



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

---

Programme d'actions

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



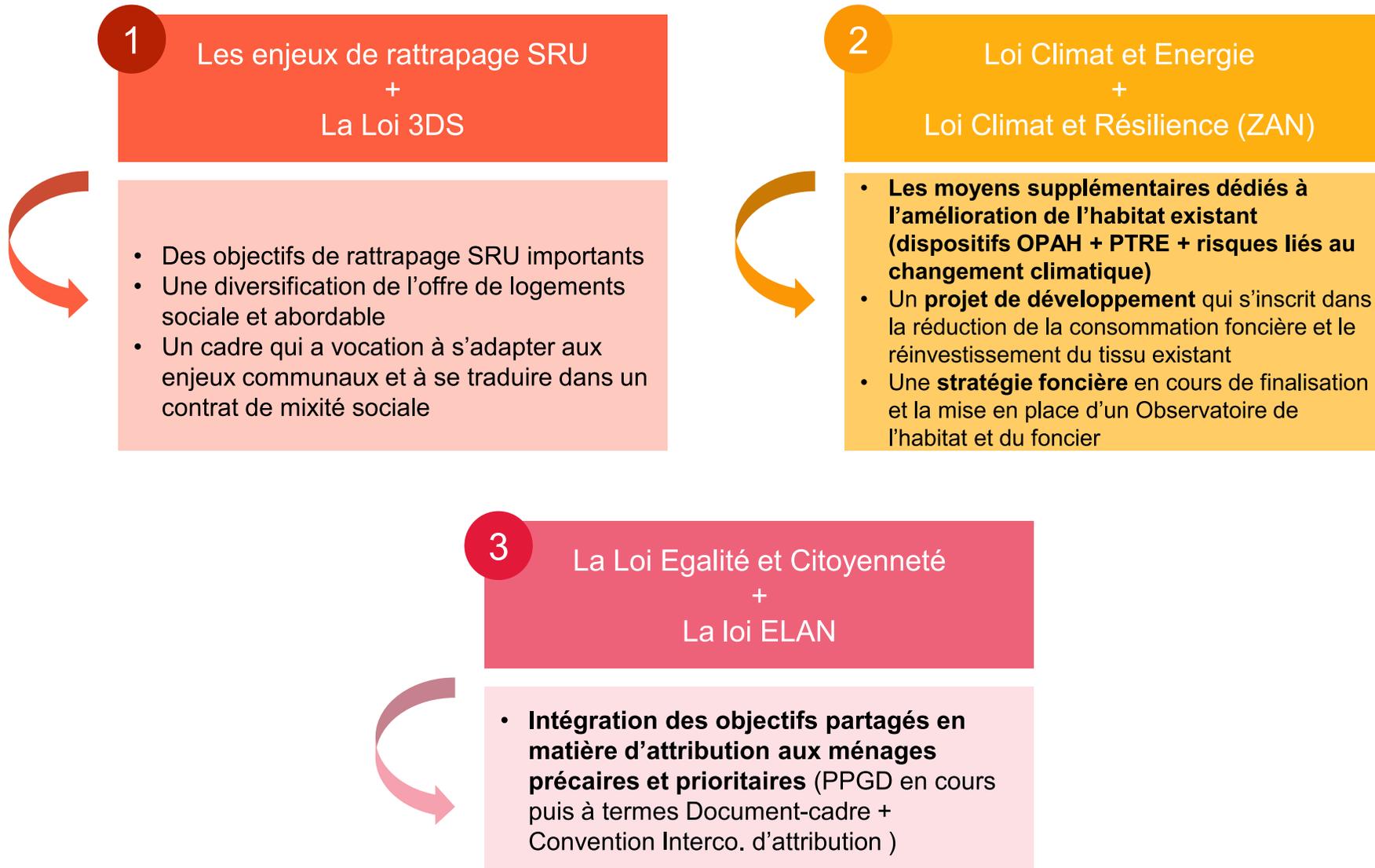
# SOMMAIRE

Introduction	3
Les fiches-actions par orientation	8
<i>1 / Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération</i>	9
<i>2 / Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA</i>	22
<i>3/ Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie</i>	35
<i>4 / Un habitat existant de qualité et durable</i>	49
<i>5 / Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique</i>	56
Synthèse financière du programme d'actions	67

# INTRODUCTION



# UN PLH AMBITIEUX, INTÉGRANT L'ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE



# DE LA STRATÉGIE AU PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE

La stratégie des Sables d'Olonne Agglomération en matière d'Habitat s'appuie sur un diagnostic et une analyse prospective des besoins en logements. Ces éléments ont permis aux élus de définir quatre grands axes pour ce nouveau Programme Local de l'Habitat :

1. Renforcer les outils de la collectivité pour planifier son développement résidentiel ;
2. Développer une offre de logements pour tous ;
3. Mettre en œuvre une stratégie d'amélioration de la qualité du parc existant adaptée aux besoins du territoire ;
4. Faire vivre le PLH.

Ces orientations recoupent 4 thématiques, qui ont été traduites en axes d'intervention :

THÉMATIQUE	#	ACTIONS
Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération	1	Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif
	2	Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logement abordable
	3	Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale
Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA	4	Soutenir la création de logements locatifs sociaux
	5	Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale
	6	Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération
	7	Traduire cette politique dans les outils réglementaires
Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie	8	Proposer des logements pour les actifs et les personnes en formation sur le territoire
	9	Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap
	10	Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome
	11	Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage

# DE LA STRATÉGIE AU PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUE

THÉMATIQUE	#	AXES
Un habitat existant de qualité et durable	12	Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations
	13	Prendre en compte les risques liés aux changements climatiques dans la politique de l'habitat
Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique	14	Prendre la délégation des aides à la pierre
	15	Informier et conseiller les habitants
	16	Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat
	17	Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement

# LES LEVIERS DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME D' ACTIONS THÉMATIQUES DE LSOA

Ces axes d'intervention ont ensuite été déclinés en **fiches-actions** qui constituent l'ossature du programme d'actions.

La description de ces actions constitue l'objet de ce document synthétique qui a vocation à constituer la feuille de route opérationnelle de LSOA et de ses partenaires pour les six années à venir.

Chaque fiche se décline de la manière suivante :

- **Les objectifs** : pourquoi cette action ?
- **Les modalités de mise en œuvre** : comment LSOA et / ou ses partenaires entendent procéder pour déployer cette action / ce dispositif ?
- **Le pilote** : qui porte l'action ?
- **L'ingénierie mobilisée** : quels moyens humains seront mobilisés pour la mise en œuvre de cette action ?
- **Le coût et le financement** : quelles ressources financières seront mobilisées dans le cadre de la mise en place de cette action ?
- **Les partenaires de l'action** : avec qui ?
- **Le calendrier** : quand ? est-ce une action ponctuelle ou au long cours ? quelles sont les échéances liées au déploiement de celle-ci ?
- **Les indicateurs de réalisation et de résultats** : comment LSOA entend évaluer son action et celle des partenaires en matière d'habitat à court et moyen termes ?

# LES FICHES- ACTIONS



# Orientation n°1 : Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération



Les **3** fiches-  
actions

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif  |
| 2 | Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logement abordable |
| 3 | Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale  |

## ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une part importante de logements individuels, notamment sur les communes rétro-littorales qui contribue à l'étalement urbain ;</li><li>• Une production de logements collectifs standardisée pour limiter les coûts de production qui se fait parfois au détriment de la qualité d'habitabilité du logement, de l'insertion urbaine et architecturale et de la prise en compte du tissu résidentiel ;</li><li>• Une volonté des élus d'aller vers une production de logements plus qualitative, plus durable, préservant l'identité et la qualité de vie du territoire.</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inscrire le développement résidentiel dans un urbanisme de proximité moins consommateur d'espaces en privilégiant la construction des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine à proximité des services et des équipements et notamment des réseaux de mobilités</li><li>• Permettre une meilleure inscription des constructions nouvelles dans le tissu urbain et paysager en intégrant la nécessité du maintien et/ou de la création d'espaces de respirations dans l'enveloppe urbaine dans un souci de réponse aux enjeux climatiques et de préservation de la biodiversité : nature en ville, loi Littoral, perspectives paysagère, approche patrimoniale, gestion des ruissellements, etc.</li><li>• S'inscrire dans un habitat plus durable et prenant en compte la transition énergétique en lien avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) qui vise la réduction des consommations énergétiques en particulier pour le secteur résidentiel</li><li>• Favoriser un habitat de qualité, attractif et innovant, qui s'inscrit dans le tissu urbain et paysager et mettre en valeur le patrimoine existant du bât typique et des compositions de centre-bourg et du littoral, en sensibilisant les élus, les professionnels et les particuliers</li></ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Action 2, action 3, action 12, action 13, action 15</li></ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li></ul>

## ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

### Contenu / Modalités

#### 1. S'inscrire dans un urbanisme de proximité en lien avec les transports et les services, moins consommateur d'espaces

- En prenant en compte les objectifs affirmés dans le PADD du SCOT d'une croissance démographique maîtrisée plus en adéquation avec les ressources et les capacités du territoire et par conséquent de la réduction du rythme de construction nouvelle
- Prendre en compte les grands principes de la stratégie foncière en priorisant les secteurs en renouvellement urbain et à proximité des équipements et des services (cf. action 3) en lien avec les objectifs du SCoT et du PCAET qui visent un espace de vie amélioré, de proximité et en accord avec les différents modes de vie.

#### **Rappels des objectifs SCoT :**

- 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne
- 55% de renouvellement urbain pour les communes rétro littorales

- Faire de l'habitat un levier d'un développement durable et économe en foncier, en inscrivant les opérations résidentielles et mixtes dans la logique de l'objectif « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) et du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) dans les documents cadre d'urbanisme
  - o Priorité aux opérations en renouvellement urbain, la mobilisation des dents creuses, la densification des fonciers déjà artificialisés ou zones sous-urbanisées, dans l'enveloppe urbaine
  - o Maintien voire augmentation (lorsque pertinent) des densités minimales dans le futur PLUI, dans le respect de l'identité patrimonial et de prise en compte des éléments paysagers et des enjeux de nature en ville et perméabilité
  - o Préservation des zones non mitées et non desservies par les transports en commun
- **Prendre en compte les documents d'organisation territoriale (Plan de mobilité) pour planifier le développement résidentiel, en s'appuyant notamment sur le SCOT.** Il s'agira aussi de prendre en compte les ambitions du PCAET en matière de réduction des gaz à effet de serre et des consommations énergétiques dans le secteur des transports (-51% d'ici 2050).

## ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

### Contenu / Modalités

#### 2. S'inscrire dans un habitat plus durable et prenant en compte la transition énergétique en lien avec les objectifs du PCAET :

##### Rappels des objectifs du PCAET à horizon 2050 :

- Une réduction de 36% des consommations énergétiques dont -36% pour le secteur résidentiel
- Une réduction de 38% d'émission de gaz à effet de serre dont -45% pour le secteur résidentiel

- Mettre en œuvre une réflexion avec les bailleurs sociaux, les promoteurs et les aménageurs publics et privés visant à améliorer la qualité et l'intégration aux territoires des constructions neuves à l'aune de plusieurs « préceptes » recouvrant les champs de la transition écologique, de la mobilité, de l'urbanisme et de l'architecture, de la mixité sociale et de l'équilibre territorial, visant une stratégie globale d'amélioration du cadre de vie par une gestion environnementale et paysagère, pour tous les espaces et tous les modes de vie
- Faire des acteurs du territoire des partenaires :
  - Améliorer la collaboration entre les collectivités, les opérateurs de l'habitat et les aménageurs
  - Définir un processus collaboratif tout au long de la vie des projets : de l'étude d'opportunité au dépôt du Permis de Construire (PC), de l'obtention du PC à la sortie de l'opération (étude de la conformité aux objectifs de la charte avec les services instructeurs, notamment) et à l'évaluation de la satisfaction des habitants (des programmes et riverains)
- Mener des actions (communication, réunions publiques...) visant à informer sur et valoriser les actions et démarches relatives à l'aménagement du territoire :
  - Pédagogie autour des documents-cadres tels que le futur PLUI, le PLH, le Plan Mobilité, le PCAET, Plan Forêt, Plan Climat 2050....
  - Communication autour des projets immobiliers, d'ampleur ou non
- Soutenir et valoriser les opérations et les maîtrises d'ouvrages vertueuses de constructions à faible consommation énergétique via des actions de communication
- Prévoir des actions de sensibilisation pour inciter à l'utilisation de matériaux renouvelables / biosourcés

## ACTION 1 : INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DANS UN DÉVELOPPEMENT DURABLE, SOLIDAIRE ET QUALITATIF

