

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

> ORIENTATIONS & PROGRAMME D'ACTIONS



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

I - OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH	2
1.1. Le scénario démographique.....	2
1.2. Evaluation des besoins en logements neufs	5
1.3. Synthèse des objectifs territorialisés de logements neufs.....	9
1.4. Objectifs territorialisés de logements neufs – justification des choix.....	12
1.5. Les conséquences des choix en matière de consommation d'espaces	15
1.6. Bilan du PLH 2013-2019 et évolution des objectifs territorialisés de logements neufs.....	17
 II - ORIENTATIONS STRATEGIQUES	 20
2.1. Détail des orientations	20
2.2. Programme d'actions.....	36
2.3. Plan de financement.....	63

I - OBJECTIFS TERRITORIALISES DU PLH

1.1. Le scénario démographique

Cadrage du SCoT du Nord-Ouest Vendée

Le SCoT prévoit une croissance démographique de 1 % par an à l'échelle du Nord-Ouest Vendée, qui pourrait diminuer progressivement pour atteindre seulement 0,7 % par an. soit 84 500 habitants en 2030

Challans Gois Communauté devrait capter une part importante de cette croissance démographique, dans la mesure où la ville-centre du Nord Ouest Vendée, Challans, en est aussi le pôle d'emploi majeur.

Par ailleurs, la Communauté de Communes est beaucoup moins confrontée aux problématiques spécifiques des territoires touristiques que les deux EPCI associés au SCoT, l'Île de Noirmoutier et Océan Marais de Monts. Le taux de résidences secondaires reste inférieur à 8 % sur le territoire de Challans Gois Communauté, les prix du foncier et de l'immobilier y sont beaucoup moins élevés que sur le littoral touristique, et le vieillissement de la population, bien qu'important, y est beaucoup moins marqué.

Afin d'atteindre cet objectif de croissance démographique, le Document d'Orientations et d'Objectifs, qui constitue le volet opérationnel du SCoT, prévoit la construction de 920 logements par an.

Cet objectif est réparti entre les 3 EPCI associés dans le SCoT, en prenant en compte les polarités du territoire du Nord-Ouest Vendée, le desserrement des ménages, le renouvellement urbain envisagé, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

Ces différents éléments sont en partie issus des travaux d'évaluation des besoins en logements réalisés dans le cadre du PLH d'Océan Marais de Monts et du présent PLH de Challans Gois Communauté.

L'objectif de construction de 920 logements par an fixé par le SCoT est réparti ainsi :

-Challans Gois Communauté : 500 logements par an

-Océan Marais de Monts : 320 logements par an

-Île de Noirmoutier : 100 logements par an

Le scenario démographique du PLH

L'objectif de croissance démographique prévu par le SCoT est précisé dans le PLH à l'échelle de Challans Gois Communauté. A travers le PLH, les élus communautaires expriment la volonté de maintenir le niveau de croissance démographique observé ces dernières années, autour de 1,5 % par an.

Cet objectif incarne une ambition réaliste et mesurée de croissance, qui vise à permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en ne bouleversant pas le paysage urbain et en respectant les objectifs de modération de consommation d'espaces fixés par le SCoT.

Afin de définir précisément les besoins en logements du PLH, une période de référence de 6 ans a été choisie, équivalente à la durée d'un PLH. Il s'agit de la période 2009-2015, qui correspond aux données INSEE les plus récentes en 2018 (la population légale de 2018 étant celle de 2015 – voir encadré ci-dessous).

Entre 2009 et 2015, la croissance démographique du territoire a été de 1,4 % par an. L'objectif du PLH est de poursuivre une croissance à un niveau identique jusqu'au 31 décembre 2025, fin du PLH.

Selon ce scenario, la population serait de 49 064 habitants¹ au 1^{er} janvier 2020, date de début du PLH, et de 53 332 habitants au 1^{er} janvier 2026, date de fin du PLH. Challans Gois Communauté dépasserait le seuil des 50 000 habitants en 2022, seuil à partir duquel les communes de plus de 3 500 habitants que sont Challans, Beauvoir-sur-Mer et La Garnache, disposeront d'obligations de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Scenario de croissance démographique : poursuite de la tendance 2009-2015

Période (1 ^{er} janvier)	Taux de croissance annuel moyen	Nombre d'habitants supplémentaires (population municipale)	Nombre d'habitants supplémentaires par an (population municipale)
2009-2015 (période de référence)	1,4 %	3 661	610
2015-2020 (période intermédiaire)	1,4 %	3 295	659
2020-2026 (période PLH)	1,4 %	4 268	711

¹ Population municipale, voir encadré ci-dessous

Populations municipales et légales 2009 et 2015, et populations projetées 2020 et 2025

	Période de référence		PLH 2020-2025	
Année population légale (1 ^{er} janvier)	2012	2018	2023	2029
Année recensement (1 ^{er} janvier)	2009	2015	2020	2026
Population municipale	41 127	44 927	49 064	53 332
Population totale légale	43138	46 820	50190	54 557

Le desserrement des ménages

Précision méthodologique et définitions

Les populations légales de l'INSEE sont fournies pour chaque commune en début d'année, et correspondent à la population totale du 1^{er} janvier de l'année N-3. La population de Challans Gois Communauté de 2015 correspond donc à la somme des populations légales des communes au 1^{er} janvier 2018.

Le PLH couvre la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2025. Le scénario démographique correspond donc à la période courant entre le 1^{er} janvier 2020 (population légale 2023) et le 1^{er} janvier 2026 (population légale 2029).

Plusieurs notions de « population » sont utilisées par l'INSEE. Les deux plus courantes sont la « **population municipale** », généralement utilisée en matière de statistique, et la « **population totale** », qui correspond à la population légale d'une commune, et qui est la plus connue du grand public.

La **population municipale** comprend les habitants qui ont leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, tandis que la **population totale** comprend en plus les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune, mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune (comme les étudiants qui résident dans leur lieu d'étude, mais également dans leur commune d'origine au domicile de leurs parents). Une personne n'est comptabilisée qu'une seule fois dans le recensement de la population en « **population municipale** », mais peut l'être deux fois en « **population totale** ».

1.2. Evaluation des besoins en logements neufs

L'objectif de 500 logements par an fixé par le SCoT pour Challans Gois Communauté correspond au besoin identifié dans le cadre de l'élaboration du PLH. Ce besoin est défini à partir du scénario démographique présenté ci-dessus, selon une méthode simple : pour atteindre la même croissance démographique que durant la période 2009-2015, le territoire doit connaître une croissance du parc de résidences principales identique à celle observée sur cette période, de **2 % par an**. L'évolution projetée du nombre de résidences secondaires et de logements vacants à l'horizon 2025 fait l'objet d'ajustements par rapport aux évolutions constatées entre 2009 et 2015, qui impactent légèrement l'évaluation des besoins en logements.

Cette méthode présente l'avantage de prendre en compte le desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage), le renouvellement du parc (c'est-à-dire la disparition de logements du fait du renouvellement urbain), l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants, sans entrer dans le calcul hasardeux du « point mort » (nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population à son niveau) qui mobilise différentes sources qui ne sont pas toujours cohérentes entre elles.

Evolution du parc de logements - période de référence 2009-2015 (1^{er} janvier)

	Nombre logements 2009	Nombre logements 2015	Part du parc total de logements 2015	Taux d'évolution annuel	Logements supplémentaires/an	Logements supplémentaires 6 ans
Résidences principales	18 321	20 673	86,5 %	2,0 %	392	2 352
Résidences secondaires	1 869	1 891	7,9 %	0,2 %	4	22
Logements vacants	1 352	1 344	5,6 %	-0,1 %	-1	-8
Total logements	21 542	23 908	100,0 %	1,8 %	394	2 366

Scenario d'évolution du parc de logements

Comme évoqué précédemment, le scénario projeté prévoit le maintien du taux d'évolution des résidences principales constaté entre 2009 et 2015, de 2 % par an. Durant cette période, le territoire a connu une progression de 2 352 résidences principales, soit 392 par an. En prolongeant cette tendance jusqu'à la fin du PLH, le territoire disposera au 1^{er} janvier 2026 de 25 704 résidences principales. Le marché des résidences principales constitue traditionnellement le moteur de la construction neuve sur le territoire, en raison de la culture locale de l'accession à la propriété en maison individuelle neuve (avec souvent une part d'auto-construction) conjuguée aux effets incitatifs du prêt à taux zéro pour l'accession dans le neuf.

Du fait des politiques menées en faveur de la mobilisation du parc ancien dans le cadre du PLH (voir le programme d'actions), et de la fin programmée du prêt à taux zéro dans le neuf sur le territoire (ce dispositif n'étant maintenu qu'en zones dites « tendues »), le marché des résidences principales pourrait se réorienter en partie dans l'ancien, impactant à la baisse l'évolution des logements vacants, pour lesquels une diminution de 1 % par an est prévue, contre 0,1 % entre 2009 et 2015.

L'évolution du parc de résidences secondaires entre 2009 et 2015 a été très faible, de seulement 0,2 % par an, soit 22 logements supplémentaires en 6 ans (4 par an). Le marché des résidences secondaires a été particulièrement touché par la crise immobilière sur cette période, et a marqué un net ralentissement sur l'ensemble du littoral atlantique. Cependant, le marché semble redémarrer en 2018, et pourrait retrouver un peu de vigueur ces prochaines années, sans pour autant connaître une forte croissance, notamment pour des raisons de fiscalité. La rareté et le prix élevé des biens en vente sur les territoires littoraux voisins, mais aussi les politiques menées pour limiter la part des résidences secondaires sur ces territoires, entraînent un report du marché sur Challans Gois Communauté. Le profil type du ménage acquéreur d'une résidence secondaire sur le marché local est constitué d'un couple de plus de 50 ans qui investit en vue de s'installer définitivement sur le territoire au moment de la retraite. Aussi, les services offerts par la ville de Challans, notamment hospitaliers, ne sont pas anodins pour le choix d'implantation. Le marché des résidences secondaires devrait donc connaître un regain sur le territoire, et pourrait concerner aussi bien l'ancien que le neuf, de nombreux ménages cherchant à investir dans des logements confortables disposant d'une performance énergétique acceptable, en vue de les transformer à l'avenir en résidence principale.

Evolution projetée du parc de logements – période intermédiaire 2015-2020 (1^{er} janvier)

	Nombre logements 2015	Nombre logements 2020	Part du parc total de logements	Taux d'évolution annuel	Logements supplémentaires/an	Logements supplémentaires 5 ans
Résidences principales	20 673	22 825	87,3 %	2,0 %	359	2 152
Résidences secondaires	1 891	2 037	7,8 %	1,5 %	24	146
Logements vacants	1 344	1 278	4,9 %	-1,0 %	-11	-66
Total logements	23 908	26 156	100,0 %	1,8 %	375	2 248

Evolution du parc de logements – période du PLH 2020-2026 (1^{er} janvier)

	Nombre logements 2020	Nombre logements 2026	Part du parc total de logements	Taux d'évolution annuel	Logements supplémentaires/an	Logements supplémentaires 6 ans
Résidences principales	22 825	25 704	88,2 %	2,0 %	480	2 880
Résidences secondaires	2 037	2 228	7,6 %	1,5 %	32	190
Logements vacants	1 278	1 203	4,1 %	-1,0 %	-12	-75
Total logements	26 140	29 135	100,0 %	1,8 %	499	2 995

Les projections effectuées à partir des hypothèses du scénario d'évolution du parc de logements révèlent un besoin de 2 995 logements sur la durée du PLH soit 499 logements par an. Les objectifs du PLH correspondent à ces besoins et sont arrondis pour une meilleure lisibilité à 3 000 logements sur la durée du PLH, soit 500 logements par an.

La progression du parc total reste stable par rapport à la période de référence 2009-2015, à hauteur de 1,8 % par an.

Les principales conclusions que l'on peut tirer de la comparaison de la situation au 1^{er} janvier 2015 avec la situation projetée au 1^{er} janvier 2026 sont les suivantes :

- La part des résidences principales progresse significativement, pour atteindre 88,2 % du parc total en 2026 contre 86,5 % en 2015.

- La part des résidences secondaires diminue très légèrement, de 7,9 % en 2015 à 7,6 % en 2026, malgré une progression prévue du parc de 1,5 % par an. Le regain de vigueur du marché ne devrait pas bouleverser une tendance plus structurelle de recul des résidences secondaires dans l'offre totale de logements, liée notamment aux politiques locales en faveur de la mixité sociale qui favorisent le développement du parc de résidences principales, ainsi qu'à la fiscalité qui pèse sur les résidences secondaires.

- La part des logements vacants baisse significativement en raison des politiques menées en faveur de la rénovation du parc ancien proposées dans le cadre du programme d'actions du PLH, et des effets liés au recentrage du Prêt à Taux Zéro sur l'ancien sur le territoire (le PTZ n'étant mobilisable que pour les logements anciens à partir de 2020 sur le territoire). Le taux de logements vacants, de 5,6 % en 2015, chuterait ainsi à seulement 4,1 % en 2026, taux insuffisant pour permettre une mobilité fluide au sein du parc (difficultés pour les ménages pour trouver un logement).

Si le scénario du PLH se confirme, la pression sur le marché de l'ancien sera particulièrement élevée dans les années à venir.

La réalisation effective des objectifs de logements neufs constitue un enjeu considérable pour le territoire, afin de maintenir la dynamique démographique et de satisfaire les besoins locaux en logements. Ces objectifs pourront être révisés à la hausse à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH en 2022 ou 2023, afin de détendre un marché qui pourrait faire l'objet d'une tension importante ces prochaines années, sauf à ce que l'attractivité du territoire diminue fortement, ce qui n'est évidemment pas souhaité par les élus intercommunaux.

Précision méthodologique

Source utilisée pour l'évaluation des besoins en logements

La source FILOCOM (Fichiers des Logements à la Commune) a été choisie comme référence (période 2009-2015) pour déterminer l'évaluation des besoins en logements. Cette base de données est la plus adaptée. Les sources SITADEL et INSEE pourront être utilisées en complément.

Méthode nationale d'évaluation des besoins en logements : c'est cette méthode qui sera employée pour évaluer les besoins.

1.3. Synthèse des objectifs territorialisés de logements neufs

Une offre nouvelle diversifiée en faveur de la mixité sociale

Objectifs de logements neufs 2020-2025 – Challans Gois Communauté

	Objectif annuel PLH	Objectif total PLH	Part (%)
Logements locatifs sociaux	85	510	17 %
Accession sociale à la propriété	85	510	17 %
Accession à la propriété et logements locatifs privé (logements « libres »)	250	1 980	66 %
Total	500	3 000	100 %

L'objectif de construction de logements neufs fixés par le PLH 2020-2025 de Challans Gois Communauté est de 3 000 logements, soit 500 logements par an entre 2020 et 2025.

L'objectif de logements « aidés » (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété) est de 1020 logements en 6 ans, soit 34 % de l'offre totale de logements :

-510 logements locatifs sociaux financés en PLUS, PLAI et exceptionnellement en PLS (uniquement à Challans), avec un minimum de 153 logements dits « très sociaux » financés en PLAI.

-510 logements en location-accession (PSLA), en Bail Réel Solidaire (BRS) ou correspondant à une acquisition du foncier ou de l'immobilier à un prix minoré par rapport au prix du marché (voir orientation 2, action 5).

Cet objectif ambitieux vise à permettre aux jeunes ménages de s'installer et se maintenir sur le territoire (orientation 2 du PLH) et de répondre à la demande locale de logements sociaux (orientation 4 du PLH).

Le choix a été fait de ne pas fixer d'objectif quantitatif de résidences pour personnes âgées, qui font l'objet d'une planification et d'un financement décidés au niveau régional (Agence Régionale de Santé) et départementale. Pour autant, des projets sont en cours, et la volonté de développer ce type de résidences est inscrite dans le programme d'actions du PLH (voir orientation 4, actions 8 et 9).

