

SOUS-PRÉFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE

20 MARS 2023

COURRIER ARRIVÉ

Programme d'Orientations et
d'Actions Habitat (POA)

*Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local
de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018*

DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, le 16 mars 2023



Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

V. JOSSE

SOMMAIRE

A. INTRODUCTION	3
1. LA PLACE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL	3
2. Conduite d'une démarche de concertation entre élus et partenaires	5
3. Les enjeux décelés à l'issue du diagnostic	5
a) <i>La question de l'articulation de l'offre de logements face aux besoins qui évoluent plus rapidement</i>	5
b) <i>Une politique de l'habitat déjà en cours de mise en œuvre par l'intercommunalité</i>	6
B. LES ORIENTATIONS	7
1. Valoriser le potentiel de l'existant	7
a) <i>Conforter et renforcer la qualité des logements existants</i>	7
b) <i>Diversifier et améliorer la qualité de l'offre locative sociale</i>	8
c) <i>Maintenir l'attractivité des logements locatifs privés</i>	9
2. Développer une offre en logements neufs de qualité	10
a) <i>Prioriser des logements neufs de qualité</i>	10
b) <i>Favoriser l'accession aidée à la propriété</i>	11
3. Répondre aux besoins spécifiques	11
a) <i>Répondre aux besoins de logements des jeunes et des personnes défavorisées</i>	11
b) <i>Proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite</i>	11
c) <i>Lutter contre le mal-logement et le logement indigne</i>	12
4. Suivi et animation du programme d'actions et du PLUiH	12
a) <i>Formaliser un dispositif de suivi partagé du PLUiH</i>	12
b) <i>Mettre en œuvre une ingénierie locale adaptée</i>	13
5. Récapitulatif des orientations générales pour le volet habitat du PLUiH	14
C. LES ACTIONS DU PROGRAMME	15
1. Correspondance entre actions et orientations	15
Action n°1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé	16

Action n°2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier	19
Action n°3 : Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité	21
Action n°4 : Rendre attractif le parc public communal	24
Action n°5 : Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs	26
Action n°6 : Compléter l'offre de logements locatifs sociaux	29
Action n°7 : Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants	31
Action n°8 : Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation de handicap	33
Action n°9 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	37
Action n°10 : Effectuer un suivi des besoins d'hébergement dans le processus de sédentarisation des Gens du Voyage	39
Action n°11 : Créer des espaces d'information, de sensibilisation et de conseils pour les ménages	40
Action n°12 : Piloter et suivre la politique partenariale de l'habitat	42
2. Tableau de synthèse	45

ANNEXES

Annexe 1 : fiches communales des projets d'habitat social en cours ou potentiels

Annexe 2 : liste des indicateurs de suivi du programme d'orientations et d'actions habitat

Annexe 3 : Programmes des aides du Conseil Départemental de la Vendée en matière d'habitat

A. INTRODUCTION

1. LA PLACE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

L'article L.151-46 du Code de l'urbanisme précise que « *le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs* ».

L'article R.302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation précise le contenu de la partie orientations :

« *Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :*

- a) *Les principes retenus pour permettre, dans le respect de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) *Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) *La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- f) *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;*
- h) *Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »*

L'article R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précise le contenu du volet actions :

« *Le programme d'actions indique :*

- a) *Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;*
- b) *Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L.301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire*

Le volet orientations correspond à la stratégie en matière de développement de l'habitat pour les six prochaines années sur les plans quantitatif et qualitatif.

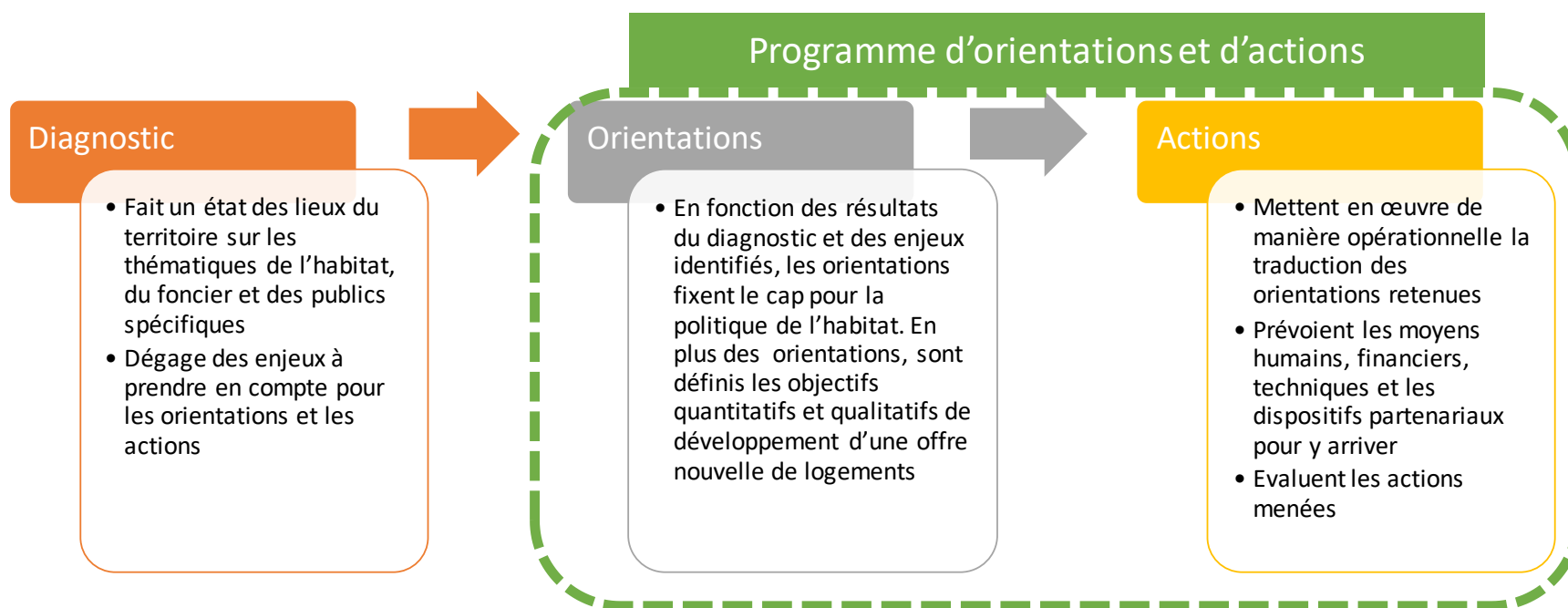
Le volet actions décline de manière opérationnelle la stratégie de la politique de l'habitat en fixant les moyens humains, financiers, partenariaux et organisationnels pour y arriver ainsi que les indicateurs d'évaluation pour observer voire ajuster les actions lors du bilan à mi-parcours.

par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L.302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L.302-8 ;

- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existants ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanismes et les cartes communales, dans chaque commune et le secteur géographique défini au sein du territoire couverte par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation ».



2. CONDUITE D'UNE DEMARCHE DE CONCERTATION ENTRE ÉLUS ET PARTENAIRES

Les orientations présentées découlent de l'analyse du diagnostic enrichie de la vision des élus et services des communes, des partenaires institutionnels, des acteurs et professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire, qui ont été consultés lors de la présentation du diagnostic en mars 2018 et lors de 2 ateliers spécifiques « habitat » de mai 2018.

Il s'agit d'élaborer un programme :

- Qui tienne compte des particularités du territoire
- Qui réponde aux besoins spécifiques : personnes âgées, à mobilité réduite, jeunes et apprentis, populations défavorisées...
- Qui définisse les interventions envisageables

Les temps d'échange, organisés en mai 2018, se sont déclinés autour des thématiques suivantes :

Ces ateliers avaient vocation à :

- Approfondir et préciser certains éléments du diagnostic.
- Présenter des outils et dispositifs existants
- Echanger avec les élus et partenaires de l'habitat sur leurs expériences respectives
- Proposer des éléments de réflexion pour la définition des orientations

La formulation des orientations préfigure l'ossature du programme d'actions. Le volet Habitat se projette à l'horizon 2028.

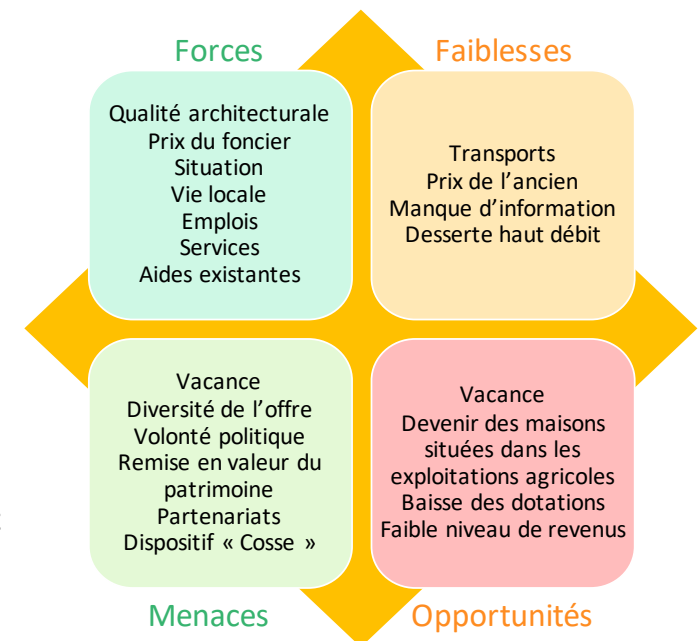
3. LES ENJEUX DECELES A L'ISSUE DU DIAGNOSTIC

a) La question de l'articulation de l'offre de logements face aux besoins qui évoluent plus rapidement

L'objectif général du volet habitat du PLUiH est de permettre à tous les habitants, actuels et futurs, de trouver un logement correspondant à leurs besoins et à leurs ressources.

Pour y parvenir cela nécessite de prendre en compte les **parcours résidentiels** des ménages. Le besoin en logement évolue au cours de la vie et montre la nécessité de produire une offre diversifiée : logements en hébergement, en location, en accession, dans le parc privé, dans le parc public et à différents niveaux de prix.

Groupe 1	Groupe 2
<ul style="list-style-type: none"> • Parcours résidentiels ✓ Le parc existant ✓ L'accession à la propriété ✓ Le locatif privé ✓ L'amélioration des logements privés anciens 	<ul style="list-style-type: none"> • Parc social - Besoins spécifiques ✓ Les personnes âgées ✓ Les jeunes ✓ Les personnes handicapées ✓ L'accueil d'urgence



Il s'agit à la fois de favoriser la construction mais également la réhabilitation. Les actions seront mises en œuvre en priorité dans les centralités. Il s'agit de redynamiser les centres-bourgs et de soutenir indirectement les services de proximité et les commerces.

Le territoire dispose d'un potentiel de logements qu'il est nécessaire de valoriser. Il s'agit avant tout d'améliorer le quotidien des habitants : la rénovation énergétique apparait comme un enjeu essentiel tant dans un objectif environnemental que financier.

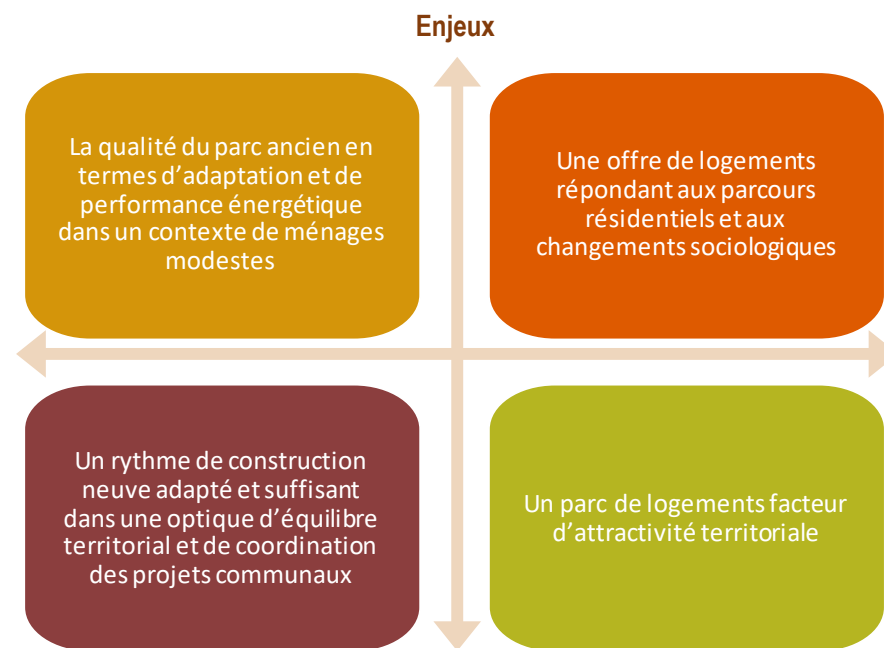
C'est aussi l'objectif d'un volet habitat d'un PLUiH que d'informer et de conseiller les particuliers sur la réglementation et les aides mises à leur disposition.

Il s'agit également de réfléchir aux moyens d'actions pour améliorer l'accès au logement des populations défavorisées et le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, en accompagnant l'adaptation de leur logement, par exemple.

Le premier diagramme a été réalisé par les participants, à l'issue de la présentation du diagnostic.

Le deuxième diagramme traduit les enjeux des orientations pour le territoire de la CC du Pays de la Châtaigneraie à l'issue des ateliers de mai 2018.

Affecté par le contexte de crise sanitaire, les orientations retenues initialement en mai 2018, ont été examinées au cours du forum de reprise du 9 décembre 2020, puis présentées aux élus au début des travaux d'élaboration du programme d'actions le 21 janvier 2021.



b) Une politique de l'habitat déjà en cours de mise en œuvre par l'intercommunalité

La Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie est engagée dans l'amélioration du parc privé de logements depuis 2007, date de mise en place un dispositif d'aide aux ménages. Ces aides ont été reconduites chaque année, attestant la volonté des élus pour accompagner les habitants dans leur parcours résidentiel. L'élaboration du POA-habitat conforte cette volonté avec un programme plus structuré.

B. LES ORIENTATIONS

1. VALORISER LE POTENTIEL DE L'EXISTANT

Le territoire intercommunal du Pays de La Châtaigneraie se fixe comme objectif prioritaire la valorisation de son offre à travers de :

- la remise sur le marché de logements vacants ;
- de changement d'usage, en particulier des locaux commerciaux ;
- l'adaptation du parc notamment au vieillissement de la population mais aussi à l'accueil de jeunes ménages.

Par ailleurs, aux côtés des constructions neuves en dents creuses ou en extension, un effort particulier sera accordé à ce bâti existant afin de participer de manière significative à la satisfaction des besoins en logement dans les échéanciers des programmes d'action dont la durée est de 6 ans. De ce fait, ce parc doit pouvoir évoluer afin de s'adapter et de répondre, d'une part, à la nécessité d'améliorer sa performance énergétique là où elle est nécessaire et, d'autre part, aux évolutions des ménages, à leur parcours résidentiel et à la diversité de demandes qui en découle.

Enfin, l'amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs constitue un vecteur important pour la préservation, voire le renforcement du caractère patrimonial des communes de l'intercommunalité ainsi que pour l'attractivité du territoire.

a) Conforter et renforcer la qualité des logements existants

Dans un contexte à croissance démographique faible, l'augmentation relative de la vacance dans le parc existant, majoritairement ancien, peut entraîner une situation de sous-investissement patrimonial de la part des propriétaires occupants/bailleurs. Comme conséquence du sous-investissement, la dégradation des logements risque de s'accroître, alors que les enjeux d'adaptation et de rénovation énergétique de ce parc sont importants, notamment sur les principales communes telles que La Châtaigneraie et St Pierre du Chemin.

Cette situation est particulièrement préoccupante dans le cas des logements vacants depuis plus de trois ans qui représentent une part non négligeable du parc de logement (40% des logements sont vacants depuis plus de trois ans selon Filocom en 2015). La connaissance des causes de cette vacance est peu connue. Cela peut conduire à une dévalorisation et à une dégradation des biens immobiliers. Dans ce sens, le diagnostic a montré que près de 339 logements ont été identifiés en tant que parc privé potentiellement indigne (PPPI), soit 6% des résidences principales privées.

En outre, une part significative de logements est énergivore : 57% des logements ayant fait l'objet d'une transaction entre 2014 et 2017 disposent d'une étiquette énergétique D à G et 31% des logements classés de E à G.

Depuis 1987 le territoire de la CCPLC a bénéficié de 3 opérations en faveur de l'habitat.

Les aides attribuées par l'ANAH sur le territoire traduisent ce besoin, avec en moyenne 36 ménages concernés par an entre 2010 et 2015 (cf. étude pré-opérationnelle OPAH 2015), il s'agit quasi-exclusivement de propriétaires occupants. L'étude de 2015 relevait que 50 % des propriétaires occupants ont des revenus permettant de solliciter les aides ANAH.

Les sous-objectifs visés :

- **Améliorer la connaissance réelle du parc vacant pour pouvoir proposer des solutions appropriées à leur remise sur le marché ;**
- **Abonder les aides existantes pour encourager la rénovation énergétique de parc de logement privé ;**

- Repérer les secteurs des centres-bourgs à l'intérieur desquels des besoins de rénovation sont présents ;
- Permettre le développement de l'auto-réhabilitation encadrée ;
- Identifier de manière précise les différents cas d'indignité et mobiliser les outils adéquats pour traiter les logements privés potentiellement indignes ou dégradés ;
- Mettre en réseau les différents acteurs de la rénovation pour promouvoir une rénovation qualitative des logements, par exemple à travers un salon de l'habitat local.

b) Diversifier et améliorer la qualité de l'offre locative sociale

La demande de logement est diverse et il convient par conséquent d'organiser une politique du logement capable d'apporter une réponse adaptée à tous les types de besoins. En particulier, une telle démarche nécessite de prendre en compte :

- Les ménages aux revenus modestes et très modestes auxquels le territoire doit pouvoir proposer une offre locative diversifiée à des loyers adaptés à leurs ressources.
- Les jeunes en apprentissage qui souhaitent s'installer sur le territoire de façon temporaire ou sur une plus longue période, pour qu'ils trouvent plus rapidement un logement qui convienne à leurs besoins.
- Les personnes âgées et très âgées dont le nombre progresse. Certains conservent leur autonomie et souhaitent seulement pouvoir faire évoluer leur logement pour en simplifier l'usage. Mais d'autres ont besoin de quitter leur logement pour se rapprocher d'un centre-bourg et pouvoir bénéficier de la proximité des commerces et des services.
- Les personnes défavorisées. Or, celles qui demandent un hébergement sur le territoire sont souvent aiguillées vers Les Herbiers ou La Roche Sur Yon qui disposent de structure d'accueil et d'accompagnement adaptées. En effet, le périmètre intercommunal ne présente actuellement aucun hébergement d'urgence pour répondre à ce type de demande.

L'intercommunalité ne connaît pas de tension en termes de demande de logements sociaux. Cependant, il s'agit d'un territoire avec un taux d'emploi important, affichant à la fois un dynamisme économique et une demande régulière de logements sociaux. Des opérations nouvelles peuvent avoir lieu à la fois pour satisfaire les besoins en logements des ménages locaux que de nouveaux arrivants, ce qui se justifie pleinement par le nombre relativement important de ménages avec des revenus modestes, voire faibles.

En partant du scénario du SCoT Sud Est Vendée de mars 2018, avec un maintien d'un taux global à 7,9% de logements locatifs sociaux, le territoire devrait offrir 28 à 29 logements locatifs sociaux supplémentaires sur les 6 ans du volet habitat du PLUiH, soit 4,75 logements / an.

A titre de comparaison 27 logements locatifs sociaux (13 pour EHPAD St Pierre et 8 EHPAD La Châtaigneraie) ont été créés sur les 6 dernières années (2012-2017), exclusivement avec du financement PLUS. Pour son territoire de délégation, le Département de la Vendée a un objectif de 43,8% de PLAI dans sa programmation 2022.

	Objectifs de construction de logements locatifs sociaux		dont logement locatif social			
	Nombre de logements à créer sur 10 ans	Dont sur 6 ans du POA	Total LLS	Part du total	Dont PLAI	Dont PLUS
Communes pôles	373	224	17	7,8%	40%	60%
Autres communes	387	232	12	5,0%		

CCPLC	760	456	29	6,4%		
-------	-----	-----	----	------	--	--

Le sous-objectif stratégique visé :

- **Diversifier l'offre de logements locatifs sociaux pour mieux répondre aux besoins des ménages et favoriser l'apport de populations nouvelles.**
- **Améliorer la qualité du parc existant.**

NB : La Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie met actuellement au point un partenariat avec SOLIHA pour la création de logements sociaux dans le bâti existant, préférentiellement en cœur de bourg. L'achat du bâti serait effectué par la collectivité et la gestion assurée par SOLIHA, la convention prenant la forme d'un bail emphytéotique.

Par ailleurs, le Programme d'Orientations et d'Actions souhaite rapprocher l'offre de logements locatifs sociaux aux profils des ménages le plus représentés : jeunes, personnes âgées, familles monoparentales avec ou sans enfants. La priorité sera donnée aux logements de tailles variant entre les studio et les T3. En même temps, les élus coïncident sur le fait qu'il est important également prévoir des logements de taille de type T4, pouvant répondre à la demande de certains ménages : couples divorcés avec enfants, couples de jeunes d'actifs avec enfants, etc.

La détermination des objectifs selon la taille des logements et selon le type de logement s'appuie sur l'enquête de potentialités de logements conduite auprès des communes, présentée dans l'annexe 1 du POA habitat. Le tableau ci-dessous présente les objectifs de répartition de la construction de logements sociaux selon la taille et le type des logements.

Répartition de la taille des logements locatifs sociaux à produire

	Taille des logements			Type de logement	
	Chambre-T1-T2	T3	T4	Individuel	Collectif
Objectif de répartition	26,67%	61,67%	11,67%	38,14%	61,86%
Nombre de logements locatifs sociaux	8	18	3	13	16

Les objectifs concernant la typologie ci-dessous sont à affiner, d'une part, dans le cadre des travaux de concertation concernant les agréments de logement social avec les partenaires et, d'autre part, lors de l'élaboration de la stratégie foncière, où seront approfondis les gisements fonciers en termes de capacité, de priorité et d'échéancier.

c) Maintenir l'attractivité des logements locatifs privés

La qualité du parc locatif privé participe à l'attractivité du territoire, ces logements constituent la première « accroche » des nouveaux habitants.

Dans le cadre de la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, il conviendra de s'interroger sur les actions spécifiques à intégrer pour ce segment du parc.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- **Continuer à aider les propriétaires bailleurs à rénover ;**
- **Renforcer la communication sur les dispositifs existants ;**
- **Lutter contre la vacance.**

2. DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS NEUFS DE QUALITÉ

a) Prioriser des logements neufs de qualité

Les objectifs de création de logements retenus par les élus dans le cadre des ateliers PLUiH sont les suivants :

Scénario de territorialisation des objectifs chiffrés du PLUi	Objectifs du PLUiH sur 10 ans			Objectifs du PAO habitat sur 6 ans		
	Nombre de logements à créer	dont renouvellement urbain (1)	dont extension	Nombre de logements à créer	dont renouvellement urbain (1)	dont extension
Communes pôles :	373	250	124	224	150	123
ANTIGNY	50	50	-	30	30	-
LA CHATAIGNERAIE	169	120	49	102	72	49
LA TARDIERE	62	38	24	37	23	24
MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	92	42	50	55	25	50
Autres communes :	387	258	129	232	154	133
BAZOGES-EN-PAREDS	52	40	12	31	24	12
BREUIL-BARRET	27	19	8	16	11	8
CEZAIS	12	9	4	7	5	8
CHEFFOIS	52	29	24	31	17	24
LA CHAPELLE-AUX-LYS	14	9	5	9	5	5
LOGE-FOUGEREUSE	18	16	2	11	9	2
MARILLET	4	1	4	3	0	4
MENOMBLET	27	15	12	16	9	12
SAINT-HILAIRE-DE-VOUST	26	26	-	16	16	
SAINT-MAURICE-DES-NOUES	27	19	8	16	12	8
SAINT-MAURICE-LE-GIRARD	23	15	8	14	9	8
SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	56	41	15	34	25	15
SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	17	13	4	10	8	4
THOUARSAIS-BOUILDROUX	30	7	23	18	4	23
Total général	760	508	253	456	304	256

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- **Promouvoir et encourager la qualité architecturale et énergétique des logements neufs ;**
- **Entamer une réflexion sur des opérations type « BIMBY » à l'opportunité ;**
- **Renforcer la pédagogie pour la promotion de logements neufs de qualité, en particulier sur les questions de l'insertion paysagère et de la densité.**

b) Favoriser l'accession aidée à la propriété

Depuis 2010, le rythme de construction des logements neufs diminue, passant d'une moyenne annuelle de 144 logements neufs/an pour la période 2006-2010 à 55 pour la période 2010 et 2015. Le diagnostic a souligné l'importance du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur le territoire qui, en 2016, représentait 69% des logements neufs autorisés. Il est à noter que le PTZ dans le neuf est maintenu jusqu'au 31 décembre 2023, avec un taux réduit et que la loi de finances 2018 a introduit un recentrage du PTZ dans l'ancien. A cela s'ajoutent également les ménages qui ont des revenus modestes, dont ceux qui ne sont pas imposables, vivant sous le seuil de pauvreté enregistrée à l'échelle du département.

Depuis 2016, cofinance avec le Département le dispositif Eco-pass qui soutient l'accession à la propriété dans l'ancien des ménages modestes primo-accédants. Ce dispositif a bénéficié au moins 13 ménages.

Les sous-objectifs visés :

- **Encourager l'accession aidée à la propriété.**

3. RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

L'enjeu de cette orientation est de pouvoir améliorer l'accès ainsi que les conditions de logement des ménages en situation de fragilité économique et/ou sociale. Pour cela la collectivité pourra en particulier s'appuyer sur les politiques sociales du Conseil Départemental de la Vendée et de l'Etat en faveur de l'hébergement et du logement adapté des ménages en difficulté, sur le pôle de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en Vendée (cf. Guide de l'incurie qui recense tous les dispositifs existants), le SIAO, sur le PDALHPD 2017-2020 et Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2022-2027.

a) Répondre aux besoins de logements des jeunes et des personnes défavorisées

Le diagnostic a mis en évidence l'absence d'offre locale spécifique. La diversification de la population passe par une diversification de l'offre en logements.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- **Bien cerner les besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes travailleurs et des saisonniers, pour apporter une réponse adéquate ;**
- **Créer un logement d'urgence.**

b) Proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite

Le portrait des habitants fait apparaître une population vieillissante, avec un faible renouvellement. La tranche des plus de 60 ans va croissante et représente actuellement un tiers de la population locale.

La question de l'adaptation des logements et de l'offre spécifique pour ce type de population est donc nécessairement à poser pour ce territoire.