<b>Coût et financement</b>	Ingénierie du Pôle Ingénierie de l'Agglomération						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Un suivi quotidien des projets assuré par le Service urbanisme opérationnel de LSOA dans le cadre des avant-projets, de l'analyse des permis de construire. En effet, à ce jour, toute opération de plus de 10 logements est étudiée par le service, en lien avec le chargé de mission PCAET						
<b>Partenaires associés</b>	Communes, promoteurs et FPI, bailleurs sociaux, concepteurs (urbanistes, architectes, BET...) aménageurs publics et bailleurs, CAUE, DDTM, DDETS, Conseil Départemental, Conseil Régional						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<p>- Résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution des émissions de gaz à effets de serre liées au secteur résidentiel (indicateur PCAET)</li> <li>○ Evolution de la densité des opérations (logements / ha)</li> <li>○ Nombre de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine (perspective 0 artificialisation), en neuf ou en acquisition-amélioration</li> <li>○ Evolution de la consommation foncière dédiée à l'habitat (nombre d'hectares consommés pour le développement résidentiel)</li> </ul>						

## ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une offre foncière limitée et très convoitée, en particulier au sein de la commune des Sables d'Olonne ;</li><li>• Un prix du foncier particulièrement élevé sur LSOA, qui constitue un frein à la production de logements abordables et sociaux ;</li><li>• Une volonté de la part de LSOA et des communes de mieux maîtriser les ressources foncières et de limiter l'étalement urbain ; par conséquent la nécessité d'identifier et de mobiliser du foncier dans l'enveloppe urbaine en privilégiant les secteurs à proximité des services et des équipements</li><li>• La création d'Offices Fonciers Solidaires en Vendée et le développement en cours du Bail Réel Solidaire ;</li><li>• Une étude foncière déjà réalisée dans le cadre du PLH qui a permis d'identifier les potentiels de densification au sein des cœurs urbains et dans les endroits stratégiques (proximité des transports en communs, équipements etc.)</li><li>• Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) engagé devant permettre de mieux planifier le développement du territoire et résidentiel à l'échelle de LSOA et de définir des potentiels d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en lien avec l'étude de gisements fonciers. La stratégie foncière à mettre en place par l'agglomération et les communes devra s'appuyer cette identification des potentiels.</li><li>• Des outils utilisés par LSOA pour étoffer sa stratégie de sobriété foncière de territoire</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Renforcer la stratégie foncière, dans un objectif de maîtrise foncière des opérations d'aménagement (disponibilité, captation, prix) pour développer une offre de logements abordables et sociales au sein des secteurs stratégiques du territoire</li><li>• Acquérir et développer les outils nécessaires à la mise en œuvre de cette politique foncière</li><li>• Disposer d'un observatoire du foncier qui permette de rendre le travail réalisé dans le cadre de l'étude foncière évolutif et se donner la capacité d'anticiper les interventions des collectivités et de l'EPF</li></ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Action 1, action 4, action 6, action 14</li></ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li></ul>

## ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

### Contenu / Modalités

#### **1. Renforcer la stratégie foncière, dans un objectif de maîtrise foncière des opérations d'aménagement (disponibilité, captation, prix) pour développer une offre de logements maîtrisés au sein de secteurs stratégiques de la collectivité,**

- Utiliser le référentiel foncier pour définir les sites qui nécessitent une intervention renforcée afin d'y développer une offre abordable et très abordable (locatif social en particulier dans la ville-centre, accession sociale et abordable à la propriété) :
  - o Déterminer, au sein de chaque commune, les gisements privilégiés pour le déploiement de projets d'aménagement via la mobilisation d'outils de planification spécifiques (définition de secteurs de projets et d'OAP dans le futur PLUI), des outils d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, voire Zone d'Aménagement Différé), ou via des interventions foncières (veille renforcée, acquisition, EPF/LSOA/communes)
  - o Renforcer la mobilisation de l'outil UrbanSIMUL développé par le CEREMA qui permet l'identification des gisements fonciers et la scénarisation de l'urbanisation du territoire
  - o Identifier les interventions renforcées pouvant être menées pendant le temps du PLH, et par conséquent, intégrées à la programmation de logements du territoire (en fonction de la mutabilité du foncier, de l'ampleur de l'opération)
- Adapter les interventions en fonction des caractéristiques des potentiels fonciers :
  - o Pour les grandes emprises stratégiques s'inscrivant dans un projet d'aménagement d'ensemble / de quartier, favoriser la réalisation de réserves foncières (via l'EPF notamment)
  - o Pour les emprises moyennes ou petites, favoriser l'urbanisme négocié et/ou la définition de règles générales (via le PLUI) permettant d'orienter les projets vers une forme de densité et de mixité souhaitée.
    - Une logique de « seuil d'opérations » pré-existe. Un nouveau dispositif est en cours de définition dans le cadre du PLUI.

## ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

### Contenu / Modalités

#### **2. Disposer d'un Observatoire du Foncier qui permette de rendre le travail réalisé dans le cadre de l'étude foncière évolutif et se donner la capacité d'anticiper les interventions des collectivités et de l'EPF**

- Actualiser régulièrement l'étude foncière et le référentiel foncier en approfondissant les données sur les gisements fonciers stratégiques identifiés (projets de vente, mutations, projets en cours) par le biais de groupes de travail regroupant les personnes ressources sur ce sujet (élus, techniciens, etc) et en s'appuyant sur l'outil UrbanSIMUL du Cerema
- Prévoir le suivi des consommations foncières (analyse des permis de construire – de la dimension et densité prévue des projets) et le suivi de la production, dans une logique de meilleure maîtrise foncière (suivi des opérations, de la phase d'avant-projet à la livraison du bâtiment aux maîtres d'ouvrage) ;
  - o Mettre en place un tableau de bord de suivi de la consommation foncière et des programmes résidentiels en termes de densité, de volume de logements produits notamment.
  - o Sur cette base, définir une stratégie de programmation des logements à l'échelle de l'Agglomération et identifier les outils les plus pertinents (fonciers, réglementaires ou d'aménagement opérationnel).
- Anticiper les dynamiques du marché foncier en assurant le suivi des DIA et en effectuant un recueil d'informations auprès des notaires :
  - Faire du suivi des DIA un outil d'aide à la décision et à la définition de l'action foncière de LSOA
  - Observer l'évolution des prix du marché sur les différents secteurs de LSOA.
- Réaliser des réunions annuelles de présentation et de suivi de la consommation foncière en présence des partenaires concernés par le sujet afin de définir une vision commune sur la mobilisation des gisements stratégiques pouvant être mobilisés pour le développement de l'offre en logement, permettre des échanges d'informations, notamment avec :
  - o les communes pour définir de manière partenariale la programmation en logements et réaliser le suivi des projets de logements,
  - o les bailleurs sociaux pour les accompagner dans la production de petites opérations de locatif social en maîtrise d'ouvrage directe dans le tissu urbain constitué afin de favoriser la mixité sociale
  - o les promoteurs et les aménageurs privés en vue de pouvoir définir collectivement une programmation adaptée aux emprises foncières
  - o l'EPF et les OFS afin d'alimenter leur stratégie d'intervention sur le territoire et évaluer l'avancement des objectifs définitifs.

## ACTION 2 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉQUILIBRÉ ET RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

<b>Coût et financement</b>	L'étude foncière pourra être actualisée par un prestataire externe Le suivi au fil de l'eau des gisements fonciers est effectué par le Pôle Stratégie de LSOA						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Plusieurs ETP mobilisés pour assurer la mission d'observation foncière (valorisé action 15) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,1 ETP de la Responsable du service Habitat pour coordonner l'exploitation et l'analyse des données foncières pouvant alimenter l'observatoire Habitat et Foncier</li> <li>• 0,1 ETP du service Foncier pour le suivi et l'actualisation des données au fil de l'eau</li> <li>• 0,1 ETP du service urbanisme opérationnel pour assurer le lien entre l'observation et le suivi des opérations / projets</li> </ul>						
<b>Partenaires associés</b>	Conseil Départemental, Communes, EPF, OFS, bailleurs, FPI et promoteurs, aménageurs						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre d'OAP (à dominante habitat) définies dans le futur PLUi ;</li> <li>○ Nombre de réunions organisées pour le suivi de la consommation foncière</li> </ul> </li> <li>- Résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre d'opérations d'habitat réalisées sur les sites stratégiques identifiés / sur les fonciers EPF ou collectivités</li> <li>○ Evolution du prix du foncier moyen sur LSOA ;</li> <li>○ Evolution du prix des logements en accession sur LSOA ;</li> <li>○ Nombre de logements abordables et sociaux réalisés.</li> </ul> </li> </ul>						

## ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

<p><b>Contexte</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En 2020, 40 % du parc immobilier de l'agglomération des Sables d'Olonne est dédié aux résidences secondaires (près de 16 000 logements) et concurrence les résidences principales. Cependant, on note des disparités entre les communes de LSOA puisqu'elles représentent plus de 42% des logements de la ville-centre des Sables d'Olonne contre seulement 5 et 6% à Sainte-Foy et Saint-Mathurin par exemple.</li> <li>• Environ 3 000 logements vacants sur la ville des Sables d'Olonne alors même que le territoire est sujet à une tension importante sur le parc de logement du fait de son attractivité :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un enjeu de mobilisation de la vacance résiduelle constituée par les logements qui nécessitent de lourdes opérations pour être remis sur le marché immobilier (logements au dessus des commerces...)</li> <li>○ Des logements vacants en meilleur état qui peuvent rapidement être remis sur le marché immobilier;</li> </ul> </li> <li>• Des documents supra communaux ambitieux, à prendre en considération : le SCoT prévoit 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne et 55% pour les communes rétro littorales.</li> <li>• Des biens vacants et des résidences secondaires parmi les logements les plus énergivores du territoire.</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiner la dynamique de création des résidences touristiques et secondaires en centre-ville qui se développent au détriment des résidences principales via la mise en place d'aides financières (prime à la location à l'année, aide à l'amélioration de la performance énergétique), et de dispositifs coercitifs (levier de la fiscalité), spécifiquement sur la ville des Sables-d'Olonne, qui concentrent la majorité des résidences touristiques et/ou secondaires.</li> <li>• Faire monter en gamme les locations de courtes durées proposées sur le territoire</li> <li>• Accompagner les copropriétés fragiles dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat</li> <li>• Approfondir la connaissance sur les logements vacants et améliorer leur recensement, en particulier pour les logements vacants situés au-dessus des commerces dans le centre-ville pour les remettre sur le marché</li> <li>• Réinvestir le parc existant pour privilégier un logement à l'année notamment pour répondre aux besoins des néo résidents et des actifs</li> </ul>
<p><b>Liens avec les autres actions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 1, action 12, action 15</li> </ul>
<p><b>Sectorisation</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> <li>• Point d'attention particulier sur la ville-centre</li> </ul>
<p><b>Contenu / Modalités</b></p>	

## ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

### Contenu / Modalités

#### **1. Poursuivre les actions engagées par LSOA en matière de réinvestissement de l'habitat existant afin d'appuyer la dynamique de développement des résidences principales et limiter l'étalement urbain, en lien avec les documents supra communaux (le SCoT prévoit un objectif 75% de renouvellement urbain pour la ville des Sables d'Olonne et 55% pour les communes rétro littorales.) :**

En s'appuyant sur le « Plan pour un logement plus abordable sur la ville des Sables d'Olonne », base de la stratégie de la ville des Sables d'Olonne et de l'agglomération pour favoriser une plus grande accessibilité au parc de logement, en particulier sur les centralités des pôles :

- Via des actions incitatives :
  - o Le dispositif « Louez à l'année » et plus largement le plan d'encouragement à la mutation des résidences secondaires, touristiques et vacantes en résidences principales en mobilisant une aide financière pour le transfert de destination du bien (mesure expérimentée pour une période de 2 ans). Le dispositif « Louez à l'année » :
    - o Une subvention de 5 000€ / logement
    - o Une bonification de 50€ / m<sup>2</sup> (le tout plafonné à 10 000€ / logement)
  - o La bonification de la subvention (de 50%) des aides à la rénovation énergétique dans le cadre d'un changement d'usage du logement d'usage vers la résidence principale, cumulable avec les aides précédentes.
  - o Le conventionnement OPAH qui met à disposition des subventions à la rénovation pour des logements touristiques et/ou vacants. Celles-ci doivent inciter les propriétaires de bien à améliorer la qualité de leur logement, en particulier sur le volet thermique pour lutter contre la précarité énergétique mais également maintenir le logement comme résidence principale.
- Via des actions coercitives :
  - o L'instauration de la « Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants » (THLV) applicable « hors zones tendues » comme c'est le cas pour la ville des Sables d'Olonne sur les logements habitables mais non-meublés
  - o La majoration de la Taxe d'Habitation (taux déterminé par le conseil municipal) sur les Résidences Secondaires une fois la ville des Sables d'Olonne classée « zone tendue » pour inciter leur retour sur le marché locatif immobilier.

## ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

### Contenu / Modalités

- Via la poursuite de la réflexion de la ville et l'agglomération des Sables d'Olonne sur l'affectation des différents quartiers d'un nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique, en continuité avec la procédure de « Déclaration et autorisation des locations saisonnières » mise en place en 2019.
- Via la mise en place d'un numéro vert pour aider et accompagner les propriétaires dans leurs étapes de mutation de leur résidence secondaire ou vacant vers une résidence principale.

### 2. S'appuyer sur l'étude pré-opérationnelle pour mesurer l'opportunité de mettre en place une opération de revitalisation du territoire (ORT) sur le centre-ville des Sables d'Olonne ;

- En menant une enquête de terrain approfondie sur la question de la vacance – et spécifiquement sur l'enjeu de la vacance au-dessus des commerces
  - o Identifier les enjeux de qualification des bâtis (type de propriété, type de résidences, niveau de vacance, taux d'occupation, état de dégradation...) et de renouvellement urbain (bâtis présentant un intérêt pour une opération « d'ampleur » à une échelle fine)
- Articuler la démarche avec le PLUI pour définir les besoins de réinvestissement urbain et, le cas échéant, solliciter la mise en place de dispositifs spécifiques (OPAH-RU voire ORT intégrant un volet commerces et espaces publics)
- S'appuyer sur l'étude foncière mise en place pour caractériser ce foncier (cf. action 1) qui constitue un levier de développement résidentiel
- Le cas échéant, présenter des solutions opérationnelles (travaux d'amélioration) pour permettre une sortie de vacance des logements repérés (création d'un accès extérieur, opérations de reconfiguration de l'immeuble)

## ACTION 3 : REINVESTIR LE PARC ANCIEN EN FAVEUR DE LA RESIDENCE PRINCIPALE

<b>Coût et financement</b>	Etude pré-opérationnelle sur le centre-ville des Sables : 45000€ Dispositif « Louez à l'année » : en 2022, 108 logements ont fait l'objet d'un accompagnement financier dans le cadre de cette expérimentation lancée pour deux ans, pour un budget engagé de 270 000€						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maison de l'Habitat</li> </ul>						
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commune, Agents immobiliers, DDTM, ANAH, Procivis, Action Logement, Caisses des Dépôts, Commune des Sables d'Olonne</li> </ul>						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Expérimentation du dispositif « Louez à l'année »	X (démarrage en 2022)	X Mesure de l'opportunité de poursuivre la démarche				
	Etude sur la vacance / opportunité ORT		X				
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements vacants au-dessus des commerces dans la ville-centre remis sur le marché</li> <li>Nombre de résidences secondaires /touristiques ou vacantes remise sur le marché de la résidence principale au titre du dispositif « louer à l'année » et de l'OPAH</li> </ul> </li> <li>Résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution de la vacance</li> <li>Evolution de la part de résidences secondaires</li> </ul> </li> </ul>						

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



Les 4 fiches-  
actions

- |   |   |
|---|---|
| 4 | Soutenir la création de logements locatifs sociaux  |
| 5 | Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale |
| 6 | Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération  |
| 7 | Traduire cette politique dans les outils réglementaires   |

## ACTION 4 : SOUTENIR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc social tendu (8 demandes pour 1 attribution en 2020) ;</li> <li>• Des besoins importants en termes de production de logements pour permettre la décohabitation des jeunes, la fluidification des parcours résidentiels des ménages précaires et des personnes âgées et/ou en situation de handicap et un enjeu important pour le logement des actifs ;</li> <li>• Une part de 25% de logements sociaux à atteindre pour la commune des Sables d'Olonne             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un scénario de développement résidentiel qui fait la part belle au logement social et à l'accession sociale : 50% de la production de résidences principales dédiés au logement social avec une mixité de produits proposés (PLAI / PLUS / PLS / BRS), dans les prochaines années</li> <li>○ La mise en place prochaine d'un <b>contrat de mixité sociale</b> devant permettre de définir un rythme de rattrapage progressif, dans une logique de partenariat Ville Des Sables d'Olonne-Agglomération-Etat</li> </ul> </li> <li>• Des outils déjà déployés dans les PLU en vigueur sur la commune des Sables d'Olonne pour favoriser la production locative sociale à conforter dans le cadre de la modification simplifiée en cours et dans le PLUi.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer du logement abordable et très abordable, pour répondre à la réglementation SRU et aux besoins croissants exprimés par une partie de la population dont les ressources sont limitées</li> <li>• Renforcer l'offre locative sociale prioritairement au sein de la ville-centre et sur la base du volontariat des 4 autres communes, afin de favoriser la complémentarité de l'offre sur l'ensemble du territoire.</li> <li>• Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées, maintien et accueil des actifs sur le territoire etc.</li> <li>• Organiser la production de logements sociaux à l'échelle du territoire (via la prise de délégation à la pierre) et soutenir financièrement les bailleurs sociaux et propriétaires bailleurs via les aides à la pierre.</li> </ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 2, action 5, action, action 7, action 8, action 9, action 10, action 11, action 14</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> <li>• En particulier la commune des Sables d'Olonne, soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU</li> </ul>

## ACTION 4 : SOUTENIR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

### Contenu / Modalités

- 1. Mettre en place des actions foncières au profit de la programmation locative sociale afin de :**
  - Développer quantitativement l'offre de logements sociaux et garantir la mixité sociale grâce à des opérations aidées par les pouvoirs publics (portage foncier effectué par l'EPF ou les collectivités, participation financière de la collectivité) (cf. action 2)
  - Limiter les coûts de production par une cession du foncier à prix inférieur au marché via un bail emphytéotique, bail à construction...
- 2. Soutenir la production de logements locatifs sociaux :**
  - Via les aides à la pierre (et la prise de délégation des aides à la pierre) qui représente une aide directe aux opérateurs et à la production de logements sociaux
    - o Dès 2023 LSOA définira un règlement d'intervention 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)
  - En vue de définir son règlement d'intervention, LSOA et la ville-centre associeront les partenaires concernés : les bailleurs sociaux, l'Etat, les promoteurs privés (production en VEFA)
  - Via les garanties d'emprunt accordées par LSOA (sur certaines opérations) et les communes
- 3. Mobiliser les outils de l'urbanisme réglementaire pour assurer une production suffisante de logements sociaux,** bien insérée dans le tissu résidentiel de la Communauté d'agglomération et, plus spécifiquement, de la ville-centre qui portera majoritairement la production de logements locatifs sociaux :
  - Servitudes de Mixité Sociale,
  - OAP
  - A l'échelle de l'opération, abaissement du seuil (nombre de logements minimal) obligeant à la création de logements sociaux
  - Les PLU en vigueur sur la ville-centre et le futur PLUI intègrent l'objectif des 50% de la production dédiés au logement social (LLS + BRS) sur les Sables d'Olonne et seront mis en compatibilité avec le PLH.
- 4. Mobiliser le parc ancien pour développer une offre locative sociale tout en favorisant le réinvestissement de l'habitat existant.**
  - Développer via l'OPAH le conventionnement dans le parc privé diffus ;
  - Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les dispositifs permettant de sécuriser la mise en location de leurs logements (Garantie Visale d'Action Logement, intermédiation locative...).

## ACTION 4 : SOUTENIR LA CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

<b>Coût et financement</b>	<b>Budget aides à la pierre – production de logements sociaux : 3 600 000€ sur 6 ans, soit 600 000€ / an</b> <b>Budget OPAH, fonds propres LSOA – développement du logements conventionnés : 264 000€ sur trois ans, soit 90 000€ / an</b> (sur un financement total de 330 000€ / an, co-financés actuellement par l'ANAH et le Conseil départemental)						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	2,1 ETP : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 ETP pour la gestion de la délégation des aides à la pierre (programmation et instruction)</li> <li>• 0,1 ETP d'animation et de pilotage de la démarche de programmation locative sociale (Responsable habitat, valorisé action 16)</li> </ul>						
<b>Partenaires associés</b>	Communes, EPF, Bailleurs sociaux, FPI et promoteurs (production en VEFA), DDTM, Conseil départemental						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	<b>Etapes spécifiques</b>	X Préparation de la prise de la DAP	X Prise de la DAP type 3	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de logements locatifs sociaux publics financés par commune par rapport aux objectifs fixés</li> <li>○ Nombre de dossiers de production de logements sociaux financés en PLAI par rapport aux objectifs fixés</li> <li>○ Nombre de logements conventionnés</li> </ul> </li> <li>- Résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution du taux de logement locatif social par commune et à l'échelle de LSOA</li> <li>○ Evolution du taux de satisfaction des demandes de logement social par commune et à l'échelle de LSOA</li> </ul> </li> </ul>						

## ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un cadre réglementaire qui renforce le rôle des EPCI en matière de politique d'attribution des logements sociaux :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La LEC fixe des objectifs de mixité sociale par les attributions de logements sociaux et pose des obligations de relogement des publics prioritaires pour les collectivités locales et les bailleurs sociaux ;</li> <li>○ La Loi Elan instaure de nouveaux outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande et la gestion en flux des attributions.</li> </ul> </li> <li>• Un enjeu de diversification des financements (PLAI/PLUS/PLS) sur un territoire très tendu</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir l'atteinte des objectifs d'attribution en direction des publics prioritaires</li> <li>• Approfondir les partenariats avec l'ensemble des réservataires du parc social et les associations dans la mise en œuvre de la politique du logement social pour accroître la connaissance sur le fonctionnement du parc social dans une vision communautaire et interdépartementale,</li> </ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 4, action 14, action 15, action 17</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> <li>• Priorité à la ville-centre en lien avec les objectifs de production de logements sociaux (action 3)</li> </ul>

## ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

### Contenu / Modalités

#### 1. Garantir l'atteinte des objectifs d'attribution en direction des publics prioritaires

NB : Les tailles (typologies et/ou surfaces) et les financements (PLUS, PLAI, PLS) des logements seront définis à l'échelle de chaque opération selon les capacités budgétaires et le profil des ménages ainsi que les spécificités des territoires communaux.

- Animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) :
  - o Création effective de la CIL (en 2022, délibération réalisée)
  - o Elaboration des documents liés au fonctionnement de la CIL (composition + règlement intérieur) et à la politique d'attribution : le document-cadre, la Convention Intercommunale (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur de Logement Social (PPGDID)
  - o Coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI
  
- Déployer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) chargée de définir les éléments de gestions et les modalités d'attribution des logements sociaux (cotation de la demande, objectifs d'attribution aux ménages DALO et prioritaires selon l'article L441-1 du CCH)
  - o Les objectifs fixés et précisés par la Convention seront intégrés dans les Conventions de réservation
  - o Veiller dans le cadre de son déploiement à la bonne mobilisation de l'ensemble des contingents pour l'accueil de ces publics, notamment le contingent intercommunal.
  
- Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de logement social (PPGDID). Ce document comporte notamment des objectifs et actions portant sur :
  - o La mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur à travers notamment la création d'un lieu unique visant à faciliter l'information et l'enregistrement de la demande : cette dimension est très fortement connectée à la Maison de l'Habitat existante
  - o Le délai maximal pour recevoir tout demandeur le souhaitant
  - o Les informations délivrées aux demandeurs
  - o La gestion partagée et coordonnée de la demande
  - o Les demandes nécessitant un examen particulier.

## ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

### Contenu / Modalités

- Identifier et prioriser les demandes de logement en élaborant une grille de cotation de la demande, adaptée aux enjeux du territoire et respectant le cadre législatif :
  - o Tenir compte dans la grille des publics à enjeux identifiés dans le PLH (travailleurs pauvres publics précaires, logique du Logement d'abord, jeunes étudiants ou non, seniors – notamment en mutation, ...)
  
