

Pays de
**Fontenay-
Vendée**



Programme Local de l'Habitat
du Pays de Fontenay-Vendée

Orientations



| mai 2019 |

SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
OUEST



Avec le soutien financier du
Département de la Vendée



Orientations

Orientations	3
PARTIE I :	3
Les grands enjeux du territoire.....	3
Les grands enjeux de la CC Pays de Fontenay-Vendée	4
A- Les principaux constats sur le territoire	4
B- Les grands enjeux issus du diagnostic	4
Orientations	8
PARTIE II :	8
LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT	8
Le scénario de développement	9
A- Un cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration	9
B- Les choix de développement de la CC Pays de Fontenay-Vendée	10
Orientations	16
PARTIE III :	16
LES ORIENTATIONS	16
DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT.....	16
Les orientations de la politique communautaire de l'habitat	17
A- Orientation n°1 : Assainir et rééquilibrer les marchés locaux de l'habitat : accompagner le parcours résidentiel des ménages.....	18
B- Orientation n° 2 : Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie.	19
C- Orientation n° 3 : Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc	20
D- Orientation n° 4 : Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques.....	21
E - Orientation n° 5 : Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.....	23

Orientations

PARTIE I :

Les grands enjeux du territoire

Les grands enjeux de la CC Pays de Fontenay-Vendée

A- Les principaux constats sur le territoire

- Après avoir été en croissance, la population baisse sur la période récente (2010/2015) sur la CC Pays de Fontenay-Vendée, notamment dans différentes communes dont Fontenay-le-Comte. La croissance n'est pas uniforme sur le territoire.
- Une baisse liée aux soldes naturels et migratoires négatifs (-0,15%) : des soldes négatifs marqués sur Fontenay-le-Comte, excédentaires sur l'EPCI hors Fontenay-le-Comte
- Une population jeune mais qui peine à se renouveler et une augmentation continue des 60 ans et plus ; leur part est supérieure à la moyenne de la Vendée
- Une population familiale (2,21 personnes/ménage) en baisse et une hausse sensible des personnes seules.
- Une population aux revenus plutôt modestes avec des disparités entre communes : des habitants de la ville-centre aux revenus moyens/faibles, ceux de la 1ère couronne avec des revenus plus élevés.
- Précarité : un taux de ménages sous le seuil de pauvreté plus élevé que la moyenne départementale (14% sur l'EPCI contre 10% pour la Vendée). La ville de Fontenay-le-Comte concentre 50% des ménages sous le seuil de pauvreté alors que leur poids démographique est de 38%.
- Un pôle d'habitat et économique principal sur la ville de Fontenay-le-Comte qui concentre 41% des logements et 71% des emplois.
- Un territoire résidentiel, avec des résidences principales majoritairement occupées par leur propriétaire (69%)
- Après une baisse continue de la construction de logement depuis 2010, une reprise de la construction depuis 2016 sur la Communauté de Communes.
- Des besoins en amélioration de l'habitat tant en matière énergétique, que d'assainissement, qu'en adaptation fonctionnelle aux problèmes de mobilité sont à satisfaire
- Une augmentation récente du nombre de logements vacants : 2 077 logements recensés vacants en 2014 (+62% depuis 2009) et Fontenay-le-Comte est la commune la plus impactée
- Un taux de logements sociaux qui a progressé de 9,9% à 10,5% entre 2010 et 2015. Un parc public concentré sur la ville-centre
- Une demande locative concentrée sur Fontenay-le-Comte et sa périphérie, avec une légère tension sur les maisons et les T2.

B- Les grands enjeux issus du diagnostic

Enjeux	Moyens / Actions
Accueillir et renouveler la population pour garantir un développement démographique ainsi que la pérennité des services et des équipements	→ Permettre des parcours résidentiels à tous les ménages, quel que soit leur âge, leur composition familiale, ou leur catégorie socioprofessionnelle. Il s'agira de certes de valoriser la production de logements neufs de façon équilibrée et mesurée, mais aussi mobiliser le parc existant afin de réduire la vacance sur le territoire et prioriser la rénovation du parc → Être attentif à la mixité sociale à l'échelle des communes et des quartiers.

<p>Développer un parc de logements attractifs pour maintenir la population en place et cibler une population nouvelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Retrouver de l'attractivité résidentielle en tout point du territoire. → Organiser le développement d'une offre nouvelle territorialisée en favorisant à la fois le développement de la ville-centre et le développement démographique de l'ensemble des communes (cf. SCoT Fontenay Sud Vendée), en lien avec d'autres politiques (transports, économie...). → Développer le parc locatif pour faciliter les parcours résidentiels des ménages → Sécuriser l'accès sociale à la propriété sur le territoire notamment pour les ménages aux ressources moyennes.
<p>Réduire la part du parc non résidentiel via le renouvellement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Mobiliser le parc vacant pour développer une offre résidentielle sans consommation foncière. → Valoriser le parc existant notamment celui ayant un caractère patrimonial notamment dans les différents centres bourgs et centres villes
<p>Poursuivre/enclencher une dynamique de réhabilitation volontariste du parc existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Encourager les propriétaires à engager des travaux d'amélioration notamment sur le plan thermique. → Intervenir de façon renforcée et visible sur certaines centralités. → être attentif aux éventuels besoins sur les copropriétés.
<p>Répondre aux besoins spécifiques identifiés</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Apporter des réponses adaptées aux personnes vieillissantes, notamment en faveur du maintien à domicile. → Promouvoir l'offre dédiée aux populations spécifiques (résidence sociale...) → Valoriser les actions mises en œuvre en direction des gens du voyage et répondre aux obligations du schéma départemental
<p>Accompagner les habitants et les acteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Favoriser la synergie entre les acteurs → Poursuivre la connaissance des actions engagées dans le cadre du futur PLH mais aussi les dispositifs déjà existants.
<p>Améliorer la connaissance de l'évolution du parc de logements et de leurs occupants</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Mieux suivre les évolutions du parc de logements. → Améliorer la connaissance des dynamiques des marchés de l'habitat et poursuivre la mise en place d'un observatoire de l'habitat : vacance, foncier, copropriétés...

