



# PLH

## Programme Local de l'Habitat **2020-2025**

---

### **ORIENTATIONS-ACTIONS**

**TERRES DE  
MONTAIGU**

Communauté de communes  
Montaigu-Rocheservière



# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5	252. Orientation n°2 : Soutenir l’amélioration du parc de logements existants .....	58
<b>PARTIE 1 - RAPPEL DES CONSTATS ET DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC, DES RENCONTRES COMMUNALES ET DES ATELIERS .....</b>	<b>7</b>	253. Orientation n°3 : Maîtriser et rationaliser le foncier .....	59
11 - La démographie.....	9	254. Orientation n°4 : Répondre aux besoins des populations « spécifiques ».....	61
12 - Le contexte socio-économique et l’organisation spatiale du territoire .....	10	255. Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance des politiques locales de l’habitat, l’animation partenariale et le suivi du PLH.....	62
13 - Le logement.....	11	26 - Synthèse des orientations et actions associées.....	63
14 - Le foncier .....	12	<b>PARTIE 3 - LE PROGRAMME D’ACTIONS .....</b>	<b>65</b>
<b>PARTIE 2 - LES ORIENTATIONS DU PLH .....</b>	<b>13</b>	31 - Développer une offre locative nouvelle et diversifiée.....	67
21 - Postulat de départ : le contexte du Programme Local de l’Habitat ....	15	32 - Soutenir la rénovation du parc privé .....	73
22 - Les objectifs démographiques et de logements.....	17	33 - Accompagner l’accession à la propriété .....	79
221. Le point d’équilibre.....	17	34 - Maîtriser le foncier.....	83
222. Les objectifs de croissance démographique.....	19	35 - Accompagner les populations spécifiques.....	88
223. Les logements à produire .....	20	36 - Suivre et animer le Programme Local de l’Habitat .....	94
23 - Les feuilles de route communales.....	20	<b>PARTIE 4 - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET DES DIFFERENTS PARTENAIRES.....</b>	<b>99</b>
24 - La répartition de l’offre nouvelle en logements.....	48		
25 - Les orientations .....	51		
251. Orientation n°1 : Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages .....	51		



# PREAMBULE

Suite au diagnostic du PLH réalisé en décembre 2017 sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, les élus ont validé les constats et les enjeux du premier document du Programme Local de l'Habitat.

Ce diagnostic local étant réalisé, ce second document a pour objectif de définir une politique locale de l'habitat, comprenant les orientations du PLH, ainsi que le programme d'actions. **Le présent document d'orientations et d'actions a été arrêté par délibération du Conseil communautaire le 25.06.2019 puis le 30.09.2019**

Ce second document s'organise en 4 parties :

## **PARTIE 1 :**

Cette première partie permet de rappeler les constats et les enjeux issus du diagnostic, des rencontres communales et des ateliers ;

## **PARTIE 2 :**

La seconde partie pose les orientations du PLH, ses priorités et les principes retenus ;

## **PARTIE 3 :**

Cette partie correspond au programme d'actions proprement dit du PLH, permettant de répondre et d'atteindre dans les 6 ans, les objectifs définis dans les orientations ;


## **PARTIE 4 :**

La dernière partie fixe et résume les engagements financiers de Terres de Montaigu ainsi que des principaux partenaires (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, ANAH, etc.).



*HATEIS Habitat, 2017*





# **PARTIE 1**

## **RAPPEL DES CONSTATS ET DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC, DES RENCONTRES COMMUNALES ET DES ATELIERS**

**11 – La démographie**

**12 – Le contexte socio-économique et  
l'organisation spatiale du territoire**

**13 – Le logement**

**14 – Le foncier**





## 11 - La démographie

### PRINCIPAUX CONSTATS

- Une croissance démographique élevée (+1,7% par an entre 2009 et 2014)
- Des structures familiales de plus en plus petites (2,53 personnes en moyenne par foyer en 2015)
- Une population jeune (40% de la population à moins de 30 ans) avec une tendance au vieillissement (42% de personnes de plus de 60 ans et 2050 contre 28% en 2013)
- Des effectifs scolarisés en augmentation depuis 15 ans sur Terres de Montaigu
- Un maillage des communes équilibré (entre 2 000 et 5 000 habitants par commune)

### ENJEUX

- Un accompagnement de la croissance démographique
- La prise en compte des évolutions familiales dans le parc de logements
- La prise en compte nécessaire du solde migratoire, liée à des besoins croissant de recrutement des entreprises
- Gérer finement l'attractivité du territoire, autant du fait du besoin de mains-d'œuvre que du besoin de logement qui en découle
- L'accompagnement des populations au cours de leur parcours de vie
- Conserver un développement équilibré de chaque commune (le PADD du SCOT préconise un territoire multipolaire)
- L'anticipation des besoins de la population vieillissante
- Le suivi des indicateurs de population

## 12 - Le contexte socio-économique et l'organisation spatiale du territoire

### PRINCIPAUX CONSTATS

- Une économie très dynamique, principalement liée aux secteurs industriel et tertiaire
- 57,1% des ménages pouvant prétendre à un logement locatif social en 2015
- Une desserte en réseau routier et ferroviaire (TER) satisfaisante
- Le pôle d'échange multimodal de Montaigu au cœur du réseau de transports
- Un développement économique exogène et endogène, facteur d'un faible taux de chômage et d'une bonne répartition de l'emploi sur le territoire
- Une offre de santé satisfaisante, notamment grâce à la présence du Centre Hospitalier Départemental à Montaigu
- Un territoire multipolaire (maillage équilibré des communes de 2 000 à 4 000 habitants autour de Montaigu)
- Un cadre de vie attractif avec un bon niveau de service dans chaque commune

### ENJEUX

- L'accompagnement du développement économique, en relation avec la stratégie de développement économique traduite dans les 2 PLUI)
- Le développement d'une offre de logements adaptée pour les actifs du territoire et les besoins en recrutements des entreprises
- L'accompagnement des ménages aux revenus modestes
- L'accès aux infrastructures de transports et aux services du territoire
- Le développement du parc de logements à proximité des lieux d'emplois
- Le maintien de l'offre de commerce dans les centralités
- La poursuite du développement des services de santé et son maillage équilibré

## 13 - Le logement

### PRINCIPAUX CONSTATS

- Un parc de logements dominé par l'accession : 75% des résidences principales occupées par leurs propriétaires, contre 64% à l'échelle ligérienne et 57% à l'échelle nationale
- Une majorité des résidences principales de moyenne à grande taille : 61% de 4 et 5 pièces
- Une reprise de la construction neuve en 2015
- Des dispositifs de soutien à l'accession à la propriété fonctionnant bien sur le territoire
- Une prorogation du PTZ en zone C dans le neuf jusqu'au 31 décembre 2019 puis un recentrage dans l'ancien
- Un parc locatif social peu développé : 6,6% des résidences principales, mais présent dans toutes les communes
- Un parc locatif privé vieillissant : 45% de logements construits avant 1915
- Des besoins grandissants d'adaptation des logements avec le vieillissement de la population
- Des services pour personnes âgées bien structurés

### ENJEUX

- La nécessaire préservation du modèle social d'accession à la propriété
- La diversification du parc de logements en réponse aux nouvelles formes de parcours résidentiels
- L'accompagnement des ménages dans leur projet d'accession à la propriété
- Le développement d'une offre locative pour répondre à la demande, tant quantitative que qualitative
- L'instauration d'un dialogue régulier avec les bailleurs sociaux
- L'engagement dans une politique en faveur de l'habitat
- L'amélioration du parc de logements existants
- Le maintien de l'offre en structures dédiées aux personnes âgées
- L'intensification et la structuration de l'information pour les particuliers et les professionnels de l'habitat
- L'accompagnement des ménages dans leur projet
- Le suivi des indicateurs de l'habitat
- L'arrivée de nouveaux actifs sur le territoire en relation avec les besoins de recrutements des entreprises
- Préservation du modèle d'accession à la propriété

## 14 - Le foncier

### PRINCIPAUX CONSTATS

- L'habitat, premier vecteur d'artificialisation du territoire
- Un marché local très tendu
- Très peu de lots à bâtir, seulement 6 mois de visibilité
- Un potentiel foncier faible de 55,5 hectares en tissu urbanisé dans les 16 bourgs, soit moins de 3,5 hectares en moyenne par commune nécessaire aux différents projets des communes (logements, services, commerces, infrastructures, ...)
- Des réserves foncières communales pour 10 à 15 ans

### ENJEUX

- La réduction de la consommation foncière
- La densification du tissu déjà urbanisé
- La diversification des formes d'habitat compatibles avec la densification et la nécessité de développer de nouvelles formes architecturales
- La poursuite d'une maîtrise foncière communale et intercommunale
- La mise en place et le suivi des indicateurs fonciers
- L'acceptabilité des nouvelles formes urbaines



# **PARTIE 2**

## **LES ORIENTATIONS DU PLH**

**21 - Postulat de départ : le contexte du Programme Local de l'Habitat**

**22 – Les objectifs démographiques et de logements**

**23 – Les feuilles de route communales**

**24 – La répartition de l'offre nouvelle en logements**

**25 – Les orientations**

**26 – Synthèse des orientations et actions associées**



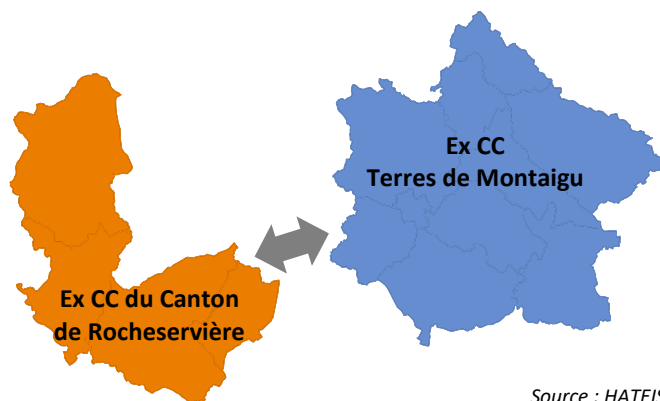
## 21 - Postulat de départ : le contexte du Programme Local de l'Habitat

Ce premier Programme Local de l'Habitat de Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, s'inscrit dans un contexte particulier qu'il convient de rappeler.