- 2. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux pour :**
  - Assurer le déploiement effectif du Service d'information et d'accueil du Demandeur (SIAD) : déploiement d'un réseau de lieux visant à assurer une bonne information des demandeurs, la transparence sur le processus d'attribution de logement social à l'échelle du territoire
    - o Ce réseau (à préciser) sera notamment composé de la Maison de l'Habitat portée par LSOA, des agences des bailleurs sociaux implantées sur le territoire, tout autre lieu recevant du public et volontaire (communes, associations...)
  - Améliorer la réponse aux besoins des demandeurs, en particulier des demandeurs en situation de fragilité sociale et / ou économique :
    - o A travers un travail collectif sur la programmation à déployer dans les années à venir (action 3) : financement, typologie, localisation, gestion sociale adaptée / renforcée
    - o Afin de repérer les besoins et améliorer la réponse :
      - o La demande exprimée, visible grâce aux données du Système National d'Enregistrement (SNE)
      - o Les besoins particuliers et les situations complexes : repérage, coordination des partenaires dans le traitement et l'accompagnement de ces ménages, mobilisation des dispositifs d'accompagnement social
    - o Favoriser les parcours résidentiels des demandeurs de mutation (dans une logique interbailleurs)
    - o Mettre en place des moyens facilitant la mobilité au sein du parc social

## ACTION 5 : ARTICULER LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE AVEC LA POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

<b>Coût et financement</b>	Démarche d'élaboration des documents inhérents à la Conférence Intercommunale du Logement (document-cadre, CIA, PPGDLSID), en cas de prestation externe : <b>40 000€</b>						
<b>Pilotage</b>	Pilotage de la Conférence Intercommunal du Logement (CIL) : Les Sables d'Olonne Agglomération et Etat						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Elaboration et pilotage de la politique d'attribution : <b>0,5 ETP</b> Responsable Habitat pour les années 2023 et 2024 (suivi de la prestation et animation de la démarche d'élaboration) puis <b>0,3 ETP</b> (2024-2027 : suivi et animation de la CIL) (valorisé dans l'action 16) Suivi de la demande de logements sociaux en lien avec les bailleurs et instruction des dossiers / préparation des CAL : 1 ETP (au sein de la Maison de l'Habitat)						
<b>Partenaires associés</b>	Etat (DDETS), bailleurs sociaux, EPCI, communes, Maison de l'Habitat / CCAS, Conseil Départemental, Action Logement, associations accompagnant les usagers dans leurs parcours...						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	<b>Etapes spécifiques</b>	X Organisation de la première CIL	X Elaboration des documents de la CIL	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Part d'attributions réalisées en direction des ménages DALO et des publics prioritaires par contingent</li> <li>○ Taux de satisfaction des demandes de mutation</li> </ul> </li> </ul>						

## ACTION 6 : FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte aspiration des ménages à l'accession à la propriété</li> <li>• Des prix élevés en accession à la propriété sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération qui font que certains ménages ayant des revenus au-dessus des plafonds de logements sociaux ne peuvent se loger sur le territoire (et notamment les actifs); ce qui appelle au développement de produits intermédiaires</li> <li>• Des initiatives favorisant l'accession à la propriété au sein de LSOA et en particulier sur les centralités de la commune des Sables d'Olonne :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Développement non négligeable des opérations de PSLA sur le territoire</li> <li>○ Mise en place du dispositif « Eco-pass » permettant aux ménages primo-accédants de bénéficier d'une prime à l'accession par le biais d'une location accession,</li> <li>○ Opérations en BRS (Bail Réel Solidaire) en cours de montage et de réalisation sur la commune des Sables d'Olonne, sur le Puits Rochais (12 logements abordables, 6 en BRS, 8 en locatifs social), la Pironnière (7 BRS), les Ipomées au centre du Château d'Olonne (4 BRS et 8 locatifs sociaux), le lotissement des Roses (2 BRS, 18 locatifs sociaux).</li> </ul> </li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les ménages aux revenus modestes et intermédiaires souhaitant accéder à la propriété</li> <li>• Limiter les prix de sortie de certains logements en accession à la propriété</li> <li>• Diversifier les produits en accession sociale et accession maîtrisée, dans le neuf et dans l'ancien</li> </ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 2, action 14, action 15, action 17</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> </ul>

## ACTION 6 : FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

### Contenu/ Modalités

#### 1. Soutenir financièrement l'accèsion sociale à la propriété

- Subventionner le PSLA et le BRS qui permettent à des ménages modestes de devenir propriétaires, y compris dans les secteurs les plus tendus de l'agglomération (via le Passeport pour l'accèsion notamment)
- La ville des Sables d'Olonne prévoit, en outre, d'abonder les aides du Programme Passeport pour l'accèsion pour les ménages relevant des Plafonds PLS et en cas de BRS (les deux aides étant cumulatives)

#### 2. Favoriser l'émergence de produits en accèsion abordable (entre l'accèsion sociale et l'accèsion dans le libre) dans les secteurs les plus tendus de l'agglomération :

- Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et en lien avec les promoteurs et la FPI locale, définir les publics cibles et les niveaux de prix à viser pour répondre à la demande sans mettre à mal le modèle économique
- Définir une grille de prix territorialisée tenant compte des différences de prix observées à l'échelle infra (centre-ville, secteurs littoraux, quartiers résidentiels...)

#### 3. Développer un partenariat avec le secteur bancaire et renforcer l'information des ménages (sur la base des actions d'ores et déjà portées par le guichet unique de l'Habitat et par l'ADILE)

#### 4. Conforter l'action foncière de LSOA pour favoriser l'accès au logement via l'adoption d'outils nécessaires, en lien avec l'outil URBANSimul développé par le CEREMA (cf. action 3)

- Suivre la consommation foncière des territoires en développant l'organisation des rencontres entre les différentes parties prenantes, afin de définir une vision commune sur les gisements stratégiques pouvant être mobilisés pour le développement de l'accèsion sociale à la propriété et permettre les échanges d'informations, notamment avec :
  - o Les bailleurs sociaux pour accompagner la production de petites opérations d'accèsion sociale en maîtrise d'ouvrage directe dans le tissu urbain constitué pour favoriser la mixité sociale ;
  - o Les promoteurs et les aménageurs privés en vue de pouvoir définir collectivement une programmation adaptée aux emprises foncières ;
  - o Les OFS afin d'alimenter leurs stratégies d'intervention sur le territoire et évaluer l'avancement des objectifs définis.

#### Les ménages cibles du PSLA et du BRS

Ménages	Zones B et C
1 personne	25 318€
2 personnes	33 761€
3 personnes	39 052€
4 personnes	43 273€
5 personnes et plus	47 482€

## ACTION 6 : FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

<b>Coûts et financement</b>	<p><b>Des aides intercommunales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Passeport pour l'accèsion : 1 500€ / dossier             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Majoration si ménage dans les plafonds PLUS : 1 500€</li> <li>• Hors budget PLH, abondement de la ville des Sables d'Olonne lorsque le ménage est éligible au PLS (+ 1 500€) ou en cas de BRS (+1 500€), les deux sont cumulatives.</li> </ul> </li> <li>• Eco-pass dans l'ancien : 1 500€ (en complément de l'aide de 1 500€ du Département)</li> </ul> <p>⇒ <b>Objectif 2022, tous dispositifs confondus : 48 dossiers , une aide totale de 130 000€ /an, soit 780 000€ sur six ans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide au portage foncier de 2 800€ en moyenne par logement créé en BRS en partenariat avec les OFS :</li> </ul> <p>⇒ <b>Objectif annuel : 24 BRS, soit une enveloppe globale de 360 000€ , soit 60 000€ / an</b></p> <p><b>Des aides communales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout abondement ville des Sables d'Olonne : prime de base de l'accèsion dans le neuf de 6 000€ et 2 000€ d'abondement potentiel)</li> </ul>														
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération														
<b>Ingénierie mobilisée</b>	0,3 ETP (Maison de l'Habitat) dédié à l'instruction des dossiers accèsion et à l'information des candidats à l'accèsion (terrains disponibles, programmes en cours et projets...) (valorisé action 15)														
<b>Partenaires associés</b>	Communes, Bailleurs sociaux, Offices Fonciers Solidaires, FPI et promoteurs														
<b>Echéancier</b>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028		X	X	X	X	X	X
	2023	2024	2025	2026	2027	2028									
	X	X	X	X	X	X									
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de logements créés en PSLA</li> <li>○ Nombre de logements créés en BRS</li> <li>○ Nombre de logements créés en accèsion abordable</li> </ul> </li> <li>- Résultats :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Évolution des prix de sortie à l'accèsion</li> </ul> </li> </ul>														

## ACTION 7 : TRADUIRE CETTE POLITIQUE DANS LES OUTILS REGLEMENTAIRES

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des dynamiques territoriales qui impliquent de nombreux enjeux identifiés dans les différents PLU communaux (équilibre du peuplement et durabilité des aménagements, mixité sociale, accessibilité financière au logement, adaptation, rénovation etc.), appelant à la mise en œuvre d'outils réglementaires partagés pour l'élaboration du futur PLUi.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utiliser des outils réglementaires adaptés à chaque territoire et les mettre en cohérence à l'échelle intercommunale</li> </ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Action 1, action 2, action 16</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> </ul>
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, cibler les outils de l'urbanisme réglementaire permettant l'atteinte des ambitions en matière de mixité sociale et de réponses aux besoins résidentiels diversifiés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En lien avec l'étude foncière, définir les outils pertinents sur les secteurs stratégiques : outils de planification et d'encadrement de la programmation à l'échelle de secteurs précis – les Orientations d'aménagement et de programmation</li> <li>Mettre en place les outils réglementaires favorisant une programmation de logement mixte (logements sociaux, en accession sociale, en accession abordable) : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés pour le logements</li> </ul> <p><b>2. Assurer l'opérationnalité des outils de l'urbanisme réglementaire et fournir une assistance aux communes,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en œuvre le suivi des OAP par le biais de groupes de travail dédiés avec les services de l'Agglomération, et fournir une assistance aux communes en matière d'urbanisme règlementaire et opérationnel (suivi des projets, de la modalité de la sortie des opérations, etc.).</li> <li>Mobiliser les outils de l'aménagement : Zones d'aménagement concerté ou différé, appels à projet (notamment sur les fonciers sous maîtrise foncière publique)...</li> </ul>

## ACTION 7 : TRADUIRE CETTE POLITIQUE DANS LES OUTILS REGLEMENTAIRES

<b>Coût et financement</b>	/						
<b>Pilotage</b>	• Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Ingénierie du Pôle Stratégie : service Habitat, service urbanisme opérationnel						
<b>Partenaires associés</b>	• BET, Etat, communes, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, CISPD / police municipale, CAF,						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de réunions avec les communes dédiées à l'assistance en matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel</li> </ul> </li> <li>- Résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution de la part de logements sociaux aux différentes échelles territoriales (IRIS pour la ville-centre et commune pour les communes rétro-littorales)</li> </ul> </li> </ul>						

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



Les 4 fiches-  
actions

- |    |  |
|----|--|
| 8  | Proposer des logements pour les actifs et les personnes en formation sur le territoire         |
| 9  | Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap              |
| 10 | Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome |
| 11 | Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage   |

## ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des besoins importants et divers, dans un contexte de très forte tension et de renchérissement du prix du logement :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des profils jeunes en début de parcours résidentiel (apprentis, étudiants, saisonniers) avec des contrats de travail temporaire (CDD, intérim, 3 à 6 mois)</li> <li>○ Des profils adultes avec des difficultés pour se loger sur le territoire (salariés modestes et aux revenus intermédiaires), en particulier sur les Sables d'Olonne et sur les communes rétro-littorales.</li> <li>○ Pour les travailleurs en mobilité et travailleurs saisonniers, un besoin en logements spécifiques et temporaires</li> </ul> </li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter la remise sur le marché de logements non habités en particulier pour :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prévoir une offre de logements meublés et adaptés à différents types de temporalités (notamment les contrats courts)</li> <li>○ Créer une offre en logements pour les travailleurs adaptée aux besoins des salariés des entreprises et des établissements du territoire</li> </ul> </li> <li>• Développer une offre en logements adaptée aux besoins des jeunes étudiants, apprentis et actifs en :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Poursuivant les démarches d'accompagnement des jeunes dans la recherche de logements et de mise en relation avec les propriétaires</li> <li>○ Développant les démarches de communication auprès des propriétaires bailleurs afin de les encourager à louer à des jeunes</li> </ul> </li> </ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 3, action 4, action 5, action 6, action 12, action 14, action 15</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'échelle de Les Sables d'Olonne Agglomération</li> </ul>

## ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

### Contenu / Modalités

#### 1. Développer les solutions à destination des travailleurs saisonniers :

- Déployer le programme « Louez l'été ». Cette expérimentation sur trois ans, mise en place tout début 2022, comporte trois mesures clés :
  - o **Mesure 1** : Création d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé pour le logement des travailleurs saisonniers. Il s'agit de permettre aux propriétaires de louer un appartement directement aux employeurs pour leurs salariés saisonniers sans aucune contrainte. La collectivité et la SEM LSOD assurent la mise en relation entre les propriétaires de « lits froids » et les employeurs et une prestation de gestion locative (élaboration des baux de location et sous-location, états des lieux d'entrée et de sortie, suivi de la consommation des fluides...)
  - o **Mesure 2** : Création d'une prime pour le conventionnement de logements réservés aux travailleurs saisonniers (contrat « Louez l'été ») . La collectivité et les entreprises incitent les propriétaires bailleurs à rejoindre le programme à travers le versement d'une prime de 2400€ (sur trois ans, soit 800€ / an).
  - o **Mesure 3** : Création d'une aide à la mise aux normes des logements réservés aux travailleurs saisonniers. La collectivité verse une prime de 2500€ maximum / logement pour inciter le propriétaire à mettre son logement aux normes.
- Mener une étude pour mieux connaître les besoins et proposer des projets adaptés, en lien avec les partenaires
- Créer une plateforme spécifique qui recense l'ensemble des besoins
- Améliorer la coordination entre acteurs

#### 2. Le développement d'une offre de droit commun : les actifs présentent, pour une grande partie d'entre eux, des « besoins classiques » en termes de typologie, localisation, niveaux de prix

- o Le logement social est en capacité de répondre à une grande partie des besoins des actifs du territoire : salariés modestes (PLAI / PLUS) et intermédiaires (PLS)
- o Le logement locatif classique accessible financièrement et l'accession abordable à la propriété (PSLA / BRS)

#### 3. Engager un partenariat avec les entreprises du territoire pour développer une offre temporaire dédiée notamment aux actifs arrivant sur le territoire, aux CDD, aux apprentis..