S'agissant du développement territorial, il sera nécessaire de prendre en compte les enjeux identifiés dans le diagnostic. Les communes ont des spécificités en fonction notamment de leur localisation, leur parc de logement et leurs occupants, les dynamiques des marchés de l'habitat... Ainsi 3 grands secteurs se dégagent sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée :

- La ville centre de Fontenay-le-Comte (en rouge sur la carte)
- La 1^{ère} couronne (en orange)
- La 2^{ème} couronne divisée en 2 sous-secteurs : le sud-ouest (en vert) et le nord-est (en bleu)

Les secteurs définis dans le PLH

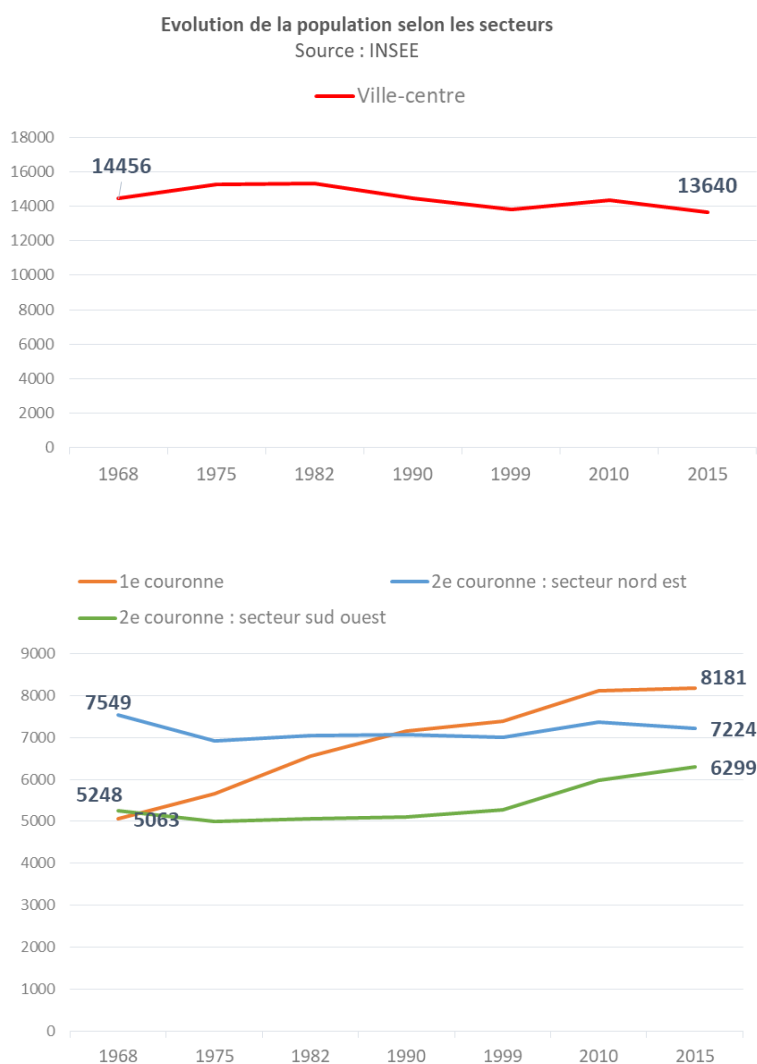


La ville-centre de Fontenay-le-Comte connaît de nouveau une légère baisse de sa population entre 2010 et 2015 après avoir été positive au début des années 2000. Cette décroissance est liée à la fois à un solde naturel et migratoire négatif. Cependant, le parc de logement continue de progresser, conséquence notamment du desserrement des ménages et des besoins constants en logement. La ville connaît par ailleurs une forte croissance de ces logements vacants ces dernières années, l'enjeu fort de reconquête de la vacance est marqué sur la ville-centre. Elle concentre par ailleurs 69% de l'offre locative sociale et est impactée par une forte demande. Quant à la construction neuve, après avoir connu un niveau relativement bas (environ 30 logements par an) et une stabilité des logements mis en chantier entre 2013 et 2016, le rythme de construction semble reparti légèrement à la hausse.

Les 7 communes de la première couronne autour de Fontenay-le-Comte connaissent un net frein de leur croissance démographique entre 2010 et 2015 après avoir été en hausse continue depuis les années 60. Cette croissance ralentie (autour de 0,1% par an entre 2010 et 2015 contre 0,9% entre 1999 et 2010) est portée par un solde migratoire positif mais qui s'est fortement ralenti depuis le début des années 2000. Ceci interpelle sur les facteurs d'attractivité à maintenir et renforcer sur ce territoire pour préserver une croissance positive, que ce soit en matière d'offre en accession abordable (notamment pour des primo-accédants) mais aussi en locatif privé en complémentarité pour répondre aux besoins des populations présentes. Il conviendra de conforter la construction neuve sur ce territoire tout en ayant une approche économe du foncier.