- **Un nouveau territoire, synonyme d'une nouvelle gouvernance**

Née le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de deux Communautés de Communes, et de la dissolution de deux syndicats mixtes, Terres de Montaigu est un territoire nouveau sur lequel se met en place, de fait, une nouvelle gouvernance. **En effet, il est nécessaire de coordonner deux territoires, aux passés et aux modes de fonctionnement différents**, pour mener une politique commune sur un espace de plus de 47 000 habitants.

La fusion des deux ex Communautés de Communes



Source : HATEIS Habitat 2018

Si l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu n'avait pas jusqu'alors réalisé un Programme Local de l'Habitat (une seule OPAH dans les années 90), le Canton de Rocheservière a lui pu expérimenter la démarche au cours des vingt dernières années. De nombreux logements ont ainsi pu être améliorés

et construits durant cette période (locatifs sociaux, programmes pour l'amélioration de l'habitat, etc.). Néanmoins, des efforts restent à faire non seulement sur ce secteur, mais sur la globalité du nouvel EPCI.

Le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 est donc le premier à cette échelle territoriale et aussi **le tout premier document de travail commun des deux intercommunalités fusionnées** ; il permettra d'amorcer certaines actions qui se concrétiseront dans un rythme organisé et planifié.

Il faut rappeler que ce document s'inscrit dans un contexte particulier. Les deux Communautés de Communes avaient lancé avant la fusion des territoires deux Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi) intégrant un volet « Habitat » valant PLH. **Mais ce volet habitat des PLUi a dû être interrompu pour ne former qu'un seul PLH, suite à la promulgation de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 interdisant l'existence de plusieurs PLH infra-communautaire.** Il est à noter que ce bouleversement n'a pas remis en cause la poursuite des 2 PLUi, élaborés de façon concomitante et harmonisée.

Ce document s'inscrit aussi dans le cadre du SCOT du Pays du Bocage Vendéen, prescrit en octobre 2012 et approuvé le 29 mars 2017.

- **Un besoin fort : développer le parc locatif**

Territoire attractif au cœur du bocage vendéen et du Sud Loire, Terres de Montaigu se caractérise par un parc de logements dominé par l'accession à la propriété. En effet, le cadre de vie, le développement des entreprises (développement endogène depuis de nombreuses années), la proximité de Nantes et le prix du foncier attractif en comparaison à la Loire-Atlantique attirent de nombreux ménages qui achètent sur le territoire.

Pour accompagner la croissance démographique du territoire, favoriser le parcours résidentiel des ménages, notamment des ménages aux revenus plus modestes, il apparaît essentiel de développer le parc locatif, aujourd'hui peu représenté (24,4%). Ce développement du parc locatif a également pour

objectif de répondre à la problématique du logement de la main-d'œuvre et ainsi répondre aux besoins de recrutement des entreprises.

Ce développement doit par ailleurs être réalisé dans toutes les communes, dans la logique du développement multipolaire affiché dans les 2 PLUi.

Cela nécessite de mobiliser les bailleurs sociaux et d'inciter les propriétaires bailleurs à venir investir sur le territoire.

- **La volonté d'une politique de l'habitat efficace**

L'intérêt de ce premier Programme Local de l'Habitat est de se positionner sur une stratégie à moyen terme qui va s'inscrire dans les prochaines années. Il permettra d'acquérir une nouvelle culture de l'habitat et d'entrevoir des programmations de logements plus importantes et concertées dans les années à venir.

L'ambition portée sur ce PLH est celle d'une politique efficace :

- Des actions ciblées pour répondre aux besoins identifiés
- Un investissement public efficace à l'effet levier réel
- Un accompagnement adapté au travers d'une ingénierie, permettant de garantir la réalisation des actions dans le temps
- Une évaluation continue pour ajuster la politique dans sa temporalité et ses moyens
- Une organisation lisible pour les habitants, pour accéder facilement aux informations et être conseillé

- **Une politique du logement social qui s'intègre dans une stratégie globale de territoire**

Le besoin de logements locatifs sociaux concerne toutes les communes. La construction de ces logements s'inscrit en complémentarité avec les autres politiques menées par Terres de Montaigu qui visent à **conserver un équilibre du maillage territorial dans le développement des services et équipements des centralités**. Il s'agit d'encourager la mixité fonctionnelle des centralités,

de rapprocher au maximum logements et services afin d'en favoriser leur accès, renforçant ainsi l'usage des mobilités douces.

Cette stratégie globale et équilibrée du territoire repose sur plusieurs piliers :

- La protection du commerce de proximité, sanctuarisé dans le cadre des 2 PLUi (délimitation de périmètres d'implantation des commerces et protection des linéaires commerciaux dans chaque commune) ;
- Un contrat de territoire qui aide au financement des équipements sportifs et culturels (réseau de bibliothèques/médiathèques, équipements sportifs spécifiques à Montaigu à proximité des collèges et lycées, et d'autres équipements sportifs dans chaque commune, etc.) ;
- Et une politique de santé volontariste (contrat local de santé, maisons pluri-professionnelles de santé en centre-bourg ou en centre-ville pour favoriser la fréquentation des commerces.

Une ambition forte est ainsi portée sur le logement social pour répondre aux nouveaux enjeux (parcours résidentiel, jeunes actifs, personnes vieillissantes.), dans l'ensemble des communes du territoire et dans une logique globale de dynamisation des centralités.



## 22 - Les objectifs démographiques et de logements

Les objectifs démographiques et de logements arrêtés par Terres de Montaignu dans le cadre de cette étude s'appuient sur le travail mené dans le cadre des 2 PLUi.

Ainsi, des perspectives de croissance démographique et de créations de logements associées à cette croissance sont définies à l'échelle de ce PLH, c'est-à-dire à l'horizon de 2020-2025, soit pour 6 ans.

La méthode « ANALOG » permet d'estimer les besoins quantitatifs en logements, grâce à une analyse des périodes précédentes.

Les besoins nouveaux en logements résultent de deux facteurs :

- La croissance démographique du secteur donné : l'arrivée de X habitants générera un besoin de Y logements, en fonction du nombre moyen d'occupants par logement ;
- Les évolutions internes : pour espérer conserver une population identique entre deux périodes, il est indispensable de construire de nouveaux logements. C'est ce que l'on qualifie de « point d'équilibre ».

### 221. Le point d'équilibre

Le point d'équilibre fixe le nombre de logements à construire pour conserver une population identique entre deux périodes. Trois facteurs principaux ont une influence sur ce point d'équilibre :

- Le renouvellement ou remplacement de logements ;
- L'évolution des logements dits sous-occupés (logements vacants et résidences secondaires) ;
- Le desserrement des ménages.

Les 15 dernières années sont marquées, dans un premier temps, par une bonne dynamique de la construction neuve (2000-2010) puis, depuis 2011, par une chute de la production de logements. Depuis 2016, le territoire enregistre néanmoins une reprise de la construction neuve.

Aussi, du fait de l'évolution incertaine de la construction dans les années à venir, il a semblé opportun d'analyser le point d'équilibre sur la période 2009-2015.

#### - Le renouvellement ou remplacement de logements

La création d'un bureau à la place d'un logement, ou le regroupement de plusieurs petits logements pour n'en faire qu'un, vont « consommer » des logements. Pour conserver la même population, il faudra alors construire de nouveaux logements pour compenser la perte de ceux évoqués ci-avant. A l'inverse, la division d'un grand logement en plusieurs permettra de gagner des logements sans en construire de nouveaux.

