



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Document d'orientation et d'objectifs

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2022



Septembre 2022

SOMMAIRE

Partie 1 : Les grands enjeux du territoire

- 1.1 Les principaux constats du diagnostic sur le territoiren°4
- 1.2 Les principaux enjeux issus du diagnosticn°7

Partie 2 : Le scénario de développement

- 2.1 Un cadre fixé par le SCoT en cours d'approbation de la CC Sud Vendée Littoral...n°13
- 2.2 Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoraln°19

Partie 3 : Les orientations de la politique locale de l'habitat

- 3.1 Orientation 1 : Maintenir des conditions favorables d'attractivité de l'intercommunalité, respectueuses des spécificités du territoire et de la qualité du cadre de vien°28
- 3.2 Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales à venirn°30
- 3.3 Orientation 3 : Valoriser le parc existant occupé et vacant pour le rendre plus attractif et performantn°32
- 3.4 Orientation 4 : Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiquesn°33
- 3.5 Orientation 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CC Sud Vendée Littoral comme pilote et fédérateur des interventions habitatn°35



Partie 1 :

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE

1.1 – Les principaux constats du diagnostic sur le territoire

Redynamiser la croissance démographique sur l'ensemble du territoire

Démographie : une croissance positive mais qui se ralentie

- Après avoir connu une forte accélération de sa **croissance démographique** dans les années 2000 (+1,3%/an entre 1999 et 2008, et +0,8%/an entre 2008 et 2013), la CC Sud Vendée Littoral est **en ralentissement** ces dernières années : **+0,2% par an entre 2013 et 2018**.
- Une croissance **portée uniquement par le solde migratoire mais qui tend à se ralentir** : +0,5%/an de la croissance de 2013-2018 (+1,4% entre 1999 et 2008). **Le solde naturel est négatif depuis plus de 30 ans**.
- **Un territoire impacté par le vieillissement** : une baisse des moins de 45 ans et une forte hausse des plus de 60 ans en 10 ans
- **Une baisse de la taille moyenne des ménages** (2,2 en 2018 contre 2,6 en 1990)... due à une progression des personnes seules et une baisse des couples avec enfant(s)
- **Des ménages aux niveaux de ressources plutôt modestes et peu diversifiés** (comparé à la moyenne départementale), avec des disparités entre les communes

Maitriser le foncier et offrir une qualité urbaine

Un développement de l'habitat individuel consommateur de foncier

- Après avoir connu une forte baisse de sa production neuve entre 2011 et 2015 (de 407 logements à 154 logements), **la construction neuve est en « légère » augmentation, pour atteindre environ 225/logt/an ces 2 dernières années**.
- **Le modèle de la maison individuelle persiste** avec une production neuve principalement orientée sur ce type de logement : 93% des logements commencés sur la période 2010-2020 sont en individuel
- **Une offre relativement abordable**. Le prix moyen d'un terrain à bâtir enregistré est de 59 536 € à l'échelle de la CC Sud Vendée Littoral sur la période 2014-2020, avec de fortes disparités entre certains secteurs (sur le littoral supérieur à 119 €/m² et rural moins de 24 €/m²)

1.1 – Les principaux constats sur le territoire

Diversifier l'offre et favoriser les parcours résidentiels : de l'accession abordable ou logement locatif aidé

Un statut prédominant : la propriété

- Une **prédominance des propriétaires sur le territoire** : 74% de l'occupation et en progression plus rapide que le locatif (1,0%/an contre 0,8%/an)
- **Des transactions dans l'existant 6 fois plus nombreuses que la production neuve** : 246 logements construits en 2020 pour 1 500 transactions...
- **Des prix de l'immobilier avec de fortes disparités selon les communes** (plus élevé sur le littoral et sur le pôle de Luçon et sa couronne urbaine) et qui ont principalement progressé pour les maisons de 5 pièces et plus
- **Un parc locatif social relativement limité, peu diversifié et vieillissant** : 1 488 logements locatifs sociaux en 2020, selon le Répertoire des Logements locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS) dont près des 2/3 sont des logements individuels (63,3 %). Ce parc se développe peu (206 logements construits depuis 2010 ; 9 mises en services en 2020, 20 ventes depuis 2013) et est plutôt vieillissant, à réhabiliter et adapter : 41% des logements construits avant 1980, plus de la moitié des logements étiquetés en DPE D-E-F (54%). Toutefois, ce parc est en tension (1 attribution pour 6 demandes), notamment sur les 2 pièces (1 pour 13) et 5 pièces et plus (1 pour 16)

Agir sur le parc existant

Le parc ancien : principal moteur des marchés mais aux qualités très diverses

- **Le nombre de transactions est en hausse continue depuis 2014** : de 752 ventes en 2014 à 1 508 en 2021, et représente la majorité des mobilités Habitat sur le territoire comparé au neuf (200 logements commencés en moyenne ces 4 dernières années)
- **Le prix moyen des maisons vendues est en hausse ces dernières années**, mais se trouve dans la tranche moyenne des intercommunalités de Vendée
- **Un marché de l'immobilier ancien avec de fortes disparités territoriales** : un prix moyen des maisons de 4 pièces et plus vendues entre 2014 et 2020 qui varie de 96 792 € à 278 666 € selon les communes
- **Le marché est plus accessible sur certaines communes** plus rurales avec une offre des niveaux de prix comparable à l'accession neuve, et nettement plus tendu sur le littoral.
- **Un parc ancien** qui induit d'importants **besoins en amélioration de l'habitat**, en termes de performance énergétique, d'assainissement, d'adaptation fonctionnelle aux problèmes de mobilité...

Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations

Agir pour l'habitat des séniors / des jeunes / des populations « défavorisées » et les plus « fragiles »

- **Un vieillissement de la population qui se poursuit et se renforce** : plus de 35 % de la population est âgée de 60 ans ou plus en 2018, la part des 75 ans et plus (13,4 %) étant supérieure à celle du département (11,1 %). Les 60 ans et plus représentent, par ailleurs, 71 % de la croissance démographique du territoire entre 2008 et 2018. Une présence inégale des séniors sur le territoire de l'intercommunalité, plus marquée sur le littoral et en rétro-littoral
- **Un territoire qui offre des solutions d'hébergement variés** : 1112 hébergements, soit 152 places pour 1 000 personnes en EPHAD, résidences autonomie, structures spécialisées... mais des besoins d'adaptations qui demeurent nécessaires (80% des 80 ans et plus vivent à domicile)
- **Peu de solutions de logements temporaires pour les situations de « jeunesse »** en formation, début d'activité et saisonniers : un projet de FJT sur Luçon (le plus proche est Fontenay le Comte), des besoins en meublés difficiles à trouver avec garantie suffisante sur délai court...
- **Des besoins pour les personnes défavorisées ou fragilisées** à prendre en compte : un taux de pauvreté de 11,3% (Vendée 9,2%), plus marqué pour le moins de 30 ans (14,2%) et les locataires (24,3%)

1.2 – Les principaux enjeux issus du diagnostic

Redynamiser la croissance démographique sur l'ensemble du territoire

- Ré-enclencher la croissance démographique
- Garantir le renouvellement démographique pour assurer la pérennité des services et des équipements
- **Renforcer l'attractivité résidentielle** du territoire, notamment auprès des jeunes ménages et des familles
- **Adapter l'offre de logements** (liée au vieillissement démographique et aux nouveaux modes de vie)
- **Développer une offre pour tous les types de ménages et à toutes les périodes de la vie (locatif social, accession abordable ...)**

Maîtriser le foncier et offrir une qualité urbaine

- **Répartir, adapter et accompagner la production de logements neufs** sur le territoire de la CC Sud Vendée Littoral
- **Consommer moins et mieux** en étant vigilant aux réserves foncières disponibles
- Favoriser la production de logements en **renouvellement urbain...**
- ... et en densification : en « dents creuses » et « extension limitée » de l'espace urbain
- **Innover** dans la manière de construire (**matériaux biosourcés...**) mais aussi de vivre (espaces partagés : garage, salle de vie, potager...) et **participer au bien être et à la santé**
- **Diversifier l'offre de logements** pour répondre à l'ensemble des ménages et aux nouveaux modes de vie (formes urbaines, typologie, statut d'occupation...)
- **Privilégier l'offre nouvelle à proximité des services et des équipements**, notamment pour les ménages les plus modestes

Diversifier l'offre et favoriser les parcours résidentiels ; de l'accession abordable ou logement locatif aidé

- **Favoriser et sécuriser l'accession** à la propriété des ménages sur le territoire dans le cadre de certains parcours résidentiels
- **Développer l'offre locative privée : reconstituer / réhabiliter / adapter**
- **Accompagner les bailleurs privés et futurs** dans l'amélioration de leur bien et vers des modalités de gestion facilitées (garanties via organisme, campagne de communication sur les aides...)
- **Diversifier l'offre locative sociale** pour mieux répondre aux besoins et veiller à la réhabilitation de ce parc
- **Maintenir des conditions d'habitat « abordables » pour les plus modestes**

1.2 – Les principaux enjeux issus du diagnostic

Agir sur le parc existant

- **Redonner de l'attractivité au parc existant** (accession-investissement) en favorisant l'amélioration des logements
- **Sécuriser les acquisitions dans le parc existant** en informant/accompagnant en amont les accédants
- **Engager une politique volontariste de rénovation du parc existant** et répondre aux futures exigences réglementaires de la loi Climat et Résilience
- **Agir sur le mal-logement et l'habitat indigne** pour améliorer les conditions de vie des ménages et limiter leurs charges liés au logement
- **Mobiliser le parc de logements vacants et plus particulièrement dans les centres villes et centres bourgs**