Les communes de la seconde couronne présentent les mêmes caractéristiques plus rurales que celles de la 1^{ère} couronne. Elles se distinguent toutefois par leur rythme démographique :

- Le secteur Nord-Est (10 communes) concentre une majorité de communes en déclin démographique et connaît une baisse de sa population entre 2010 et 2015, avec un solde migratoire fortement négatif. L'enjeu pour ce territoire est de redevenir attractif comme au début des années 2000 lorsque que le solde migratoire était positif, en valorisant ses atouts paysagers et ruraux.
- Le secteur Sud-Ouest (8 communes) connaît une croissance démographique depuis 1999, faiblement ralentie sur la dernière période contrairement aux autres secteurs du Pays. Ce secteur présente une majorité de communes avec une dynamique démographique positive, et une attractivité forte liée à un solde migratoire qui se maintient depuis 15 ans. Il convient donc de conserver les moteurs de l'attractivité locale sur ce secteur qui bénéficie à la fois d'une offre abordable dans l'ancien mais aussi d'une bonne situation géographique à proximité des grands axes de circulation.



Orientations

PARTIE II :

LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

Le scénario de développement

A- Un cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration

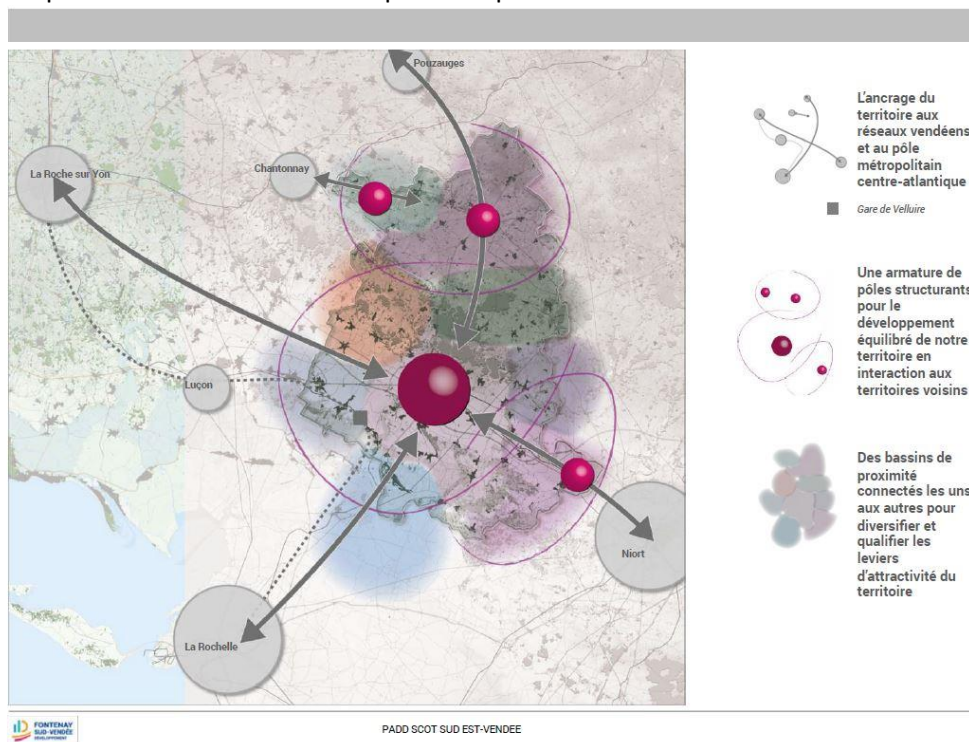
Le projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT propose une stratégie de développement ambitieuse qui vise à affirmer le territoire Sud-Est Vendée en tant que « Porte de Vendée ». Pour décliner cette ambition, il valorise un maillage métropolitain, urbain et villageois qui organise la structuration et la valorisation des flux. Il vise à favoriser l'accroche du territoire aux flux structurants inter-régionaux qui interviennent entre le cœur vendéen bocager, l'agglomération Niortaise et l'arc atlantique, notamment l'agglomération rochelaise.

Par ailleurs le PADD prévoit le développement de l'ensemble du territoire en organisant le renforcement de l'offre territoriale autour :

- De Fontenay-le-Comte, capitale du Sud-Vendée ;
- De pôles relais : Benet, La Chataigneraie et Mouilleron Saint-Germain ;
- De bassins de proximité connectés les uns aux autres pour diversifier et accroître l'accessibilité des services nécessaires à l'épanouissement des habitants et des entreprises du territoire.

Aussi, à travers cet axe, le PADD prévoit notamment :

- D'organiser le développement résidentiel de tout le territoire en lien avec l'offre en emplois, en services et en équipements – il inscrit la stratégie du territoire dans la perspective d'une population atteignant 71 000 habitants à l'horizon 2035 et la création d'environ 5 000 logements ;
- De diversifier et renforcer l'offre résidentielle en priorité dans les pôles et les centralités des cœurs urbains et villageois ;
- De soutenir la présence des services et commerces dans les cœurs urbains et villageois ;
- De diversifier les solutions de mobilité locale afin de favoriser la solidarité et les complémentarités au sein des espaces de proximité.



Le choix de développement démographique du SCOT est porté sur un scénario proactif qui se traduit par une évolution annuelle de la population de 0,50%/an de 2019 à 2035 sur l'ensemble du territoire du Sud Est Vendée. La stratégie résidentielle du PADD vise à conforter l'attractivité démographique en lien avec le positionnement « Porte de Vendée », et plus particulièrement :

1. Une attractivité confortée vis-à-vis des territoires vendéens et des territoires picto-charentais (notamment niortais, Pays de Luçon, Pays d'Aunis) qui se traduit par une légère augmentation du solde migratoire visé autour de 0,4% (en lien avec les dynamiques Vendéenne et charentaises)
2. Une attractivité renforcée en faveur des actifs (poursuite d'une tendance déjà engagée d'accueil de jeunes ménages) et en corrélation avec les objectifs de développement économique du PADD
3. Une intervention sur le parc de logement existant, avec une reconquête active des centres-bourgs (remobilisation de la vacance dans les centralités et destruction de logements via Action Coeur de ville et curetage d'îlot).

