

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

> SYNTHÈSE



CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ

HÔTEL DE VILLE ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ

1 boulevard Lucien Dodin

B.P. 337 - 85303 CHALLANS CEDEX

Horaires d'ouverture : Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h45 à 17h45

Tél : 02 51 93 56 73 - www.challansgois.fr



Challans Gois
— Communauté —

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

PAGE 4

Qu'est-ce qu'un PLH ?
Pourquoi un PLH ?
Les documents du PLH
La gouvernance
3,8 millions d'euros

DIAGNOSTIC

PAGE 8

Structuration territoriale
Dynamiques démographiques
Parc de logements
Marché de l'immobilier

LE CADRE DE VIE

PAGE 10

Un objectif de 500 logements par an
Un habitat plus durable
Un accès à l'information facilité
Une prise en compte de l'exposition aux risques dans la politique de l'habitat

LES JEUNES ACTIFS

PAGE 13

510 logements en accession abordable à la propriété
Une offre locative à développer

VIEILLISSEMENT / HANDICAP

PAGE 14

Un parc de logements accessibles ...
... Complété par une offre alternative

UN HABITAT PLUS SOLIDAIRE

PAGE 15

510 logements sociaux sur 6 ans, dont 10 % de PLAI
Les ménages les plus fragiles
L'accueil des Gens du voyage

OBSERVER, ÉVALUER, PARTAGER

PAGE 16

L'observation et l'évaluation
L'animation de la politique locale de l'habitat

◆ QU'EST CE QU'UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ?

... Un outil de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat pour une durée de 6 ans.

Il fixe l'ensemble des interventions à mener et les moyens à mobiliser pour les mettre en oeuvre.

... Un document de planification et de gestion des territoires

... Un cadre de dialogue entre les acteurs locaux de l'habitat

Le PLH est la feuille de route de l'ensemble de la politique locale de l'habitat : construction neuve et amélioration de l'habitat existant, précarité énergétique, adaptation au vieillissement, accès au logement et lutte contre l'habitat indigne, développement d'un parc locatif public, etc.

Le PLH 2020 - 2025 de Challans Gois Communauté a été adopté par délibération du 30 janvier 2020.

Rappel réglementaire

Article L.302-1 du Code de la construction et de l'Habitation

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

◆ POURQUOI UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ?

➤ Il permet aux collectivités ...

... d'accroître leur connaissance du secteur de l'habitat afin de faciliter la mobilisation des différents dispositifs d'intervention pour construire, rénover, améliorer le parc de logements,
... de définir des objectifs concrets en matière de production et de requalification des logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages et répondre aux besoins des habitants,
... d'affirmer l'action publique en matière d'habitat et de l'articuler avec le projet de territoire.

➤ Obligation réglementaire

La loi «Mobilisation pour le Logement et lutte contre l'exclusion», votée le 25 mars 2009, rend obligatoire l'élaboration d'un PLH pour les communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une ville-centre de plus de 10 000 habitants.

➤ Prendre en compte la fusion intercommunale

Le PLH du Pays de Challans, adopté le 2 février 2013 pour une durée de 6 ans, était exécutoire jusqu'en 2019 sur l'ensemble des communes de Challans Gois Communauté. Il s'agit donc de définir une politique globale et cohérente à l'échelle des réalités territoriales des 11 communes membres.

➤ Inscrire la politique de l'habitat dans un projet de territoire global

L'élaboration du PLH s'inscrit dans un contexte où deux autres documents cadres sont en cours de réalisation : le SCoT et le PLUi.

Ce calendrier favorise une articulation entre les politiques d'aménagement de l'espace et de l'habitat. Il convient notamment d'intégrer les problématiques foncières, de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles, dans la politique de développement de l'habitat.

◆ LES DOCUMENTS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

À télécharger sur www.challansgois.fr
Rubrique : Nos projets > Cadre de vie



Le diagnostic comprend une analyse du contexte démographique et socio-économique. Après avoir étudié les évolutions et les caractéristiques du parc de logements, il questionne le fonctionnement du marché de l'habitat, tout en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs.

Il inclut un volet foncier afin d'identifier la mutabilité des terrains et les possibilités constructives.



En réponse aux enjeux révélés suite au diagnostic, des orientations sont définies.

Afin d'y répondre, un programme d'actions détaille toutes les interventions prévues sur les 6 années de vie du PLH.