Sur la période 2009-2015, le parc de logements de Terres de Montaignu a connu une augmentation de 2 313 logements alors que 2 276 logements neufs ont été mis sur le marché. Nous pouvons donc en déduire que 37 logements ont ainsi été créés suite à des divisions de logements au cours des 6 ans, soit en moyenne 6 logements par an. Au regard de ces chiffres et des souhaits des élus, une perspective de + 36 logements par an semble pouvoir répondre aux ambitions du PLH.

- **L'évolution des logements dits sous-occupés (logements vacants et résidences secondaires)**

Un logement vacant transformé en résidence principale évite la construction d'un logement. Le mouvement inverse nécessite la construction d'un logement. L'incitation à l'amélioration de l'habitat privé par des aides publiques avec ou sans OPAH – Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – permet sans nul doute de reconquérir le parc vacant, secondaire ou sous-occupé pour le transformer en logement locatif notamment.

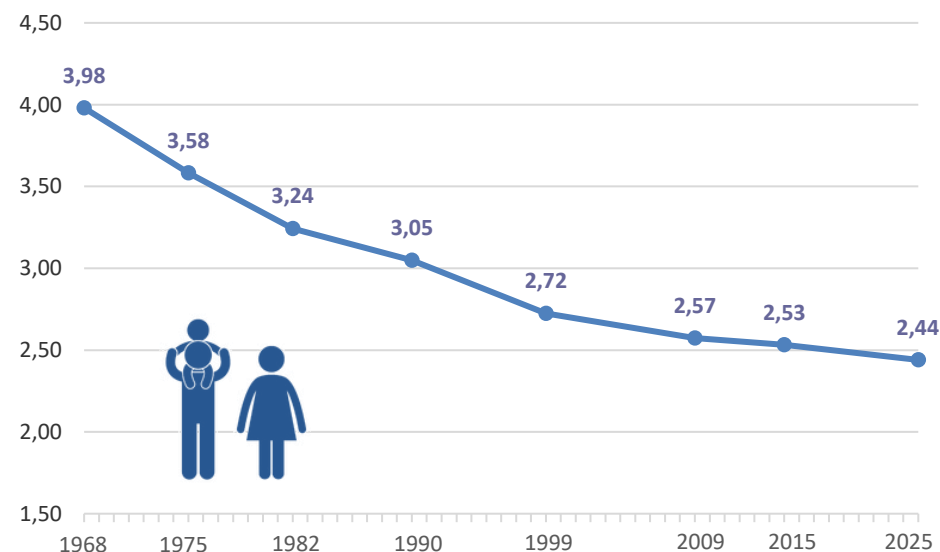
Sur la période 2009-2015, le parc de résidences secondaires et de logements vacants augmentait de 53 logements par an (3 résidences secondaires et 50 logements vacants), soit autant de logements « perdus » chaque année.  
Une diminution du nombre de résidences secondaires et vacantes sur la période du PLH est privilégiée, avec une perspective de 21 logements par an qui réintégreraient le parc de résidences principales sur les 6 ans du programme.

- **Le desserrement des ménages**

Il s'agit tout simplement de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette évolution est liée à de multiples changements de société : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des familles monoparentales (suite aux séparations, aux divorces, etc.), et surtout, l'allongement de la durée de vie.

C'est le phénomène qui génère le plus de besoins en nouveaux logements : à population constante, la baisse du nombre d'occupants moyen par logement de 0,09 point sur la période nécessite un accroissement de 14% du parc de résidences principales.

**Evolution du nombre moyen d'occupants par logement sur Terres de Montaigu**



Source : INSEE Recensements pour 1968 à 2015, FILOCOM, projections HATEIS pour 2025

Sur la période 2009-2015 (6 ans), la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale a été de 0,04 point, contre 0,15 point entre 1999 et 2009 (10 ans).  
A l'horizon 2025, le nombre moyen d'occupants par résidence principale pourrait se situer aux alentours de 2,44 sur le territoire Terres de Montaigu, soit une baisse de 0,09 point en 9 ans. Traduit en termes de logements, cela représenterait un besoin de construction de 720 logements entre 2015 et 2025 (soit 80 logements en moyenne par an).

## Le point d'équilibre entre 2009 et 2015

En additionnant les différents résultats obtenus, le point d'équilibre entre 2009 et 2015 est de 100 logements neufs construits par an en moyenne pour maintenir la population qu'il y avait en 2009.

### Le point d'équilibre 2009-2015 sur Terres de Montaigu (en nombre de logements par an)

	2009-2015
Renouvellement des logements	- 6
Evolution du parc sous occupé	+ 53
Desserrement des ménages	+ 53
<b>Point d'équilibre</b>	<b>+ 100</b>

## Le point d'équilibre entre 2020 et 2025

Partant du point d'équilibre observé entre 2009 et 2015, calculé sur une période de fort développement, soit + 100 logements neufs/an pour maintenir la population du début de la période, les élus ont validé un objectif de production de 95 logements par an.

Cet objectif se traduit principalement par un ralentissement de la production de résidences secondaires, et par la remobilisation d'une partie du parc de logements sous occupés (résidences secondaires et logements vacants) pour de la résidence à l'année (accession ou location). Le desserrement des ménages se ferait dans la poursuite des tendances actuelles.

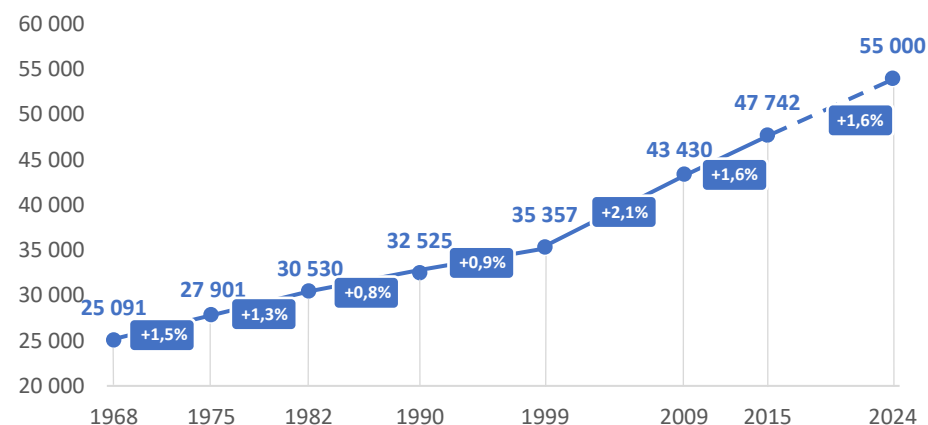
### Le point d'équilibre 2020-2025 sur Terres de Montaigu (en nombre de logements par an)

	2020-2025
Renouvellement des logements	+ 36
Evolution du parc sous occupé	- 21
Desserrement des ménages	+ 80
<b>Point d'équilibre</b>	<b>+ 95</b>

## 222. Les objectifs de croissance démographique

L'objectif démographique, en conformité avec le SCoT, a été fixé à 55 000 habitants à l'horizon 2025 par les élus, soit un taux de croissance annuel moyen de +1,6 % entre 2015 et 2025.

### L'évolution de la population sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, Enquête HATEIS Habitat auprès des élus pour 2024

Finalement, avec un objectif global de 55 000 habitants à l'horizon 2025, 340 logements seraient à créer chaque année sur le territoire.

## 223. Les logements à produire

Si l'on additionne les logements à produire pour la population actuelle (point d'équilibre) et ceux pour accueillir les nouveaux habitants (croissance démographique et économique), ce sont ainsi 435 logements à créer en moyenne par an sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière.

### Perspectives PLH 2020-2025 (6 ans)

Point d'équilibre	+ 95
Croissance démographique	+ 340
<b>Total nombre de logements à créer par an</b>	<b>+ 435</b>

## 23 - Les feuilles de route communales

Les feuilles de route communales permettent d'identifier quelques indicateurs clés, notamment sur la construction neuve des dernières années et les projets d'habitat envisagés sur chaque commune.

### Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière



# La Bernardière

## CHIFFRES-CLES



**1 792 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,6%/an**



**668 résidences principales** en 2015

dont **8 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**14%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (PLUi de l'ex CC Terres de Montaigu)

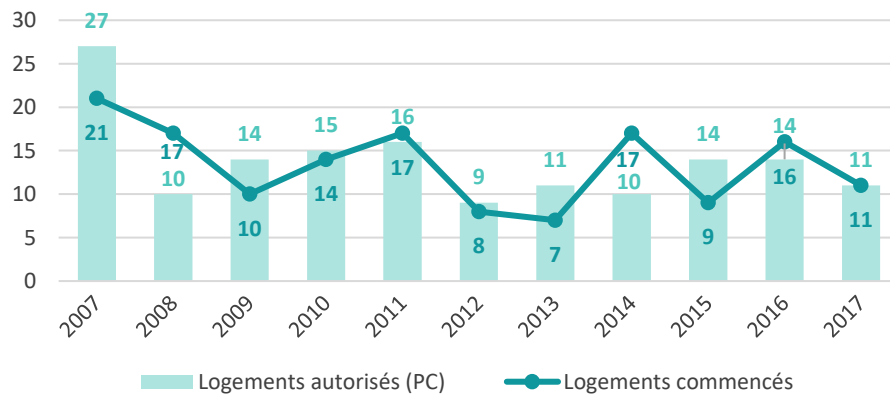
## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
La Rouvraie	0,6 ha	9 logements	0,6 ha	-
Entrée de ville Sud	2,4 ha	36 logements (dont 4 locatifs sociaux)	1 ha	1,4 ha
La Croix du Houx	5,2 ha	78 logements (dont 8 locatifs sociaux)	4,2 ha	1 ha

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI



# La Boissière-de-Montaigu

## CHIFFRES-CLES



**2 270 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,9%/an**



**885 résidences principales** en 2015

dont **38 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**11%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (PLUi de l'ex CC Terres de Montaigu)

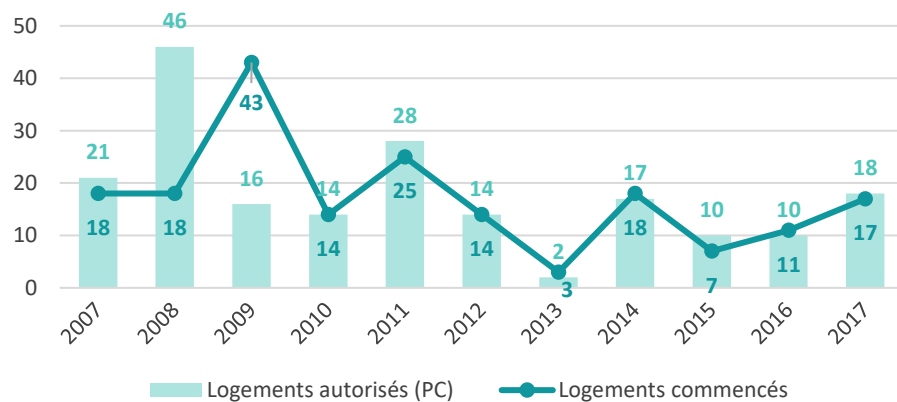
## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
Espace des Moulins	0,25 ha	4 logements	-	0,25 ha
Domaine du Rivage	2,2 ha	33 logements (dont 3 locatifs sociaux)	-	2,2 ha
Le Chêne	3,1 ha	47 logements (dont 5 locatifs sociaux)	3,1 ha	-
Les Ecotais	2,15 ha	32 logements (dont 3 locatifs sociaux)	2,15 ha	-

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)



## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI





# La Bruffière

## CHIFFRES-CLES



**3 900 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,5%/an**



**1 525 résidences principales** en 2015

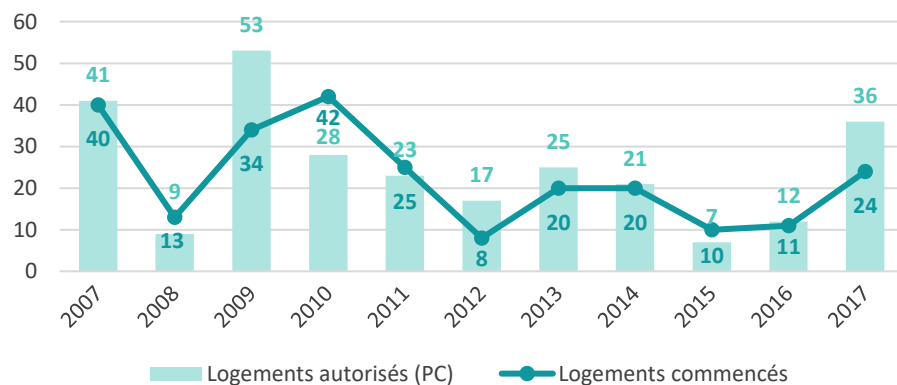
dont **84 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**17%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (*PLUi de l'ex CC Terres de Montaigu*)

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

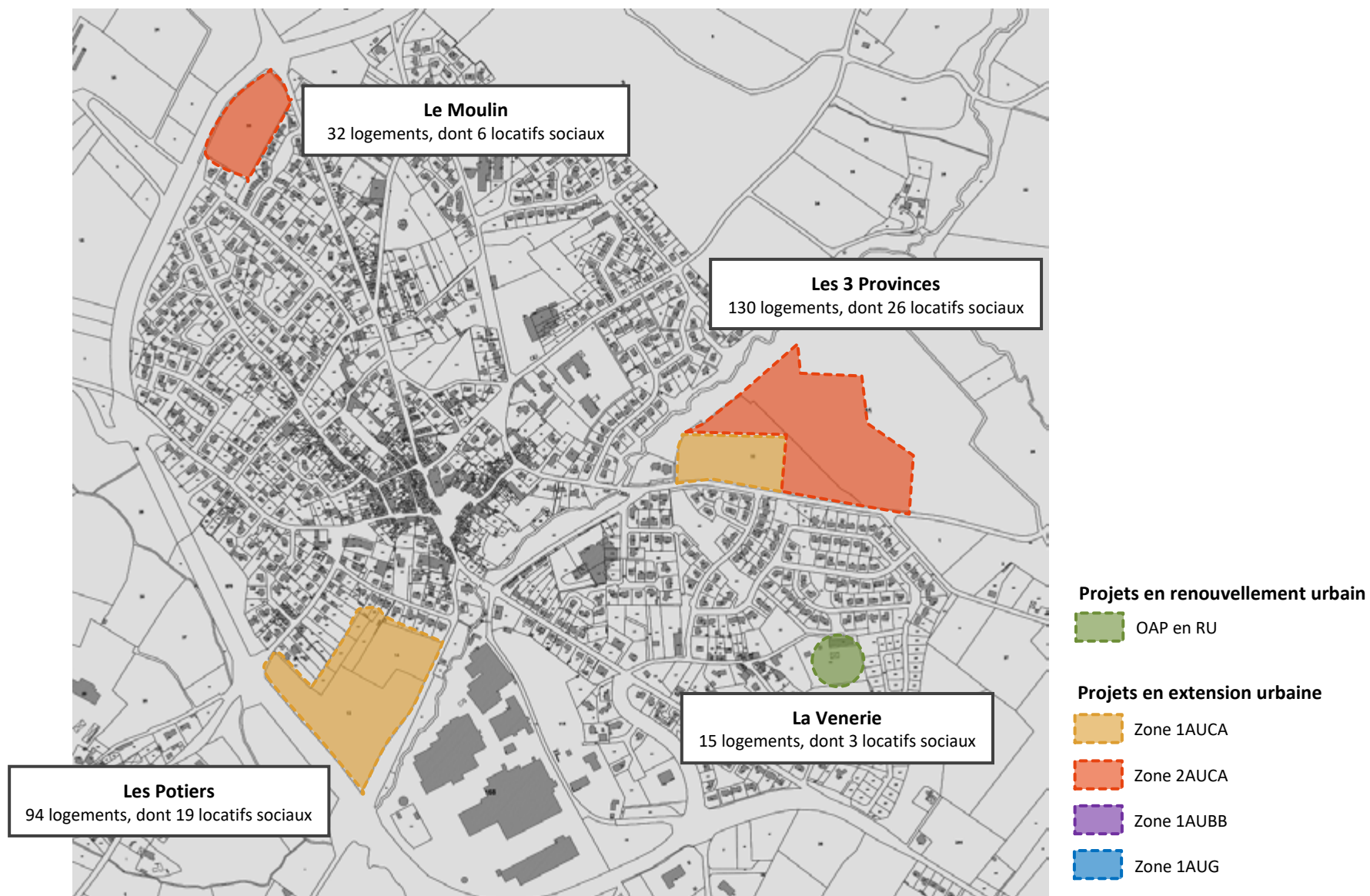
Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
La Venerie	0,9 ha	15 logements (dont 3 locatifs sociaux)	17 logts/ha

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
Le Moulin	1,9 ha	32 logements (dont 6 locatifs sociaux)	1,9 ha	-
Les Potiers	5,5 ha	94 logements (dont 19 locatifs sociaux)	5,5 ha	-
Les 3 Provinces	7,7 ha	130 logements (dont 26 locatifs sociaux)	2,1 ha	5,6 ha

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi

## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI



# Cugand

## CHIFFRES-CLES



**3 448 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,5%/an**



**1 341 résidences principales** en 2015

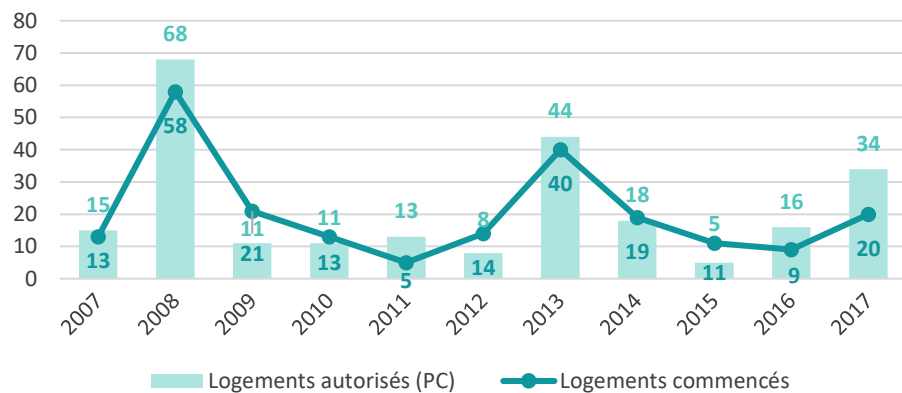
dont **37 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**23%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (*PLUi de l'ex CC Terres de Montaigu*)