Objectifs territorialisés du PLH sur la durée du PLH

Communes	Nombre total de logements	% logements locatifs sociaux	Nombre logements locatifs sociaux	% logements en accession abordable	Nombre logements en accession abordable	% logements « libres » (accession ou locatif privé)	Nombre logements « libres » (accession ou locatif privé)
Beauvoir-sur-Mer	282	20 %	54	17 %	48	63 %	180
Bois de Céné	138	10 %	12	17 %	24	73 %	102
Bouin	48	10 %	6	17 %	6	68 %	36
Challans	1398	20 %	282	17 %	240	63 %	876
Châteauneuf	60	10 %	6	17 %	12	73 %	42
Froidfond	120	10 %	12	17 %	18	73 %	90
La Garnache	318	20 %	60	17 %	54	63 %	204
Saint Christophe	186	15 %	30	17 %	30	68 %	126
Saint Gervais	168	10 %	18	17 %	30	73 %	120
Saint Urbain	96	10 %	12	17 %	18	73 %	66
Sallertaine	186	10 %	18	17 %	30	73 %	138
CGC	3000	17%	510	17%	510	66 %	1980

Objectifs territorialisés du PLH par année

Communes	Nombre total de logements	% logements locatifs sociaux	Nombre logements locatifs sociaux	% logements en accession abordable	Nombre logements en accession abordable	% logements « libres » (accession ou locatif privé)	Nombre logements « libres » (accession ou locatif privé)
Beauvoir-sur-Mer	47	20 %	9	17 %	8	63 %	30
Bois de Céné	23	10 %	2	17 %	4	73 %	17
Bouin	8	10 %	1	17 %	1	68 %	6
Challans	233	20 %	47	17 %	40	63 %	146
Châteauneuf	10	10 %	1	17 %	2	73 %	7
Froidfond	20	10 %	2	17 %	3	73 %	15
La Garnache	53	20 %	10	17 %	9	63 %	34
Saint Christophe	31	15 %	5	17 %	5	68 %	21
Saint Gervais	28	10 %	3	17 %	5	73 %	20
Saint Urbain	16	10 %	2	17 %	3	73 %	11
Sallertaine	31	10 %	3	17 %	5	73 %	23
CGC	500	17 %	85	17 %	85	66 %	330

1.4. Objectifs territorialisés de logements neufs – justification des choix

Les critères de territorialisation des objectifs par communes

Les arbitrages effectués par les élus communautaires afin de territorialiser les objectifs de logements neufs ont été guidés par plusieurs critères, traduisant la volonté de :

- Prioriser l'offre nouvelle sur les polarités du SCoT, afin de mettre en œuvre l'objectif affiché dans le PADD du SCoT visant à « renforcer la proximité entre habitat et emploi » et limiter ainsi les déplacements domicile-travail. Il s'agit également de planifier le développement résidentiel au plus près des commerces et équipements, afin d'offrir à tous les habitants un accès aux services de proximité.
- Prendre en compte la réalité du marché, en la construction de logements neufs observée ces dernières années.
- Fixer des objectifs par commune compatibles avec le potentiel foncier identifié dans le cadre du PLUi, ainsi qu'avec l'offre foncière publique disponible ou à venir dans le cadre des projets communaux.
- Considérer le poids de l'offre nouvelle proposée au regard de la population de chaque commune, afin de préserver les équilibres territoriaux, en offrant des perspective de développement de l'habitat à toutes les communes, sans bouleverser la géographie intercommunale du peuplement.

Répartition de l'offre nouvelle par polarités du SCoT

	Nombre Communes	Objectif PLH	Part de l'objectif total
Pôle central de Challans (1 commune)	1	1 398	46,6 %
Pôles relais et pôle principal de Beauvoir-sur-Mer	4	834	27,8 %
Autres communes	6	768	25,6 %
Total	11	3 000	100 %

Près de 75 % des objectifs de logements neufs sont concentrés sur les polarités définies par le SCoT : 46,6 % sur le pôle central de Challans et 27,8 % sur les pôles relais.

Critères ayant guidés les arbitrages effectués par les élus communautaires pour la territorialisation de l'offre nouvelle de logements

Communes	CRITERES DE TERRITORIALISATION				OBJECTIFS PLH	
	Polarité du SCoT	Logements neufs à venir en opérations publiques (horizon 2030)	Population et poids démographique 2018	Moyenne des logements commencés par an de 2007 à 2017	Objectif PLH logements/an	Objectif PLH 6 ans
Beauvoir-sur-Mer	Pôle principal	27	3 947 (8,6%)	29 (7,6 %)	47	282
Bois de Céné		97	1 962 (4,3%)	20(5,3 %)	23	138
Bouin	Pôle relais	0	2 152 (4,7%)	6 (1,6 %)	8	48
Challans	Pôle central	450	20 133 (44%)	190 (49,1 %)	233	1 398
Châteauneuf		90	1 013 (2,2%)	8 (2,1 %)	10	60
Froidfond		121	1 785 (3,9%)	17 (4,5 %)	20	120
La Garnache	Pôle relais	228	4 859 (10,6%)	36 (9,4 %)	53	318
St Christophe	Pôle relais	233	2 531 (5,5%)	16 (4,2 %)	31	186
Saint Gervais		42	2 573 (5,6%)	25 (6,4 %)	28	168
Saint Urbain		12	1 778 (3,9%)	16 (4,2 %)	16	96
Sallertaine		88	3 036 (6,6%)	22 (5,6 %)	31	186
CGC		1 443	45 769	387	500	3 000

La mixité sociale de l'habitat

Critères de territorialisation de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux

Communes	Polarité SCoT	Obligations SRU sur la période du PLH	Taux SRU 2016	Taux minimal de logements locatifs sociaux (hors résidences)
Beauvoir-sur-Mer	Pôle principal	Concernée	2,4 %	20 %
Bois de Céné			4,9 %	10 %
Bouin	Pôle relais		9,0 %	10 %
Challans	Pôle central	Concernée	8,4 %	20 %
Châteauneuf			1,9 %	10 %
Froidfond			1,1 %	10%
La Garnache	Pôle relais	Concernée	3,5 %	20 %
St Christophe	Pôle relais		11,7 %	15 %
Saint Gervais			1,7 %	10 %
Saint Urbain			1,0 %	10 %
Sallertaine			2,6 %	10 %
CGC			6 %	17 %

1.5. Les conséquences des choix en matière de consommation d'espaces

Le SCoT du Nord Ouest Vendée fixe un objectif de densité moyenne pour les opérations nouvelles de logements, par commune, à l'horizon 2030. Le SCoT prévoit ainsi que la consommation d'espace 2020-2030 doit atteindre un maximum de 357 hectares en 10 ans à l'échelle du Nord-Ouest Vendée, 183 hectares à l'échelle de Challans Gois Communauté.

Consommation totale

Communes	Densité moyenne fixée par le SCoT (<i>logements/Ha</i>)	Objectif PLH annuel de logements neufs	Consommation d'espace (Ha)	Dont surface minimale de 30% au sein de l'enveloppe urbaine (Ha)	Dont surface maximale de 70% en extension urbaine (Ha)
Beauvoir-sur-Mer	20 à 25	282	11,3 à 14,1	3,4 à 4,2	7,9 à 9,9
Bois de Céné	18	138	7,6	2,3	5,3
Bouin	20 à 25	48	1,9 à 2,4	0,6 à 0,7	1,3 à 1,7
Challans	35 à 40	1 398	34,9 à 40,0	10,5 à 12,0	24,4 à 28
Châteauneuf	18	60	3,3	1,0	2,3
Froidfond	18	120	6,7	2,0	4,7
La Garnache	20 à 25	318	12,7 à 15,9	3,8 à 4,8	8,9 à 11,1
Saint Christophe	20 à 25	186	7,4 à 9,3	2,2 à 2,8	5,2 à 6,5
Saint Gervais	18	168	9,3	2,8	6,5
Saint Urbain	18	96	5,3	1,6	3,7
Sallertaine	18	186	10,3	3,1	7,2
CGC	26	3 000	115,4	34,6	80,8

Consommation annuelle

Communes	Densité moyenne fixée par le SCoT (<i>logements/Ha</i>)	Objectif PLH annuel de logements neufs	Consommation d'espace annuelle (Ha)	Dont surface minimale d 30% au sein de l'enveloppe urbaine (Ha)	Dont surface maximale de 70 % en extension urbaine (Ha)
Beauvoir-sur-Mer	20 à 25	47	1,9 à 2,4	0,6 à 0,7	1,3 à 1,7
Bois de Céné	18	23	1,3	0,4	0,9
Bouin	20 à 25	8	0,3 à 0,4	0,1	0,2 à 0,3
Challans	35 à 40	233	5,8 à 6,7	1,7 à 2	4,1 à 4,7
Châteauneuf	18	10	0,5	0,2	0,4
Froidfond	18	20	1,1	0,3	0,8
La Garnache	20 à 25	53	2,1 à 2,7	0,6 à 0,8	1,4 à 1,9
Saint Christophe	20 à 25	31	1,2 à 1,5	0,4 à 0,5	0,87 à 1,08
Saint Gervais	18	28	1,5	0,5	1,1
Saint Urbain	18	16	0,9	0,3	0,6
Sallertaine	18	31	1,7	0,5	1,2
CGC	26	500	19,2	5,8	13,4

1.6. Bilan du PLH 2013-2019 et évolution des objectifs territorialisés de logements neufs

	PLH 2013-2019			PLH 2020-2025		
	Objectifs logements neufs/an	Moyenne logements commencés/an (2013-2018)	% des objectifs réalisés	Objectifs logements neufs/an	Evolution de l'objectif	Evolution de l'objectif/moyenne annuelle 2013-2018
Beauvoir-sur-Mer*	80	19	24 %	47	- 41 %	+147 %
Bois-de-Cene	25	16	64 %	23	- 8 %	+44 %
Bouin*	15	4	27 %	8	- 47 %	+100 %
Challans	200	227	114 %	233	+17 %	+3 %
Châteauneuf	10	6	60 %	10	0 %	+67 %
Froidfond	25	10	40 %	20	- 20 %	+100 %
La Garnache	45	30	67 %	53	+ 18 %	+77 %
Saint-Christophe**	30	14	47 %	31	+ 3 %	+121 %
Saint-Gervais*	30	18	60 %	28	- 7 %	+56 %
Saint-Urbain*	30	10	33 %	16	- 47 %	+60 %
Sallertaine	25	27	108 %	31	+ 24 %	+15 %
CCCG	515	379	74 %	500	- 3 %	+32 %

*PLH du Pays du Gois non approuvé. Les objectifs présentés sont ceux qui avaient été envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLH, et sont donnés à titre indicatif.

**Saint-Christophe du Ligneron était membre de la Communauté de communes Vie et Boulogne, dont le PLH approuvé couvrait la période 2012-2018, et non la période 2013-2019 du PLH du Pays de Challans.

Communes	Objectif total PLH 2013-2019	Logements sociaux financés 2013-2019					Objectif PLH 2020-2025	% évolution objectif	% évolution/ production 2013-2019
		TOTAL	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS (hors résidences)	Objectif réalisé (%)			
Beauvoir-sur-Mer	72	3	3	0	0	4 %	56	-42 %	1 767 %
Bois de Cene	12	0	0	0	0	0 %	14	17 %	
Bouin	12	9	3	6	0	75 %	7	600 %	-22 %
Challans	120	463	121	328	14	386 %	280	133 %	-40 %
Châteauneuf	6	0	0	0	0	0 %	6	0 %	
Froidfond	12	5	0	5	0	42 %	12	0 %	140 %
La Garnache	18	20	4	16	0	111 %	64	256 %	220 %
Saint-Christophe	18	32	4	28	0	178 %	28	833 %	-13 %
Saint-Gervais	18	10	4	6	0	56 %	17	240 %	70 %
Saint-Urbain	18	5	0	5	0	28 %	10	100 %	100 %
Sallertaine	12	0	0	0	0	0 %	19	58 %	
CCCG	318	547	139	394	14	172 %	513	77 %	-6 %
% type financement			25 %	72 %	3 %				

Communes	Objectif total PLH 2013-2019 (PSLA + foncier à coût minoré)	Objectif total PLH 2020-2025 (PSLA+BRS+foncier à coût minoré)	% évolution objectif
Beauvoir-sur-Mer	96	56	-42 %
Bois de Cene	21	14	-33 %
Bouin	12	7	-42 %
Challans	168	280	+67 %
Châteauneuf	8	6	-25 %
Froidfond	21	12	-43 %
La Garnache	40	64	+60 %
Saint-Christophe	60	28	-53 %
Saint-Gervais	36	17	-53 %
Saint-Urbain	36	10	-72 %
Sallertaine	21	19	-10 %
CCCG	519	513	-1 %

II - ORIENTATIONS STRATEGIQUES

2.1. Détail des orientations

Orientation 1. Préserver le cadre de vie offert par le territoire

Un enjeu environnemental, de qualité de vie et de sécurité face aux risques naturels

Le territoire de Challans Gois Communauté constitue un cadre de vie diversifié et de qualité, avec des espaces aux enjeux différenciés en matière d'aménagement du territoire² : façade littorale, marais breton, bocage et ville de Challans.

Il s'agit aussi d'un territoire fragile, sensible aux pressions anthropiques et confronté à des risques naturels comme la submersion marine pour le littoral (PPRL de la Baie de Bourgneuf qui inclut les communes de Bouin et Beauvoir-sur-Mer), et plus récemment les sécheresses qui entraînent des dommages aux bâtiments d'habitation.

L'étalement pavillonnaire qui a caractérisé le développement local jusqu'à la fin des années 2000 a entraîné la disparition de terres agricoles et naturelles au profit de lotissements d'habitation, avec comme corollaire une dispersion de l'habitat aux conséquences néfastes pour l'environnement et la qualité de vie :

- Une forte dépendance de la population à l'automobile (illustrée par la part importante prise par les modes de transports motorisés dans les déplacements domicile-travail) qui est cause de pollution de l'air, d'allongement des distances et des temps de transports, et qui représente un poids croissant dans le budget des ménages.
- Des pollutions d'origine résidentielle constatées sur le territoire, liées à l'utilisation d'énergies polluantes pour le chauffage, comme le fuel domestique, ou encore aux assainissements non collectifs ; conséquences indirectes d'une dispersion de l'habitat qui constitue un frein au développement des réseaux urbains (gaz de ville, assainissement collectif).
- Des problèmes d'écoulement des eaux pluviales constatés dans certains secteurs, qui sont une conséquence directe de l'artificialisation des sols.
- Une perte de dynamisme des centres, entraînant la disparition de services et commerces de proximité.
- Des situations d'isolement pour des ménages fragiles privés d'automobile pour des raisons financières ou de santé (personnes âgées).

Depuis une dizaine d'années le territoire a connu une mutation de son modèle de développement, en grande partie grâce à l'action des communes pour limiter la consommation d'espaces et dynamiser les centres-villes et centres-bourgs, à travers des projets souvent subventionnés par le Département de la Vendée

² Voir partie introductive du Diagnostic.

(à travers un dispositif spécifique nommé « Contrat Communal d'Urbanisme ») et intégrant aussi bien des projets d'habitat, que des aménagements d'espace publics ou encore la création de locaux commerciaux.

Les communes vendéennes bénéficient en outre depuis 2010 de l'appui de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Vendée en matière d'action foncière, en vue de développer des projets urbains en centre-ville ou à proximité immédiate, avec des objectifs de mixité des formes urbaines, de mixité fonctionnelle et de mixité sociale. Six des onze communes de Challans Gois Communauté sont aujourd'hui associées à l'EPF pour la réalisation d'un ou plusieurs projets.

Ce processus a entraîné une relocalisation de l'offre nouvelle de logements dans les centres, et particulièrement dans le centre-ville de Challans, ainsi qu'une diversification d'un parc qui était largement dominé par la maison individuelle : les opérations groupées sont de plus en plus nombreuses, les typologies se diversifient en faveur des petits logements et l'offre locative publique et privée se développe, ce qui permet d'accompagner l'évolution des besoins des ménages, de plus en plus diversifiés, pour réaliser leur parcours résidentiel.

Par ailleurs, l'action intercommunale sur le parc ancien, débutée fin 2015 à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, a fait ses preuves et doit être poursuivie et renforcée.

Le changement de modèle de développement urbain à l'œuvre semble indispensable pour répondre aux objectifs apparemment contradictoires que sont le maintien d'une importante croissance démographique et la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

Ce changement de modèle doit cependant être bien encadré, dans la mesure où l'accès à la propriété d'une maison individuelle et la faible densité du tissu urbain sont considérés par de nombreux habitants comme des facteurs essentiels de leur qualité de vie. Aussi, la qualité architecturale, l'insertion des projets dans le tissu existant, la préservation des intimités, et l'association des habitants au développement de leur territoire, apparaissent comme des enjeux importants pour accompagner un changement de modèle de développement dont l'objectif est de préserver le cadre de vie des habitants actuels, mais aussi celui des générations futures.

Le SCoT du Nord-ouest Vendée et le PLUi en élaboration constituent tous deux des documents majeurs pour planifier et organiser la mutation du modèle de développement, en prenant en compte la fragilité du territoire face à la pression des activités humaines. La Communauté de Communes a lancé en 2019 l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), document cadre de la transition énergétique au niveau local.

Le PLH constitue quant à lui le document de référence pour répondre à ces enjeux dans le cadre plus restreint de la politique locale du logement. Aussi, à travers le PLH 2019-2025 de Challans Gois Communauté, les élus intercommunaux et l'ensemble des acteurs associés à la démarche s'engagent à mettre en place des actions visant à :

- Planifier le développement de l'offre nouvelle pour réaliser les objectifs du PLH et mettre en œuvre les préconisations du SCoT (action 1)

Cette action renvoie à la territorialisation de l'offre nouvelle de logements. Les objectifs de logements neufs sont concentrés à 75 % sur les polarités définies par le SCoT, dans l'objectif de mettre en œuvre les objectifs de modération de la consommation d'espaces pour l'habitat et de réduction des déplacements domicile-travail.

➤ **Renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs (action 2)**

Le renforcement de l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes représente un levier important pour limiter l'étalement urbain et donc l'artificialisation des terres agricoles et naturelles. Cette attractivité est une condition essentielle pour développer un territoire des courtes distances, offrant à tous les habitants des services de proximité. Cela permet également le dynamisme des commerces de détails de centre-ville.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, le PLH propose d'intervenir à travers deux grands types d'actions :

Les opérations programmées visant à réhabiliter et mettre en valeur le parc ancien privé : vers une Opération de Revitalisation des Territoires

L'Opération Programmée de l'Habitat représentait la principale action du précédent PLH. Initialement lancée sur les 6 communes de l'ancien Pays de Challans, pour une durée de 3 ans, elle a été étendue au nouveau périmètre intercommunal en 2017, avant d'être prolongée fin 2018 pour une durée de 2 ans, soit jusqu'à fin 2020.