Avec 9 établissements spécifiques sur son territoire, la diversification de l'offre visera davantage une adaptation du logement et/ou une offre nouvelle à proximité des services et commerces, recherchée par ce type de population.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- **Accompagner l'adaptation du parc existant pour les populations vieillissantes et/ou handicapées.**
- **Favoriser l'aménagement de petites structures de location situées en centre-bourg, aussi bien pour les personnes âgées que pour les personnes en situation de handicap ;**
- **Prévoir des logements adaptés au vieillissement et au handicap dans les opérations neuves ;**
- **Prendre en compte les besoins des personnes handicapées au sein du guichet unique pour l'habitat et mettre en relation les offres et les demandes pour favoriser l'accession à un logement adapté.**

c) Lutter contre le mal-logement et le logement indigne

Cette orientation est à mettre en lien avec l'orientation 1.3. Par une meilleure connaissance du parc, il s'agit de développer une offre de logements de meilleure qualité notamment en résorbant les situations d'habitat indigne présentes sur le territoire. Ceci suppose une coordination des dispositifs d'intervention sur le parc ancien et la mise en place de partenariats territoriaux forts.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- **Prendre en compte le mal logement dans l'analyse des besoins en logement**

4. SUIVI ET ANIMATION DU PROGRAMME D' ACTIONS ET DU PLUiH

A travers cette orientation il s'agit d'expérimenter dans le champ des politiques en faveur de l'habitat, un mode de gouvernance partagée entre la communauté de communes et les communes, susceptible de privilégier :

- Une convergence et un meilleur « effet levier » entre les politiques communautaires et communales ;
- Une stratégie globale de moyen/long terme « tous gagnants », plutôt que des stratégies de court terme concurrentielles.

a) Formaliser un dispositif de suivi partagé du PLUiH

Une fois le volet habitat du PLUiH adopté, la collectivité met en œuvre les actions dans une programmation de six ans.

Le suivi s'avère primordial pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre et pouvoir l'ajuster au cours des 6 ans si besoin.

La démarche d'élaboration du volet habitat du PLUiH, sa conduite et le suivi du programme d'actions, pourront être assurés par le comité de pilotage du volet habitat du PLUiH composé d'élus communautaires.

Le rôle du comité de pilotage du volet habitat du PLUiH sera de :

- suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du volet habitat du PLUiH,
- réévaluer si nécessaire ces objectifs,
- veiller à la réalisation des objectifs et à la mise en œuvre des actions du volet habitat du PLUiH énoncées dans le programme d'actions,
- permettre l'articulation avec les dispositifs de suivi de l'habitat à l'échelle du SCoT et dans le cadre de l'observatoire départemental.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- **Suivre la dynamique territoriale en matière d'habitat.**
- **Mobiliser durablement les acteurs du logement sur le territoire.**

b) Mettre en œuvre une ingénierie locale adaptée

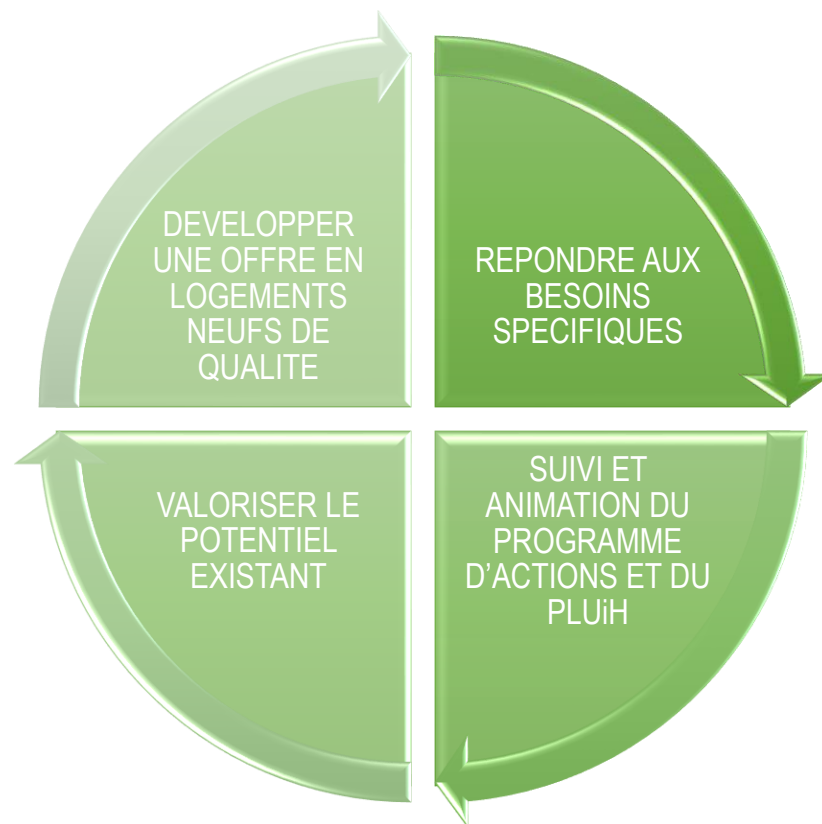
Le contenu du volet habitat se doit d'être élaboré en tenant compte de la capacité de la collectivité à le mettre en œuvre. Cette prise en compte n'entre pas en jeu dans la définition des orientations, qui se définissent en fonction du diagnostic. Elle amène par contre à définir le contenu du programme, les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du volet habitat, en prenant en compte :

- La capacité actuelle et à court terme de la CCPLC à porter une politique de l'habitat intercommunale (légitimité et reconnaissance de son rôle par les communes et les partenaires, moyens financiers, techniques et humains) ;
- La perspective « d'une montée en charge » de la politique habitat de la CCPLC et de ses moyens d'action. De ce point de vue le programme d'actions sera envisagé comme un support pour la CCPLC dans sa capacité à porter une politique de l'habitat et à en assurer les conditions réalistes de faisabilité.

Les sous-objectifs stratégiques visés sont les suivants :

- **Suivre le programme d'actions.**
- **Mettre en place un dispositif de suivi de l'habitat et du foncier.**
- **Articuler le suivi du PLUi et de son volet habitat dans un seul dispositif intégré.**
- **Mobiliser les acteurs de l'habitat au service du territoire.**
- **Mettre en place un marketing territorial intégrant la dimension habitat.**
- **Mettre en place des moyens incitatifs pour accueillir de jeunes ménages : conseils, ...**

5. RÉCAPITULATIF DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LE VOLET HABITAT DU PLUIH



C. LES ACTIONS DU PROGRAMME

1. CORRESPONDANCE ENTRE ACTIONS ET ORIENTATIONS

Actions		Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant	Orientation 2 : Développer une offre en logements neufs de qualité	Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques	Orientation 4 : Suivi et animation du programme d'actions du PLUiH
N°	Libellé				
1	Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé				
2	Remettre les logements vacants sur le marché immobilier				
3	Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité				
4	Rendre attractif le parc public communal				
5	Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs				
6	Compléter l'offre de logements locatifs sociaux				
7	Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants				
8	Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap				
9	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence				
10	Faire un suivi des besoins d'hébergement dans le processus de sédentarisation des Gens du Voyage				
11	Créer des espaces d'information, de sensibilisation et de conseils pour les ménages				
12	Piloter et suivre la politique partenariale de l'habitat				

Note : pour rappel, dans l'annexe 2 du POA sont joints un tableau récapitulatif et les fiches spécifiques des aides propres du Département de la Vendée pour l'année 2022, concernant l'habitat privé, l'habitat social et les publics spécifiques. Ces aides sont établies et fixées chaque année par le Département de la Vendée. Une version actualisée sera prise en compte lors de la mise en œuvre du programme d'actions de la politique de l'habitat de la CCPLC.

ACTION N°1 : METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF DE RENOVATION ET D'ADAPTATION DU PARC PRIVE



Orientations de référence

Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

Action 2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier
Action 3 : Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité
Action 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des centres-bourgs
Action 11 : Créer des espaces d'information, de sensibilisation et de conseils pour les ménages



Éléments de contexte

Depuis 2007, la CCPLC a mis en place une aide financière pour la rénovation de l'habitat privé. Les aides sont accordées aux propriétaires d'habitation (principale, secondaire ou locative) construite depuis plus de 20 ans et aux propriétaires bailleurs ayant un immeuble vacant depuis plus d'un an.

Dans ce dernier cas, les logements sont à louer sous conventionnement avec l'ANAH. Depuis lors, plus de 2 300 dossiers ont bénéficié, en complément des aides de l'ANAH déléguées au Département de la Vendée, d'aides allouées par l'intercommunalité sur une diversité d'objets tels que le ravalement de façades et l'adaptation.

Plus récemment ; les élus ont souhaité renforcer le dispositif d'aide au parc privé, tout en visant la revitalisation des centres-bourgs. Dans ce cadre les communes de La Châtaigneraie et de Mouilleron-Saint Germain ont été choisies dans le dispositif « Petites Villes de Demain » (PVD) lequel comporte un volet habitat. Dans ce contexte volontariste des élus, une étude pré-opérationnelle a été lancée depuis mai 2022 dont les résultats constitueront le moteur des interventions en vue de l'amélioration de l'habitat privé du territoire.

Conscients de l'importance des enjeux de la mise en place du dispositif PVD et des études pré-opérationnelles qui sont à conduire en matière d'habitat, les élus ont souhaité renforcer les aides au parc privé sur l'ensemble des communes du territoire, en plus des deux communes sus-citées. Par ailleurs, ils souhaitent mettre en synergie les différentes aides à l'amélioration de l'habitat privé au travers d'un outil opérationnel et d'animation coordonné :

- ✓ Les aides de l'ANAH, déléguées au Département de la Vendée, aussi bien sur l'adaptation que sur la performance énergétique, y compris le pilotage du service public de rénovation de l'habitat, France Renov' ;
- ✓ Les aides à l'habitat du Département de la Vendée ;
- ✓ Les aides apportées par la région Pays de la Loire en matière de rénovation énergétique des logements privés, mais également de mise en place des plateformes territoriales de rénovation énergétique (PTRE) ;

Enfin, les ménages sont de plus en plus nombreux à entreprendre eux-mêmes la réhabilitation de leur logement, sans pour autant avoir les connaissances pour le faire. Pour les ménages modestes en particulier, un accompagnement peut s'avérer central pour les aider à réduire les coûts de consommation d'énergie. C'est pourquoi les élus de la CCPLC souhaitent faire appel à des partenaires expérimentés dans l'accompagnement des projets d'auto-réhabilitation de l'habitat.



Objectifs

- ✓ Consolider la dynamique de rénovation et d'adaptation du parc privé existant, avec notamment :
 - Requalifier les logements énergivores pour lutter contre la précarité énergétique
 - Adapter les logements pour contribuer à l'autonomie et au maintien au domicile des personnes âgées ou en situation d'handicap
 - Identifier les logements dégradés ou indignes et accompagner le processus de sortie de cette situation
- ✓ Evaluer les besoins d'amélioration de logements de propriétaires bailleurs ou occupants, modestes ou très modestes, en matière de rénovation énergétique, d'adaptation et de mise en conformité ;
- ✓ Mettre en œuvre un dispositif coordonné d'animation et de soutien aux travaux au regard des objectifs définis par l'étude pré-opérationnelle. L'enveloppe financière prévue servira de référence pour définir les objectifs en termes de nombre de dossier.
- ✓ Sensibiliser, former et accompagner les ménages qui entreprennent la réhabilitation de leurs logements pour les aider à réduire les coûts de consommation d'énergie.



Interventions de l'action

1.1. Consolidation du dispositif d'aide au logement privé

1.1.1. Poursuite des aides mises en place pour la première année

Cette intervention est retenue et déployée dans le cas où le dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé n'est pas peaufiné au démarrage de la politique de l'habitat. Dans ce contexte, les aides au logement actuellement en vigueur seront maintenues au cours de la première année du programme d'actions. Le montant consacré à cette intervention est le même à celui du dispositif opérationnel, soit 100 000 €.




1.1.2. Mise en place du nouveau dispositif opérationnel de l'habitat

- ✓ Déploiement du dispositif intercommunal retenu sur 5 ans : animation et accompagnement des dossiers ;
- ✓ Articulation avec Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Énergétique ;
- ✓ Articulation du dispositif avec la PTRE ;
- ✓ Mise en place d'une démarche de communication régulière en direction des habitants tout au long de la période.

1.2. Déploiement d'un dispositif Auto-Réhabilitation pour accompagner les travaux engagés par les ménages eux-mêmes

L'association Compagnons Bâisseurs accompagne les ménages dans le processus d'auto-réhabilitation de leurs logement. Moyennant des conventions spécifiques, elle peut intervenir en support des dispositifs d'intervention des collectivités. Ses membres sont disposés à accompagner la CCPLC et ses partenaires dans la déploiement de cette intervention sur le territoire, pouvant s'agir d'un bricobus ou d'un dispositif d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA). La démarche prévue comporte :

- ✓ Réunion de la CCPLC et de ses partenaires : ANAH, Conseil Régional, Conseil Départemental de la Vendée avec l'association Compagnons Bâisseurs afin déterminer la manière dont l'accompagnement à la auto-rénovation pourrait se déployer sur le territoire ;
- ✓ Conventiionnements à fixer en fonction des résolutions issues de la réunion ;
- ✓ Mise en œuvre de la démarche qui sera entreprise par l'association Compagnons Bâisseurs ;
- ✓ Suivi réalisé par la CCPLC.

 Porteurs de l'action <ul style="list-style-type: none">✓ CCPLC	 Partenaires <ul style="list-style-type: none">✓ Communes membres de la CCPLC✓ ANAH✓ DDTM✓ Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Energétique (PDLHI-PE)✓ Conseil Départemental de la Vendée✓ Conseil Régional des Pays de la Loire✓ SYDEV✓ Compagnons Bâisseurs
 Rôles des acteurs Acteurs CCPLC	Rôles <ul style="list-style-type: none">✓ Pilote les dispositifs d'amélioration de l'Habitat.✓ Finance les aides et le suivi-animation du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat.✓ Aide aux travaux de rénovation du parc privé de l'ensemble des communes.✓ Recensent les cas de logements dégradés et/ou indignes ;✓ Participe aux recensements des logements dégradés et/ou indignes et effectuent les signalements centralisés par la Coordination de l'Habitat Indigne (CHI).

- Communes membres
- ✓ Coopèrent à la réalisation du dispositif d'amélioration sélectionné (étude pré-opérationnelle, suivi-travaux et aides aux travaux).
 - ✓ Participent au recensement des logements dégradés et/ou indignes.

Acteurs

ANAH, Conseil Départemental de la Vendée, Région Pays de la Loire, PDLHI, SYDEV, Compagnons Bâisseurs

Rôles

- ✓ Financent le suivi-animation et apportent des aides aux travaux pour les particuliers
- ✓ Conduisent le dispositif adopté sur l'auto-réhabilitation des logements

**Calendrier**

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028
Poursuite des aides					
Dispositif opérationnel					
Logements indignes					
Auto-réhabilitation					

**Moyens**

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
1.1.1	106 750 €	100 000 €	6 750 €	6 750 €	
1.1.2	545 000 €	500 000 €	45 000 €	45 000 €	
1.2	24 500 €		24 500 €	24 500 €	
Total	676 250 €	600 000 €	76 250 €	76 250 €	- €

Moyens humains
ETP sur 6 ans :
1,2

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
1				
1.1.1	Nb de bénéficiaires moyen actuel maintenu	440	1	440
1.1.2	Nb de bénéficiaires sera déterminé en fonction du dispositif mis en place			
1.2	Les objectifs seront fixés lors de la signature de la convention			

**Evaluation de l'action**

- ✓ La réalisation de dispositifs de rénovation.
- ✓ Le nombre de ménages et de logements aidés par les aides aux travaux (selon la nature).
- ✓ Le nombre de participation aux réunions de suivi du recensement des logements indignes et/ou dégradés dans le cadre du PDLHI.
- ✓ Le suivi des cas de logements potentiellement indignes sur le territoire.

ACTION N°2 : REMETTRE LES LOGEMENTS VACANTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER



Orientations de référence

Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

Action 2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier Action 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des centres-bourgs
Action 3 : Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité



Éléments de contexte

Le territoire de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie comporte environ 700 logements vacants, soit près de 9 % des résidences principales. Le nombre de logements a légèrement diminué entre 2014 et 2018 selon les données de l'INSEE : 706 en 2014 contre 692 en 2018.

Cependant, un examen détaillé a été effectué par les communes en s'appuyant sur la base des données de locaux vacants en 2018 transmise par la DGFIP. D'après les retours des communes, sur 1 062 logements identifiés comme vacants, environ 700 ne le seraient pas véritablement. En revanche, parmi les logements potentiellement vacants ou dont la vacance est à vérifier (359 unités), 2/3 étaient vacants depuis plus de 3 ans et près de la moitié présentait une vacance d'au moins 5 ans. Les bourgs affichent le plus souvent la plus forte concentration de logements vacants, dont les logements vacants de longue durée.

aux propriétaires bailleurs pour remettre sur le marché des logements vacants depuis plus d'un an sous condition d'un conventionnement avec ou sans travaux avec l'ANAH et d'une aide financière de la collectivité locale.



Objectifs

- ✓ Limiter la vacance de longue durée
- ✓ Accompagner et encourager les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché immobilier



Interventions de l'action

2.1. Sensibiliser et aider les propriétaires de logements vacants à remettre leur logement sur le marché

2.1.1. La CCPLC organisera des démarches d'information et de sensibilisation des propriétaires de logements vacants de plus de deux ans sur la base de données vérifiées et suivies par les communes et l'intercommunalité ;

2.1.2. La CCPLC apportera une prime pour la remise sur le marché des logements durablement vacants. Deux modalités seront examinées par le comité de pilotage :

- Un apport financier ;
- Une exonération temporaire de taxe foncière ;

Des critères d'attribution seront déterminés par le comité de pilotage constitué par l'intercommunalité et les communes membres. Ils pourraient porter sur :

- Maintien de l'usage résidentiel ;
- Aide aux travaux d'adaptation et/ou d'amélioration thermique ;
- Mise en location avec conventionnement avec l'ANAH ;
- Accompagnement des publics spécifiques dans l'accès au logement : jeunes, personnes âgées, personnes en situation d'handicap, etc.

Dans la mise en place de cette intervention, l'intercommunalité pourrait prendre en compte le règlement établi sur ce sujet par le Département.

Il est à noter que la démarche d'information et de sensibilisation des propriétaires correspond à une des interventions du guichet unique sur le logement (cf. action 11). Dans ce cadre, la CCPLC pourra s'appuyer, en cas de besoin, sur le support technique des animateurs et des partenaires du guichet.

2.2. Instauration de la Taxe d'Habitation sur les logements vacants (THLV)

L'instauration éventuelle de la THLV sera d'initiative communale, appuyée par une délibération de la CCPLC, en accord avec les dispositions de la loi ALUR.

La CCPLC et les communes l'ayant instaurée feront le point lors des suivis du programme d'actions.

**Porteurs de l'action**

- ✓ CCPLC

**Partenaires**

- ✓ Communes membres de la CCPLC
- ✓ ANAH
- ✓ Conseil Départemental de la Vendée
- ✓ ADILE 85

**Rôles des acteurs****Acteurs****Rôles**

CCPLC

- ✓ Assure le suivi de la base de données sur les logements vacants mises à jour avec les communes.
- ✓ Contacte les propriétaires de logements durablement vacants.
- ✓ Propose des rendez-vous avec la plateforme de l'habitat.
- ✓ Etudie la possibilité avec les communes de la mise en place d'une THLV.
- ✓ Verse la prime à la sortie de la vacance des logements vacants depuis de plus de deux ans

Communes membres

- ✓ Mettent à jour annuellement la base de données des logements vacants.
- ✓ Participent à la prise de contact des propriétaires de logements durablement vacants.

**Calendrier**

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Information et sensibilisation						
Attribution des aides (primes)						
Mise en place des THLV						

**Moyens**

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
2.1.1	14 800 €		14 800 €	14 800 €	
2.1.2	43 375 €	40 000 €	3 375 €	3 375 €	
2.2	900 €		900 €	900 €	
Total	59 075 €	40 000 €	19 075 €	19 075 €	- €

Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,3

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
2				
2.1.1	Campagnes de sensibilisation des propriétaires	1	3	3
2.1.2	Entre 1 000 et 2 000 de prime par logt	8	5	40
2.2	Démarche qui sera débattue et adoptée par les communes			

**Evaluation de l'action**

- ✓ La base de données des logements vacants mise à jour annuellement.
- ✓ Information aux propriétaires de logements durablement vacants.
- ✓ La prise de décision par rapport à la mise en place de la THLV.
- ✓ Le nombre et la localisation de logements sortis de la vacance lourde par la prime.
- ✓ L'évolution et le suivi du nombre de logements vacants issus de l'observatoire.

ACTION N°3 : LUTTER CONTRE LE MAL-LOGEMENT ET LES SITUATIONS D'INDIGNITE



Orientations de référence

Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

Action n°1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé



Éléments de contexte

Le territoire de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie comporte environ 340 logements identifiés en tant que parc privé potentiellement indigne. Cette situation concerne aussi bien des propriétaires occupants que des locataires du parc privé.

Par ailleurs, il existe une mobilisation nationale et départementale dans le cadre des politiques prioritaires de lutte contre l'habitat potentiellement indigne. Cette action est complexe et requiert une mobilisation partenariale active par rapport à l'amélioration des conditions d'habitation et par rapport à l'accompagnement des ménages.

Enfin, les articles 93 et 94 de la loi ALUR n°2014-366 du 24 Mars 2014 précisent les dispositions concernant le permis de louer. D'après cette loi, l'EPCI compétent en matière d'habitat « ... peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers » (art. 93 de la loi ALUR).

Extrait sur les modes opérationnels du Pôle Département de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Énergétique (PDLHI) et sur la Cellule Habitat Indigne :

« Le Pôle Département de Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Énergétique (PDLHI) est co-piloté par l'Etat (DDETS-DDTM-ARS) et le Département, en découle une cellule opérationnelle : la Cellule Habitat Indigne (CHI) dont sont membres : ARS, DDETS, Conseil Départemental de la Vendée, CAF, SYDEV, La Roche-sur-Yon Agglomération). La cellule est chargée d'orienter les signalements vers les dispositifs.

- *Dans le cadre du PLH, il est important qu'une coordination soit inscrite avec la CHI pour le traitement des signalements centralisés par la CHI et les situations repérées par la CCPLC par exemple via l'OPAH ;*
- *Un renforcement du repérage des logements :*
 - *Désignation d'un référent habitat dans chaque commune, qui grâce à sa forte proximité du terrain apporte une très bonne connaissance des situations difficiles ;*
 - *La sensibilisation sur la thématique habitat indigne et sur l'OPAH des CCAS, travailleurs sociaux, services d'aides à domicile, services de sécurité, et autres acteurs de terrain ;*
 - *Une démarche proactive de la part de l'EPCI (déléguée à l'animateur de l'OPAH si mise en place) en lien avec les intervenants à domicile ;*
- *Visite systématique des logements pour lesquels une grille de signalement arrivée à la CHI est rebasculée vers l'OPAH si mise en place ;*
- *Mobiliser le réseau partenarial des acteurs sociaux pour accompagner ces situations ;*
- *Suivant les besoins, une réunion de travail entre la CHI, le service Habitat de la CCPLC et l'animateur de l'OPAH le cas échéant, pourra être organisée pour faire le point sur le traitement des signalements « habitat indigne » en cours et bloqués, pour permettre une réorientation ;*
- *Mobiliser les dispositifs coercitifs pour des situations bloquées avec assistance de la CHI et de l'animateur OPAH le cas échéant pour la mise en œuvre des dispositifs coercitifs. »*



Objectifs

- ✓ Repérer les cas de logements indignes et insalubres
- ✓ Veiller à leur évolution et leur amélioration



Interventions de l'action

3.1. Jouer un rôle actif dans la lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Énergétique

3.1.1. Renforcer le repérage des logements insalubres et potentiellement indignes ;

- Désigner :
 - un binôme élu/technicien référent de l'intercommunalité auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
 - un référent habitat par commune, permettant de renforcer les signalements et leur suivi ;
- Sensibiliser et mobiliser les structures de soutien à l'action : CCAS, travailleurs sociaux, services d'aides à domicile, services de sécurité, et autre acteurs de terrain, sur la thématique habitat indigne et sur l'OPAH ;
- Effectuer un inventaire des logements potentiellement indignes, avec la participation des communes et des partenaires : associations d'aide à domicile, travailleurs sociaux, ARS, ADILE 85, Conseil Départemental de la Vendée, etc.

3.1.2. Participer au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

- Aux côtés des copilotes : Etat, ARS, CD 85, et des partenaires : CAF, MSA, ADILE 85
- Enregistrement des logements insalubres et indignes avérés auprès du pôle et suivi des signalements
- Rencontres entre les élus communaux et les ménages occupant un logement indigne pour les sensibiliser, les informer et les rediriger, le cas échéant, vers les acteurs et les dispositifs leur permettant de sortir de cette situation de mal-logement.

3.2. Accompagner la mise en œuvre du dispositif permis de louer sur le territoire

3.2.1. Support à la mise du dispositif à l'échelle communale

- Apport forfaitaire à la définition de 3 périmètres ou aux études préalables

3.2.2. Animation du dispositif permis de louer auprès des communes

A propos du dispositif permis de louer

Il s'agit d'un dispositif mis en place par la loi ALUR du 24 mars 2014. L'objectif est de garantir aux locataires l'accès à un habitat digne. Les modalités d'application sont définies dans le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.

Deux types de régimes peuvent s'appliquer :

Régime de déclaration : Il oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location

Régime d'autorisation préalable : Il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable

- ✓ La CCPLC et les communes volontaires délibèrent sur la pertinence de mettre en place le dispositif
- ✓ Pour les communes décidant de s'engager sur ce dispositif :
 - Choisir le type de dispositif : régime de déclaration de mise en location ou régime d'autorisation de mise en location
 - Détermination des secteurs concernés
 - Mise en place du dispositif
 - Information des propriétaires



Porteurs de l'action

- ✓ CCPLC
- ✓ Communes membres



Partenaires

- ✓ Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (PDLHI-PE)



Rôles des acteurs

Acteurs

CCPLC

Rôles

- ✓ Coordonne la mise en place du dispositif sur le territoire intercommunal
- ✓ Délibère sur la mise en œuvre d'un permis de louer et sur le choix le mode d'application.
- ✓ En cas de besoin, apporte une aide financière permettant de définir les secteurs concernés

Communes membres

- ✓ Gèrent le dispositif de permis de louer une fois mis en place.
- ✓ Apporte le bilan de la mise en œuvre du dispositif à la CCPLC.



Calendrier

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inventaire logements indignes						
Participation au PDLHI						
Mise en œuvre du permis de louer						
Animation Permis de louer						



Moyens

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
3.1.1	2 250 €		2 250 €	2 250 €	
3.1.2	4 050 €		4 050 €	4 050 €	
3.2.1	13 375 €		13 375 €	13 375 €	
3.2.2	13 500 €		13 500 €	13 500 €	
Total	33 175 €	- €	33 175 €	33 175 €	- €

**Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,5**

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
3				
3.1.1	Pas d'objectifs quantitatifs fixés sur ce type d'intervention			
3.1.2				
3.2.1				
3.2.2				



Evaluation de l'action

- ✓ Nombre de communes volontaires ayant mis en place le permis de louer.
- ✓ Information des propriétaires sur la mise en place du dispositif et du régime adopté
- ✓ Nombre de secteurs délimités
- ✓ Bilan des résultats : nb de permis de loués délivrés par an.

