



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Nantes, le

Service Intermodalité Aménagement Logement
Division Politique de l'Habitat
Affaire suivie par : Julien Caudrelier et Nathalie Pape
cr2h.sial.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 2091H23JC

Monsieur le président,

Conformément aux dispositions de l'article R.362-2 du Code de la construction et de l'habitation, le volet habitat du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUiH) de la Communauté de communes du Pays de La Châtaigneraie a été présenté aux membres du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) des Pays de la Loire qui s'est tenu le 11 mai 2023.

Après examen, le volet habitat de ce PLUiH a donné lieu à un avis favorable du bureau du CR2H que vous trouverez ci-joint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

PJ : Avis du bureau du CR2H sur le volet habitat
du PLUiH de la CC du Pays de La Châtaigneraie

Monsieur Valentin JOSSE
Président de la communauté de communes
du Pays de La Châtaigneraie
Les Sources de la Vendée
La Tardière
85 120 TERVAL

La cheffe du service intermodalité,
aménagement et logement,
présidente du bureau du CR2H,
par délégation du préfet de région

Manuelle
SEIGNEUR
manuelle.sei
gneur
Signature
numérique de
Manuelle SEIGNEUR
manuelle.seigneur
Date : 2023.05.17
11:55:55 +02'00'
Manuelle SEIGNEUR





**Avis du bureau du
Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H)
sur le volet habitat du plan local d'urbanisme intercommunal et habitat
(PLUiH) 2023-2028 de la Communauté de communes
du Pays de La Châtaigneraie**

Grille d'analyse rédigée par la DDTM de la Vendée pour le compte du bureau du CR2H

<p>Quelques indicateurs clés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • population : 15 598 habitants (INSEE 2021) • parc total de logements (Filocom 2019) : 8 277 logements • logements sociaux (RPLS 2021) : 476 LLS (soit 7,13 %) • objectifs du PLUiH (pour les 6 ans): 456 logements – 76/an (dont environ 29 LLS, soit 6,4 % de la production globale) <p>Cet objectif est supérieur aux préconisations du SCoT (338 logements sur le temps du PLUiH soit 56 unités/an)</p> <ul style="list-style-type: none"> • nombre annuel de logements commencés sur la période 2012-2020 : 316 logements, soit 35/an 	
<p>Le profil de l'EPCI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un EPCI à dominance rurale (16 communes) en décroissance démographique (-0,07 % habitants/an entre 2014 et 2020), bien que la situation soit différente d'une commune à l'autre. Les élus souhaitent inverser cette tendance qui pénalise principalement les communes qui n'ont pas beaucoup construit ces dernières années. • Ce PLUi valant PLH est volontaire et le premier à être élaboré par la collectivité. 	
<p>Le PLH a-t-il été élaboré de manière partenariale ?</p>	<p>Les élus et les différents partenaires de l'habitat ont été associés à l'élaboration du PLUiH dans le cadre de réunions techniques et d'ateliers thématiques. Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées le 07/01/2021 et du POA le 23/09/2022.</p>
<p>Le diagnostic du PLH est-il complet ?</p>	<p>Le diagnostic est relativement complet et détaillé. Les grandes thématiques de l'habitat y sont traitées. Le PLUiH permet de croiser et d'articuler les enjeux liés à l'environnement, l'habitat, les mobilités, le développement économique et l'urbanisme.</p>