Les orientations stratégiques retenues par les élus se sont portées sur un scénario à 0,5%/an (pendant 18 ans) qui permettrait d'atteindre une population des ménages d'environ 71 000 habitants en 2035 avec une création d'environ 5 000 logements.

La réalisation de ces objectifs de logements est le moyen de mettre en œuvre la stratégie du PADD en matière :

- D'équilibre territorial entre communes pôles et non-pôles (maintien du poids démographique des pôles du territoire dans la population totale du Sud-Est Vendée)
- De maintien voire du renforcement de l'offre de services et de commerces... au travers d'un développement global des espaces de vie du Sud-Est Vendée (ambitionner une croissance démographique de tous, alors que le Pays de Fontenay-Vendée enregistrait une baisse sur la dernière période intercensitaire).

La programmation résidentielle du SCOT vise à maintenir un niveau de développement pour chaque espace et accroître le poids des pôles pour accompagner l'élévation de l'offre en services et équipements.

Par ailleurs, la mise en œuvre de cette stratégie du SCoT Sud-Est Vendée en matière d'offre résidentielle amène une inversion de la tendance en matière de vacance du parc (avec une mobilisation de plus de 400 logements aujourd'hui non occupés) et à une réduction, en proportion, de l'importance de la vacance résidentielle (passant de 10% en 2017 à 7.8% en 2035).

B- Les choix de développement de la CC Pays de Fontenay-Vendée

1) Bilan de l'évolution démographique sur le territoire

(cf colonne A du tableau récapitulatif p. 12)

Pour établir des hypothèses de scénario de développement, il est nécessaire de faire le bilan des évolutions récentes et de le confronter le projet de territoire avec les documents supra-communaux (SCoT).

Aussi le scénario de développement s'appuie sur le bilan des évolutions démographiques des périodes récentes.

Après avoir connu une accélération de sa population entre 1999 et 2010 (+0,6% par an), la croissance démographique de la population des ménages s'est fortement ralentie et est devenue négative (-0,30% par an) : la population des ménages est passée de 34 300 à 33 900 générant un besoin de **- 50 logements par an**.

Dans le même temps, la taille moyenne des ménages est passée de 2,25 à 2,17 personnes par ménage, soit une baisse moyenne de -0,70% par an. Le desserrement des ménages a généré un besoin **de 110 logements par an**.

Enfin, les mouvements internes au parc existant (renouvellement, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants) ont généré un besoin **de 110 logements par an**.

La somme des besoins en logement (-50+110+110) a été compensée par l'offre développée par le biais de la construction neuve : 838 logements construits (entre 2009 et 2013) soit environ **170 logements an**.

2) Le point mort : Hypothèses et objectifs du scénario de développement retenu (cf colonne B du tableau récapitulatif p. 12)

Le scénario de développement retenu par les élus de la CC Pays de Fontenay-Vendée vise à relancer la croissance démographique autour de 0,15% par an sur la période 2020-2025, suite à la baisse de la population constatée entre 2010 et 2015. Ce rythme moyen étant inférieur au taux affiché sur la durée du SCOT pour la CC Pays de Fontenay-Vendée (0,34% par an 2019-2035) suppose que le rythme de progression post-PLH (2025-2035) devra être d'environ 0,45% par an. Ce scénario par pallier permet de relancer progressivement la croissance démographique sur la 1^{ère} période du SCOT suite à la baisse observée entre 2010 et 2015.

Il s'agit pour les communes de la CC Pays de Fontenay-Vendée 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**.

Le besoin en logement généré par cette croissance démographique est estimé à **25 logements par an** (rappel 2010-2015: -50 logements par an).

La population des ménages de la CC passerait ainsi de 33 550 habitants en 2020 à 33 850 habitants en 2025.

Le scénario propose une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages, mais à un rythme légèrement moins rapide que celui observé entre 2010 et 2015 : -0,50 % par an contre -0,70% par an entre 2010 et 2015. Cette hypothèse s'appuie sur le phénomène de vieillissement observé sur le territoire, et qui n'est pas compensé par l'arrivée de famille sur le territoire. Le diagnostic a également montré une augmentation de personnes seules sur le territoire. Le besoin en logement généré par le desserrement des ménages est estimé à **90 logements par an** (rappel 2010-2015 : 110 logements par an).

La taille moyenne des ménages de la CC Pays de Fontenay-Vendée passerait ainsi de 2,11 personnes par ménage en 2020 à 2,05 en 2025.

Enfin, le scénario propose une offre générée par l'évolution du parc existant estimé à 5 logements par an. Cette offre part du postulat d'une baisse de 15 logements vacants par an et d'un besoin en renouvellement de 20 logements (exemple : démolition, fusion de logements, transformation d'usage).

La somme des besoins en logement estimés par le scénario s'élève à **120 logements par an** (25 + 90 + 5). Pour compenser ce besoin, il faudra donc produire **120 logements par an**, sur l'ensemble du territoire de la CC Pays de Fontenay-Vendée et sur la période 2020-2025.