◆ LA GOUVERNANCE

Chef de file de la politique de l'habitat sur son territoire, Challans Gois Communauté doit travailler en étroite relation avec les communes membres, l'Etat, le Conseil départemental, la Région, les professionnels de l'habitat et les acteurs associatifs.

Cette dimension partenariale est fondamentale, elle permet de faire jouer pleinement son rôle à ce document stratégique, à savoir apporter de la visibilité et de la cohérence à la diversité des actions menées par l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, et de mobiliser des compétences, moyens et ressources financières diverses dans l'objectif de répondre aux besoins en logement sur notre territoire communautaire et aux problématiques que connaît le marché de l'habitat.

Afin d'y parvenir, le PLH prévoit la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement, une convention de partenariat avec les bailleurs sociaux et un comité de pilotage de suivi du PLH.

◆ 3,8 MILLIONS D'EUROS

Sur 6 ans de vie du PLH, le budget prévisionnel est de 3,8 millions d'euros répartis comme suit :

- 3 000 000 € pour l'investissement : il s'agit des aides à la pierre pour le développement de l'habitat privé et public.

L'impact économique de cet investissement est réel puisqu'il participe à l'économie locale. Pour exemple, en 2019, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a généré plus de 2,5 millions d'euros de travaux chez les particuliers pour 60 000 € de subventions de Challans Gois Communauté.

- 800 000 € de fonctionnement : la mise en place des différents outils, leur animation et la gestion des équipements.

◆ STRUCTURATION TERRITORIALE

Une armature urbaine composite avec une ville centre, Challans, les communes du marais et celles du bocage.

Ces territoires revêtent des réalités diverses qu'il convient de prendre en compte dans le PLH afin d'aboutir à des propositions pour un développement résidentiel sectorisé, au plus près des problématiques locales et dans une dynamique de développement durable du territoire, en cohérence avec les politiques d'aménagement, de protection de l'environnement, de développement économique et de transports.

Challans Gois Communauté, avec La Roche-sur-Yon et Les Sables d'Olonne, constitue un pôle majeur du département vendéen.

◆ DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Une CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANTE, concentrée sur le rétro-littoral et le bocage = territoires attractifs

Un VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ancré, une population de baby boomers importante qui viendra accentuer ce vieillissement de la population

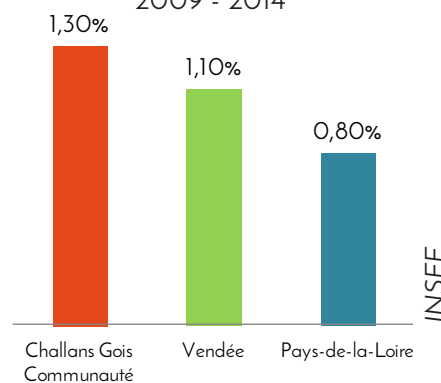
Sans une politique volontariste pour attirer et maintenir les jeunes ménages, le territoire pourrait connaître une poursuite de la baisse des effectifs scolaires, avec le fermetures de classes qui en découlent, mais aussi un manque de main d'oeuvre pour les entreprises et une perte d'attractivité économique.

Une POPULATION AUX REVENUS MODESTES : Le revenu moyen des ménages de CGC est de 34 863 € par an, en deça de la moyenne départementale (pourtant basse).

15 % des ménages disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté, 6 ménages sur 10 sont éligibles à un logement social, dont 2,5 à un logement très social

Un TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT ATTRACTIF POUR LES JEUNES ÂGÉS DE MOINS DE 40 ANS issus du département vendéen, une mobilité résidentielle motivée par une mobilité professionnelle qui fait naître des besoins en logements.

Taux de croissance annuel moyen
2009 - 2014



ENJEUX :

Un territoire attractif qui implique des **besoins en logements** (besoins notamment identifiés par les entreprises du territoire)

Répondre aux **besoins actuels et anticiper les besoins futurs liés au vieillissement de la population**
Développer un parc accessible, en accession à la propriété et dans le parc locatif

◆ PARC DE LOGEMENTS

Une **PRÉDOMINANCE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (70 %)** dans un tissu pavillonnaire.