Répondre aux besoins spécifiques de certaines populations

- Accompagner le **parcours de vie résidentiel des aînés** (accès et maintien dans le logement, prévention de la perte d'autonomie...)
- Accompagner et anticiper l'**adaptation des logements** en complément d'une offre de services, mais aussi des moments de « rencontres » intergénérationnels
- Favoriser le développement de **propositions innovantes** pour le logement des **séniors (colocation...)**
- Mobiliser/coordonner une offre de **logements temporaires** pour **les jeunes** avec des bailleurs et partenaires
- Développer une offre de logements de qualité à **loyer abordable**
- Répondre aux **situations d'urgence** et/ou de **mise à l'abri**

1.2 – Les principaux enjeux issus du diagnostic

Des enjeux territorialisés par bassin de vie

Par ailleurs, on distingue des enjeux différents dans les 5 bassins de vie à l'échelle des **43 communes** du territoire de la CC Sud Vendée Littoral pour lesquels sont déclinés des enjeux spécifiques :

Bassin de vie de Mareuil-sur Lay le Dissais

- Une croissance à maintenir et une attractivité à relancer auprès des familles
- Le développement d'une offre locative publique et privée adaptée à la demande
- Des réponses en adaptation face au vieillissement de la population
- Une production neuve à relancer tout en maîtrisant d'une offre foncière accessible et plus économe en espace
- Une amélioration du parc existant occupé et vacant à mettre en place

Entrée	Public	Très difficilement accessible			Difficilement accessible			Accessible		
		Très difficilement accessible	Difficilement accessible	Accessible	Très difficilement accessible	Difficilement accessible	Accessible			
		Parc à vocation sociale	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété						
Age	Personnes âgées	Très difficilement accessible	Très difficilement accessible	Accessible						
	Jeunes en début de parcours	Très difficilement accessible	Difficilement accessible	Accessible						
Structure familiale	Familles avec enfants	Difficilement accessible	Accessible	Accessible						
	Ménages modestes et précaires	Très difficilement accessible	Difficilement accessible	Accessible						
Ressources	Classes moyennes	Difficilement accessible	Accessible	Accessible						

Bassin de vie de Sainte-Hermine



Entrée	Public	Parc à vocation sociale	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Age	Personnes âgées	Très difficilement accessible	Très difficilement accessible	Accessible
	Jeunes en début de parcours	Très difficilement accessible	Très difficilement accessible	Accessible
Structure familiale	Familles avec enfants	Difficilement accessible	Difficilement accessible	Accessible
	Ménages modestes et précaires	Très difficilement accessible	Très difficilement accessible	Difficilement accessible
Ressources	Classes moyennes	Difficilement accessible	Difficilement accessible	Accessible

- Ré-activer la croissance démographique en renforçant son attractivité qui pourra s'appuyer sur son cadre de vie et sa proximité de l'agglomération de la Rochelle
- Le développement d'une offre locative publique et privée adaptée à la demande
- Une production neuve à relancer tout en maîtrisant le foncier
- L'adaptation de l'offre habitat au vieillissement de la population en place et à venir
- Une amélioration du parc existant à mettre en place

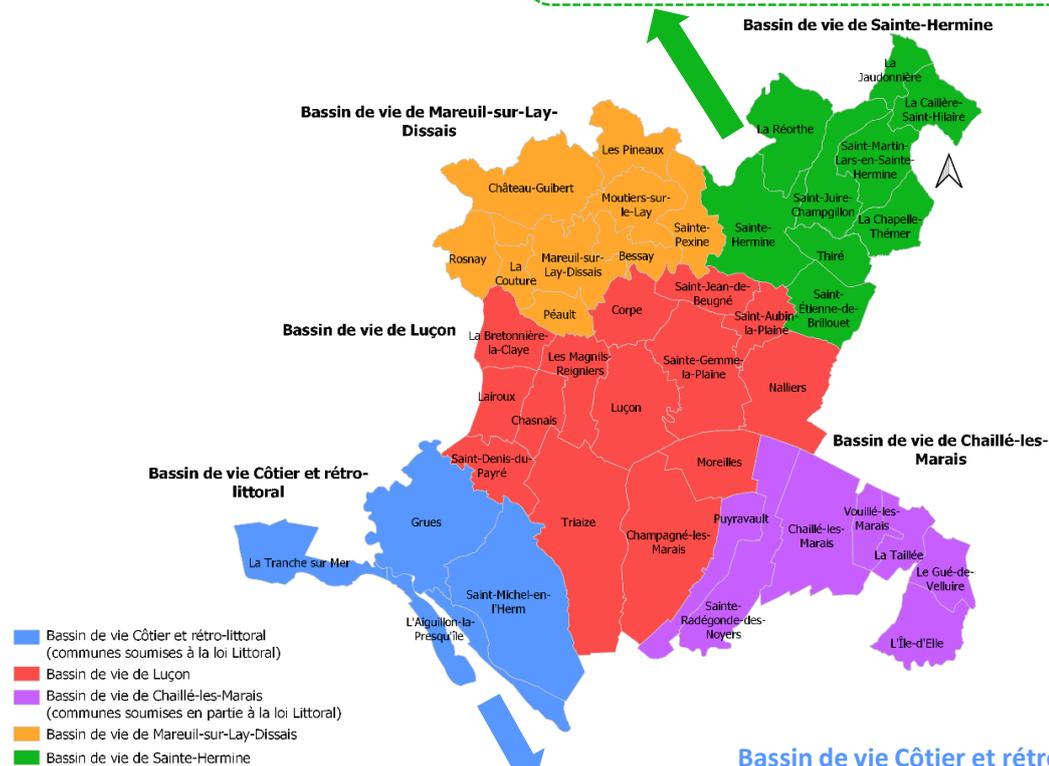
1.2 – Les principaux enjeux issus du diagnostic

Des enjeux territorialisés par bassin de vie

Bassin de vie de Sainte-Hermine

Entrée	Public	Parc à vocation sociale	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Age	Personnes âgées	■	■	■
	Jeunes en début de parcours	■	■	■
Structure familiale	Familles avec enfants	■	■	■
Ressources	Ménages modestes et précaires	■	■	■
	Classes moyennes	■	■	■

- Une croissance démographique à maintenir en confortant l'installation des familles
- Le développement d'une offre locative publique et privée adaptée à la demande
- Des réponses en adaptation face au vieillissement de la population
- La maîtrise d'une offre foncière accessible et plus économe en espace
- Une amélioration du parc existant occupé et vacant à mettre en place



Entrée	Public	Parc à vocation sociale	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Age	Personnes âgées	■	■	■
	Jeunes en début de parcours	■	■	■
Structure familiale	Familles avec enfants	■	■	■
Ressources	Ménages modestes et précaires	■	■	■
	Classes moyennes	■	■	■

- Une relance de la croissance démographique à conforter avec une diversification de l'offre pour permettre l'installation du plus grand nombre
- Des difficultés d'accession pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires : vers une offre abordable ?
- Equilibrer l'offre locative privée et saisonnière (en concurrence)
- L'adaptation de l'offre habitat au vieillissement de la population en place et à venir
- L'hébergement des saisonniers
- La reprise/amélioration des résidences secondaires « délaissées » à transformer en résidences principales ?

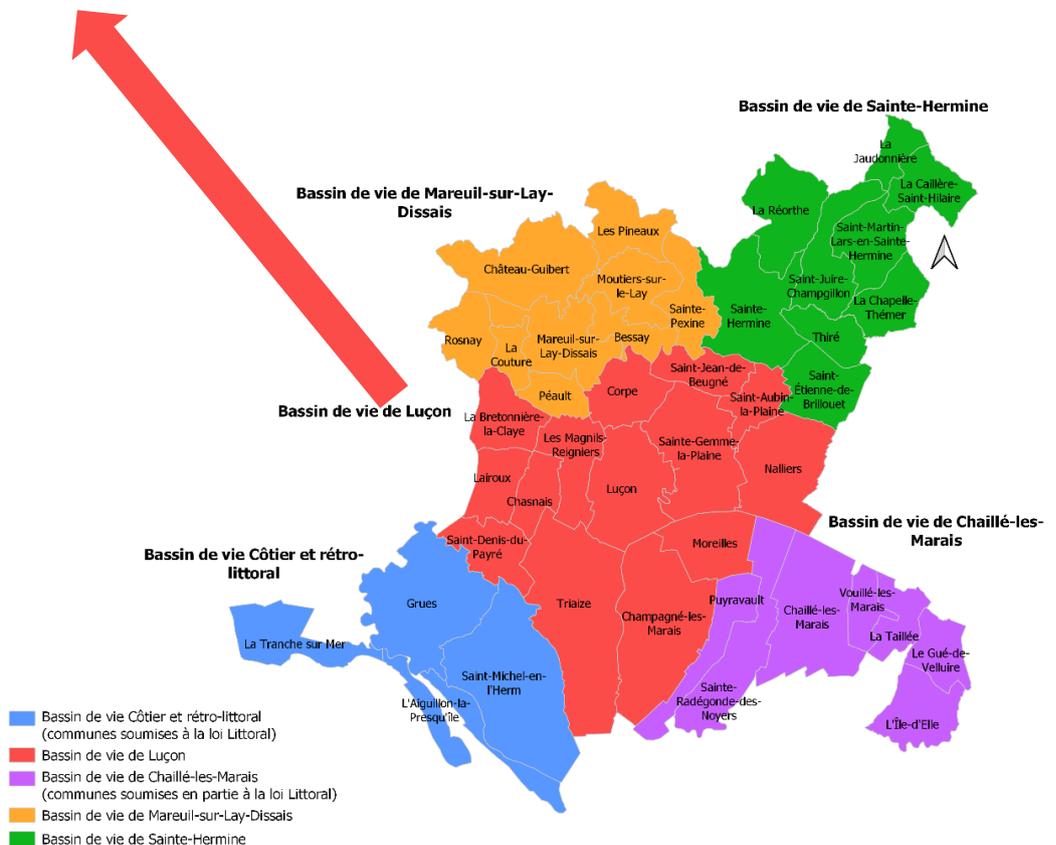
1.2 – Les principaux enjeux issus du diagnostic