ACTION N°4 : RENDRE ATTRACTIF LE PARC PUBLIC COMMUNAL



Orientations de référence

Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

Action n° 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des centres-bourgs
Action n° 8 : Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap
Action n° 9 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence



Éléments de contexte

La CCPLC compte actuellement 40 logements communaux, dont 18 sur trois communes : Menomblet, Saint-Hilaire-de-Voust et Saint-Maurice-le-Girard. Selon les communes, ce sont généralement des bâtiments anciens dont un nombre important a besoin de travaux en termes d'adaptation ou d'amélioration thermique.

Certains d'entre eux ont un conventionnement. Ils constituent une offre de logements à loyer modéré complémentaire de celle du parc public. Leur rénovation pourrait contribuer à la satisfaction des besoins et des attentes des ménages du territoire.

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le Département de la Vendée agit en matière d'amélioration du parc de logements communaux. Le terme « PALULOS communale » (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale communale) désigne une subvention attribuée à une commune en vue de créer des logements locatifs sociaux par l'amélioration de bâtiments communaux. La PALULOS communale a pour but d'aider les communes, propriétaire et gestionnaire de logements, à réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements ou immeubles existants. La CCPLC compte venir en support supplémentaire lorsque les logements communaux seront intégrés en tant que logement locatif social.



Objectifs

- ✓ Mieux connaître le parc de logements communaux et communautaires au travers d'inventaire actualisé et d'un état des lieux précis
- ✓ Rénover les logements qui le nécessitent
- ✓ Sélectionner certains de ces logements et les mobiliser pour les besoins d'hébergements spécifiques



Interventions de l'action

4.1. Dresser un état des lieux pour déterminer les besoins en travaux

- ✓ Réalisation d'un inventaire des logements communaux à l'échelle de la CCPLC précisant le nombre, l'état et le mode de gestion de ces logements
- ✓ Suivi annuel des données liées à l'inventaire des logements communaux
- ✓ Estimation des besoins en rénovation liés à ces logements et identification des logements communaux ou communautaires à rénover en priorité, suivant le cas : bailleurs sociaux, CAUE, opérateurs privés (architecte conseil, programmiste, ...)

Réunion d'examen général des besoins avec les partenaires financiers : Conseil Départemental de la Vendée, Région, etc.

4.2. Apporter un soutien en ingénierie aux communes engageant des opérations d'amélioration de leurs logements communaux

- ✓ Consultation des partenaires pouvant faire des apports financiers éventuels ; suivant les cas : la Région, le Département, l'ADEME ,
- ✓ Accompagnement :
 - dans la réalisation des diagnostics de patrimoine
 - des démarches techniques concernant la réalisation des projets d'amélioration des logements communaux
 - de mise en place, pour les communes qui le souhaitent, des mandats de gestion auprès d'une agence immobilière sociale (AIS)



Porteurs de l'action

- ✓ CCPLC
- ✓ Communes membres



Partenaires

Département de la Vendée
SOLIHA
Habitat et Humanisme
ADILE 85



Rôles des acteurs

Acteurs

Rôles

CCPLC et communes membres

- ✓ Réalisent un inventaire et un état des lieux des logements communaux et communautaires
- ✓ Apportent un soutien en ingénierie aux communes engageant des opérations d'amélioration de leurs logements communaux

Partenaires : Conseil Départemental, Région, SOLIHA, associations : Habitat et Humanisme

- ✓ Collaborent, avec les communes qui le souhaitent, à la gestion des logements communaux par la signature d'un mandat de gestion ;
- ✓ Mettent en œuvre le dispositif PALULOS pour les logements qui seront conventionnés



Calendrier

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inventaire/diagnostic de patrimoine						
Interventions de la CCPLC						



Moyens

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
4.1.	2 250 €		2 250 €	2 250 €	
4.2.	18 000 €		18 000 €	18 000 €	
Total	20 250 €	- €	20 250 €	20 250 €	- €

Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,2

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
4				
4.1.	Sans objet ; il s'agit d'un inventaire			
4.2.	Nb de logements communaux pouvant être concernés	4	3	12



Evaluation de l'action

- ✓ Réalisation de l'inventaire des logements communaux
- ✓ Suivi annuel des données sur les logements communaux
- ✓ Nombre de logements communaux ou communautaires ayant fait l'objet d'un diagnostic de patrimoine
- ✓ Rencontre(s) organisée(s) avec les communes et les partenaires pour la mise en place de mandats pour la gestion des logements communaux et communautaires via une agence immobilière sociale.

ACTION N°5 : POURSUIVRE LA POLITIQUE DE REVITALISATION DES BOURGS



Orientations de référence

- Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
- Orientation 2 : Développer une offre de logements neufs de qualité
- Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

- Action n°1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé
- Action 2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier
- Action 6 : Compléter l'offre de logements locatifs sociaux
- Action 8 : Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap



Éléments de contexte

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) adoptée le 23 novembre 2018 a institué un nouveau dispositif : l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), un outil pour redynamiser les centres villes. L'ORT s'adresse à tout territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation. Il se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'Etat et ses établissements publics et le délégataire des aides de l'ANAH.

En septembre 2019, l'Etat lance le programme Petites Villes de Demain (PVD), portée par l'agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Ce programme s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité et présentant des signes de fragilité ; son objectif est de conforter le rôle de centralité de ces communes et de renforcer le tissu territorial dans lesquels les petites villes s'insèrent.

Le programme Petites Villes de Demain est en cours sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie dans deux communes sélectionnées : La Châtaigneraie et Mouilleron-Saint Germain. Toutefois, l'intercommunalité et les communes restent attentifs aux autres communes confrontées également à des difficultés en centre-bourg : logements dégradés logements vacants, absence de commerce et de services.

Tel que présenté dans l'action n° 1, les élus du territoire engagent une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur l'ensemble du territoire intercommunal., En fonction des résultats de l'étude pré-opérationnelle et certainement qui en découlera, le programme PVD pourrait valoir Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). Il est à noter que le Département de la Vendée apporte des aides pour les études nécessaires au projet, pour la production de logement et pour le déficit engendré par l'acquisition et la réutilisation du foncier bâti. Enfin, en tant que socle des projets de développement et de dynamisation du territoire, le foncier mobilisable, bâti ou nu, constitue une des clefs de réussite pour pouvoir réussir les projets du territoire.

Il est rappelé que la convention ORT :

- ✓ Permet d'instaurer un droit de préemption renforcé et le droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux et les fonds de commerces
- ✓ Peut faire l'objet d'un permis d'aménager multisites
- ✓ Favorise le retour des commerces en centre-ville en exemptant d'autorisation d'exploitation commerciale les commerces de moins de 1000m² dans un centre-ville ou centre-bourg inclus dans une convention ORT
- ✓ Permet d'être éligible au dispositif « Denormandie dans l'ancien », un outil d'investissement locatif favorisant la réhabilitation de l'habitat ancien et dégradé
- ✓ Met en place des financements ANAH diversifiés : régime de Vente d'Immeubles à Réover (VIR), Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF)



Objectifs

- ✓ Mettre en œuvre une politique globale en faveur de l'attractivité et de la qualité du tissu urbain dans les centres-bourgs
- ✓ Améliorer la qualité du bâti existant dans les centres-bourgs



Interventions de l'action

5.1. Mettre en place un partenariat avec l'EPF de la Vendée pour accompagner la réalisation de la stratégie foncière

5.2. Déterminer une stratégie foncière sur le territoire, avec un focus habitat et commerce en centre-bourg

- ✓ Examiner les éléments qu'apporte sur le foncier le PLUiH de la CCPLC :
 - Identification et gisements fonciers potentiellement mutables dont les sites en renouvellement urbain pouvant faire l'objet d'une opération de logement social
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Les données sur les logements vacants

5.3. Conduire des animations de type BIMBY pour sensibiliser les propriétaires sur les possibilités d'optimisation parcellaire

- ✓ Sélectionner des cas de projets potentiels dans le cadre de l'élaboration de la stratégie foncière et en faire des simulations
- ✓ Organiser des réunions avec les propriétaires afin de les sensibiliser à l'intérêt de ce type de projet

5.4. Accompagner les projets de revitalisation relativement complexes

5.4.1. Mise en place d'un fonds de concours : nouveaux quartiers durables

La CCPLC apporte une aide moyenne financière sur des projets de revitalisation complexes sous forme de fonds de concours. L'intercommunalité accompagnera 2 à 3 projets sur 6 ans, tout en s'adaptant au contexte local (le projet pourrait être multisites) et à l'avancée des projets de chacune des communes. Suivant le type d'opération de logements visée, le Conseil Départemental de la Vendée pourrait apporter un soutien financier pour les logements sociaux construits en renouvellement urbain : réutilisation du bâti ou démolition-reconstruction.

5.4.2. Suivi des fonds de concours

Dans un premier temps, un comité de pilotage CCPLC-communes pourra être créé afin de définir les modalités d'accompagnement aux projets des communes.

Les financements pour les projets devront répondre aux critères suivants :

- ✓ Être en accord avec les objectifs du POA ;
- ✓ Prévoir une mixité sociale au sein des opérations de logement pouvant également comporter des objectifs de mixité fonctionnelle ;
- ✓ Privilégier les projets :
 - dans les cœurs des bourgs ou dans sa proximité immédiate ;
 - de renouvellement urbain : acquisition-amélioration ; démolition-reconstruction ;
- ✓ Chercher une large concertation citoyenne dans la conception du projet ;
- ✓ Rechercher des formes d'habitat innovantes ;
- ✓ La constitution de nouveaux quartiers privilégiant la mixité sociale et la qualité urbaine ;

Les communes présenteront les projets potentiels à la CCPLC. Le choix des projets à financer sera fait par le comité de pilotage.



Porteurs de l'action

- ✓ CCPLC
- ✓ Communes membres



Partenaires

- ✓ EPF de la Vendée,
- ✓ Département de la Vendée
- ✓ Bailleurs sociaux
- ✓ CAUE



Rôles des acteurs

Acteurs

Rôles

- | | |
|---|--|
| CCPLC et communes membres | ✓ Pilotent l'étude de stratégie foncière et sa mise en œuvre |
| | ✓ Pilotent les projets portés par les communes |
| EPF, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, CAUE | ✓ Apportent l'ingénierie et le conseil aux collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets |
| | ✓ Suivant le type d'opération, apportent des aides financières pour les logements sociaux agréés |



Calendrier

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Partenariat avec l'EPF						
Stratégie foncière						
Démarche BIMBY						
Mise n place du fond de concours						
Suivi du fonds de concours						



Moyens

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
5.1	- €		- €	- €	
5.2	23 150 €		23 150 €	63 150 €	40 000 €
5.3	6 350 €		6 350 €	6 350 €	
5.4.1	121 350 €	120 000 €	1 350 €	1 350 €	
5.4.2	8 100 €		8 100 €	8 100 €	
Total	158 950 €	120 000 €	38 950 €	78 950 €	40 000 €

Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,2

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
5				
5.1	Sans objet			
5.2	Sans objet			
5.3	Sans objet			
5.4.1	Nb de projets ciblés	2	6	12
5.4.2	Sans objet			



Evaluation de l'action

- | | |
|--|--|
| ✓ Partenariat conclu avec l'EPF de la Vendée | ✓ Fonds de concours mobilisé pour l'accompagnement des projets |
| ✓ Stratégie foncière réalisée et mise en œuvre | ✓ Nombre de projets accompagnés. |
| ✓ Animation BIMBY réalisée | |

ACTION N°6 : COMPLETER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Orientations de référence

- Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
- Orientation 2 : Développer une offre de logements neufs de qualité
- Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

- Action 1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé
- Action 2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier
- Action 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs
- Action 7 : Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants
- Action 8 : Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap



Éléments de contexte

Il existe plus de 500 logements sociaux sur le territoire de la CCPLC, avec des bâtiments qui sont à rénover. La rénovation est perçue par les communes comme un processus relativement long. Dans le cadre de la mise en place de la nouvelle politique de l'habitat de l'intercommunalité, un mode de fonctionnement entre partenaires serait à consolider.

Dans le cadre du programme d'actions, les élus souhaitent, d'une part, la valorisation du patrimoine existant pour conforter l'attractivité et la qualité urbaine des bourgs et, d'autre part, voir construire de nouveaux logements sociaux pour aider à consolider le parcours résidentiel des jeunes, des ménages modestes, des personnes âgées ou en situation d'handicap.

Par ailleurs, Le Conseil Départemental de la Vendée, en tant que délégataire des aides à la pierre, fixe chaque année le montant des subventions accordées au titre des crédits délégués de l'Etat pour la réalisation des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI). Une partie de l'enveloppe est réservée, d'une part dans l'accompagnement des primo-accédants et, d'autre part, pour des projets difficiles à concrétiser notamment du fait d'une réhabilitation de bâtiments en centre-bourg pour en faire des logements sociaux ou d'innovations notamment environnementales ou sociales.



Objectifs

- ✓ Atteindre les objectifs de production de logements sociaux fixés dans le POA habitat du PLUi de l'intercommunalité
- ✓ Développer une offre de logements en locatif social



Interventions de l'action

6.1. Accompagner la création de LLS en renouvellement urbain : en centre-bourg / acquisition-amélioration

- ✓ En lien avec les bailleurs sociaux et le Département, la CCPLC organisera des réunions pour définir les priorités d'intervention pour la production de logements sociaux afin de répondre à la demande.
- ✓ La CCPLC négociera avec les bailleurs sociaux et le délégataire des aides à la pierre, les projets de construction de logements locatifs sociaux en accord avec les objectifs du POA : logements dans les bourgs, opération d'acquisition-amélioration, accents sur les logements de petite taille : T1, T2 ou T3, sans pour autant exclure des logements T4. Il sera également examiné la possibilité de produire des logements dans le dispositif prêt social de location-accession, pouvant bénéficier les primo-accédants.

6.2. Poursuivre la garantie d'emprunt pour la construction de logements sociaux, dans le neuf et dans l'ancien

- ✓ La CCPLC poursuivra la garantie d'emprunt. Des réunions régulières avec les bailleurs et le délégataire des aides à la pierre seront organisées dans le cadre du suivi et de l'évolution de la garantie d'emprunt.

**Porteurs de l'action**

- ✓ CCPLC
- ✓ Communes membres

**Partenaires**

- ✓ Conseil départemental de la Vendée
- ✓ Bailleurs sociaux

**Rôles des acteurs****Acteurs****Rôles**

CCPLC et communes membres

- ✓ Définissent les besoins en construction de logements locatifs sociaux sur le territoire
- ✓ Concertent, avec les partenaires, le montage et la mise en œuvre des accords en vue de la production de logements

Conseil Départemental de la Vendée, bailleurs sociaux

- ✓ Concertent, avec les collectivités, le montage et la mise en œuvre des accords en vue de la production de logements
- ✓ Construisent les logements

**Calendrier**

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Concertation et suivi des programmes						
Création de nouveaux logements						
Garantie d'emprunt						

**Moyens**

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
6.1	204 050 €	200 000 €	4 050 €	4 050 €	
6.2	1 350 €		1 350 €	1 350 €	
Total	205 400 €	200 000 €	5 400 €	5 400 €	- €

Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,1

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
6				
6.1	Logements pouvant être couverts par le fonds de concours	4	5	20
6.2	Sans objet			

**Evaluation de l'action**

- ✓ Concertation tripartite conclue.
- ✓ Accords sur les projets de nouveaux logements sociaux
- ✓ Accords sur le nombre de logements sociaux à rénover
- ✓ Garantie d'emprunt maintenue

ACTION N°7 : POURSUIVRE L'ACCOMPAGNEMENT DES PRIMO-ACCEDANTS



Orientations de référence

Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
Orientations 2 : Développer une offre de logements neufs de qualité



Actions liées

Action 1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé
Action 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs
Action 6 : Compléter l'offre de logements locatifs sociaux



Éléments de contexte

Le Département aide les ménages modestes à accéder à la propriété d'un logement dans l'ancien avec le dispositif Eco-pass cofinancé par les collectivités locales. Ce dispositif est animé dans le département par l'ADILE 85.
L'ADILE 85 anime également le Passeport-accession, aide pour les primo-accédants modestes dans le neuf.

Dans les deux types de logements, des conditions précises sont définies pour être bénéficiaire, selon le profil des ménages et les conditions des logements. Une autre condition s'ajoute : l'opération doit être située sur une commune ou une communauté de communes ayant mis en place ces types d'aide.

Les élus de la communauté de communes ont mis en place des aides depuis un certain nombre d'années et compte poursuivre ce dispositif pour attirer et accompagner les primo-accédants souhaitant s'installer sur leur territoire.



Objectifs

- ✓ Donner un coup de pouce pour les primo-accédants
- ✓ Faciliter l'accès social à la propriété



Interventions de l'action

7.1. Poursuite des aides apportées par la CCPLC

Sur la base des aides existantes délivrées, les aides se poursuivront selon les mêmes modalités :

- ✓ 3 000€ pour les maisons construites avant 1970 et dont les ménages ont des revenus supérieurs aux plafonds PTZ : objectifs 3 logements/an

4 500€ pour les maisons construites avant 1970 et dont les ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PTZ : objectif 3 logements/an

A cela s'ajoutera une aide pour les primo-accédants dans le neuf, pour les ménages ayant des ressources inférieures au plafond de l'ANAH. Cette aide s'élèvera à 3 000€ avec un objectif de 2 logements aidés.

Par ailleurs, suivant l'examen des projets potentiels de logements présentés dans l'annexe 1 du programme d'actions, la CCPLC, les communes et les partenaires examineront la possibilité de construire des logements sociaux en location-accession (PSLA).

7.2. Bilan à mi-parcours et au terme du programme

La Communauté de communes fera un bilan précis à mi-parcours et au terme du programme. Des adaptations pourraient être faites à mi-parcours en fonction des changements du contexte.



Porteurs de l'action

- ✓ CCPLC



Partenaires

- ✓ Communes membres de la CCPLC
- ✓ Conseil Départemental de la Vendée
- ✓ ADILE 85



Rôles des acteurs

Acteurs

CCPLC et communes
membres
Conseil Départemental de la
Vendée, ADILE 85

Rôles

- ✓ Examinent les demandes et, le cas échéant, accordent les aides aux demandeurs
- ✓ Réalisent un suivi annuel et un bilan à mi-parcours et à la fin du programme d'actions (6 ans)
- ✓ Apporte les aides prévues dans le cadre de l'éco-pass
- ✓ Maintien un contact régulier avec l'intercommunalité, notamment en cas de changements du dispositif.
- ✓ Conseille les particuliers dans leurs projets d'accession et anime les dispositifs de soutien à l'accession



Calendrier

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aides existantes						
Bilan des résultats						



Moyens

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
7.1	184 050 €	180 000 €	4 050 €	4 050 €	
7.2	2 700 €		2 700 €	2 700 €	
Total	186 750 €	180 000 €	6 750 €	6 750 €	- €

Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,1

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
7				
7.1	Maintien du nombre de bénéficiaires actuels	10	6	60
7.2	Sans objet			



Evaluation de l'action

- ✓ Nombre de ménages ayant bénéficié de l'aide
- ✓ Avis de la collectivité sur les effets des aides accordées

ACTION N°8 : PRIVILEGIER LA MIXITE INTERGENERATIONNELLE POUR ACCOMPAGNER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES JEUNES, DES PERSONNES AGEES ET DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



Orientations de référence

Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
Orientations 2 : Développer une offre de logements neufs de qualité
Orientations 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

Action 1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé
Action 2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier
Action 4 : Rendre attractif le parc public communal
Action 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs
Action 6 : Compléter l'offre de logements locatifs sociaux



Éléments de contexte

Les personnes en situation d'handicap. Les besoins des personnes en situation d'handicap sont à appréhender par rapport à l'habitat et la mobilité. Les besoins vont au-delà de la mise à disposition des logements adaptés. Dans les solutions d'hébergement, suivant les cas, il est nécessaire de prévoir un accompagnement social et une assistance à la mobilité.

L'action partenariale est :

- ✓ nécessaire pour identifier les besoins dans l'espace et dans le temps
- ✓ indispensable pour mettre en œuvre des réponses adaptées et diversifiées, comprenant un éventail assez large : depuis l'autonomie et l'habitat inclusif jusqu'à la création de structures spécialisées d'hébergement, en passant par l'accueil familial et l'adaptation des logements existants.

A noter qu'une étude est en cours concernant l'habitat inclusif au niveau départemental.

Parcours résidentiel des jeunes. D'après les acteurs locaux et les élus, il n'existe pas une offre structurée pour accompagner les jeunes dans leur parcours résidentiel sur le territoire. En même temps, élus et partenaires coïncident sur le fait que les besoins d'hébergement des jeunes sont très variables. Suivant les types de contrat et les moyens dont disposent les jeunes pour se loger, il convient d'apporter une visibilité sur les opportunités qu'offre le territoire. Cela, d'autant plus que les entreprises accueillent ou sont disposées à les accueillir au sein de leur structure.

Les personnes âgées. Le vieillissement de la population constitue un phénomène qui touche un territoire rural comme celui de la CCPLC. Des solutions d'hébergement public et privé existent sur le territoire. Toutefois, les élus et les partenaires sont conscients que l'adaptation des logements, l'accompagnement des personnes désirant et pouvant rester à domicile et l'offre de logements adaptés, constituent des démarches à poursuivre, en encourageant les formes intergénérationnelles d'habitat.

En ce qui concerne les partenaires, outre les aides de l'ANAH, le Département de la Vendée apporte différents types d'aides qui visent les publics spécifiques :

- ✓ Création de logement pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle ;
- ✓ Adaptation des logements et prévention du vieillissement ;
- ✓ Projets d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des seniors ;
- ✓ Travaux pour l'accueil familial ;
- ✓ Accueil des personnes âgées ou handicapées dans le cadre de la construction neuve ou la réhabilitation des logements.



Objectifs

- ✓ Contribuer au développement des solutions d'hébergement pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation d'handicap

- ✓ Faciliter la création de solutions d'hébergement intergénérationnel



Interventions de l'action

8.1. Déterminer les besoins en nombre et type de logement des personnes en situation d'handicap

La diversité des situations d'handicap mériterait toutefois une attention particulière puisque les réponses à y accorder peuvent être très différentes. La CCPLC réalisera une étude partenariale pour connaître les besoins des personnes en situation d'handicap dans leur diversité et de proposer des pistes de solutions complémentaires en matière de logements et/ou d'hébergements adaptés.

8.2. Faciliter le parcours résidentiel des jeunes : plateforme et recensement

La CCPLC mettra en place un dispositif d'informations et de communication ciblé pour les jeunes afin de faire connaître la diversité de l'offre et les partenaires qui les accompagnent dans la recherche d'hébergement.

La CCPLC organisera des réunions avec les partenaires pour définir les modalités de mise en œuvre de l'intermédiation locative et d'élaborer une stratégie pour faciliter le développement de cette forme d'hébergement.

Le cas échéant, la CCPLC pourrait entreprendre de créer une association qui opère en tant qu'agence immobilière solidaire (AIS). Ce type de démarche est à entreprendre en fonction des partenariats obtenus avec les opérateurs.

8.3. Favoriser la création d'habitats intergénérationnels

La CCPLC mettra en place une plateforme pour faciliter la relation entre les jeunes et les potentiels hébergeurs et notamment la location de chambre chez les personnes âgées. Par ailleurs, la CCPLC en relation étroite avec les communes, réalisera un recensement des ménages susceptibles d'être intéressés pour la location temporaire d'une chambre.

La CCPLC lancera un appel à projets sur l'habitat intergénérationnel dont les modalités seront affinées en coordination avec le Département. Cet appel comportera une enveloppe financière pour encourager la mise en place de projets d'habitat intergénérationnel à l'initiative des communes. La localisation des sites fonciers, l'existence des services de proximité et le degré d'adaptation des logements constitueront les bases pour définir la sélection des projets.

La CCPLC rencontrera le Département, organisme compétent dans la délivrance des agréments pour les accueillants, afin de développer l'accueil familial sur le territoire, en précisant les communes à privilégier, les types d'accueillant, etc. Dans ce contexte, la CCPLC délivrera une aide forfaitaire pour l'adaptation des logements, en complément de l'aide du Département pour les travaux pour l'accueil familial.

Dans le cadre de cette action sur les publics spécifiques :

- ✓ En matière d'habitat social, les personnes âgées et les jeunes seront pris en compte dans la programmation et la définition du mode de financement (PLUS/PLAI) de logements sociaux à produire sur le territoire intercommunal ;
- ✓ Un rapprochement avec le Département de la Vendée est à prévoir afin de mettre en cohérence les interventions départementale et intercommunale sur l'hébergement des jeunes, ainsi que sur la création d'habitats intergénérationnels.
- ✓ Le cas échéant, les communes intéressées envisageront la mise en place d'une gestion locative de leurs logements communaux, pouvant comprendre des agences AIVS ou AIS pour viabiliser cette démarche. Dans ce cas, la gestion sera centrée sur les ménages en situation de précarité, y compris les jeunes et les personnes âgées qui se trouvent dans cette situation.
- ✓ A noter que, sur le plan départemental, deux structures intègrent l'intermédiation locative : SOLIHA et Habitat et Humanisme.
- ✓ Dans le cadre des actions 11 et 12, les démarches de communication du public et de sensibilisation des partenaires seront conduites par rapport au programme d'actions du POA. Par rapport aux publics spécifiques, cela concernera les aides existantes : caisse de retraite, ANAH, Conseil Départemental de la Vendée, Action Logement, CCPLC, ...



Porteurs de l'action

- ✓ CCPLC
- ✓ Conseil Départemental de la Vendée



Partenaires

- ✓ Communes
- ✓ Conseil Départemental 85
- ✓ Conseil Régional
- ✓ DDETS
- ✓ CAUE
- ✓ URHAJ
- ✓ ADILE 85, SOLIHA, Habitat et Humanisme et associations spécialisées
- ✓ Mission locale
- ✓ Action Logement



Rôles des acteurs

Acteurs

Rôles

- | | |
|--|---|
| CCPLC | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pilote et coordonne l'ensemble des interventions de cette action ✓ Définit les critères à appliquer par rapport à l'adaptation des logements pour faciliter le développement de l'accueil familial ; ✓ Met en œuvre l'appel à projets sur l'habitat intergénérationnel, en coordination avec les communes et le Conseil Départemental de la Vendée. |
| Communes | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Participent à l'appel à projet sur l'habitat intergénérationnel et à l'ensemble des interventions de cette action |
| Conseil Départemental de la Vendée | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Coordonne avec la CCPLC, les interventions de cette action, tout en articulant leurs dispositifs d'intervention |
| Conseil régional, DDETS, URHAJ, Mission Locale, Action Logement, ADILE 85 et associations spécialisées | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Apportent l'ingénierie et le conseil aux collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets ✓ Participent aux interventions en fonction de leurs compétences ✓ Se mobilisent en réseaux autour des questions d'hébergement des publics spécifiques |



Calendrier

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Besoins situations d'handicap						
Plateforme habitat intergénérationnel						
Aides adaptation des logements						



Moyens

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
8.1	8 375 €		8 375 €	8 375 €	
8.2	16 750 €		16 750 €	16 750 €	
8.3	61 250 €	50 000 €	11 250 €	11 250 €	
Total	86 375 €	50 000 €	36 375 €	36 375 €	- €

**Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,5**

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
8				
8.1	Sans objet			
8.2	Sans objet			
8.3	Nb de logements ciblés	5	5	25



Evaluation de l'action

Etude partenariale sur les besoins des personnes en situation d'handicap réalisée
 Décisions prises sur les solutions à mettre en œuvre à l'issue de l'étude des besoins
 Mise en place du dispositif d'informations et de communication pour faciliter le
 parcours résidentiel des jeunes

Rencontre partenariale pour définir la mise en œuvre de l'intermédiation locative sur le territoire
 Nombre d'intermédiations locatives effectuées sur l'habitat privé
 Nombre de logements communaux mis en gestion locative à vocation sociale
 Appel à projets innovants/intergénérationnels effectué
 Nombre de projets innovants/intergénérationnels accompagnés.