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
La Penissière	0,7 ha	12 logements	17 logts/ha
La Bordage	4,5 ha	76 logements (dont 15 locatifs sociaux)	17 logts/ha

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
La Hynoire	5,3 ha	91 logements (dont 18 locatifs sociaux)	5,3 ha	-

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi

## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI





# L'Herbergement

## CHIFFRES-CLES



**3 119 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+2,5%/an**



**1 163 résidences principales** en 2015

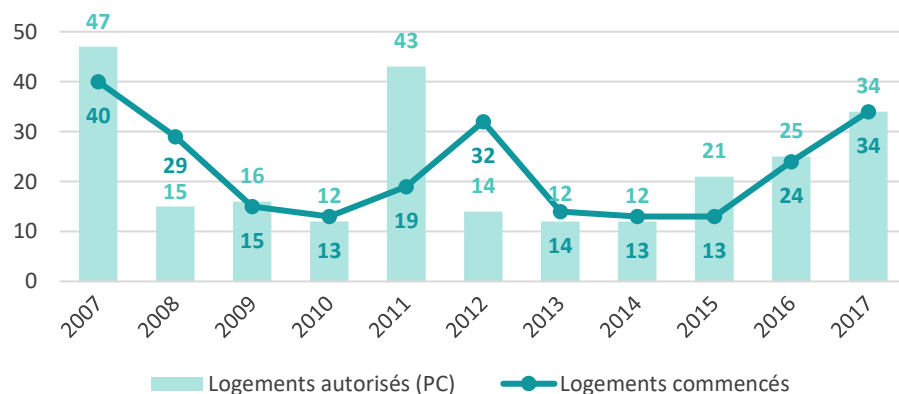
dont **73 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**7%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (*PLUi de l'ex CC du Canton de Rocheservière*)

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
La Pichetière	5,1 ha	98 logements (dont 11 locatifs sociaux)	5,1 ha	-
Rue des Quatre Chemins (Butagaz)	5,07 ha	96 logements (dont 11 locatifs sociaux)	5,07 ha	-
Rue de Grasla	1,18 ha	20 logements (dont 2 locatifs sociaux)	-	1,18 ha
L'Ouche Dabin	2,42 ha	45 logements (dont 5 locatifs sociaux)	-	2,42 ha
Le Fief du Moulin	0,63 ha	11 logements	-	0,63 ha
Le Moulin de la Pichetière	0,75 ha	14 logements	-	0,75 ha
La Cartrée	1,09 ha	20 logements (dont 2 locatifs sociaux)	-	1,09 ha

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – version enquête publique

## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI



# Montaigu Vendée

## CHIFFRES-CLES



**19 942 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,3%/an**



**8 113 résidences principales** en 2015

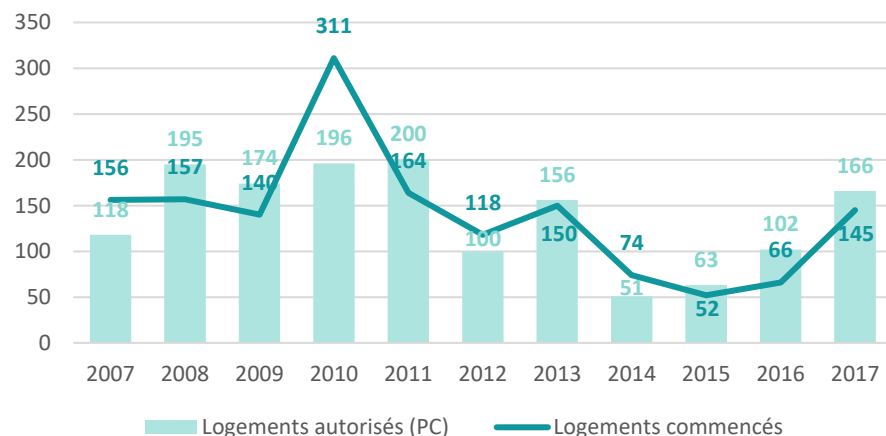
dont **990 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**15%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (PLUi de l'ex CC Terres de Montaigu)

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
<b>BOUFFERE</b>			
Sacré-Cœur	0,3 ha	10 logements	33 logts/ha
Rue du Vieux Château	0,5 ha	10 logements	19 logts/ha
<b>MONTAIGU</b>			
Rue Saint-Nicolas	1,7 ha	43 logements (dont 8 locatifs sociaux)	25 logts/ha
Ancienne gendarmerie	0,5 ha	50 logements (dont 10 locatifs sociaux)	100 logts/ha
Les Hauts de Montaigu (1 <sup>ère</sup> partie)	6 ha	200 logements (dont 80 locatifs sociaux)	25 logts/ha
<b>SAINT GEORGES DE MONTAIGU</b>			
La Migeonnière	1,2 ha	23 logements (dont 3 locatifs sociaux)	19 logts/ha
Durivum	0,5 ha	20 logements (dont 3 locatifs sociaux)	40 logts/ha
<b>SAINT HILAIRE DE LOULAY</b>			
ZAC Multi-Site	3,16 ha	200 logements (dont 40 locatifs sociaux)	63 logts/ha

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi

➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
<b>BOUFFERE</b>				
L'Hippodrome		141 logements (dont 21 locatifs sociaux)		7,4 ha
Collège	-	Collège + équipements compatibles	-	-
<b>LA GUYONNIERE</b>				
Les Vignes	8,5 ha	145 logements (dont 14 locatifs sociaux)	8,5ha	-
<b>MONTAIGU</b>				
La Canquetière	2,4 ha	46 logements (dont 9 locatifs sociaux)	2,4 ha	-
Le Quartier de la Gare	11,2 ha	300 logements (dont 60 locatifs sociaux)	11,2 ha	
<b>SAINT GEORGES DE MONTAIGU</b>				
Les Noëlles	9,2 ha	175 logements (dont 26 locatifs sociaux)	9,2 ha	-
<b>SAINT HILAIRE DE LOULAY</b>				
La Pinelière	6,1 ha	115 logements (dont 23 locatifs sociaux)	1,4 ha	4,7 ha
L'Hommelet	3,6 ha	68 logements (dont 13 locatifs sociaux)	2,5 ha	1,1 ha