	A/ Bilan 2010-2015	B/ Scénario de développement 2020-2025
Population des ménages en début de période Population des ménages en fin de période Evolution annuelle	34 300 habitants 33 750 habitants -0,30 %	33 550 habitants 33 850 habitants +0,15 %
Besoins annuels liés à la croissance démographique	- 50 logements	+ 25 logements
Taille moyenne en début de période Taille moyenne en fin de période Variation annuelle	2,25 personnes/ménage 2,17 personnes/ménage - 0,7 %	2,11 personnes/ménage 2,05 personnes/ménage - 0,5 %
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	+ 110 logements	+ 90 logements
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant (vacance, renouvellement urbain)	+ 110 logements	+ 5 logements
Construction neuve annuelle 2009-2013 Production de logement 2010-2015	838 logements sur 5 ans, soit environ 168 logements/an + 170 logements	
Besoins annuels en production de logement (2020-2025)		+ 120 logements
Objectif annuel en production de logement 2020-2025 (durée du PLH)		120 logements

3) Les grands principes de la politique de l'habitat sur la CC Pays de Fontenay-Vendée

- **Relancer la dynamique démographique et conforter le développement du territoire :**

L'intercommunalité au travers son PLH envisage de participer activement à l'ambition démographique du SCOT Sud-Est Vendée en produisant sur la durée du PLH un nombre important de logements pour répondre aux besoins d'accueil. Il s'agit de **contribuer aux efforts de production et de reconquête du parc de logement que ce soit en construction ou renouvellement urbain pour répondre aux besoins en logement.**

Aussi, la CC Pays de Fontenay-Vendée envisage une maîtrise de sa production neuve et ambitionne de retrouver le niveau de construction atteint entre 2009 et 2013 pour répondre aux besoins liés au développement démographique, au desserrement des ménages, à la baisse du nombre de logements vacants et au maintien de ses résidences secondaires.



720 logements à produire sur 6 ans (120 logements/an)

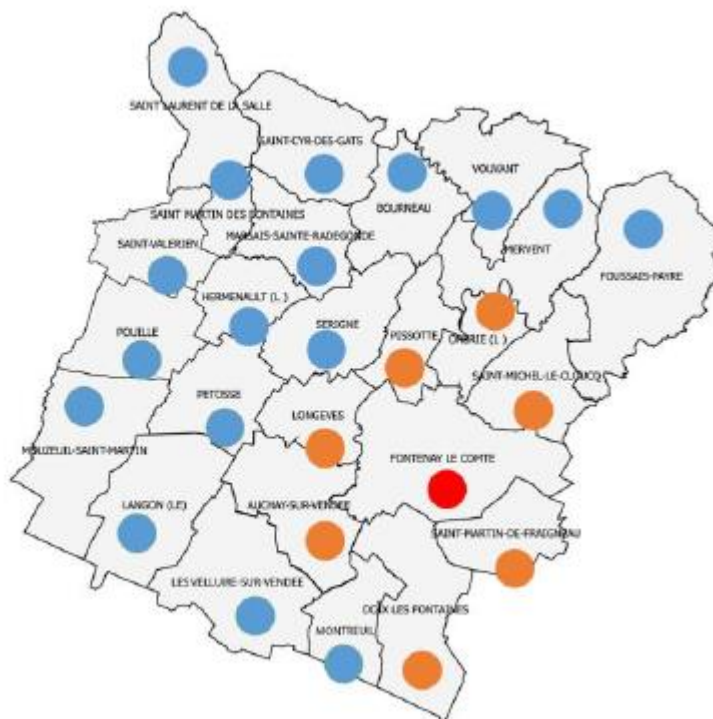
- **Principe de répartition de la production : Maintenir des conditions favorables d'attractivité et garantir un développement partagé du territoire pour assurer les équilibres démographiques**

La réalisation des objectifs de logements sur le SCOT du Sud-Est Vendée est le moyen de mettre en œuvre la stratégie du PADD en matière d'équilibre territorial entre communes pôles et non pôles (avec un objectif global de maintien du poids démographique des pôles du territoire dans la population totale du Sud-Est Vendée).

Le SCOT préconise que la ville de Fontenay-le-Comte concentre 45% des constructions neuves de la CC Pays de Fontenay-Vendée, soit 324 logements sur 6 ans (54 logts/an). Les communes de la 1^{ère} et 2^{ème} couronne se répartissent 396 logements.

Pour affiner ces besoins en logements dans chacun des secteurs, il a été retenu les mêmes hypothèses retenues à l'échelle du Pays, avec des besoins en renouvellement plus marqué sur la ville de Fontenay-le-Comte lié à l'opération ANRU et une baisse de la vacance plus marquée aussi sur la ville centre car c'est le territoire où la hausse a été la plus forte ces dernières années.

	Fontenay-le-Comte	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne
Besoins liés à la démographie Evolution population ménages 2019-2025	22 logts/an +0,34% par an	1 logt/an +0,04% par an	2 logts/an +0,04% par an
Besoins liés au desserrement des ménages Evolution taille moyenne 2019-2025 Taille moyenne des ménages 2025	27 logts/an -0,4% par an 1,89 pers/ménage	26 logts/an -0,7% par an 2,20 pers/ménage	37 logts/an -0,6% par an 2,22 pers/ménage
Besoins liés à l'évolution du parc existant	5 logts/an Renouvellement : +17/an Vacant : -12/an	0 logts/an Renouvellement : +1/an Vacant : -1/an	0 logts/an Renouvellement : +2/an Vacant : -2/an
Total des besoins en production de logements	54 logements par an 324 en 6 ans	27 logements par an 162 en 6 ans	39 logements par an 234 en 6 ans



▪ Les logements aidés

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la CC Pays de Fontenay-Vendée veillera à favoriser la mixité sociale, le projet politique vise à un renforcement de la mixité sociale et à une solidarité territoriale.