<p>Le diagnostic analyse-t-il les dynamiques des marchés fonciers et immobiliers ?</p>	<p>Le rythme de la construction neuve n'a pas cessé de diminuer depuis 2011, mais tend vers une légère reprise entre 2016 et 2017. Les logements individuels représentent 83 % des constructions neuves. Entre 2006 et 2015, 22 % des constructions étaient destinées à la location privée.</p> <p>Le prix moyen au m² des lots s'élève à 25 € avec des disparités importantes entre les différents secteurs. Le prix des terrains a augmenté de façon significative entre 2005 et 2015 (+20,4 %). En revanche, la surface moyenne des lots a diminué de 23,4 %.</p>
<p>Le diagnostic identifie-t-il le potentiel foncier ?</p>	<p>Une analyse de la consommation foncière dédiée à l'habitat a été réalisée sur la période 2012–2021. L'étude identifie précisément, pour chaque bourg et village, les gisements fonciers disponibles et, pour chacun d'eux, la proportion d'habitat réalisable en densification ou en extension.</p>
<p>Les objectifs de production sont-ils cohérents avec les dynamiques des différents segments du marché local ?</p>	<p>Les objectifs de production sont très ambitieux au regard de la construction neuve sur la période 2012-2017 (36 logements par an). Cet objectif vise à relancer la croissance démographique (négative sur 2014-2020) et à encadrer le développement des communes rurales au profit des polarités. Au-delà de la construction de logements, la collectivité souhaite la remise sur le marché de logements vacants (701 en 2017).</p>
<p>Comment et à quelle maille les objectifs sont-ils territorialisés ?</p>	<p>La production de logements est territorialisée par pôle et par commune conformément aux préconisations du SCOT Sud-Est Vendée. Près de 50 % de la production, soit 224 logements, sera ainsi réalisée sur les pôles de centralité identifiés (Antigny, La Châtaigneraie, La Tardière, Mouilleron-Saint-Germain).</p>
<p>Les objectifs sont-ils déclinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par typologie de financement ? • par typologie de taille de logement ? • entre individuel et collectif ? 	<p>Seul le parc public fait l'objet d'une déclinaison par typologie (en nombre de pièces et par type de logement : individuel ou collectif).</p>
<p>Les objectifs sur le LLS sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)</p> <p>Pour les communes concernées, sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?</p>	<p>Bien que la collectivité n'ait pas d'obligations légales en la matière, on constate que le taux de LLS en 2022 (7,13 % selon le RPLS) est en baisse par rapport à 2014 (7,13 % des logements selon l'INSEE).</p> <p>Le PLUiH identifie un besoin de 29 logements locatifs sociaux sur six ans (soit 6,4 % de la production globale) avec la clef de répartition suivante : 40 % en PLAI et 60 % en PLUS (répartition conforme aux orientations de la programmation en PDL).</p> <p>Dans la mesure où le taux de LLS dans les pôles de centralité est maintenu, les objectifs ainsi fixés peuvent être considérés comme satisfaisants, avec une répartition équilibrée de l'offre entre les pôles de centralité et les autres communes de l'intercommunalité (7,8 % sur les communes-centres et 5 % pour les autres communes).</p> <p>La question de l'accession sociale aurait méritée d'être plus développée.</p>
<p>Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?</p>	<p>Le territoire compte encore un certain nombre de logements à réhabiliter et à adapter, notamment des logements dégradés et vacants. Les élus ont exprimé le souhait de remettre sur le marché des logements vacants de longue durée et de résorber l'habitat indigne.</p>