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi

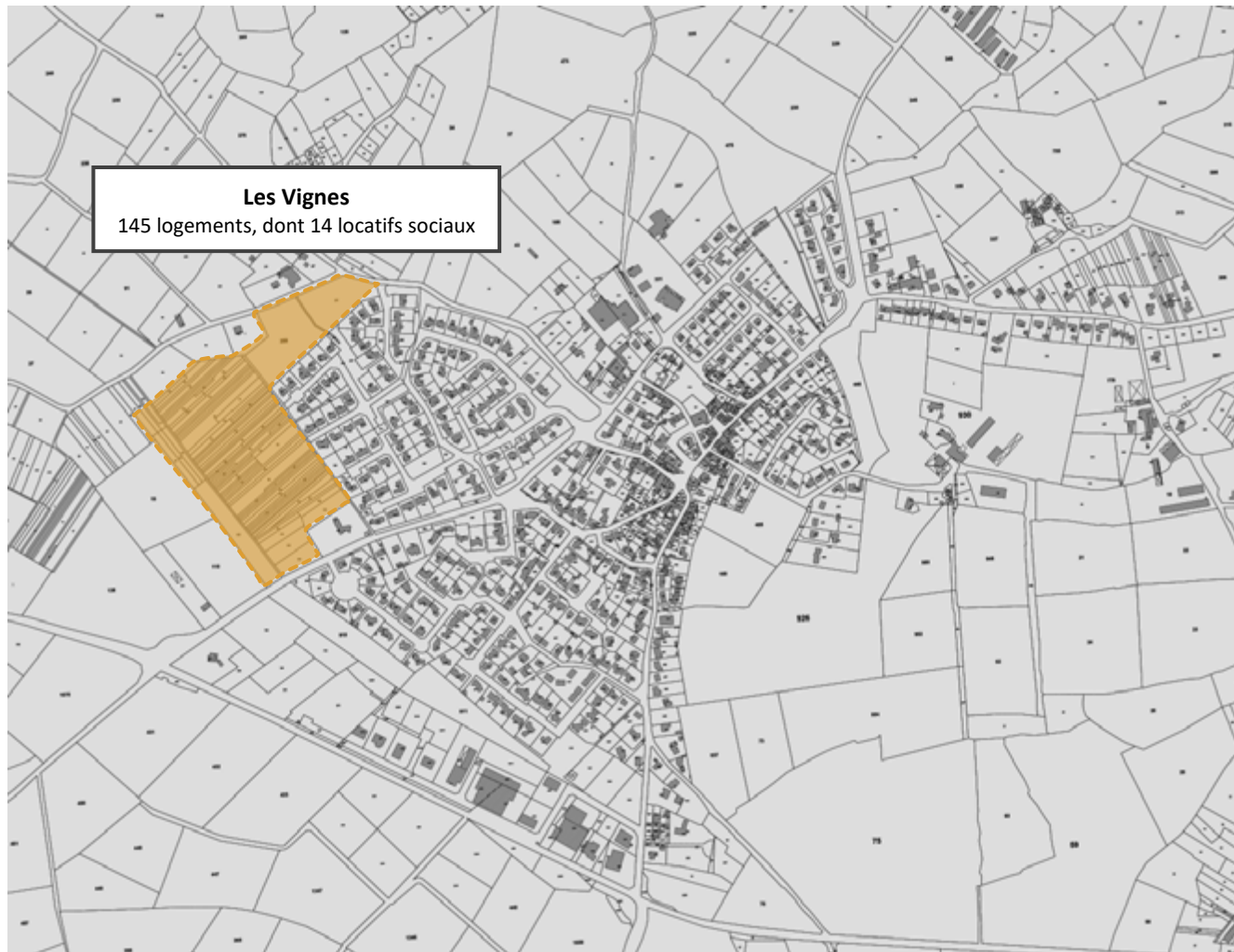


## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI

### BOUFFERE

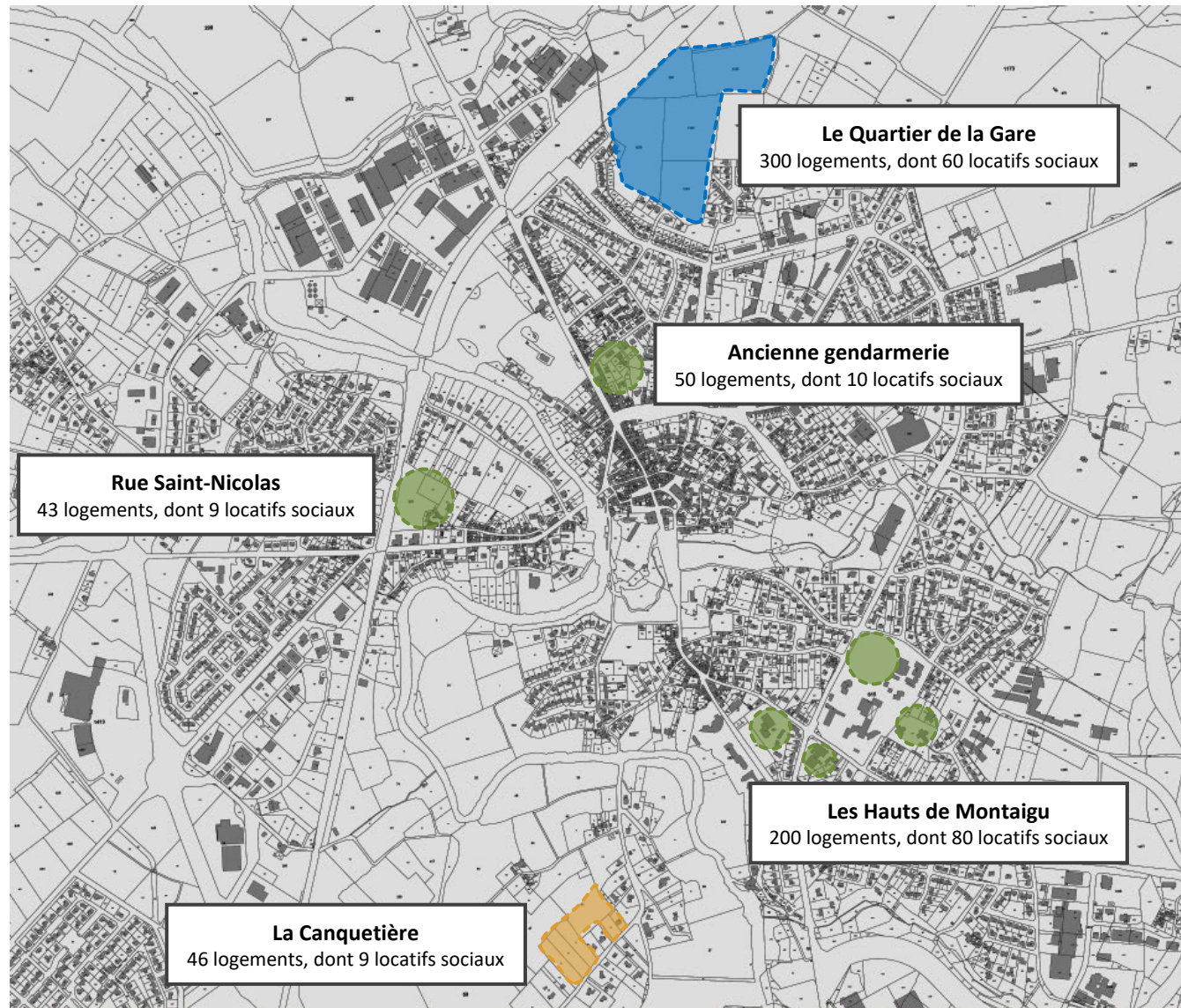


## LA GUYONNIERE





# MONTAIGU



## SAINT GEORGES DE MONTAIGU





## SAINT HILAIRE DE LOULAY



# Montréverd

## CHIFFRES-CLES



**3 580 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,9%/an**



**1 331 résidences principales** en 2015

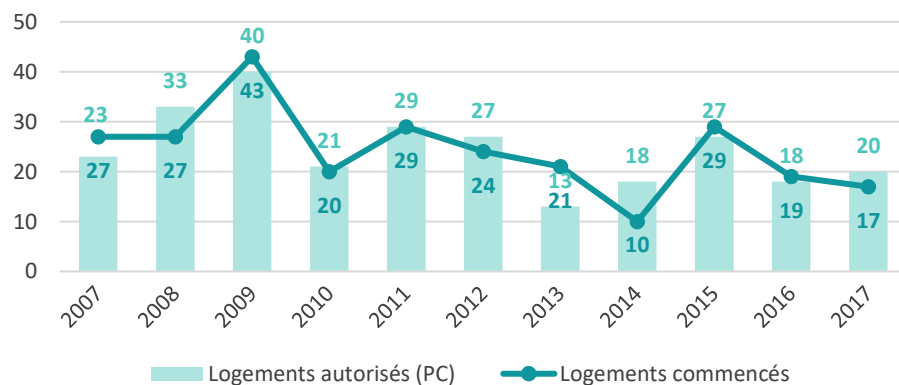
dont **73 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**5%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (PLUi de l'ex CC du Canton de Rocheservière)

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
<b>MORMAISON</b>			
Centre-bourg	1,72 ha	Restructuration centre-bourg, réhabilitation et création de nouveaux logements	15 logts/ha
Rue de la Guérivière	0,4 ha	8 logements	15 logts/ha
<b>SAINT-ANDRE-TREIZE-VOIES</b>			
Rue du Stade	2 ha	30 logements (dont 3 locatifs sociaux)	15 logts/ha
Rue de la Barbotière	3 ha	Env. 45 logements (dont 5 locatifs sociaux)	15 logts/ha
<b>SAINT-SULPICE-LE-VERDON</b>			
Le Bois Michau	0,6 ha	9 logements	15 logts/ha