- Proposer du foncier auprès des entreprises

## ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

### Contenu / Modalités

#### 4. Le développement d'offres adaptées, notamment pour les jeunes :

- Les nouveaux modes d'habiter sont à promouvoir : colocation, services partagés, à proximité des transports en commun et des commerces
  - o Ex de produits : résidences jeunes actifs ou des résidences ciblant des profils mixtes (actifs, étudiants, apprentis...). Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH il s'agira d'analyser l'opportunité de développer de nouvelles offres en plus du projet en cours sur le secteur de la Guérinière (92 logements prévus)
- Une offre de petits logements sociaux, y compris en PLS

#### 5. Encourager la mise à disposition de logement existant à destination des jeunes :

- Poursuivre la diffusion de l'information sur les différents dispositifs dédiés aux jeunes et rassurer les propriétaires à travers des modalités de communication adaptées ;
- Renforcer la communication de la Communauté d'agglomération autour des dispositifs permettant aux jeunes d'accéder plus facilement au logement (dispositif VISALE notamment) dans la continuité des actions déjà menées par l'ADILE
- Mettre en place une campagne de communication pour convaincre les propriétaires des importants avantages de l'intermédiation locative (le cas échéant, dans le cadre de la mise en place d'un éventuel dispositif d'accompagnement des propriétaires à l'amélioration de leur habitat)

## ACTION 8 : PROPOSER DES LOGEMENTS POUR LES ACTIFS ET LES PERSONNES EN FORMATION SUR LE TERRITOIRE

<b>Coût et financement</b>	<b>Expérimentation Louez l'Été :</b> - <b>Objectif annuel de 40 logements, soit une enveloppe moyenne de 125 600€ / an, soit 375 000€ sur trois ans</b>						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	1 ETP au sein de la SEM les Sables Développement						
<b>Partenaires associés</b>	SEM les Sables Développement, Soliha (AIS), Action Logement, entreprises et établissements du territoire, Conseil départemental de la Vendée, ADILE, Bailleurs sociaux, chambres consulaires						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de logements / places créée pour les travailleurs en mobilité dans des structures dédiées</li> <li>o Nombre de logements remis aux normes dans le cadre de l'expérimentation Louez l'été</li> <li>o Nombre de logements de petites typologies et abordables créés dans le parc social ou conventionnés ANAH, dont en centre-bourg</li> </ul> </li> <li>- Résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Niveau de satisfaction des entreprises et établissements du territoire concernant la réponse aux besoins en logement de leurs salariés</li> <li>o Evolution des flux pendulaires entre LSOA et les territoires voisins (limitrophes ou non)</li> </ul> </li> </ul>						

## ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire concerné par un fort vieillissement de la population à prendre en considération dans les politiques d'aménagement et de l'habitat (adaptation du logement à la perte d'autonomie, équipements, services de proximité, transports en commun...)</li> <li>• Des logements en partie inadaptés au vieillissement et/ou handicap</li> <li>• Des besoins spécifiques en logements à prendre en compte pour les personnes handicapées vieillissantes (accessibilité)</li> <li>• Des structures d'accueil pour adultes handicapés aux prix élevés et concentrées sur la commune des Sables-d'Olonne qui posent des problèmes d'accès pour les ménages précaires et/ou logés sur les communes non pourvues.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper les effets du vieillissement : accompagner le parcours résidentiel des ménages vieillissants en privilégiant le maintien à domicile (travaux d'adaptation), renforcer les actions existantes, et les diffuser dans les communes rétro-littorales</li> <li>• Proposer de nouvelles réponses (logements intergénérationnels, habitat partagé, logements sociaux...) adaptées en particulier au sein des communes dotées de services et commerces de proximité</li> <li>• Développer une offre dédiée, calibrée aux besoins de la population ;</li> <li>• Veiller à l'adéquation entre les produits proposés et les besoins des ménages, notamment en termes de prix de sortie</li> </ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 2, action 5, action 12, action 14, action 15</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> </ul>

## ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

### Contenu / Modalités

#### 1. Accompagner l'adaptation des logements du parc privé et renforcer l'information sur les dispositifs existants et l'accompagnement des ménages dans leurs démarches de travaux ;

- Mobiliser les aides mises en place par l'ANAH en faveur de l'adaptation des logements pour les personnes âgées (de plus de 70 ans) et/ ou handicapées :

Types de travaux	Nombre de dossiers Propriétaires bailleurs (PB) par an	Mesures portées par LSOA (sous conditions*)
PO Autonomie	50	Abondement des aides de l'ANAH (à hauteur de 20% du montant des travaux HT plafonnée à 700€ / dossier
Logements intergénérationnels	2	1500€ / logement (programme départemental d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées)

- Informer des différentes aides étatiques pour l'adaptation des logements (MaPrimeAdapt à venir)

#### 2. Communiquer, en lien avec le Guichet Unique de l'Habitat, auprès des habitants pour faire connaître les différentes possibilités d'aides à l'adaptation du logement et d'hébergement dans le cadre de l'OPAH

#### 3. Participer au financement d'une étude de faisabilité pour la réalisation d'une opération expérimentale de résidence intergénérationnelle destinée à accueillir à la fois des jeunes en début de parcours résidentiel et des personnes âgées :

- Lancer une opération d'habitat innovant qui puisse devenir une opération-phare dans le cadre du développement de résidences intergénérationnelles au sein de l'agglomération
- Déterminer l'opportunité et la faisabilité d'une telle opération (montage financier, recherche d'opérateur..)
- Mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux et les associations investies dans le développement de l'habitat intergénérationnel

## ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

### Contenu / Modalités

4. **Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé...) :**
  - Dans le cadre de la politique d'attribution des logements sociaux, il s'agira de travailler, avec les bailleurs sociaux, à la fluidification des parcours résidentiels des seniors locataires HLM via, notamment, un dispositif de mutation interbailleurs
  - Encourager les réflexions des bailleurs sociaux, sur le développement de l'offre en logements adaptés à travers la définition de critères communs sur le logement adapté / accessible (logique de référentiel). A cette fin, l'agglomération pourra s'appuyer sur les réflexions menées par l'USH Pays de la Loire sur les attentes et besoins des seniors

## ACTION 9 : DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE A LA PERTE D'AUTONOMIE OU AUX SITUATIONS D'HANDICAP

<b>Coût et financement</b>	<b>Budget OPAH, fonds propres LSOA – Propriétaires occupants autonomie : 35 000€ / an, soit 105 000€ sur trois ans</b> (sur un financement total de 190 000€ / an, co-financés par l'ANAH et le Conseil départemental)														
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération, le Conseil départemental														
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation Maison de l'Habitat pour accueillir et informer le public + suivi-animation OPAH + gestion de la programmation locative sociale														
<b>Partenaires associés</b>	Conseil Départemental de la Vendée, bailleurs sociaux et USH Pays de la Loire, ANAH, Caisses de retraite; Action Logement														
<b>Echéancier</b>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr style="background-color: #d3d3d3;"> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028		X	X	X	X	X	X
	2023	2024	2025	2026	2027	2028									
	X	X	X	X	X	X									
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de prises de contact avec des habitants sur la thématique de l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées et/ ou en situation de handicap au sein de la Maison de l'habitat et / commune</li> <li>○ Nombre de logements privés adaptés via l'OPAH</li> </ul> </li> <li>- Résultats :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Développement des résidences intergénérationnelles</li> <li>○ Développement de solutions innovantes pour le logement des personnes âgées</li> </ul> </li> </ul>														

## ACTION 10 : FACILITER LA SORTIE DES DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) lancé par l'Etat à l'échelle nationale qui vise à favoriser un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté pour les personnes en grande difficulté (à la rue, habitat informel, hébergement...)</li> <li>• 21% des ménages de LSOA éligibles aux logements très sociaux, qui ne constituent que 10% du parc social sur le territoire</li> <li>• Le territoire compte aujourd'hui : 1 CADA, 120 places en CHRS, CHRS diffus et pension de famille</li> <li>• L'intermédiation locative est portée sur le territoire par 3 structures : Habitat &amp; Humanisme, APSH et Soliha</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer le parc locatif social de manière équilibrée sur le territoire</li> <li>• Diversifier l'offre en renforçant l'offre locative très sociale (PLAI, PLAI adapté, petites typologies)</li> <li>• Mobiliser davantage le parc privé pour renforcer l'offre à destination des ménages les plus modestes</li> </ul>
<b>Liens avec autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 4, action 5, action 12, action 14</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> </ul>

## ACTION 10 : FACILITER LA SORTIE DES DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

### Contenu / Modalités

#### 1. Renforcer l'engagement du territoire vers le logement d'abord

- S'appuyer sur le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH copiloté par l'Etat et le Département) pour mieux connaître les besoins et y répondre, autour de trois priorités :
  - o Développer l'offre locative très sociale (cf. action 3) : le PLAI « classique » (accompagnement des ménages) et « ressources » (offre à bas niveau de loyer sans accompagnement des ménages)
    - o LSOA financera via son règlement d'intervention (restant à établir) le PLAI
  - o Favoriser le développement d'une offre de logements adaptés via notamment l'intermédiation locative
    - o Au-delà des financements accordés dans le cadre de l'OPAH, il s'agira de veiller à bien communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les possibilités de sécurisation dans le cadre de la location (possibilité de confier la gestion à une Agence Immobilière à Vocation Sociale notamment)
  - o Expérimenter des solutions innovantes pour accompagner l'accès au logement des ménages
- A travers les orientations vers le logement autonome :
  - o Assurer, via les outils de la politique d'attribution, la bonne identification, labellisation et orientation prioritaire des ménages relevant du logement d'abord (personnes sans domicile, personnes hébergées en structures ou chez un tiers, ...)
- A travers l'offre d'accompagnement :
  - o Veiller – lorsque nécessaire – à la bonne articulation entre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des demandeurs et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement
  - o Accompagner les partenaires vers une meilleure coordination de leurs dispositifs d'aides et d'accompagnement : repérage des besoins non couverts, articulation des interventions, etc.
  - o S'appuyer sur les acteurs de l'intermédiation locative (Habitat et Humanisme, l'APSH, Soliha...)

#### 2. Renforcer l'information des élus sur les dispositifs et les acteurs locaux intervenant en matière d'hébergement d'urgence, de logement adapté et d'accompagnement social.

- Organiser des sessions d'information pour les élus pour renforcer leur connaissance sur les dispositifs destinés aux ménages les plus précaires dans la perspective d'une coordination entre le Conseil Départemental et LSOA sur les besoins en matière d'hébergement

## ACTION 10 : FACILITER LA SORTIE DES DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT EN FAVORISANT L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

<b>Coût et financement</b>	Fonds propres LSOA (déjà comptabilisés dans l'action 4) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aides bailleurs (intermédiation locative) + conventionnement dans le parc privé</li> <li>• Financement du PLAI</li> </ul>						
<b>Pilotage</b>	L'Etat et le Conseil départemental dans le cadre du PDHH 85 Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Suivi – animation du PLH : ETP Responsable Habitat (valorisé action 16)						
<b>Partenaires associés</b>	Communes, bailleurs sociaux, CCAS, Soliha, APSH, Habitat&Humanisme, associations présentes sur le territoire ou ayant des projets de développement						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de logements conventionnés très sociaux dans le parc privé et / commune</li> <li>○ Nombre de places en Intermédiation Locative créé sur le territoire</li> </ul> </li> <li>- Résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution de la part des PLAI parmi les logements sociaux</li> </ul> </li> </ul>						

## ACTION 11 : L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin d'accueillir les gens du voyage, trois aires d'accueil ont été aménagées sur l'agglomération des Sables-d'Olonne et sont gérées par la ville :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une aire sur l'ancienne commune du Château-d'Olonne (10 emplacements, 20 places) ;</li> <li>○ Une aire sur l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer (15 emplacements, 20 places) ;</li> <li>○ Une aire sur la commune des Sables-d'Olonne (15 emplacements, 15 places).</li> </ul> </li> <li>• Les communes de l'agglomération répondent alors aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022. Il n'est donc pas nécessaire de créer de nouvelles aires d'accueil, il s'agit plutôt d'optimiser, d'adapter l'offre existante afin d'éviter la sous-occupation de certaines aires et les éventuels emplacements illicites.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux désirs d'habiter et aux besoins des gens du voyage</li> <li>• Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage</li> <li>• Gérer les aires d'accueil des gens du voyage</li> </ul>
<b>Liens avec autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 2, action 4, action 7, action 14, action 15</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> </ul>
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place d'un système de télégestion pour permettre au gestionnaire l'enregistrement, la facturation, l'ouverture et la fermeture d'eau et d'électricité ou encore le prépaiement à distance ;</li> <li>- Désigner un référent gens du voyage dans chaque intercommunalité, interlocuteur privilégié du coordonnateur départemental</li> <li>- Etablir un partenariat entre les bailleurs, les délégataires et les collectivités, contribuant à faire converger les besoins des gens du voyage avec les politiques du logement plus classiques, afin de répondre à la diversité des envies d'habiter des gens du voyage (sédentarisation, mixité, nomadisme...).</li> </ul> <p><b>2. Proposer des réponses adaptées à la diversité des besoins</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner l'ancrage des gens du voyage – notamment dans les aires d'accueil présentant des taux de rotation faibles voire nuls</li> <li>- Accompagner le développement de solutions adaptées dans les parcs social et privé, pour favoriser l'ancrage des gens du voyage.</li> </ul>