Plus d'un propriétaire occupant sur 10 vit sous le seuil de pauvreté

Des propriétaires occupants âgés (+ de 50 % ont plus de 60 ans)

L'**ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**, un aboutissement du parcours résidentiel, symbole de réussite et d'épanouissement, rendue difficile ; notamment pour les jeunes ménages (disparition de plusieurs dispositifs en faveur de l'accession à la propriété : APL accession, PINEL dans le neuf, fin programmée du PTZ dans le neuf).

Une **OFFRE LOCATIVE SOCIALE** encore limitée, et concentrée dans la ville de Challans. Le parc de logements sociaux regroupe :

... une population précarisée : 50,7 % de ses habitants disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté

... une population active et de retraités : 43,4 % de majeurs ayant un emploi, 42,5 % de majeurs sans emploi (retraités, étudiants, minima sociaux) et 14,1 % de chômeurs.

Une offre qui doit croître notamment en anticipation des obligations SRU pour les communes de Challans, Beauvoir-sur-Mer et La Garnache (20 % de logements sociaux)

Une demande locative sociale en progression : un parc social insuffisant pour y répondre

Un **PARC LOCATIF PRIVÉ AVEC UNE POPULATION PRÉCARISÉE** : il accueille 26,5 % de ménages pauvres

L'habitat est le **SECTEUR LE PLUS ÉNERGIVORE** de CGC (37 % de la consommation énergétique communautaire) et représente 18 % des émissions de gaz à effet de serre.

Un **PARC D'HABITAT INDIGNE** peu important mais nécessitant des interventions

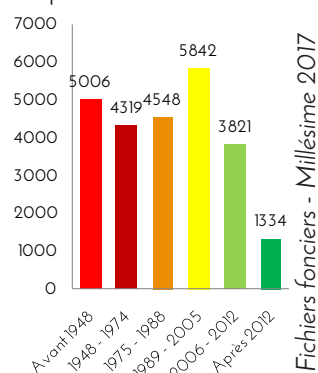
ENJEUX :

Habitat indigne - Précarité énergétique
Adaptation au vieillissement

Développer un parc en accession sociale accessible afin de faciliter l'installation de jeunes ménages

Développer un parc de logements locatifs sociaux afin de répondre aux besoins en logement des emménagements récents et des personnes précaires (notamment travailleurs et retraités).

Nombre de logements suivant la période de construction



Rénover le parc de logements énergivores

◆ MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Une primo-accession concentrée sur le marché des terrains à bâtir (consommation de terres agricoles ou naturelles).

Des coûts de l'immobilier intermédiaires : entre la cherté du foncier sur les communes littorales et les prix particulièrement bas du bocage.

Un marché local des maisons anciennes relativement dynamique

Un parc locatif privé avec des loyers élevés

Une densification dans les opérations récentes

Proposer sur le territoire communautaire tous les produits en faveur d'un parcours résidentiel ascendant

Mobiliser le parc ancien existant en favorisant sa rénovation

Favoriser un marché locatif accessible

◆ UN OBJECTIF DE 500 LOGEMENTS NEUFS PAR AN ... EN LIEN AVEC LES PRÉCONISATION DU SCoT

DES SECTEURS PRIVILÉGIÉS DE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE NOUVELLE

Le diagnostic fait état de besoins de construction notamment liés à la croissance démographique avec un territoire attractif qui attire une population active et des retraités, et à la diminution de la taille des ménages.

Il convient de répondre à ces besoins en logements ...

... Tout en intégrant les préconisations du SCoT :

Réduction des consommations foncières

Dynamisation des centres-bourgs et centres-villes

● Les **OAP Habitat du PLUi** devront être privilégiées à proximité des centres-bourgs, spécifier une densité (limiter la consommation foncière), favoriser des formes d'habitat diversifiées (répondre aux besoins des différents types de ménage) et viser la qualité urbaine des opérations.

● Le PLH prévoit une **territorialisation de l'objectif de 500 logements par an**, il s'agit de flécher cet objectif sur les 11 communes au regard des polarités inscrites dans le SCoT, à savoir :

	Polarité SCoT	Densité moyenne fixée par le SCoT (log/ha)	Objectif PLH de logements neufs sur la durée du PLH
Beauvoir-sur-Mer	Pôle principal	20 à 25	282
Bois-de-Céné		18	138
Bouin	Pôle relais	20 à 25	48
Challans	Pôle central	35 à 40	1 398
Châteauneuf		18	60
Froidfond		18	120
La Garnache	Pôle relais	20 à 25	318
Saint-Christophe-du-Ligneron	Pôle relais	20 à 25	186
Saint-Gervais		18	168
Saint-Urbain		18	96
Sallertaine		18	186
Challans Gois Communauté		26	3 000

● L'**action foncière** devra être coordonnée pour la bonne mise en oeuvre du programme et de la territorialisation : conventionnement des communes avec l'EPF, élaboration d'un observatoire foncier avec référentiel de prix, etc.