Si l'OPAH est un succès en ce qui concerne la réalisation des objectifs de travaux, le bilan de l'action menée en faveur de la dynamisation des centres-bourgs et du centre-ville de Challans est plus mitigé au regard des objectifs fixés dans la convention initiale. Le fait que l'opération ne soit pas ciblée sur un périmètre restreint aux centres y est pour beaucoup (l'OPAH couvre l'ensemble du périmètre intercommunal).

Il s'agissait d'une première OPAH pour le territoire, et les interventions sur le parc privé doivent être renforcées dans la continuité des actions menées depuis fin 2015. Il est donc proposé dans le PLH de poursuivre les actions menées en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie à l'issue de l'OPAH actuelle, à travers deux Programmes d'Intérêt Généraux, qui permettent de mettre en place un suivi-animation et de mobiliser les aides de l'ANAH et d'autres financeurs sur une thématique précise.

Afin de renforcer l'action menée sur les centres-bourgs et le centre-ville de Challans, il est proposé de lancer une nouvelle OPAH à partir de 2021, dont le périmètre couvrirait les centres des 11 communes, et dont le suivi-animation serait renforcé, dans une démarche pro-active auprès des propriétaires de biens à rénover. L'objectif est de renforcer l'attractivité des centres en intervenant sur le parc ancien de logements, et plus généralement sur les bâtiments anciens privés, quel que soit leur usage. L'intégration de la problématique du commerce de proximité apparaît fondamentale pour renforcer l'attractivité des centres, tout comme une réflexion architecturale visant à valoriser le patrimoine bâti, avec par exemple un accompagnement au ravalement des façades.

L'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), nouveau type d'OPAH créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, permet de mobiliser des leviers puissants en faveur de la vitalisation des centres et d'intervenir sur le volet commercial de cette attractivité, en parallèle des interventions sur le logement. Elle complète les outils mis en place par le plan « Action Cœur de Ville » destiné à l'attractivité de 222 villes moyennes et mené par l'Etat et l'ANAH, pour lequel la commune de Challans a déposé sa candidature en 2018, sans être retenue.

Bien que tous les décrets d'application de la loi ELAN ne soient pas encore parus, la mise en place d'une ORT, de 2021 à 2025, apparaît comme une priorité pour ce PLH. Elle permettrait de mobiliser des financements importants sur le territoire (ANAH, Banque des Territoires), ainsi qu'un puissant levier fiscal en faveur du développement d'un parc locatif social privé dans l'ancien, le dispositif "De Normandie Ancien". Ce dispositif permet à des particuliers de bénéficier de réductions d'impôt s'ils investissent dans le parc ancien pour y créer des logements locatifs à loyer abordable, sur le modèle du dispositif PINEL.

De plus, la mise en place d'une ORT permettrait de mobiliser des outils en faveur du commerce de centre-ville, comme la possibilité de limiter les implantations en périphérie et au contraire d'autoriser les implantations en centre-ville sans validation préalable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial, ou encore de mobiliser des aides renforcées du Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) en faveur du commerce de centre-ville.

Afin de mettre en place cette ORT, qui nécessite une validation de l'ANAH et des services de l'Etat, une étude pré-opérationnelle devra être lancée dès 2020 afin de définir précisément le périmètre de l'opération, ainsi que les priorités et modalités d'intervention. Le diagnostic du présent PLH et un bilan de l'OPAH en cours permettront de fournir un maximum d'éléments pour établir cette étude pré-opérationnelle.

A défaut d'une ORT, une OPAH de droit commun, concentrée sur les centres, serait mise en place dans les mêmes objectifs.

L'action foncière en faveur de l'habitat : mener à terme les projets communaux et constituer des réserves sur le potentiel identifié dans les centres dans le cadre du PLUi

La construction de près de 1 400 logements est prévue en opérations publiques à l'horizon 2030 dans les 11 communes, la grande majorité est située au sein de l'enveloppe urbaine des communes ou en extension urbaine, mais en proximité immédiate des centres. 6 des 11 communes sont accompagnées par l'EPF de Vendée. L'action conjuguée de l'EPF et des communes apparaît donc fondamentale pour remplir une bonne partie des objectifs de logements.

Mener à terme ces projets, est un des objectifs majeurs dans un contexte institutionnel incertain : finances des collectivités locales et des bailleurs sociaux fragilisées, arrêt de puissants dispositifs de soutien à la construction (fin du prêt à taux zéro dans le neuf et du dispositif PINEL notamment), marché immobilier fragile.

➤ Organiser la transition énergétique de l'habitat (action 3)

La transition énergétique de l'habitat est un enjeu majeur pour lutter contre le changement climatique, mais aussi contre la précarité énergétique qui concerne de nombreux habitants. Elle représente un enjeu d'attractivité du parc de logements, et plus généralement, du territoire. La préservation du cadre de vie implique de limiter la consommation d'énergie à l'échelle des territoires.

Au niveau local, la transition énergétique de l'habitat doit aussi permettre de réduire considérablement l'émission de polluants liés au chauffage domestique. En effet, le parc de résidences principales de la CCCG est fortement marqué par une prépondérance de chauffage électrique plus coûteux et fortement émetteur de CO₂.

La prochaine réglementation thermique, prévue pour 2020, exigera que toute nouvelle construction soit réalisée selon les normes BEPOS (Bâtiment à Energie POSitive), c'est-à-dire que les nouveaux bâtiments consomment moins d'énergie qu'ils n'en produisent. Bien que de nombreux bâtiments soient déjà construits selon ces normes, la généralisation de la norme BEPOS va entraîner une petite révolution dans les techniques de construction. Aussi, le territoire doit anticiper ces nouvelles exigences, à commencer par les professionnels du bâtiment.

Afin de mettre en œuvre cette ambition, le PLH propose plusieurs types d'interventions :

Poursuivre et renforcer la politique d'aides aux travaux de lutte contre la précarité énergétique entamée dans le cadre de l'OPAH, à travers un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » mené sur la période 2021-2025, permettant d'accompagner techniquement et financièrement les ménages dans leurs projets et de mobiliser des aides de l'ANAH, de la Communauté de Communes, du Département de la Vendée et d'autres financeurs institutionnels, associatifs et privés. Le lancement de ce Programme d'Intérêt Général (PIG) « précarité énergétique » à pour avantage de ne pas être territorialisé et de se concentrer sur une seule thématique.

➤ Créer un Guichet unique d'information et d'orientation sur le logement (action 4)

Le logement est une des préoccupations majeures des particuliers.

La complexité juridique, multiplicité des acteurs, des dispositifs d'aides, la dématérialisation sont autant de difficultés rencontrées par les habitants. Un lieu unique où les habitants peuvent recevoir des informations juridiques, techniques, financières (subventions) semble être un outil fondamental pour les aider dans leur parcours.

Ce lieu pourrait également servir à recevoir les permanences juridiques de l'ADIL, les permanences des opérateurs (OPAH, ORT...), celles ayant trait à la plateforme de rénovation énergétique territoriale ou encore celle du CAUE. Ainsi, en un même lieu, les particuliers pourraient recevoir toute l'information nécessaire.

La création d'un guichet unique de l'habitat vise plusieurs objectifs :

- -Créer un service public local d'information à destination des particuliers et professionnels
- -Favoriser les travaux de rénovations énergétiques
- -Mieux accompagner les personnes âgées

➤ **Accompagner l'adaptation des logements aux risques naturels et prendre en compte ces risques dans l'offre nouvelle (action 5)**

Cette action s'inscrit dans une démarche plus globale de stratégie de résilience urbaine que d'une stratégie focalisée sur l'habitat. La situation géographique de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté, marquée par le littoral et le marais breton engendre un risque de submersion marine majeure, une grande partie du territoire étant situé à une altitude inférieure à 10 mètres. Pour lutter contre ce risque le Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf restreint les possibilités de constructions et d'extension de logements dans des secteurs des communes littorales de Bouin et Beauvoir sur Mer. D'autres secteurs sont soumis à des restrictions concernant les constructions ou à des obligations particulières lors de la réalisation de nouvelles constructions (seules les extensions de bâtiments existants sont autorisées, dans une certaine limite).

Pour améliorer la résilience du territoire, la collectivité doit s'appuyer sur le PAPI qui a pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation, prévoit de réaliser un diagnostic de vulnérabilité de l'habitat des logements exposés aux risques de submersion et accompagne les propriétaires dans leurs projets de travaux.

D'autres risques ont été identifiés sur le territoire et concernent la gestion des eaux pluviales, le retrait-gonflement des argiles suites aux sécheresses. Un travail de réflexion et de capitalisation de données doit être réalisé concernant ce dernier. Le travail mené dans les documents cadres du SCOT et du PLUi prend en compte la nécessité de limiter l'artificialisation des sols pour lutter contre le ruissellement des eaux pluviales.

Orientation 2. Développer une offre de logements attractive et abordable pour répondre aux besoins des jeunes actifs

Un enjeu d'équilibre démographique, d'attractivité économique et de pérennité des services et équipements

Les évolutions démographiques du territoire constatées ces dernières années révèlent une accélération du vieillissement de la population et une baisse du nombre de jeunes actifs, que confirment les projections effectuées par l'INSEE à l'horizon 2050 à l'échelle de la Vendée.

Les causes de ces phénomènes sont connues :

-Départ des étudiants originaires du territoire du fait d'une offre très limitée d'enseignement supérieur.

-Difficultés financières pour les jeunes ménages pour accéder à la propriété, renforcées par la fin du prêt à taux zéro dans le neuf et la raréfaction du foncier constructible liée aux politiques en faveur de la préservation des espaces naturels et agricoles, qui entraîne une hausse des prix.

-Attractivité du territoire intercommunal et de l'ensemble du littoral vendéen pour les retraités, qui entraîne une tension sur le marché du logement et participe à la hausse des prix de l'immobilier.

-Déficit chronique de logements locatifs qui nuit à la réalisation du parcours résidentiel, notamment pour les personnes en mutation professionnelle ou en contrats courts.

Ces phénomènes démographiques, dont les causes sont multiples, produisent déjà leurs premiers effets qui pourraient à terme s'accroître sans une intervention publique volontariste :

-Un solde naturel négatif depuis 2015, qui tend à s'accroître et ralentira inéluctablement la croissance démographique du territoire.

-Ce solde naturel négatif est dû à un déficit de naissances qui entraîne une baisse des effectifs scolaires du premier degré et pourrait à terme remettre en cause la pérennité d'un certain nombre d'équipements publics : écoles, puis plus tard collèges et lycées, équipements de la petite enfance, équipements sportifs et culturels ; alors même que les efforts conjugués des collectivités locales (communes, Challans Gois Communauté, Département de la Vendée et Région) ont permis ces dernières années de faire aboutir ou de lancer plusieurs projets d'équipements structurants (centre aquatique intercommunal, maison de la petite enfance, nouveau collège public à Challans, extensions-rénovations et constructions de nouvelles écoles publiques et équipements scolaires, nouvelles médiathèques ...).

-Une part importante d'actifs proches de la retraite et une faible part de jeunes actifs, qui pourrait à terme freiner le développement économique du territoire, du fait des difficultés rencontrées par les entreprises pour recruter, phénomène déjà constaté dans certaines branches.

Le territoire intercommunal ne manque pourtant pas d'atouts pour les jeunes ménages : qualité du cadre de vie, proximité du littoral et de pôles urbains d'envergure (métropole nantaise, Saint-Nazaire, La Roche-sur-Yon), diversité d'emplois, de commerces et de services. Aussi, la politique locale de l'habitat apparaît comme un facteur décisif pour permettre aux jeunes actifs qui travaillent sur le territoire de s'y loger, mais aussi pour permettre l'arrivée de nouveaux ménages actifs afin d'accompagner le développement économique local.

La croissance démographique a connue une tendance à la baisse ces dernières années, par rapport aux niveaux observés dans les années 2000. Elle reste tout de même importante, autour de 1,4 % par an (contre 0,5 % au niveau national) du fait d'un solde migratoire important, qui est lié en partie à l'installation de retraités sur le territoire.

Aussi, les choix opérés dans le cadre des orientations et actions du PLH visent à maintenir la croissance démographique observée ces dernières années en proposant une offre suffisante de logements à destination des jeunes ménages (familles, jeunes actifs), dans l'objectif de limiter le vieillissement de la population.

Dans ce contexte, les élus de Challans Gois Communauté souhaitent intensifier leurs efforts pour permettre aux jeunes ménages et aux familles de se loger sur le territoire et s'engagent à :

➤ **Proposer une offre en accession abordable à la propriété à destination des jeunes actifs (action 6)**

Jusqu'en 2008, le territoire intercommunal représentait une parfaite illustration du « modèle vendéen » de l'accession à la propriété. Ce modèle permettait à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires d'une maison individuelle, du fait d'une abondance de terrains à bâtir à prix abordable et de coûts de construction réduits, notamment grâce à la pratique répandue de l'auto-construction. Les niveaux de construction de logements neufs et la croissance démographique étaient exceptionnels.

Les conséquences de la crise financière de 2008 sur les marchés de l'immobilier et de l'emploi, particulièrement marquées sur le territoire, ont remis en cause ce modèle. La construction de logements neufs a fortement ralenti, impactant directement une croissance démographique qui atteignait jusqu'alors des niveaux exceptionnels.

Malgré la fin de la crise économique et des taux du crédit immobilier qui se maintiennent à un niveau historiquement bas, les jeunes ménages éprouvent des difficultés à accéder à la propriété sur le territoire, du fait d'une inadéquation entre leurs revenus et les prix du foncier et de l'immobilier, particulièrement sur Challans et le Littoral. La fin du prêt à taux zéro dans le neuf à partir de 2020 constituera un frein supplémentaire à l'accession à la propriété, le diagnostic ayant montré à quel point ce dispositif était un moteur du marché, notamment dans l'individuel. La disparition du PTZ neuf pourrait donc impacter fortement un marché des logements neufs qui a retrouvé un peu de dynamisme en 2017 et 2018, après plusieurs années de crise, et avoir des conséquences néfastes sur l'emploi dans le secteur du bâtiment.

Aussi, proposer une offre en accession abordable à destination des jeunes ménages et des familles, dans l'ancien comme dans le neuf, apparaît comme un enjeu majeur pour ce PLH.

Dans le cadre de sa politique de mobilisation du parc ancien menée à travers les opérations programmées, la Communauté de Communes a adhéré dès 2019 au dispositif « Eco-pass » du Département, qui permet d'accompagner financièrement les ménages aux revenus modestes qui achètent un logement ancien et y effectuent des travaux de rénovation énergétique.

En ce qui concerne l'accession à la propriété dans le neuf, un objectif de logements neufs en accession aidée de 17 % est ainsi fixé dans le PLH.

➤ **Développer une offre locative adaptée aux besoins des ménages en mobilité professionnelle et aux jeunes en début de parcours résidentiel (action 7)**

Le constat d'une pénurie d'offre de logement à destination des jeunes travailleurs en mobilité qu'ils soient saisonniers, intérimaires, apprentis ou en début de parcours résidentiel a été réalisé dans le diagnostic. Cette carence en possibilité d'hébergement conjugué à la faible visibilité de l'offre disponible et du volume de la demande enjoint la collectivité à développer un panel de solutions.

Ces solutions, pour être efficace doivent être adaptées au profil particulier des jeunes en mobilité professionnelle autant d'un point de vue de la souplesse du bail que du montant des loyers.

La mise en place du bail mobilité créée par la loi ELAN semble répondre à ces besoins (absence de dépôt de garantie dans le cadre du nouveau bail mobilité créée par la Loi ELAN, durée du préavis d'un mois, logement meublé...).

Le travail en cours de L'OPAH de mise en location des logements aujourd'hui vacant sous condition de loyer maîtrisé conventionné par l'ANAH peut apporter une réponse à la pénurie.

Pour développer cette offre locative, il est nécessaire que l'ADILE, partenaire de la Challans Gois Communauté, produise un travail de communication auprès des bailleurs privés afin d'améliorer la visibilité cette offre auprès des demandeurs. La mise en place d'un guichet unique de l'habitat viendra enrichir la réussite de ce dispositif.

Orientation 3. Répondre aux besoins actuels et anticiper les besoins futurs liés au vieillissement de la population

Un enjeu de solidarité avec les seniors d'aujourd'hui et demain

Le vieillissement de la population sur le territoire entraîne des besoins spécifiques en logements en raison de la perte d'autonomie liée à l'âge mais aussi de la problématique de l'isolement de certaines personnes âgées. La question de l'accompagnement du vieillissement de la société dépasse la politique de l'habitat, mais celle-ci est essentielle pour mettre en place les conditions du « bien vieillir » sur le territoire. Alors que le nombre de personnes âgées habitant le territoire devrait augmenter de manière significative ces prochaines années, les besoins à venir doivent être anticipés : adaptation du parc à la perte d'autonomie, accessibilité de l'offre nouvelle, développement de l'offre en résidences, expérimentation de l'habitat intergénérationnel ; plusieurs types d'interventions sur le logement doivent être combinés pour répondre à des besoins différenciés selon les situations.

