



LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

Document d'orientations

*Version de janvier 2023  
Pour premier arrêt au conseil  
communautaire du 2 février 2023*



# SOMMAIRE

Introduction	3
Le projet résidentiel	14
Les orientations stratégiques	22

# INTRODUCTION



# RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le document d'orientations s'inscrit dans le cadre de l'article R302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, il énonce ainsi, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour **permettre**, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le Programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants et apprentis ;
- Les principaux axes d'une **stratégie foncière** en faveur du développement de l'offre de logement **dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.**



Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée approuvé en juin 2022, ont guidé l'identification des grands enjeux en matière d'Habitat, auxquels Les Sables d'Olonne Agglomération doit répondre à son échelle, notamment en matière d'accès au logement des publics modestes et spécifiques. Dans cette perspective de réponse aux besoins en logements et hébergement des personnes défavorisées, les objectifs en la matière définis dans le PLH prennent en compte les orientations inscrites dans le PDHH.

# RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Document stratégique, le document d'orientation traduit l'ensemble des dynamiques engagées sur l'agglomération en matière d'aménagement du territoire, et prend en compte la réglementation et les autres politiques dans une approche multiscale :

- **A l'échelle nationale, les Lois Climat et Energie et Climat et Résilience** prévoient l'accélération de la transition écologique pour les territoires et la mise en place de réponses aux enjeux environnementaux, en positionnant l'habitat comme levier d'adaptation au changement climatique sur un territoire particulièrement exposé, par :
  - La massification de la rénovation énergétique et la transformation de l'habitat existant (secteur résidentiel : consommation énergétique, réduction des gaz à effet de serre...)
  - L'habitat de demain et les implications en termes de qualité résidentielle / qualité de vie offerte aux habitants (actuels et futurs)
  - Le foncier et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) invitant à repenser les modes de développement résidentiel
- **A l'échelle de l'agglomération, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Climat Air et Energie (PCAET)** s'imposent comme documents de référence en matière d'organisation territoriale vertueuse et durable : enveloppe urbaine et consommation foncière, consommation énergétique des bâtiments, organisation spatiale, mobilités douces et multimodalités etc.
- Le SCoT prévoit ainsi des objectifs de :
  - 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne
  - 55% de renouvellement urbain pour les communes rétro littorales
- Le PCAET vise, en outre, la protection de l'environnement et l'amélioration des espaces de vie, en favorisant la proximité des aménités urbaines et territoriales, en accord avec les différents modes d'habiter et de vie des populations locales.



Dès lors, le PLH prend pleinement en compte ce cadre national et ces documents, s'appuie sur les objectifs qu'ils définissent en matière de mobilité, de développement économique, de préservation de l'environnement, etc., dans une logique de stratégie globale d'aménagement du territoire. Le PLH porte, notamment, une ambition forte en matière de renouvellement urbain et de réinvestissement des bâtiments existants. Celle-ci est notamment relayée dans la stratégie foncière de l'agglomération.

# DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

En vue de fonder sa stratégie sur une connaissance solide des phénomènes et évolutions propres à son territoire, **les Sables d'Olonne Agglomération** a mené une **démarche de diagnostic ambitieuse** reposant sur :

## 1- Le croisement des sources et des informations

*Le diagnostic de l'Habitat s'est ainsi appuyé sur :*

- Des entretiens avec les acteurs et partenaires de l'Habitat\*
- La documentation disponible
- Des données statistiques

+

## 2- Un état des lieux exhaustif et dynamique

*Le diagnostic de l'Habitat dresse un portrait de la demande (dans toutes ses composantes) et de l'offre (quel que soit le segment immobilier) de logements sur le territoire de LSOA. Au regard des enjeux, une attention particulière a été portée au parc social*

+

## 3- Une démarche de co-construction des enjeux

*En avril 2019, le premier séminaire partenarial du PLH était organisé en vue d'enrichir et partager le diagnostic avec les acteurs du territoire. Outre l'approfondissement des connaissances, il s'agissait de croiser les points de vue dans l'objectif de faire émerger une vision partagée des enjeux .*

Ces investigations et travaux ont permis de faire émerger des constats puis les principaux enjeux de la future Politique de l'Habitat selon trois dimensions :

- **La diversification de l'offre de logements**
- **L'amélioration de l'habitat et le réinvestissement du parc existant**
- **La réponse aux besoins des publics spécifiques**

Ces enjeux, synthétisés dans les pages qui suivent, constituent la base du présent document d'orientations.

\*Communes, Conseil départemental, services de l'Etat, ADILE, EPF, Organismes de logement social, professionnels de l'immobilier, notaires,...

# DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

## 1 La diversification de l'offre de logements

### DES CONSTATS....

- Une **croissance démographique forte** découlant de l'attractivité résidentielle et générant un développement résidentiel soutenu et consommateur de foncier
- En parallèle, un **vieillissement marqué** de la population renforcé par une difficulté, en particulier de la ville-centre, à maintenir les populations jeunes et en particulier les jeunes actifs.
- Un **marché de l'immobilier excluant** proposant des prix (accession / location) inadaptés à une partie de la population, en particulier les jeunes
- Un **marché à plusieurs vitesses**, avec une attractivité différenciée, une spécialisation de la vocation résidentielle des territoires à l'échelle infra (par exemple : des jeunes familles accueillies dans les communes rétro littorales, face à la difficulté de se loger dans la ville-centre faute d'une offre abordable et adaptée à leurs besoins)
- Un **manque de logements sociaux** global se traduisant par une tension forte sur le parc social, particulièrement marqué sur les petites typologies
- Une **insuffisante diversité** dans l'offre locative sociale en termes de niveau de loyer, de localisation, de typologie...

### ....AUX ENJEUX

- 1 Limiter la consommation du foncier en privilégiant sur l'ensemble du territoire les nouvelles constructions en renouvellement urbain tout en encadrant davantage la qualité résidentielle des opérations de logements
- 2 Mobiliser le foncier pour assurer une production suffisante, en priorisant les fonciers du tissu urbain afin de favoriser un développement urbain raisonné et durable (conformément aux ambitions du SCoT)
- 3 Diversifier l'offre de logements en accompagnant de manière volontariste le développement de trois segments :
  - l'accession abordable, un levier de mixité sociale et intergénérationnelle, notamment sur la ville-centre (grâce, en particulier, au Bail Réel Solidaire)
  - L'offre locative intermédiaire
  - Une offre locative sociale qualitativement adaptée à la population (typologie, niveaux de loyer...)

# DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

2

## L'amélioration de l'habitat et le suivi des dynamiques au sein du parc existant

### DES CONSTATS....

- Un **parc de logements relativement récent** limitant de fait les enjeux de rénovation énergétique, des besoins quantitatifs concentrés dans la ville-centre
- Des **besoins liés au maintien à domicile** sur l'ensemble du territoire, un besoin d'accompagnement particulier des personnes âgées et/ou en situation de handicap dans les communes rétro-littorales face au manque de services et équipements de proximité
- Des **copropriétés potentiellement fragiles** constituées en grande partie de résidences secondaires et situées dans la ville-centre
- Une **faible part de logements potentiellement indignes** dont le repérage et la caractérisation reste toutefois à améliorer
- Un **phénomène de vacance** très limité sur le territoire, quelques situations problématiques au sein de la ville-centre
- Un phénomène à surveiller : la **concurrence générée par la vocation touristique du territoire** conduisant à une tension accrue sur le marché locatif et le parc de résidences principales de manière générale

### ....AUX ENJEUX

- 1 Poursuivre et renforcer la visibilité des dispositifs visant à améliorer la qualité et la performance énergétique des bâtis résidentiels
- 2 Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales
- 3 Lutter contre l'indignité de l'habitat et opérer une vigilance particulière sur les copropriétés
- 4 Engager un travail de quantification relatif à la vacance des logements, notamment lorsqu'il sont situés au-dessus de commerces
- 5 Suivre et encadrer le développement des résidences touristiques / secondaires pour favoriser un logement à l'année

# DES CONSTATS AUX ENJEUX : VERS LA DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE HABITAT

3

## La réponse aux besoins des publics spécifiques

### DES CONSTATS....

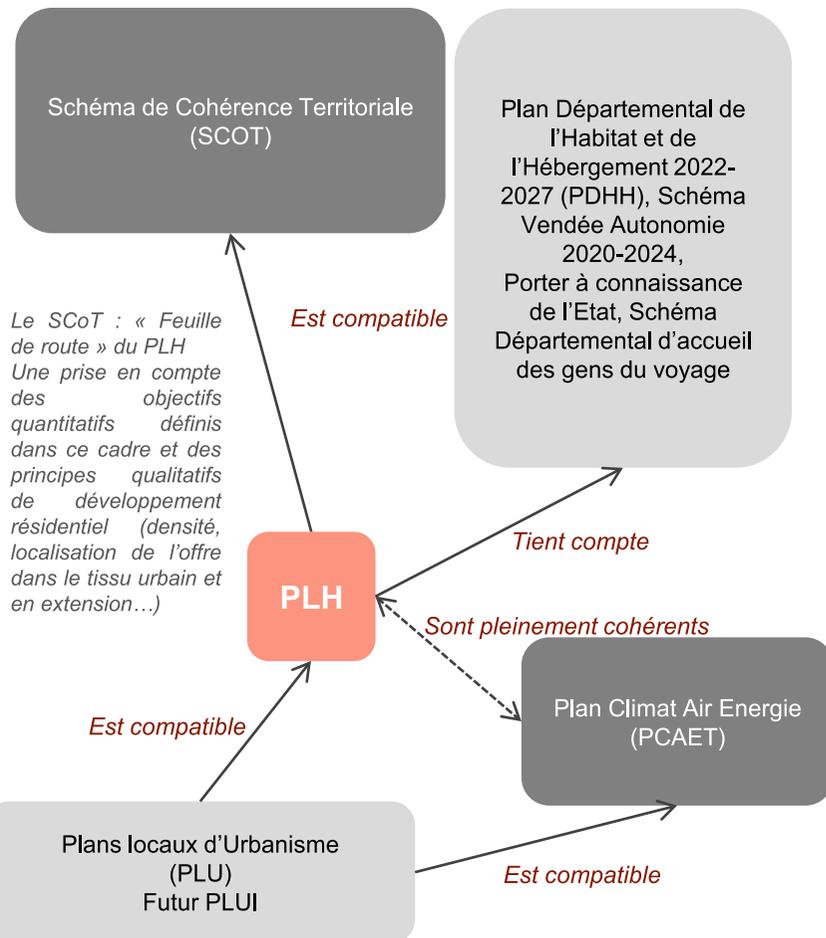
- Un **nombre de places en hébergement insuffisant** du fait d'une faible rotation dans les structures existantes
- Au sein du **parc locatif social**, un manque particulièrement prégnant de **logements de petite taille et très abordables** pour les jeunes mais également pour les ménages précaires (quelle que soit la composition familiale)
- Un prix des EPHAD relativement élevé peu adapté aux ressources d'une partie des personnes âgées
- Une **offre d'habitat adaptée aux personnes âgées et/ou en situation de handicap insuffisamment diversifiée et développée** compte tenu des évolutions sociodémographiques
- Un **manque de solutions de logements pour les saisonniers**
- Une **difficulté pour les actifs de se loger sur le territoire fortement mise en avant par les entreprises locales (frein à l'emploi)**