Des enjeux territorialisés par bassin de vie

Bassin de vie de Luçon

- Une **décélération de la croissance démographique à contenir** sur l'ensemble du secteur entraîné par la ville de Luçon qui regagne des habitants... et par **une attractivité à retrouver auprès des actifs et des familles** en tant que bassin d'emploi et centralité de services et équipements
- Le développement d'une **offre locative publique et privée adaptée à la demande**
- La **création d'une offre habitat permettant l'installation des jeunes et familles** notamment en lien avec l'emploi
- Une **production neuve à relancer tout en mobilisant une offre foncière plus économe en espace, notamment en renouvellement urbain (repérer le foncier stratégique, lutter contre la rétention foncière, ...)**
- Une **amélioration du parc existant occupé et vacant** à mettre en place, et plus spécifiquement sur la ville centre de Luçon en lien avec le programme Petite Ville de Demain

Entrée	Public	Parc à vocation sociale	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Age	Personnes âgées	■	■	■
	Jeunes en début de parcours	■	■	■
Structure familiale	Familles avec enfants	■	■	■
Ressources	Ménages modestes et précaires	■	■	■
	Classes moyennes	■	■	■





Partie 2 :

LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

2.1 – Un cadre fixé par le SCoT en cours d'approbation de la CC Sud Vendée Littoral

Le SCoT de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral, en cours d'approbation, définit des orientations, des principes et des règles d'aménagement pour une cohérence des politiques d'aménagement du territoire sur l'intercommunalité.

En application du Code de l'Urbanisme, le PLH devra être compatible avec le SCoT. Aussi, le programme local de l'habitat veillera à prendre en compte les grandes orientations du SCoT.

Rappel des grandes orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) – en cours d'approbation :

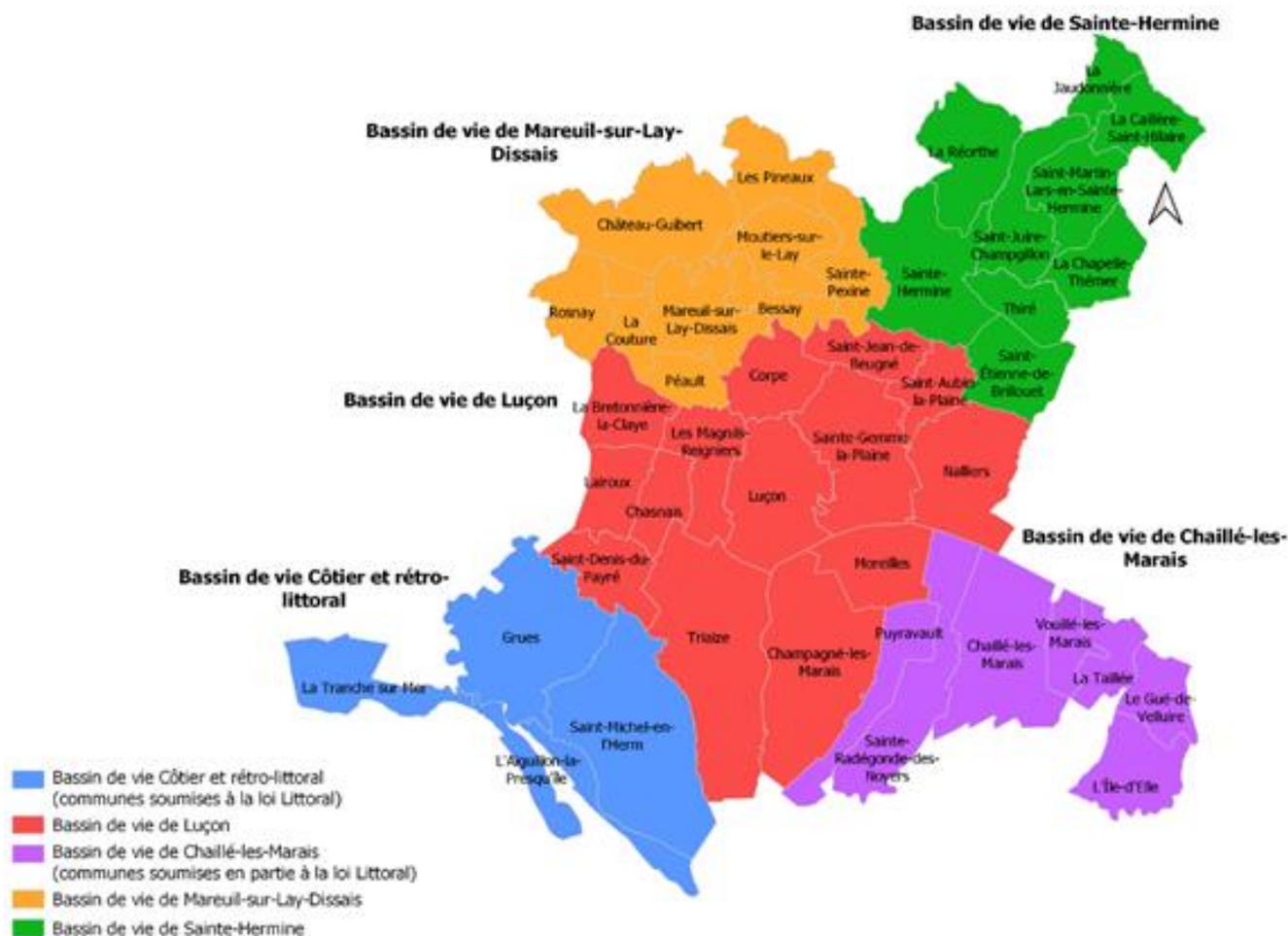
Affirmer le positionnement du territoire : l'armature territoriale

Le projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT propose une stratégie de développement ambitieuse qui vise à affirmer la position d'interface de l'intercommunalité. Il s'agira ainsi de conforter l'ancrage territorial local du territoire c'est-à-dire son fonctionnement avec les pôles voisins et territoires de taille comparable tel que Fontenay-le-Comte tout en recherchant un rapport plus équilibré avec les grandes agglomérations urbaines voisines (Nantes, La Rochelle, Niort, La Roche sur Yon).

Afin de garantir les solidarités territoriales et les conditions de développement cohérente et garante des grands équilibres territoriaux de l'intercommunalité, le SCoT appuie son projet sur une armature territoriale équilibrée qui s'articule autour de :

- **5 bassins de vie** correspondant à l'espace vécu des habitants et acteurs locaux. Chaque bassin de vie doit être en mesure de proposer : une offre de services et d'équipements adaptée aux besoins et aux profils des ménages, une offre commerciale de proximité au sein des centres bourgs ou centres villes, ainsi qu'une offre de logements adaptée et de qualité. Enfin, afin de rapprocher les lieux d'habitation et de travail, l'échelle du bassin de vie doit également permettre l'accès à une offre d'emploi.
- **17 communes motrices de la dynamique de leur bassin de vie appelées « pôles »**, à savoir : Luçon, Sainte-Hermine, La Tranche-sur-Mer, Mareuil-sur-Lay-Dissais, L'Aiguillon-la-Presqu'île (commune nouvelle), Saint-Michel-en-L'herm, Nalliers, Sainte Gemme-la-Plaine, Chaillé-les-Marais, Champagné-les-Marais, Les Magnils-Reigniers, L'Île-d'Elle, La Caillère-Saint-Hilaire, Corpe, Chasnais, Saint-Jean-de-Beugné
- **La ville-centre de Luçon** dont la stratégie intercommunale doit permettre son renforcement et sa redynamisation. L'interaction de la ville-centre avec les communes voisines doit être constructive et étroite afin que ce pôle urbain élargi porte la dynamique du développement intercommunal.

2.1 – Un cadre fixé par le SCoT en cours d'approbation de la CC Sud Vendée Littoral



Assurer un développement cohérent garant des grands équilibres : habitat et logement

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit ensuite les objectifs et principes de la politique locale de l'habitat au regard, notamment, des évolutions démographiques. Il précise les objectifs d'offre de logements produits, répartis par bassin de vie, ainsi que les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existants public ou privé.

La stratégie intercommunale d'aménagement de l'habitat doit participer à l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espace agricole, naturel et forestier. Au-delà de ce défi, l'évolution du parc de logements dont sa requalification doit répondre à de multiples besoins : transition énergétique, vieillissement de la population, précarité sociale, besoins sociaux variés...

Enfin, la stratégie de répartition de la production de logements prend en compte la stratégie économique intercommunale ainsi que la stratégie de résilience des communes soumises à la loi Littoral.

2.1 – Un cadre fixé par le SCoT en cours d'approbation de la CC Sud Vendée Littoral

Au travers de cet axe, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) prévoit notamment :

- **La part du logement locatif social (LLS) à l'échelle du parc de logement intercommunal doit être consolidée sur la durée d'application du SCoT.** L'augmentation programmée de la production de LLS devra reposer sur la production de logements neufs et/ou réhabilités. Cette prescription tient compte, à date d'approbation du SCoT, de la faible présence voire de l'absence de bailleurs sur une partie du territoire. La programmation est prévue en deux étapes :
 - Les six premières années d'application du SCoT : maintenir le taux actuel de LLS (5,80% en 2020). Le maintien du taux induit une augmentation mécanique du nombre de LLS au sein du parc global de logements. Les bailleurs sociaux seront invités à produire des logements adaptés aux besoins des ménages du territoire (une part prépondérante de petites typologies, prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), etc..),
 - Après le 1er bilan du SCoT et la mise en action du premier PLH, une augmentation du taux de LLS sera recherchée à hauteur d'environ 6,50%.