ACTION N°9 : CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION DES LOGEMENTS D'URGENCE



Orientations de référence Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées Action 4 : Rendre attractif le parc public communal



Éléments de contexte Le logement temporaire de secours ou d'urgence est destiné à apporter une solution, immédiate et de courte durée, et à offrir des prestations de premières nécessités (abri de nuit, couverts, hygiène...) à des personnes sans-abri ou brutalement confrontées à une absence de logement. Au-delà de la mise à l'abri, les structures d'hébergement d'urgence ont la possibilité de réaliser une évaluation de la situation des personnes accueillies afin de mettre en place une orientation vers des structures d'insertion adaptées.

Toutefois, à l'heure actuelle les réponses aux situations d'urgence et d'hébergement temporaires manquent de structuration et d'organisation. Des acteurs se mobilisent pour accompagner les ménages concernés par ces types de situation. Les communes interviennent au cas par cas et les solutions sont trouvées en mobilisant des gîtes ou des mobil-homes. Le centre d'hébergement le plus proches se trouve à Fontenay le Comte : le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).



Objectifs

- ✓ Etoffer l'offre de logements d'urgence
- ✓ Mettre en réseau les possibilités d'hébergement d'urgence ou temporaire
- ✓ Accompagner les bénéficiaires de logements temporaires de secours



Interventions de l'action

9.1. Créer une charte partenariale pour la gestion des situations nécessitant un hébergement d'urgence ou temporaire

Dans un premier temps, les communes réaliseront un inventaire des solutions possibles aux situations d'urgence et d'hébergement temporaire : logements communaux, gîtes et d'autres formes d'hébergement adaptées.

Puis, pour faciliter la gestion et la connaissance des situations d'urgence, une charte partenariale sera créée. Elle s'alimentera des réunions partenariales avec les acteurs spécialisés et les instances d'orientation des logements et d'hébergement d'urgence (SIAO, DDETS, CCAS communaux). Ces moments de rencontres seront l'occasion d'identifier les besoins des personnes défavorisées. Ces derniers seront corroborés avec l'offre existante et des pistes d'amélioration pourront, le cas échéant, être proposées. La signature partenariale d'une charte de mutualisation, de gestion et de coordination des logements d'urgence et temporaires sera également réalisée. Elle permettra d'uniformiser la procédure d'attribution des logements d'urgence temporaires et d'identifier dans le patrimoine des logements communaux qui pourront être mobilisés en logement d'urgence ou temporaire

9.2. Aménager deux logements d'urgence

En fonction de l'inventaire réalisé, au sein du comité de pilotage de la politique de l'habitat constitué par la CCPLC et les communes, la décision d'aménager deux logements d'urgence sera prise, parmi les logements communaux mobilisables.

Une aide financière est prévue dans la préparation de ce logement pour accueillir les ménages affectés. Par ailleurs, l'ANAH pourraient apporter des supports financiers :

- ✓ Des aides pour les travaux de réhabilitation si une maîtrise d'ouvrage d'insertion (POI) est mise en place ;
- ✓ Financement ANAH des travaux de rénovation énergétique si logement fait l'objet d'une convention avec la DDETS par la mise en place d'une allocation de logement temporaire (ALT).

 **Porteurs de l'action**
 ✓ CCPLC
 Communes membres

 **Partenaires**
 ✓ DDETS
 ✓ SIAO
 ✓ CCAS

 **Rôles des acteurs**

Acteurs

Rôles

CCPLC, communes

- ✓ Recense les possibilités de logement temporaire de secours dans les communes de la CCPLC
- ✓ Identifie les personnes ressources et les hébergements mobilisables en cas d'urgence
- ✓ Au travers de la charte partenariale, mettent en synergie ces possibilités à l'échelle intercommunale et initient un réseau solidaire entre les communes de la CCPLC voire avec des communes et EPCI voisins
- ✓ Aménagent un logement d'urgence

Partenaires
 DDETS, SIAO, CCAS, ...

- ✓ Identifie les logements d'urgence et hébergements temporaires mobilisables (communes)
- ✓ Accompagnent les ménages ayant besoin d'un hébergement temporaire de secours
- ✓ Apportent un support financier, si un logement communal fait l'objet d'une allocation de logement temporaire (ALT).

 **Calendrier**

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Répertoire de l'offre existante						
Mise en place de la charte						
Suivi partenarial						
Aménagement d'un logement dédié						

 **Moyens**

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
9.1	1 688 €		1 688 €	1 688 €	
9.2	22 250 €	20 000 €	2 250 €	2 250 €	
Total	23 938 €	20 000 €	3 938 €	3 938 €	- €

Moyens humains
 ETP sur 6 ans :
 0,1

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
9				
9.1	Sans objet			
9.2	Logements ciblés		6	2

 **Evaluation de l'action**

- ✓ Identification des possibles logements d'urgence sur le territoire
- ✓ Mise en place de la charte partenariale
- ✓ Conduite du suivi partenarial de la charte
- ✓ Choix et aménagement d'un logement d'urgence

ACTION N°10 : Effectuer un suivi des besoins d'hébergement dans le processus de sédentarisation des Gens du Voyage

	Orientations de référence	Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques												
	Actions liées													
	Éléments de contexte	Le schéma département d'accueil et d'hébergement des Gens du Voyage est en révision. Dans le schéma actuel, il n'y a pas d'actions spécifiques en termes d'accueil sur le territoire. Dans l'état actuel des connaissances, la situation n'a pas évolué.												
	Objectifs	✓ Être en veille des besoins au sein du réseau départemental												
	Interventions de l'action	10.1. Mettre en place un dispositif de veille concernant le parcours résidentiels des Gens du Voyage												
	Porteurs de l'action			Partenaires										
	✓ CCPLC			✓ Préfecture de la Vendée-DDTM ✓ Conseil départemental de la Vendée										
	Rôles des acteurs													
	Acteurs	Rôles												
	CCPLC	✓ Effectue le suivi de la révision du schéma départemental des Gens du Voyage ✓ Identifie les évolutions éventuelles sur le territoire intercommunal												
	Partenaires	✓ Maintient une communication régulière avec l'intercommunalité												
	DDTM, Conseil Départemental													
	Calendrier	Moyens												
	Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029	N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement			Moyens humains ETP sur 6 ans : 0,05
	Suivi des évolutions							10.1	2 025 €		Total net	Dépenses	Recettes	
								Total	2 025 €	- €	2 025 €	2 025 €	- €	
	Objectifs quantitatifs													
	N°	Explication / justification					Nb annuel	Nb d'années	Total POA					
	10													
	10.1	Sans objet												
	Evaluation de l'action	✓ Nombre de rencontres partenariales effectuées												

ACTION N°11 : CREER DES ESPACES D'INFORMATION, DE SENSIBILISATION ET DE CONSEILS POUR LES MENAGES



Orientations de référence

Orientation 4 : Suivi et animation du programme d'actions et du PLUiH
 Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant
 Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

Action 1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé
 Action 2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier
 Action 3 : Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité
 Action 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs
 Action 7 : Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants
 Action 8 : Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap



Éléments de contexte

Dans le cadre de ses compétences en matière de transition énergétique et face à des enjeux importants en termes de rénovation énergétique d'un parc de logement existant vieillissant, la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie s'est engagée dans la création d'une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE). L'animation de cette plateforme a été confiée à l'ADILE 85.

Cependant, au-delà des enjeux énergétiques, la CCPLC souhaite créer une plateforme de l'habitat concernant la politique de l'habitat, visible et lisible par les habitants. Par ailleurs, l'Etat a créé le service public de France Rénov', dispositif que l'Etat porte avec les collectivités locales et qui est piloté par l'ANAH. La mise en œuvre de la politique de l'habitat de la Communauté de communes Pays de La Châtaigneraie conforte sa disposition à intégrer ce service.



Objectifs

- ✓ Mieux communiquer auprès de la population sur les actions mises en place en matière d'habitat
- ✓ Conseiller les ménages dans leurs travaux de rénovation, d'adaptation y compris d'utilisation des énergies renouvelables.
- ✓ Favoriser une synergie des partenaires pour conseiller, guider et suivre les ménages dans leur projet d'habitat
- ✓ Favoriser les liens entre les porteurs de projets et les professionnels de l'habitat



Interventions de l'action

11.1. Coordonner un guichet unique d'information

La CCPLC coordonnera un guichet unique d'information qui sera chargé de communiquer auprès des habitants sur l'ensemble des dispositifs et aides existants. Il sera ainsi le point d'entrée des ménages souhaitant être informés ou conseillés pour leur projet d'accession ou d'amélioration de leur logement. Ce guichet fonctionnera de manière intégrée avec le dispositif OPAH-PTRE, rassemblés au sein de l'espace conseil de France Rénov'. Il fonctionnera en réseau avec les dispositifs existants. Une corrélation sera recherchée entre la maison France services de La Châtaigneraie et le guichet unique d'information. Des conventions avec des partenaires (ADILE 85, CAUE, CAPEB) seront recherchées.

11.2. Conduire des animations auprès des habitants

Les salons de l'habitat seront maintenus dans le cadre de la politique de l'habitat. Au cours de ces événements seront rassemblés les acteurs institutionnels, les acteurs associatifs (CAUE, ADILE 85), les acteurs bancaires, les professionnels de la construction et de l'immobilier (constructeur, promoteur, géomètre, agence immobilière, notaire...) ainsi que le monde artisanal (CAPEB...). Au cours de la période du programme d'actions, deux salons de l'habitat seront organisés. Les communes joueront un rôle dans l'organisation de ces moments par la mise à disposition de personnels et de salles. D'autres formes d'animation pourraient être mises en œuvre, selon les opportunités de contexte. Par exemple, la participation dans les événements publics type foire, avec la création d'un stand d'informations sur l'habitat.



Porteurs de l'action

- ✓ CCPLC. Communes membres



Partenaires

Partenaires institutionnels : Etat, ANAH, Région, Département, ADILE 85, CAUE, SYDEV, ELISE



Rôles des acteurs

Acteurs

CCPLC

Rôles

- ✓ Coordonne et anime le guichet unique
- ✓ Met en place les conventions avec les partenaires

Partenaires

Institutionnels, prestataires

- ✓ Pilote le service France Rénov
- ✓ Participent à l'animation du guichet unique en fonction des compétences spécifiques des partenaires



Calendrier

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Animation du guichet unique						
Salons de l'habitat						



Moyens

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
11.1	87 000 €		87 000 €	627 000 €	540 000 €
11.2	10 125 €		10 125 €	70 125 €	60 000 €
Total	97 125 €	- €	97 125 €	697 125 €	600 000 €

Moyens humains
ETP sur 6 ans :
12,2

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
11				
11.1	Sans objet			
11.2	Sans objet			



Evaluation de l'action

- ✓ Guichet unique mis en place

- ✓ Organisation de deux salons de l'habitat

ACTION N°12 : Piloter et suivre la politique partenariale de l'habitat



Orientations de référence

Orientation 4 : Suivi et animation du programme d'actions et du PLUiH

Orientation 1 : Valoriser le potentiel de l'existant

Orientation 2 : Développer une offre en logements neufs de qualité

Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques



Actions liées

Action 1 : Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé

Action 2 : Remettre les logements vacants sur le marché immobilier

Action 3 : Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité

Action 5 : Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs

Action 8 : Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap

Action 9 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence

Action 10 : Effectuer un suivi des besoins d'hébergement dans le processus de sédentarisation des Gens du Voyage

Action 11 : Créer des espaces d'information, de sensibilisation et de conseils pour les ménages



Éléments de contexte

Au regard de l'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation : « Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. ». Avec le PLUiH, la CCPLC conduit une politique de l'habitat qui va devoir faire l'objet d'un suivi annuel et d'un bilan à mi-parcours.

Ce travail de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité nécessite notamment d'assurer une gouvernance entre tous les acteurs liés à la politique de l'habitat : services techniques, élus, acteurs privés et publics. Pour accompagner les élus dans la mise en œuvre de la politique partenariale de l'habitat et mettre en place des actions innovantes, il devient nécessaire d'organiser des formations-actions et des démarches de sensibilisation.



Objectifs

- ✓ Assurer la gouvernance entre les services techniques, les élus et les partenaires
- ✓ Veiller à la cohérence, l'équilibre et à la répartition des projets sur le territoire
- ✓ Accompagner le développement du parc social par une connaissance de la demande locative et par un suivi de la programmation et des financements
- ✓ Encadrer les modalités d'attribution des logements locatifs sociaux afin de loger les ménages identifiés comme prioritaires
- ✓ Mettre en place des dispositifs d'observation durables pour analyser les dynamiques du programme
- ✓ Mesurer les effets des actions menées par le programme d'actions
- ✓ Accompagner les élus du territoire dans les domaines de l'habitat, de l'urbanisme, du foncier, du droit des sols...



Interventions de l'action

12.1. Mettre en place et animer la gouvernance de l'habitat

Pour faire vivre la politique de l'habitat, le comité de pilotage, sera créé et se composera de la CCPLC et des communes. Cet organe décisionnel s'appuiera sur les travaux de l'organe d'aide à la décision. Ainsi, les commissions suivront la réalisation des actions inscrites dans le POA Habitat et organiseront des réunions de groupe de travail partenarial à hauteur de 3 réunions/an. Le comité de pilotage validera, réorientera la politique de l'habitat en fonction des travaux menés par les différentes commissions. Il se réunira 1 à 2 fois/an pour faire un point sur les avancées de la politique de l'habitat et les éléments à mettre en place.

La CCPLC, avec les communes, le Département et les bailleurs sociaux organiseront des réunions annuelles partenariales. L'objet de ces réunions pourra être :

- ✓ Le suivi des projets des bailleurs sociaux (construction, rénovation) ;
- ✓ L'amélioration de la connaissance des attributions et le cas échéant la réalisation d'une priorisation pour les attributions de logements sociaux ;
- ✓ La définition d'un lieu commun d'information et du compte-tenu de l'information pour les demandeurs.

12.2. Mettre à disposition des acteurs les outils de suivi et de connaissance

12.2.1. Organiser des formations-actions pour les élus et visites d'exemples et expériences ailleurs.

Elles pourront être organisées en s'appuyant sur le réseau des partenaires opérant sur le territoire, tels le CAUE. Ces prestataires peuvent apporter leurs expériences en lien avec l'habitat et l'urbanisme. Cette démarche pourra éclairer le comité de pilotage dans la mise en place de certaines actions du POA : revitalisation des centres-bourgs, accompagnement de projets innovants, etc.

Suivant les sujets abordés dans le cadre des formations-actions, il pourrait être pertinent d'organiser des visites dans d'autres territoires pour mieux appréhender la mise en place des actions et s'inspirer de leur expérience.

12.2.2. Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Pour l'observatoire de l'habitat : un suivi des dynamiques en termes d'habitat sera réalisé sur la base :

- ✓ Des données constituées par la CCPLC : la base des logements durablement vacants, base des logements indignes).
- ✓ Des bases statistiques liées :
 - à la production de logements neufs,
 - aux évolutions du marché immobilier,
 - aux dynamismes liés à la rénovation et à l'adaptation des logements

L'ADILE 85, moyennant un conventionnement spécifique, accompagne également les EPCI qui le souhaitent pour l'animation d'observatoires locaux de l'habitat et du foncier. Cette association effectue ce type de mission auprès des copilotes du Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2022-2027, l'Etat et le Département, dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement

12.3. Faire un suivi annuel et un bilan à mi-parcours

La gouvernance fonctionnera sur la base des suivis annuel, permettant de gérer le programme d'action en tenant compte de la progression des actions. Les outils de suivi de l'habitat, du foncier et des actions elles-mêmes sur le plan financier, contribueront à faciliter les décisions à prendre annuellement.

Par ailleurs, conformément aux attendus du Code de la construction et de l'habitation, un bilan à mi-parcours sera effectué et présenté au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.



Porteurs de l'action

- ✓ CCPLC. Communes membres



Partenaires

Partenaires institutionnels : Etat, Région, Département de la Vendée., ADILE 85, CAUE, ...



Rôles des acteurs

Acteurs	Rôles
CCPLC et communes	✓ Pilote le programme d'actions
Partenaires	✓ Participent à la coordination du programme d'actions
Institutionnels, prestataires	✓ Assistent le comité de pilotage sur le plan technique et stratégique

**Calendrier**

Interventions	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Mise en place de la gouvernance						
Pilotage partenarial						
Conventionnement avec l'ADILE						
Suivi annuel et bilan à mi-parcours						

**Moyens**

N°	Coût net global	Investissement	Fonctionnement		
			Total net	Dépenses	Recettes
12.1	27 000 €		27 000 €	27 000 €	
12.2.1	16 750 €		16 750 €	16 750 €	
12.2.2	13 050 €		13 050 €	13 050 €	
12.3	20 400 €		20 400 €	20 400 €	
Total	77 200 €	- €	77 200 €	77 200 €	- €

**Moyens humains
ETP sur 6 ans :
0,9**

N°	Objectifs quantitatifs			
	Explication / justification	Nb annuel	Nb d'années	Total POA
12				
12.1	Sans objet			
12.2.1	Sans objet			
12.2.2	Sans objet			
12.3	Sans objet			

**Evaluation de l'action**

- ✓ Mise en place du comité de pilotage
- ✓ Suivis annuels effectués et réunions partenariales conduites
- ✓ Bilan à mi-parcours réalisé

- ✓ Mise en place d'un document cadre avec le délégataire des aides à la pierre et les bailleurs portant sur l'attribution des logements et la gestion des LLS
- ✓ Formations-actions des élus réalisées

2. TABLEAU DE SYNTHÈSE

N°	Libellé	Coût net global	Investissement	Fonctionnement			RH	
				Total net	Dépenses	Recettes	ETP	Total jours
1	Mettre en œuvre un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé	676 250 €	600 000 €	76 250 €	76 250 €	- €	1,19	250
2	Remettre sur le marché les logements vacants	59 075 €	40 000 €	19 075 €	19 075 €	- €	0,32	67
3	Lutter contre le mal-logement et les situations d'indignité	33 175 €	- €	33 175 €	33 175 €	- €	0,49	103
4	Rendre attractif le parc public communal	20 250 €	- €	20 250 €	20 250 €	- €	0,24	50
5	Poursuivre la politique de revitalisation des bourgs	158 950 €	120 000 €	38 950 €	78 950 €	40 000 €	0,30	62
6	Compléter l'offre de logements locatifs sociaux	205 400 €	200 000 €	5 400 €	5 400 €	- €	0,11	24
7	Poursuivre l'accompagnement des primo-accédants	186 750 €	180 000 €	6 750 €	6 750 €	- €	0,14	30
8	Privilégier la mixité intergénérationnelle pour accompagner le parcours résidentiel des jeunes, des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap	86 375 €	50 000 €	36 375 €	36 375 €	- €	0,45	95
9	Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence	23 938 €	20 000 €	3 938 €	3 938 €	- €	0,08	17,5
10	Effectuer un suivi des besoins d'hébergement dans le processus de sédentarisation des Gens du Voyage	2 025 €	- €	2 025 €	2 025 €	- €	0,04	9
11	Créer des espaces d'information, de sensibilisation et de conseils pour les ménages	97 125 €	- €	97 125 €	697 125 €	600 000 €	12,21	2565
12	Piloter et suivre la politique partenariale de l'habitat	77 200 €	- €	77 200 €	77 200 €	- €	0,91	192
Total sur 6 ans		1 626 513 €	1 210 000 €	416 513 €	1 056 513 €	640 000 €	16,50	3 465

Moyens humains
ETP moyen sur 6 ans : 2,7

dont :
2,0 ETP dédié au guichet unique
0,7 ETP au suivi et à l'animation du POA

Coût global par habitant (15 600 habitants) :

104 € par habitant sur 6 ans
17 € par habitat par an

ANNEXES

Annexe 1 : fiches communales des projets d'habitat social en cours ou potentiels

Synthèse des projets par commune

Commune	Nb projets	Logements estimés	Studio au T2	T3	T4	Individuel	Collectif	Commentaires
Antigny	1	8	0	8	0	0	8	Création d'une résidence séniors et d'une salle commune ; logements de type T3
Bazoges-en-Pareds	4	30		A définir		15	3	3 projets de reconversion de foncier et un terrain à bâtir. Le type et la taille des logements sont à affiner
Breuil-Barret	1	-		A définir		A définir		Plusieurs lots libres à bâtir dans le lotissement "Clos de la Jarrie". Parcelles entre 580 et 950 m ²
Cezais	1	2	2	0	0	0	2	Réhabilitation d'un ancien logement locatif pour en aménager 2
Chapelle aux Lys	0	0	0	0	0	0	0	Pas de projets à la date de l'enquête
La Châtaigneraie	2	17	2	4	1	0	7	Deux projets dont finalisé en 2022 et un autre en reconversion du foncier
Cheffois	4	15	6	5	0	6	9	4 projets dont un réalisé en 2022 et trois autres en reconversion de sites fonciers
La Tardière	1	6		A préciser		A définir		6 lots à bâtir dans un lotissement
Loge Fougereuse	1	2	0	1	1	2	0	2 logements prévus en 2022
Menomblet	1	3	0	1	3	3	0	Un terrain à bâtir
Mouilleron-Saint Germain	1	10	2	7	1	0	10	Un terrain en reconversion de foncier en friche
Saint Hilaire de Voust	1	8		Studio à T3		0	8	Parcelle avec parcelle bâtie et un terrain en densification
Saint Maurice des Noues	1	8		T2 et T3		0	8	Un terrain en reconversion de foncier en friche
Saint Maurice le Girard	3	11	2	9	0	7	0	3 projets dont terrain à bâtir et trois sites en reconversion du foncier
Saint Pierre du Chemin	2	6	0	1	1	4	2	2 projets sur des terrains à bâtir et un programme à définir
Thouarsais-Bouildroux	1	3	2	1	0	0	3	1 projet sur un terrain à bâtir
Total	25	129	16	37	7	37	60	

Taille/type de logement	Nb Studio au T2	Nb T3	Nb T4	Individuel	Collectif
Nb de logements	16	37	7	37	60
Part du total de chaque typologie	26,67%	61,67%	11,67%	38,14%	61,86%

Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Antigny

Id projet : ant-01 Adresse : Espace Eglantine - Centre Bourg

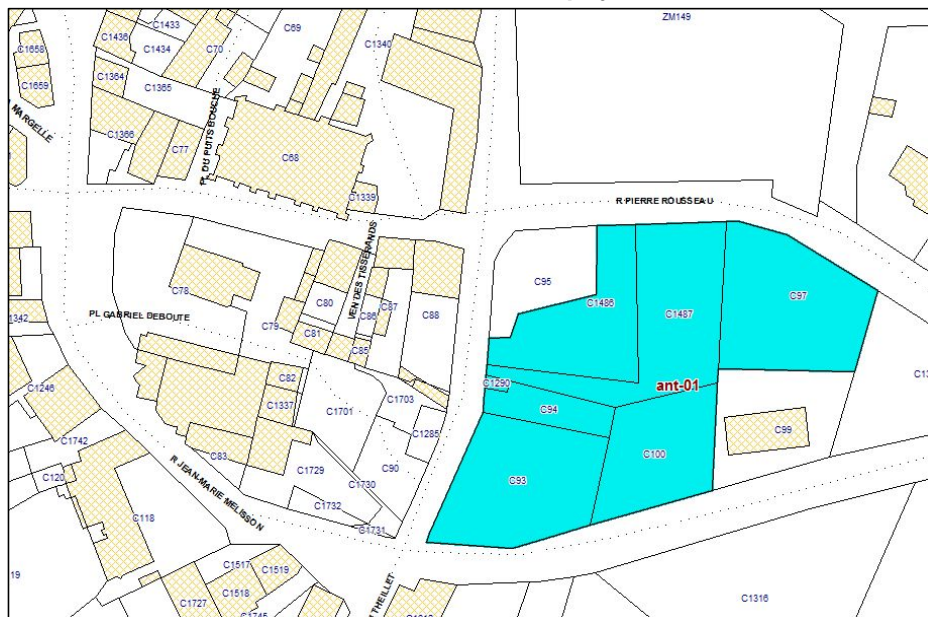
Description : Création d'une résidence séniors et d'une salle commune

Référence cadastrale : C93, C94, C95, C100, C1486, C1487, C1490, C1498,

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
4 000 m ²	Dent creuse	8		8			8	Séniors	Négocié et approuvé	2022-2023	Construction neuve

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Bazoges-en-Pareds

Id projet : baz-01 **Adresse : 16, Rue de la Poste**

Description : Réhabilitation en logements locatifs + parkings + parkings locatifs (bord de rue)

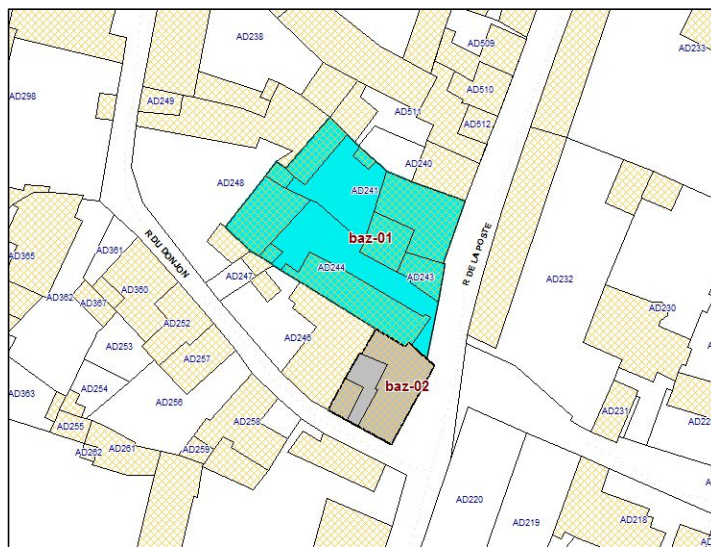
Référence cadastrale : AD241, AD242, AD243 , AD244

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
600 m ²	Bâti	A définir	A définir					Tout public	Opportunité	2023-2026	Réhabilitation

Observations :