### ....AUX ENJEUX

- 1 Développer l'offre en logements très sociaux et préparer la mise en œuvre (à moyen terme) du logement d'abord
- 2 Déployer des solutions de logements et un accompagnement social adaptés aux ménages en difficulté sociale (rupture dans les parcours, prise en compte des problématiques de santé mentale...)
- 3 Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées...
- 4 Développer sur le territoire un habitat adapté et inclusif
- 5 Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers)

# LA POLITIQUE DE L'HABITAT, PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET STRATÉGIQUE DE TERRITOIRE

## L'environnement règlementaire du PLH : vers une cohérence des politiques publiques



## Le Programme Local de l'Habitat, outil d'un projet global : des enjeux d'articulation avec les documents cadre intercommunaux

Si le PLH est le document compétent sur les questions liées à l'Habitat et au logement, ces enjeux sont de fait imbriqués à d'autres documents cadre et thématiques de politiques publiques, prégnantes lorsqu'il s'agit de penser les conditions d'un aménagement harmonieux, solidaire et durable du territoire.

Ainsi, ce document d'orientations traduit les ambitions du PLH en matière de réhabilitation énergétique de l'habitat existant, et de maîtrise de l'artificialisation des sols. Il s'inscrit, ainsi, en pleine cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial, afin de favoriser les interconnexions et synergies communes entre ces documents. Le PLH est, par ailleurs, compatible avec le SCoT.

De la même façon, le PLUI, en cours de finalisation, intégrera le PLH à deux niveaux : à travers des orientations territorialisées, qui traduisent les ambitions des élus en matière de développement territorial global, et à travers l'identification d'outils pour répondre à ces ambitions.

Enfin, le PLH, comme évoqué précédemment, tient pleinement compte des axes d'intervention définis dans les documents établis à l'échelle départementale en matière de logement de personnes défavorisées, d'autonomie et d'accueil des gens du voyage.

# LA POLITIQUE DE L'HABITAT, PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET STRATÉGIQUE DE TERRITOIRE

## S'inscrire dans le contexte réglementaire départemental et local en matière d'habitat

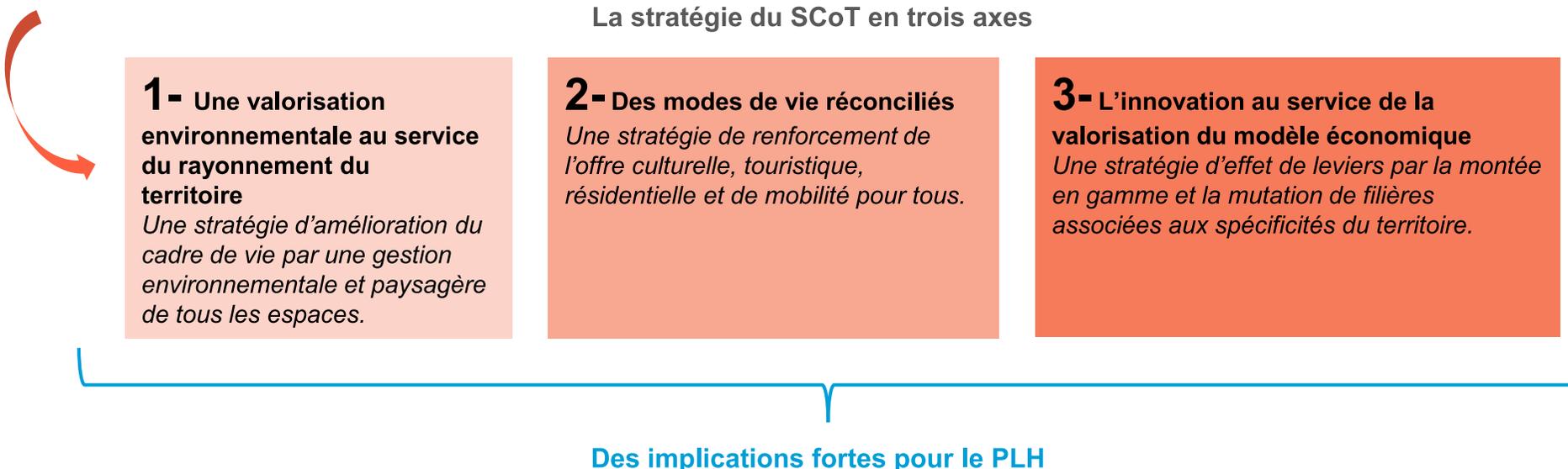
Les actions à définir en lien avec la politique de l'Habitat, ainsi que les ambitions résidentielles à inscrire dans le Programme Local de l'Habitat doivent constituer une réponse locale aux enjeux en matière d'Habitat et de réalisation des parcours résidentiels.

Localement, le Programme Local d'Habitat, afin de répondre à ces enjeux, doit s'appuyer sur les orientations prévues pour les territoires à plus grandes échelles, par les documents cadres réglementaires.

En effet, le Programme Local de l'Habitat définit le projet d'accueil résidentiel de LSOA et s'inscrit en cela dans la feuille de route fixée par le SCoT (en cours d'élaboration) à travers deux éléments :

- Le scénario démographique établi dans le cadre du SCoT constitue le cadre de base pour la définition des objectifs de production de logements du PLH ;
- L'adéquation avec les grandes orientations du PADD, dans la perspective d'articulation entre le développement résidentiel et la stratégie d'aménagement du territoire.

### La stratégie du SCoT en trois axes



**1- Une valorisation environnementale au service du rayonnement du territoire**

*Une stratégie d'amélioration du cadre de vie par une gestion environnementale et paysagère de tous les espaces.*

**2- Des modes de vie réconciliés**

*Une stratégie de renforcement de l'offre culturelle, touristique, résidentielle et de mobilité pour tous.*

**3- L'innovation au service de la valorisation du modèle économique**

*Une stratégie d'effet de leviers par la montée en gamme et la mutation de filières associées aux spécificités du territoire.*

**Des implications fortes pour le PLH**

# LA POLITIQUE DE L'HABITAT, PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET STRATÉGIQUE DE TERRITOIRE

Zoom sur le SCoT, feuille de route du PLH : les ambitions du SCOT un fort impact pour le PLH

## 1- Une valorisation environnementale au service du rayonnement du Territoire

Une préservation de la fonctionnalité écologique du territoire impliquant de protéger les espaces naturels et de renforcer la nature en ville (dans le cadre des projets urbains notamment)

Une valorisation des ambiances paysagères au service d'un cadre de vie remarquable devant s'appuyer sur un renforcement de l'attractivité des centres anciens et le développement de projets urbains qualitatifs et innovants

Une transition énergétique renforcée en lien avec le PCAET qui repose sur le soutien aux approches innovantes en matière de réduction de la consommation énergétique, en particulier dans le secteur résidentiel

## 2- Des modes de vie réconciliés

Une maîtrise forte de l'offre résidentielle en adéquation avec les ressources et l'identité du territoire reposant sur :

- Une architecture nouvelle, plus durable et innovante en vue de favoriser le renouvellement urbain et réduire la consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et , une plus forte maîtrise de la qualité résidentielle
- Une offre variée de logements pour répondre à la diversité des besoins : seniors, ménages modestes et très modestes, familles, jeunes actifs, saisonniers...
- Un parc performant d'un point de vue énergétique

Une stratégie de renforcement et de diversification de l'offre de mobilités avec laquelle devra s'articuler la territorialisation de l'offre de logements dans une logique d'urbanisme de proximité

Une stratégie de renforcement des aménités – commerces, accessibilité numérique – qui contribuera à améliorer l'attractivité de l'offre résidentielle

## 3- L'innovation au service de la valorisation du modèle économique

La structuration et le renforcement de l'économie du vieillissement fondée sur l'émergence de nouveaux services pour favoriser le bien vivre, des seniors en particulier :

- Des opérations d'aménagement et des logements intégrant les enjeux de la santé et du vieillissement (accessibilité, formes urbaines...)
- Une mixité fonctionnelle permettant une proximité entre les logements et l'offre de santé (notamment)

En lien avec le point précédent, une montée en gamme de la filière BTP à accompagner pour favoriser, notamment, le développement des évolutions technologiques dans le secteur de la construction

Un développement économique ambitieux impliquant 1/ le renforcement d'une offre résidentielle à destination des actifs que les entreprises souhaiteraient fidéliser et capter 2/ le développement d'une offre de logements à destination des étudiants en formation supérieures et professionnelles

# DEMAIN, LE PLU INTERCOMMUNAL : UN LEVIER DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les Sables d'Olonne Agglomération à engager l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui permettra de définir le projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle des cinq communes en compatibilité avec le SCOT, PCAET et le PLH. Il fixera, en conséquence, les règles d'utilisation des sols.

Au-delà, le PLUI doit constituer un outil de mise en œuvre du projet de territoire de l'agglomération intégrant les besoins en logements, développement économique, déplacements, protection, valorisation des espaces...à travers la définition de règles d'urbanisme et d'objectifs clairs et appropriable.

## Quelles différences entre PLH et PLUI ? Quelles conditions à un dialogue intelligent entre ces deux documents de planification ?