Les échanges et les partenariats avec les acteurs de l'habitat notamment les bailleurs sociaux ou privés (conventionnement Anah) doivent être facilités afin d'améliorer la qualité et le calibrage de l'offre de LLS et de l'offre locative de manière générale, dans une logique de « co-construction » de cette offre. Enfin, concernant la production de LLS, celle-ci devra être cohérente avec l'identification des pôles ainsi que les objectifs de densités bâties fixées afin de garantir une répartition géographique adaptée de l'offre.

- Des orientations prioritaires en matière de réponse adaptée **aux besoins sociodémographiques** :
 - L'amélioration du parcours résidentiel des ménages modestes voire très modestes notamment par l'accession abordable et libre ainsi que la mise à disposition de petits logements locatifs privés et publics ;
 - L'adaptation et la rénovation du parc de logements : parc privé, le parc vacant, les copropriétés dégradées et le parc social ;
 - La mise en œuvre d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logements tout en luttant contre l'artificialisation des sols et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
 - L'accompagnement des populations spécifiques dont l'accompagnement du vieillissement de la population par le maintien à domicile, les gens du voyage, les étudiants, saisonniers et jeunes actifs et les personnes handicapées ;
 - L'accroissement de l'offre en logement locatif privé et public ;
 - La mise en œuvre d'une réflexion sur l'offre de logement d'urgence ;
 - La réappropriation, la transformation et/ou l'adaptation des grands logements (faible enjeu de vacance sur le territoire, elle concerne notamment sur les grands logements) qui peuvent répondre à court terme à la forte demande de petits logements (saisonnier, jeunes actif, retraité, etc.).
 - Les colocations (intergénérationnelles, etc.) et autres « modes » d'habitat collectif, qui représentent une alternative à l'offre de logement standardisée (maison individuel / grand logement) pour l'ensemble des ménages.
 - La production de petits logements lors d'opérations de rénovation et de construction neuve en lien avec la diversification des formes urbaines et l'augmentation de la densité bâtie

2.1 – Un cadre fixé par le SCoT en cours d'approbation de la CC Sud Vendée Littoral

- Des orientations prioritaires en matière **d'urbanisation** :
 - Le réinvestissement des bourgs est une priorité en cohérence avec la stratégie commerciale et économique ainsi que celle de la mobilité. Les bourgs sont ainsi les lieux privilégiés pour le développement de l'habitat par opération urbaine de réhabilitation, d'intensification, de renouvellement ou de déconstruction/reconstruction. Au sein des bourgs la redynamisation des centralités est une priorité.
 - Les friches (bâties et foncières) ainsi que les espaces résidentiels déjà artificialisés sous-occupés ou inoccupés, bâtis ou non bâtis, constituent la ressource foncière prioritaire pour le développement résidentiel. Ainsi, le SCoT fixe à l'échelle intercommunale un objectif de **50 % de la production totale de logements à l'intérieur des espaces urbanisés et artificialisés**.
 - La poursuite des efforts engagés en matière d'optimisation foncière en agissant sur le levier de la densité bâtie. Pour toutes les communes, **la densité bâtie brute minimale par opération située en extension urbaines des espaces urbanisés et artificialisés est fixée à 15 log/ha**. Améliorer la qualité architecturale et paysagère de l'offre en logement et travailler sur les formes urbaines au travers de règles d'urbanisme adaptées.
 - La poursuite de l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements, neuf et ancien et faciliter également la production et l'usage d'énergies renouvelables.
- Des orientations en matière de **production de logements** :

Le PADD inscrit la stratégie du territoire dans la perspective d'une population atteignant un peu plus de **65 000 habitants environ à l'horizon 2041**. Cette évolution correspond à un taux de croissance annuel moyen de 0,7 % par an environ.

Pour permettre d'atteindre les 65 000 habitants à l'horizon 2041 sur la Communauté de Communes, le SCoT fixe une production moyenne de logements de 330 logements par an (5 940 résidences principales supplémentaires sur 18 ans).

Le SCoT préconise des objectifs de production de logement pour chacun des bassins de vie qui seront à prendre en compte dans le futur PLUI et les PLH. Il préconise par ailleurs des objectifs de densité bâtie brute moyenne par commune.

2.1 – Un cadre fixé par le SCoT en cours d'approbation de la CC Sud Vendée Littoral

Bassin de vie	Production annuelle moyenne de logement	Densité bâtie brute moyenne par commune	
		Commune /pôle	Densité bâtie brute moyenne
Bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais : Les Pineaux, Château-Guibert, Rosnay, La Couture, Peault, Bessay, Moutiers-sur-le-Lay, Sainte-Pexine, Mareuil-sur-Lay-Dissais	36 log/an	Rosnay, La Couture, Bessay, Château-Guibert, Les Pineaux, Sainte-Pexine, Moutiers-sur-le-Lay, Peault	15 log/ha
		Mareuil-sur-Lay-Dissais	20 log/ha
Bassin de vie de Luçon : Luçon, La Bretonnière-la-Claye, Lairoux, Saint-Denis-du-Payré, Triaize, Champagné-Les-Marais, Moreilles, Nalliers, Sainte-Gemme-la-Plaine, Saint-Aubin-la-Plaine, Saint-Jean-de-Beugné, Chasnais, Les Magnils-Reigniers, Corpe	144 log/an	Luçon	25 log/ha
		La Bretonnière-la-Claye, Lairoux, Saint-Denis-du-Payré, Moreilles, Saint-Aubin-la-Plaine	15 log/ha
		Triaize, Champagné-les-Marais, Saint-Jean-de-Beugné, Nalliers, Sainte-Gemme-la-Plaine, Chasnais, Les Magnils-Reigniers, Corpe	18 log/ha
Bassin de vie côtier et rétro-littoral (communes soumises à la loi Littoral) : Grues, La Tranche-sur-Mer, La Faute-sur-Mer, L'Aiguillon-sur-Mer, Saint-Michel-en-L'Herm	65 log/an	La Tranche-sur-Mer, La Faute-sur-Mer	30 log/ha
		L'Aiguillon-sur-Mer	25 log/ha
		Saint-Michel-en-l'Herm, Grues	20 log/ha
Bassin de vie de Sainte-Hermine : La Jaudonnière, La Caillère-Saint-Hilaire, Saint-Martin Lars en Sainte-Hermine, Saint-Juire-Champgillon, La Chapelle-Thémer, Thiré, La Réorthe, Sainte-Hermine, Saint-Etienne-de-Brillouet	55 log/an	La Jaudonnière, Saint-Étienne-de-Brillouet, La Caillère-Saint-Hilaire, Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine, Saint-Juire-Champgillon, La Chapelle-Thémer, Thiré	15 log/ha
		La Réorthe	15 log/ha
		Sainte-Hermine	20 log/ha
Bassin de vie de Chaillé-les-Marais et l'Île d'Elle (communes soumises en partie à la loi Littoral) : L'Île d'Elle, Gué-de-Velluire, La Taillée, Vouillé-les-Marais, Chaillé-les-Marais, Puyravault, Sainte Radegonde des Noyers	30 log/an	Puyravault, Sainte-Radégonde-des-Noyers, Le Gué-de-Velluire, La Taillée, Vouillé-les-Marais	15 log/ha
		Chaillé-les-Marais / L'Île-d'Elle	18 log/ha

Source : Document d'orientation et d'objectifs, Version d'arrêt – Conseil Communautaire, SCoT CC SVL, 2022

- Des orientations au regard de la **définition de l'enveloppe urbaine**

Le SCoT indique que les documents d'urbanisme devront réaliser une analyse de la mutabilité du foncier et de l'immobilier au sein des enveloppes urbaines des communes. Cette enveloppe correspond à un périmètre circonscrivant des espaces urbanisés et artificialisés formant un « ensemble morphologique cohérent ». Les orientations devant permettre la mise en œuvre de critères de sélection ou de discrimination sont les suivantes :

- Maintenir les coupures paysagères qu'elles soient naturelles ou agricoles,
- Eviter de conforter le développement d'espaces urbanisés peu denses,
- Préserver les activités agricoles tant le foncier agricole que les bâtiments agricoles (périmètre de réciprocité),
- Préserver la qualité d'aménagement des entrées de ville,
- Préserver la nature en ville et la trame verte et bleue.

En accord avec la définition de cette enveloppe urbaine, on rappelle que le SCoT limite l'étalement urbain en donnant la priorité à la densification et au renouvellement urbain. Ainsi, le SCoT fixe, à l'échelle intercommunale, **un objectif de 50 % de la production totale de logements à l'intérieur des espaces urbanisés et artificialisés** et définit des densités bâties brutes moyennes (logements à l'hectare). Cette méthode permet de développer une diversité d'opérations et d'orienter une logique de renouvellement des espaces déjà urbanisés. Il limite de fait la consommation foncière en recherchant la création de projets plus denses tout en permettant des opérations plus lâches ou intégrées.

2.2 – Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoral

Bilan de l'évolution démographique récente sur le territoire

Pour établir des hypothèses de scénario de développement du PLH, il est nécessaire de faire le bilan des évolutions récentes et de le confronter au projet de territoire et ambitions du SCOT.

Après avoir connu une accélération entre 1999 et 2008 (1,33 % par an), la croissance démographique de la population des ménages s'est ralentie entre 2008 et 2013 (+0,75 % par an) et entre 2013 et 2018 (+0,14 % par an).

La population des ménages est passée de 53 007 personnes à 53 381 personnes entre 2013 et 2018 (+0,1 %) générant un besoin de **35 logements par an** pour satisfaire les besoins liés à la croissance démographique.