<p><i>Actions n° 1, 2, 3, 5, 11</i></p>	<p>Ce choix apparaît particulièrement judicieux dès lors que le diagnostic fait état de plus de 10 % de logements vacants en 2019 (source : Filocom). La proportion des logements vacants depuis plus de 3 ans est en croissance constante. Le territoire compte également la présence d'un parc potentiellement indigne qui représente 6 % des RP.</p> <p>À noter qu'une seule copropriété dégradée, occupée par une majorité de locataires (à plus de 80 %), a été identifiée sur le territoire.</p>
<p>Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?</p> <p><i>Actions n° 1,2,3 et 4</i></p>	<p>La collectivité se fixe comme objectif prioritaire la valorisation du parc existant, notamment à travers la remise sur le marché des logements vacants, les aides à destination de la rénovation énergétique des bâtiments (notamment via la mise en place des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE)) et la lutte contre l'habitat indigne.</p> <p>Une étude opérationnelle et un guichet unique sont en cours d'étude pour être mis en place en début d'année 2024.</p>
<p>Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?</p> <p><i>Actions n° 8, 9 et 10.</i></p>	<p>Le PLUiH prévoit plusieurs actions en faveur des publics spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les jeunes, les personnes âgées et les personnes défavorisées avec la réalisation d'études pour le recensement de leurs besoins afin d'y apporter une réponse adéquate. Mise en place d'une plate-forme pour encourager et faciliter l'habitat intergénérationnel. • les personnes âgées et/ou en situation de handicap avec des aides à la création de logements accessibles ou l'adaptation des logements existants. • les logements d'urgence : création d'une charte partenariale pour la gestion des situations nécessitant un hébergement d'urgence. Aménagement de deux logements d'urgence. • les gens du voyage : la collectivité n'a pas d'obligation de créer une structure spécifique (sous réserve des préconisations du SDAGDV actuellement en cours de révision). La collectivité prévoit la mise en place d'une veille concernant le parcours résidentiel des GDV.
<p>Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il en place ou prévu ?</p> <p><i>Actions n° 1, 11 et 12</i></p>	<p>Les communes de Mouilleron-Saint-Germain et de La Châtaigneraie assurent déjà la maîtrise du foncier avec l'EPF de la Vendée.</p> <p>Afin de répondre aux exigences de l'article L. 302-1 du CCH, la collectivité prévoit d'instituer un observatoire de l'habitat et du foncier.</p> <p>Habitat : observation des dynamiques territoriales et suivi des actions du PLUiH (bilan annuel, mi-parcours, final).</p> <p>Foncier : recensement et mise en perspective des gisements fonciers (conventionnement ADILE).</p>
<p>Les modalités de gouvernance et de pilotage permettront-elles de mener le programme d'actions ?</p>	<p>La gouvernance fonctionnera sur la base de suivis annuels permettant de gérer le programme d'actions. Les outils de suivi de l'habitat et du foncier permettront de faciliter la prise de décisions annuelles.</p> <p>La gouvernance s'appuiera notamment sur un comité de pilotage (réuni 2 fois/an) et des groupes de travail thématiques (au moins 1 fois/an).</p>
<p>Les moyens humains et financiers alloués au PLH sont-ils cohérents avec l'ambition du PLH ?</p>	<p>Le budget global s'élève à 1 626 500 € pour l'ensemble des actions (ETP compris).</p> <p>Elle concentre l'essentiel de ses moyens sur la poursuite des aides en faveur de la rénovation de l'habitat et de l'adaptation des logements</p>

existants (privés ou publics), mais également sur le développement de l'offre locative sociale.
Les moyens humains représentent 16,5 ETP sur la durée du PLUiH, soit 3 465 jours (2,7 ETP/an) ou 17 € par an et par habitant (sur une base de 15 600 habitants).

Avis du bureau du CR2H :

Le bureau du CR2H partage les observations des services de l'État.

Les éléments de qualité du PLUiH suivants sont à souligner :

- le caractère volontaire de la démarche d'élaboration d'un PLUiH ;
- les moyens déployés par la collectivité en matière de réhabilitation et d'adaptation du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants ;
- le maintien et le développement d'une offre de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques, et notamment la prise en compte des besoins des personnes âgées, des jeunes, des saisonniers et des salariés ;
- la mise en place d'outils d'observation de l'habitat et du foncier.

La collectivité consent un effort notable de production en direction des logements très sociaux (40 % de PLAI) et la programmation territorialisée, annexée au document, fait l'objet d'une synthèse des projets en cours ou potentiels. La production différenciée de logements locatifs sociaux (7,8 % sur les communes centres et 5 % pour les autres communes) est cohérente et équilibrée au regard des besoins recensés.

Le bureau du CR2H constate que le projet de PLUiH s'avère très ambitieux tant du point de vue des projections démographiques qu'en termes de programmation de logements. Les objectifs ainsi fixés (76 logements /an) sont d'ailleurs supérieurs aux préconisations du SCoT (56 logements /an), mais tiennent aussi compte de l'évolution du contexte économique et de la période post-Covid. Le bureau du CR2H estime donc que les perspectives de production de logements envisagées auraient mérité d'être davantage argumentées dans le volet habitat du PLUiH.

Le bureau du CR2H émet un **avis favorable** sur le volet habitat du PLUiH de la CC du Pays de La Châtaigneraie tout en indiquant un point de vigilance sur le sujet de la production de logements. Une attention particulière devra y être portée, tant dans son suivi annuel, que dans le cadre du futur bilan à mi-parcours.

Manuelle
SEIGNEUR
manuelle.seigneur
gneur

Signature
numérique de
Manuelle SEIGNEUR
manuelle.seigneur
Date : 2023.05.17
11:55:18 +02'00'