## ACTION 11 : L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

<b>Coût et financement</b>	A définir						
<b>Pilotage</b>	• Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie de la Direction des services techniques pour la gestion						
<b>Partenaires associés</b>	Etat, communes, Conseil Départemental, Bailleurs sociaux, CAF, communes						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	○ Bilan qualitatif des parcours résidentiels des gens du voyage ancrés sur le territoire						

## Orientation n°4 : Un habitat existant de qualité et durable



Les **2** fiches-  
actions

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

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

## ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs problématiques importantes en matière d'amélioration du parc au sein de LSOA :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 46% classés « énergivores » (étiquettes E,F ou G)</li> <li>○ Un parc social plutôt récent mais un patrimoine bâti ancien existant (28% construit avant 1975)</li> <li>○ Une problématique de <b>copropriétés fragiles (121)</b> identifiées notamment dans le centre-ville des Sables d'Olonne et des difficultés des pouvoirs publics pour leurs repérages</li> <li>○ Un <b>parc privé potentiellement indigne</b> limité en centre-ville mais devant être traité</li> </ul> </li> <li>Un contexte réglementaire qui a évolué :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ À l'échelle nationale : <b>la Loi de Transition Énergétique (2015)</b> vise l'amélioration de la performance énergétiques des habitations, la <b>loi Climat et Résilience</b> pose l'interdiction progressive à la location des passoires énergétique (période 2023 – 2034)</li> <li>○ A l'échelle locale : <b>le PCAET intercommunal</b> prévoit une réduction de 38% en 2050 des émissions de gaz à effet de serre, dont 45% pour le secteur résidentiel.</li> </ul> </li> <li>• Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, Les Sables d'Olonne Agglomération détient la compétence « Aides à la rénovation énergétique de l'habitat », qui s'est traduite par la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique en février 2020, désormais intégrée au Guichet Unique de l'Habitat</li> <li>• L'OPAH mise en place a également des ambitions énergétiques en termes de rénovation des logements. L'ensemble des processus couplés OPAH / PTRE permet d'aider tous les ménages quelque soit leurs revenus.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire l'impact environnemental de l'habitat à travers la massification de la rénovation énergétique du parc existant (solutions déployées et à déployer) et renforcer la communication autour des dispositifs associés</li> <li>• Accompagner les copropriétaires dans l'observation, le suivi et l'amélioration des logements pour anticiper leur éventuelle fragilisation et dégradation</li> <li>• Lutter contre l'habitat indigne</li> </ul>
<b>Liens avec autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 3, action 4, action 13, action 15</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> <li>• Approche spécifique à la ville-centre sur le volet copropriété, habitat indigne, parc social et suivi des Conventions d'Utilité Sociale ...</li> </ul>

## ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

### Contenu / Modalités

1. **Poursuivre le déploiement des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique engagés sur LSOA :**
  - **Suivre la mise en œuvre de l'OPAH et de la PTRE**
  - **S'appuyer sur le Guichet Unique de l'Habitat**(cf. action 15)
  - Encourager la mise en place de formations à destination des acteurs du logements et de la construction (opérateurs, artisans etc) de sensibilisation aux éco-matériaux et pratiques durables (Plan Biodiversité du Gouvernement)
  - **Communiquer davantage sur les actions** de rénovation énergétique proposées (adoption du nouveau dispositif d'aides 2021, Ma Prime Rénov', SPPEH...)
  - **Favoriser la requalification du parc locatif social diffus**
    - o Suivre la programmation établie dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des différents Organismes de Logement Social dont LSOA est signataire
2. **Accompagner les copropriétaires dans l'observation, le suivi et l'amélioration des logements pour anticiper leur éventuelle fragilisation**
  - **Rencontrer, sensibiliser et orienter les syndics des copropriétés** vers le **dispositif copropriétés fragiles** (aide financière, accompagnement technique, social et financier, complété par une prime Habiter Mieux), si elles peuvent y prétendre.
  - **Compléter les aides de l'ANAH** dans le cadre d'un financement des études préalables à la mise en place de travaux au sein des copropriétés fragiles grâce à une aide de LSOA d'un montant de 1 000 €
3. **Lutter contre l'Habitat Indigne ;**
  - **Assurer la coordination** entre le responsable du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne sur le territoire avec les acteurs communaux afin de suivre et clarifier les procédures de signalement des présomptions d'insalubrité, de relogements et d'arrêtés de périls
  - Encourager la mise en place de **formations à destination des acteurs intervenants** dans les logements (professionnels de santé, La Poste, etc.) afin de permettre une remontée plus efficace des informations sur les situations de logements indignes
  - Pour les **propriétaires occupants modestes et très modestes**: Compléter les aides de l'ANAH concernant l'habitat indigne ou très dégradé, la salubrité du logement, la rénovation énergétiques ou l'adaptation des logements par le biais de primes allant de 1 500 € à 4 000 €.
  - Pour les **propriétaires bailleurs** : *ibid.* via le biais de primes de 2 000 € pour traiter les « passoires énergétiques » effectives et en devenir (étiquette E,F,G).

## ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

Contenu / Modalités	Objectifs globaux de l'OPAH (sur trois ans)			
	année 1	année 2	année 3	TOTAL
<b>LOGEMENTS INDIGNES ET TRES DEGRADEES TRAITES</b>				
Logements indignes PO	1	1	1	3
Logements indignes PB	1	1	1	3
Logements très dégradés PO	1	1	1	3
Logement très dégradés PB	1	1	1	3
<b>AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES BAILLEURS (HORS LHI ET TD)</b>				
Autres logements de PB	10	10	10	30
- Dont logement moyennement dégradé	5	5	5	15
- Dont lutte contre la précarité énergétique	5	5	5	15
<b>AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS (HORS LHI ET TD)</b>				
Logements de PO (hors LHI et TD)	100	100	100	300
- Dont travaux pour l'autonomie de la personne	50	50	50	150
- Dont lutte contre la précarité énergétique	50	50	50	150
<b>SYNDICATS DE COPROPRIETES</b>				
Copropriétés MPR fragiles (en nombre de logements)	0	0	0	0
Copropriétés MPR en difficultés (en nombre de logements)	0	0	0	0
Copropriétés Ma Prime Rénov (en nombre de logements)	12	12	12	36
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>378</b>

## ACTION 12 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RENOVATIONS

<b>Coût et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budget annuel OPAH (travaux) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 339 000€ mobilisés / an par LSOA (tous objectifs confondus), soit 1 017 000€ sur 3 ans</li> <li>- Budget global (tous co-financeurs confondus) de 1 348 771€ / an soit 4 046 313€ sur 3 ans</li> </ul> </li> <li>- Budget annuel suivi-animation + Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- PTRE : 220 440€ / an (TTC) co-financés par LSOA, la Région, le SYDEV et le SARE                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part LSOA : 16 000€ / an</li> </ul> </li> <li>- OPAH : 120 000€ / an (TTC) co-financés par LSOA et l'ANAH                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Part LSOA : 24 000€ / an</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><i>Les budgets de l'OPAH sont définis pour une période de 3 ans au terme desquels un bilan sera dressé. L'OPAH pourra être prorogée, sur la base d'objectifs redéfinis sur la base du bilan.</i></p>														
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération														
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Maison de l'habitat (action 15)														
<b>Partenaires associés</b>	Opérateurs (OPAH + PTRE), DDTM, ANAH, Conseil Départemental,, Procivis, Action Logement, Caisse des Dépôts, SARE, Région, SYDEV														
<b>Echéancier</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en place de la politique d'amélioration du parc privé (OPAH) et PTRE</td> <td>X OPAH</td> <td>X OPAH</td> <td>X OPAH Bilan à mi-parcours</td> <td>X Poursuite de l'OPAH</td> <td>X Poursuite de l'OPAH</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028	Mise en place de la politique d'amélioration du parc privé (OPAH) et PTRE	X OPAH	X OPAH	X OPAH Bilan à mi-parcours	X Poursuite de l'OPAH	X Poursuite de l'OPAH	X
	2023	2024	2025	2026	2027	2028									
Mise en place de la politique d'amélioration du parc privé (OPAH) et PTRE	X OPAH	X OPAH	X OPAH Bilan à mi-parcours	X Poursuite de l'OPAH	X Poursuite de l'OPAH	X									
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Suivi des objectifs de l'OPAH selon les différentes thématiques</li> <li>o Nombre de dossiers PTRE</li> </ul> </li> <li>- Résultats :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Evolution des consommations d'énergie liées au secteur résidentiel</li> <li>o Evolution de la part des ménages en situation de précarité énergétique</li> </ul> </li> </ul>														

## ACTION 13 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une extension urbaine forte sur des communes non pourvus d'outils d'urbanisme forts, notamment sur le rétro-littoral</li> <li>• Des zones urbanisées potentiellement sujettes au risque de submersion marine et l'érosion du littoral</li> <li>• Un phénomène national : le recul du trait de côte à appréhender</li> <li>• Une démarche d'anticipation de l'agglomération pour renforcer les démarches de protection du territoire :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'élaboration du PAPI 2 (2023-2027) pour actualiser l'étude de vulnérabilité</li> <li>○ La réalisation d'une étude d'impact de la houle sur le remblai</li> <li>○ Un prestataire recruté pour réaliser des diagnostics de vulnérabilité précis des bâtiments exposés aux risques littoraux et accompagner les propriétaires dans les démarches de compensations financières</li> </ul> </li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagner les ménages pour la mise en sécurité de leurs logements concernés par un risque de submersion marine (diagnostic de vulnérabilité en cours, PAPI II)</li> <li>• Articuler le PLH et le PCAET</li> <li>• Gérer durablement les eaux pluviales</li> </ul>
<b>Liens avec les autres actions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Action 1, action 2, action 15</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> <li>• Point d'attention particulier sur les secteurs littoraux et submersibles</li> </ul>
<b>Contenu / Modalités</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Accompagner les ménages pour la mise en sécurité de leurs logements exposés aux risques de submersion marine</b> à travers la prise en compte des périmètres définis par le PAPI II et le renforcement des actions d'accompagnement mises en place par LSOA auprès des ménages dont l'habitation est située dans les zones de vulnérabilité du Plan de Prévention des Risques Littoraux</li> <li><b>2. Renforcer la culture du risque par des animations, des expositions (objectifs du PCAET)</b></li> <li><b>3. Assurer la compétence obligatoire effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, « gestion des eaux pluviales urbaines », de façon durable en limitant au maximum le ruissellement des eaux pluviales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En ayant par exemple recours à des solutions favorisant leur infiltration pour prévenir les inondations,</li> <li>– En assurant la préservation et la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques ainsi que la performance des systèmes d'assainissement des eaux usées,</li> <li>– En favorisant la végétalisation des territoires pour les adapter au changement climatique (nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur...)</li> </ul> </li> </ol>

## ACTION 13 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

<b>Coût et financement</b>	En 2022, la collectivité consacre 250 000 € à la réalisation de ces études et 100 000 € au financement de la prestation d'accompagnement des propriétaires L'Agglomération consacre chaque année plus d'un million d'euros pour assurer sa compétence GEMAPI ( → soit 6 millions d'euros au total)														
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération														
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Maison de l'habitat (action 15) Mobilisation d'un prestataire externe pour réaliser des diagnostics de vulnérabilité des bâtiments identifiés comme vulnérables														
<b>Partenaires associés</b>	Communes, Conseil Départemental, DDTM, Prestataires , Service Environnement de LSOA														
<b>Echéancier</b>	<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th></th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 100px;"></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>		2023	2024	2025	2026	2027	2028		X	X	X	X	X	X
	2023	2024	2025	2026	2027	2028									
	X	X	X	X	X	X									
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre d'évènements de sensibilisation créés</li> <li>○ Création du papi II</li> <li>○ Nombre de ménages accompagnés dans une démarche de prévention et/ou de compensation financière</li> </ul> </li> </ul>														