	PLUI	PLH
Validité	Illimitée	6 ans
Evaluation	Tous les 9 ans	3 et 6 ans
Prescription	Opposable	Non opposable
Pièces constitutives	Rapport de présentation	Diagnostic
	PADD	Document d'orientations
	OAP	Programme d'actions
	Zonage et règlement	

Opposable et devant être compatible avec le PLH, le PLUI doit permettre à la stratégie Habitat de gagner en opérationnalité et en légitimité :

- **En favorisant une plus grande articulation entre les différentes composantes de l'aménagement du territoire :** par exemple, le PLUI déclinera, sur la base des travaux engagés dans le PLH (projections démographiques, stratégie foncière) la programmation résidentielle en cohérence avec les futurs axes de mobilité et niveaux de services prévisionnels ;
- **En réunissant les conditions pour faire de LSOA un territoire plus mixte et plus solidaire tout en améliorant le cadre de vie des habitants actuels et futurs :** à travers ses outils (servitudes de mixité sociale, Orientations d'Aménagement et de Programmation...) le PLUI rendra opposable des recommandations définies dans le PLH (amélioration de la qualité résidentielle, densité maîtrisée, diversification des formes urbaines et des statuts d'occupation...)

# LE PROJET RÉSIDENTIEL



# LA CONSTRUCTION DU PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

**Besoins en logements à horizon 2026= AMBITION  
DEMOGRAPHIQUE + POINT DE STABILITE**

## **POINT DE STABILITE**

Besoins en logements pour **répondre aux besoins de la population présente** (sans augmentation ni perte de population)

Le calcul du **point de stabilité** est basé sur plusieurs hypothèses liées à

- l'évolution de la taille des ménages,
- la vacance,
- Le renouvellement du parc de logements,
- la fuite d'une partie des logements dans le parc secondaire.

**Un enjeu fort pour la Ville-centre**

## **AMBITION DEMOGRAPHIQUE**

Besoins liés à **l'accueil de nouveaux habitants** pour répondre à l'ambition démographique du territoire

Le calcul des besoins en logements liés à **l'évolution démographique** à venir repose sur un rythme de croissance voulu par les élus du territoire

**À articuler avec la volonté des élus du territoire de maîtriser leur développement et donc réguler leur attractivité**

# LA CONSTRUCTION DU PROJET D'ACCUEIL RÉSIDENTIEL

Un scénario fondé sur :

- Les souhaits des élus au regard de leurs projets communaux : après le travail prospectif en chambre, la concertation avec les équipes municipales a permis de consolider les objectifs de production de logements ;
- La philosophie du SCoT qui affirme **la volonté de l'agglomération et des communes de promouvoir un développement résidentiel plus maîtrisé** que par le passé et plus respectueux des ressources et du cadre de vie du territoire.

Quelques précisions quant à la méthode et aux choix opérés :



- Des chiffres établis sur 6 ans dans le cadre du PLH contre 20 ans dans le SCoT : une différence de temporalité qui explique des hypothèses légèrement différentes en matière de croissance démographique, de taille des ménages ;
- Un objectif de croissance démographique plus mesuré que les tendances observées, en cohérence avec les projets des communes et la volonté collective de préserver la qualité de vie offerte sur le territoire : à l'échelle de la ville des Sables d'Olonne, une réduction très importante attendue de la production, corrigée par la prise en compte des coups partis à court terme ;
- Concernant le point de stabilité :
  - Une stabilisation de la part de résidences secondaires, dans la continuité de la tendance observée par les acteurs locaux et au regard des actions déjà engagées par la collectivité ;
  - Un maintien du taux de vacance compte tenu de son niveau très faible et de la nécessité de préserver voire renforcer la fluidité sur le marché immobilier.

# LA DÉCLINAISON DU SCÉNARIO À L'ÉCHELLE DES COMMUNES

Sa déclinaison territoriale

Les composantes du scénario

	TOTAL logements à construire 2020-2040		2020-2029 (9 années pleines)		2029-2035 (6 années pleines)		2035-2040 (5 années pleines)	
	<i>Soit par an</i>		<i>TOTAL</i>	<i>par an</i>	<i>TOTAL</i>	<i>par an</i>	<i>TOTAL</i>	<i>Par an</i>
Les Sables-d'Olonne	289	5785	3600	400	1482	247	705	141
L'Île-d'Olonne	62	1237	630	70	360	60	245	49
Saint-Mathurin								
Sainte-Foy								
Vairé								
<b>Total LSOA</b>	<b>351</b>	<b>7022</b>	<b>4230</b>	<b>470</b>	<b>1842</b>	<b>307</b>	<b>950</b>	<b>190</b>

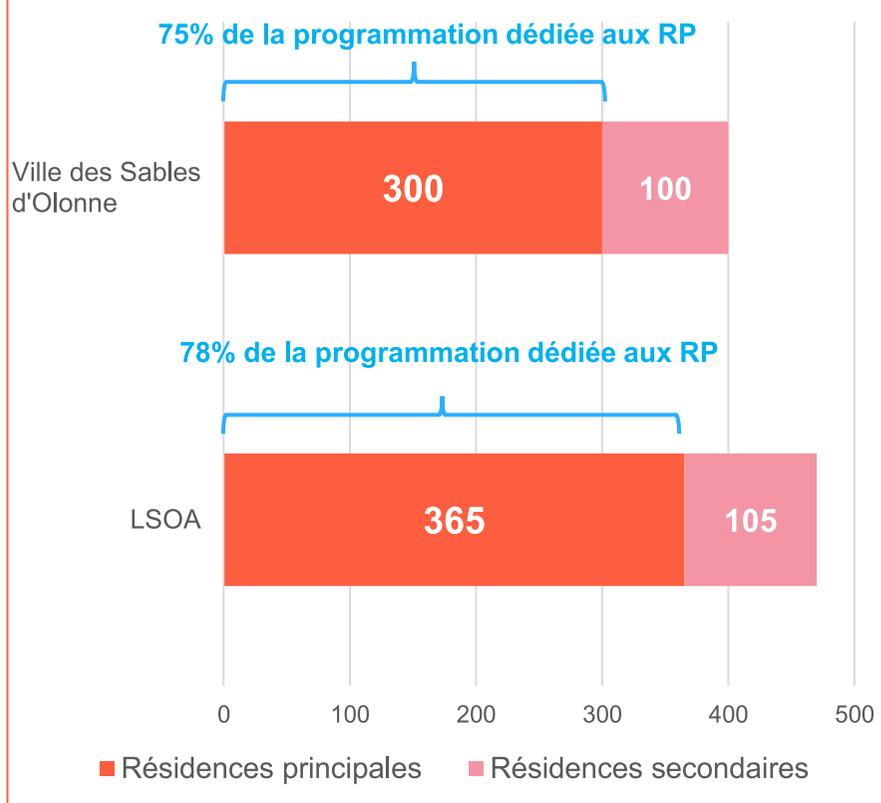
Rythme moyen sur 20 ans

Objectifs de création de logements inscrits dans le PLH

Rythme post-PLH  
Logique de réduction progressive du rythme pour intégrer cette ambition de régulation

# UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE RENFORCÉE

La répartition de la programmation entre résidences principales et secondaires



Territoire particulièrement attractif par son littoral et la qualité de vie proposée, l'Agglomération des Sables d'Olonne connaît une pression immobilière forte alimentée par :

- L'attractivité vis-à-vis d'une population retraités venant s'installer sur l'agglomération (46% de seniors dans la ville Les Sables-d'Olonne) ;
- La présence de résidences secondaires occupées seulement une partie de l'année (35% de résidences secondaires à l'échelle intercommunale, 39% pour la ville-centre)
- Le développement exponentiel des meublés touristiques conduisant à amoindrir encore le parc de résidences principales.

Avec un foncier rare et de plus en plus contraint, et l'augmentation des coûts de l'immobilier (foncier, construction), la concurrence sur le marché est rude. Par conséquent, l'accès au logement pour la population locale et leur maintien sur le territoire est difficile et exclut de fait les ménages modestes et les jeunes en début de parcours professionnel.

Sans mettre à mal la dynamique touristique, source de développement pour le territoire, mais consciente de ces enjeux, LSOA souhaite **renforcer la vocation résidentielle de son territoire** en priorisant la construction et/ou la transformation des bâtis en résidences principales et en limitant l'expansion des résidences secondaires. Ainsi, elle se fixe pour objectif de consacrer 78% de création annuelle de logements en résidences principales sur l'ensemble de son agglomération. C'est sur la ville-centre que l'enjeu est le plus aigu et fera l'objet d'un suivi spécifique.

# DE LA PROGRAMMATION QUANTITATIVE À LA PROGRAMMATION QUALITATIVE

## LA DÉCLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER

### 1 A l'échelle de l'agglomération, la répartition globale entre les différents segments immobiliers

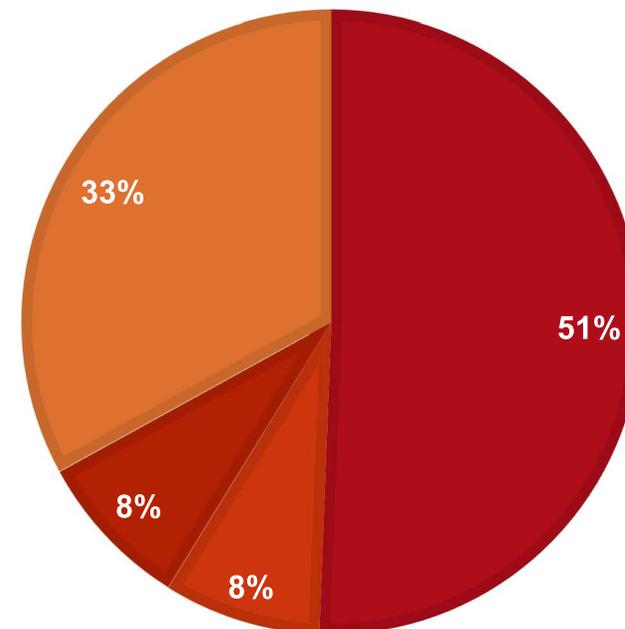
Le Programme Local de l'Habitat (PLH) vise la satisfaction des besoins en logements de l'ensemble de la population, quelles que soient leurs ressources et situations personnelles, et ce, à toutes les étapes de la vie.

Etant donné la relative homogénéité du parc de logements existant sur LSOA – primauté de la maison individuelle en accession – et compte tenu de la demande exprimée, la programmation de ce PLH pour la période 2023-2028 se veut plus variée afin de favoriser la mixité sociale mais également intergénérationnelle, en permettant aux ménages jeunes qui disposent d'un moindre pouvoir d'achat, de réaliser leurs parcours résidentiels au sein de l'agglomération. En assumant une politique volontariste de mixité sociale, elle laissera notamment **une plus grande place pour le logement abordable et social**, en location comme en accession, qui devrait représenter 41% des résidences principales. Aujourd'hui en effet, 70% de la population du territoire est éligible au logement social, dont 21% à l'offre très sociale. Au vu de la mobilisation possible des aides à la pierre, l'objectif de production de logements locatifs sociaux est fixé à un tiers de la programmation. LSOA veillera à renforcer les financements en faveur du PLAI – logement très social – qui ne représente à l'heure actuelle que 10% du parc social.