Ces interventions permettront également de répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie liée au handicap. Comme souligné dans le Diagnostic, Challans est très bien dotée en établissements pour personnes handicapées, et constitue un pôle local reconnu de l'accompagnement du handicap. La question de l'inclusion des personnes handicapées dans la société, aujourd'hui considérée comme un enjeu sociétal majeur, soulève la question incontournable de leur accès à un logement adapté et financièrement abordable.

➤ **Adapter le parc de logements anciens à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (action 8)**

Alors que plus d'un tiers des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans, l'adaptation du parc privé à la perte d'autonomie représente un enjeu majeur. Pouvoir continuer à habiter son domicile, malgré l'avancée en âge et la perte d'autonomie qui en découle souvent, reste le souhait d'une très large majorité de personnes âgées. La politique menée depuis fin 2015 dans le cadre de l'OPAH va dans ce sens, et a jusqu'alors répondu à une demande qui s'est avérée plus importante que ce qui était initialement prévu. 131 projets d'adaptation des logements ont été accompagnés en 3 ans, pour un objectif initial de 94 projets.

Cette politique doit être poursuivie et renforcée, en lien avec d'autres actions menées par la Communauté de Communes en faveur de l'accompagnement au maintien à domicile (service intercommunal de portage de repas, prévention collective) et avec les nombreux acteurs locaux, institutionnels et associatifs qui interviennent auprès des personnes âgées et des personnes handicapées.

Pour ce faire, le PLH prévoit la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général en faveur de l'adaptation des logements au maintien à domicile à partir de 2021, qui permettra de poursuivre l'action engagée dans le cadre de l'OPAH qui se termine fin 2020. Cet outil permet de mobiliser des aides de l'ANAH, de la Communauté de Communes et d'autres financeurs (Département, caisses de retraite) pour la réalisation de travaux d'adaptation par les particuliers (salles de bains adaptées, montes-escaliers, rampes d'accès extérieur). Un Programme d'Intérêt Général pour l'adaptation des logements présente également l'avantage d'entraîner la mise en œuvre d'une animation spécifiquement consacrée à cette problématique complexe, et de fédérer l'ensemble des acteurs locaux ; ce que ne permet pas une OPAH multi thématique.

L'adaptation du parc public représente aussi un enjeu important, comme le démontrent les motifs de demandes mobilité au sein du parc locatif social, dont une part importante est liée à la recherche d'un logement plus adapté à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Aussi, la signature d'une Convention d'Utilité Sociale en 2019 est prévue entre Challans Gois Communauté et les organismes HLM vendéens intégrant un objectif d'adaptation des logements sociaux avec un accompagnement financier de la Communauté de communes.

➤ **Favoriser l'accessibilité des logements neufs dans les projets publics (action 9)**

Comme il a été énoncé précédemment la question du vieillissement de la population nécessite l'adaptation des logements du territoire. Pour ce faire les bailleurs sociaux présents sur l'intercommunalité doivent prendre en compte ces besoins liés à la perte d'autonomie en livrant des programmes neufs respectant les normes d'accessibilité (ascenseur portes de hall, cheminement, accessibilité à la salle de bain).

➤ **Poursuivre le développement de l'offre publique à destination des personnes âgées et handicapées (action 10)**

Aujourd'hui, le territoire de Challans Gois Communauté possède 5 EPHAD proposant des services médicaux-sociaux comprenant des unités de soins de longue durée pour un total de 619 lits.

Dans un contexte de vieillissement généralisé de la population et face à la demande croissante de places en Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes, le territoire doit étoffer son offre d'hébergement.

➤ **Promouvoir des manières d'habiter alternatives pour lutter contre l'isolement et renforcer la solidarité intergénérationnelle (action 11)**

Comme cela a été évoqué précédemment le vieillissement de la population observé sur le territoire intercommunal, et la part élevée de jeunes retraités qui seront dans quelques années dans l'âge de la perte d'autonomie, incite à anticiper des besoins exponentiels. Ces besoins concernent tout autant la perte d'autonomie liée à l'âge et la problématique de l'isolement des personnes âgées. Cet isolement est d'autant plus préoccupant pour les personnes habitant dans les espaces ruraux où les services, commerces et lieux de sociabilisation nécessitent de se déplacer.

Pour lutter contre cet isolement des solutions sont envisageables sur le territoire et nécessitent la mise en place de partenariats avec les professionnels de l'habitat (ADILE, département, bailleurs sociaux ...). Des dispositifs d'habitat intergénérationnel sont en cours de réflexion et pourraient permettre d'élargir l'offre d'hébergement pour les jeunes travailleurs mobiles (action 7).

Orientation 4. Poursuivre la diversification de l'offre de logements en faveur de la mixité sociale afin de répondre à la demande

De 2013 à 2017, la commune de Challans était soumise aux obligations de production de logement social issues de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, renforcées par la loi « Duflot » du 18 janvier 2013.

La ville de Challans n'appartenait ni à une agglomération, ni à un EPCI visés par l'article L. 302-5 du CCH, qui doivent répondre à un objectif de 20 % ou 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Cependant, suite à la parution du décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 pris en application de la loi «Duflot», la ville de Challans a été inscrite sur la liste des communes « en croissance démographique et pour lesquelles le parc de logements existant justifie un effort de production de logements sociaux ». Challans et quelques autres communes françaises, autrement nommées « communes isolées », disposaient d'une obligation d'atteindre un taux de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales, avec une échéance en 2025 pour atteindre cette obligation, et un rattrapage progressif à assurer par période triennale.

Ce décret est paru quelques mois seulement après l'adoption du PLH du Pays de Challans. La commune de Challans disposait d'un taux de logements locatifs sociaux de 8,5 %, et le PLH fixait un objectif de production de 20 logements locatifs sociaux par an, soit 10 % de la production neuve totale – objectif insuffisant pour atteindre un taux de 20 % de logements sociaux en 2025.

L'article L. 302-8 du CCH impose au PLH de fixer un objectif de construction de logements locatifs sociaux, pour les communes concernées par les obligations SRU, leur permettant de rattraper leur retard et d'atteindre un taux de 20 % ou 25 % de logements sociaux, selon les cas.

Le PLH du Pays de Challans devait donc être modifié pour intégrer de nouveaux objectifs de production de logements sociaux pour la ville de Challans.

Les données issues des différents acteurs du logement social chiffrent à 80 % le nombre de ménages du territoire éligibles à un logement social selon les plafonds PLS (intermédiaire). La part des ménages du territoire de Challans Gois Communauté dont les ressources sont inférieures au plafond HLM est donc très élevée par rapport au niveau régional et départemental ce qui nécessite une diversification de l'offre de logements sociaux.

Malgré cette forte prépondérance, le parc de logements sociaux sur le territoire atteint les 6 % avec de fortes différences entre les communes. Les données du diagnostic démontrent que si ce taux est peu élevé, c'est que le marché est déséquilibré l'offre de logements sociaux étant trop faible pour absorber la demande. En effet, ces données nous informes que si le nombre d'attributions augmentent d'année en année, celles-ci ne permettent pas de baisser le nombre de demandes en attente (849 au 1^{er} janvier 2019 contre 798 en 2018).

De plus, si la demande en logements sociaux se concentre fortement sur Challans, toutes les communes sont concernées et des enjeux de mixités apparaissent dans les pôles secondaires identifiés dans le SCoT (La Garnache, Beauvoir sur Mer).

Dès lors, L'objectif énoncé dans ce PLH est de répondre à ce besoin de logement en programmant 513 logements sociaux à l'horizon 2025 soit 85 logements par an. Cette programmation en logements sociaux permettra de faire croître le taux SRU à 17 % sur l'ensemble du territoire. Ces objectifs seront territorialisés selon les communes et la tension sur le marché locatif social. Dès lors, les communes situées en zone PDL3 auront des programmations moindres comparées aux communes situées en PDL2, et au territoire le plus tendu qu'est la ville de Challans. Pour atteindre ces objectifs en termes de programmation, le nouveau cadre législatif de la loi Elan et de la loi de finance sera pris en compte et un appui financier auprès des bailleurs sociaux afin de les encourager à développer de nouveaux programmes sera organisé.

➤ **Etablir une véritable programmation intercommunale du logement social en partenariat avec les organismes HLM, afin de permettre la réalisation des objectifs de production dans toutes les communes (action 12)**

Afin de respecter les engagements du PLH, il s'avère nécessaire de mettre en place une programmation intercommunale du logement social. Celle-ci, permettra d'avoir une vision précise du nombre de logements à construire par bailleur et par commune en fonction des besoins préalablement définis. Cet objectif devra tenir compte des zonages de programmations spécifiques au secteur locatif social établis par la région Pays de Loire. Celui-ci à pour objectif de classer les communes selon 3 zones du plus tendu et prioritaire (PDL1 commune de Challans), aux secteurs à l'équilibre (PDL2 Beauvoir sur Mer, La Garnache et Saint Christophe du

Ligneront) au moins tendu et moins prioritaire (les 7 autres communes), pour le développement de l'offre nouvelle locative sociale. Ce zonage spécifique au secteur locatif social a été validé par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en 2013, avant d'être modifié pour la période 2016-2018.

Un des documents pouvant servir de cadre à cette programmation est en cours de réalisation, il s'agit des Conventions d'Utilité Sociales. Avec la loi « Egalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017, une nouvelle génération de CUS est apparue, avec un contenu étoffé. Les CUS sont en cours d'élaboration au 1^{er} semestre 2019 et seront arrêtées en fin 2019. Elles ont pour but de coordonner la stratégie des bailleurs avec les objectifs de Challans Gois Communauté en termes de développement et de gestion du parc social. Elle comporte également des objectifs en matière de développement et d'amélioration du parc, de concertation avec les locataires et d'amélioration du service rendu, ou encore de politique des loyers.

Par ailleurs, la remise en cause du modèle de financement du logement social enjoint la collectivité à accompagner financièrement les bailleurs sociaux. Ainsi l'EPCI s'engage à aider dans le cadre de la programmation intercommunale à la création de logements de type PLAI et PLUS, pour étoffer ce type de financement sur le territoire.

➤ **Mettre en place une politique locale d'attribution des logements sociaux partenariale et transparente dans le cadre d'une conférence intercommunale du logement (action 13)**

Jusqu'alors facultative, la compétence intercommunale en matière de politique d'attribution de logements sociaux est devenue obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, avec l'adoption de la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017.

L'article L.441-1-5 du CCH prévoit ainsi que les EPCI dotés d'un PLH doivent créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL, co-présidée par le Président de l'EPCI et le représentant de l'Etat dans le département, est composée des maires, des représentants des bailleurs sociaux, du département, de tout organisme titulaire de droits de réservation, ainsi que d'associations de locataires ou spécialisées dans l'hébergement des personnes.

Elle adopte des orientations concernant les attributions de logements sociaux, en tenant compte des critères de priorité prévus par la Loi et dans un objectif de mixité sociale des villes et quartiers. Les règles relatives aux attributions en et hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) ne concernent pas Challans Gois qui ne comprend aucun QPV sur son territoire.

Une CIL doit donc être créée dans le cadre du PLH. Sa mise en place représente une opportunité de renforcer le dialogue entre l'ensemble des acteurs locaux du logement social, dans un objectif commun de transparence des attributions de logements sociaux. Instance de dialogue et d'échange, la CIL doit aboutir à un outil opérationnel, la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), prévue à l'article L.441-1-6 du CCH.

Cette convention définit, pour chaque bailleur social disposant de patrimoine sur le territoire intercommunal, un engagement annuel, quantifié et territorialisé, d'attributions de logements sociaux à des publics prioritaires, ainsi que les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux

procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attributions. Le constat est que si les opérations en cours de construction devraient permettre de résorber une partie de la demande, les délais d'attente des demandeurs sont encore trop longs.

En 2017, le délai moyen de satisfaction des demandeurs ayant obtenu un logement était ainsi de 14,3 mois pour les demandes externes et de 16,7 mois pour les demandes internes. Au niveau départemental, ces délais sont inférieurs, respectivement de 10,4 mois et 12,9 mois.

Ainsi, une des orientations du PLH est de mettre en place cette politique d'attribution en étendant le PPGD aux 11 communes (seules 6 sont aujourd'hui concernées), ainsi qu'en développant un service intercommunal d'information et d'accueil des demandeurs, incluant un service d'enregistrement des demandes, au sein du guichet unique de l'habitat.

L'ancienne Communauté de Communes du Pays de Challans a approuvé son PPGD le 27 octobre 2016. Suite à la fusion intercommunale du 1er janvier 2017, ce plan doit être étendu aux 11 communes avant d'être pleinement mis en œuvre. Le plan prévoit actuellement que l'agence de Vendée Logement, à Challans, soit le lieu unique d'enregistrement des demandes, et que les CCAS proposent, dans chaque mairie, une information aux demandeurs qui soit harmonisée à l'échelle du territoire de Challans Gois Communauté.

Les publics prioritaires pour l'obtention de logements sociaux sont ceux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation dans son article L.441-1, ainsi que les publics concernés par le PDALHPD. Il s'agit notamment des personnes en situation de handicap, des personnes hébergées ou logées temporairement, des personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, de personnes victimes de violences conjugales, de personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution.

L'article L.441-2-3 du CCH, qui définit le Droit Au Logement Opposable (DALO), précise que la commission de médiation DALO peut être saisie par tout demandeur respectant les conditions d'accès et n'ayant pas reçu de proposition à l'issue du délai anormalement long fixé par le Préfet, de 24 mois sur la CCCG. Aussi, ces ménages peuvent être reconnus prioritaires par la commission, l'Etat étant alors tenu de leur proposer une solution de logement adaptée à leur situation dans un délai de 3 mois.

➤ **Soutenir les dispositifs en faveur du logement et de l'hébergement des ménages les plus fragiles (action 14)**

Le diagnostic du PLH renseigne l'existence de situation de mal logement, de précarité sur le territoire voir d'incurie vis-à-vis du logement, il informe que 15 % des ménages sur le territoire de Challans Gois Communauté disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté soit 3 109 ménages et qu'il existe des demandes d'hébergement d'urgence non signalées. Pour rappel, l'article L.302-1 du CCH, précise que le PLH doit traiter « les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ».

Les situations d'habitat indigne sont signalées à une « cellule départementale » (services de l'Etat). Leur traitement est orienté soit vers les communes (pouvoirs de police du maire), soit vers les EPCI (aides aux travaux). Les communes à travers leur action sociale dans le cadre des CCAS sont aussi en mesures de repérer les cas de mal logement.

Les dispositifs mis en place pour proposer des solutions d'hébergement ou des aides aux travaux sont soit mis en place par la collectivité (OPAH dans son volet lutte contre l'habitat indigne), soit en lien avec des associations (Habitat et Humanisme) ou encore par les services départementaux (Département ou Caf de Vendée pour le Fond de Solidarité pour le Logement). La priorité pour Challans Gois Communauté est d'accompagner ces ménages pour l'accès et le maintien dans le logement. Pour garantir ce droit au logement, tous les acteurs doivent travailler en coordination et être conjointement à la recherche de solutions. La réactivité de chaque maillon est essentielle au déblocage de situations souvent très complexes afin de trouver un logement pour ces personnes plus rapidement. En outre, Challans Gois Communauté doit poursuivre son accompagnement financier auprès des agences immobilières à vocation sociale proposant des solutions d'intermédiation locative (Habitat et humanisme), poursuivre les aides accordées aux propriétaires modestes dans le cadre de l'OPAH, reconduire l'aide au Fonds de Solidarité pour le logement.

➤ **Améliorer l'accueil des gens du voyage (action 15)**

L'aire d'accueil de Challans Gois Communauté construite en 2013 ne répond plus aux standards actuels de confort. En effet, si l'aire est conforme aux normes techniques prévues par le Décret n°2001-569 du 29 juin 2001, plusieurs améliorations peuvent être mise en œuvre.

Les principales améliorations demandées par les personnes qui fréquentent l'aire sont la création de douches supplémentaires, la construction de bacs de vaisselle abrités, ou encore de lieux de stockage et branchements pour machines à laver.

Par ailleurs, une évolution du mode de gestion est aujourd'hui en réflexion. On constate une tendance à la sédentarisation des gens du voyage avec une augmentation de la durée de séjour, des familles présentes une grande partie de l'année, et des demandes régulières de prolongation des séjours.

D'autre part, Challans Gois Communauté dispose d'un terrain d'accueil de grand passage ouvert l'été qui permet le rassemblement de missions religieuses. Ce terrain situé sur la ville de Challans, est jugé trop petit par ces occupants, ce qui entraîne des refus de groupes de s'y installer. Ceux-ci ayant comme solution soit d'occuper d'autres terrains proposés par les élus soit d'occuper illégalement d'autres terrains de l'intercommunalité.

Une autre option consiste à construire une nouvelle aire d'accueil permanente, afin de dédier l'ensemble du site actuel aux grands rassemblements estivaux.

Orientation 5. Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat constitue le document cadre de la politique locale de l'habitat. Le programme d'action vise à planifier et coordonner les interventions des différents acteurs, afin de mettre en œuvre les orientations du PLH. Depuis plus de 20 ans, le rôle de l'intercommunalité comme chef de file de la politique locale du logement s'est peu à peu affirmé, avec un renforcement progressif des compétences propres des EPCI en matière d'habitat.

Challans Gois Communauté est une nouvelle intercommunalité créée en 2017. L'exercice de la compétence en matière « de politique du logement et du cadre de vie » est, elle aussi, nouvelle.