Dans le même temps, ce sont **167 logements par an** qui étaient nécessaires pour satisfaire les **besoins à population constante (point mort)**, dues :

- Au desserrement des ménages qui a généré un besoin de **140 logements par an**. La taille moyenne des ménages sur le territoire est passé de 2,22 à 2,16 personnes par ménage, soit une baisse moyenne de -0,58 % par an.
- Aux mouvements internes dans le parc existant (renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants) qui ont généré un besoin de **27 logements par an**.

La somme des besoins en logement (35+140+27) a été compensée par l'offre développée par le biais de la construction neuve : **1 011 logements construits (entre 2012 et 2016) soit environ 202 logements par an**.

Hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu

Le **scénario de développement retenu** par les élus de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral, en lien avec les objectifs du SCoT, est de **0,7 % par an de croissance**. Il vise à augmenter la croissance observée entre 2008 et 2018 (+0,4 % par an) tout en restant nettement inférieure à celle observée au début des années 2000 (+1,3 % par an entre 1999 et 2008). **La Communauté de Communes devrait accueillir environ 3 850 habitants supplémentaires et atteindre autour de 57 230 habitants à l'horizon 2028.**

Il s'agit pour les communes de la CC Sud Vendée Littoral de développer une offre destinée à satisfaire en priorité les besoins des nouveaux ménages issus à la fois du territoire et de l'extérieur du territoire en lien avec l'attractivité résidentielle et économique, et les influences avec les territoires environnants.

Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à 174 logements par an (rappel 2013-2018 : 35 logements par an).

La population des ménages de la CC Sud Vendée Littoral passerait ainsi de 53 381 personnes en 2018 à 56 954 personnes en 2028.

2.2 – Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoral

Le scénario propose une **poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages autour de -0,48 % par an** (maintien d'une tendance longue 2008-2018). Cette hypothèse s'appuie sur le phénomène de vieillissement observé sur le territoire, et qui n'est pas compensé par l'augmentation des familles sur le territoire.

Le besoin en logement généré par le **desserrement des ménages** est estimé à **121 logements par an** (rappel 2013-2018 : 140 logements par an). La taille moyenne des ménages de la CC Sud Vendée Littoral passerait ainsi **de 2,16 personnes par ménage en 2018 à 2,06 en 2028**.

Enfin, le scénario propose une **offre générée par l'évolution du parc existant estimé à 35 logements par an** contre 27 logements par an entre 2013 et 2018. Les hypothèses retenues pour ces variables sont les suivantes :

- **Poursuite de la progression du nombre de logements vacants**, mais dont la part tend à diminuer au sein du parc de logement. Le territoire vise un nombre de logements vacants autour de 2 490 logements en 2028 (2 403 en 2018 - +87 en 10 ans).
- **La poursuite d'un développement limité des résidences secondaires** au sein du parc de logements avec une croissance de **+14 logements par an**
- Assurer un renouvellement du parc équilibré en fonction des marchés de l'habitat et des disponibilités avec **un effort plus important sur la mobilisation du parc vacant** que sur la reconquête et la recomposition d'un bâti existant (grange, division de logements...)... **le renouvellement est estimé à +12 logements par an**, niveau comparable à celui observé entre 2013 et 2018.

La somme des besoins en logement estimés par le scénario s'élève à **330 logements par an** (174+121+35), soit 1 980 logements sur 6 ans.



1 980 logements sur 6 ans (330 logts/an)

2.2 – Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoral

	Bilan 2013-2018	Scénario de développement 2018-2028
Population des ménages en début de période	53 007 personnes	53 381 personnes
Population des ménages en fin de période	53 381 personnes	56 954 personnes
Evolution annuelle	+ 0,14 %	+ 0,7 %
Besoins annuels liés à la croissance démographique	+ 35 logements	+174 logements
Taille moyenne en début de période	2,22 personnes/ménage	2,16 personnes/ménage
Taille moyenne en fin de période	2,16 personnes/ménage	2,06 personnes/ménage
Variation annuelle	-0,58 %	-0,48 %
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	+ 140 logements	+ 121 logements
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant	+ 27 logements Renouvellement : 12 logts RS : 7 logts LV : 8 logts	+ 35 logements Renouvellement : 12 logts RS : 14 logts LV : 9 logts
Besoins annuels en production de logement (2018-2028)	+202 logements	+330 logements

Les grands principes de la politique habitat sur la CC Sud Vendée Littoral

Principe de répartition des besoins : Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres démographiques entre les bassins de vie

La réalisation des objectifs de logements sur le SCoT de la CC Sud Vendée Littoral est le moyen de mettre en œuvre la stratégie du PADD en matière d'équilibre territorial entre les bassins de vie et les communes pôles, motrices de la dynamique de leur bassin de vie.

Le SCoT fixe ainsi un objectif de production annuelle moyenne de logement par bassin de vie, selon la répartition suivante :

- Bassin de vie de Luçon : 144 logements par an
- Bassin de vie Côtier et rétro-littoral : 65 logements par an
- Bassin de vie de Chaillé-les-Marais : 30 logements par an
- Bassin de vie de Mareuil-sur-Lay Dissais : 36 logements par an
- Bassin de vie de Sainte-Hermine : 55 logements par an

Pour affiner ces besoins en logements dans chacun des bassins de vie, des hypothèses sur chacune des variables ont été travaillées avec les élus par secteur sur la base des dynamiques et des évolutions observées depuis 2008. Suite à ces ateliers, il a été retenu les principes suivants :

Concernant les besoins liés à la **croissance démographique**,

- **Une accélération de la croissance démographique** sur les **bassins de vie de Luçon, de Sainte-Hermine, de Mareuil-sur-Lay-Dissais et de Chaillé-les-Marais**. Sur le **bassin de vie Côtier et Rétro-littoral**, le **rythme retenu est relativement stable** à celui observé entre 2013 et 2018 (+0,2 % par an).

Concernant les besoins liés au **desserrement des ménages**,

- **Une baisse de la taille moyenne des ménages sur l'ensemble des 5 bassins de vie**. Cette diminution reste moins rapide qu'entre 2008 et 2018 (BV Côtier et Rétro-littoral, BV Mareuil-sur-Lay-Dissais) ou relativement stable (BV de Luçon, BV de Chaillé-les-Marais). Sur le bassin de vie de Sainte-Hermine, il est repris le rythme de 2013-2018.

Concernant les besoins liés à l'évolution du parc liés aux **caractéristiques propres des bassins de vie**,

- **Une baisse du taux de logements vacants** sur l'ensemble des bassins de vie **hormis sur le bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais où ce taux est relativement stable**.
- **Une diminution ou une stabilisation du taux des résidences secondaires** dans les bassins de vie.
- Le **niveau de renouvellement urbain observé entre 2013 et 2018 est maintenu** sur la période de projection sur les 5 bassins de vie

2.2 – Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoral

	Bassin de vie de Luçon	Bassin de vie Côtier et rétro-littoral	Bassin de vie de Chaillé-les-Marais	Bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais	Bassin de vie de Sainte-Hermine
Besoins liés à la démographie	74 logts/an	10 logts/an	20 logts/an	30 logts/an	40 logts/an
Evolution population ménages 2018-2028	+0,6% par an	+0,2% par an	+0,6% par an	+0,9% par an	+1,0% par an
Besoins liés au desserrement des ménages	70 logts/an	19 logts/an	10 logts/an	6 logts/an	16 logts/an
Evolution taille moyenne 2018-2028	-0,64% par an	-0,40% par an	-0,34% par an	-0,18% par an	-0,45% par an
Taille moyenne des ménages 2028	2,00 pers/ménage	1,81 pers/ménage	2,19 pers/ménage	2,33 pers/ménage	2,20 pers/ménage
Besoins liés à l'évolution du parc existant	0 logts/an	36 logts/an	0 logts/an	0 logts/an	-1 logts/an
	Renouvellement : -24/an	Renouvellement : 44/an	Renouvellement : 0/an	Renouvellement : -11/an	Renouvellement : 3/an
	R. secondaire : +16/an	R. secondaire : -2/an	R. secondaire : 0/an	R. secondaire : +1/an	R. secondaire : -1/an
	Vacant : +8/an	Vacant : -6/an	Vacant : 0/an	Vacant : +10/an	Vacant : -3/an
Total des besoins en logement 2018-2028	1 438 sur 10 ans	646 sur 10 ans	305 sur 10 ans	360 sur 10 ans	545 sur 10 ans

Estimation des besoins sur la durée du PLH	144 logements par an soit 864 logements sur 6 ans	65 logements par an soit 390 logements sur 6 ans	30 logements par an soit 180 logements sur 6 ans	36 logements par an soit 216 logements sur 6 ans	55 logements par an soit 330 logements sur 6 ans
---	--	---	---	---	---

Le bassin de vie de Luçon concentre 44 % de la production nouvelle en logement de la CC Sud Vendée Littoral, ce bassin de vie concentrant également 42 % de la population intercommunale.

Le bassin de vie Côtier et rétro-littoral, qui concentre 16 % de la population de l'intercommunalité, et le bassin de vie de Sainte-Hermine (15 % de la population de la Communauté de communes) regroupe respectivement 20 % et 17 % des objectifs.

Les deux bassins de vie de Chaillé-les-Marais (13 % de la population de l'intercommunalité) et de Mareuil-sur-Lay-Dissais (14 % de la population de la Communauté de communes) offrent 20 % des objectifs, dont 11 % sur le bassin de vie de Mareuil-sur-Lay-Dissais et 9 % sur le bassin de vie de Chaillé-les-Marais.

2.2 – Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoral

• Les logements locatifs à vocation sociale

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la CC Sud Vendée Littoral veillera à favoriser la mixité sociale, le projet politique visant à un renforcement de la mixité sociale et à une solidarité territoriale.