Au-delà de la production de ce type de logements, la mixité sociale recherchée s'illustre également dans la stratégie de peuplement du parc social. LSOA veillera à l'animation de la Conférence Intercommunale de Logement (CIL) et au bon déploiement de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui reflète la politique d'attribution des logements locatifs sociaux à l'échelle de LSOA.

### PROGRAMMATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES - LSOA

- Production libre
- Accession abordable
- Accession sociale
- Production locative sociale (PLAI, PLUS, PLS)



# DE LA PROGRAMMATION QUANTITATIVE À LA PROGRAMMATION QUALITATIVE

## LA DÉCLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER

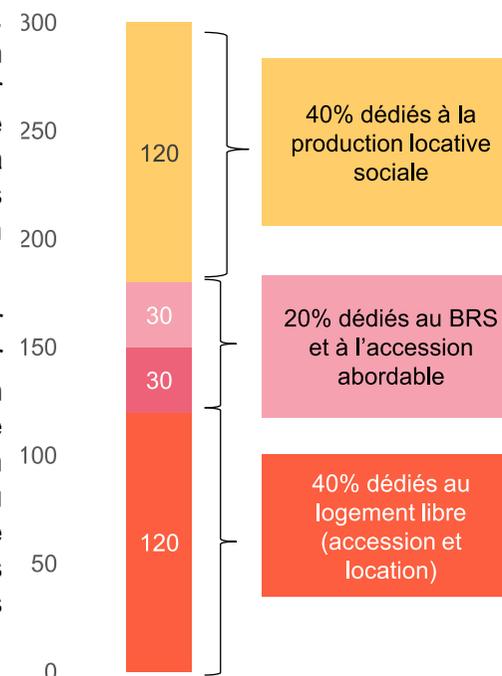
### 2 Les Sables d'Olonne : une ambition affirmée mais réaliste de diversification résidentielle à l'échelle de la ville

Avec 45 030 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et en raison d'une forte tension immobilière, la ville-centre est **soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** qui impose un taux minimal de 25% de logements sociaux, au sein du parc de résidences principales d'ici 2035. Dès lors, elle doit fortement renforcer la production de logements sociaux sur son territoire, en particulier la construction de logements très sociaux. En effet, malgré des efforts soutenus pour produire du logement social sur la période passée (environ 140 logements en moyenne par an), le taux de logement social de la ville est de 9%, nettement **en deçà des objectifs de la réglementation nationale**. La commune concentre, en outre, 94% de la demande de logements sociaux de l'agglomération et se caractérise par une tension de 8 demandes pour 1 attribution (contre 5,6 à l'échelle vendéenne).

La ville-centre prévoit donc de **renforcer et de diversifier les segments immobiliers** pour fluidifier les parcours résidentiels et répondre aux différents besoins et aspirations des résidents et pour soutenir le développement économique du territoire, les entreprises implantées sur l'agglomération ayant fait part de leurs difficultés de recrutement liées à la faiblesse et l'inadaptation d'une partie de l'offre. Deux segments seront ainsi particulièrement soutenus : l'offre sociale et maîtrisée, en location comme en accession. Le Bail Réel Solidaire, dispositif d'accession sociale comptabilisé au titre de l'inventaire SRU viendra compléter l'offre locative sociale. Il s'agit pour la commune de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle sur son territoire en fidélisant ou en attirant les jeunes familles qui ont tendance à s'éloigner du centre de l'agglomération pour accéder plus facilement à la propriété.

Ce PLH retient ainsi un scénario de 50% de production annuelle de résidences principales dédiée au logement locatif social d'une part et au Bail réel Solidaire d'autre part, afin de faciliter l'accession à la propriété (soit 900 logements locatifs sociaux et BRS sur 1 800 prévus au titre des 2 périodes triennales). En parallèle, la ville souhaite développer une accession abordable (hors dispositif), un travail sera engagé avec les promoteurs pour définir précisément cette offre. A terme, l'accession abordable devrait représenter 8% de l'offre développée sur le territoire.

Répartition de la programmation immobilière sur les Sables d'Olonne avec un objectif global de départ de construction annuelle de 300 résidences principales



# DE LA PROGRAMMATION QUANTITATIVE À LA PROGRAMMATION QUALITATIVE

## LA DÉCLINAISON DES BESOINS EN LOGEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER

### 3 Les Sables d'Olonne : la programmation sociale en détail

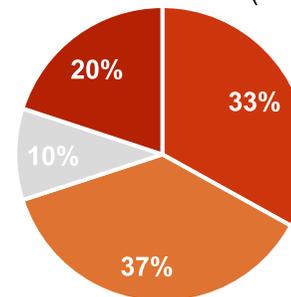
Afin de répondre aux besoins d'un large panel de publics, et en particulier les ménages modestes et très modestes, le renforcement des efforts en matière de production de logements sociaux est indispensable. Ainsi, la ville et la Communauté d'agglomération affichent une ambition forte, d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

Il s'agira notamment de dédier :

- **33%** de la programmation au logement très social, financé en PLAI
- **37%** au logement social classique, le PLUS
- **10%** au logement social « intermédiaire », le PLS, à destination notamment des des actifs présents ou arrivant sur le territoire
- **20%** de la programmation sociale sera dédiée au développement d'accession sociale à la propriété, via le Bail Réel Solidaire.

Cette programmation a vocation à répondre à tous les besoins résidentiels et doit particulièrement permettre le maintien sur le territoire des jeunes et des familles, essentiels à la mixité sociale et intergénérationnelle. En parallèle du confortement de l'offre « classique », l'agglomération souhaite continuer à développer des produits locatifs sociaux spécifiques, à destination de certains publics : étudiants et jeunes non étudiants en début de parcours, seniors, personnes en grande difficulté, travailleurs présentant des besoins « atypiques » (saisonniers en particulier)... En effet, à l'échelle de la ville et de l'agglomération, une intervention publique particulière sera portée pour inciter au développement d'offres innovantes sur le territoire : logements modulaires et temporaires proches des emplois du territoire, résidence(s) intergénérationnelle(s),... Pour les populations défavorisées, en plus de l'augmentation et le renforcement de l'offre habituellement dédiée (résidences sociales, résidences jeunes travailleurs, aires d'accueil etc), LSOA souhaite engager et soutenir la mise en place de logement adapté pour encourager l'autonomie de ces profils. Il s'agira dans un premier temps de **mieux appréhender les besoins** de ces publics spécifiques afin de calibrer les réponses adaptées et **d'accompagner les différents profils** dans la réalisation de leurs parcours résidentiels.

Répartition en % projetée de la programmation intégrable à l'inventaire SRU (LLS + BRS)



■ PLAI ■ PLUS ■ PLS ■ BRS



Soit une **répartition en volume** :

	PLAI	PLUS	PLS	BRS	TOTAL
<b>Objectifs annuels</b>	50	56	15	30	151
<b>Objectifs totaux</b>	300	336	90	180	906

L'atteinte de ces objectifs s'appuiera sur les leviers d'intervention du futur PLu dont l'approbation interviendra courant 2024. Dans l'attente de cette approbation, l'agglomération des Sables d'Olonne s'est engagée à faire évoluer les règles des PLu en vigueur via des procédures de modification simplifiée pour augmenter très significativement la part des logements sociaux dans les opérations en vigueur.

# LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



# QUATRE ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

Les cinq orientations du PLH traduisent les ambitions des Sables d'Olonne Agglomération pour ce PLH :

Les ambitions de LSOA :

- Accompagner la dynamique territoriale sur toutes les composantes de LSOA en assurant le maintien sur le territoire des habitants ;
- Programmer, planifier, accompagner la production de logements sur le territoire afin de s'assurer de la qualité résidentielle, de l'accessibilité financière et de la **durabilité** de l'offre développée sur le territoire ;
- Valoriser le parc de logements existants et les secteurs urbanisés en faisant du **réinvestissement de l'habitat et du tissu existants** un axe programmatique fondamental ;
- Accompagner la **politique d'aménagement de l'espace et de préservation de la ressource foncière**.

1

Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération

2

Une création de logements abordables, gages de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA

3

Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

4

Un habitat existant de qualité et durable

5

Faire vivre le PLH

Chacune de ces orientations se décline en action opérationnelle précisée dans le programme d'action. Différents registres d'action pourront être mobilisés :

Soutien financier

Ingénierie

Stratégie foncière

Outils  
réglementaires

Aux  
particuliers

Aux  
opérateurs

**1 / Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération**

---

# ORIENTATION 1 | UNE POLITIQUE DE L'HABITAT QUI S'INSCRIT DANS LES AMBITIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PORTÉES PAR LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION

## Les objectifs de la politique de l'Habitat au regard de la planification du développement résidentiel

---

- Préserver les qualités paysagères du territoire et se fixer des objectifs en termes de qualité urbaine ;
- Assurer le développement maîtrisé du territoire sans obérer ses capacités futures à travers le déploiement d'une stratégie foncière d'anticipation ;
- Etablir une cohérence entre les projets de développement résidentiel à l'échelle intercommunale et assurer leur montée en qualité, tout en assurant l'équilibre financier des opérations

## Interventions ciblées dans le Programme d'actions

---

1.1 Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif

---

1.2 Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logements abordables

---

1.3 Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale

---

## Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

### LES PRINCIPES CLÉS

Les Sables d'Olonne Agglomération doit réunir les conditions nécessaires afin de **garantir un cadre de vie de qualité pour sa population, accueillir de nouveaux habitants de façon raisonnée** et ce, dans un **contexte de rareté du foncier** en lien avec la réglementation nationale (Objectif Zéro Artificialisation Nette 2050, loi littoral...) et d'urgence climatique (recul du trait de côte, submersion marine, etc.). Se fixer des ambitions en matière de **durabilité et d'accessibilité de l'offre** répond à la nécessité de renforcer une offre à la fois abordable – pour favoriser la mixité sociale – et vertueuse pour l'environnement. En effet, le défi identifié est de permettre aux néo résidents et aux habitants actuels du territoire de pouvoir s'y ancrer et s'y maintenir autrement qu'en participant à l'étalement et à la périurbanisation. Il s'agit pour le territoire de répondre à la nécessité d'un **développement résidentiel et territorial plus maîtrisé**, ce qui suppose de **produire davantage au sein de l'enveloppe urbaine** (en lien avec l'identification des secteurs stratégiques), tout en maîtrisant les coûts de production du logement. Conformément aux objectifs du SCOT, 75% de l'offre nouvelle se concentrera sur la ville-centre et 55% de la production nouvelle des communes rétro littorales seront dans l'enveloppe urbaine.