● Dans le cadre d'**opérations programmées (OPAH, OPAH-RU ou ORT)**, des outils en faveur du dynamisme des centralités sont déployés. Ils interviennent sur le parc de logements anciens ou dégradés, sur le commerce vacant ou en perte de vitesse, sur les espaces publics, etc. Il s'agit de travailler sur les éléments qui font la ville afin d'accroître dynamisme et attractivité.

◆ UN HABITAT PLUS DURABLE ...

EN ORGANISANT SA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic fait état de plus de 9 000 logements construits avant toute réglementation thermique, et plus de la moitié du parc de logements datant d'avant 1990. Ils sont à l'origine de fortes consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre. Leurs caractéristiques thermiques peuvent conduire à une fragilisation sociale et sanitaire des occupants.

L'objectif est donc d'accompagner la rénovation du parc bâti. Cet enjeu est largement repris dans le Plan Climat Air Énergie Territorial de Challans Gois Communauté.

Afin de parvenir à rénover ce parc de logements, le PLH prévoit différentes actions :

- Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre des **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** :

Ces opérations concernent des ménages sous un plafond de revenu fixé par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Il s'agit de conseiller les ménages sur les travaux à entreprendre et de les accompagner financièrement (subventions propres et recherche de financements auprès des partenaires dont l'ANAH, le Conseil Départemental, etc.).

- Massifier la rénovation énergétique du parc bâti privé en mettant en place une **Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PTREH)** :

Cette plateforme intervient de façon complémentaire à l'OPAH. Elle conseille, accompagne et, possiblement, assiste financièrement les propriétaires souhaitant procéder à des travaux de rénovation énergétique. Il n'est pas question de plafond de revenus.

- Accompagner la rénovation énergétique du **parc de logements sociaux**
11 % du parc de logements sociaux est énergivore (classé en E ou F).

Le PLH prévoit des subventions à destination des bailleurs sociaux qui entreprennent des travaux de rénovation énergétique dans leur parc de logements.

- Accompagner les **entreprises du bâtiment** pour la formation en matière de performance énergétique

Il convient de créer une synergie des acteurs intervenant sur ce domaine afin de favoriser la formation, l'emploi, le soutien à l'innovation, etc.

◆ UN ACCÈS À L'INFORMATION FACILITÉ ... AVEC LA MISE EN PLACE D'UN GUICHET UNIQUE D'INFORMATION ET D'ORIENTATION SUR LE LOGEMENT

Le logement est une considération majeure des particuliers, il convient donc de réunir les différents acteurs de l'habitat et du logement dans un même lieu afin de regrouper informations et conseils sur tous les volets liés à l'habitat :

- Conseils juridiques
- Accès au logement social
- Accompagnement pour la rénovation énergétique
- Accompagnement pour l'adaptation de son logement
- Etc.

Le PLH 2020 - 2025 est ambitieux et prévoit la mise en place de nombreuses actions et divers dispositifs liés au logement. Pour leur bonne mise en oeuvre, la communication devra être renforcée et une attention particulière sera portée afin d'assurer la bonne lisibilité (accompagnement et conseils des administrés).

Aussi, le Guichet Unique est conçu comme un service public local d'information qui peut permettre, à terme, de communiquer sur des outils et dispositifs divers et variés.

◆ UNE PRISE EN COMPTE DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

● **Submersion marine** : Dans le cadre du PAPI, les ménages sont accompagnés pour les travaux liés à la mise en sécurité de leurs logements (Beauvoir-sur-Mer et Bouin)

● **Retrait-gonflement argileux / Risques liés aux effets de sécheresse sur les bâtiments d'habitation** : Accroître la connaissance sur ce risque afin d'accompagner les habitants pour s'y prémunir.