Le nombre de logements à aménager sera déterminé au moment de l'étude

Localisation du projet



Id projet : baz-02 **Adresse : 18, Rue de la Poste**

Description : Réhabilitation ancienne poste

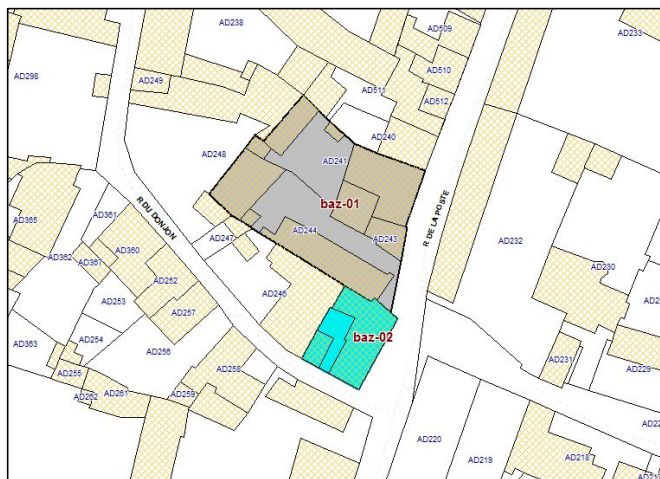
Référence cadastrale : AD245

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
190 m ²	Local désaffecté	A définir	A définir					Locatif à l'étage Santé en bas	Opportunité	A déterminer	Réhabilitation / Mutation

Observations :

Une opportunité de reconversion de la friche en habitat, dont les conditions de portage restent à décèler lors de l'élaboration de la stratégie foncière

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Bazoges-en-Pareds

Id projet : baz-03 **Adresse : Rue des Ouches**

Description : Reconversion d'une friche industrielle

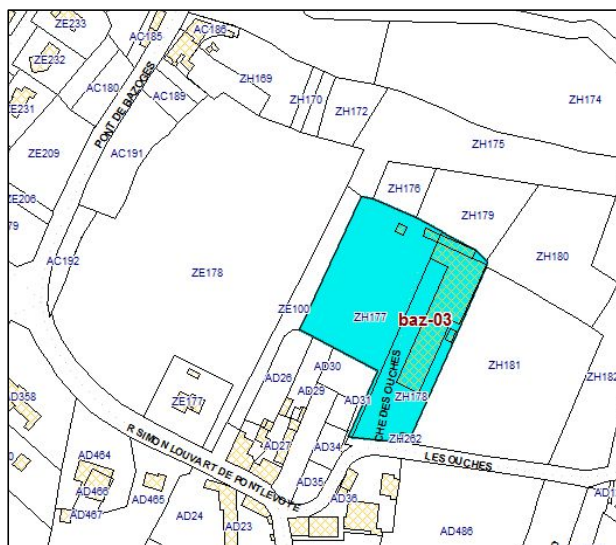
Référence cadastrale : ZH177, ZH178

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
8 300 m ²	Reconversion de friche	A définir	A définir					A définir	Opportunité	A déterminer	Démolition / reconstruction

Observations :

Ce site peut faire l'objet d'un STECAL dans le cadre du PLUi

Localisation du projet



Id projet : baz-04 **Adresse : Secteur de la Morinière**

Description : Lotissement avec bâtiment inter-générationnel intégré

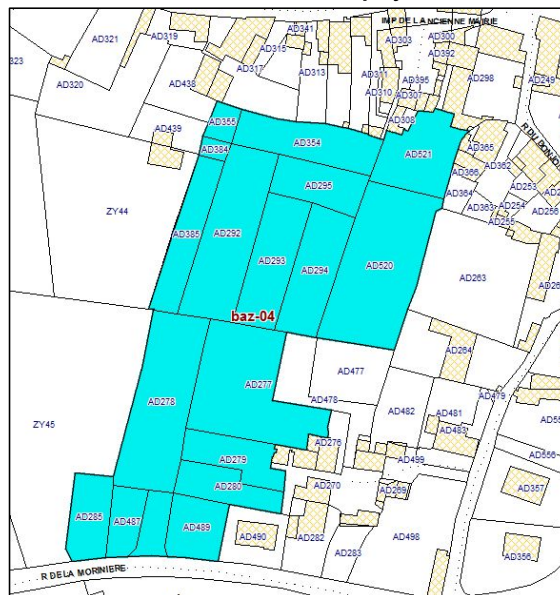
Référence cadastrale : AD : 520, 521, 354, 295, 355, 384, 385, 292, 293, 294, 278, 277, 279, 280, 285, 487, 488, 489

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
14 732 m ²	A préciser	A définir	A définir			15		Intergénérationnel	Opportunité	A déterminer	Selon état du foncier

Observations :

Terrain situé en zone constructible

Localisation du projet



**Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels**

Commune : Breuil-Barret

Id projet : bb-01 **Adresse : Clos de la Jarrie**

Description : 7 Lots à bâtir

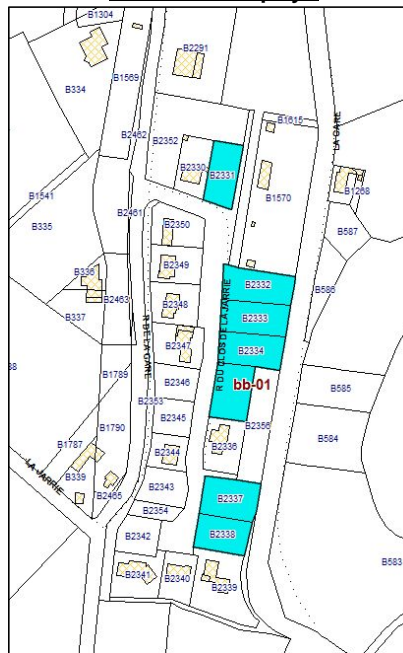
Référence cadastrale : B2331, B2332, B2333, B2334, B2335, B2337, B2338

Terrain		Logements et public cible					Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type	Publi- ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual				
5 957 m ²	Terrain à bâtir	7	A définir				Tout public	Opportunité	A déterminer	Construction neuve

Observations :

Nous avons plusieurs parcelles du lotissement du "Clos de la Jarrie". Nous serions ravis d'accueillir des bailleurs sociaux que nous avons sollicités dès 2009. Et nous avons toujours eu des refus... J'espère que cette sollicitation qui nous est signifiée verra un aboutissement positif. Ce sont des parcelles de 581à 951 M2.

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Cezais

Id projet : cez-01 **Adresse : Rue de l'église**

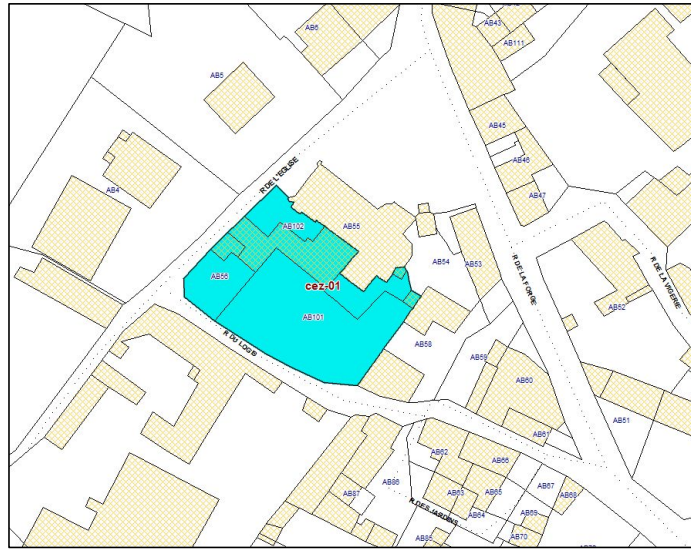
Description : réhabilitation d'un ancien locatif en 2 locatifs

Référence cadastrale : AB56, AB101, AB102

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type	Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération	
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel					Collec- tif
1 420 m ²	Bâti	2	2				2	Jeunes	A l'étude	A préciser	Réhabilitation- division

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Cheffois

Id projet : che-01 **Adresse : Place de la Mairie**

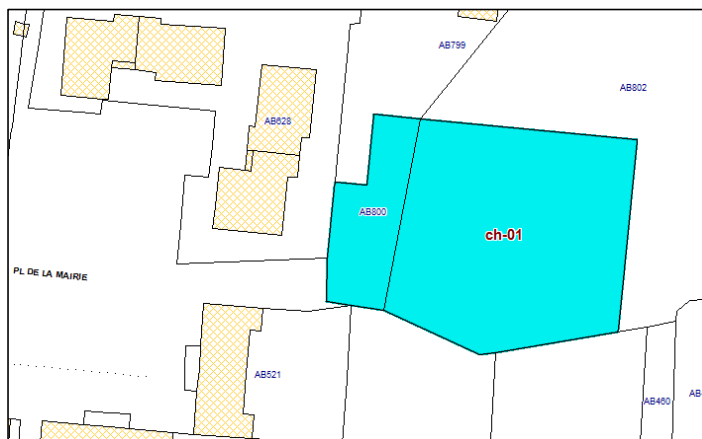
Description : Construction de 4 logements par Vendée Logement

Référence cadastrale : AB800, AB801

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi-duel	Collec-tif				
883 m ²	Bâti	4	T3		4			tout public et PMR	Réalisé	2022	Construction neuve

Observations :

Localisation du projet



Id projet : che-02 **Adresse : Place de la Mairie**

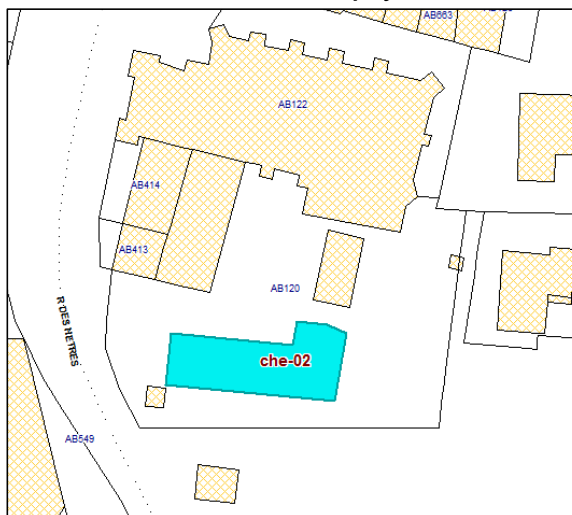
Description : Transformation d'un bâtiment pouvant porter sur des logements et/ou des services

Référence cadastrale : AB120 (en partie)

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi-duel	Collec-tif				
225 m ²	Bâti	5	5					Tout public	Opportunité	2024-2025	Réhabilitation

Observations :

Localisation du projet



Ce bâtiment sera libre mi-2023

Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Cheffois

Id projet : che-03 **Adresse : 66 rue des Hêtres**

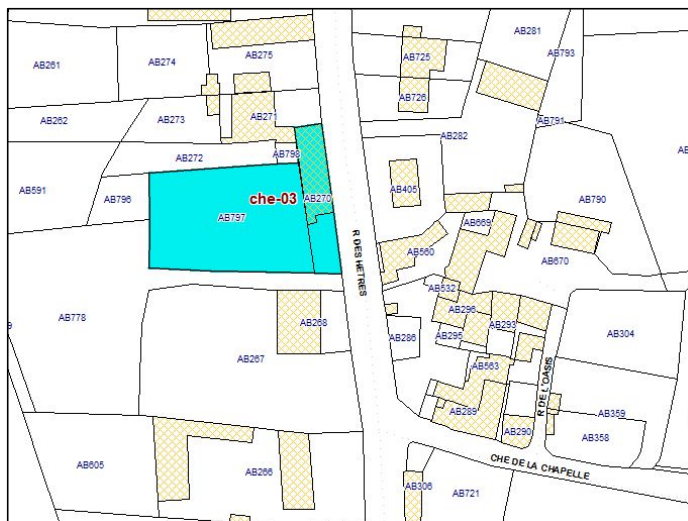
Description : Acquisition d'un terrain de 1000m²

Référence cadastrale :

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
1 367 m ²	Bâti	4				4		Tout public	Opportunité	A déterminer	Réhabilitation

Observations :

Localisation du projet



Id projet : che-04 **Adresse : 32, Rue des Hêtres**

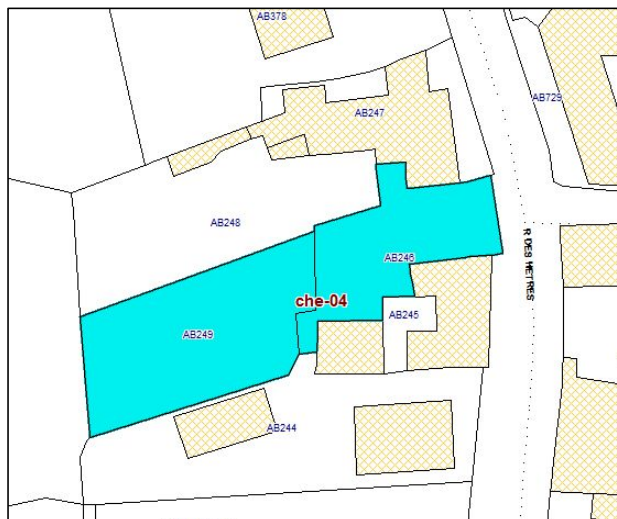
Description : Création de logements et d'un service public

Référence cadastrale : AB246, AB249

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
891 m ²	Bâti	2	1	1		2		Tout public	Opportunité	A déterminer	Démolition / reconstruction

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : La Châtaigneraie

Id projet : Ich-01 **Adresse : 19 rue des jacobins**

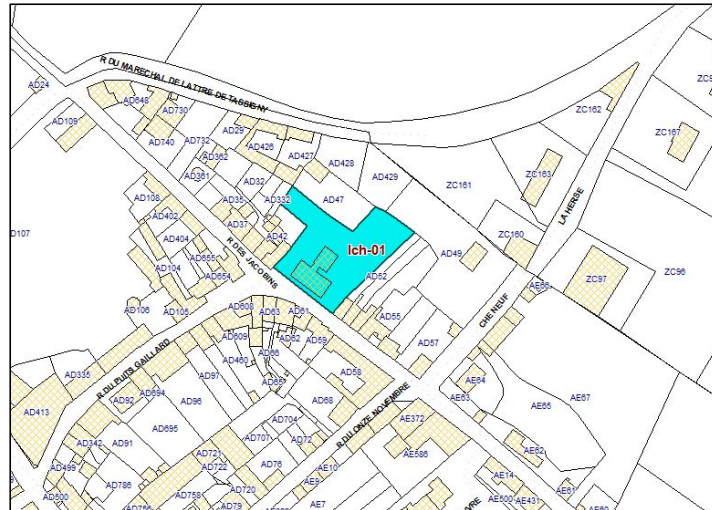
Description : Construction de 7 logements après déconstruction

Référence cadastrale : AD 180

Terrain		Logements et public cible							Projet		
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
2 092 m ²	Friche bâtie	7	2	4	1		7	Tout public	A l'étude	A préciser	Démolition / reconstruction

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : La Tardière

Id projet : It-01 **Adresse :** Lotissement Les Roches

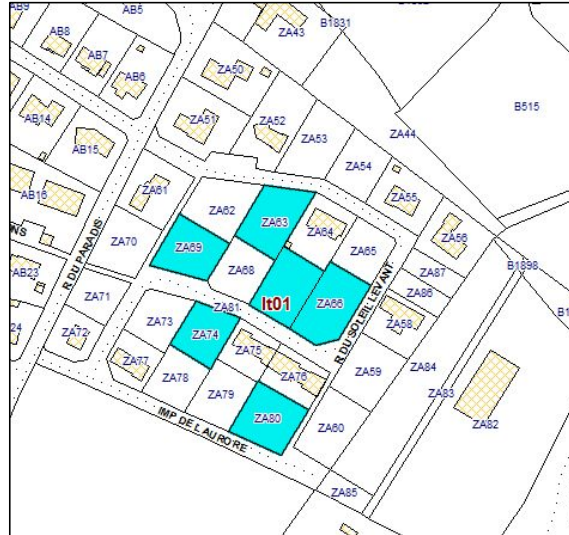
Description : 6 Lots à bâtir

Référence cadastrale : ZA63, ZA66, ZA67, ZA69, ZA74, ZA80

Terrain		Logements et public cible					Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type	Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel				
5 257 m ²	Terrain à bâtir	6	A préciser				A préciser	En cours de réalisation	A préciser	Construction neuve

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Loge Fougeureuse

Id projet : If-01 **Adresse : Impasse des Eglantiers**

Description : Lot N° 8. Deux Logements Vendée Logements

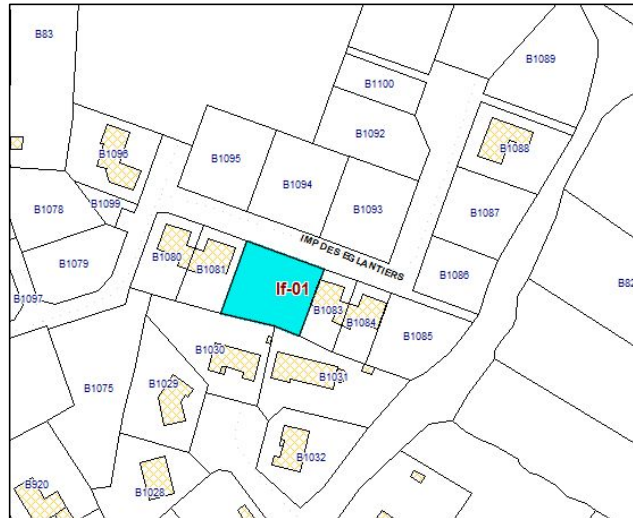
Référence cadastrale : B 1082

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel	Collec- tif				
804 m ²	Terrain à bâtir	2		1	1	2		Tout public	Finalisation	2022	Construction neuve

Observations :

1/04/2022 mise en location

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Moulleron-Saint Germain

Id projet : msg-01 **Adresse : Place de Lattre de Tassigny**

Description : Construction de logements sociaux à l'étage et de cellules commerciales et de services dans le cœur de bourg

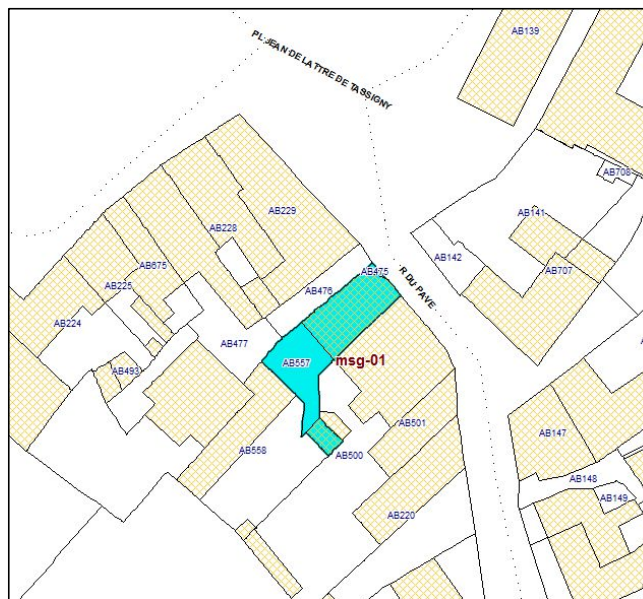
Référence cadastrale : AB475, AB500, AB557

Terrain		Logements et public cible							Projet		
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi-duel	Collec-tif				
700 m ²	Friche bâtie	10	2	7	1		10	Tout public sauf PMR	En cours de réalisation	2022-2023	Démolition-reconstruction

Observations :

PC Déposé, la construction de ce projet est délégué à Vendée Habitat

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Saint Hilaire de Voust

Id projet : shv-01 **Adresse : Rue du Mesnil**

Description : Renouvellement urbain en cœur de bourg et construction de 6 à 10 logements ou plus

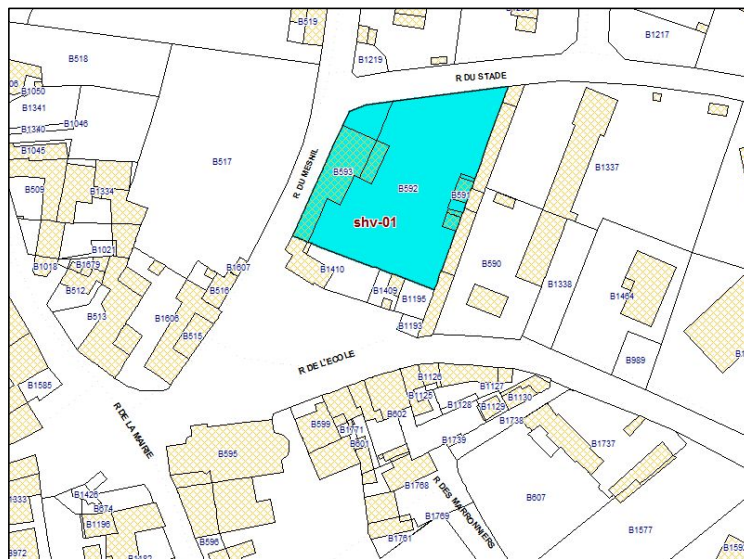
Référence cadastrale : B591, B592, B593

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type	Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération	
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel					Collec- tif
2 375 m ²	Terrain bâti avec friche en démolition	8	Studio à T3				8	Jeunes, personnes seules, jeunes ménages	A l'étude	2022-2024	Démolition-reconstruction

Observations :

Projet pour accompagner le développement de l'entreprise Ausare dont 2 PC ont été déposés. Intervention de l'EPF : démolition, étude de faisabilité. Le programme est à préciser en fonction de l'étude de capacité. Il pourrait aller au-delà de 10 logements s'il comporte de R+1

Localisation du projet



**Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels**

Commune : Saint Maurice des Noues

Id projet : smn-01 **Adresse :** Place Centrale / R des Quatre Vents

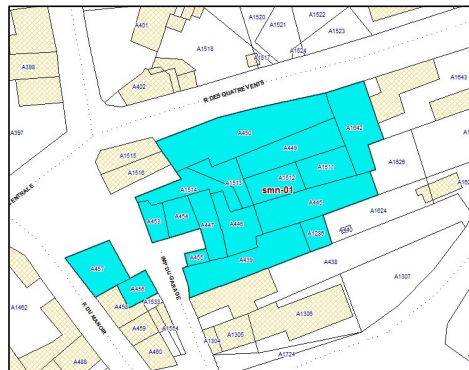
Description : Revitalisation du centre-bourg. Projet construction habitat

Référence cadastrale : A439, A445, A446, A447, A449, A450, A451, A452 A453, A454, A455, A456, A457, A1286, A1513, A1514, A1642

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille		Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération	
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- Collec- duel tif					
2 337 m ²	Friche bâtie	8		T2 et T3			8	Tout public	A l'étude	2023	Démolition-reconstruction

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Saint Maurice le Girard

Id projet : smg-01 **Adresse :** Rue des Apprelles

Description : Construction de 4 logements locatifs individuels

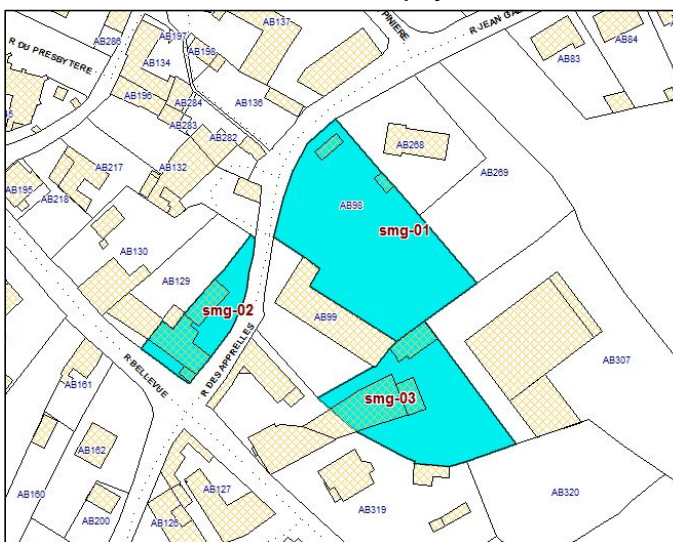
Référence cadastrale : AB98

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
2 620 m ²	Terrain à bâtir	4		4				Jeunes	A l'étude	2024	Construction neuve

Observations :

Commentaires à ajouter :
 Courrier de Vendée Habitat du 12/02/2021 confirmant l'intérêt pour la construction de 4 logements type T3 sur notre commune. Cependant Le terrain répertoriée est actuellement identifié en zone UL. Il faut attendre de le faire identifié en zone U dans le cadre de l'étude en cours sur l'élaboration du PLUI-H

Localisation du projet



Id projet : smg-02 **Adresse :** Rue des Apprelles

Description : Construction de 2 logements locatifs individuels

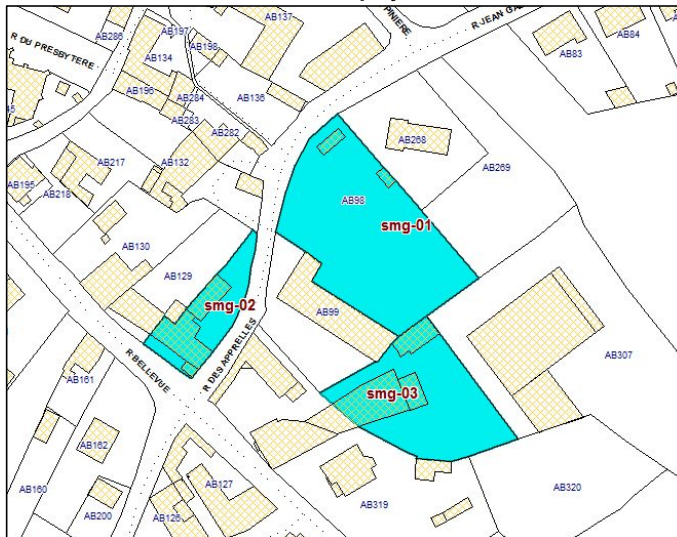
Référence cadastrale : AB128

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
701 m ²	Bâti	2	2					Jeunes	A l'étude	2026	Rénovation

Observations :

Surface de terrain en réserve foncière de la commune. Maîtrise foncière à voir avec l'EPF

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

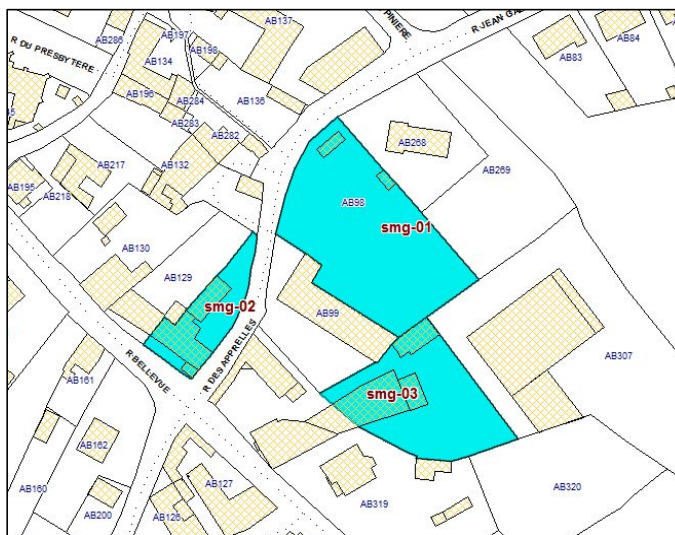
Commune : Saint Maurice le Girard

Id projet : smg-03		Adresse : Rue des Apprelles									
Description :		Construction de 5 logements locatifs individuels									
Référence cadastrale :		AB98									
Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel	Collec- tif				
1 688 m ²	Friches et ruines à démolir	5		5		5		Tout public	A l'étude	Après 2026	Démolition-reconstruction