Pour ce faire, l'agglomération entend **renforcer sa stratégie intercommunale de maîtrise du foncier**, compte-tenu de son impact sur les équilibres d'opération aujourd'hui, en intégrant l'approche communale, en respectant les différents objectifs du SCoT et la nécessité de densifier le tissu existant, **afin d'optimiser le foncier**. Ce travail autour de la notion de densité devra s'accompagner non seulement d'une pédagogie renforcée auprès des habitants du territoire, riverains des futurs programmes mais également d'une prise en compte du contexte. La densité appliquée aux opérations de logements se fait / se fera au cas par cas et de manière cohérente avec l'environnement direct de chaque opération (intégration dans le bâti existant, maintien d'îlot de fraîcheur, perméabilité...).

Le nouveau PLH s'attachera donc à soutenir une **répartition territorialisée des objectifs de création de logements**, afin de limiter la consommation foncière et préserver les ressources naturelles :

- En travaillant sur une stratégie foncière intercommunale permettant le développement maîtrisé des territoires, la préservation de leur environnement et une offre complète et diversifiée à destination des populations ;
- Dans cette logique, l'agglomération soutiendra **un urbanisme de proximité**, en confortant en priorité –selon les spécificités de chaque territoire- le développement résidentiel dans les principales polarités et secteurs bien desservis en transports en communs à proximité des commodités et zones d'emplois qui permet l'accessibilité pour tous aux différentes aménités urbaines. L'agglomération veillera à accompagner les communes périurbaines et rurales dans l'élaboration d'un développement résidentiel maîtrisé, en veillant à préserver les zones non mitées ;
- Ensuite, la stratégie foncière soutiendra **le réinvestissement du parc ancien et du bâti existant**, en faveur de la résidence principale, à l'heure où près de 40% du parc de logements des Sables D'Olonne agglomération sont dédiés à la résidence secondaire.

## Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

### LES PRINCIPES CLÉS

Au regard des questions de maîtrise du foncier et de planification urbaine, il est nécessaire de développer une politique intercommunale de l'Habitat adaptée au territoire, et concertée avec les communes.

Quatre principes clés, guidant cette politique en matière de planification de la production sont ainsi établis :

- **Un développement résidentiel réalisé en priorité au sein des secteurs stratégiques**

Afin de mettre en œuvre une politique de l'Habitat en mesure de répondre aux besoins en logements à venir, moins consommatrice de foncier, et située dans des secteurs déjà urbanisés pour ne pas s'inscrire dans un schéma d'étalement urbain, il est nécessaire **de cibler préalablement les secteurs les plus stratégiques**, qui accueilleront le développement résidentiel futur. Le caractère stratégique des emprises (déterminé au sein de l'étude de gisements fonciers) **qualifie les secteurs situés dans le tissu déjà urbanisé ou en continuité** ainsi que ceux permettant d'asseoir la logique de renouvellement urbain (que ce soit en centre-ville ou en cœur de bourg pour les communes du rétro-littoral). Ainsi, en lien avec l'étude de gisements fonciers, permettant de connaître les disponibilités foncières du territoire et les secteurs de développement les plus pertinents, il s'agit de **territorialiser les besoins en logements** sur la période du PLH dans des secteurs de développement précis, en particulier à proximité des services, aménités urbaines et transports, en favorisant les enveloppes urbaines, conformément aux attentes du PCAET et SCoT. Cette sectorisation sera précisément définie dans le cadre du PLUI.

- **Une offre plus durable et accessible financièrement**

L'action de LSOA en faveur de l'accès au foncier vise un **meilleur équilibre financier des opérations** en mobilisant le triptyque - observation/recensement, qualification/priorisation et intervention (acquisition ou portage de foncier, urbanisme négocié, aides à la surcharge foncière). Elle sera néanmoins conditionnée à la qualité des opérations, selon plusieurs critères, comme l'accessibilité de l'offre proposée, la qualité architecturale et l'insertion paysagère, ou encore la plus-value environnementale. Elle sera aussi fonction des enjeux de rattrapage relatifs à la production de logements sociaux, pour la ville des Sables d'Olonne.

Il s'agira également de **promouvoir des modalités de production** permettant de travailler simultanément **la qualité résidentielle, la durabilité et la maîtrise des coûts de production** et de travailler sur le cycle de vie du bâtiment. Ces nouvelles façons de faire engloberont les enjeux de transition énergétique, par la production d'un bâtiment économe ou producteur de ressources, par la promotion de la performance intrinsèque du bâti, en vue de réduire les charges énergétiques des occupants, locataires et propriétaires (et sur le long terme, le coût résidentiel et l'accessibilité financière). A ce titre, le PLH s'articule pleinement avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial adopté par l'agglomération.

Dès lors, l'Agglomération des Sables d'Olonne **s'engage à soutenir et valoriser les maitrise d'ouvrages responsables et engagées dans la qualité** et à accompagner et sensibiliser les différents acteurs du territoire –habitants, techniciens, élus- aux pratiques vertueuses de la construction pour garantir le développement durable du territoire.

## Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

### LES PRINCIPES CLÉS

- **Un développement résidentiel articulant qualité et densification raisonnée**

L'agglomération souhaite être moteur de la transition écologique qui s'opère sur son territoire en veillant à accompagner les communes et les acteurs dans leurs projets d'aménagement afin **d'imbriquer au mieux les nouvelles constructions dans les tissus urbains et paysagers** et, in fine, lutter contre la standardisation du bâti et l'étalement urbain.

Si ces principes en matière de planification du développement résidentiel reposent sur un enjeu de maîtrise de la consommation foncière, et donc de densification de l'offre de logements au sein du tissu urbain, en lien avec la désignation de secteurs préférentiels de production au sein de l'enveloppe urbaine, la réussite de cette ambition repose sur une condition : **la qualité et la désirabilité d'une telle offre.**

Il s'agit de proposer de valoriser les opérations moins consommatrices d'espaces (collectif, semi-collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé) par une recherche de qualité, à la fois dans les formes urbaines, et dans l'offre de services et de modes de construction innovants.

Pour les constructions neuves, l'attention portée à la **qualité architecturale et paysagère** sera appuyée par une réflexion commune et **coconstruite entre les différentes parties prenantes** (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs publics et privés, élus et techniciens) et prendra la forme d'un référentiel partagé reposant sur la libre adhésion des partenaires. Ce cadre d'échange, dont la forme reste à définir, doit permettre d'accroître la qualité des opérations et projets d'aménagement, aux différentes étapes de leur élaboration : définition du projet, conception, déploiement. Plus qu'un document obligatoire, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite instaurer **un cadre de négociation avec les acteurs du territoire**, reposant sur des processus de travail co-construits et des principes d'aménagement partagés, afin de créer les conditions d'une amélioration continue de l'offre de logements développée sur le territoire.

Cette vision commune permettra, en outre, de **faire accepter plus facilement des projets qui pâtissent** souvent de la réticence des riverains (logements sociaux, logements collectifs...) voire des publics-cibles. En effet, au-delà de la nécessité de produire une offre durable, il s'agit de **développer des logements qui répondent aux attentes et besoins des habitants**. Une offre neuve - proposant des espaces extérieurs partagés généreux, proche des services et équipements, connectée au reste de l'agglomération grâce à la proximité des transports en commun ou modes doux – correspond à une partie de la demande et à l'attrait pour un mode de vie plus urbain et soucieux de l'environnement. **Plusieurs profils d'habitants à fidéliser ou attirer peuvent s'inscrire dans ces perspectives** : les jeunes ménages, avec familles ou non, les personnes âgées souhaitant se rapprocher des services et équipements, les personnes seules (qui représenteront en 2050 un ménage sur deux à l'échelle nationale et représentent, en 2019, 41% des ménages de l'agglomération).

## Orientation 1 | Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par les Sables d'Olonne agglomération

### LES PRINCIPES CLÉS

- **Le réinvestissement de l'habitat ancien en faveur de la résidence principale**

Pour préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, en répondant aux besoins de la population actuelle et des nouveaux habitants, tout en absorbant les flux touristiques saisonniers, LSOA doit repenser l'aménagement de son territoire. Pour ce faire, les bâtis résidentiels anciens - souvent énergivores et inadaptés aux besoins de la population actuelle - doivent faire l'objet d'une attention particulière de l'agglomération. Plusieurs objectifs sont ciblés ici :

- **Accompagner la remise sur le marché des logements vacants**, peu nombreux mais situés dans des secteurs stratégiques (le centre-ville des Sables d'Olonne notamment), en accompagnant plus fortement les propriétaires dans la remise en état de leur bien ;
- **Favoriser la transformation des résidences secondaires en résidences principales** afin d'accroître la capacité du territoire à répondre aux besoins résidentiels permanents, tout en contribuant à la réduction de la consommation foncière. L'agglomération expérimente à ce titre le dispositif Louez à l'année ;
- **Anticiper l'impact prochain de la Loi Climat & Résilience sur le parc locatif privé** : l'interdiction à la location des passoires énergétiques (entrée progressive en vigueur, de 2023 à 2034) pousse leurs propriétaires à les vendre rapidement plutôt qu'à les rénover. Si l'absence de volonté d'intervenir des propriétaires explique en partie l'accélération de la mise en vente des passoires énergétique, le coût des travaux est un facteur tout aussi important. En effet, le coût moyen d'une rénovation est de 15 000€ pour gagner une classe énergétique et de 25 000€ pour gagner deux (ou plus) classes énergétiques. Malgré les aides existantes (ANAH ou autres), le reste à charge est élevé. Déjà observée à l'échelle nationale, l'augmentation des ventes liée à cette réglementation contribue à déséquilibrer les marchés immobiliers locaux. Dans le cadre de son PLH, LSOA souhaite accompagner ces (nécessaires) mutations à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), déjà en place, et la Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE).
- **Poursuivre les actions de rénovation de l'habitat (PTRE, OPAH..) qui participent à rendre attractif le segment du marché ancien**

**2 / Une création de logements  
abordables, gage de solidarité  
et de parcours résidentiels  
facilités à l'échelle de LSOA**