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



Les 4 fiches-  
actions

- |    |   |
|----|---|
| 14 | Prendre la délégation des aides à la pierre                               |
| 15 | Informier et conseiller les habitants                                     |
| 16 | Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat |
| 17 | Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement    |

## ACTION 14 : PRENDRE LA DÉLÉGATION DES AIDES A LA PIERRE

*Contexte et objectifs poursuivis similaires à l'action 3 « Soutenir la CREATION de logements locatifs sociaux »*

### Sectorisation

- Ensemble de la Communauté d'Agglomération
- En particulier la commune des Sables d'Olonne, soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

### Contenu / Modalités

- 1. Assurer la montée en compétence de la Communauté d'agglomération en matière de programmation locative sociale à travers la prise de délégation des aides à la pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2024 :**
  - Signature d'une convention de délégation sur une durée de 6 ans avec une prise de délégation de type 3
  - Mise en place d'un processus partenarial, piloté par LSOA, afin de définir et actualiser régulièrement la programmation prospective des projets à financer (à horizon 3 ans), avec l'ensemble des parties prenantes (bailleurs sociaux, services de l'Etat en particulier)
  - Durant l'exercice de la délégation des aides à la pierre : réalisation d'un bilan annuel de l'atteinte des objectifs de la délégation (à intégrer dans l'observatoire de l'habitat) ainsi que réalisation d'une évaluation à mi-parcours sur les modalités partenariales d'exercice et les effets produits de cette délégation (mission pouvant être confiée à un prestataire externe)
- 2. Se doter des moyens humains et techniques permettant la prise de cette compétence**
- 3. Former et outiller les instructeurs des aides à la pierre tant dans le parc privé que social**

## ACTION 14 : PRENDRE LA DÉLÉGATION DES AIDES A LA PIERRE

<b>Coûts et financements</b>	<b>Budget aides à la pierre – production de logements sociaux : 3 600 000€ sur 6 ans, soit 600 000€ / an</b> <b>Budget OPAH, fonds propres LSOA – développement du logements conventionnés : 270 000€ sur trois ans, soit 90 000€ / an</b> (sur un financement total de 330 000€ / an, co-financés par l'ANAH et le Conseil départemental)						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	2,1 ETP : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 ETP pour la gestion de la délégation des aides à la pierre (programmation et instruction des dossiers parcs privés et publics)</li> <li>• 0,1 ETP d'animation et de pilotage de la démarche de programmation locative sociale (Responsable habitat, valorisé action 16)</li> </ul>						
<b>Partenaires associés</b>	Communes, DDTM, Conseil départemental, Bailleurs sociaux, EPF, Promoteurs / FPI locale (production en VEFA)						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Etapes spécifiques	X Préparation de la prise de la DAP	X Prise de la DAP	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de logements locatifs sociaux publics financés par commune par rapport aux objectifs fixés</li> <li>o Nombre de dossiers de production de logements sociaux financés en PLAI par rapport aux objectifs fixés</li> </ul> </li> <li>- Résultats : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Evolution du taux de logement social par commune et à l'échelle de LSOA</li> <li>o Evolution du taux de satisfaction des demandes de logement social par commune et à l'échelle de LSOA</li> </ul> </li> </ul>						

## ACTION 15 : INFORMER ET CONSEILLER LES HABITANTS

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, Les Sables d'Olonne Agglomération détient la compétence « Aides à la rénovation énergétique de l'habitat », qui s'est traduite par la mise en place de la plateforme de rénovation énergétique en février 2020 : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 155 consultations, dont 101 rendez-vous en permanence et 54 rendez-vous en visioconférence pendant les confinements</li> <li>○ 40 dossiers déposés, dont 19 atteignent l'étiquette énergétique C et 5 l'étiquette énergétique B</li> <li>○ 19 000€ d'aides sollicités par les habitants sur les fonds de l'Agglomération</li> <li>○ 80 000 € de subventions sollicitées par les ménages (toutes sources confondues)</li> <li>○ 366 398 € TTC de travaux estimés.</li> </ul> </li> <li>• Un Guichet Unique de l'habitat - la maison de l'Habitat - a été créé et centralise dans un même lieu plusieurs services d'information, de conseil, d'accompagnement jusqu'à l'instruction des dossiers, aux particuliers pour toute question en matière de logement et d'habitat sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la visibilité du Guichet Unique de l'Habitat pour informer, accueillir et accompagner les ménages volontaires</li> <li>• Améliorer la capacité d'action des habitants en les informant et en communiquant de façon régulière sur les dispositifs en place pour améliorer leur logement, et accéder à un logement en locatif ou en accession abordable sur le territoire</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> </ul>

## ACTION 15 : INFORMER ET CONSEILLER LES HABITANTS

### Contenu / Modalités

#### 1. Développer le service public de la rénovation et de l'information sur le logement et l'habitat, grâce au Guichet unique de l'habitat

- Consolider progressivement les missions du Guichet Unique de l'Habitat:
  - o Conseiller et informer les habitants sur la rénovation et l'adaptation de leur logement :
    - o Accompagnement à la rénovation et à l'adaptation du logement
    - o Information et instruction des aides financières à la rénovation et à l'adaptation du logement (y compris ravalement de façade, submersion marine...)
    - o La rénovation des copropriétés
    - o Le logement indigne
  - o Accueillir, informer et soutenir les habitants dans leur projet d'accession à la propriété :
    - o Information sur les programmes en accession sur le territoire de l'agglomération
    - o Les aides financières à l'accession
    - o Instruction des dossiers (compétence ville)
  - o Accueillir, informer et accompagner les demandeurs (effectifs ou potentiels) de logements locatifs, sociaux notamment :
    - o Un lieu de centralisation d'enregistrement de la demande locative sociale
    - o Instruction des dossiers (compétence ville)
    - o La location pour les saisonniers et les jeunes travailleurs (logements communaux de la Ville, Lycée Tabarly, Valère Mathé...)
- Faire du Guichet Unique de l'Habitat un lieu multi partenarial :
  - o Donner une information juridique aux propriétaires et locataires en lien avec les partenaires extérieurs (ADILE notamment)
  - o Délivrer une information pratique à tous :
    - o Permanences des partenaires (ADILE, bailleurs sociaux, Action logement...)
    - o Mise en place de guides et d'informations pratiques par le Guichet Unique de l'Habitat
    - o Animation d'un réseau de partenaires et de professionnel notamment dans le cadre de l'OPAH et de la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique

## ACTION 15 : INFORMER ET CONSEILLER LES HABITANTS

<b>Coût et financement</b>	<b>Budget valorisé à l'action 11 sur le suivi animation OPAH – PTRE</b>						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Maison de l'Habitat (guichet unique) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ETP Responsable du service</li> <li>• Volet accueil et information : 3,3 ETP</li> <li>• Volet gestion locative (logements médecins, jeunes, internes...) : 0,80 ETP</li> <li>• Volet demande locative sociale : 1 ETP (valorisé action 4)</li> </ul>						
<b>Partenaires associés</b>	Communes, Conseil Départemental, Etat, Bailleurs sociaux, ADILE, Action Logement, CAUE...						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Animation partenariale du lieu	X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre d'usagers accueillis au sein de la Maison de l'habitat sur les différentes thématiques : rénovation de l'habitat (OPAH / PTRE), submersion marine, changement d'usage, demande de logement social...</li> </ul>						

## ACTION 16 : SE DOTER DES OUTILS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des élus de la collectivité de LSOA et leurs partenaires qui partagent la volonté de travailler en synergie pour atteindre les objectifs visés</li> <li>• Des orientations de la politique de l'Habitat communautaire qui prévoient et qui s'inscrivent dans une montée en puissance de l'agglomération et de son ingénierie, à travers l'éventuelle prise de délégation des aides à la pierre</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire de l'observatoire un véritable outil d'aide à la décision pour le PLH</li> <li>• Développer un observatoire accessible à l'ensemble des partenaires</li> <li>• Enrichir l'Observatoire avec deux volets : foncier et occupation du parc (social mais aussi privé)</li> <li>• Adopter une approche mutualisée d'autres politiques publiques</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble de la Communauté d'Agglomération</li> </ul>
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Assurer la réalisation de bilans et présentations partagées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conformément à l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il s'agira de réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre du programme d'actions, un bilan triennal ainsi qu'un bilan final, notamment au regard des objectifs territorialisés de production de logements. Ce bilan sera réalisé sur la base des données collectées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier, et permettra d'alimenter les réunions des instances locales de suivi.</li> <li>- Mutualiser l'observatoire avec d'autres demandes engagées (PCAET, SCoT, PLUi...)</li> </ul> <p><b>2. Communiquer les résultats à destination des élus, des partenaires de l'habitat et du grand public</b> (publications dans les journaux locaux et sur les réseaux sociaux)</p>

## ACTION 16 : SE DOTER DES OUTILS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

<b>Coût et financement</b>	Convention avec l'ADILE (études thématiques + bilans chiffrés du PLH hors foncier et construction neuve) : <b>5000€ / an</b>						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	<p>Au sein du pôle Stratégie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,1 ETP de la Responsable du service Habitat pour coordonner l'exploitation et l'analyse des données foncières pouvant alimenter l'observatoire Habitat et Foncier</li> <li>• 0,1 ETP du service Foncier pour le suivi et l'actualisation des données au fil de l'eau</li> <li>• 0,1 ETP du service urbanisme opérationnel pour assurer le lien entre l'observation et le suivi des opérations / projets</li> <li>• 0,1 ETP du service Transition Ecologique</li> </ul>						
<b>Partenaires associés</b>	Communes, Conseil Départemental, Etat, Bailleurs sociaux, etc.						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<p>- Réalisations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH</li> </ul>						

## ACTION 17 : CRÉER ET ANIMER LE PARTENARIAT DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

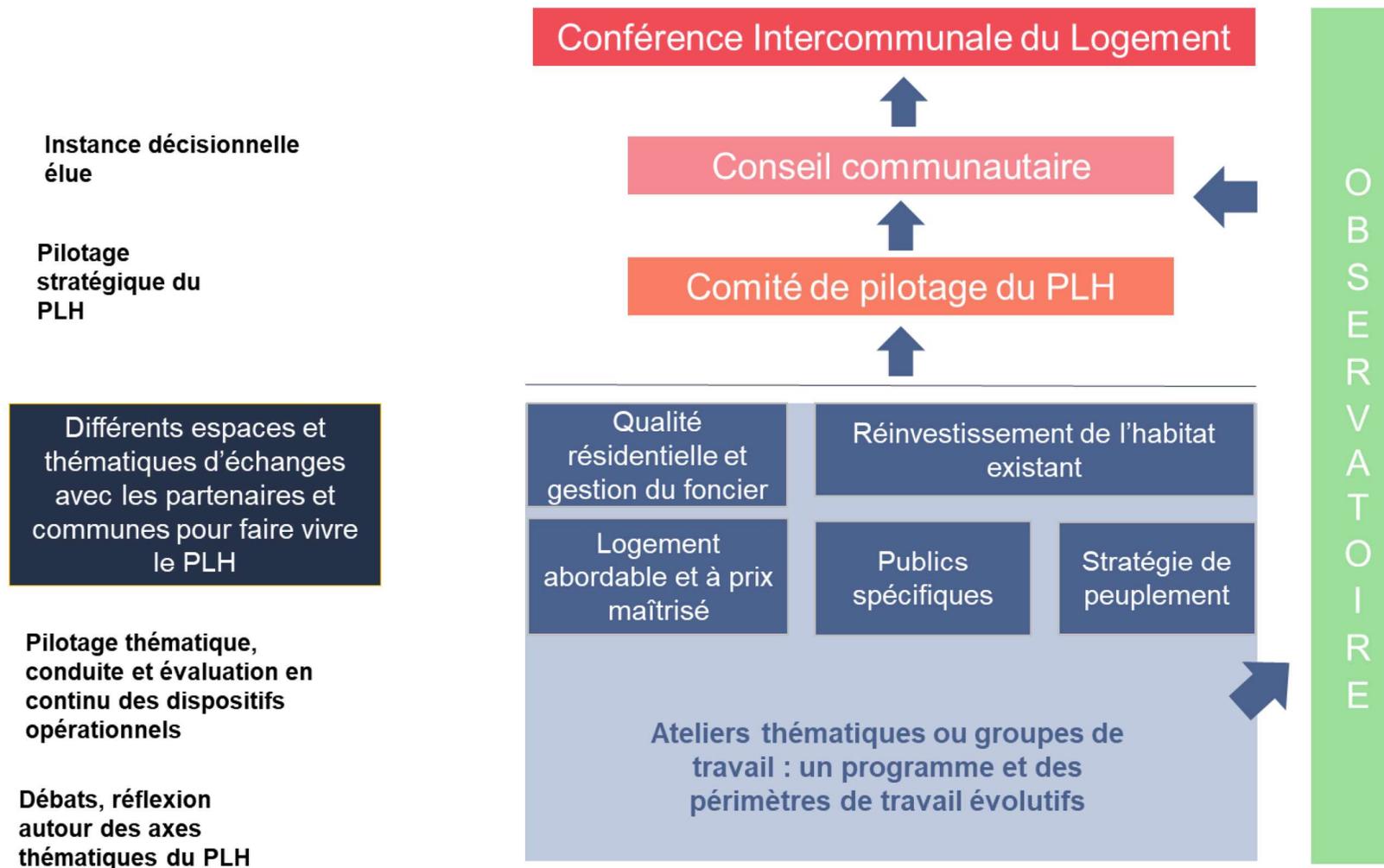
<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des élus de la collectivité de LSOA et leurs partenaires qui partagent la volonté de travailler en synergie pour atteindre les objectifs visés</li> <li>Des orientations de la politique de l'Habitat communautaire qui prévoient et qui s'inscrivent dans une montée en puissance de l'agglomération et de son ingénierie, à travers l'éventuelle prise de délégation des aides à la pierre</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la mise en œuvre du PLH</li> <li>Produire un suivi et le partager, en permettant d'éventuelles réorientations si nécessaire</li> <li>Organiser la communication sur les dispositifs d'Habitat, à la fois afin d'améliorer la lisibilité de la politique du logement de LSOA et de ses partenaires, et promouvoir la mobilisation des dispositifs existants ou créés dans le cadre du PLH</li> </ul>
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ensemble du territoire</li> </ul>
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Mettre en place des instances d'animation et de suivi du PLH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un <b>Comité technique</b> annuel se réunissant une fois par semestre composé par les techniciens de l'agglomération et les communes. Il analysera les données, analysera les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier et dressera un bilan de la mise en œuvre des actions du programme d'actions ;</li> <li>Un <b>Comité de pilotage</b> composé du Vice-Président de LSOA en charge de l'habitat, les maires et les services de l'État se réunissant au moins une fois par an. Il permettra de valider le bilan annuel du programme d'action</li> </ul> <p>Ces deux instances pourront être élargies aux personnes publiques associées et aux partenaires de l'habitat en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage, en lien avec le contenu du programme d'actions.</p> <p><b>2. Renforcer les dispositifs de communication autour de la démarche de PLH à destination des élus, des partenaires de l'habitat et du grand public :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par la publication régulière des résultats dans les journaux locaux et sur les réseaux sociaux</li> <li>Par des temps de partage et de rencontres sur des thématiques spécifiques à l'habitat, ouverts à tous.</li> </ul>