Il convient tout d'abord de préciser la définition du logement aidé qui intègre le logement locatif social et le logement en accession sociale à la propriété. Est considéré comme logement aidé, tout logement bénéficiant d'aides directes (subventions) et/ou indirectes (prêts / exonération) et, le plus souvent, dont les bénéficiaires disposent de ressources inférieures à un plafond.

La CC Pays de Fontenay-Vendée souhaite préciser ces catégories pour limiter les interprétations :

- **le logement locatif social** : Tous les logements construits avec l'aide financière de l'État (aide à la pierre). Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés. Seront pris en compte :
 - Le PLAI (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 traditionnelles.
 - Le PLS (Prêt Locatif Social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

Le PLS n'étant pas adapté au territoire, il est convenu de ne pas retenir d'objectifs en matière de PLS. Les objectifs de logements locatifs sociaux ne prennent en compte que les logements financés en PLAI et PLUS.

Par ailleurs, la CC souhaite intégrer dans ces objectifs de production de logements sociaux les logements communaux. Pour rappel, elle en recense aujourd'hui 58 localisés sur 11 communes de la 1^{ère} et 2^{nde} couronne, ce qui représente 10% des logements locatifs sociaux du territoire de la 1^{ère} et 2^{nde} couronne.

En complément à cette offre locative sociale, la CC Pays de Fontenay-Vendée 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-ville et centre-bourg à proximité des équipements et des services.

En synthèse, la CC Pays de Fontenay-Vendée retient comme définition du logement locatif aidé : PLUS, PLAI, les logements communaux et les logements privés conventionnés.

Sur la période du PLH, la CC souhaite tendre vers un **maintien de son taux de logements locatifs aidés à l'horizon 2025 aux environs de 10% et vise à préserver les équilibres entre la ville-centre de Fontenay-le-Comte et les autres communes**. En partant de ces hypothèses, ce sont environ 100 logements locatifs aidés qui devront être produits sur la Communauté de communes, dont environ 80 sur la ville de Fontenay-le-Comte. Ils représenteraient environ 14% des besoins en logement de la CC Pays de Fontenay-Vendée.

Concernant la répartition des logements locatifs aidés, le PLH préconise 85% de logements locatifs PLUS-PLAI et 15% de logements locatifs privés conventionnés sur l'ensemble du Pays de Fontenay-Vendée. Seulement sur la ville de Fontenay-le-Comte, il est préconisé la production de 21 PLAI. Il est toutefois recommandé d'inciter à produire du PLAI plutôt que du PLUS sur les autres communes en fonction des opérations.

	Objectif de production sur 6 ans	Logements sociaux PLUS-PLAI	Logements privés conventionnés
Fontenay-le-Comte	80	70 dont 21 PLAI	10
Autres communes	20	15	5
Pays de Fontenay-Vendée	100	85	15

- **l'accession sociale à la propriété** : Tous les logements en accession bénéficiant d'aides ou de prêts spécifiques pour permettre une accession abordable et maîtrisée.

Auparavant la CC Pays de Fontenay-Vendée comptabilisait les prêts à taux zéro, ou PTZ sur le territoire. Le PTZ permettait de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes. Cependant, le PTZ dans le neuf va s'arrêter au 31 décembre 2019.

Le PSLA (prêt social location-accession) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat. La CC Pays de Fontenay-Vendée ne souhaite pas intégrer d'objectif en matière de PSLA, ce produit étant difficile à commercialiser sur le territoire.

Toutefois, dans un objectif de développement de la mixité sociale dans le quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, une vingtaine de logements en PSLA (en T4) serait programmée dans l'éco-quartier dans le cadre du programme de renouvellement urbain des Moulins Liot à Fontenay-le-Comte.

Orientations

PARTIE III :

LES ORIENTATIONS

DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

Pour permettre la réalisation des objectifs du scénario de développement retenu, les collectivités de la CC Pays de Fontenay-Vendée 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 mixité sociale	Assainir et rééquilibrer les marchés locaux de l'habitat : accompagner le parcours résidentiel des ménages
Axe 2 Foncier et urbanisme	Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie
Axe 3 Parc existant	Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc
Axe 4 Répondre aux besoins non couverts par les marchés immobiliers	Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques
Axe 5 Gouvernance/pilotage PLH	Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.

A- Orientation n°1 : Assainir et rééquilibrer les marchés locaux de l'habitat : accompagner le parcours résidentiel des ménages

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 et maîtriser la construction neuve, pour réduire le stock de terrains à bâtir.
- Accroître la production de logements locatifs sociaux.
- 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

Les principes correspondants sont :

- **Produire 720 logements en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial**

Sur la durée du PLH, la CC Pays de Fontenay-Vendée doit produire, en construction neuve ou reconquête du parc existant, une offre de logement suffisante (120 logements par an) pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population en place.

- **Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale en diversifiant la production de logements**

La CC Pays de Fontenay-Vendée développera les outils pour construire son projet de mixité et de solidarité territoriale afin d'accompagner la diversification de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, la CCPFV complète son action au travers de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) mise en place en 2018 et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) en lien avec les bailleurs sociaux.

- **Maintenir le locatif social sur le territoire**

L'offre en logements locatifs sociaux sur la CC est supérieure à la moyenne départementale (11% contre 7% en Vendée). La CC Pays de Fontenay-Vendée envisage de maintenir ce taux à 10 % sur la durée du PLH malgré les projets de démolition-reconstruction du NPNRU sur la ville de Fontenay-le-Comte et de la vente de certains logements. Elle souhaite développer une offre nouvelle qui permettra de répondre aux besoins des ménages et favorisera les parcours résidentiels.