---

# ORIENTATION 2 | UNE CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES, GAGE DE SOLIDARITÉ ET DE PARCOURS RÉSIDENTIELS FACILITÉS À L'ÉCHELLE DE LSOA

## Les objectifs de la politique de l'Habitat

---

- Développer le logement social et très social dans la perspective de la réglementation SRU et comme une réponse adaptée à des besoins croissants exprimés par une partie de la population dont les ressources sont limitées ;
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages précaires et prioritaires grâce à une politique d'attribution favorisant l'accès au parc social de ces publics ;
- Renforcer l'offre en accession sociale et abordable afin de maintenir et d'attirer des ménages modestes et aux revenus intermédiaires dans une perspective de mixité sociale et intergénérationnelle ;
- S'appuyer sur les différents acteurs du territoire – aménageurs, constructeurs, promoteurs, élus, techniciens – pour garantir l'atteinte des objectifs en matière de production de logements sociaux et abordables, en location comme en accession

## Interventions ciblées dans le Programme d'actions

---

2.1 Soutenir la création de logements locatifs sociaux

---

2.2 Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale

---

2.3 Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération

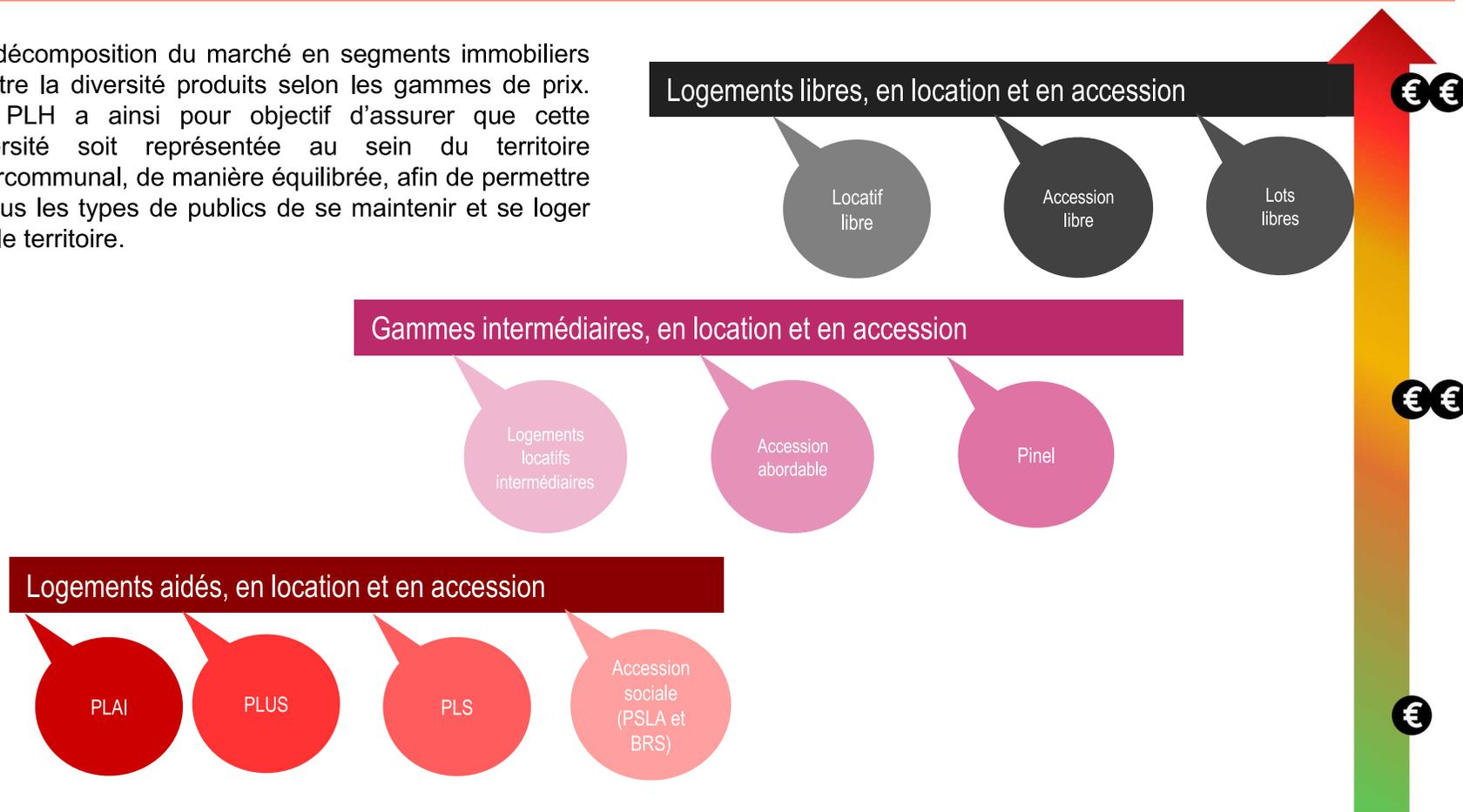
---

2.4 Traduire cette politique dans les outils réglementaires

---

# ORIENTATION 2 | UNE CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES, GAGE DE SOLIDARITÉ ET DE PARCOURS RÉSIDENTIELS FACILITÉS À L'ÉCHELLE DE LSOA

La décomposition du marché en segments immobiliers illustre la diversité produits selon les gammes de prix. Ce PLH a ainsi pour objectif d'assurer que cette diversité soit représentée au sein du territoire intercommunal, de manière équilibrée, afin de permettre à tous les types de publics de se maintenir et se loger sur le territoire.



## Orientation 2 | Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA

### LES PRINCIPES CLÉS

Avec pour ambition, la réponse aux besoins et attentes de l'ensemble de sa population locale, des publics fragiles aux ménages dits « intermédiaires », le **développement d'une offre locative sociale diversifiée** est un pilier important de ce nouveau PLH. Cet axe d'intervention s'inscrit également dans les **obligations réglementaires de la loi SRU** auxquelles est soumise la commune des Sables d'Olonne : la ville compte 9,3% de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et doit tendre vers une part de 25% de logements locatifs sociaux parmi le parc de logements, avec un **financement appuyé à destination des produits les plus sociaux** (1/3 de PLAI). Si des efforts de construction ont été faits ces dernières années, ils sont insuffisants. Ainsi LSOA **souhaite redoubler d'effort** pour atteindre les objectifs qu'elle se fixe, garantir la mixité et **l'accessibilité de son territoire à tous les ménages**, sans condition de ressources, en développant et mobilisant les outils réglementaires de l'aménagement et en veillant à leur appropriation par les acteurs du territoire.

- **La production de logements sociaux comme réponse à une partie de la population locale**

Pour répondre davantage à la demande présente sur le territoire et les nouveaux modèles familiaux, le nouveau PLH prévoit non seulement des objectifs ambitieux de production de logements sociaux sur le territoire via le soutien direct aux opérateurs et à la production de logement (prise de délégation des aides à la pierre), mais aussi une **diversification de l'offre sociale**. **Si l'essentiel de la production sera réalisée au sein de la ville-centre, l'agglomération accompagnera également les communes volontaires dans le développement maîtrisé de leur parc de logement social.**

Dès 2023, LSOA définira un **règlement d'intervention** en associant les partenaires concernés visant à définir le régime de soutien aux opérations en fonction des financements (PLAI / PLUS / PLS), de la typologie (accent sur les petites typologies), du public-cible (familial / spécifique), des modalités de construction (neuf, acquisition-amélioration).

- **L'articulation de la programmation locative sociale et la politique d'attribution dans le parc social**

En parallèle du développement du parc locatif social, LSOA s'engage dans la définition d'une politique d'attribution de logements sociaux, pour faciliter l'accès au logement social des ménages prioritaires et précaires, et ce, dans une logique d'équilibre territorial et social. Pour améliorer l'accès aux logements locatifs sociaux, LSOA lancera l'élaboration de sa stratégie intercommunale de peuplement, conformément aux attendus réglementaires (loi ALUR, loi Egalité et Citoyenneté, loi ELAN). Elle veillera à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (délibération déjà prise en ce sens en 2022), à l'élaboration de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs (PPGDID) et la réalisation d'une convention Intercommunale d'Attribution (CIA) sur son territoire. L'objectif est d'instaurer un cadre commun entre les différents réservataires – Etat, Communes et Intercommunalité, Département, Action Logement... - pour mieux répondre à la demande locative sociale tout en renforçant la mixité sociale.

## Orientation 2 | Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA

### LES PRINCIPES CLÉS PAR PUBLIC CIBLÉ

- **L'articulation de la programmation locative sociale et la politique d'attribution dans le parc social (suite)**

LSOA se dotera des outils définis par la Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et la Loi de différenciation, décentralisation, déconcentration et de simplification de l'action publique locale (3DS). Celle-ci prévoit de renforcer la transparence des attributions, favoriser l'équité de traitement du demandeur et concilier mise en œuvre du droit au logement et mixité sociale, à travers notamment le déploiement de la gestion en flux et la définition d'une grille de cotation des demandeurs de logement social propre à l'intercommunalité.

A noter que LSOA n'est pas intégrée à la géographie prioritaire de la politique de la ville, l'objectif de rééquilibrage entre quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération ne s'applique donc pas sur le territoire. En revanche, cette démarche devra s'inscrire dans une optique globale :

- De préservation de la mixité sociale au sein des patrimoines ;
- D'amélioration des modalités d'accès des personnes les plus démunies au parc de logements existants ;
- De fluidification des mobilités résidentielles des locataires HLM.

- **Des opérations diversifiées (accession sociale et abordable) pour assurer la mixité sociale sur l'ensemble du territoire**

Si la production de l'offre locative sociale est la priorité pour l'agglomération des Sables d'Olonne, elle a également pour ambition la facilitation de l'accession à la propriété sur son territoire, en particulier pour les ménages modestes et intermédiaires. LSOA souhaite ainsi **fidéliser et attirer sur son territoire une diversité de profils tout en leur garantissant des conditions de vie de qualité, en commençant par mettre à disposition des ménages une aide financière pour favoriser l'accession à la propriété sur la ville des Sables d'Olonne**. L'accession demeure une priorité pour l'essentiel des habitants du territoire. Il s'agira de permettre cette accession à des prix adaptés à leurs capacités financières, tout en accordant cette offre aux principes de production immobilière qualitative et durable énoncés dans l'orientation 1.