Observations :

Surface de terrain en réserve foncière de la commune.
 Maîtrise foncière à voir avec l'EPF

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Saint Pierre du Chemin

Id projet : spc-01 **Adresse : 2, Rue de la Pacaudière**

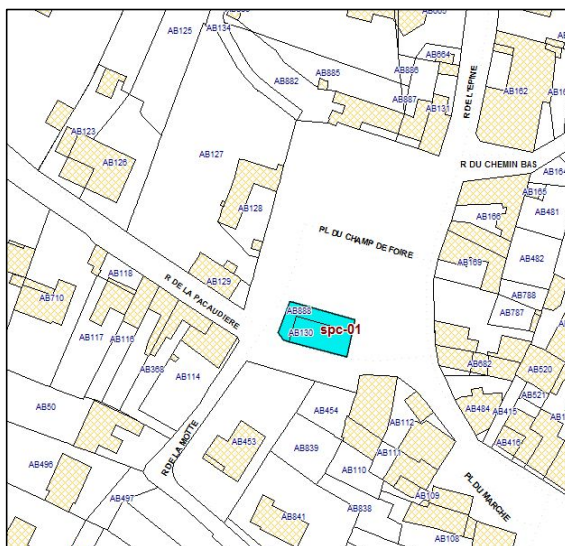
Description : Réhabilitation d'une maison en 2 logements par SOLIHA

Référence cadastrale : AB130, AB888

Terrain		Logements et public cible							Projet		
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
256 m ²	Terrain bâti	2		1	1	0	2	A définir	Réalisé	2022	Réhabilitation / division

Observations :

Localisation du projet



Id projet : spc-02 **Adresse : Rue du cèdre**

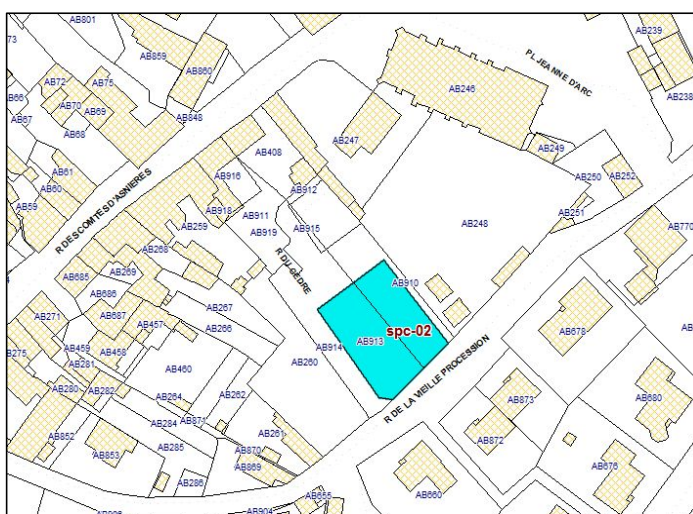
Description : Construction de logements locatifs

Référence cadastrale : AB909, AB913

Terrain		Logements et public cible							Projet		
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- dual	Collec- tif				
788 m ²	Terrain communal à bâtir	4		A définir			4	A définir	Opportunité	2024-2025	Construction neuve

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Saint Pierre du Chemin

Id projet : spc-01 **Adresse : 2, Rue de la Pacaudière**

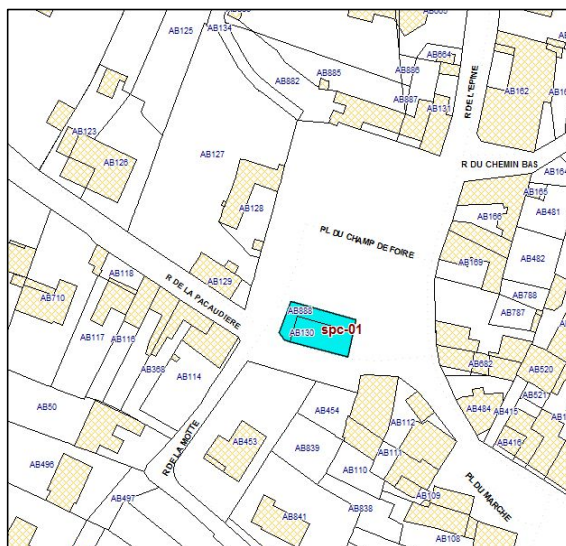
Description : Réhabilitation d'une maison en 2 logements par SOLIHA

Référence cadastrale : AB130, AB888

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel	Collec- tif				
256 m ²	Terrain bâti	2		1	1	0	2	A définir	Réalisé	2022	Réhabilitation / division

Observations :

Localisation du projet



Id projet : spc-02 **Adresse : Rue du cèdre**

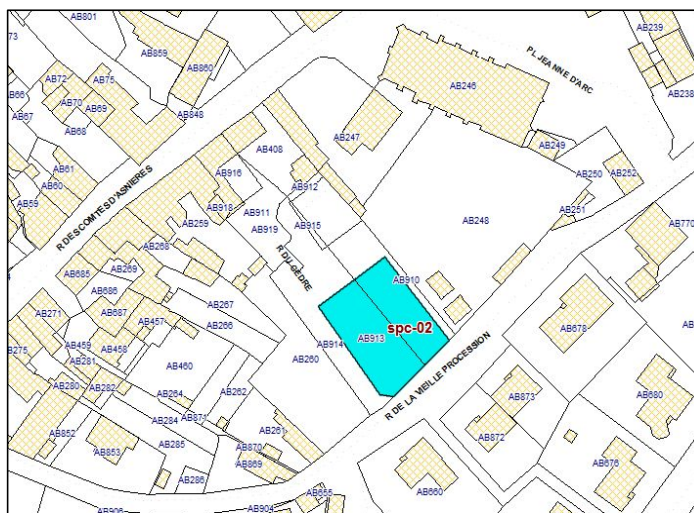
Description : Construction de logements locatifs

Référence cadastrale : AB909, AB913

Terrain		Logements et public cible						Projet			
Surface	Etat	Nb	Taille			Type		Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel	Collec- tif				
788 m ²	Terrain communal à bâtir	4		A définir			4	A définir	Opportunité	2024-2025	Construction neuve

Observations :

Localisation du projet



Elaboration du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la CCPLC
Habitat social : projets en cours et potentiels

Commune : Thouarsais-Bouildroux

Id projet : tb-01 **Adresse : 5 rue de l'Arkason**

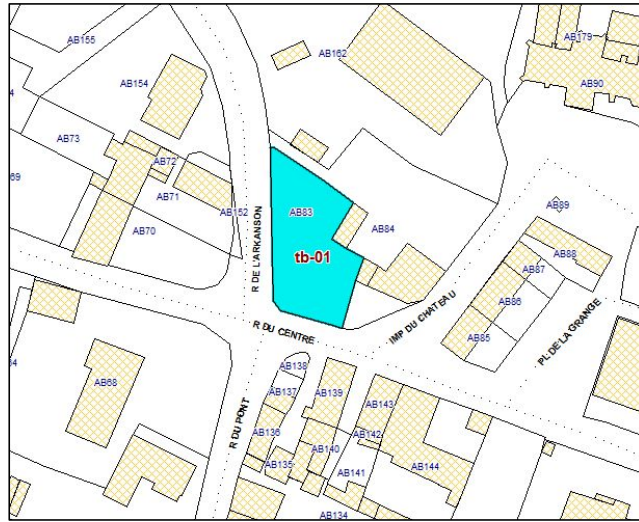
Description : Construction de 3 logements sociaux

Référence cadastrale : AB83

Terrain		Logements et public cible					Projet				
Surface	Etat	Nb	Taille			Type	Pubic ciblé	Etat actuel	Année de réalisation	Type d'opération	
			Studio au T2	T3	T4	Indivi- duel					Collec- tif
250 m ²	Terrain bâti	3	2	1			3	Tout public	A l'étude	2023	Réhabilitation

Observations :

Localisation du projet



Annexe 2 : liste des indicateurs de suivi du programme d'orientations et d'actions habitat

1) Indicateurs retenus pour le suivi des actions (fiches actions)

n° action	Indicateur
1	La réalisation de dispositifs de rénovation
	Le nombre de ménages et de logements aidés par les aides aux travaux (selon la nature)
	Le nombre de participation aux réunions de suivi du recensement des logements indignes et/ou dégradés dans le cadre du PDLHI
	Le suivi des cas de logements potentiellement indignes sur le territoire
2	La base de données des logements vacants mise à jour annuellement.
	Information aux propriétaires de logements durablement vacants.
	La prise de décision par rapport à la mise en place de la THLV
	Le nombre et la localisation de logements sortis de la vacance lourde par la prime.
	L'évolution et le suivi du nombre de logements vacants issus de l'observatoire.
3	Nombre de communes volontaires ayant mis en place le permis de louer.
	Information des propriétaires sur la mise en place du dispositif et du régime adopté
	Nombre de secteurs délimités
	Bilan des résultats : nb de permis de loués délivrés par an.
4	Réalisation de l'inventaire des logements communaux
	Suivi annuel des données sur les logements communaux
	Nombre de logements communaux ou communautaires ayant fait l'objet d'un diagnostic de patrimoine
	Rencontre(s) organisée(s) avec les communes et les partenaires pour la mise en place de mandats pour la gestion des logements communaux et communautaires via une agence immobilière sociale
5	Partenariat conclu avec l'EPF de la Vendée
	Stratégie foncière réalisée et mise en œuvre
	Animation BIMBY réalisée
	Fonds de concours mobilisé pour l'accompagnement des projets
	Nombre de projets accompagnés

n° action	Indicateur
6	Concertation tripartite conclue.
	Accords sur le nombre de logements sociaux à rénover
	Accords sur les projets de nouveaux logements sociaux
	Garantie d'emprunt maintenue
7	Nombre de ménages ayant bénéficié de l'aide
	Avis de la collectivité sur les effets des aides accordées
8	Etude partenariale sur les besoins des personnes en situation d'handicap réalisée
	Décisions prises sur les solutions à mettre en œuvre à l'issue de l'étude des besoins
	Mise en place du dispositif d'informations et de communication pour faciliter le parcours résidentiel des jeunes
	Rencontre partenariale pour définir la mise en œuvre de l'intermédiation locative sur le territoire
	Nombre d'intermédiations locatives effectuées sur l'habitat privé
	Nombre de logements communaux mis en gestion locative à vocation sociale
9	Appel à projets innovants/intergénérationnels effectué
	Nombre de projets innovants/intergénérationnels accompagnés
	Identification des possibles logements d'urgence sur le territoire
	Mise en place de la charte partenariale
	Conduite du suivi partenarial de la charte
10	Choix et aménagement d'un logement d'urgence
	Nombre de rencontres partenariales effectuées
11	Guichet unique mis en place
	Organisation de deux salons de l'habitat
12	Mise en place du comité de pilotage
	Suivis annuels effectués et réunions partenariales conduites
	Bilan à mi-parcours réalisé
	Mise en place d'un document cadre avec le délégataire des aides à la pierre et les bailleurs portant sur l'attribution des logements et la gestion des LLS
	Formations-actions des élus réalisées

2) Indicateurs de contexte socio-démographique

Thématique	Variable/ Indicateur	
	N°	Libellé
Démographie	1	Taux annuel d'évolution démographique
	2	Part du solde naturel et des migrations dans l'évolution démographique
	3	Variation du nombre de nouveaux habitants entre deux dates
	4	Evolution du vieillissement et de jeunesse de la population
	5	Indice de vieillissement
Ménages	6	Taux annuel d'évolution des ménages
	7	Variation du nombre de nouveaux ménages
	8	Variation de la taille de ménages
	9	Variation du nombre de ménages éligibles aux aides de l'ANAH
	10	Variation du nombre de ménages éligibles aux logements sociaux
Emplois/CSP	11	Evolution de l'emploi
	12	Part d'emplois / 1000 habitants
	13	Part des catégories socio-professionnelles dans la structure de l'emploi
Revenus	14	Revenu fiscal moyen des foyers
	15	Evolution du revenu fiscal moyen de référence
	16	Part de foyers fiscaux imposables
	17	Evolution de la part de foyers imposables et non imposables

3) Indicateurs habitat et foncier

Thématique	Variable/ Indicateur	
	N°	Libellé
Logements	1	Evolution des Résidences principales, Résidences secondaires et Logements vacants - Evolution de la vacance
	2	Evolution de la vacance géolocalisée
	3	Répartition des résidences principales par type (T1, T2...)
	4	Répartition des logements par collectif ou individuel
	5	Répartition des logements par type d'occupation
	6	Aides ANAH à la rénovation du parc privé
Parc social	7	Evolution du nombre de logements sociaux
	8	Nombre de logements sociaux par taille
	9	Répartition des logements sociaux entre collectifs et individuels
	10	Evolution de la demande de LS
Construction neuve	11	Construction neuve : nombre de nouveaux logements
	12	Nombre de nouveaux logements par IP, IG et collectifs
Marché foncier-immobilier	13	Évolution annuelle des loyers *
	14	Évolution annuelle des prix de vente des logements selon les annonces *
	15	Évolution annuelle des prix de vente des terrains selon les annonces *
Foncier	16	Bilan des gisements fonciers habitat
	17	Suivi des projets d'habitat social

Annexe 3 : Programmes des aides du Conseil Départemental de la Vendée en matière d'habitat

A titre indicatif, sont joints ci-après la synthèse des aides propres du Département pour l'année 2022. Leur version actualisée permettra à la CCPLC, au Département et aux partenaires de préciser les actions que la CCPLC mettra en œuvre dans son programme d'actions partenarial.

Documents de l'annexe 3

1. Tableau récapitulatif des programmes d'aides propres du Département de la Vendée pour l'année 2022. Date de mise à jour : 15/04/2022
2. PAPULOS communale : fiche technique
3. Programme d'adaptation des logements et prévention du vieillissement
4. Programme d'aide à la production de logement social réutilisant du foncier
5. Programme « Eco-PASS propriétaire en Vendée »
6. Programme de sortie de vacance des logements locatifs privés
7. Programme d'aide aux travaux pour l'accueil familial
8. Programme d'aide à la création d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées
9. Programme d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle
10. Programme d'aide en faveur du développement de l'offre de logements locatifs très sociaux

Tableau récapitulatif des programmes d'aides propres du Département de la Vendée pour l'année 2022. Date de mise à jour : 15/04/2022

PROGRAMME	OBJECTIF	BENEFICIAIRES	CONDITIONS	MONTANT
Rénovation énergétique de l'habitat privé	Favoriser les projets globaux de travaux de rénovation énergétique	Propriétaire occupant	Plafond de ressources Anah Logement de + de 15 ans Gain énergétique de + de 35% Fourniture et pose réalisées par des professionnels	Aide aux travaux (250€) + aide assistance à maîtrise d'ouvrage (200€)
Adaptation des logements et prévention du vieillissement	Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées	Propriétaire occupant de plus de 70 ans	Plafond de ressources Anah Travaux d'adaptation : salle de bain, sanitaires, accès, monte-escalier, ... Fourniture et pose réalisées par des professionnels	Aide aux travaux de 15% plafonnée à 800€ + aide assistance à maîtrise d'ouvrage (250€)
Réhabilitation habitat indigne et dégradé	Permettre la résorption de situation complexe d'habitat indigne ou dégradé	Propriétaire occupant Accédant exclus	Plafond de ressources Anah Logement de + de 15 ans Tous les travaux de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	Aide exceptionnelle Montant maximum de 20% du coût HT des travaux, plafonnée à 10 000€
Sortie de vacance des logements locatifs privés	Remettre sur le marché des logements locatifs abordables tout en luttant contre la vacance	Propriétaire bailleur	Pour le locataire : plafonds de ressources et de loyer Logement de + de 15 ans Conventionner le logement Logement vacant depuis + d'un an Etiquette minimum D'après travaux	Aide forfaitaire de 1 500€
Travaux pour l'accueil familial agréé	Soutenir l'accueil familial	Particulier, propriétaire du logement, agréé par le Président du Conseil départemental (et pour l'ASE recruté par le Département ou pour le compte du Département)	Aménagement du logement existant ou extension du logement : - ASE : aide si extension d'activité - PAPH : aide pour nouvelle activité ou extension d'activité	ASE : 25% du coût des travaux avec plafond de 1 500€ (aménagement) et 3 000€ (extension) PAPH : 50% du coût des travaux avec plafond de 3 000€ (aménagement) et 6 000€ (extension) par agrément
Création d'habitat intergénérationnel ou solidaire pour séniors	Développer des formes alternatives d'habitat adapté aux séniors	Particulier, propriétaire du logement en tant que résidence principale, SCI, SAS, Associations, collectivités territoriales ou leurs groupements	Locatif abordable pour personne âgée autonome ou hébergement d'un membre âgé de la famille > 60 ans Loyer niveau intermédiaire de l'Anah Travaux réalisés par des professionnels	25% du coût des travaux Maximum 1 500/3000€ (aménagement/extension) Maximum 3 000/5 000€ (neuf)
Création de logements pour les saisonniers, les	Favoriser le logement des jeunes, abordable, près des bassins d'emplois	Propriétaire bailleur privé, SCI, associations, collectivités	Logement neuf, extension ou aménagement Engagement de 5 ans Loyer plafonné	25% du coût des travaux Logement indépendant : max 5 000€ (construction ou extension) et max 2 000€

PROGRAMME	OBJECTIF	BENEFICIAIRES	CONDITIONS	MONTANT
étudiants, les apprentis et les jeunes en insertion professionnelle			Pour les saisonniers : 10 semaines/an Exclusion de l'habitat léger Travaux réalisés par des professionnels	(rénovation) Plusieurs chambres : max 3 000€/chambre (construction ou extension) et max 1 500€/chambre (rénovation)
Eco-pass	Aider les ménages modestes à accéder à la propriété d'un logement ancien	Primo-accédant : Plafonds de revenus du PTZ Acquérir un bien construit avant le 01/01/1990 en vue de l'occuper à titre de résidence principale	Atteindre après travaux : - un gain énergétique de 25 % pour les bâtiments ou logements ayant initialement une étiquette énergétique inférieure ou égale à D - un gain énergétique de 40 % pour les bâtiments ou logements ayant initialement une étiquette énergétique de E à « sans étiquette » Travaux réalisés par des professionnels	Prime à l'accession de 1 500€ L'aide départementale est subordonnée à l'octroi par la commune ou l'EPCI du lieu d'implantation du projet d'une aide d'un montant minimum de 1 500 €.
Production de logement social réutilisant le foncier	Offrir des solutions de logements locatifs sociaux en centre-ville/centre-bourg à proximité des services en réutilisant des bâtis ou en démolissant des bâtis inexploitable afin de réutiliser le foncier	Opérateurs HLM, collectivités territoriales, EPCI, organismes agréés "Maîtrise d'ouvrage d'insertion"	Opération de réutilisation de bâti réutiliser bâti de + de 15ans pour produire PLUS, PLAI et/ou PLS. Opération située en centre-bourg Etiquette énergétique minimum D'après travaux Opération de démolition-reconstruction	Opération de réutilisation de bâti : 5 000€ max/logement (max 50 000€/opération) Opération de démolition-reconstruction : 2 500€ max/logement (max 25 000€/opération)
Développement de l'offre de logements locatifs très sociaux	Offrir à un public en difficulté financière et sociale une solution de logement locatif social très abordable, dans le diffus - hors structure spécifique - situé en centre-ville, couplé avec un accompagnement social	Opérateurs HLM, collectivités territoriales, EPCI, organismes agréés "Maîtrise d'ouvrage d'insertion"	PLAI Classique hors structure opération située en centre-ville/centre-bourg, à proximité des services Max 3 PLAI C éligible à l'aide par opération	Aide forfaitaire de 5 000€ par logement
Logement et Aménagement des communes	Accompagner les communes dans la réalisation d'opérations de revitalisation, répondant à la fois à l'objectif d'optimisation de la consommation foncière, de production de logements tout en participant au développement de la qualité du cadre de vie	Commune		Aide financière pour : Les études nécessaires au projet Production de logement déficit engendré par l'acquisition et la réutilisation du foncier bâti

Base juridique :

- Code de la Construction et de l'Habitation : article D323-1 à D323-12-1 (modifié par décret n° 2021-158 du 12/02/2021)
- Code Général des Impôts : article 257-7 bis et 278 sexies IV

Nature des travaux :

Peuvent faire l'objet d'une subvention, dans les logements et les immeubles achevés depuis au moins quinze ans :

- a) Les travaux de réhabilitation énergétique ainsi que, les autres travaux destinés à la réalisation d'économies de charges ;
- b) Les travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne et au confort dans les logements, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées et ceux destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles ;
- c) Les travaux réalisés sur des immeubles dégradés ;
- d) Les travaux de restructuration interne des immeubles et des logements ou de reprise de l'architecture extérieure.

Taux et montant des travaux subventionnables :

Pour déterminer le montant de la subvention, l'assiette de subvention de référence est représentée par la totalité du prix de revient prévisionnel HT sur la valeur ajoutée de l'opération de réhabilitation de l'immeuble.

Une subvention pourra être attribuée sous réserve de l'instruction du dossier.

Le taux de la subvention sera au maximum égal à 35% du prix de revient HT prévisionnel de l'opération et sous réserve des crédits disponibles.

Non cumul des aides :

- Les aides de droit commun à la réhabilitation ne sont pas cumulables avec les aides ANRU
- Impossibilité de bénéficier d'une aide à la réhabilitation dans les 5 ans après avoir obtenu un agrément PLUS PLA1 PLS, afin d'éviter des montages en acquisition-amélioration, cumulant un agrément PLA1 pour financer l'acquisition et une subvention PALULOS pour financer les travaux. En cas d'acquisition-amélioration, les travaux relèvent d'un financement PLA1.

Calcul du plafond de loyer :

Les loyers plafonds de la convention APL ne peuvent pas dépasser un montant (LMconv) déterminé en fonction du loyer maximum de zone, du coefficient de structure de l'opération, par la formule suivante :

$$LM_{conv} = LM_{zone} \times CS \text{ exprimé en euro par m}^2 \text{ de surface utile}$$

LMzone est un loyer maximum au m² de surface utile, qui dépend de la zone géographique

Toute la Vendée est en zone III hormis l'île d'Yeu qui est en zone II. Pour 2021, le loyer mensuel par m² de surface utile est de 5,36 € pour la zone III et 5,78 € pour la zone II.

CS : coefficient de structure qui tient compte de la taille des logements est égal à $0,77 \times (1 + (NL \times 20m^2 / SU))$ où NL est le nombre de logements et SU est la surface utile

Les loyers accessoires n'entrent pas dans le calcul de la surface utile.

Fiscalité :

- Taux de TVA réduit à 10 % pour les travaux de rénovation ou amélioration énergétique et les travaux indissociablement liés aux travaux énergétiques, pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien

Pour plus de renseignements, contacter la DGFIP

A noter :

- la PALULOS communale est décomptée comme une offre nouvelle en PLUS (plafonds de ressources et loyers)
- **si le logement est occupé, il conviendra de vérifier l'adéquation des ressources des locataires et du montant du loyer pratiqué avec les plafonds règlementaires**

Fléchage des logements :

- Possibilité de flécher les logements pour attribuer prioritairement des logements à des jeunes de moins de 30 ans ou à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap en intégrant l'autorisation spécifique dans la décision PALULOS.

Début et fin des travaux :

- La décision d'octroi de subvention doit être antérieure au début des travaux, sauf dérogation accordée par le Département, délégataire des aides à la pierre.
- Les travaux doivent être achevés dans un délai de deux ans à compter de la date de la notification de la subvention. Une prorogation pourra être accordée dans la limite d'un an.

Constitution du dossier - liste des pièces :

La commune doit formuler une demande écrite, pour solliciter l'inscription de son projet à la programmation et ainsi bénéficier d'un agrément auprès du Département, délégataire des aides à la pierre.

Le dossier se compose des pièces suivantes :

- un descriptif du projet :
 - identification de l'opération,
 - caractéristiques techniques,
 - nature et coût des travaux,
 - type de logements,
 - échéancier prévisionnel de l'opération
 - plan du projet avant et après travaux
 - le plan de situation de l'opération
- le plan de financement prévisionnel
- l'équilibre financier prévisionnel
- un RIB
- Fournir le DPE avant et après travaux

Procédure :

- Echanges sur le projet avec le Département, délégataire des aides à la pierre,
- Inscription à la programmation de l'année n ou n+ 1
- Dépôt du dossier
- Instruction par le service Habitat de la DDTM
- Signature de l'agrément par le délégataire
- Réception de l'agrément signé
- Début des travaux
- Rédaction et signature de la convention APL
- Fin des travaux
- Publication de la convention APL

Versement de la subvention :

- Soit en une seule fois après réalisation des travaux et publication de la convention APL
- Soit en plusieurs fois sous forme d'acompte 20 % au début des travaux et lorsque la convention APL est signée, 60% pendant les travaux et le solde 20% à la fin des travaux et après publication de la convention APL

La demande de solde est déposée au plus tard dans un délai de 6 mois après l'achèvement des travaux.

PROGRAMME D'ADAPTATION DES LOGEMENTS ET PRÉVENTION DU VIEILLISSEMENT

REGLEMENT

1. Objectif

Aider les propriétaires occupants à adapter leur logement en prévention du vieillissement ou en raison d'une perte d'autonomie.

2. Bénéficiaires

Propriétaires occupants au sens de la réglementation ANAH, répondant aux plafonds de ressources de l'ANAH.

Les locataires qui effectuent des travaux d'adaptation de leur logement avec l'accord exprès de leur bailleur et qui bénéficient d'une aide de l'ANAH au même titre qu'un propriétaire occupant.

3. Modalités d'application

3.1. Une aide départementale égale à 15 % du montant des travaux hors taxes plafonnée à 800 € versée au propriétaire pour la prise en charge des travaux relatifs à l'adaptation du logement en lien avec la perte d'autonomie ou en prévention.

Conditions relatives au logement :

- dans le cas d'une construction neuve, la perte d'autonomie doit être intervenue après la construction.

Conditions relatives au demandeur :

- ménage dont au moins une personne de plus de 70 ans au cours de l'année de la demande.

Conditions relatives aux travaux :

- le montant de travaux est celui retenu par l'ANAH et calculé selon les mêmes modalités que celui établi par l'ANAH ;
- un montant minimum de travaux retenus est fixé à 1 000 € pour les ménages modestes au sens de la réglementation ANAH (pas de minimum pour les ménages très modestes) ;
- la fourniture et la pose doivent être effectuées par des professionnels ;
- les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt du dossier auprès des services de l'ANAH ou du Département ;

- les travaux retenus sont :
 - o pour les travaux de salles de bain et sanitaires : aménagement d'une douche accessible aux personnes à mobilité réduite, surélévation de sanitaire et lavabos ;
 - o pour des aides techniques : barres d'appui, siège de douche ou de bain ;
 - o agrandissement ou changement de sens d'ouverture de portes ;
 - o les travaux d'accès au logement ou de circulation dans le logement : ces travaux doivent respecter les normes handicap ;
 - o la fourniture et la pose de volets roulants électriques équipés d'un système d'ouverture manuelle ;
 - o la fourniture et la pose d'un monte-escalier ou d'un ascenseur...