Sur la durée du PLH, il va s'agir de produire environ 100 logements locatifs aidés (soit 16 à 17 logements par an), dont environ 80 sur la ville de Fontenay-le-Comte et de 20 sur les autres communes. Cette offre locative ainsi produite devra intégrer 85 PLUS-PLAI et 15 logements locatifs privés conventionnés.

- **Accompagner l'accession à la propriété**

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.

A ce titre, le Programme Local de l'Habitat mettra en place des dispositifs pour favoriser l'accèsion aidée dans le parc existant, et plus particulièrement dans les centres bourgs et les centres villes en complément des aides départementales existantes.

Par ailleurs, la vente des logements HLM constitue une opportunité de développer de l'accèsion abordable sur le territoire.

B- Orientation n° 2 : Promouvoir un habitat plus « vertueux » et respectueux de la qualité du cadre de vie.

Les ressources foncières de l'ensemble des communes sont désormais plus limitées, alors que les besoins en logement demeurent élevés pour permettre l'installation de nouveaux ménages et préserver les équilibres démographiques. La maîtrise du foncier constitue un objectif majeur ; il va s'agir de consommer mieux et moins notamment en valorisant les enveloppes urbaines et en proposant une offre abordable pour répondre aux capacités financières des ménages.

Les trois premiers enjeux sont :

- 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 (enjeu environnemental) et réduire le coût du logement (enjeu social).

Les principes correspondants sont :

- **L'optimisation du foncier par la densification des opérations d'habitat**

La stratégie du SCoT du Sud Est Vendée vise à optimiser les enveloppes urbaines existantes en fixant un objectif de réalisation de 37% des nouvelles constructions dans le tissu existant sur l'ensemble du territoire du SCoT. Pour la CC du Pays de Fontenay-Vendée, ce taux est de 60% pour la ville centre et de 25% sur les autres communes.

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.

Pour minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, le SCOT en cours d'étude définit des objectifs d'optimisation des extensions urbaines à vocation résidentielle. Ces objectifs de densité sont modulés par secteurs géographiques du SCoT. Pour la CC du Pays de Fontenay-Vendée, cela se traduit par les densités minimum suivantes :

- Fontenay-le-Comte : 20 logts/ha
- Autres communes de la 1^{ère} et 2^{nde} couronne : 15 logts/ha

Les élus de la CC suivront les objectifs de densification fixés par le SCOT du Sud Est Vendée.

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

- **Faire la promotion de l'habitat dense, innovant et soutenir la qualité urbaine**

En parallèle des préconisations de densification, la CC Pays de Fontenay-Vendée fera la promotion de la diversification des formes urbaines. 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 du foncier afin de produire une offre plus abordable.

- **Apporter un soutien en ingénierie aux communes pour définir la stratégie et les outils de mobilisation du foncier**

La captation de foncier peut s'avérer complexe d'un point de vue juridique et opérationnel, et requiert une ingénierie spécifique. L'observation foncière est une 1^{ère} étape essentielle pour développer une Politique d'Action Foncière communautaire (PAF).

Aussi, la mise en œuvre du volet foncier du Programme Local de l'Habitat repose sur la mise en place d'une veille foncière au sein des services de la CC du Pays de Fontenay-Vendée sur la première période du PLH. La mise en place d'un observatoire du foncier, alliant inventaire et diagnostic, visera à améliorer la connaissance des stocks disponibles et des mutations sur le territoire de la CC.

Lors du bilan du PLH à mi-parcours, il sera élaboré un premier diagnostic du foncier qui permettra aux élus de se positionner sur la définition d'une stratégie foncière communautaire et d'envisager la mise en place d'outils opérationnels sur le territoire.

C- Orientation n° 3 : Optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc

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 de 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/bourgs,
- rendre attractif le parc des centres villes/bourgs,
- proposer une offre nouvelle en favorisant le renouvellement de l'existant,
- favoriser le réinvestissement du parc ancien par des primo-accédants, et notamment des jeunes ménages.

Les principes correspondants sont :

- **La lutte contre le logement indigne et poursuivre l'amélioration du parc existant**

L'objectif est d'améliorer la connaissance des difficultés dans le parc privé existant (vétusté, indignité, précarité énergétique, inadaptation...). Il s'agira ensuite de favoriser son amélioration, de remettre aux normes une partie du parc (notamment le plus énergivore), d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population...

Pour cela, elle poursuivra sa politique d'amélioration de l'habitat par la poursuite d'une nouvelle OPAH-RU et confortera son efficacité par la mise en place de dispositifs opérationnels en lien avec l'élaboration du PCAET (étude de faisabilité d'une plateforme de rénovation de l'habitat (PLRH) ...).

- **Remettre les logements inoccupés sur le marché et soutenir les acquisitions dans le parc ancien**

La CC Pays de Fontenay-Vendée souhaite agir 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.

- **Favoriser l'amélioration du parc public**

L'amélioration du parc existant doit également concerner le parc public communal. La Communauté de communes veillera à mobiliser les partenaires et les communes dans l'amélioration du parc social.

A travers cette action, il s'agit également de contribuer aux actions à inscrire dans le futur PCAET de la CC Pays de Fontenay-Vendée.

D- Orientation n° 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/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Sont concernées plusieurs catégories de populations dites « à besoins spécifiques », à savoir : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et/ou handicapées, personnes en difficulté ou défavorisées, accueil et habitat des gens du voyage (en voie de fixation ou non), migrants (dans le cadre du Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile d'une centaine de places de l'AREAMS)...