## ACTION 17 : CRÉER ET ANIMER LE PARTENARIAT DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

<b>Coût et financement</b>	/						
<b>Pilotage</b>	Les Sables d'Olonne Agglomération						
<b>Ingénierie mobilisée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsable Habitat : 1 ETP</li> <li>• Directrice du Pôle Stratégie : 0,1</li> </ul>						
<b>Partenaires associés</b>	Communes, Conseil Départemental, Etat, Bailleurs sociaux, etc.						
<b>Echéancier</b>		2023	2024	2025	2026	2027	2028
		X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de réunions organisées dans le cadre du suivi du PLH</li> </ul> </li> </ul>						

# ACTION 17 : CRÉER ET ANIMER LE PARTENARIAT DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Le schéma de gouvernance du Programme Local de l'Habitat



**Une stratégie ambitieuse  
fondée sur la mobilisation de  
moyens humains et financiers  
importants**

# DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS IMPORTANTS

L'agglomération déploie et déploiera demain des moyens importants pour assurer l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixée dans ce programme d'actions. Ces moyens reposent sur :

- La mobilisation d'une ingénierie importante, relevant du technique et de l'opérationnel d'une part et, d'autre part de l'accompagnement des usagers dans leur parcours résidentiel
- Le déploiement d'un budget important visant à soutenir la création de logements sociaux et abordables, la massification de la rénovation de l'habitat existant ou encore à accompagner la montée en puissance de l'agglomération (études thématiques, démarches de politique publique complémentaires au PLH...)

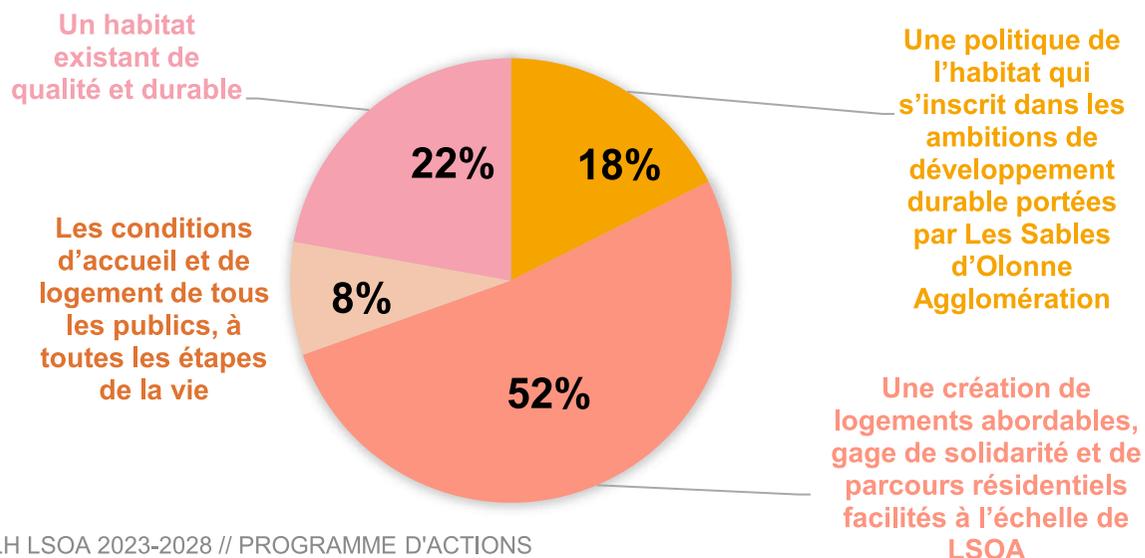
1,7 million d'€ dédié chaque année au PLH et une dizaine d'ETP

1,6 millions d'€ / an d'investissement pour la politique Habitat de LSOA

**Budget d'investissement incluant les aides à la pierre (locatif social), les aides à l'accession sociale et abordable, les aides à l'amélioration de l'habitat existant, les dispositifs expérimentaux Louez l'été et Louez à l'année**

Des moyens de fonctionnement également importants

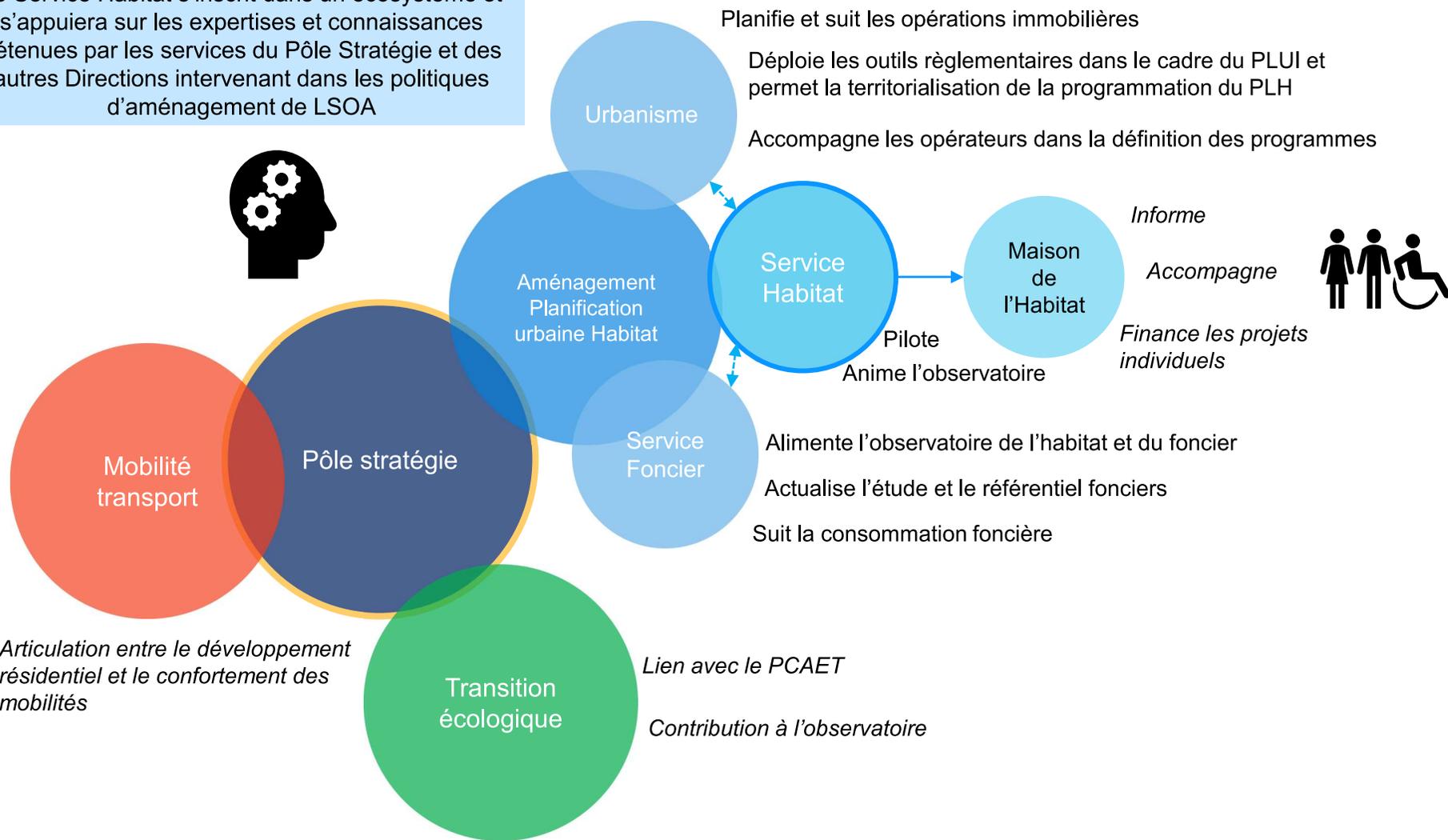
## DES AXES D'INVESTISSEMENT IMPORTANTS



- **Renforcement de l'ingénierie humaine : près de 10 ETP mobilisés en incluant la gestion de la délégation des aides à la pierre**
- **Un budget étude et animation :**
  - Annuellement : observatoire, animation OPAH / PTRE
  - Etudes ponctuelles (restant à engager et valider) : vacance centre-ville, peuplement...

# LA MOBILISATION DU PÔLE STRATÉGIE AU SERVICE D'UNE POLITIQUE HABITAT COHÉRENTE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION

Le Service Habitat s'inscrit dans un écosystème et s'appuiera sur les expertises et connaissances détenues par les services du Pôle Stratégie et des autres Directions intervenant dans les politiques d'aménagement de LSOA



THÉMATIQUE	#	ACTIONS	INGENIERIE HUMAINE - ETP	BUDGET INVESTISSEMENT
Une politique de l'habitat qui s'inscrit dans les ambitions de développement durable portées par Les Sables d'Olonne Agglomération	1	Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré et renforcer l'offre de logement abordable		
	2	Inscrire le développement résidentiel dans un développement durable, solidaire et qualitatif		
	3	Réinvestir le parc ancien en faveur de la résidence principale		270 000€ (expérimentation Louez à l'année)
Une création de logements abordables, gage de solidarité et de parcours résidentiels facilités à l'échelle de LSOA	4	Soutenir la création de logements locatifs sociaux	0,3	690 000* <i>Dont 90 000€ OPAH</i>
	5	Articuler la politique de développement de l'offre locative sociale avec la politique des attributions à l'échelle intercommunale	1	
	6	Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération		172000
	7	Traduire cette politique dans les outils réglementaires		
Les conditions d'accueil et de logement de tous les publics, à toutes les étapes de la vie	8	Proposer des logements pour des actifs et des personnes en formation sur le territoire	1	125600
	9	Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie ou aux situations de handicap		35000* <i>Double compte OPAH</i>
	10	Faciliter la sortie des dispositifs d'hébergement en favorisant l'accès à un logement autonome		
	11	Préparer les conditions d'accueil des Gens du Voyage		
Un habitat existant de qualité et durable	12	Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations		339000* <i>(double compte actions 3 et 7)</i>
	13	Prendre en compte les risques liés aux changements climatiques dans la politique de l'habitat		
Une politique de l'habitat tournée vers les habitants et s'appuyant sur un partenariat dynamique	14	Gérer les délégations des aides à la pierre	2	
	15	Informier et conseiller les habitants	4,1	
	16	Se doter des outils de suivi et d'évaluation de la politique de l'habitat	0,4	
	17	Créer et animer le partenariat des acteurs de l'habitat et du logement	1,1	
TOTAL PLH (sur une année)			10	1 614 600€