Pour rappel, le SCoT de la CC Sud Vendée Littoral fixe un objectif d'augmentation de la production et du taux, de logements locatifs sociaux.

Cette programmation est prévue en deux étapes :

- Un maintien du taux à 5,8 % (taux 2020) sur les 6 premières années du SCoT
- Une augmentation du taux de logements locatifs sociaux à hauteur d'environ 6,5 % sera recherchée après le 1^{er} bilan du SCoT et la mise en action du premier PLH.

De plus, le SCoT indique que la production de logements locatifs sociaux devra être cohérente avec l'identification des pôles ainsi que les objectifs de densités bâties fixés afin de garantir une répartition géographique adaptée de l'offre. Le SCoT ne préconise pas de taux minimum par commune.

Il convient tout d'abord de préciser la définition du logement aidé qui intègre le logement locatif social et le logement en accession sociale. Dans l'interprétation du logement aidé, est considéré comme tel tout logement bénéficiant d'aides directes (subventions) et/ou indirectes (prêts / exonérations).

➤ **Le logement locatif social : tous les logements construits avec l'aide financière de l'Etat (aide à la pierre). Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordées.** Seront pris en compte :

- Le PLAИ (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de plus grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.
- Le PLUS (prêt Locatif à Usage Social) correspond aux HLM traditionnels
- Le PLS (Prêt Locatif Social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu

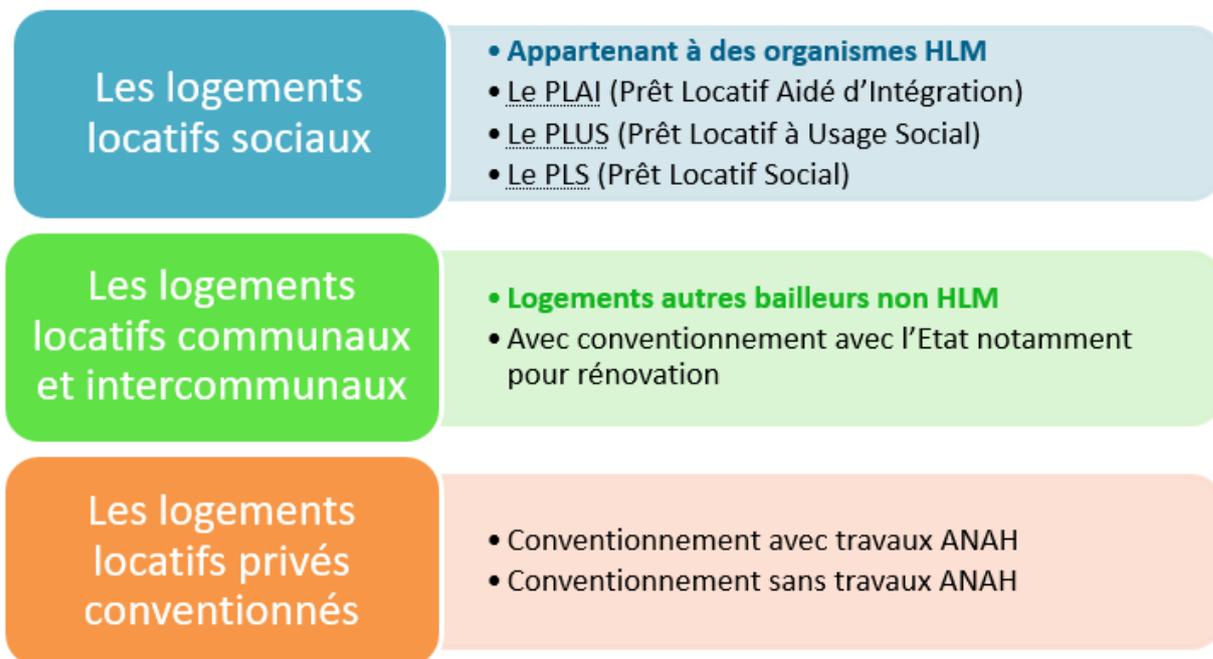
Par ailleurs, la Communauté de Communes souhaite intégrer dans ces objectifs de production de logements locatifs à vocation sociale, les logements intercommunaux. Pour rappel, elle en recense aujourd'hui environ 88 sur son territoire.

En complément à cette offre locative sociale, la CC Sud Vendée Littoral souhaite développer des logements privés conventionnés qui peuvent constituer une offre alternative au locatif social notamment dans les secteurs peu privilégiés par les bailleurs. Les logements conventionnés permettent par ailleurs de réhabiliter des logements vacants, notamment en centre-bourg et centre-ville à proximité des équipements et des services.

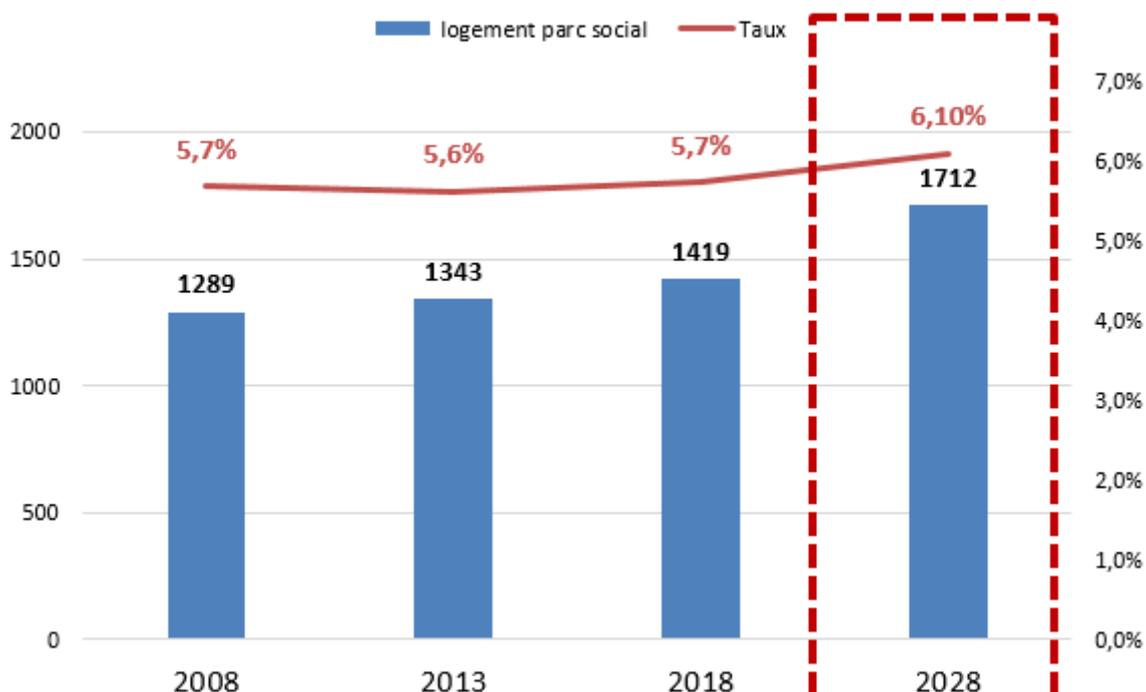
2.2 – Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoral

En synthèse, la Communauté de Communes retient comme définition de la production locative à vocation sociale : PLAÍ, PLUS, PLS, les logements locatifs communaux et intercommunaux, les logements locatifs privés conventionnés comme décrit ci-dessous.

Définition de la production locative à vocation sociale



Sur la période du PLH, la Communauté de Communes souhaite tendre vers une **augmentation de son taux de logements locatifs sociaux à hauteur de 6,1 % à l'horizon 2028**, pour lancer la dynamique vers l'objectif des 6,5 % fixé par le SCoT à l'horizon 2041.



Source : Insee, RP 2018, 2013, 2008, réalisation SOLIHA, CC SVL, 2022

2.2 – Les choix de développement de la CC Sud Vendée Littoral

En partant de cette hypothèse et en prenant en compte le nombre de vente HLM, ce sont environ 174 logements locatifs sociaux qui devront être produits sur le territoire intercommunal sur 6 ans (dont 2 pour reconstituer l'offre liée aux ventes), soit 29 logements par an.

Au croisement des dynamiques passées et du regard des élus, la production locative sociale sur l'ensemble du territoire de la CC Sud Vendée Littoral est répartie de la manière suivante :

	Taux 2018	Taux visé en 2028	Estimation Parc LLS en 2028	Nombre de LLS à produire/an	Sur 6 ans
Bassin de vie de Luçon	7,2%	7,6%	904	15	90
Bassin de vie Côtier et rétro-littoral	4,0%	4,3%	229	4	24
Bassin de vie de Chaillé les Marais	6,2%	6,5%	211	3	18
Bassin de vie de Mareuil sur Lay Dissais	2,7%	3,1%	114	3	18
Bassin de vie de Sainte Hermine	6,0%	6,3%	254	4	24
CC Sud Vendée Littoral	5,7%	6,1%	1712	29	174

Par ailleurs, les élus de la Communauté de Communes souhaitent, conformément au SCoT, préserver les équilibres entre les communes et renforcer l'offre sur les communes pôles du SCoT pour que la production de logements locatifs à vocation sociale représente entre **3 % et 10 % de la production totale de logements** soit :

- De 9 % à 10 % de la production totale sur Luçon
- De 7 % à 8 % de la production totale sur les communes regroupant plus de 1000 résidences principales (La Tranche-sur-Mer, L'Aiguillon-la-Presqu'île, Sainte-Hermine, Mareuil-sur-Lay-Dissais, Saint-Michel-en-l'Herm)
- De 5 % à 6 % de la production totale sur les communes regroupant entre 500 et 1000 résidences principales (Nalliers, Sainte-Gemme-la-Plaine, Chaillé-les-Marais, L'île d'Elle, Les Magnils-Reigniers)
- De 2 % à 3 % de la production totale sur les communes regroupant moins de 500 résidences principales (La Caillère-Saint-Hilaire, Corpe, Chasnais, Saint-Jean-de-Beugné)

Enfin, la Communauté de Communes souhaite produire principalement des T2 et des T5 en réponse à la forte tension existante sur ces typologies.