L'intercommunalité encouragera, à ce titre, le développement de plusieurs produits :

- **L'accession sociale** en développant notamment le Bail Réel Solidaire (BRS) qui contribue, en outre, à l'atteinte des objectifs SRU ;
- **L'accession abordable** en menant un travail partenarial avec les promoteurs immobiliers et la Fédération de la Promotion Immobilière locale pour garantir les **prix de vente adaptés aux publics-cibles**, tout en préservant l'équilibre financier des opérations ;
- **L'accession abordable dans l'ancien à travers l'Eco-pass « acquisition-amélioration »**, dispositif d'aide à l'accession à la propriété en Vendée à laquelle s'ajoute des aides importantes de l'agglomération et de la ville des Sables d'Olonne pour la rénovation de l'ancien.

**3 / Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie**

---

# ORIENTATION 3 | LES CONDITIONS D'ACCUEIL ET DE LOGEMENT DE TOUS LES PUBLICS, À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE

## Les objectifs de la politique de l'Habitat

---

- Adapter l'offre de logements aux trajectoires de vie des habitants
- Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées, etc.
- Déployer des solutions de logements adaptés aux ménages en difficulté sociale (rupture dans les parcours, prise en compte des problématiques de santé mentale, etc.) et préparer la mise en œuvre (à moyen terme) du logement d'abord
- Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers).
- Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales
- Répondre aux attentes et besoins des gens du voyage

## Interventions ciblées dans le Programme d'actions

---

3.1 Proposer des logements pour les actifs et les personnes en formation sur le territoire

---

3.2 Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap

---

3.3 Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome

---

3.4 Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage

---

## Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

### LES PRINCIPES CLÉS

Afin de **garantir un accès au logement** pour tous les habitants du territoire – sans conditions de ressources, de situations sociales (en couple/célibataire/familles recomposées, monoparentales etc.) et/ou professionnelles (étudiants, en début de parcours professionnel, saisonniers, au chômage, en emploi précaire,...) – LSOA encourage le développement de produits immobiliers et leur répartition différenciée sur le territoire. Elle souhaite **favoriser le maintien des populations** (en particulier les jeunes ménages) **et assurer l'accès à un logement digne**, à toutes les étapes de la vie. Elle encourage ainsi le bien-vivre et le bien-vieillir sur son territoire via l'adaptation des logements aux épreuves de la vie (perte d'autonomie progressive, vieillissement de la population, situation de handicap grave etc.)

Accompagnement dans la recherche de logement, information transparente et calibrée aux ménages, travaux d'adaptation du logement existant (mobilisation des aides de l'ANAH), priorisation de l'attribution des logements et nouvelles solutions innovantes – de l'habitat intergénérationnel aux logements temporaires à destination des saisonniers – LSOA souhaite encourager l'équilibre territorial, social et intergénérationnel de son territoire.

- **La réponse aux besoins temporaires et transitoires de certains profils de travailleurs**

Plusieurs besoins en logement temporaire ou transitoire se croisent sur le territoire de l'agglomération. **Cette difficulté rencontrée par les actifs (en particulier nouvellement arrivés sur le territoire) a été fortement mise en avant dans le cadre du diagnostic par les entreprises. La réponse à ce besoin constitue un enjeu majeur pour le territoire dans une logique de maintien de la dynamique locales :**

- Les actifs en mobilité professionnelle, présents sur le territoire pour une durée plus ou moins longues (missions courtes, CDD, intérim, périodes d'essais, autres)
- Les actifs mutés sur le territoire et devant trouver un premier logement rapidement, avant une installation plus durable
- Les travailleurs saisonniers
- Les apprentis ou stagiaires

Dans un contexte de forte tension, sur un territoire à la fois résidentiel et touristique, la concurrence sur le marché immobilier est rude, en particulier pour ces personnes aux besoins atypiques. Face à cela, la **collectivité souhaite développer et diversifier l'offre adaptée** à ces différents types de temporalités, contrats de travail, parcours de formation. La programmation qualitative se fera au fil de l'eau mais quelques principes peuvent d'ores et déjà être posés : renforcement de l'offre de logements meublés via une mobilisation accrue du parc existant, développement de résidences proposant, en plus du logement, des services à la carte (connexion internet, conciergerie, laverie...) notamment pour les actifs en période d'essais, réflexion sur un bail séquencé...En parallèle, l'intercommunalité souhaite faire émerger une **vision commune et prospective des besoins en logement liés au développement économique et touristique** du territoire. A ce titre, le **partenariat avec les acteurs économiques** du territoire (chambres consulaires, entreprises, hôteliers et restaurateurs...) a vocation à se renforcer.

Enfin, l'agglomération a d'ores et déjà engagé un chantier qui perdurera dans le cadre du PLH : le développement de solutions à destination des travailleurs saisonniers à travers le programme « Louez l'été ».

## Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

### LES PRINCIPES CLÉS

#### • L'accueil des jeunes

Si les besoins des jeunes sont essentiellement liés à la décohabitation, les publics jeunes recourent différents types de profils de jeunes et avec eux, des besoins divers et variés : ceux en début de parcours résidentiel issus du territoire, les jeunes étudiants, les apprentis qui ont un lieu de formation et d'entreprise différents, etc. Les jeunes, de leur première décohabitation à leur insertion dans le monde du travail, peuvent être confrontés à des situations nécessitant le déploiement d'une offre de logements prenant mieux en compte leurs besoins : localisation, accessibilité financière, flexibilité, typologie, usages, etc. Les jeunes précaires, en particulier, se heurtent ainsi à quatre grands freins dans leurs parcours résidentiels : le déficit d'offres de logements abordables (1), la concurrence sur le marché immobilier (2), une solvabilité nettement plus limitée que le reste de la population dissuadant les bailleurs (3) et un accès à l'information et plus globalement aux droits complexe...

De la même façon que pour les actifs, plusieurs types de besoins et profils existent :

- **Trois grands types de besoin** : pérenne, temporaire, séquencé...
- **Se traduisant par une multiplicité de besoins liés** aux ressources financières (niveau, source...), au rapport à l'emploi et aux études (étudiants, non étudiants, en emploi, sans emploi, sans formation), au territoire (originaires de l'agglomération ou externes), etc.

Face à cette situation, l'agglomération se donne plusieurs objectifs en matière de logements des jeunes :

- En fonction des besoins repérés (demande exprimée ou non), **renforcer l'offre de logements dédiée aux jeunes**, dans la continuité de la résidence destinée aux **jeunes travailleurs** (salariés, intérimaires, saisonniers, salariés en formation, apprentis, stagiaires...) qui verra le jour à proximité du lycée Eric Tabarly, prenant le relais sur une solution alternative existante dans ce même lycée : l'internat à destination des saisonniers en période estivale. L'opération de 92 logements sociaux devrait être terminée courant 2024. Le taux d'occupation, la rotation, la liste d'attente des candidats... seront autant d'information qui permettront de calibrer une nouvelle programmation de logements spécifiques. En parallèle, l'opération des Roses prévoit une résidence dédiées aux jeunes travailleurs comptant 18 logements.
- Améliorer l'accès au logement autonome et pérenne des jeunes présents sur le territoire, à travers :
  - Une mobilisation accrue du parc social existant et le développement d'une offre neuve adaptée aux jeunes. S'il est indispensable d'accroître le volume de petites typologies (T2), les besoins peuvent également porter sur des logements de surface intermédiaire (jeunes familles, jeunes monoparents...). Au-delà de la taille, la programmation devra faire la part belle aux logements (très) abordables (PLAI et PLUS). L'article 109 de la Loi ELAN constitue un levier d'accès au logement des publics de moins de 30 ans auquel pourront recourir les bailleurs sociaux et réservataires de logements sociaux. Son usage pourra faire l'objet d'un focus dans le cadre des travaux de la CIL ;
  - Une mobilisation du parc privé renforcée grâce au développement du logement conventionné.
- Communiquer sur les solutions alternatives existantes sur le territoire, comme les internats

## Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

### LES PRINCIPES CLÉS

Consciente du **phénomène de vieillissement** de sa population, Les Sables d'Olonne d'agglomération répond et anticipe les besoins en logement mais aussi d'aménagement pour les seniors sur son territoire. Le logement constitue en effet un élément clé du bien-vieillir des populations : une sécurité financière (75% des personnes âgées sont propriétaires de leur domicile en France), un toit, un lieu familial où les souvenirs se mêlent. Néanmoins, si les seniors français veulent en grande majorité **habiter le plus longtemps dans leur logement**, leur entretien peut s'avérer éprouvant, en particulier pour les seniors en perte d'autonomie, et les coûts associés, difficiles à supporter pour certains ménages précaires. Il s'agit donc pour LSOA de répondre **de façon personnalisée** à la demande diversifiée des seniors et personnes en situation de handicap selon leurs situations. Ces réponses seront envisagées à l'échelle de l'agglomération.

- **Le maintien à domicile des seniors et/ou des populations en situation de perte d'autonomie grâce aux travaux d'adaptation**

LSOA favorise le maintien à domicile des seniors et/ou des personnes en situations de handicap/perte d'autonomie, souhait largement partagé par ces derniers. Les différentes réponses à la perte d'autonomie, en matière de logements, devront par ailleurs être articulées entre elles, de sorte que les parcours résidentiels soient choisis et non subis. La Communauté d'agglomération identifie deux leviers prioritaires :

- **Le renforcement et à la valorisation des dispositifs d'adaptation des logements**, en vue de permettre à ces publics de se maintenir dans leurs logements, grâce notamment à la maison de l'habitat ;
- **L'abondement de la collectivité aux aides de l'ANAH** à l'adaptation du logement, dans le cadre de l'OPAH mise en place en 2022.

- **Une offre neuve classique et innovante pour répondre aux besoins en logements des personnes âgées et / ou en situation de handicap**

Le retour au centre-ville, la volonté de se rapprocher des services et équipements présents dans les centres-bourgs... sont des phénomènes observés à l'échelle nationale qu'il s'agit de prendre en compte au niveau local. Ainsi le PLH entend promouvoir le développement d'une offre neuve ou en acquisition-amélioration, dans les centralités. En lien avec la politique du Département et en tant que chef de file, LSOA veillera à ce que la programmation intègre :

- Au sein des **opérations « classiques »** :
  - Des logements adaptés à la perte d'autonomie, en particulier au sein du parc social et afin de favoriser les mutations des seniors locataires HLM ;
  - Des logements de plain pied.
- **Des réponses plus innovantes**, développées ponctuellement : résidences intergénérationnelles, habitat inclusif (projet en cours d'étude), colocation intergénérationnelle dans le parc social notamment,...