> Afin de répondre aux enjeux liés à l'exposition aux risques (naturelles, technologiques ou civiles), le PLH prévoit l'élaboration un **plan intercommunal de logement d'urgence des victimes de catastrophes**

◆ 510 LOGEMENTS EN ACCESSION ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

Le diagnostic révèle des difficultés d'accès à la propriété des jeunes ménages dans le neuf sur le territoire : bas revenus, prix du foncier élevés, coûts de construction en augmentation constante, etc. La culture de la propriété en individuel dans le neuf est très présente chez les jeunes ménages, ils s'installent donc sur des territoires voisins où l'offre de terrains à bâtir est plus accessible. Les conséquences sont notamment la perte de dynamisme économique, le risque de fermeture des écoles, etc.

L'objectif est donc de développer un parc accessible pour que les jeunes s'installent sur le territoire communautaire, pour ce faire, parmi l'objectif de construction de 3 000 logements neufs il est prévu 510 logements en accession abordable.

Afin d'y parvenir, le PLH prévoit différentes actions qui nécessiteront un travail collaboratif avec les communes :

- **RÉSERVER DES LOTS EN PRIMO-ACCESSION ABORDABLE** dans les lotissements communaux avec des coûts du foncier minoré
- **RÉSERVER DES LOGEMENTS EN PRIMO-ACCESSION ABORDABLE** dans les opérations immobilières réalisées sur du foncier communal
- Travailler avec un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) afin d'expérimenter le **Prêt Social Location-Accession (PSLA)** et le **Bail Réel Solidaire (BRS)**
- Aider les primo-accédants à accéder à la propriété avec la participation de Challans Gois Communauté au **PROGRAMME ECO-PASS** qui leur permet (sous certaines conditions) de bénéficier d'une prime de 3 000 € (prise en charge à part égale par le Département de Vendée et Challans Gois Communauté).

◆ UNE OFFRE LOCATIVE À DÉVELOPPER

- Favoriser la remise en location de logements, notamment vacants, via un **CONVENTIONNEMENT ANAH** (loyer plafonné) avec ou sans travaux
- Mise en place d'une **AIDE COMMUNAUTAIRE**, dans le cadre d'un programme départemental, pour les particuliers qui souhaitent **créer un logement locatif pour un public saisonnier, apprenti ou jeune en insertion professionnelle**
- Expérimentation d'une **PLATEFORME DE LOCATION DE MEUBLÉS**, gérée par l'Association Départementale d'Information sur le Logement, afin de cibler l'offre disponible pour ce public.

Le vieillissement de la population est constaté et accéléré par l'attractivité du territoire envers les retraités. Il pose de nouveau défi lié à la politique de l'habitat, notamment l'adaptation des domiciles, la prise en compte des fragilités économiques, de l'isolement, etc.

Cela suppose une politique en faveur de l'adaptation des logements, sociaux comme privés, un rapprochement entre l'offre et la demande, ainsi que le développement et l'amélioration de l'offre en logements adaptés ou en établissements médicalisés.

◆ UN PARC DE LOGEMENTS ACCESSIBLES ...

Il convient d'intervenir sur le parc existant et les logements neufs, pour ce faire, Challans Gois Communauté a mis en place des aides incitatives.

- Dans le **PARC ANCIEN**, privé ou public, via des subventions à destination des **propriétaires modestes pour la réalisation de leurs travaux** (OPAH) ou à destination de **bailleurs sociaux** qui procèdent à des travaux d'adaptation.

- Dans le **PARC DE LOGEMENTS NEUFS**, le PLH met en oeuvre des actions afin d'inciter les bailleurs à construire un **parc 100 % accessible**, via des incitations financières pour les bailleurs sociaux ou des négociations avec les promoteurs pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage communale.

◆ ... COMPLÉTÉ PAR UNE OFFRE ALTERNATIVE

Plusieurs communes de Challans Gois Communauté ont des projets d'extension d'EHPAD, qui permettront d'accroître la capacité d'hébergement.

Par ailleurs, Challans Gois Communauté soutient le développement de manières d'habiter alternatives afin de **lutter contre l'isolement et renforcer la solidarité intergénérationnelle**. Pour ce faire, elle adhère à des **programmes départementaux en faveur de l'habitat inclusif ou intergénérationnel**. Cette adhésion se traduit par des aides aux propriétaires réalisant des travaux pour accueillir des personnes âgées.

Enfin, Challans Gois Communauté adhère à la **plateforme d'habitat solidaire et de cohabitation intergénérationnelle** mise en place par l'ADILe. Il s'agit de mettre en contact les personnes âgées souhaitant accueillir un jeune chez elles et le jeune en question. Elle participe à la lutte contre l'isolement, et au développement d'une offre de logements pour les jeunes du territoire.