3.2. Une aide départementale forfaitaire de 250 € maximum destinée à rémunérer une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Cette aide vient compléter la subvention versée par l'ANAH au titre de cette AMO.

Les éventuels honoraires d'ergothérapeute sont considérés comme des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

3.3. Une aide départementale égale à 15 % du montant HT des travaux et plafonnée à 800 € peut être accordée aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH mais non bénéficiaires dès lors qu'ils ont effectué des travaux d'amélioration ou d'adaptation de leur logement, travaux rendus nécessaires par l'urgence de la situation médicale du demandeur, urgence attestée soit par un certificat médical, soit par un avis favorable d'ergothérapeute.

Le montant minimal de travaux est de 500 € HT.

4. Territoire d'application

La subvention est applicable sur le territoire de délégation des aides à la pierre du Département.

5. Procédure

Les décisions de financement sont prises par la Commission Permanente du Conseil départemental dans la limite des crédits ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

L'instruction des dossiers du présent règlement est réalisée par le secteur Habitat du Département de la Vendée.

6. Dossier de candidature

Pour les aides mentionnées au 3.1 :

- le dossier de candidature pour les ménages bénéficiaires d'une aide de l'ANAH comprend :
 - la copie de la notification d'accord de subvention dans le cadre des crédits délégués de l'ANAH.
- le dossier de candidature pour les autres ménages comprend :
 - une copie de l'avis d'imposition N-1 ;
 - une copie de la carte d'identité ou du livret de famille ;
 - une copie des devis des travaux envisagés.

Pour les aides mentionnées au 3.2, le dossier de candidature pour les ménages bénéficiaires d'une aide de l'ANAH comprend :

- une copie de la notification d'accord de subvention dans le cadre des crédits délégués de l'ANAH.

Pour les aides mentionnées au 3.3, une demande d'aide devra être déposée auprès du secteur Habitat du Département de la Vendée, composée des pièces suivantes :

- devis ou factures des travaux ;
- certificat médical ou avis favorable d'un ergothérapeute ;
- un justificatif de domicile ;
- avis d'imposition sur le revenu le plus récent.

7. Modalités de paiement

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- pour les ménages bénéficiaires d'une aide de l'ANAH :
 - une copie de la fiche de calcul au paiement réalisée par les services instructeurs de l'ANAH ;
 - un RIB du propriétaire.
- pour les autres ménages :
 - une copie des factures pour l'aide mentionnée aux 3.1 et 3.3 ;
 - un RIB du propriétaire.

8. Contact

Département de la Vendée
Pôle Territoires et Collectivités
Direction de la Contractualisation et de l'Ingénierie Territoriale
Service Ingénierie Territoriale - Secteur Habitat
Mail : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue du Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02.28.85.86.85 / 02.28.85.86.79



PROGRAMME D'AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL REUTILISANT LE FONCIER

REGLEMENT

1. Objectif

Offrir des solutions de logements locatifs sociaux en centre-ville/centre-bourg à proximité des services en réutilisant des bâtis ou en démolissant des bâtis inexploitable et/ou sans intérêt architectural afin de réutiliser le foncier.

2. Bénéficiaires

Opérateurs HLM, collectivités territoriales, EPCI, organismes agréés « Maîtrise d'ouvrage d'insertion »

3. Modalités d'application

3.1 Opération de réutilisation de bâti

Une aide départementale d'un montant de 5 000 € maximum par logement, dans la limite 50 000 € par opération, est accordée pour la réutilisation de bâti en vue de créer du logement locatif social, selon les modalités ci-dessous :

- opération située dans le territoire de délégation des aides à la pierre du Département de la Vendée,
- opération agréée par le Département de la Vendée via un agrément logement social (PLUS, PLAI ou PLS) à compter de la date d'application du règlement,
- réutiliser un bâti de plus de 15 ans pour produire du logement locatif social ordinaire de type PLUS, PLAI et/ou PLS. Le cas échéant, la part des logements PLS devra être minoritaire.
- opération située en centre-bourg ou centre-ville à proximité des services et commerces,
- le niveau de consommation énergétique du logement après travaux devra être inférieur ou égal à 230 kWh/m²/an (étiquettes énergétiques A, B, C et D),
- la commune ou l'EPCI du lieu d'implantation devra être facilitateur du projet,
- seront éligibles les projets répondant aux modalités prévues dans le Code de la construction et de l'habitation : l'acquisition-amélioration, l'acquisition suivie de transformation d'usage, les travaux réalisés dans le cadre d'un bail emphytéotique de l'Etat, de collectivités ou de leur groupement...

3.2 Opération de démolition-reconstruction

Une aide départementale d'un montant de 2 500 € maximum par logement, dans la limite de 25 000 € par opération, est accordée pour la démolition de bâtis inexploitable et/ou sans intérêt en vue de réutiliser le foncier pour créer du logement locatif social, selon les modalités ci-dessous :

- opération située dans le territoire de délégation des aides à la pierre du Département de la Vendée,
- opération agréée par le Département de la Vendée via d'un agrément logement social (PLUS, PLAI ou PLS) à compter de la date d'application du règlement,
- démolir un bâti inexploitable et recycler le foncier en réalisant du logement locatif social ordinaire de type PLUS et/ou PLAI et/ou PLS. Le cas échéant, la part des logements PLS devra être minoritaire.
- opération située en centre-bourg ou centre-ville à proximité des services et commerces,
- la commune ou l'EPCI devra être facilitateur du projet,
- seront éligibles les projets répondant aux modalités prévues dans le Code de la construction et de l'habitation.

Pour ces aides détaillées en 3.1 et 3.2, il n'y a pas de cumul possible avec les aides du Département d'une manière générale et avec la participation financière de l'ANRU, sauf dérogation particulière.

4. Procédure

Les dossiers de demandes de subvention sont à déposer par les bénéficiaires, auprès du Département, au Pôle Territoires et Collectivités, service ingénierie territoriale – secteur habitat.

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le secteur Habitat du service Ingénierie Territoriale du Département de la Vendée et par le Service Administration Générale et Comptable du Pôle Territoires et Collectivités.

Les décisions de financement sont prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts dans le budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

L'aide départementale est versée par le Département directement au bénéficiaire.

5. Dossier de candidature

Le bénéficiaire devra formuler une demande d'aide au titre de ce programme départemental en précisant l'aide sollicitée, à savoir la réutilisation du bâti ou la démolition-reconstruction, complétée par :

- une note de présentation synthétique, motivant notamment le choix de réhabiliter ou de démolir, la demande locative etc,
- la délibération ou une décision du bénéficiaire,
- si le projet n'est pas porté par une commune ou un EPCI, un courrier ou une délibération de la commune ou de l'EPCI, du lieu d'implantation du projet, attestant de son intérêt pour le projet.

Le dossier de demande d'agrément ainsi que l'agrément obtenu par décision de financement constituent le fonds de dossier.

6. Modalités de paiement

Le versement de la subvention interviendra lors des versements des subventions au titre des aides à la pierre selon les modalités du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les justificatifs transmis pour le versement des subventions au titre des crédits délégués des aides à la pierre par l'Etat constitueront le fonds de dossier.

La demande de versement comprend également :

- la convention d'engagement signée pour le 1^{er} acompte,
- la décision de clôture d'opération, délivrée par le Conseil Départemental qui confirme que l'opération a été réalisée, pour le solde.

Si lors de la clôture de l'opération, le nombre réel de logements est inférieur au nombre prévisionnel identifié à l'engagement, la subvention sera réduite au prorata du nombre de logement.

Si la décision de financement est annulée, la subvention au titre de ce programme départemental sera également annulée.

7. Modalités de contrôle et de reversement de l'aide

Les services du Département sont habilités à procéder à toute forme de contrôle, notamment sur place avant et après le versement de la subvention.

Le Département se verra en droit d'exiger le remboursement des sommes indûment versées :

- en cas d'utilisation différente apparue au moment du contrôle,
- en cas d'inexécution partielle ou totale des conditions précisées dans la convention d'attribution de l'aide,
- en cas de non-respect des mesures de publicité de l'intervention du Département prévues dans la convention d'attribution de l'aide.

8. Contact

Département de la Vendée
Pôle Territoires et Collectivités
Direction de la contractualisation et de l'ingénierie territoriale
Service ingénierie territoriale – Secteur Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 85 85

PROGRAMME « ECO PASS - PROPRIETAIRE EN VENDEE » **REGLEMENT**

1- Définition

Aider les ménages modestes à accéder à la propriété d'un logement dans l'ancien.

2- Objectif

Permettre aux ménages modestes de bénéficier d'une primo-accession à la propriété dans l'ancien et favoriser ainsi un aménagement équilibré du territoire.

3- Bénéficiaires

Les primo-accédants obéissant aux conditions suivantes :

- répondre aux plafonds de revenus du prêt à taux zéro (PTZ) ;
- acquérir et rénover un bâtiment ou un logement ancien, avec ou sans extension, construit avant le 1^{er} janvier 1990, en vue de l'occuper à titre de résidence principale ;
- atteindre après travaux :
 - o un gain énergétique de 25 % pour les bâtiments ou logements ayant initialement une étiquette énergétique inférieure ou égale à D ;
 - o atteindre un gain énergétique de 40 % pour les bâtiments ou logements ayant initialement une étiquette énergétique de E à « sans étiquette » ;

Les travaux concourant au gain énergétique nécessaire doivent être réalisés par des professionnels.

Les SCI ne sont pas éligibles.

Les transformations d'usage permettant de transformer un bâti en logement sont éligibles.

Ces opérations devront être localisées dans la zone géographique couverte par la convention de délégation de compétences des aides à la pierre signée entre l'Etat et le Département de la Vendée.

4- Mode de financement

Le Département attribue une prime à l'accession à la propriété à hauteur de 1 500 € pour les ménages répondant aux plafonds de ressources. Cette prime départementale est forfaitaire.

L'aide départementale est subordonnée à l'octroi par la commune ou l'EPCI du lieu d'implantation du projet d'une aide d'un montant minimum de 1 500 €.

5- Procédure

Les décisions de financement sont prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme au budget correspondant.

L'ADILE anime le dispositif et instruit les dossiers pour le compte du Département suivant les conditions requises issues d'une convention d'exécution entre le Département et l'ADILE de Vendée.

6- Conditions

La prime départementale relative à l'accession à la propriété est subordonnée à l'octroi par la commune ou l'EPCI du lieu d'implantation du projet d'une aide d'un montant minimum de 1 500 €.

Le délai entre la date d'achat du bien et le 1^{er} contact avec l'ADILE, animateur de ce dispositif d'aide, ne doit pas être supérieur à 6 mois.

Les travaux de rénovation du logement ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande d'aide.

7- Dossier de candidature

Présenter un dossier comprenant :

- une attestation établie par la commune ou l'EPCI justifiant d'une aide directe à l'acquéreur,
- un plan de financement,
- une fiche d'information sur la situation du ménage et sur le projet immobilier,
- une étude thermique du logement, la préconisation de travaux et la projection de l'étiquette énergétique après travaux.

La proposition d'engagement de la prime départementale est effectuée par le secteur Habitat du Département de la Vendée à la Commission permanente dans la limite des crédits votés ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

8- Modalités de paiement

Présenter un dossier de paiement :

- une copie de l'attestation notariée de l'acquisition du logement,
- les copies des factures des travaux réalisés.

La proposition de paiement de la prime départementale est effectuée par le secteur Habitat du Département de la Vendée, puis le versement de cette prime est réalisé par le Payeur Départemental.

9- Modalités de contrôle et de reversement de l'aide

Les services du Département sont habilités à procéder à toute forme de contrôle, notamment sur place avant et après le versement de la prime.

Le Département se verra en droit d'exiger le remboursement des sommes indûment versées :

- en cas de non réalisation des travaux ;
- en cas de revente du logement dans les 5 ans suivant la date de l'acte notarié.

Le Département renonce expressément au remboursement en vertu de ces clauses si la revente de la résidence principale intervient à la suite d'un décès, d'une situation de handicap liée à une invalidité, d'une mutation professionnelle du demandeur ou de son conjoint/concubin, d'un divorce, d'une dissolution de PACS ou d'une séparation.

La prime sera abrogée après mise en demeure restée sans effet si les pièces nécessaires au paiement de la prime ne sont pas produites dans un délai de trois ans, à compter de la date d'acquisition.

10- Contacts

Département de la Vendée
Pôle Territoires et Collectivités
Direction de la Contractualisation et de l'Ingénierie Territoriale
Service Ingénierie Territoriale
Secteur Habitat
Mail : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue du Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02.28.85.86.85 / 02.28.85.86.79

PROGRAMME DE SORTIE DE VACANCE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS

REGLEMENT

1- Objectif :

Remettre sur le marché de la location des logements vacants à loyer modéré.

2- Bénéficiaires :

Propriétaires bailleurs au sens de la réglementation ANAH, dont le logement est vacant depuis plus d'un an.

Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) et les sociétés par actions simplifiées (SAS) sont éligibles

3- Modalités d'application :

Une aide départementale égale à 1 500 € est accordée aux propriétaires bailleurs à condition que :

- le logement ait été vacant pendant une année à la date du dépôt de la demande auprès de l'ANAH (attestation sur l'honneur) ;
- le logement soit conventionné avec l'ANAH avec ou sans travaux ;
- la commune ou l'EPCI participe à hauteur de 500 € minimum, pour les conventionnements avec travaux ;
- l'étiquette énergétique établie à l'occasion de la mise en location ou réalisée après travaux de rénovation soit au minimum D.

Le Département se réserve le droit, à titre dérogatoire, d'étudier et de subventionner des projets qui ne répondraient pas à l'intégralité de ces conditions selon leur intérêt technique, économique et social.

Les transformations d'usage permettant de transformer un bâti en logement sont éligibles à ce programme.

Pour les projets qui consisteront à diviser un bien en plusieurs logements locatifs conventionnés, une prime par logement créé sera accordée.

4. Territoire d'application :

Ces opérations devront être localisées dans la zone géographique couverte par la convention de délégation de compétences des aides à la pierre signée entre l'Etat et le Département de la Vendée.

5. Procédure :

Les décisions de financement sont prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts dans le budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

En territoire d'OPAH, les propriétaires bailleurs potentiellement concernés seront repérés et accompagnés par l'opérateur en charge de l'OPAH. Hors territoire d'OPAH, les propriétaires bailleurs potentiellement concernés seront repérés par le secteur Habitat du Département de la Vendée avec les élus et techniciens des collectivités intéressées. L'accompagnement des propriétaires bailleurs sera réalisé par l'ADILE.

Dans le cas de logements concernés par le Programme d'Intérêt Général de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'ADILE transfèrera les dossiers vers l'opérateur en charge de l'animation du PIG, pour assurer la suite de l'accompagnement des propriétaires bailleurs.

La prime est versée par le Département directement au bénéficiaire.

6. Dossier de candidature

Le dossier de candidature comprend :

- l'imprimé de demande de subvention,
- une copie de l'étiquette énergétique :
 - projetée après travaux de rénovation (minimum D) pour le conventionnement avec travaux.
 - établie à l'occasion de la mise en location (minimum D) pour le conventionnement sans travaux.

7. Modalités de paiement

Pour les conventionnements avec travaux, le Département procède au paiement après instruction de la demande de paiement par les services de l'Anah qui vérifient la complétude des pièces du dossier.

Les pièces nécessaires au paiement de la subvention départementale sont les suivantes :

- la délibération ou l'attestation de la commune ou de l'EPCI justifiant de l'aide directe,
- un RIB.

Pour les conventionnements sans travaux, le Département procède au paiement après instruction du dossier par les services de l'Anah qui vérifient la complétude des pièces du dossier.

Les pièces nécessaires au paiement de la subvention départementale sont les suivantes :

- la demande de paiement,
- un RIB.

8. Contact

Département de la Vendée
Pôle Territoires et Collectivités - Direction de la Contractualisation et de l'Ingénierie
Territoriale
Service Ingénierie Territoriale - Secteur Habitat
Mail : habitat@vendee.fr
40 rue du Maréchal Foch 85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
02.28.85.86.85 / 02.28.85.86.79

PROGRAMME D'AIDE AUX TRAVAUX POUR L'ACCUEIL FAMILIAL

REGLEMENT

PREMIERE PARTIE

A destination des logements d'assistants familiaux agréés pour l'accueil d'enfants confiés par l'Aide sociale à l'enfance

Le Département apporte son soutien financier aux assistants familiaux qui réalisent des travaux d'adaptation de leur logement dans le but d'accueillir des enfants confiés à l'Aide sociale à l'enfance.

Il se laisse également la possibilité d'étudier des projets innovants présentés par des lieux de vie dûment autorisés par le service de l'Aide Sociale à l'Enfance.

1. Bénéficiaires

Assistants familiaux agréés, propriétaires ou locataires du logement.
Le logement concerné devra être situé dans le département de la Vendée.

2. Projets éligibles

Les opérations concernées visent les travaux réalisés dans l'optique d'une extension d'activité, ou de l'obtention d'une dérogation.

Seront finançables les travaux d'aménagement dans un logement existant ou dans son extension, ou la construction d'un logement, s'ils donnent lieu à une extension de l'activité pour le Département de la Vendée.

Les équipements (lits, meubles...) ne sont pas pris en compte.

Les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire devront faire l'objet d'une demande auprès de la mairie.

L'aide est mobilisable également pour des travaux rendus nécessaires par le changement de domicile même sans extension d'activité ou de dérogation supplémentaire.

3. Accompagnement du porteur du projet

Le porteur du projet pourra trouver des conseils gratuits auprès d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vendée (45, boulevard des États-Unis à LA ROCHE SUR YON. A noter que le CAUE ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre et n'a pas de fonction de contrôle, il ne réalise donc pas les plans et n'assure pas l'organisation du chantier.

4. Conditions

L'assistant familial doit être agréé par le Président du Conseil départemental de la Vendée et recruté par le Département ou une association de Vendée pour l'accueil de mineur confié par l'aide sociale à l'enfance de la Vendée.

L'aide est subordonnée à l'obtention définitive de l'extension de l'agrément ou de dérogation d'agrément par le Département et à un recrutement par le Département ou par une association de Vendée.

5. Modalités

Il n'y a pas possibilité de cumul des aides du Département d'une manière générale, sauf dérogation particulière.

L'aide départementale sera égale à 25% du montant HT du projet.

En cas de construction neuve ou d'extension du logement, l'aide sera plafonnée à 3 000 € par enfant confié.

En cas de rénovation, de travaux d'aménagement, l'aide sera plafonnée à 1 500 € par enfant confié.

Ces plafonds s'appliquent uniquement pour une extension d'agrément et par place.

6. Procédure

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le Service Habitat de la Direction des Routes, des Mobilités Durables et de l'Habitat du Département de la Vendée et par le Service Administration et Comptabilité du Pôle Infrastructures et Désenclavement, en lien avec le Pôle Solidarités et Famille.

Les décisions de financement seront prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

7. Dossier de candidature

Le dossier de demande de subvention devra être adressé au service ingénierie territoriale/secteur Habitat du Département et devra se composer des pièces suivantes :

- le formulaire de demande dûment complété,
- les devis des travaux,
- le justificatif de la disponibilité de l'immeuble (titre de propriété, bail),
- les plans du projet,
- l'agrément délivré par le Pôle Solidarité Famille du Département et l'accusé de réception de demande d'extension d'agrément ou la dérogation,
- le contrat de travail,
- le cas échéant, la fiche d'avis du CAUE,
- pour les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, l'autorisation délivrée par le maire ou le président de l'EPCI

- un R.I.B.

8. Modalités de paiement

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- la demande de paiement,
- une copie des factures, et un tableau récapitulatif,
- l'extension d'agrément délivré par le Président du Conseil Départemental (pôle Solidarité et Famille) et le justificatif d'extension de recrutement ou la dérogation.

En cas de non obtention de l'extension d'agrément ou de la dérogation dans les 3 ans suivant la demande de subvention, l'aide sera annulée.

9. Contact

Département de la Vendée
Pôle Infrastructures et Désenclavement
Direction des Routes, des Mobilités Durables et de l'Habitat
Service Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 86 13 / 02 28 85 86 02 - Email : habitat@vendee.fr

Pour toute question relative à l'agrément, contacter le Pôle Solidarités et famille du Département de la Vendée. Tél : 02 28 85 85 85

PROGRAMME D'AIDE AUX TRAVAUX POUR L'ACCUEIL FAMILIAL

RÈGLEMENT :

DEUXIEME PARTIE

A destination des logements de familles d'accueil agréées pour l'accueil de personnes âgées ou handicapées

Afin d'encourager le développement de formes d'habitat alternatives pouvant répondre à la diversité des besoins des personnes âgées et des personnes handicapées, le Département apporte son soutien financier aux familles d'accueil agréées qui réalisent des travaux d'adaptation de leur logement dans le but d'accueillir une ou des personnes âgées ou handicapées.

1. Bénéficiaires

- Familles d'accueil agréées, propriétaires ou locataires du logement
- Association salariant des familles d'accueil et propriétaire du bâti concerné par la subvention.

Les familles d'accueil non salariées peuvent solliciter cette aide pour de l'accueil permanent, temporaire ou de l'accueil de jour.

Les associations ne pourront pas bénéficier d'aide pour des travaux liés à un accueil non permanent.

Le logement concerné devra être situé dans le département de la Vendée.

2. Projets éligibles

Les opérations concernées visent la construction, l'extension d'un logement ou l'aménagement d'un logement existant. Seuls les travaux rendus nécessaires pour l'accueil des personnes âgées ou et des personnes handicapées et réalisés selon les préconisations de la Direction de l'autonomie des personnes âgées ou et des personnes handicapées, après visite et selon les dispositions du code de l'action sociale et des familles seront pris en compte. Il doit s'agir d'une demande d'agrément ou d'une demande d'extension d'agrément.

Les projets faisant l'objet d'une situation particulière évoquée à l'article 4 sont également pris en compte.

Exemples de travaux :

- installation d'un système d'aide à l'ouverture, motorisation des volets, automatisation des éclairages,
- mise en place de garde-corps, de rampe, barre d'appui,
- remplacement baignoire par douche à l'italienne, d'un WC rehaussé,
- mise en place d'un monte-escalier,
- mise en place de portes coulissantes,
- pose d'un revêtement de sol non glissant...

Cette liste est donnée à titre indicatif.

Les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire devront faire l'objet d'une demande auprès de la mairie.

3. Accompagnement du porteur du projet

Le porteur du projet pourra trouver des conseils gratuits auprès d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vendée (45, boulevard des États-Unis à LA ROCHE SUR YON. A noter que le CAUE ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre et n'a pas de fonction de contrôle, il ne réalise donc pas les plans et n'assure pas l'organisation du chantier.

4. Conditions

L'accueillant familial doit être agréé par le Président du Conseil départemental de la Vendée.

L'aide est subordonnée à l'obtention définitive de l'agrément du renouvellement de l'agrément ou de l'extension de l'agrément par le Département.

L'aide peut également être accordée si :

- évolution de la dépendance de la personne accueillie, après avis des évaluateurs du Département,
- ou si changement de la personne accueillie avec des besoins différents nécessitant des travaux, après avis des évaluateurs du Département,
- ou s'il n'y a pas eu d'aide au titre de ce programme accordée lors des 5 dernières années,
- ou pour des travaux rendus nécessaires par le changement de domicile de l'accueillant.

L'accueil doit être effectif, la famille d'accueil s'engage à accueillir une personne âgée ou handicapée au moins 2 ans durant la période d'agrément de 5 ans, si l'accueil n'a pas été effectif le remboursement intégral des sommes versées sera sollicité.

5. Modalités

Il n'y a pas possibilité de cumul des aides du Département d'une manière générale, sauf dérogation particulière.

En cas de construction neuve ou d'extension du logement, l'aide départementale sera égale à 50% du montant HT du projet et sera plafonnée à 6 000 € par personne âgée ou handicapée du logement.

En cas de rénovation, de travaux d'aménagement, l'aide départementale sera égale à 50 % du montant HT du projet et sera plafonnée à 3 000 € par personne âgée ou handicapée du logement.

Ces plafonds s'appliquent pour un agrément, ou une extension d'agrément et par place.

6. Procédure

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le Service Habitat de la Direction des Routes, des Mobilités Durables et de l'Habitat du Département de la Vendée et par le Service Administration et Comptabilité du Pôle Infrastructures et Désenclavement, en lien avec le Pôle Solidarités et Famille.

Les décisions de financement seront prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

7. Dossier de candidature

Le dossier de demande de subvention devra être adressé au service ingénierie territoriale/secteur Habitat du Département et devra se composer des pièces suivantes :

- le formulaire de demande dûment complété,
- les devis des travaux et un tableau récapitulatif,
- le justificatif de la disponibilité de l'immeuble (titre de propriété, bail),
- les plans du projet,
- l'agrément délivré par le Pôle Solidarité Famille du Département ou l'accusé de réception de la demande d'agrément,
- le cas échéant, la fiche d'avis du CAUE,
- pour les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, l'autorisation délivrée par le maire ou le président de l'EPCI.
- un R.I.B.

8. Modalités de paiement

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- la demande de paiement,
- une copie des factures et un tableau récapitulatif,
- l'agrément ou l'extension d'agrément délivré par le Président du Conseil Départemental (pôle Solidarité et Famille).

En cas de non obtention de l'agrément ou de l'extension d'agrément dans les 3 ans suivant la demande de subvention, l'aide sera annulée.

9. Contact

Département de la Vendée
Pôle Infrastructures et Désenclavement
Direction des Routes, des Mobilités Durables et de l'Habitat
Service Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 86 13 / 02 28 85 86 02 - Email : habitat@vendee.fr

Pour toute question relative à l'agrément, contacter le Pôle Solidarités et Famille du Département de la Vendée. Tél : 02 28 85

PROGRAMME D'AIDE A LA CRÉATION D'HABITAT INTERGENERATIONNEL OU SOLIDAIRE EN FAVEUR DES PERSONNES AGEES

REGLEMENT

1. Objectifs

Afin d'encourager le développement des formes d'habitat innovantes pouvant répondre à la diversité des besoins des personnes âgées et ainsi offrir un mode d'habitat intermédiaire entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel, le Département apportera son soutien financier aux projets de création de « logement kangourou », de logements solidaires pour seniors ou intergénérationnels, ou toute autre forme innovante d'habitat intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées.

2. Bénéficiaires

Particulier, propriétaire occupant d'un logement à titre de résidence principale, propriétaire bailleur privé, sociétés civiles immobilières, société par action simplifiée, associations, collectivités territoriales ou leurs groupements.

Le projet doit être situé sur le territoire du département de la Vendée.