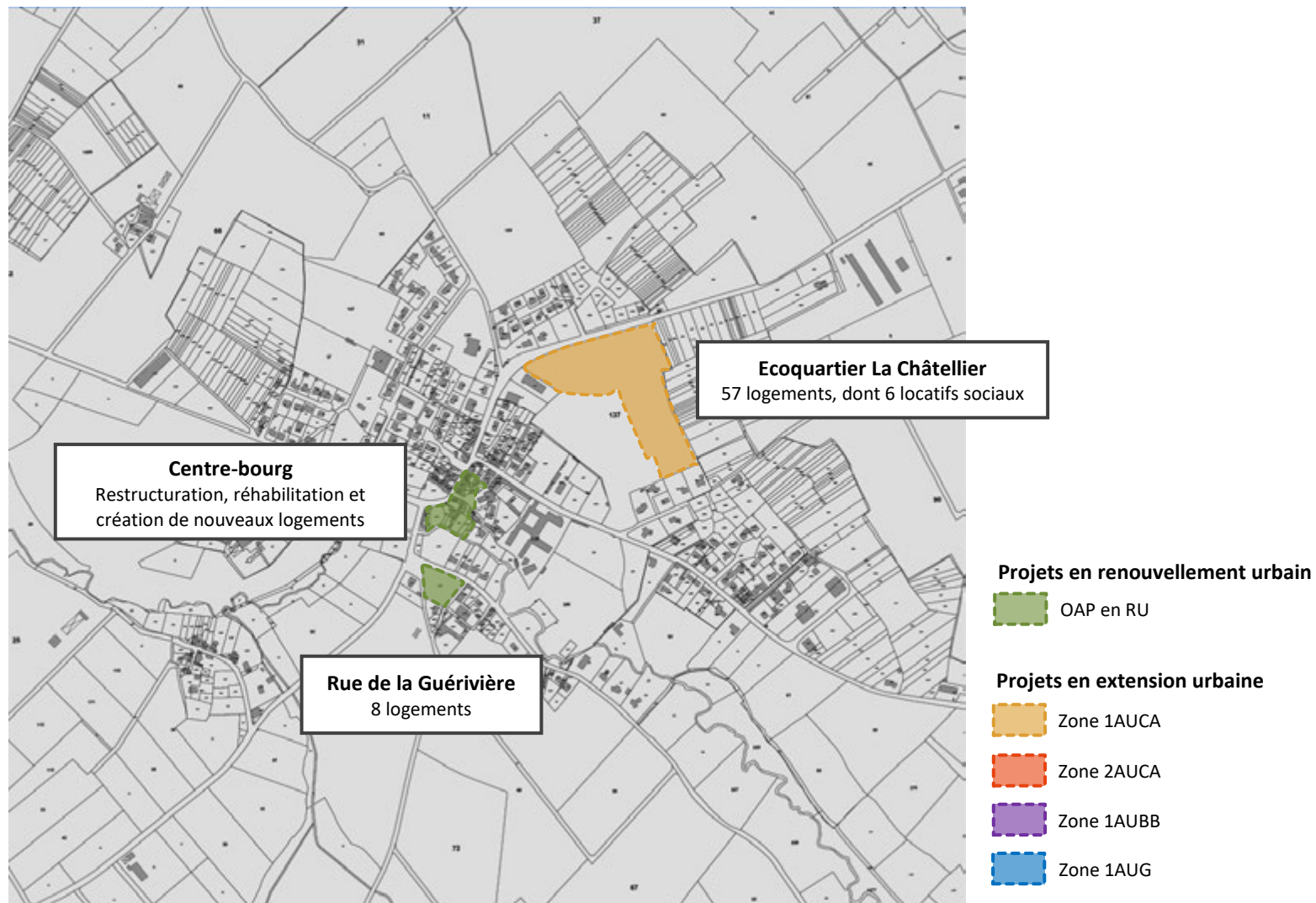
### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
<b>MORMAISON</b>				
Ecoquartier Le Châtellier	3,8 ha	57 logements (dont 6 locatifs sociaux)	3,8 ha	-
<b>SAINT-SULPICE-LE-VERDON</b>				
Le Bourg	1,9 ha	28 logements (dont 3 locatifs sociaux)	1,9 ha	-
Chemin de la grande ouche	3,41 ha	51 logements (dont 5 locatifs sociaux)		3,41 ha
<b>SAINT-ANDRE-TREIZE-VOIES</b>				
La Gagnerie du bourg	2,87 ha	43 logements (dont 4 locatifs sociaux)		2,87 ha

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – version enquête publique

## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI

### MORMAISON





## SAINT-ANDRE-TREIZE-VOIES





## SAINT-SULPICE-LE-VERDON



# Rocheservière

## CHIFFRES-CLES



**3 221 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,8%/an**



**1 286 résidences principales** en 2015

dont **73 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**8%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (*PLUi de l'ex CC du Canton de Rocheservière*)

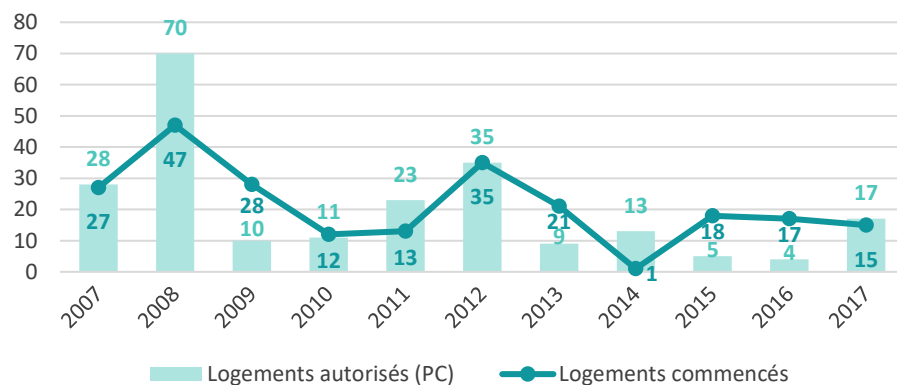
## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
ZAC de la Caillonnière	10,71 ha	203 logements (dont 24 locatifs sociaux)	3,35 ha	7,36
Rue de la Douce	2,37 ha	45 logements (dont 5 locatifs sociaux)		2,37 ha

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – version enquête publique

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI



# Saint-Philbert-de-Bouaine

## CHIFFRES-CLES



**3 326 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+2,2%/an**



**1 317 résidences principales** en 2015

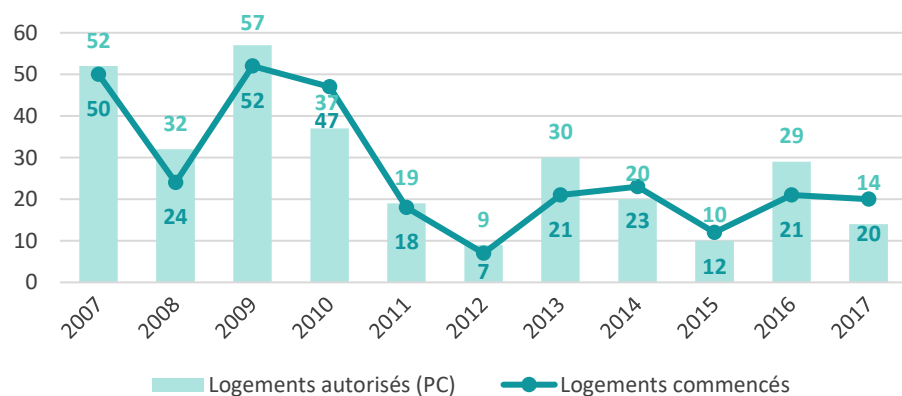
dont **68 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**11%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (*PLUi de l'ex CC du Canton de Rocheservière*)

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
Centre-bourg – Place Verdon	1,3 ha	37 logements (dont 5 locatifs sociaux)	19 logts/ha

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
Le Fief du Haut-Bourg	9,7 ha	Env. 184 logements (dont 25 locatifs sociaux)	9,7 ha	-
La Ville en bois	5,12 ha	97 logements (dont 13 locatifs sociaux)	-	5,12 ha

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – version enquête publique

## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI



# Treize-Septiers

## CHIFFRES-CLES



**3 144 habitants** en 2015

Croissance annuelle moyenne 2009-2015 : **+1,5%/an**



**1 217 résidences principales** en 2015

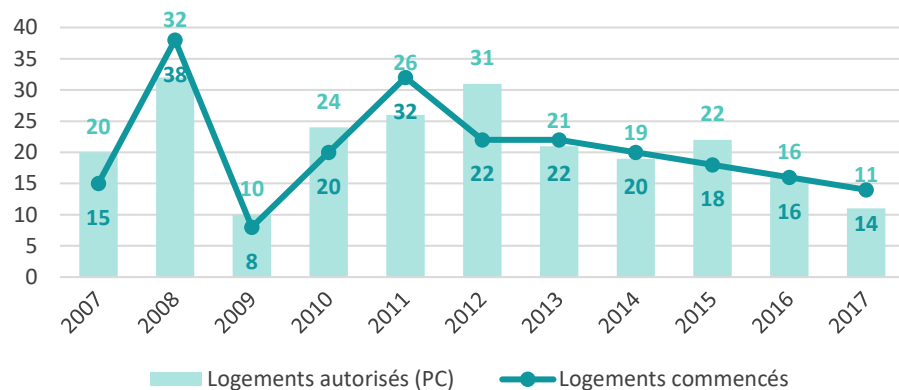
dont **72 logements locatifs sociaux**



Habitat social réglementé dans les projets futurs :

**24%** de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements (*PLUi de l'ex CC Terres de Montaigu*)

## EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : SITADEL (données en date réelle de 2007 à 2015 et en date de prise en compte de 2016 à 2017)

## PROJETS D'AMENAGEMENT ET D'HABITAT IDENTIFIES

### ➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
BIMBY	-	30 logements	-

### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
Les Frênes	2,4 ha	41 logements (dont 8 locatifs sociaux)	2,4 ha	-

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi



## LOCALISATION DES PROJETS A L'ECHELLE DE LA PROGRAMMATION DU PLUI



## 24 - La répartition de l'offre nouvelle en logements

Le Programme Local de l'Habitat prévoit donc la création de 435 logements par an, soit un objectif en conformité avec le SCoT. Cela représente une production de 2 610 logements sur la période 2020-2025.