## Orientation 3 | Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie

### LES PRINCIPES CLÉS



Les personnes en grande difficulté

Alors même que 21% des ménages de l'agglomération sont éligibles aux logements très sociaux financés (PLAI), leur part ne constitue que 10% d'un parc social encore insuffisamment développé sur le territoire. Dans la perspective du Logement d'abord et afin d'intégrer les orientations prises à l'échelle départementale dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PD2H), Les Sables d'Olonne agglomération souhaite renforcer **son action en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des ménages défavorisés ou rencontrant d'importantes difficultés sociales.**

**A ce titre, l'agglomération entend porter plusieurs priorités :**

- Une amélioration de la réponse apportée par le parc social, à travers trois leviers :
  - L'atteinte des objectifs définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en faveur de l'accès au parc social des ménages dits prioritaires (critères définis dans l'article 441 – 1 du Code de la Construction et de l'Habitation)
  - La programmation, déjà évoquée précédemment, de logements très sociaux (33% de la production sociale à venir)
  - Le développement de logements à bas loyer s'accompagnant d'une gestion locative renforcée (PLAI adaptée)
- La mobilisation accrue du parc locatif privé à travers le développement du conventionnement des logements
- Le renforcement de l'offre de logements accompagnés dans une logique de territorialisation de la programmation définie à l'échelle départementale : intermédiation locative dans les parcs privé comme social, pensions de famille, résidences sociales...



Les gens du voyage

LSOA souhaite répondre aux divers désirs d'habiter des gens du voyage –du nomadisme à l'ancrage territorial - en répondant aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Il s'agit entre autres, de leur permettre un meilleur accès aux aménités présentes sur l'agglomération quel que soit leur choix résidentiel.

**4 / Mettre en œuvre une  
stratégie d'amélioration de la  
qualité du parc existant adaptée  
aux besoins du territoire**

---

# ORIENTATION 4 | UN HABITAT EXISTANT DE QUALITE ET DURABLE

## Les objectifs de la politique de l'Habitat

---

- Lutter contre l'indignité de l'habitat
- Opérer une vigilance particulière sur les copropriétés
- Poursuivre et renforcer la visibilité des dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtis résidentiels, en articulation avec le PCAET
- Planifier l'aménagement résidentiel en prenant en compte les risques naturels et sensibiliser la population aux aléas climatiques et à leur mise en sécurité

## Interventions ciblées dans le Programme d'actions

---

4.1 Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations

---

4.2 Prendre en compte les risques liés aux changements climatiques dans la politique de l'habitat

---

## Orientation 4 | Un habitat existant de qualité et durable

### LES PRINCIPES CLÉS

Pour répondre aux exigences d'une population sensible aux enjeux environnementaux, dans un contexte de multiplication et de renforcement des phénomènes climatiques extrêmes, l'agglomération des Sables d'Olonne doit consolider son action dans le domaine. Avec une consommation contrainte d'un foncier rare et mouvant (recul du trait de côte, éboulement...), ce PLH doit **limiter l'expansion urbaine en privilégiant le réinvestissement et le travail sur le bâti existant**. Ces interventions sur l'habitat existant permettent aussi de **lutter contre les déperditions énergétiques, assurer la dignité des logements et in fine, lutter contre le mal-logement**.

- **La massification des travaux de réhabilitation des logements privés existants**

A son échelle, LSOA s'engage à répondre aux défis de la précarité énergétique (de plus en plus prégnante dans un contexte de renchérissement des charges énergétiques) et de l'adaptation au changement climatique à travers, notamment un secteur résidentiel moins consommateur d'énergie et générateur de gaz à effet de serre. A ce titre, le PLH fait siens les objectifs du PCAET (une diminution de 40% des émissions de GES d'ici à 2030).

Pour ce faire, l'agglomération et ses partenaires s'appuient sur trois dispositifs complémentaires :

- L'Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat (OPAH) qui fait de l'amélioration de la performance énergétique une priorité, dans la ville-centre comme dans le rétro-littoral ;
- La Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique s'inscrit pleinement en complémentarité de l'OPAH et permettra de toucher l'ensemble de la population, sans condition de revenus ;
- Une plus grande lisibilité et visibilité des dispositifs, de l'information, de l'offre de conseil à destination des particuliers..., à travers la Maison de l'Habitat.

En parallèle et dans la continuité de l'OPAH, les besoins d'intervention sur l'habitat privé existant feront l'objet d'une veille et d'une observation « en continu » afin d'ajuster l'action publique. Une attention particulière sera portée à l'évolution du phénomène d'indignité et d'insalubrité.

## Orientation 4 | Un habitat existant de qualité et durable

### LES PRINCIPES CLÉS

- **A l'échelle de la ville-centre, une connaissance approfondie des besoins en matière de réhabilitation, et d'identification des copropriétés fragiles sur le territoire**

Les travaux engagés par L'ADILE (« Portrait des copropriétés en Vendée », janvier 2021) ont permis de mettre en lumière l'enjeu d'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté avérée. En effet, selon l'étude, les 10% des copropriétés les plus vulnérables du département se situent principalement dans les villes des Sables d'Olonne et de la Roche-sur-Yon. Aux Sables d'Olonne, on recense 102 copropriétés vulnérables, représentant 14% des copropriétés de la commune.

Ce premier repérage ainsi que les objectifs portés dans l'OPAH sont une première étape dans la structuration de l'action intercommunale en la matière. Celle-ci a vocation à être renforcée dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. C'est indispensable compte tenu de l'enjeu que représentent les copropriétés du point de vue de la transition énergétique (l'amélioration des copropriétés conditionne la massification) et de l'interdiction des passoires énergétiques, du développement d'une offre abordable et qualitative au sein du tissu existant, de la transformation des résidences secondaires en résidences principales, etc.

- **Les enjeux liés au changement climatique**

Le littoral de LSOA est particulièrement soumis aux aléas climatiques : submersion marine, érosion du littoral, éboulement de falaises... Ces éléments sont d'autant de contraintes qu'il faut prendre en compte dans l'élaboration du PLH et plus généralement, dans l'aménagement du territoire. Pour protéger les populations locales et préserver les espaces naturels qui l'entourent, LSOA souhaite **renforcer son rôle de chef de fil pour une gestion plus vertueuse et durable** du territoire. Il s'agit également de tenir compte des objectifs définis dans le PCAET (qui prévoit notamment l'instauration d'une culture du risque liés aux changements climatiques pour mettre en sécurité les habitants) ainsi que la réglementation nationale (Loi Climat & Résilience, ZAN 2050 etc.).

Par l'élaboration de son deuxième PAPI et la mise en œuvre de son Plan de Prévention des Risques Littoraux, **l'agglomération prend plus que jamais note des zones de vulnérabilité sur son territoire** et souhaite consolider les **actions d'accompagnement et de prévention** à destination de la population.

**5 / Une politique de l'habitat  
tournée vers les habitants et  
s'appuyant sur un partenariat  
dynamique**

---

# ORIENTATION 5 | UNE POLITIQUE DE L'HABITAT TOURNÉE VERS LES HABITANTS ET S'APPUYANT SUR UN PARTENARIAT DYNAMIQUE

## Les objectifs de la Politique de l'Habitat

---

- Assurer la montée en puissance des Sables d'Olonne Agglomération en tant que cheffe de file de la Politique de l'Habitat sur son territoire à travers :
  - Le pilotage stratégique et opérationnel de la programmation de logements sociaux
  - Une action en faveur de l'amélioration de l'habitat existant qui se renforce dans le temps grâce à des leviers multiples : aides financières, accompagnement et conseil auprès des ménages du territoire, communication...
  - La structuration d'un dispositif de suivi et d'évaluation de la Politique locale de l'Habitat
  - L'animation d'un partenariat dynamique avec l'ensemble des acteurs du territoire

## Interventions ciblées dans le Programme d'actions

---

5.1 Prendre la délégation des aides à la pierre

---

5.2 Informer et conseiller les habitants

---

5.3 Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat

---

5.4 Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement

---

## Orientation 5 | Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique

### LES PRINCIPES CLÉS

Cette dernière orientation doit permettre de **mobiliser de façon pérenne et systématique, les acteurs de la politique de l'habitat** – élus de la collectivité de LSOA et partenaires- durant **toute la mise en œuvre du PLH** et au-delà de celui-ci, en **renforçant la dynamique partenariale locale**. Il s'agit d'abord de créer les conditions adéquates pour favoriser les échanges transversaux et horizontaux entre les différentes politiques publiques qui ont trait à l'habitat, à l'hébergement et plus généralement à l'aménagement du territoire, pour l'ensemble des actions, axes d'interventions et outils proposés pour la mise en œuvre de ce PLH.

Il s'agit également de **veiller à la diffusion et à l'appropriation des outils nécessaires à l'observation, à l'animation et au suivi-évaluation** des dispositifs déployés dans le cadre du PLH par et pour tous les acteurs de l'habitat, afin de **garantir l'atteinte des objectifs fixés**, comme par exemple la production renforcée du logement abordable et très abordable. L'agglomération des Sables d'Olonne entend en effet **accompagner les territoires dans leur montée en compétences** pour garantir aux usagers et aux habitants du territoire un service de qualité sur l'information et l'orientation de leurs besoins, un projet résidentiel solidaire, apaisé et durable décliné sur l'ensemble de l'agglomération selon les spécificités territoriales existantes.

Pour ce faire, LSOA se positionne pleinement comme **chef de file en matière d'habitat** et du logement à l'échelle intercommunale et ambitionne de :

- Prendre la **délégation des aides à la pierre** pour orienter et appuyer la programmation et la production de logements sociaux ;
  - **Conforter et valoriser les expertises des acteurs du territoire** pour orienter au mieux les habitants dans leurs démarches – de la réalisation de travaux à l'achat d'une propriété en passant par la recherche de logements locatifs sociaux/temporaires, notamment par le biais de la Maison de l'Habitat ;
  - **Accompagner les communes sur l'ingénierie**, le financement, le conseil, la faisabilité et la réalisation des dispositifs à mettre en place en matière d'habitat ;
  - **Maintenir la dynamique partenariale** engagée dans le cadre de l'élaboration du PLH, de l'OPAH
  - **Evaluer et assurer l'évaluation des actions déployées dans le cadre du PLH** et sa bonne réception par l'ensemble des parties prenantes par des bilans actualisés, mais également par la diffusion auprès du grand public (publication dans les journaux locaux et réseaux sociaux par exemple, communication sur les temps forts d'échange etc).
-