3. Projets éligibles

Les opérations concernées visent la production de « logements Kangourou », de logements solidaires accueillant un ou plusieurs seniors ou toute autre forme d'habitat innovant à vocation intergénérationnelle ou solidaire en faveur des personnes âgées.

- Le principe de l'habitat kangourou consiste à scinder une maison unifamiliale en deux logements (ou plus), autonomes mais groupés, pour y loger une ou plusieurs personnes âgées de plus de 60 ans autonomes, à côté d'un ménage plus jeune, de la même famille ou non. Le ou les logements peu(ven)t être loué(s) ou mis à disposition à titre gratuit.
- Le principe de l'habitat solidaire (ou co-living) pour seniors ou intergénérationnel désigne un habitat où vivent des personnes, dont un ou des seniors, qui n'ont pas forcément un lien de parenté. Il s'agit d'un mode de vie en commun, chacun a sa chambre et sanitaires et bénéficie d'espaces communs (salon, véranda...). Il s'agit de logements locatifs privés.

Il peut s'agir soit d'un même bâti soit de bâtis situés à proximité, pour permettre aux personnes de vivre côte à côte en développant des relations significatives et des soutiens mutuels.

D'autres demandes de subventions ne rentrant pas exactement dans ces définitions mais concernant des projets de logements innovants pour senior de type intergénérationnel ou solidaire en faveur des personnes âgées pourront être étudiées par les services du Département.

Seront financés les travaux d'aménagement d'un logement existant, d'extension d'un logement existant ou de construction d'un logement neuf.

Les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire devront faire l'objet d'une demande auprès de la commune ou de l'EPCI compétent.

Les projets liés à un agrément en tant que famille d'accueil ou accueil familial délivré par le Président du Conseil départemental ne sont pas éligibles à ce programme.

L'habitat léger n'est pas éligible à ce programme.

4. Accompagnement du porteur du projet

Le porteur du projet pourra se rapprocher d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vendée (45, boulevard des États-Unis à LA ROCHE SUR YON). Les architectes du CAUE alimenteront les réflexions sur le projet, aideront à définir les attentes avec plus de précisions, conseilleront le bénéficiaire sur l'agencement et les normes d'accessibilité ainsi que sur les démarches administratives. A noter que le CAUE ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre et n'a pas de fonction de contrôle, il ne réalise donc pas les plans et n'assure pas l'organisation du chantier.

Le bénéficiaire pourra se renseigner auprès de l'Agence d'Information sur le Logement et l'Energie de Vendée (ADILE 143, boulevard Aristide Briand à LA ROCHE SUR YON), qui assure une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects juridiques, financiers, fiscaux et locatifs touchant au logement.

5. Conditions

Les logements seront la résidence principale de leur occupant.

Les logements destinés aux personnes âgées doivent être adaptés : surface, salle de bain, accès...

Seront considérées comme seniors, les personnes de plus de 60 ans.

Les services du Département étudieront la pertinence du projet au vu de la taille du projet, du nombre de seniors (plus de 60 ans) logés, de la qualité du projet etc.

En l'absence de lien de parenté, les occupants devront organiser leur « cohabitation » dans un engagement écrit ou charte dont un modèle à titre d'exemple figure en annexe.

Pour les logements locatifs, le loyer ne devra pas dépasser le loyer intermédiaire Cosse (Louer abordable – plafond national) de la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat selon le zonage applicable à la commune où se situe le logement.

La classe énergétique après travaux devra être au minimum de D.

Les travaux devront être réalisés par des professionnels.

6. Modalités

L'aide départementale sera égale à 25% du montant HT des travaux. L'aide sera plafonnée à 5 000 € par logement en cas de construction d'un logement neuf ou d'une extension et à 3 000 € par logement en cas d'aménagement d'un logement existant.

Si le projet comporte plusieurs chambres avec des parties communes, l'aide sera de 25 % du montant HT des travaux et sera plafonnée à 3 000 € par chambre en cas de construction neuve ou d'une

extension et à 1 500 € par chambre dans le cas d'une rénovation. Le projet subventionné sera limité à 5 chambres. La surface des parties communes est prise en compte au prorata pour le loyer. Il n'y a pas possibilité de cumul des aides du Département d'une manière générale, sauf dérogation particulière.

7. Procédure

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le service Habitat de la Direction des Routes, des Mobilités et de l'Habitat du Département de la Vendée et par le Service Administration et Comptabilité du Pôle Infrastructures et Désenclavements.

Les décisions de financement seront prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental après avis d'une commission ad hoc dans la limite des crédits ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

8. Dossier de candidature

Le dossier de demande de subvention devra être adressé à La Direction des Routes, des Mobilités et de l'Habitat, Service Habitat du Département dans un délai maximal de six mois après la fin des travaux, et devra se composer des pièces suivantes :

- le formulaire de demande,
- la copie des devis de travaux et un tableau récapitulatif,
- des photos du logement avant les travaux (parties concernées par les travaux),
- le planning de réalisation,
- le justificatif de la disponibilité du terrain ou de l'immeuble (titre de propriété),
- les plans du projet (plan de situation, plan de masse, plan de coupes...),
- le tableau des surfaces,
- une copie des pièces d'identité ou livret de famille des personnes vivant dans les logements,
- pour les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, l'autorisation délivrée par le maire ou le président de l'EPCI,
- un R.I.B.

Le service instructeur du Département pourra solliciter l'avis du CAUE et de la commune sur le dossier.

9. Modalités de paiement

Le candidat s'engage à ce que les travaux soient terminés 3 ans après la décision de subvention. En cas de circonstances exceptionnelles ayant retardé l'opération indépendantes de la volonté et de la responsabilité du porteur de projet, l'échéance pourra être repoussée d'une année.

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- une demande de paiement,
- une copie des factures des travaux réalisés et un tableau récapitulatif,
- des photos après travaux, avec des clichés de l'intérieur de chaque pièce du logement,
- une copie du bail en cas de location,
- une copie de l'engagement ou charte, signé par les occupants.

En cas de non-respect des conditions par le bénéficiaire, l'aide sera annulée.

Le Département se réserve le droit de procéder à des contrôles.

10. Contact

Département de la Vendée
Pôle Infrastructures et Désenclavements
Direction des Routes, des Mobilités et de l'Habitat
Service Habitat
Email : habitat@vendee.fr
40 rue Maréchal Foch - 85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 86 85 / 02 28 85 86 08

CHARTRE D'ENGAGEMENT SOLIDAIRE

L'esprit de bienveillance constitue la base des engagements.

Le contenu est libre selon les engagements que souhaitent prendre les signataires.

Cet engagement concerne le logement situé à l'adresse suivante :

.....
.....

Les occupants s'engagent à :

CONCERNANT LE LOGEMENT

.....
.....
.....

CONCERNANT LE VOISINAGE

.....
.....
.....

CONCERNANT LA BIENVEILLANCE

.....
.....
.....

CONCERNANT LA CORDIALITE

.....
.....
.....

CONCERNANT L'ENTRAIDE

.....
.....

CONCERNANT LE PARTAGE

.....
.....

Fait à, le

Signatures

EXEMPLES D'ENGAGEMENTS SOLIDAIRES

A titre indicatif, sont donnés quelques exemples d'engagements :

VOISINAGE

- Entretien d'une bonne qualité relationnelle avec le ou les locataires ;
- Respecter des règles de bon voisinage comme la discrétion, le respect de l'intimité ;

BIENVEILLANCE

- Prendre des nouvelles à une fréquence à définir ;
- Vérifier que les volets sont ouverts ;
- Prévenir si l'on s'absente plusieurs jours ;

CORDIALITE

- Proposer ou participer à des activités entre voisins ;
- Accepter le principe de se rendre disponible pour développer des moments conviviaux...

ENTRAIDE

- S'entraider ;
- Proposer de rendre service ponctuellement si un occupant semble momentanément en difficulté ;

PARTAGE

- Mutualiser les moyens de transport ou proposer de véhiculer occasionnellement la personne âgée ;
- Partager du matériel...

PROGRAMME D'AIDE A LA CRÉATION DE LOGEMENTS POUR LES SAISONNIERS, LES APPRENTIS, LES ETUDIANTS ET LES JEUNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE

REGLEMENT

Objectifs

Inciter à la création de logements locatifs pour les travailleurs saisonniers, les apprentis, les étudiants, et les jeunes en insertion professionnelle, afin de leur permettre de se loger décentement et à un coût modéré.

PREMIERE PARTIE

1. Bénéficiaires

Propriétaires bailleurs privés, sociétés civiles immobilières, société par action simplifiée, associations, collectivités ou leur groupement, organisme HLM (uniquement dans le cadre du CCH article L442-8-1 alinéa 8).

2. Projets éligibles

Les opérations concernées visent la production de logements à destination :

- des travailleurs saisonniers,
- des apprentis,
- des étudiants,
- des jeunes en insertion professionnelle de moins de 30 ans (contrat à durée déterminée, contrat de professionnalisation, intérim...).

Le projet doit être situé dans le département de la Vendée.

Seront financés les travaux de construction d'un logement neuf, les travaux de réhabilitation et d'aménagement d'un logement existant ou d'extension d'un logement existant.

Les logements indépendants ainsi que les projets se composant de plusieurs chambres avec des parties communes sont éligibles.

L'habitat léger n'est pas éligible à ce programme.

3. Accompagnement du porteur du projet

Le porteur du projet pourra trouver des conseils gratuits :

- ✓ auprès d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vendée (45, boulevard des États-Unis à LA ROCHE SUR YON). Les architectes du CAUE pourront alimenter les réflexions sur le projet, aider à définir les attentes avec plus de précisions, conseiller sur l'agencement et les normes ainsi que sur les démarches administratives.
A noter que le CAUE ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre et n'a pas de fonction de contrôle, il ne réalise donc pas les plans et n'assure pas l'organisation du chantier.
- ✓ auprès de l'Agence d'Information sur le Logement et l'Energie de Vendée (ADILE 143, boulevard Aristide Briand à LA ROCHE SUR YON), qui assure une information gratuite, neutre et complète sur tous les aspects juridiques, financiers, fiscaux et locatifs touchant au logement.

- ✓ pour un porteur de projet (bailleur privé), auprès d'Action logement, notamment pour le dispositif VISALE. Il s'agit d'une caution gratuite pour le propriétaire et le locataire, accordée au locataire par ACTION LOGEMENT visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Plus d'information sur www.visale.fr

4. Conditions

Les travaux devront être réalisés par des professionnels et le porteur de projet devra respecter le cahier des charges en annexe du présent règlement.

4.1 - Pour un projet à destination de travailleurs saisonniers

- Le logement devra être meublé,
- Engagement de location de 10 semaines minimum par an pendant 5 ans, à ce type de public,
- Le loyer ne devra pas dépasser le plafond de 60 € maximum par semaine et par chambre hors charge pour des logements de 16 à 20 m²,
- Le loyer ne devra pas dépasser le plafond de 75 € maximum par semaine et par chambre hors charge pour des logements dont la surface est supérieure à 20 m²,
- Le logement devra être décent (décret 2002-120 du 30/01/2002),
- Dans le cas d'un projet se composant de plusieurs chambres avec des parties communes, la surface des parties communes (habitables) est prise en compte au prorata.

Pour le cas d'organisme HLM intervenant dans le cadre de l'article L442-8-1 alinéa 8 du code de la construction et de l'habitation, ces organismes doivent louer les dits logements à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.

4.2 - Pour un projet à destination d'apprentis, d'étudiants ou de jeunes en insertion professionnelle

- Le logement pourra être loué meublé ou nu
- Engagement de location pendant 5 ans à ce type de public
- Le loyer ne devra pas dépasser le plafond de loyer intermédiaire défini dans le dispositif Cosse « Louer abordable » selon le zonage ABC applicable à la date de la décision.
- Le locataire devra avoir moins de 30 ans
- Le logement devra être décent (2002-120 du 30/01/2002)

5. Modalités

En cas de logement indépendant, la subvention sera égale à 25% du coût des travaux et des équipements HT, dans la limite de 5 000 € par logement en cas de projet de construction ou d'extension d'un logement neuf et de 2 000 € par logement en cas de projet de rénovation. L'aide sera plafonnée à 5 logements par opération.

En cas de projet se composant de plusieurs chambres avec des parties communes, l'aide sera de 25 % du coût des travaux plafonnée à 3 000 € par chambre pour une construction ou une extension et à 1 500 € par chambre pour une rénovation. L'aide sera plafonnée à 5 chambres par opération.

Il n'y a pas de cumul possible avec d'autres aides à l'investissement du Département de manière générale, sauf dérogation particulière.

6. Procédure

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le service Habitat de la Direction des Routes, des Mobilités et de l'Habitat du Département de la Vendée et par le Service Administration et Comptabilité du Pôle Infrastructures et Désenclavement.

Les décisions de financement seront prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts au budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

7. Dossier de candidature

La demande de subvention devra être adressée dans un délai maximal de 6 mois après la fin des travaux.

7.1 - Pour un projet à destination des travailleurs saisonniers

Le dossier de demande de subvention devra être adressé au service ingénierie territoriale/secteur Habitat du Département et devra se composer des pièces suivantes :

- le formulaire de demande,
- la copie des devis de travaux et d'équipements, ou estimatifs,
- des photos du logement avant les travaux (parties concernées par les travaux),
- le justificatif de propriété,
- les plans du projet (plan de situation, plan de masse, plan de coupes ...),
- le tableau des surfaces du logement (surface des pièces composant le logement),
- le projet de contrat de location,
- le cas échéant, l'avis du CAUE,
- pour les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, l'autorisation délivrée par le maire ou le président de l'EPCI.
- un R.I.B.

Pour le cas d'organisme HLM intervenant dans le cadre de l'article L442-8-1 alinéa 8, les pièces demandées sont celles du dossier de demande d'agrément complétées par une note de présentation du projet explicitant notamment le besoin.

7.2 - Pour un projet à destination d'apprentis, d'étudiants ou de jeunes en insertion professionnelle

Le dossier de demande de subvention devra être adressé au service ingénierie territoriale/secteur Habitat du Département et devra se composer des pièces suivantes :

- le formulaire de demande,
- la copie des devis de travaux et d'équipements, ou estimatifs,
- des photos du logement avant les travaux (parties concernées par les travaux),
- le justificatif de propriété,
- les plans du projet (plan de situation, plan de masse...),
- le tableau des surfaces du logement (surface des pièces composant le logement),
- le projet de contrat de location,
- le cas échéant, l'avis du CAUE,
- pour les travaux soumis à déclaration préalable ou à permis de construire, l'autorisation délivrée par le maire ou le président de l'EPCI,
- un R.I.B.

Le service instructeur du Département pourra solliciter l'avis du CAUE et de la commune sur le dossier.

8. Modalités de paiement

Le candidat s'engage à ce que les travaux soient terminés 3 ans après la décision de subvention. En cas de circonstances exceptionnelles indépendantes de la volonté et de la responsabilité du porteur de projet ayant retardé l'opération, l'échéance pourra être repoussée d'une année.

8.1 - Pour un projet à destination de travailleurs saisonniers

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- la demande de paiement,
- une copie des factures des travaux et des équipements, un tableau récapitulatif,
- des photos de l'intérieur des différentes pièces du logement,
- une copie du contrat de location,
- une copie du contrat de travail saisonnier.

Pour le cas d'organisme HLM intervenant dans le cadre de l'article L442-8-1 alinéa 8, les pièces demandées sont celles présentées pour le paiement des aides à la pierre.

8.2 - Pour un projet à destination d'apprentis, d'étudiants ou de jeunes en insertion professionnelle

Les pièces nécessaires au paiement sont les suivantes :

- la demande de paiement,
- une copie des factures de travaux et des équipements, un tableau récapitulatif,
- des photos de l'intérieur des différentes pièces du logement,
- une copie du contrat de location,
- une copie du contrat d'apprentissage, de travail (intérim, contrat à durée déterminée), certificat de scolarisation...

Dans tous les cas, le bénéficiaire devra adresser chaque année, durant la durée d'engagement de 5 ans, une attestation sur l'honneur indiquant au Département que les conditions d'occupation du logement prévues par le règlement sont respectées. Un contrôle aléatoire pourra être effectué par les services du Département sur pièces pendant cette période. En cas d'irrégularité ou de non-respect des engagements détaillés dans le cahier des charges en annexe, le remboursement des sommes perçues sera exigé.

9. Contact

Département de la Vendée
Pôle Infrastructures et Désenclavement
Direction des Routes, des Mobilités et de l'Habitat - Service Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 86 13

ANNEXE – CAHIER DES CHARGES (PREMIERE PARTIE)

La location du logement pourra être destinée à un ou plusieurs locataires, donc le bail ou contrat de location pourra être unique ou collectif.

- **Surface du logement**

En cas de construction soumis à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation : la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

Dans le cas de logement non soumis à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation et au décret 2002-120, la surface minimale de l'ensemble du logement doit être de 16 m² pour 1 ou 2 personnes, puis de 9 m² par personne supplémentaire.

- **Composition du logement**

Le logement devra être isolé thermiquement et être équipé d'un chauffage dans chaque pièce.

La production d'eau chaude devra être proportionnée au nombre d'occupants.

Le logement devra être ventilé et disposer d'un éclairage suffisant.

Le logement devra comprendre au minimum les éléments suivants :

- ✓ Une pièce de vie de 9 m² minimum,
- ✓ Une kitchenette,
- ✓ Une chambre ou un **espace coin nuit**,
- ✓ Un ou des espaces de rangement,
- ✓ L'espace sanitaire devra être à l'intérieur du logement et comprendra au moins une baignoire ou une douche, un lavabo et un WC
- ✓ La hauteur sous plafond du logement devra être supérieure à 2,20 m.

Dans le cas d'un logement composé d'une seule chambre le logement devra avoir une surface minimum de 16 m².

Dans le cas d'un logement composé de plusieurs chambres avec des parties communes :

- le logement devra disposer d'une pièce de vie d'au moins 15 m²,
- une chambre ne pourra pas comporter plus de 2 couchages.

Au-delà de 6 occupants, le logement devra être équipé de 2 WC et 2 salles d'eau.

- **Equipements du logement (le cas échéant)**

Si le logement est loué en tant que logement meublé à titre de résidence principale, les équipements attendus sont précisés dans le décret 2015-981.

Si ce n'est pas le cas, le logement « meublé » devra être équipé à minima :

- ✓ Dans le coin cuisine : évier, éléments de cuisson, réfrigérateur, vaisselle complète et adaptée au nombre d'occupants,
- ✓ D'une table et le nombre de chaises proportionné,
- ✓ D'une literie complète, avec autant de couchages que d'occupants.

DEUXIEME PARTIE

1. Bénéficiaires

Opérateurs HLM, collectivités territoriales, EPCI, organismes agréés « Maîtrise d'ouvrage d'insertion »

2. Projets éligibles

Les projets de **création ou d'extension de résidence sociale jeunes actifs ou foyer de jeunes travailleurs** sont éligibles.

Les opérations concernées visent donc la production de logements à destination principale :

- des travailleurs saisonniers,
- des apprentis,
- des jeunes en insertion professionnelle de moins de 30 ans (contrat à durée déterminée, contrat de professionnalisation, intérim...),
- des jeunes en formation ou en recherche d'emploi.

Seront financés les opérations :

- situées dans le territoire de délégation des aides à la pierre du Département de la Vendée,
- agréées par le Département de la Vendée via un agrément « PLAI-C pour résidence sociale jeunes actifs ou foyer de jeunes travailleurs » à compter de la date d'application du règlement,

Les projets de réhabilitation de résidence sociale jeunes actifs ou foyer de jeunes travailleurs existants sont exclus.

3. Conditions

Le Département sera associé en amont :

- à l'évaluation des besoins actuels et à venir en logements pour des saisonniers, apprentis ou jeunes en insertion dont le lieu d'activité se situe à proximité,
- à la définition du projet notamment dans le cadre de la délégation des aides à la pierre,
- et à l'élaboration du projet social.

La résidence devra être gérée par un organisme agréée conformément au Code de la Construction et de l'Habitation au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.

Le projet devra avoir obtenu un avis favorable de la commune et de l'EPCI du lieu d'implantation.

4. Modalités

La subvention sera égale à 2 000 € par logement dans la limite de 50 000 € par opération.

Les dépenses liées au mobilier sont exclues.

Il n'y a pas de cumul possible avec d'autres aides à l'investissement du Département de manière générale, sauf dérogation particulière.

5. Procédure

Les dossiers de demandes de subvention sont à déposer par les bénéficiaires, auprès du Département, au Pôle Territoires et Collectivités, service ingénierie territoriale – secteur habitat.

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le service Habitat de la Direction des Routes, des Mobilités et de l'Habitat du Département de la Vendée et par le Service Administration et Comptabilité du Pôle Infrastructures et Désenclavement.

Les décisions de financement sont prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts dans le budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

L'aide départementale est versée par le Département directement au bénéficiaire.

6. Dossier de candidature

Le bénéficiaire devra formuler une demande d'aide au titre de ce programme départemental en précisant l'aide sollicitée complétée par :

- une note de présentation synthétique, motivant notamment le diagnostic des possibilités de logements existant sur le territoire, les besoins quantitatifs et qualitatifs recensés par public, les objectifs et caractéristiques du projet, l'approche partenariale, le projet social...
- la délibération ou une décision du bénéficiaire,
- si le projet n'est pas porté directement par une commune ou un EPCI, un avis favorable attestant de son intérêt pour le projet.

Le dossier de demande d'agrément ainsi que l'agrément obtenu par décision de financement constituent le fonds de dossier.

7. Modalités de paiement

Le versement de la subvention interviendra lors des versements des subventions au titre des aides à la pierre selon les modalités du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les justificatifs transmis pour le versement des subventions au titre des crédits délégués des aides à la pierre par l'Etat constitueront le fonds de dossier.

La demande de versement comprend également :

- la convention d'engagement signée pour le 1^{er} acompte,
- la décision de clôture d'opération, délivrée par le Conseil Départemental qui confirme que l'opération a été réalisée, pour le solde.

Si lors de la clôture de l'opération, le nombre réel de logements est inférieur au nombre prévisionnel identifié à l'engagement, la subvention sera réduite au prorata du nombre de logements.

Si la décision de financement est annulée, la subvention au titre de ce programme départemental sera également annulée.

8. Contact

Département de la Vendée
Pôle Infrastructures et Désenclavement
Direction des Routes, des Mobilités et de l'Habitat - Service Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 86 13

PROGRAMME D'AIDE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS TRÈS SOCIAUX

RÈGLEMENT

1. Objectif

Offrir à un public en difficulté financière et sociale une solution de logement locatif social très abordable, dans le diffus - hors structure spécifique - situé en centre-ville, couplé avec un accompagnement social.

2. Bénéficiaires

Opérateurs HLM, collectivités territoriales, EPCI, organismes agréés « maîtrise d'ouvrage d'insertion »

3. Modalités

Une aide départementale forfaitaire de 5 000 € par logement est accordée aux bénéficiaires réalisant un logement locatif social agréé en tant que PLAI Classique hors structure spécifique, avec un accompagnement social et un loyer encadré.

4. Conditions

Un logement social identifié PLAI Classique est destiné à des personnes cumulant difficultés financières et sociales et qui se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Un accompagnement social est nécessaire afin de favoriser leur intégration.

Conditions relatives à l'opération :

- être située sur le territoire de délégation du Département de la Vendée,
- être agréée par le Département de la Vendée et bénéficier d'un agrément PLAI-Classique à compter de la date d'application du règlement,
- logement ordinaire en diffus - hors structure spécifique,
- situé en centre-ville, dans des villes disposant des services publics, commerces, transports, commerces à proximité,
- le nombre de logements agréés PLAI-Classique éligibles à l'aide du Département est limité à trois par opération.

Conditions relatives au logement :

- logement destiné à un public ayant des difficultés sociales et financière,
- la typologie sera adaptée au profil du public ciblé (personne seule, famille...),
- les surfaces seront optimisées pour maîtriser le loyer,
- les charges devront être maîtrisées,

Annexe 6 à la délibération n°4 14 de la Commission Permanente du 12 mars 2018

- un partenariat avec une association pourra être mené par le porteur de projet afin d'assurer l'accompagnement social du ménage.

Conditions relatives au public bénéficiaire de ce logement :

- ménages relevant du PDALHPD à faibles ressources (référence : plafonds de ressources PLAI),
- bénéficiant d'un accompagnement social identifié lors de l'attribution, mais pouvant être mis en œuvre dans les trois mois suivant l'entrée dans les lieux.

Cet accompagnement social peut être réalisé :

- o via une mesure de type ASLL, AVDL ou autre dispositif « institutionnel » équivalent,
- o via une association assurant un accompagnement social équivalent aux mesures ci-dessus,
- o ou par le porteur de projet réalisant un accompagnement équivalent aux mesures ci-dessus.

5. Procédure

Les dossiers de demandes de subvention sont à déposer par les organismes, auprès du Département, au Pôle Territoires et Collectivités, service ingénierie territoriale – secteur habitat.

L'examen et l'instruction de la demande d'aide seront opérés par le secteur Habitat du service Ingénierie Territoriale du Département de la Vendée et par le Service Administration Générale et Comptable du Pôle Territoires et Collectivités.

Les décisions de financement sont prises par la Commission Permanente du Conseil Départemental dans la limite des crédits ouverts dans le budget départemental au titre de la mise en œuvre de ce programme.

L'aide départementale est versée par le Département directement au bénéficiaire.

6. Dossier de candidature

Le bénéficiaire devra formuler une demande d'aide au titre de ce programme départemental. Une note de présentation synthétique sera fournie au Département.

Le dossier de demande d'agrément PLAI Classique ainsi que l'agrément obtenu constitueront le fonds de dossier. Le logement identifié PLAI classique à loyer encadré aura fait l'objet d'un examen attentif avant l'attribution de l'agrément.

7. Modalités de paiement

Le versement de la subvention départementale sera effectué en une seule fois au moment de la clôture de l'opération.

La demande de versement comprend :

- la convention d'engagement signée,
- la décision de clôture d'opération, délivrée par le Département qui confirme que l'opération a bien été réalisée.

Si lors de la clôture de l'opération, le nombre réel de logements PLAI Classiques est inférieur au nombre prévisionnel identifié à l'engagement, la subvention sera réduite au prorata du nombre de logement.

Si la décision de financement PLAI Classique est annulée, la subvention au titre de ce programme départemental sera également annulée.

8. Modalités de contrôle et de reversement de l'aide

Les services du Département sont habilités à procéder à toute forme de contrôle, notamment sur place avant et après le versement de la subvention.

Le Département se verra en droit d'exiger le remboursement des sommes indûment versées :

- en cas d'utilisation différente apparue au moment du contrôle,
- en cas d'inexécution partielle ou totale des conditions précisées dans la convention d'attribution de l'aide,
- en cas de non-respect des mesures de publicité de l'intervention du Département prévues dans la convention d'attribution de l'aide.

9. Contact

Département de la Vendée
Pôle Territoires et Collectivités
Direction de la contractualisation et de l'ingénierie territoriale
Service ingénierie territoriale – Secteur Habitat
Email : habitat@vendee.fr
Adresse postale :
40 rue Maréchal Foch
85923 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél : 02 28 85 85 85