◆ 510 LOGEMENTS SOCIAUX SUR 6 ANS, DONT 10 % DE PLAI

Le diagnostic révèle une population avec peu de ressources, et ainsi, majoritairement éligible au logement social voire très social. Le parc actuel de logements ne permet pas de répondre à ces besoins.

Le PLH réitère l'objectif de production de logements sociaux. Afin d'y parvenir, il introduit des **aides financières à destination des bailleurs sociaux**.

Cet **objectif de production de logements sociaux est territorialisé** à l'échelle communale (tableau ci-contre), au regard des polarités du SCoT et des **obligations SRU actuelles et futures**.

Ce PLH met en place les **garanties d'emprunts**, en effet, Challans Gois Communauté va garantir les prêts que les organismes de logement social contractent auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces garanties ouvrent des **droits de réservation** à CGC, il s'agira d'identifier les possibilités de mobilisation (travail partenarial avec les communes).

Beauvoir-sur-Mer	54
Bois-de-Céné	12
Bouin	6
Challans	282
Châteauneuf	6
Froidfond	12
La Garnache	60
Saint-Christophe	30
Saint-Gervais	18
Saint-Urbain	12
Sallertaine	18

In fine, pour l'atteinte des objectifs, un partenariat doit naître entre Challans Gois Communauté et les bailleurs sociaux du territoire. Sa traduction est souhaitée dans le cadre d'une convention les liant ainsi que les communes et le Conseil Départemental en tant que délégataire des aides à la pierre.

Cette mise en synergie de tous les acteurs intervenant sur la thématique de l'habitat public doit permettre la mise en place d'une **Conférence Intercommunale du Logement** (obligation réglementaire) et différents outils associés (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et Convention Intercommunal d'Attribution).

◆ LES MÉNAGES LES PLUS FRAGILES

Il s'agit d'apporter une vigilance particulière aux situations d'**HABITAT INDIGNE**, elles sont un enjeu essentiel de la lutte contre les exclusions par le logement. Challans Gois Communauté pilote à l'échelle intercommunale le traitement de ces situations, notamment dans le cadre de l'OPAH.

Elle s'appuie sur un partenariat étroit avec les services de l'Etat, du Département et des communes qui prend forme dans le cadre de la « cellule LHI » (Lutte contre l'Habitat Insalubre).

◆ L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Challans Gois Communauté est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des **équipements d'accueil des Gens du voyage**. Pour ce faire, elle dispose de deux équipements : une aire d'accueil permanente et un terrain de grand passage.

Ces équipements ne sont pas aux normes, tant en termes de confort, que de surface, etc.

Il convient donc de questionner les besoins du territoire et les obligations réglementaires afin de **définir une politique d'accueil cohérente au regard des spécificités territoriales et de mettre en place les équipements associés**. Dans ce cadre, Challans Gois Communauté sera accompagnée par des spécialistes afin de définir une politique d'accueil qualitative, et 15 répondant aux obligations réglementaires.

◆ L'OBSERVATION ET L'ÉVALUATION

Afin d'éclairer les enjeux liés à l'habitat sur le territoire communautaire, Challans Gois Communauté appuie son expertise sur **UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER**.

En effet, le PLH prévoit la mise en place de celui-ci ainsi que son animation. Pour une évaluation continue, cet observatoire doit être facilement actualisable.

Les thématiques abordées seront diverses, à savoir : les données de cadrage sur la démographie, le rythme de construction neuve et la nature des logements construits, l'évolution des prix de l'immobilier, l'occupation du parc de logements publics et privés, l'évolution de l'offre de logements, un référentiel foncier, les demandes et attributions sur le parc de logements sociaux, etc.

◆ L'ANIMATION DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Outre les données statistiques issues de l'observatoire de l'habitat, le PLH prévoit la mise en place d'un **COMITÉ LOCAL D'ÉTUDES ET DE RÉFLEXION** afin que élus, techniciens de la collectivité et autres partenaires échangent sur la politique de l'habitat mise en oeuvre, ses résultats et complètent ainsi l'observatoire par une analyse qualitative.

Il convient de communiquer sur les actions mises en place, notamment au regard de leur cohérence avec le projet de territoire et les autres documents stratégiques que sont le PLUi et le SCoT.