➤ Poursuivre et renforcer le pilotage partenarial du PLH (action 16)

Cette première action vise à affirmer le rôle central de Challans Gois Communauté pour la mise en œuvre du PLH. Elle vise à répartir clairement les rôles entre Challans Gois Communauté, ses communes membres et les autres acteurs associés au PLH.

Dans un contexte de fusion intercommunale, avec de multiples études et projets en cours, dont le SCoT et le PLUi, les élus communautaires sont très fortement mobilisés. L'élaboration du PLH en régie permet d'assurer une gouvernance interne du PLH à travers les instances habituelles de réflexion et de décision : commissions, bureaux et conseils communautaires – et à travers les échanges quotidiens entre élus et services, dans une proximité qui caractérise une structure à taille humaine comme l'est Challans Gois Communauté. Pour être efficient il convient d'organiser une gouvernance à plusieurs échelles :

- Comités de pilotage et techniques PIG et OPAH/ORT
- Conférence Intercommunale du Logement
- Convention avec les bailleurs sociaux: au moins une réunion par an USH / VP Habitat.

➤ Développer l'observatoire de l'habitat et animer un comité local d'étude et de réflexion sur le logement (action 17)

Dans le cadre de la mise en place d'un programme local de l'habitat Challans Gois Communauté doit réaliser un Observatoire de l'Habitat. L'objectif de cet outil est d'organiser une observation permanente de la situation de l'habitat permettant de réajuster les orientations et actions du PLH. Cet observatoire en tant qu'outil d'aide à la décision apportera les connaissances nécessaires aux élus pour réorienter leur politique de l'habitat. Enfin, l'analyse de l'évolution des données recueillies par l'observatoire permettra de mesurer les effets de la mise en œuvre du PLH.

- Suivi de la demande et des besoins en logement et des parcours résidentiels
- Suivi de la production d'offre de logements
- Suivi des marchés fonciers et immobiliers
- Suivi de l'état des parcs existants publics et privés

2.2. Programme d'actions

Le Programme Local de l'Habitat constitue le document cadre de la politique locale de l'habitat. Le programme d'actions vise à planifier et coordonner les interventions des différents acteurs, afin de mettre en œuvre les orientations du PLH.

ORIENTATION 1	Préserver le cadre de vie offert par le territoire
ACTION 1	PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE POUR REALISER LES OBJECTIFS DU PLH ET METTRE EN ŒUVRE LES PRECONISATIONS DU SCOT
ENJEUX ET OBJECTIFS	1.1. Programmer le développement de l'offre nouvelle de logements dans le cadre du PLUi Le PLU intercommunal doit être compatible avec le PLH. Aussi : - Ce transfert de la compétence PLU à l'EPCI doit permettre une meilleure coordination des politiques d'urbanisme, le PLU intercommunal (PLUi) pouvant tenir lieu de PLH - Dimensionner les zones à urbaniser en fonction des objectifs du PLH, dans le respect du cadre fixé par le SCOT - Dans chaque OAP du PLUi à vocation d'habitat, rechercher une densité permettant à chaque commune d'atteindre l'objectif de densité moyenne fixé par le SCOT - Comme préconisé par le SCOT, proposer des formes d'habitat diversifiées (petits collectifs, individuel groupé), répondant aux besoins des différents types de ménages (personnes seules, familles) de façon à faciliter le parcours résidentiel sur le territoire La qualité urbaine des opérations (gestion des intimités, insertion dans le tissu urbain existant, qualité des espaces public, concertation des riverains), qui dépendra en grande partie du règlement du PLUi, est fondamentale pour que l'offre proposée rencontre la demande ainsi que l'adhésion des habitants, sur un territoire marqué par une forte culture du pavillon individuel. Les formes urbaines traditionnelles

	(maison basse mitoyenne dans le marais, maison mitoyenne à étage dans le bocage) peuvent constituer en ce sens des sources d'inspiration pour l'architecture contemporaine. Dans le cadre du projet de PLUi, définir des périmètres d'action foncière permettant la constitution de réserves foncières communales en centre-bourg ou centre ville. Mobiliser les outils de l'action foncière (DPU, ZAD, ZAC) au niveau communal, voire intercommunal. Dans le cadre du projet de PLUi, réaliser les objectifs du PLH au sein de secteurs de projets traduits en OAP, situés au sein même ou au plus près des centres-bourgs et centres villes, à proximité des services, équipements et commerces. -Annexer au PLUi, dès son approbation ou à l'occasion d'une modification ou révision, un cahier de prescriptions environnementales adapté aux enjeux locaux en la matière, et permettant de préciser le règlement sur le volet de la qualité environnementale des opérations d'aménagement. L'élaboration de ce cahier nécessite une étude complémentaire à celle en cours pour l'élaboration du PLUi, qui pourrait être réalisée en régie, avec un accompagnement technique du CAUE de la Vendée, avec lequel CGC a signé une convention. -Définir 1 pourcentage de logements sociaux au sein de chaque OAP du PLUi pour aider à répondre aux objectifs fixés par le présent PLH.
MODALITE	1.2. Diversifier les formes urbaines afin de répondre à des besoins différenciés tout en diminuant la consommation foncière de l'habitat 1.2.1. Mettre en œuvre les objectifs du SCoT en matière de densité des opérations de logement. Dans les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique et dans chaque OAP du PLUi à vocation d'habitat, appliquer a minima les objectifs de densité moyenne par commune fixés par le SCOT. 1.2.2. Veiller à la qualité environnementale des opérations d'habitat 1.2.3. Mobiliser l'observatoire de l'habitat pour mettre en valeur (notamment à travers la communication publique) et capitaliser les expériences (suivi) de qualité environnementale des opérations d'aménagement à vocation d'habitat : -Démarches d'eco-quartier engagées dans plusieurs communes (Saint-Christophe-du-Ligneron, Bois-de-Cene, Châteauneuf) et capitaliser sur ces expériences. -Démarches de qualité environnementale engagées dans les projets communaux (noues paysagères, stationnements mutualisés, création de haies vives en continuités écologiques, gestion des eaux pluviales). Réfléchir à la question des eaux pluviales ; 1.3. Coordonner l'action foncière des communes pour la mise en œuvre du programme

	Mener à terme les projets communaux en cours (dont une grande partie dans le cadre de conventions de maîtrise foncière avec l'EPF), qui représentent un potentiel d'environ 1 400 logements en cœur ou à proximité immédiate des centres-villes et centre-bourgs. Renforcer l'expertise foncière au niveau intercommunal, en constituant un véritable observatoire foncier permettant d'accompagner les communes dans leurs actions: constitution d'un référentiel des prix, études des dynamiques des marchés fonciers, repérage des gisements fonciers et des opportunités foncières (lors d'une vente à travers les DIA). La question d'une action foncière communautaire en faveur de l'habitat se posera une fois le PLH approuvé, et plus particulièrement si la Communauté de Communes devient Communauté d'Agglomération après avoir dépassé le seuil des 50 000 habitants. Les Communautés d'Agglomération exercent en effet obligatoirement la compétence d'équilibre social de l'habitat, qui inclut la constitution de réserves foncières. Une politique foncière communautaire en faveur de l'habitat permettrait de mutualiser les moyens et d'assurer un portage foncier de manière plus efficace qu'à l'échelle communale, tout en disposant d'une ingénierie renforcée en interne, avec des moyens humains également mutualisés.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	PLUi / Observatoire de l'habitat et du foncier
CALENDRIER	2020-2030 (PLUi)
PILOTAGE	Challans Gois Communauté
PARTENAIRES PRINCIPAUX	Communes
FINANCEMENT	1.1 et 1.2 - Dans le cadre du PLUi
INDICATEURS D'EVALUATION	1.1 et 1.2 - Nombre et nature des logements créés dans les OAP du PLUi, densité, nombre de logements sociaux 1.3 - Observatoire du foncier, bilan annuel

Depuis plus de 20 ans, le rôle de l'intercommunalité comme chef de file de la politique locale du logement s'est peu à peu affirmé, avec un renforcement progressif des compétences propres des EPCI en matière d'habitat. Challans Gois Communauté est une nouvelle intercommunalité créée en 2017. L'exercice de la compétence en matière « de politique du logement et du cadre de vie » est, elle aussi, nouvelle

ACTION 2	RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS
ENJEUX ET OBJECTIFS	-Intervenir sur le parc ancien dans un objectif d'attractivité des centres -Dynamiser les centres-bourgs et centres-villes en les densifiant par des opérations nouvelles d'habitat
MODALITES	2.1. Poursuivre la politique d'opérations programmées: vers une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) ? 2.1.1. Poursuivre l'OPAH jusqu'au 31 décembre 2020. 2.1.2. Lancer une étude pré-opérationnelle en 2020 pour définir la stratégie à venir en matière d'interventions sur le parc privé, dans une logique d'approche transversale en faveur de la vitalisation des centres-villes/bourgs. Le nouveau type d'OPAH créé par la loi ELAN, l'Opération de Revitalisation des Territoires, permet de mobiliser des leviers puissants (financements croisés de l'ANAH, de la CDC et de la Banque des Territoires / nouveau dispositif "De Normandie" de défiscalisation dans l'ancien, y compris dans les locaux commerciaux). 2.1.3. A partir de 2021, lancer la ou les nouvelle(s) opération(s) définies par l'étude pré-opérationnelle, et mettre en place un pilotage et un suivi-animation associant l'ensemble des acteurs concernés (financeurs, communes, agences immobilières, propriétaires, entreprises et fédérations du bâtiment, commerçants). 2.2. Poursuivre et renforcer l'action foncière publique en faveur de l'habitat permettant le développement d'une offre nouvelle de logements en centre-ville/centre-bourg 2.2.1. Mener à terme les projets communaux en cours (dont une grande partie dans le cadre de conventions de maîtrise foncière avec l'EPF), qui représentent un potentiel d'environ 1 500 logements en cœur ou à proximité immédiate des centre-villes/centre-bourgs. 2.2.2. Dans le cadre du projet de PLUi, définir des périmètres d'action foncière permettant la constitution de réserves foncières sur des secteurs stratégiques: DPU, ZAD, OAP emportant création de ZAC (nouvel outil instauré par la Loi Elan). La question d'une ZAC communautaire multi-sites (1 par commune), sous la forme d'un Projet Partenarial d'Aménagement (nouveau Loi Elan) pourrait se poser. 2.2.3. Renforcer l'expertise foncière au niveau intercommunal, en constituant un véritable observatoire foncier permettant d'accompagner les communes dans leurs actions: constitution d'un référentiel des prix, études des dynamiques des marchés fonciers, repérage des gisements fonciers et des opportunités foncières (lors d'une vente à travers les DIA).

	Principales sources à mobiliser et exploiter: DV3F, Fichiers Fonciers Cerema, DIA. L'action foncière en faveur de l'habitat reste de compétence communale. 2.3. Accompagner les porteurs de projets pour mettre en valeur le patrimoine bâti et renforcer la qualité architecturale des nouvelles constructions 2.3.1. Créer une commission locale destinée à promouvoir la qualité architecturale et définir une doctrine intercommunale pour l'instruction des permis de construire et d'aménager. Cette commission pourrait être composée d'élus, des services d'urbanisme intercommunaux et communaux, ainsi que de l'architecte-conseil du CAUE. Elle répondrait à la problématique de l'assouplissement des règles d'urbanisme introduit par la réforme du code de l'urbanisme, qui s'exprimera à travers le PLUi. Cet assouplissement des règles conduit à une nécessaire évolution des pratiques en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme, avec une véritable réflexion à mener concernant la qualité urbaine des opérations. 2.3.2. Poursuivre les permanences de l'architecte-conseil du CAUE de la Vendée, en améliorant la communication sur l'existence de ce service gratuit à l'égard du grand public, ainsi que des services communaux et intercommunaux d'urbanisme.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	PLUi Operations Programmées/ Projets publics/ Observatoire Habitat/ Guichet unique de l'habitat
CALENDRIER	2.1.1 et 2.1.2: 2020 2.1.3: 2021-2025 2.2.1. 2020-2025 (PLH) 2.2.2. Jusqu'à l'arrêt du PLUi en 2020 2.2.3. A partir de 2020 2.3.1. A partir de 2020 (2.3.2. en cours)
PILOTAGE	Communes, CGC
PARTENAIRE	CAUE
FINANCEMENT	2.1. 126 857€/an 761140€ au total (OPAH+ ORT) 2.3. 200€/an et 1200 € au total (CAUE)
INDICATEURS D'EVALUATION	2.1.1. Evaluation de l'OPAH selon les critères de la convention, et notamment le nombre de projets aboutis par type. 2.1.2. et 2.1.3. Lancement effectif de la ou des opérations, et évaluation annuelle et finale sur la base des indicateurs prévus dans la ou les convention(s). 2.2.1. Nombre de logements construits en opérations publiques.

	2.2.2. Potentiel de logements couvert par des périmètres d'action foncière. 2.2.3. Opérationnalité de l'observatoire foncier. Bilan annuel des acquisitions foncières communales en faveur de l'habitat. 2.3.1. Création de la Commission, fréquence de réunion, opérationnalité des échanges. 2.3.2. Nombre de porteurs de projets conseillés, articulation avec les autres services du guichet unique de l'habitat et avec le service intercommunal d'instruction des autorisations d'urbanisme.
ACTION 3	ORGANISER LA TRANSITION ENERGETIQUE DE L'HABITAT
ENJEUX ET OBJECTIFS	- Lutter contre la précarité énergétique et organiser la transition énergétique de l'habitat sur le territoire - Réduction des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère
MODALITES	3.1. Mettre en place une Plateforme Territoriale de Rénovation énergétique 3.1.1. Mise en place d'un dispositif de conseil en rénovation énergétique auprès des propriétaires de logements, prenant la forme d'une permanence-conseil hebdomadaire sur le territoire intercommunal. Selon la nature de la rénovation énergétique; rénovation globale ou par étapes; le conseiller énergie propose un bilan énergétique simplifié ou un audit sur site. Un bilan énergétique est restitué lors d'un second rendez-vous avec le propriétaire. Les propriétaires bénéficient d'une information complète sur les dispositifs de financement mobilisables (eco-prêt, CITE, TVA 5,5 %). Les propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH sont orientés vers l'opérateur ANAH qui accompagne les propriétaires dans le cadre des opérations programmées ou du dispositif Habiter Mieux. 3.1.2. Réalisation de "balades thermiques" avec caméra infrarouge, permettant de communiquer sur les déperditions énergétiques des bâtiments d'habitation. Des événements de communication sont organisés, avec projections des images captées lors des balades, et présentation des solutions d'amélioration énergétique ainsi que des financements pouvant être mobilisés pour réaliser les travaux. 3.2. Poursuivre la Lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé en mobilisant les aides de l'ANAH à travers le dispositif "Habiter Mieux". 3.2.1. Poursuite de la mise en œuvre du programme habiter Mieux dans le cadre de l'OPAH en cours, comprenant une aide forfaitaire intercommunale de 500 € par logement en complément des aides de l'ANAH du programme "Habiter Mieux Sérénité", ainsi qu'un accompagnement des projets d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés (co-financement du suivi-animation par CGC, aide forfaitaire de 500 € par logement rénové à destination du syndic maître d'ouvrage des travaux). 3.2.2. A partir de 2021, poursuivre la mise en œuvre du programme Habiter Mieux sur l'ensemble du territoire intercommunal, y compris hors périmètre d'opérations programmées, à travers le guichet unique de l'habitat et en poursuivant les aides intercommunales.

	3.3. Accompagner les entreprises du bâtiment pour la formation en matière de performance énergétique (certification RGE) 3.3.1. Mettre en œuvre sur CGC l'action 1 du Gal du NoV intitulée "Encourager l'éco-performance dans les entreprises" dans son volet relatif à l'aide des entreprises du bâtiment pour l'obtention d'un label environnemental (RGE). 3.4. Accompagner la rénovation énergétique du parc public 3.4.1. Dans le cadre de la convention partenariale, introduire un objectif de rénovation énergétique du parc public, représentant 15 logements par an, soit 90 logements sur la durée du PLH, en priorisant le parc énergivore repéré dans le diagnostic du PLH. 3.4.2. Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la réalisation de cet objectif, mise en place d'une aide de CGC aux bailleurs sociaux de 1 000 € par logement rénové avec un gain de performance énergétique de 25% minimum, permettant d'atteindre une étiquette énergétique au moins égale à C.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Guichet Unique de l'Habitat
CALENDRIER	2020-2025 (PLH)
PILOTAGE	CGC, ADILe
PARTENAIRES	GAL du NoV
FINANCEMENT	10 000 € /an soit 60 000 € au total (Plateforme Territoriale de Rénovation énergétique) 41 667 €/an 250 000 € au total (dispositif habiter mieux)
INDICATEURS D'EVALUATION	3.1.1. Nombre de porteurs de projets conseillés, articulation avec les opérateurs ANAH et les autres acteurs locaux de la rénovation énergétique. 3.1.2. Nombre de balades thermiques réalisées, public présent, impacts en matière de communication (presse locale notamment). 3.2. Nombre de projets aidés; Impacts en matière de confort et d'économies d'énergie pour les ménages aidés, Impacts en matière de réduction de la production d'énergie et d'émission de gaz à effets de serre pour le territoire. 3.3. Nombre d'entreprises accompagnées pour l'obtention et le renouvellement de la certification RGE. Nombre de logements sociaux ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique.