Concernant la répartition des logements locatifs à vocation sociale, le PLH préconise d'appliquer le pourcentage de PLAI indiqué dans les règles de gestion du Département de Vendée, délégataire des aides à la pierre sur le territoire.

Partie 3 :

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

3 – Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

Pour permettre la réalisation des objectifs du scénario de développement retenu, les communes de la CC Sud Vendée Littoral devront mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée au territoire.

Cette politique, qui fait le lien avec les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic, se traduit en orientations stratégiques et seront déclinées ultérieurement en modalités opérationnelles dans le programme d'actions.

Axe 1 Production et foncier	Maintenir des conditions favorables d'attractivité de l'intercommunalité, respectueuses des spécificités du territoire et de la qualité du cadre de vie
Axe 2 Parcours résidentiels et mixité sociale	Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales à venir.
Axe 3 Amélioration du parc existant	Valoriser le parc existant occupé et vacant pour le rendre plus attractif et performant
Axe 4 Besoins non couverts par les marchés immobiliers	Développement un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques
Axe 5 Piloter la politique Habitat	Définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CC Sud Vendée Littoral comme pilote et fédérateur des interventions habitat

Orientation 1 : Maintenir des conditions favorables d’attractivité de l’intercommunalité, respectueuses des spécificités du territoire et de la qualité du cadre de vie

Les enjeux identifiés sont :

- **Adapter les rythmes de production** et privilégier la complémentarité de l’offre, pour limiter la concurrence avec le foncier et le parc existant.
- **Accompagner le développement de la construction neuve tout en maîtrisant les extensions foncières**
- Garantir le développement du territoire, le renouvellement de la population, et le fonctionnement des équipements
- Préserver le cadre de vie et l’attractivité du territoire
- Préserver les ressources tout en réduisant le coût du logement pour répondre à la fois à des enjeux environnementaux et sociaux

Les principes correspondants sont :

Produire 1 980 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l’équilibre territorial

Sur la durée du PLH, la CC Sud Vendée Littoral doit produire une offre de logement suffisante (**330 logements par an**) pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place, tout en accompagnant l’attractivité économique du territoire.

L’optimisation et la valorisation de l’offre foncière par le développement d’une offre en renouvellement urbain, la densification des opérations et la diversification des formes urbaines

La stratégie du SCoT en cours d’approbation de la CC Sud Vendée Littoral vise à limiter l’étalement urbain et optimiser les enveloppes urbaines existantes en donnant la priorité à la densification et au renouvellement urbain des tissus agglomérés existants avant leur extension. Il **fixe un objectif de réalisation de 50 % de la production totale de logements à l’intérieur des espaces urbanisés et artificialisés.**

Pour faciliter la production que ce soit en renouvellement ou en extension, il sera nécessaire de mettre en œuvre des politiques foncières en matière d’habitat. Ainsi, l’analyse foncière du SCoT devra être **approfondie par un référentiel foncier** détaillé à la parcelle du bâti et du non bâti qui pourra constituer **le socle d’un observatoire qui sera intégré à l’observatoire de l’habitat et du foncier du futur PLH.**

Ceci concourt à conforter des actions pour tendre vers une politique foncière plus vertueuse et minimiser l’artificialisation des espaces agricoles et naturels, avec des objectifs de densité de logement différencié selon les secteurs comme indiqué dans le SCOT.

3 – Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

En effet, pour minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, le SCoT en cours d'approbation définit également des objectifs d'optimisation des extensions urbaines à vocation résidentielle. Ces objectifs de densité sont modulés par communes (minimum de 15 logts/ha). Pour la CC Sud Vendée Littoral, **cela se traduit par les densités bâties brutes moyennes suivantes :**

- La Tranche-sur-Mer, La Faute-sur-Mer : 30 log/ha
- Luçon, L'Aiguillon-sur-Mer : 25 log/ha
- Mareuil-sur-Lay-Dissais, Saint-Michel-en-l'Herm, Grues, Sainte-Hermine : 20 log/ha
- Triaize, Champagné-les-Marais, Saint-Jean-de-Beugné, Nalliers, Sainte-Gemme-la-Plaine, Chasnais, Les Magnils-Reigniers, Corpe, Chaillé-les-Marais, L'Ile-d'Elle : 18 log/ha
- Autres communes de la Communauté de Communes : 15 log/ha

Les élus de la CC suivront les objectifs de densification fixés par le SCoT.

Les préconisations pour un urbanisme plus économe en espace devront être intégrées obligatoirement dans le futur PLUI. Les documents de planification pourront, dans les OAP, viser des densifications plus fortes.

En parallèle des préconisations de densification, la CC Sud Vendée Littoral fera la promotion de la diversification des formes urbaines sur son territoire. Il s'agira de proposer des logements intermédiaires et collectifs (en lien avec les particularités urbaines de chaque site) et de développer des formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages (proximité des services, accessibilité...). Cette démarche permettra également d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une offre plus abordable.

L'expérimentation de solutions innovantes pour l'habitat de demain en lien avec PCAET en cours d'élaboration

La stratégie du PCAET en cours d'élaboration sur le territoire vise à mettre l'innovation au cœur de son projet de transition. La collectivité saisira ainsi chacune des opportunités de déploiement de nouvelles technologies et/ou solutions permettant d'atteindre des objectifs climat-air-énergie ambitieux et pouvant concourir à l'attractivité du territoire.

La Communauté de Communes **encouragera l'utilisation de matériaux bio-sourcés, la promotion des énergies renouvelables** en lien avec l'habitat et le développement de solutions innovantes pour l'habitat de demain.

Orientation 2 : Diversifier l’offre de logements pour l’adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales à venir

Les enjeux identifiés sont :

- Consolider et développer l’**offre de logements locatifs sociaux et locatifs privés**.
- Proposer des conditions favorables pour **accueillir et/ou maintenir des jeunes ménages**.
- **Faciliter l’installation des primo-accédants** en lien avec le maintien des équipements et des services sur le territoire.
- Favoriser la **mixité sociale sur le territoire**

Les principes correspondants sont :

Faciliter les parcours résidentiels des ménages sur l’ensemble du territoire

Les situations des marchés immobiliers expliquent en grande partie les dynamiques de peuplement. L’**installation des primo-accédants**, notamment des jeunes familles dépend en effet de la possibilité d’y réaliser un parcours résidentiel, et notamment, une accession à la propriété. La collectivité veillera ainsi à maintenir des conditions favorables à l’accession à la propriété sur l’ensemble du territoire avec une gamme diversifiée de logements.

Concernant la vente des logements HLM qui constitue une opportunité de développer de l’accession abordable sur le territoire, la collectivité restera attentive à la reconstitution de l’offre auprès des bailleurs. La CC Sud Vendée Littoral accompagnera également les accédants en leur apportant des conseils via le guichet unique de l’habitat France Rénov.

Encourager la mixité sociale via le développement d’une offre locative sur le territoire

La CC Sud Vendée Littoral développera les outils pour construire son projet de mixité et de solidarité territoriale afin d’accompagner la diversification de l’offre de logements sur l’ensemble du territoire.

L’offre de logements locatifs sociaux est relativement stable depuis 2008 malgré une augmentation du nombre de ces logements. Pour rappel, le taux de logement locatif social selon l’Insee est de 5,7% en 2018. En parallèle, le taux de logements locatifs privés a diminué malgré une augmentation du nombre de ces logements (de 18,9 % en 2008 à 18,3% en 2018).

La stratégie du SCoT en cours d’approbation vise à consolider et développer la part du logement locatif social à l’échelle du parc de logement intercommunal. L’augmentation programmée de la production de logements locatifs sociaux est prévue en 2 étapes :

- Maintien du taux actuel (5,8 %) pendant les 6 premières années d’application du SCoT, qui induit une augmentation mécanique du nombre de logements locatifs sociaux au sein du parc global de logements.
- Une augmentation du taux de logements locatifs sociaux à hauteur de 6,5 % sera recherchée après le 1^{er} bilan du SCoT et la mise en action du premier PLH.

3 – Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

En accord avec cet objectif, la Communauté de Communes envisage de développer l'offre de logements locatifs sociaux sur la durée du PLH et se fixe l'objectif d'atteindre 6,1% de logements sociaux à l'horizon 2028. Cette offre nouvelle permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels sur le territoire. Sur la durée du PLH, il s'agira de produire 174 logements (dont 2 pour reconstituer l'offre liée aux ventes), soit environ 29 logements par an, dont environ 90 sur le bassin de vie de Luçon.

Conformément aux indications du SCoT, la production de logements locatifs à vocation sociale dans chacune des communes pôle devra représenter entre 3% et 10% de la production totale.

En parallèle, la collectivité cherchera à accroître et à diversifier son offre de logement locatif privé via, notamment, le dispositif OPAH 2023-2025 qui préconise un objectif de 9 logements locatifs conventionnés Anah de type Loc'Avantage par an.

Orientation 3 : Valoriser le parc existant occupé et vacant pour le rendre plus attractif et performant

Il s'avère nécessaire d'optimiser les capacités du parc ancien, pour valoriser le tissu existant, ainsi que pour limiter le développement de l'offre en extension urbaine. Il s'agit notamment de réhabiliter les logements les plus obsolètes du parc (privé et public), et favoriser la reprise du parc existant en le rendant de nouveau attractif.