Les principes retenus :

- Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap,
- Faciliter l'accès au logement des jeunes dans leur diversité (en formation, en début de parcours résidentiel, en alternance, etc.),
- Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) de Vendée
- Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Vendée en termes d'accueil, d'habitat et de grands passages

Bien que cette orientation se décline en plusieurs axes concernant les différents publics, il importe de rappeler que 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 (associations, bailleurs, Conseil Départemental, CCAS, etc.), la fluidité des parcours résidentiels, etc. concourent à faciliter l'accès et le maintien dans un logement de celles et ceux qui éprouvent des difficultés à le faire seul(e)s.

- Apporter des réponses adaptées à l'habitat des séniors et des personnes à mobilité réduite ou handicapées

L'adaptation des logements est un enjeu important. Il est prévu d'intervenir au niveau du parc locatif communal mais aussi dans le parc privé dans le cadre de l'OPAH pour faciliter cette adaptation des logements.

Les séniors pourront également faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la politique d'attribution des logements de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). De plus, l'information des partenaires susceptibles d'intervenir en matière d'habitat doit être mieux diffusée (Conseil Départemental, CCAS, aides à domicile, etc.).

- Faciliter l'accès au logement des jeunes dans leur diversité (en formation, en début de parcours résidentiel, en alternance, etc.)

Le territoire disposait d'un équipement dédié au logement des jeunes qui a fait l'objet d'un nouveau projet. Aujourd'hui résidence sociale, cet équipement peut de nouveau répondre à une partie des besoins en logement de jeunes en formation, en alternance ou en début de parcours d'insertion ou professionnel.

Le partenariat local pourra être mobilisé dans les réponses à apporter, que ce soit les bailleurs privés dans le cadre de l'OPAH, les bailleurs publics (pour les jeunes familles par exemple) mais aussi la Mission Locale fortement impliquée auprès de ces jeunes.

- Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

Le territoire dispose de plusieurs structures associatives permettant l'accueil et l'hébergement de personnes en grande difficulté. Pour une partie de ces besoins, les dispositifs existants dans le cadre du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et en lien avec les partenaires locaux et départementaux apportent des solutions adaptées aux situations (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA), etc.). Le projet de maison relais permettra de compléter le dispositif local pour les personnes vieillissantes.

Il conviendra d'être vigilant sur la production de logements très sociaux permettant l'accès et le maintien à un coût compatible avec les faibles ressources de ces personnes.

De plus, une attention particulière devra être portée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement sur les attributions et les équilibres fragiles à maintenir, pour éviter toutes concentrations de situations fragiles socialement, notamment dans le parc à faibles loyers.

- Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Vendée en termes d'accueil, d'habitat et de grand passage

Le stationnement des gens du voyage de passage est assuré par l'aire d'accueil gérée par la Communauté de communes. Cet équipement est apprécié des voyageurs qui sont pour beaucoup des usagers récurrents.

Le Schéma départemental préconise, lorsque les besoins sont vérifiés, d'accompagner les demandes d'habitat adapté des gens du voyage. La Communauté de communes sera vigilante à l'expression éventuelle de ce type de besoins, qui n'ont pas été repérés à ce stade.

Enfin et afin d'accueillir dans de bonnes conditions les grands passages, la Communauté de communes mettra en place une aire de grand passage sur la ville de Fontenay-le-Comte.

E - Orientation n° 5 : Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat.

Les derniers enjeux identifiés sont :

- suivre les objectifs fixés par les élus dans le cadre de l'élaboration du PLH ;
- anticiper les évolutions : socio-économiques, réglementaires et financières ;
- mesurer l'impact de ces évolutions sur les marchés locaux de l'habitat ;
- diffuser l'information pour informer les habitants, les professionnels, les partenaires

Les orientations correspondantes sont :

- **Piloter et animer le Programme Local de l'Habitat**

La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat nécessite d'organiser la gouvernance et de conforter les instances de décisions. Pour cela, elle peut s'appuyer sur les instances existantes, ainsi que sur de nouvelles : organisation d'un comité de pilotage annuel, suivi de la Conférence Intercommunale du Logement...

La Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire permet de définir une politique de peuplement. Elle est aussi un lieu privilégié du suivi de la politique de l'habitat, dont les objectifs visent avant tout à restaurer davantage de mixité générationnelle et sociale à l'échelle de l'intercommunalité à partir de 2 principaux axes de travail :

- Suivre la mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution (CIA) et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD) et de ses conventions de mise en œuvre,
- Formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement social des personnes.

Le pilotage politique du PLH s'appuie sur une animation technique, qui assure la bonne mise en œuvre des actions. Cela nécessite la mise en œuvre de moyens adaptés et la structuration des services communautaires en habitat et urbanisme.

- **Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat**

Les orientations de la politique locale de l'habitat se fondent sur un diagnostic prospectif du marché local de l'habitat. Elles visent à 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 Programme Local de l'Habitat devra donc conforter les outils d'observations existants afin d'éclairer les instances de pilotage de la politique locale de l'habitat sur les évolutions, les inflexions, la bonne atteinte résultats attendus, etc.

- **Informer et communiquer sur la politique habitat**

Pour une meilleure connaissance des actions de la Communauté de communes, 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.

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 le Pays de Fontenay-Vendée comme interlocuteur privilégié pour apporter des réponses globales et adaptées que ce soit à destination des habitants et des communes, mais aussi de mettre en place des dispositifs de concertation et d'animation pour mettre en application sa politique de l'Habitat à l'échelle intercommunale.