ACTION 4	CREER UN GUICHET UNIQUE D'INFORMATION ET D'ORIENTATION SUR LE LOGEMENT
ENJEUX ET OBJECTIFS	Le logement est une des préoccupations majeures des particuliers. La complexité juridique, multiplicité des acteurs, des dispositifs d'aides, la dématérialisation La création d'un guichet unique de l'habitat vise plusieurs objectifs : -Créer un service public local d'information à destination des particuliers et professionnels -Favoriser les travaux de rénovation énergétiques -Mieux accompagner les personnes âgées
MODALITES	-Information des demandeurs de logement social et enregistrement des demandes -Permanences juridiques de l'ADILe de Vendée -Permanences de l'architecte conseil du CAUE Autres permanences pourront être ajoutées
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Trouver un local adapté et accessible
CALENDRIER	2020
PILOTAGE	CGC
PARTENAIRES PRINCIPAUX	ANAH, Département, Bailleurs sociaux, communes, ADILe, GaL du Nord Ouest Vendée
BUDGET	34 739 € par an soit au total 208 434 €
INDICATEURS D'EVALUATION	Nombre de permanences, nombre de dossiers traités

ACTION 5	ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX RISQUES NATURELS ET PRENDRE EN COMPTE CES RISQUES DANS L'OFFRE NOUVELLE
ENJEUX ET OBJECTIFS	-Repérer les logements soumis aux risques et accompagner les propriétaires à mettre en œuvre des travaux pour lutter contre ces risques (dans le cadre du PAPI) - Prendre en compte ces risques dans l'offre nouvelle
MODALITES	5.1. Accompagner les particuliers pour la réalisation de travaux de mise en sécurité des logements concernés par un risque de submersion marine -Mettre en œuvre l'action 5.2 du PAPI relative aux diagnostics de vulnérabilité de l'habitat: lancement d'un marché pour réaliser des diagnostics de vulnérabilité des logements exposés aux risques de submersion marine, accompagner techniquement les propriétaires dans leurs projets de travaux, et les accompagner administrativement pour effectuer des demandes d'aides aux travaux au titre du Fonds Barnier. 5.2. Limiter les risques liés à l'écoulement des eaux pluviales -Dans le cadre du PLUi en élaboration, prendre des mesures visant à limiter l'artificialisation des sols lors de la réalisation d'opérations de logements : rétention des eaux de pluie à la parcelle, coefficient de biotope, ou encore bandes de constructibilité pour encadrer et limiter les divisions des parcelles individuelles afin de faciliter l'écoulement et l'infiltration des eaux de pluie en fond de parcelle. -Dans le cadre de la compétence « prévention des inondations » de la Communauté de Communes, réaliser un Schéma Directeur des Eaux Pluviales visant à disposer d'une vision globale des risques et enjeux liés à l'écoulement des eaux pluviales, et de mieux prendre en compte cette problématique dans la planification du développement résidentiel. 5.3. Entamer une réflexion sur la gestion des risques liés aux effets des sécheresses sur les bâtiments d'habitation (retrait-gonflement argileux) 5.3.1 Mettre en place une veille documentaire et capitaliser sur les retours d'expérience concernant les effets des sécheresses sur les bâtiments d'habitation. 5.3.2 Entamer une réflexion dans le cadre du guichet unique de l'habitat visant à la mise en place d'un service pour informer sur les risques liés aux sécheresses et proposer des préconisations techniques, voire des diagnostics à domicile, aux habitants du territoire. 5.4. Elaborer un plan intercommunal de logement d'urgence des victimes de catastrophes naturelles Plan intercommunal de relogement des victimes de catastrophes naturelles, technologiques ou civiles (incendie par exemple). Les pistes suivantes peuvent être creusées: mutualiser les logements communaux disponibles, mobiliser l'offre d'hébergement touristique...
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	PLUi, Observatoire de l'Habitat, Guichet unique de l'Habitat

CALENDRIER	5.1. 2020-2025 5.2. 2020 (avant l'approbation du PLUi pour pouvoir l'y annexer) 5.3.1. 2020-2021
PILOTAGE	CGC, Communes
PARTENAIRES	
FINANCEMENT	5.1. Financement PAPI
INDICATEURS D'EVALUATION	5.1. Nombre de projets de diagnostics de vulnérabilité réalisés, nombre de projets de travaux subventionnés au titre du Fonds Barnier. 5.2. Réalisation de l'étude, prise en compte de ses conclusions dans le document d'urbanisme 5.3. Réalisation de l'étude, mise en place de permanences-conseil, nombre de personnes reçues en permanence, éventuellement nombre de diagnostics effectués.

Orientation 2	Développer une offre attractive et abordable pour répondre aux besoins des jeunes actifs
ACTION 6	PROPOSER UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE A LA PROPRIETE A DESTINATION DES JEUNES ACTIFS
ENJEUX ET OBJECTIFS	Déficit de jeunes actifs (moins de 40 ans) avec des répercussions en bas de la pyramide des âges et donc des conséquences sur les effectifs scolaires. 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, baisse de quotité et disparition programmée du PTZ neuf qui avait un rôle moteur (entre 100 et 150 logements individuels neufs par an). Culture de l'accession à la propriété en individuel dans le neuf encore très présente chez les jeunes ménages, qui s'installent sur des territoires voisins (Vie et Boulogne) proposant une offre bon marché de terrains à bâtir. Difficultés pour les jeunes ménages à acquérir dans l'ancien du fait d'une faible rotation (part importante de propriétaires occupants âgés), de la concurrence de ménages retraités aisés qui s'installent sur le territoire, mais aussi d'une offre peu attractive (grands pavillons trop coûteux ou maisons anciennes non fonctionnelles).

MODALITES	6.1 Programmer une offre nouvelle en accession abordable à la propriété 6.1.1. Le PLH prévoit la construction de 510 logements en accession abordable, soit 85 par an. Chaque commune dispose d'un objectif de logements neufs en accession abordable, intégré aux objectifs territorialisés du PLH. Un logement neuf en accession abordable est défini selon les 3 modalités suivantes: lot individuel à bâtir en primo accession abordable (5.2.), logement en primo-accession abordable (5.3.), PSLA ou BRS (5.4.). Chaque commune peut réaliser son objectif selon les modalités souhaitées, en mobilisant un ou plusieurs des 3 outils proposés. 6.2. Réserver des lots en primo-accession abordable dans les lotissements communaux, avec des coûts du foncier minoré 6.2.1. Un critère intercommunal est proposé pour définir la notion de "lot primo-accédant". Il s'agit d'un lot individuel à bâtir vendu à un prix minoré d'au moins 20 % par rapport aux lots libres vendus au sein du même lotissement, ou à un prix maximal équivalent au prix de revient dans le cas où tous les lots sont réservés aux primo-accédants. Le lot doit également être vendu selon un cahier des charges de cession favorisant la primo-accession en résidence principale. Un modèle de cahier des charges de cession est proposé par CGC aux communes qui le souhaitent, intégrant des clauses anti-spéculatives ainsi que des clauses liées à la primo-accession d'une résidence principale, à l'âge et aux revenus des ménages, selon un système de pondération. 6.3. Réserver des logements en primo-accession abordable dans les opérations immobilières réalisées sur du foncier communal 6.3.1. Un critère intercommunal est proposé pour définir un "logement en primo-accession abordable": logement vendu à un prix minoré d'au moins 15 % par rapport aux logements libres vendus au sein de la même opération, ou inférieur à un prix au m² de surface plancher défini annuellement à partir des analyses de l'observatoire local de l'habitat, à des ménages primo-accédants aux revenus modestes (plafond PTZ). Lors des consultations de promoteurs pour la réalisation d'opérations de logements sur des terrains communaux, la commune peut imposer la réalisation de tout ou partie de l'opération en logements en accession abordable. 6.4. Expérimenter des produits spécifiques en faveur de l'accession sociale à la propriété: PSLA et BRS 6.4.1. Adhésion de CGC à Vendée Foncier Solidaire. 6.4.2. Expérimentation du PSLA et du BRS (dans le cadre de conventions avec le futur OFS) dans les opérations sous maîtrise d'ouvrage communale. 6.5. Accompagner financièrement la primo-accession dans l'ancien: le programme Eco-Pass du Département 6.5.1. Prime de 1 500 € de CGC en complément d'une prime de 1 500 € du Département pour les primo-accédants disposant de ressources inférieures au plafond PTZ qui achètent dans l'ancien et réalisent des travaux de rénovation énergétique (gain de 25 % de performance énergétique): objectif 35 par an jusqu'en 2020. Ajustement de l'objectif après 2020.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Guichet unique de l'Habitat

CALENDRIER	2020-2025, Eco-Pass dès 2019
PILOTAGE	CGC
PARTENAIRES	ADILe, Département
FINANCEMENT	6.5. 52 500€/an et 315 000€ au total (Eco-Pass)
INDICATEURS D'EVALUATION	6.1. Nombre de logements neufs en accession abordables 6.2. Nombre de "lots primo-accédant" vendus 6.3. Nombre de logements en primo-accession vendus 6.4. Nombre de levée d'option d'achat en PSLA, nombre de BRS signés 6.5. Nombre de primes Eco-Pass distribuées
ACTION 7	DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES EN MOBILITE PROFESSIONNELLE ET AUX JEUNES EN DEBUT DE PARCOURS RESIDENTIEL
ENJEUX ET OBJECTIFS	<i>-Adapter les logements pour répondre à des besoins spécifiques : habitat intergénérationnel et logements locatifs saisonniers.</i> <i>Ce dernier objectif vise des programmes spécifiques mis en place par le Département de la Vendée et qui répondent aux orientations du PLH, afin d'adapter les logements en vue de la création d'une offre d'habitat intergénérationnelle, et de créer des logements locatifs à destination des saisonniers.</i>
MODALITES	7.1 Encourager le développement d'une offre locative privée qualitative et abordable 7.1.1. Dans le cadre de l'OPAH en cours, objectif de rénovation de 8 logements locatifs par an pour une mise en location dans le cadre d'une convention ANAH de loyer maîtrisé. Programme poursuivi à partir de 2021, hors OPAH, avec une augmentation de l'objectif à 5 logements par an. 7.1.2. Dans le cadre de l'OPAH en cours, aide intercommunale de 1 500 € par logement vacant rénové pour une mise en location dans le cadre d'une convention ANAH de loyer maîtrisé (objectif de 3 par an), en complément des aides de l'ANAH et du Département. 7.1.3. Dans le cadre du guichet unique de l'habitat, et à travers des actions de communication (articles magazines communaux et intercommunaux, réunions publiques), promotion du dispositif "Louer abordable", applicable en zone C pour le conventionnement social depuis la Loi Elan (avant la loi, dispositif éligible en C uniquement dans le cadre de l'intermédiation locative). 7.1.4. Dans le cadre de la ou des opération(s) programmée(s) initiée(s) à partir de 2021, augmenter significativement les objectifs de conventions ANAH à loyer maîtrisé avec ou sans travaux, et mettre en place une démarche pro-active auprès des propriétaires bailleurs.

	Cette démarche sera d'autant plus facilitée avec la mobilisation du dispositif "De Normandie ancien", dans le cas où l'Etat accepte la mise en place d'une ORT sur le territoire. 7.2. Accompagner la création de logements à destination des saisonniers, apprentis et jeunes en insertion professionnelle 7.2.1. Adhésion au programme Départemental d'aide aux travaux réalisés par des particuliers pour créer un logement locatif à destination des travailleurs saisonniers, des apprentis ou des jeunes en insertion professionnelle: aide du Département de 25 % du montant HT des travaux dans la limite de 5 000 € (neuf) ou 2 000 € (extension). Aide complémentaire de CGC de 10 % du montant HT des travaux plafonnée à 2 000 € (neuf) ou 800 € (extension). 7.2.2. Dans le cadre du guichet unique de l'habitat et au travers d'actions ciblées de communication: promouvoir auprès des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier le nouveau bail mobilité créé par la loi Elan. Ce nouveau type de bail permet de louer un logement meublé pour une durée de 1 à 10 mois. Le locataire n'a pas de caution à verser. Aucun congé ne peut lui être signifié par le propriétaire avant la fin du bail. Il dispose de la garantie visale (caution impayés loyers d'Action Logement), et n'a donc pas besoin de cautionnaire. Les charges sont facturées au forfait. 7.3. Créer une plateforme de location de meublés à destination des ménages en mobilité afin de rapprocher l'offre et la demande 7.3.1. L'ADILE de Vendée avait par le passé mis en place une plateforme de location de meublés, abandonnée du fait d'un coût trop élevé. Le projet est relancé, et sera testé sur les EPCI volontaires, moyennant une participation financière. CGC sera un des territoires test de cette nouvelle plateforme de location, avec les modalités suivantes : -Visites de contrôle des logements avant leur mise en location (normes de décence) -Association des acteurs locaux (agences immobilières, association "Allo Hébergement jeunes", ...) 7.4. Coordonner l'information et le conseil à destination des jeunes en recherche de logement 7.4.1. Le guichet unique de l'habitat permettra de solutionner la problématique de la diversité des interlocuteurs vers lesquels doivent se tourner les jeunes en recherche de logement, soulevée par l'étude commandée par la DDSC de Vendée livrée en 2018.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	PLUi, Guichet unique de l'Habitat
CALENDRIER	A définir
PILOTAGE	CGC
PARTENAIRES	ADILE, Agences Immobilières, notaires Associations
FINANCEMENT	7.1. et 7.3. 12 000 € par an total 72 000 €

INDICATEURS D'EVALUATION	Nombre de logements neufs en accession abordable
--------------------------	--

ORIENTATION 3	Répondre aux besoins actuels et anticiper les besoins futurs liés au vieillissement de la population
ACTION 8	ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS ANCIENS A LA PERTE D'AUTONOMIE LIEE A L'AGE OU AU HANDICAP
ENJEUX ET OBJECTIFS	Le territoire de Challans Gois Communauté connaît un vieillissement de la population locale accélérer par l'attractivité de celui-ci envers les retraités. On observe une part importante des 50-70 ans, qui sont très majoritairement propriétaires occupants, de logements construits avant la loi accessibilité de 2005. L'un des objectifs du PLH étant d'anticiper les besoins actuels et futurs liés au vieillissement de la population, il s'agit d'accélérer l'adaptation du parc privé et public des logements.
MODALITES	8.1. Organiser et accompagner financièrement l'adaptation du parc privé ancien afin de faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie 8.1.1. Jusqu'à fin 2020, poursuite de la politique d'adaptation à la perte d'autonomie du parc de propriétaires modestes, dans le cadre de l'OPAH, incluant une aide intercommunale de 10 % du montant HT des travaux, plafonnée à 1 600 €, en complément des aides de l'ANAH et du Département. 8.1.2. A partir de 2021, poursuivre cette politique dans le cadre d'un Programme d'intérêt Général "Maintien à domicile". 8.1.3. Poursuivre l'action menée par le pôle services à la population de CGC en faveur du maintien à domicile : -Portage de repas à domicile. -Animation intercommunale d'ateliers collectifs autour du maintien à domicile et d'un réseau de partenaires de l'accompagnement des personnes âgées (associations, travailleurs sociaux). 8.2. Participer à l'effort d'adaptation du parc public mené par les bailleurs sociaux 8.2.1. Intégrer à la convention partenariale entre CGC et les bailleurs sociaux un objectif d'adaptation des logements publics à la perte d'autonomie, de 10 logements par an (60 sur la durée du PLH). 8.2.2. Mise en place d'une aide intercommunale afin de participer à la réalisation de cet objectif: aide de 10 % du montant HT des travaux, plafonnée à 1600 €, à destination des bailleurs sociaux qui réalisent des travaux d'adaptation.

OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Convention partenariale logement social /Guichet Unique de l'Habitat/ OPAH
CALENDRIER	8.1.1. En cours - 2020 8.1.2. 2021-2025 8.1.3. A partir 2020 8.2. 2020-2025
PILOTAGE	CGC, Bailleurs sociaux
PARTENAIRES	
FINANCEMENT	8.1. 51 667€/an 310 000 € au total (dans le cadre de l'OPAH) 8.2. 10 000€/ an 60 000 € au total (dans le cadre du PIG)
INDICATEURS D'EVALUATION	8.1.1. et 7.1.2. Nombre de projets de travaux d'adaptation accompagné 8.1.3. Analyse qualitative de la dynamique engagée, nombre et nature des actions 8.2.1. Nombre de logements adaptés 8.2.2. Nombre d'aides distribuées
ACTION 9	FAVORISER L'ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS NEUFS DANS LES PROJETS PUBLICS
ENJEUX ET OBJECTIFS	- Répondre aux demandes de mobilité au sein du parc locatif social, dont une part importante est liée à la recherche d'un logement plus adapté à la perte d'autonomie - Intégrer les objectifs d'adaptation des logements sociaux dans les Conventions d'Utilité Sociale et inciter les Bailleurs sociaux à poursuivre leurs efforts d'amélioration de leur patrimoine
MODALITES	9.1. Inciter à la construction de logements 100 % accessibles dans les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique. 9.1.1. Lors des consultations de promoteurs, d'opérateurs HLM et constructeurs de maisons individuelles dans les opérations sous maîtrise d'ouvrage communale, négocier un maximum de logements accessibles PMR 9.2. Aide intercommunale aux logements sociaux 100 % accessibles 9.2.1. Bonus de 1 000 € pour chaque logement social 100 % accessible construit 9.3. Développer l'offre en résidences sociales pour personnes âgées autonomes

	9.3.1. Intégrer à la convention partenariale entre CGC et les bailleurs sociaux un objectif de création de résidences sociales pour personnes âgées. La loi ELAN permet aux bailleurs d'intégrer les frais de gestion aux loyers perçus par les bailleurs, ce qui facilite le montage de ce type de projets. Les projets seront réalisés prioritairement dans le cadre d'opérations sous maîtrise d'ouvrage communale. Un objectif de construction d'au moins une résidence sociale pour personnes âgées est fixé pour la durée du PLH. La localisation et le montage opérationnel du projet seront définis après l'approbation du PLH
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Convention d'utilité sociale
CALENDRIER	2020-2025
PILOTAGE	CGC, Bailleurs sociaux
PARTENAIRES	Bailleurs sociaux
FINANCEMENT	
INDICATEURS D'EVALUATION	Nombre de logements 100 % accessibles construits en opérations publiques 9.2.1 et 9.2.2. Nombre de logements sociaux 100 % accessibles construits 9.2.3. Nombre d'aides intercommunales distribuées 9.3. Nombre de résidences sociales et nombre de logements en résidences sociales construits
ACTION 10	POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE PUBLIQUE A DESTINATION DES PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES
ENJEUX ET OBJECTIFS	Afin de répondre aux enjeux du vieillissement de la population, l'offre d'hébergement à destination des personnes âgées, dépendantes ou non, s'est fortement développée ces dernières années sous l'impulsion des communes de CGC. En effet, aujourd'hui le territoire possède 5 Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) pour une capacité de 619 lits. Cette capacité d'hébergement va encore s'étoffer avec la construction d'un nouvel EHPAD à Challans qui disposera de 100 lits, et l'extension des EHPAD de L'Equaizière et de Saint-Christophe-du-Ligneron pour un total de 23 places supplémentaires.
MODALITES	10.1. Création de l'EHPAD de Challans (action d'affichage) 10.1.1. Nouvel EHPAD/EHPA à Challans, 100 places (simple affichage) 10.2 Projets d'extensions d'EHPAD (action d'affichage) 10.2.1. Projets d'extension des EPHAD de La Garnache et Saint-Christophe du Ligneron (simple affichage)

OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	
CALENDRIER	En cours
PILOTAGE	
PARTENAIRES	Communes
FINANCEMENT	Communes
ACTION 11	PROMOUVOIR DES MANIERES D'HABITER ALTERNATIVES POUR LUTTER CONTRE L'ISOLEMENT ET RENFORCER LA SOLIDARITE INTERGENERATIONNELLE
ENJEUX ET OBJECTIFS	Étoffer l'offre d'hébergement à destination des personnes dépendantes par un panel de solutions, afin de répondre aux besoins croissants d'accompagnement des personnes isolées et parfois en situation de précarité vis-à-vis de leurs logements. Travailler en coordination avec les acteurs du logement et de la solidarité (ADILe, Département de Vendée), afin de développer des outils innovants de lutte contre l'isolement des personnes âgées et des personnes aux revenus modestes. Des types de manières d'habiter se développent et répondent aux besoins de menus services de personnes âgées isolées tout en permettant à des personnes seules aux revenus modestes de bénéficier d'un logement très bon marché. L'un des enjeux est de bien l'encadrer afin d'éviter les conflits et abus.
MODALITES	11.1. Participer aux programmes départementaux d'aides aux travaux pour l'adaptation des logements en vue de l'accueil familial de personnes âgées. 11.1.1. Adhésion de CGC au programme "Habitat Kangourou" du Département pour les travaux d'adaptation des logements destinés à accueillir une personne âgée: 25 % du montant HT des travaux, plafonnée à 5 000 € pour une extension, et 3 000 € pour adapter un logement existant. Aide complémentaire de CGC de 10 % du montant HT des travaux plafonnée à 2 000 € (extension) ou 1 200 € (neuf). Objectif : 2 par an (3 200 € /an) 11.1.2. Adhésion de CGC au programme du Département d'aide aux travaux d'adaptation des logements de familles d'accueil agréées pour l'accueil de personnes dépendantes : 25 % du montant HT des travaux, plafonnée à 3 000 € pour une extension, et 1 500 € pour adapter un logement existant. Aide complémentaire de CGC de 10 % du montant HT des travaux plafonnée à 1 200 € (extension) ou 600 € (neuf). Objectif : 1 par an (900 €/an)

	11.2. Etudier la mise en place d'un système de "réduction de loyer contre services" pour les locations de chambres ou studios chez des personnes âgées. 11.2.1. Dans le cadre de la plateforme de location de meublés, étudier les modalités de mise en place d'une réduction de loyer contre services pour des locations de chambres ou studios par des étudiants ou jeunes actifs chez des personnes âgées.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	GUICHET UNIQUE DE L'HABITAT/ OPAH
CALENDRIER	2020-2025
PILOTAGE	A définir
PARTENAIRES	Département, CGC
FINANCEMENT	11.1. 4 100 €/an 24 600 € au total 11.2. 7 500 €/an 45 000 € au total
INDICATEURS D'EVALUATION	Nombre de projets accompagnés Mise en place du dispositif Nombre de baux signés dans le cadre du dispositif

ORIENTATION 4	Poursuivre la diversification de l'offre de logements en faveur de la mixité sociale afin de répondre à la demande
ACTION 12	ETABLIR UNE VERITABLE PROGRAMMATION INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT SOCIAL EN PARTENARIAT AVEC LES ORGANISMES HLM, AFIN DE PERMETTRE LA REALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DANS TOUTES LES COMMUNES
ENJEUX ET OBJECTIFS	-Intensifier les efforts de production sur les communes les plus demandées, tout en garantissant une mixité sociale sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. -Réserver 17 % de l'offre nouvelle au logement locatif social, soit 85 nouveaux logements locatifs sociaux par an, 512 sur la durée du PLH. -Territorialiser les objectifs de production par communes selon la tension sur le marché en respectant l'objectif global des 17 % d'offre nouvelle en logement locatif social -Accompagner financièrement les bailleurs sociaux pour qu'ils poursuivent leurs investissements sur le territoire, en faisant face à un

	contexte budgétaire incertain
MODALITES	12.1. Répartition partenariale des objectifs de logement social par opération et par bailleur dans le cadre de la convention. Seules les opérations intégrées à cette programmation pourront bénéficier des aides propres de CGC. 12.1.1. Organiser un groupe de travail piloté par CGC et rassemblant les communes et les bailleurs sociaux, pour définir les besoins à l'échelle de chaque opération communale ainsi que les conditions de réalisation des opérations par les opérateurs: prix de revente du foncier, formes urbaines et typologies etc. 12.1.2. Formaliser la répartition des opérations par bailleur dans un document, mis à jour annuellement à l'occasion du comité de pilotage du PLH. 12.2. Aides intercommunales à la construction de logements locatifs sociaux PLAi et PLUS, adressées directement aux bailleurs. 12.2.1. Critères proposés: -Logement PLAi= 2 000 € -Logement PLUS= 1 500 € +logement T2= 500 € +logement 100 % accessible = 1 000 € +logement en BEPOS = 1 000 € -Les aides sont limitées à 85 logements par an. 12.3. Garantie d'emprunt intercommunale des opérations de 30% , en complément de la garantie de 70 % apportée par le Département de la Vendée. 12.3.1. Garantie d'emprunt intercommunale déléguée au Bureau Communautaire, qui présente l'avantage de : -Eviter des débats inutiles en Conseil Municipal tout en gardant de la réactivité du fait de la fréquence des bureaux communautaires -En cas de défaut de paiement d'un bailleur, mutualiser la charge sur 11 communes pour les opérations garanties, au lieu de la faire peser sur une seule commune. -Renforcer la cohérence entre les missions et les statuts de CGC, qui est compétente en matière de politique du logement et du cadre de vie -Apporter des droits de réservation représentant 20 % des logements des opérations garanties, en cohérence avec la voix attribuée automatiquement à CGC en commission d'attribution du fait du lancement obligatoire d'une CIL, et avec les obligations qui pèsent sur CGC en matière d'attributions (25 % des attributions aux 25 % des demandeurs disposant des plus faibles revenus) ,ainsi qu'avec les futures orientations de la Convention Intercommunale d'Attributions.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	CUS, PLH

CALENDRIER	2020-2025
PILOTAGE	CGC, communes, bailleurs sociaux, Département
PARTENAIRES	
FINANCEMENT	255 000 €/an 1 530 000 € au total
INDICATEURS D'EVALUATION	12.1. Nombre de logements sociaux construits en opérations publiques au regard de la programmation 12.2. Nombre et montant des aides distribuées au regard de la programmation 12.3. Nombre et montant des garanties d'emprunt accordées. Réactivité de CGC pour attribuer les garanties
ACTION 13	METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE LOCALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX PARTENARIALE ET TRANSPARENTE DANS LE CADRE D'UNE CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT
ENJEUX ET OBJECTIFS	Depuis 2017 et l'adoption de la Loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté, la compétence en matière de politique d'attribution des logements sociaux est devenue obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH. Dans ce cadre Challans Gois Communauté est chargé d'élaborer les orientations en matière d'attribution de logement social en tenant compte des critères de priorité prévus par la Loi, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). L'enjeu étant d'affirmer que le logement social a vocation à loger les plus modestes sans pour autant limiter leur accueil dans certains quartiers (mixité sociale et équilibre entre les territoires). La mise en œuvre de cette politique d'attributions, s'intègre dans le présent PLH, et doit aussi, pour assurer une bonne gestion de la demande d'attribution, mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale. Celui-ci, définit les orientations destinées à : • Assurer une gestion partagée des demandes de logement social • Satisfaire le droit à l'information du demandeur • Mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur • Mettre en place des dispositifs expérimentaux (optionnels)
MODALITES	13.1. Mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement Une délibération de lancement de la CIL, animer et piloter cette conférence. Dans le cadre de la CIL, élaborer une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), fixant des engagements réciproques en matière d'attributions: publics prioritaires, accompagnement social, engagements en faveur de la mixité sociale à travers la politique d'attributions, gouvernance.

	13.2. Représenter la Communauté de Communes en commission d'attribution afin de faire valoir les objectifs intercommunaux définis par la Convention Intercommunale d'Attribution 13.2.1. Intégrer dans la fiche de poste d'un agent intercommunal une mission de représentation de CGC en commission d'attribution. 13.3. Réviser le Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs 13.3.1. Etendre le PPGD aux 11 communes (seules 6 sont aujourd'hui concernées). 13.3.2. Mettre en place un service intercommunal d'information et d'accueil des demandeurs, incluant un service d'enregistrement des demandes, au sein du guichet unique de l'habitat.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD)
CALENDRIER	2020 - 2025
PILOTAGE	CGC
PARTENAIRES	Etat, bailleurs sociaux
FINANCEMENT	
INDICATEURS D'EVALUATION	13.1. Lancement et animation de la CIL, Approbation de la CIA. 13.2. Nombre et taux des commissions avec une représentation de CGC. Nombre de candidats proposés par CGC. Nombre de candidats proposés pour lesquels un logement social est attribué, suivi d'un bail signé. 13.3. Extension du PPGD et mise en place du service. Nombre de demandeurs renseignés. Nombre de demandes enregistrées
ACTION 14	SOUTENIR LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE L'HEBERGEMENT DES MENAGES LES PLUS FRAGILES
ENJEUX ET OBJECTIFS	<i>Les publics prioritaires pour l'obtention de logements sociaux sont ceux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation dans son article L.441-1, ainsi que les publics concernés par le PDALHPD. Il s'agit notamment des personnes en situation de handicap, des personnes hébergées ou logées temporairement, des personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, des personnes victimes de violences conjugales, des personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution.</i>

	Les actions menées par la Communauté de Communes dans le cadre du PLH seront : -Améliorer les conditions de logement des ménages les plus modestes -Développer une offre de logement très social -Développer l'offre en hébergement d'urgence -Améliorer l'accès au parc privé pour les ménages à faibles revenus -Développer l'offre d'hébergement à destination des personnes défavorisées et lutter contre l'habitat indigne
MODALITES	14.1. Développer une offre locative adaptée à la mise en place de mesures d'accompagnement au logement autonome 14.1.1. Objectif de construction de 50 "PLAi classique" en 6 ans, soit 10 % de l'offre totale de logements sociaux, avec une prime intercommunale dédiée (action 11). 14.1.2. Objectif de 4 logements locatifs conventionnés très social ANAH dans l'OPAH actuelle, à augmenter dans les futurs dispositifs. 14.1.3. Promouvoir l'intermédiation locative en partenariat avec les acteurs locaux (AIVS Habitat et Humanisme) et fixer un objectif de logements conventionnés ANAH avec intermédiation locative. 14.2. Poursuivre l'attribution d'une subvention intercommunale annuelle de fonctionnement à l'association Habitat et Humanisme 14.2.1. Poursuivre l'attribution annuelle d'une subvention intercommunale de fonctionnement à l'association Habitat et Humanisme, d'un montant de 15 000 €, pour ses activités d'AIVS et de pension de famille à Challans. 14.3. Poursuivre la contribution annuelle intercommunale au Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) 14.3.1. Poursuivre la contribution intercommunale annuelle au Fonds de Solidarité pour le Logement, d'un montant de 10 000 €. 14.4. Piloter le traitement des situations d'habitat indigne au niveau intercommunal 14.4.1. Centraliser à l'échelle intercommunale tous les signalements d'habitat indigne effectués par la cellule départementale, et mettre en place un pilotage intercommunal des situations, incluant la mise en œuvre de dispositifs incitatifs, comme les aide aux travaux, et des dispositifs coercitifs à travers les pouvoirs de police des maires
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Convention Partenarial Logement Social / OPAH
CALENDRIER	14.1.1. 2020-2025 14.1.2. En cours - 2025 14.1.3. 2020-2025 14.2. En cours - 2025 14.3. En cours - 2025

	14.4. 2020-2025
PILOTAGE	CGC
PARTENAIRES	Communes, Habitat et Humanisme, Département, Caf, DDCS
FINANCEMENT	14.2.15000 €/an 90 000 € au total 14.3. 10 000€/an 60 000 € au total
INDICATEURS D'EVALUATION	14.1. Nombre de logements financés en PLAi classique Nombre de conventionnements ANAH "très social" Nombre de conventionnements ANAH en intermédiation locative 14.2. Montant des subventions attribuées 14.3. Montant des contributions attribuées 14.4. Nombre de situations traitées
ACTION 15	AMELIORER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE
ENJEUX ET OBJECTIFS	L'aire d'accueil de Challans Gois Communauté construite en 2013 ne répond plus aux standards actuels de confort. En effet, si l'aire est conforme aux normes techniques prévues par le Décret n°2001-569 du 29 juin 2001, plusieurs améliorations peuvent être mise en œuvre. Les principales améliorations demandées par les personnes qui fréquentent l'aire sont la création de douches supplémentaires, la construction de bacs de vaisselle abrités, ou encore de lieux de stockage et branchements pour machines à laver. Par ailleurs, une évolution du mode de gestion est aujourd'hui en réflexion. On constate une tendance à la sédentarisation des gens du voyage avec une augmentation de la durée de séjour, des familles présentes une grande partie de l'année, et des demandes régulières de prolongation des séjours. D'autre pars, la CGC dispose d'un terrain d'accueil de grand passage ouvert l'été qui permet le rassemblement de missions religieuses. Ce terrain situé sur la ville de Challans, est jugé trop petit par ces occupants, ce qui entraîne des refus de groupes de s'y installer. Ceux-ci ayant comme solution soit d'occuper d'autres terrains proposés par les élus soit d'occuper illégalement d'autres terrains de l'intercommunalité. Une autre option consiste à construire une nouvelle aire d'accueil permanente, afin de dédier l'ensemble du site actuel aux grands rassemblements estivaux. - Adapter l'aire d'accueil aux standards actuels de confort

	- Améliorer les conditions d'accueil lors des grands rassemblements religieux
MODALITES	15.1. Construire une nouvelle aire d'accueil permanente et étendre l'aire de grand passage actuelle 15.1.1 Construire une nouvelle aire d'accueil permanente 15.1.2. Etendre l'aire actuelle de grand passage 15.3. Améliorer la gestion de l'aire d'accueil permanente 15.3.1. Mettre en place un entretien régulier de l'équipement (en régie ou en gestion déléguée) 15.3.2. Assurer une présence physique régulière du gestionnaire sur site (en régie ou en gestion déléguée) 15.3.3. Mettre en place un système de télégestion pour la gestion des consommations et paiements des fluides 15.3.4. Créer un groupe de travail avec les différents intervenants (gestionnaire, police municipale, travailleurs sociaux, associations, directeurs des écoles des enfants scolarisés) pour coordonner les différentes interventions et échanger sur les problématiques rencontrées.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	
CALENDRIER	A partir de 2020
PILOTAGE	CGC
PARTENAIRES	Etat
FINANCEMENT	15.1. Financement à déterminer 15.2. financement à déterminer
INDICATEURS D'EVALUATION	15.1. Réalisation et opérationnalité de l'étude 15.2. Entretien régulier de l'équipement. Présence physique régulière sur site. Paiement des consommations de fluides et des droits de place par les utilisateurs. Création et animation du groupe de travail.