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- lutter contre les situations d'inconfort,
- résorber les situations d'habitat indigne,
- diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant,
- adapter le parc aux besoins des personnes vieillissantes,
- lutter contre la vacance, en particulier dans les centres villes/centres bourgs,
- rendre attractif le parc des centres villes/centres bourgs,
- proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant,

Les principes correspondants sont :

Dynamiser la rénovation des logements et l'adaptation du parc (public et privé) afin d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

L'objectif, pour la Communauté de Communes, est de favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne par la mise en place, dès 2023, d'une politique d'amélioration du parc existant via un dispositif de type OPAH, dynamisée par la mise en œuvre d'un guichet unique de l'habitat France Rénov. Il s'agira en effet de favoriser l'amélioration du parc privé en accession et en location, de remettre aux normes une partie du parc (notamment le plus énergivore), d'augmenter les performances énergétiques des logements existants, d'anticiper les besoins en adaptation liés au vieillissement de la population...

L'amélioration du parc existant doit également concerner le parc public communal et intercommunal. La CC Sud Vendée Littoral veillera à mobiliser les partenaires et les communes dans l'amélioration énergétique de ce parc, notamment en lien avec le PCAET. En lien avec ce dernier, la collectivité encouragera l'utilisation de matériaux bio-sourcés pour des travaux d'amélioration thermique et fera la promotion de l'utilisation et la production d'énergie renouvelable sur son territoire.

Soutenir les acquisitions dans le parc ancien afin de remettre les logements inoccupés sur le marché tout en veillant à leur qualité

La CC Sud Vendée Littoral souhaite agir activement sur le logement vacant, notamment en centre-bourg ou centre-ville. L'objectif est de susciter l'intérêt des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché immobilier ou favoriser l'accession dans les centralités afin de contribuer à leur redynamisation.

Orientation 4 : Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations et actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs catégories de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes en début de parcours résidentiel, les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, les personnes en difficulté ou défavorisées, les gens du voyage en voie de sédentarisation, ...

Les outils mobilisés dans le cadre du PLH ont aussi pour objectif de faciliter les réponses à apporter à ces publics. Le développement d'une offre de logements à coût abordable, l'animation et la mobilisation du partenariat local, la fluidité des parcours résidentiels, ... sont autant de leviers qui concourent à faciliter l'accès et le maintien au logement pour ceux qui éprouvent des difficultés à le faire seuls.

Les principaux enjeux sont :

- Répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite / en situation de handicap
- Faciliter l'accès au logement des jeunes dans leur diversité (en formation, en apprentissage, en début de parcours résidentiels...)
- Accompagner les travailleurs saisonniers et mobiles dans leur recherche de logement
- Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDHH 2022-2027 de Vendée
- Répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage de Vendée

Les principes correspondants sont :

Développer des solutions spécifiques pour les actifs en mobilité en lien avec entreprises et les jeunes en difficulté

Le territoire ne dispose pas, à l'heure actuelle, d'équipements dédiés au **logement des jeunes et des actifs en mobilité** (travailleurs saisonniers, intérimaires...). Toutefois, un projet de **Foyer Jeunes Travailleurs** est en cours et devrait aboutir dans les prochaines années. Cet équipement permettra de répondre à une partie des besoins en logement de jeunes en formation, en alternance ou en début de parcours d'insertion ou professionnel.

La CC Sud Vendée Littoral visera à diversifier l'offre en petits logements dans le parc public et privé et à faciliter leur accès dans le parc public.

Par ailleurs, la collectivité cherchera à améliorer l'information auprès des jeunes et des travailleurs mobiles en recherche d'un hébergement, mais aussi à faciliter les relations avec les bailleurs potentiels (que ce soit dans le parc privé meublé, en gîte...) et mobiliser le partenariat local dans les réponses à apporter (bailleurs privés dans le cadre de l'OPAH, bailleurs publics...).

3 – Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

Les séniors : proposer des solutions diversifiées (dans le neuf et dans l'ancien) pour répondre à la pluralité des besoins et attentes

L'adaptation des logements est un enjeu important sur le territoire de la CC Sud Vendée Littoral que ce soit dans le parc locatif public ou privé, notamment par le biais de la nouvelle OPAH qui contribuera à accompagner des ménages pour des travaux facilitant le maintien à domicile..

De plus, la diffusion de l'information en lien avec les partenaires locaux/acteurs habitat que ce soit à destination des aidés et des aidants devra être valorisée. Par ailleurs, la collectivité soutiendra le développement d'une nouvelle offre sur son territoire que ce soit l'habitat partagé, la cohabitation intergénérationnelle...

Compléter l'offre pour répondre à la diversité des besoins des ménages en difficulté d'accès et maintien au logement (personnes en difficulté ou défavorisées, femmes victimes de violences conjugales, gens du voyage en voie de sédentarisation, migrants...) et faciliter leur insertion dans le marché « classique »

Le territoire dispose de 4 logements d'urgence, une offre estimée insuffisante.

Une diversification des modes de financement de logements locatifs sociaux, et notamment à destination des ménages les plus précaires est recherchée sur le territoire de la CC Sud Vendée Littoral. Pour rappel, ce sont 174 logements locatifs HLM qui devront être produits sur la durée du PLH.

De plus, une attention particulière pourra être portée sur l'attribution des logements communaux et intercommunaux à destination de personnes en difficultés ou défavorisées.

Par ailleurs, la CC Sud Vendée Littoral gère les équipements d'accueil destinés aux gens du voyage, à savoir une aire d'accueil permanente construite en 2007 à Luçon. Cette aire n'est plus conforme à la réglementation actuelle et est en cours de réhabilitation. Par ailleurs, le stationnement de ménages en caravane est constaté principalement sur Luçon et sur les communes périphériques. Dans une moindre mesure, on constate des stationnements sporadiques, amplifiés en période estivale sur la Communauté de Communes. D'après l'étude relative au dispositif d'accueil et d'habitat des gens du voyage réalisée en 2021 par SOLIHA et Tsigane Habitat, ce stationnement reste peu important et ne nécessite pas l'engagement d'un nouvel équipement spécifique.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 (SDAGDV) prendra fin en 2022. Le PLH visera à répondre aux préconisations du futur SDAGV de Vendée. Par ailleurs, la collectivité restera vigilante sur les différents besoins en matière d'habitat pour les gens du voyage sur son territoire, notamment ceux en voie de sédentarisation.

Orientation 5 : Définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CC Sud Vendée Littoral comme pilote et fédérateur des interventions habitat

Les derniers enjeux identifiés sont :

- Suivre les objectifs fixés par les élus dans le cadre de l'élaboration du PLH ;
- Suivre l'évolution de l'offre foncière disponible via l'observatoire
- Anticiper les évolutions socio-économiques, réglementaires et financières ;
- Mesurer l'impact de ces évolutions sur les marchés locaux de l'habitat ;
- Poursuivre l'information et l'accompagnement des habitants, les professionnels, les partenaires...

Les principes correspondants sont :

Poursuivre l'observation des évolutions du marché local et du contexte général. Suivre la mise en œuvre du PLH.

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat nécessite d'organiser la gouvernance et de conforter les instances de décisions. Le pilotage politique s'appuie sur une animation technique, qui assure la bonne mise en œuvre des actions. Cela nécessite la mise en œuvre de moyens humains et financiers adaptés et la structuration des services communautaires.

Les orientations de la politique locale de l'habitat se fondent sur un diagnostic prospectif du marché local de l'habitat. Elles visent à en améliorer son fonctionnement, corriger ses déséquilibres et à le réguler. Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que le Programme Local de l'Habitat fasse l'objet d'un dispositif d'observation. Au-delà **d'un suivi annuel des réalisations**, il s'agira d'en **évaluer les effets à mi-parcours** pour ajuster le cas échéant les objectifs : le marché de l'habitat est en effet évolutif, et est soumis à une part de mouvements conjoncturels qui peuvent échapper à toute forme de prospective.

Le suivi du PLH devra donc mettre en place et conforter les outils d'observation existants sur le territoire afin d'éclairer les instances de pilotage de la politique locale de l'habitat sur les évolutions, les inflexions, la bonne atteinte des résultats attendus...

Centraliser et diffuser l'information « habitat ». Améliorer la connaissance des actions engagées.

Pour une meilleure connaissance des actions de la collectivité, il est nécessaire de diffuser largement l'information relative aux questions portant sur l'habitat, auprès des communes, des partenaires (institutionnels, opérateurs, associations...) et du public, en mettant en place des dispositifs de concertation et d'animation.

La Communauté de Communes Sud Vendée Littoral **valorisera** et **confortera le guichet unique de l'habitat France Rénov** qui sera mise en place début 2023 pour lancer la dynamique de rénovation sur le territoire. La collectivité cherchera à conforter la visibilité de cette plateforme, mais visera aussi à se diversifier et se transformer progressivement en l'installant sous un véritable **guichet unique de l'habitat afin** :

- D'accompagner la **rénovation et la valorisation des nouvelles énergies** dans l'habitat sur le territoire (cadastre solaire...)

3 – Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

- De **faciliter les parcours résidentiels** : faciliter l'accèsion à la propriété, devenir un guichet d'enregistrement de la demande de logement social ? ...
- **De centraliser les informations à destination de tous les publics** : jeunes, seniors, investisseurs, accédant...

Favoriser la synergie entre les acteurs locaux de l'habitat

L'intercommunalité veillera à maintenir du lien avec et entre les communes pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Il s'agira de positionner la CC Sud Vendée Littoral comme l'interlocuteur privilégié pour apporter des réponses globales et adaptées que ce soit à destination des habitants, des communes et des partenaires (institutionnels, opérateurs, associations...). Dans ce cadre, la collectivité poursuivra les différents partenariats engagés et favorisera la synergie entre les acteurs locaux de l'habitat.