Orientation 5	Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat
ACTION 16	POURSUIVRE ET RENFORCER LE PILOTAGE PARTENARIAL DU PLH
ENJEUX ET OBJECTIFS	L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de : - Assurer la bonne mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat - Assurer la dimension partenariale du PLH - Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement - Affirmer le rôle central de Challans Gois Communauté pour la mise en œuvre du PLH et répartir les rôles entre Challans Gois Communauté, les communes membres et les autres acteurs associés au PLH - Mieux associer l'ensemble des acteurs aux différentes phases de la démarche afin d'améliorer la capacité du PLH à répondre aux problématiques du territoire - Consolider le partenariat avec les institutionnels et les acteurs locaux de l'habitat Aussi, la dimension partenariale du PLH est fondamentale. Elle permet de faire jouer pleinement son rôle à ce document stratégique, à savoir apporter de la visibilité et de la cohérence aux actions menées par l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, et de mobiliser des compétences et ressources financières diverses dans l'objectif de répondre aux besoins en logement des habitants.
MODALITES	Ce programme pourra se traduire par : 16.1 Mettre en place le comité de pilotage de suivi du PLH 16.1.1. Recenser l'ensemble des acteurs participant à cette instance 16.2.2. Animer une instance dont l'objectif sera, chaque année, de suivre l'avancement du PLH, de travailler en coordination avec tous les partenaires du PLH, d'identifier les points de blocage et de valider des ajustements à la politique locale de l'habitat 16.2. Mettre en place des réunions régulières avec les acteurs de suivi et d'échanges autour de la politique de l'habitat 16.2.1. Poursuivre les échanges entre les élus et techniciens ainsi que les différents détenteurs d'informations et institutionnels chargés de la mise en œuvre des politiques
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	PLH
CALENDRIER	2020-2025
PILOTAGE	CGC

PARTENAIRES	Communes, DDTM, Département, Bailleurs sociaux, associations, Fournisseurs de données
FINANCEMENT	Gestion en régie des dispositifs de pilotage et d'animation
INDICATEURS D'EVALUATION	- Nombre de COTECH/COPIL/Réunions
ACTION 17	DEVELOPPER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET ANIMER UN COMITE LOCAL D'ETUDE ET DE REFLEXION SUR LE LOGEMENT.
ENJEUX ET OBJECTIFS	Challans Gois Communauté doit réaliser une évaluation précise, régulière et opérationnelle des actions du PLH dans une logique d'aide à la décision pour les politiques et de réorientation éventuelle de la politique publique. Cette évaluation doit s'appuyer sur la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat. Les enjeux de cet observatoire seront les suivants : - Faire évoluer les éléments du diagnostic par la mise à jour de ses données - Avoir une vision d'ensemble des évolutions du territoire - Repérer les évolutions importantes et susceptibles d'avoir une influence sur le marché du logement - Suivre l'évolution des marchés locaux de l'habitat et mesurer les effets de la mise en œuvre du PLH L'animation d'un comité local d'étude et de réflexion sur le logement comme autre outil de suivi du PLH permettant d'évaluer l'efficacité de ce document stratégique et d'apporter des réflexions nécessaires à son amélioration-efficacité. Ce comité regroupera les différents acteurs institutionnel et associatif de l'habitat. - Approuver les conclusions du PLH ainsi que ses orientations - Réaliser, tant qualitativement que quantitativement, les actions retenues - Mettre en œuvre une politique locale concertée de l'habitat
MODALITES	17.1. Mettre en place et animer l'observatoire de l'habitat 17.1.1. Confier une mission d'observatoire du PLH à l'ADILe 17.1.2. Elaborer le cahier des charges de l'observatoire : définition des tableaux de bord de suivi, identification de l'ensemble des fournisseurs de données à mobiliser 17.1.4. Définir les données disponibles en fin d'exercice et/ou exploitables immédiatement et celles qui alimenteront les évaluations à mi-parcours et finale du PLH 17.1.5. Mettre en place les conditions de récupération et d'exploitation des données nécessaires au suivi des actions du PLH : avec chaque partenaire disposant de données utiles à l'observatoire, mettre en place un partenariat renforcé, une convention de partage des données 17.1.6. Alimenter et animer l'observatoire tout au long des 6 années du PLH : mettre à jour, en fonction de la disponibilité des données, l'ensemble des tableaux de bord de l'observatoire; réaliser des synthèses pédagogiques, pouvant servir de support de communication 17.2. Réaliser des bilans annuels, triennal et une évaluation finale 17.2.1. Adhésion à l'observatoire départemental des loyers géré par l'ADILe

	17.2.2. Mettre à jour les indicateurs de suivi des fiches actions 17.2.3. Formaliser un document de bilan synthétique et diffusable Informers les communes et l'ensemble des partenaires de l'avancement des actions du PLH 17.2.4 A partir des bilans annuels, formaliser le bilan triennal qui sera soumis au CRHH; (se saisir de cette étape à mi-parcours pour organiser et animer des temps de concertation avec l'ensemble des parties prenantes pour définir les éventuels ajustements à apporter à la mise en œuvre du PLH) 17.3. Créer un Comité local d'études et de réflexion 17.3.1. Poursuivre les échanges entre les élus et techniciens ainsi que les différents détenteurs d'informations et institutionnels chargés de la mise en œuvre des politiques.
OUTIL(S) MISE EN OEUVRE	Observatoire de l'Habitat, PLH, PLUi, SCOT
CALENDRIER	2020-2025
PILOTAGE	CGC
PARTENAIRES	Département Etat Communes Bailleurs sociaux Notaires Professionnels de l'immobilier CAF
FINANCEMENT	Observatoire élaboré en régie par le service Habitat du Pôle Aménagement de CGC. Les moyens humains consacrés à l'élaboration du PLH sont les suivants : - Chargé de mission habitat en charge de la réalisation des documents; ainsi que de l'animation avec l'appui de la responsable du Pôle ; - Responsable du Pôle Aménagement qui est aussi chargée de mission SCoT et PLUi, en charge de la supervision de l'élaboration du PLH et de l'articulation avec la politique d'aménagement de l'espace ; -Technicien SIG chargé de la mise à disposition de données géographiques. 17.2.1. 5 000 €/an et 30 000€ au total 17.2.2. 5 000€/an et 30 000€ au total

INDICATEURS D'EVALUATION	Résultats de l'Observatoire de l'Habitat, Bilans du PLH, Nombre de réunions du comité,
-----------------------------	--

2.3. Plan de financement

Budget habitat 2019

	Fonctionnement	Investissement	Total
OPAH	22 420 €	96 720 €	119 140 €
ECO-PASS		52 500 €	52 500 €
Subvention Habitat et Humanisme	15 000 €		15 000 €
Participation FSL	10 000 €		10 000 €
Observatoire des Loyers	5 000 €		5 000 €
Autres conventions (CAUE, IMHOWEB)	3 000 €		3 000 €
Gestion aire d'accueil (recettes déduites)	18 000 €		18 000 €
TOTAL	73 420 €	149 220 €	222 640 €

+ 1 agent cat. B: Suivi OPAH dont gestion aides intercommunales, observatoire habitat en régie, élaboration PLH, suivi des conventions, gestion des partenariats, suivi administratif et financier aire accueil gens du voyage.

+ 1 agent contractuel en renfort depuis 2019

PLAN DE FINANCEMENT ANNUEL PLH	Total	Fonctionnement	Investissement
Action 1: Planifier le développement de l'offre nouvelle pour réaliser les objectifs du PLH et mettre en œuvre les préconisations du SCoT			
Action 2: Renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs	266 000 €	46 000 €	220 000 €
Action 3: Organiser la transition énergétique de l'habitat (dans le cadre de l'OPAH)			
Action 4: Créer un guichet unique d'information et d'orientation sur le logement	34 739 €	34 739 €	
Action 5: Accompagner l'adaptation des logements aux risques naturels et prendre en compte ces risques dans l'offre nouvelle (dans le cadre du PAPI)			
Action 6: Proposer une offre en accession abordable à la propriété à destination des jeunes actifs (Eco-Pass)	52 500 €		52 500 €
Action 7: Développer une offre locative adaptée aux besoins des ménages en mobilité professionnelle et aux jeunes en début de parcours résidentiel	12 000 €	5 000 €	7 000 €
Action 8: Adapter le parc de logements anciens à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap (dans le cadre de l'OPAH)			
Action 9: Favoriser l'accessibilité des logements neufs dans les projets publics (dans le cadre du soutien au développement du parc social)			
Action 10: Poursuivre le développement de l'offre publique à des destinations des personnes âgées et handicapées (dans le cadre du soutien au développement du parc social)			

Action 11: Promouvoir des manières d'habiter alternatives pour lutter contre l'isolement et renforcer la solidarité intergénérationnelle	11 600 €		11 600 €
Action 12: Etablir une véritable programmation intercommunale du logement social en partenariat avec les organismes HLM, afin de permettre la réalisation des objectifs de production dans toutes les communes	237 500 €		237 500 €
Action 13: Mettre en place une politique locale d'attribution des logements sociaux partenariale et transparente dans le cadre d'une conférence intercommunale du logement (temps technicien)			
Action 14: Soutenir les dispositifs en faveur du logement et de l'hébergement des ménages les plus fragiles	30 000 €	30 000 €	
Action 15: Améliorer l'accueil des gens du voyage	20 000 €	20 000 €	
Action 16: Poursuivre et renforcer le pilotage partenarial du PLH (temps technicien)	0	0	0
Action 17: Développer l'observatoire de l'Habitat et animer un comité local d'étude et de réflexion sur le logement	10 000 €	10 000 €	
TOTAL	674 339 €	145 739 €	528 600 €

SYNTHESE DU PLAN DE FINANCEMENT

	Annuel	PLH 6 ans
Aides à la pierre Habitat Privé	291 100 € (de 2021 à 2025) (149 200 € en 2020)	1 604 700 €
Aides à la pierre Habitat Public	237 500 €	1 425 000 €
Total investissement	528 600 € (de 2021 à 2025) (386 700 € en 2020)	3 029 700 €
Animation PIG/OPAH	46 000 € (de 2021 à 2025) (22 420 € en 2020)	252 420 €
Guichet unique Habitat	34 739 €	208 434 €
Observatoire de l'Habitat	10 000 €	60 000 €
Plateforme location	5 000 €	30 000 €
Gestion aire d'accueil	20 000 €	120 000 €
Participations et subventions diverses	30 000 €	180 000 €
Total fonctionnement	145 739 €	850 854 €
TOTAL	674 339 € (pour les années 2021 à 2025)	3 880 554 €

ANNEXE

Choix méthodologique

Traditionnellement, les besoins en logements étaient calculés, dans le cadre d'un PLH, à partir de deux hypothèses :

- Le **point mort**, c'est-à-dire le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour que le nombre d'habitants se maintienne à son niveau, en prenant en compte l'évaluation des logements vacants et résidences secondaires, le renouvellement (les logements qui disparaissent car ils sont détruits ou parce que les bâtiments changent d'usage), ainsi que le desserrement des ménages (plus le nombre de personnes par ménage est faible, plus il faut de logements pour loger une même population).
- Les **logements destinés à l'accueil de nouvelles populations**, généralement à partir d'un taux projeté de croissance démographique annuelle.

L'évaluation des besoins en logements a fait l'objet d'une importante évolution méthodologique à partir de 2017, basée sur les travaux réalisés par le CEREMA³. Cette nouvelle méthode a fait l'objet d'une expérimentation en 2017, menée notamment par la DREAL des Pays de Loire. Les services de Challans Gois Communauté ont participé à plusieurs ateliers organisés par la DREAL dans le cadre de cette expérimentation qui associait les collectivités et EPCI compétents en matière d'Habitat. La nouvelle méthode d'évaluation des besoins en logement est en cours de déploiement à l'échelle nationale, et devrait être appliquée ces prochaines années pour déterminer les objectifs de logements neufs des PLH.

L'objectif de la nouvelle méthode est de calculer le plus finement possible les besoins en logements à l'échelle du bassin d'emploi, puis de les répartir à l'échelle des EPCI qui fixent les objectifs de logements neufs à travers leurs PLH. Un outil informatique spécifique, nommé OTELO, est en déploiement en 2018 au niveau des directions départementales des territoires. Il permet de mobiliser des données de différentes sources et de les traiter facilement, en intégrant certaines variables, afin de calculer les besoins théoriques du territoire en logements neufs. Les collectivités et EPCI disposeront de cet outil à partir de 2019.

Le calcul du point mort était jugé peu fiable, et entraînait souvent des besoins en logements surestimés par rapport aux besoins réels.

La nouvelle méthode remplace cette notion de « point mort » par celle de « **besoins en stock** », c'est-à-dire qu'elle cherche à estimer précisément quels sont les besoins en logements des ménages dépourvus de logements, de ceux qui souffrent de mal logement, de ceux qui disposent d'un logement en inadéquation avec leurs revenus (taux d'effort supérieur à 30%) ou avec la composition des ménages (sur-occupation), ceux qui vivent une situation de cohabitation subie

³ Centre d'Etude et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement. La nouvelle méthode d'évaluation des besoins en logements est détaillée dans l'ouvrage intitulé « *Territorialisation de la production de logements - Guide méthodologique pour l'estimation des besoins en logements* », CEREMA, février 2017.

(par exemple des jeunes qui vivent chez leurs parents du fait de ressources financières insuffisantes), ou encore des ménages locataires sociaux qui souhaitent une mutation au sein du parc public.

La notion de « logements destinés à l'accueil de nouvelles populations » a elle été maintenue, à travers le terme de « besoins en flux ». L'évolution méthodologique réside dans la prise en compte des projections réalisées par l'INSEE à travers le modèle de projections statistiques « OMPHALE » pour déterminer le besoin en flux.

La méthode employée pour définir les besoins en logements neufs de Challans Gois Communauté à l'horizon 2025 reprend certains éléments de cette nouvelle méthode, sans l'appliquer pleinement, et ce pour plusieurs raisons :

-Les « **besoins en stock** » sont très difficiles à estimer sans l'outil OTELO, car ils nécessitent de mobiliser des données difficiles à obtenir et à traiter. Aussi, le choix a été fait d'utiliser exclusivement les données de la demande locative sociale, auxquelles Challans Gois Communauté a accès et qui recensent l'ensemble des demandes de logement social effectuées sur le territoire. Ces données sont basées sur les éléments déclarés par les demandeurs. Aussi, certains ménages du territoire qui ont des besoins en logements n'ont pas forcément effectués de demande de logement social, et ne sont donc pas comptabilisés. Il s'agit notamment de jeunes cherchant à décohabiter, très peu représentés dans le fichier, ou encore de locataires privés disposant d'un taux d'effort trop important qui n'ont pas effectué la démarche. Les ménages les plus en difficulté ont généralement effectué une demande de logement social dans le cadre de l'accompagnement social dont ils bénéficient.

-Les « **besoins en flux** » ne prennent que partiellement en compte les projections effectuées par l'INSEE. En effet, les projections disponibles gratuitement sont effectuées à l'horizon 2050 à l'échelle départementale. Des projections plus fines sont possibles à l'échelle du bassin d'emploi. Mais le bassin d'emploi de Challans recouvre un territoire très diversifié comprenant les deux îles de Noirmoutier et d'Yeu, ainsi que les EPCI Océan Marais de Monts et Pays de Saint-Gilles, qui connaissent des phénomènes démographiques spécifiques liés à leurs situations particulières de territoires littoraux et touristiques.

Selon l'INSEE, Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées exhaustivement, comme lors des précédents recensements mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les communes de 10 000 habitants ou plus font désormais l'objet d'une enquête annuelle auprès d'un échantillon de 8 % de la population, dispersé sur l'ensemble de leur territoire. Au bout de 5 ans, tout le territoire de ces communes est pris en compte et les résultats du recensement sont calculés à partir de l'échantillon de 40 % de leur population ainsi constitué.

A la fin de l'année 2008, à l'issue des cinq premières enquêtes de recensement, l'Insee publie, pour la première fois selon la nouvelle méthode, la population légale de chaque commune, puis à partir de 2009, les résultats statistiques complets sur les habitants et leurs logements.

Accompagner les entreprises du bâtiment pour la formation en matière de performance énergétique (certification RGE)

- ✓ L'action 1 du programme du Groupe d'Action Locale du Nord Ouest Vendée en charge du programme de financement européen LEADER, est intitulée "Encourager l'éco-performance dans les entreprises" et contient un volet relatif à l'aide des entreprises du bâtiment pour l'obtention d'un label environnemental (RGE).

A ce stade, les modalités de pilotage et de mise en œuvre de cette action ne sont pas encore définies. Le périmètre géographique de l'action doit tout d'abord être défini : périmètre intercommunal, ou ensemble du Nord-Ouest Vendée si les autres EPCI souhaitent s'associer à cette action.

Par ailleurs, un travail doit être réalisé en étroite collaboration avec les fédérations du bâtiment pour définir les modalités précises de l'accompagnement. Aussi, il conviendra dans un premier temps de constituer un groupe de travail associant Challans Gois Communauté, les autres EPCI du Nord-Ouest Vendée éventuellement intéressés, les représentants du groupe d'action locale ainsi que les fédérations du bâtiment. Ce groupe de travail aura pour mission de définir le pilotage et de préciser les modalités de mise en œuvre et de financement de l'action, avant sa mise en œuvre effective.