Compte tenu de la période fluctuante actuelle, la répartition des logements à réaliser est donnée comme des objectifs à atteindre à titre indicatif.

### Répartition des logements à créer pendant la durée du PLH (2020-2025)

2 610 logements en résidences principales		
<b>Location</b> 783 logts (30%)		<b>Accession à la propriété</b> 1 827 logts (70%)
<b>Locatif public</b> 361 logts (46%)	<b>Locatif privé</b> 422 logts (54%)	

Cette répartition vient conforter la dynamique actuelle, à savoir la progression de la part des logements locatifs dans le parc de résidences principales et le léger recul de l'accession à la propriété.

#### DONNÉES REPÈRES



##### Aujourd'hui :

Rythme de production nouvelle : **210 logements commencés** en 2016 et **317** en 2017

Statuts d'occupation des logements en 2015 : **75% de propriétaires occupants** et **24,4% de locataires** au sein du parc de résidences principales (0,6% de logés gratuitement)

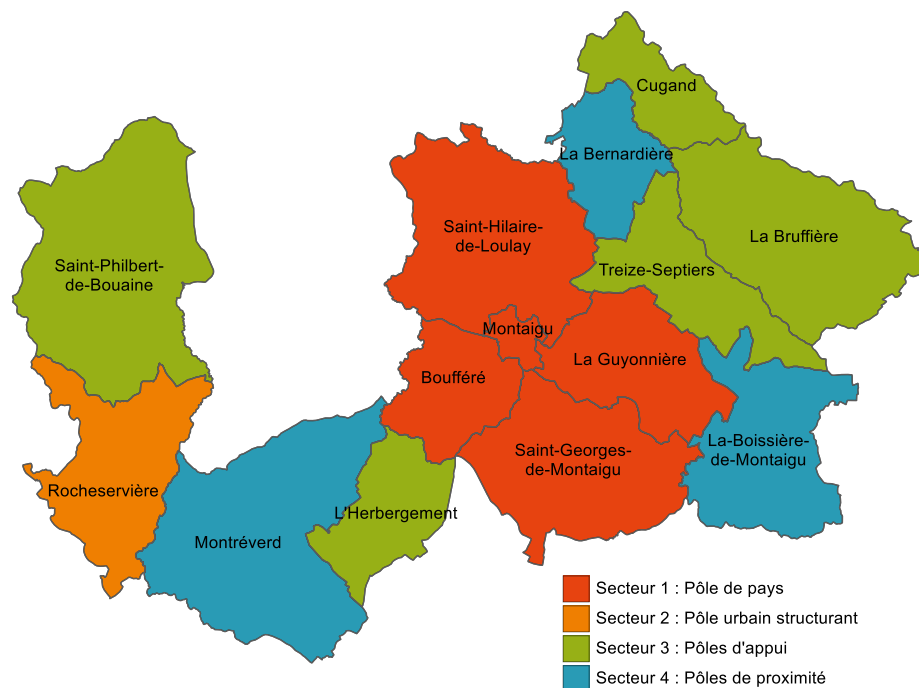


##### Demain :

Rythme de production nouvelle : **435 logements** à produire par an  
 Statuts d'occupation des logements dans la production nouvelle 2020-2025 : **70% de propriétaires occupants** et **30% de locataires** au sein du parc de résidences principales

La répartition de l'offre nouvelle de logements par commune s'organise sur le territoire en considérant les quatre niveaux de maillage proposés par le SCoT :

- Le **pôle de pays** (la commune nouvelle de Montaigu-Vendée) ;
- Le **pôle urbain structurant** (Rocheservière) ;
- Les **pôles d'appui** (les communes de La Bruffière, Cugand, Treize-Septiers, L'Herbergement et Saint-Philbert-de-Bouaine) ;
- Les **pôles de proximité** (les communes de La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu et Montréverd).





**Répartition des 2 610 logements à créer pendant la durée du PLH  
par secteur et par commune**

Secteur	Commune	Nombre de logements à produire par an 435 logts	Nombre total de logements à produire sur la durée du PLH 2 610 logts	Pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS)	Résidences principales 2 610 logts				
					Locatif 783 logts		Accession 1 827 logements		
					Public (LLS) 361 logts	Privé 422 logts		Accession classique et PTZ 1 791 logts	Accession sociale PSLA 36 logts
Privé libre 332 logts	Privé conventionné 90 logts								
Pôle de pays	Boufféré	35	210	11%	24				
	La Guyonnière	30	180	10%	18				
	Montaigu	54	324	22%	72				
	St-Georges-de-Montaigu	35	210	14%	30				
	St-Hilaire-de-Loulay	35	210	14%	30				
	<b>TOTAL</b>	<b>189</b>	<b>1 134</b>	<b>15%</b>	<b>174</b>	<b>144</b>	<b>39</b>	<b>762</b>	<b>15</b>
Pôle urbain structurant	Rocheservière	35	210	8%	17				
	<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>210</b>	<b>8%</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>7</b>	<b>156</b>	<b>3</b>
Pôles d'appui	La Bruffière	29	174	17%	30				
	Cugand	26	156	23%	36				
	Treize-Septiers	23	138	24%	33				
	L'Herbergement	34	204	7%	14				
	St-Philbert-de-Bouaine	34	204	11%	22				
	<b>TOTAL</b>	<b>146</b>	<b>876</b>	<b>15%</b>	<b>135</b>	<b>111</b>	<b>30</b>	<b>588</b>	<b>12</b>
Pôles de proximité	La Bernardière	15	90	14%	13				
	La Boissière-de-Montaigu	19	114	11%	13				
	Montréverd	31	186	5%	9				
	<b>TOTAL</b>	<b>65</b>	<b>390</b>	<b>9%</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>14</b>	<b>285</b>	<b>6</b>
<b>Terres de Montaigu</b>		<b>435</b>	<b>2 610</b>	<b>14%</b>	<b>361</b>	<b>332</b>	<b>90</b>	<b>1 791</b>	<b>36</b>

---

Ce tableau de répartition ne présente pas des objectifs stricts ; il s'agit davantage d'une « feuille de route » indicative pour le développement des communes à moyen terme.

Le nombre total de logements à produire par commune et le pourcentage de logements locatifs sociaux associé s'appuient sur les Plans Locaux d'Urbanisme engagés sur les deux ex Communautés de Communes. Ils tiennent compte des capacités des communes à accueillir de nouveaux habitants dues à l'attractivité du territoire et aux besoins de recrutements des entreprises.

La répartition des logements locatifs a été élaboré de façon pragmatique suite à un travail de recensement des besoins dans chaque commune. Les objectifs quantitatifs ont été travaillés au travers de 5 publics cibles :

- 3 cibles principales : les séniors, les jeunes actifs et les familles dont les familles monoparentales
- 2 cibles transversales : les actifs en situation de précarité et les nouveaux arrivants

La définition des objectifs de production de logements sociaux a consisté en la recherche de la satisfaction des besoins actuels non satisfaits, estimé à partir de l'analyse du fichier de la demande de logements locatifs sociaux. La production a ainsi été définie en fonction des besoins estimés à partir des demandes exprimées dans chaque commune.

Par ailleurs, afin d'atteindre une part de 30% de logements locatifs au sein de la production totale, l'offre en logements locatifs privés vient compléter celle de locatifs publics sociaux. Elle s'appuie notamment sur une production annuelle moyenne de 15 logements conventionnés.

Enfin, l'accession à la propriété représente 70% de la production totale. Au sein de cette part, 36 logements (soit 6 logements par an) sont affiliés à des Prêts Sociaux en Location-Accession (PSLA). A noter que ceux-ci peuvent être comptabilisés comme logements sociaux pendant une période de 10 ans et donc participer au développement de ce parc.

## 25 - Les orientations

5 orientations majeures ont été retenues pour ce Programme Local de l'Habitat :

1. Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages
2. Soutenir l'amélioration du parc de logements existants
3. Maîtriser et rationaliser le foncier
4. Répondre aux besoins des populations « spécifiques »
5. Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'animation partenariale et le suivi du PLH

### 251. Orientation n°1 : Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages

Une des priorités pour le territoire est d'accompagner le développement économique avec une offre de logements diversifiée et suffisante, permettant de répondre aussi bien aux ménages souhaitant entrer dans le parc locatif qu'à ceux souhaitant accéder à la propriété.

- **Disposer d'un parc de logements diversifiés répondant aux besoins des habitants**

Un des principaux enjeux du PLH est de développer une offre de logements en équilibrant sur l'ensemble du territoire les types et la gamme des logements produits, dans un souci de mixité sociale, afin que les ménages aux revenus modestes, accédants ou locataires, trouvent un logement abordable répondant à leurs besoins.

Par ailleurs, le diagnostic a permis de mettre en exergue un manque de petits (T1 ou T2) et de grands logements (T5 et plus). Or, avec l'évolution de la structure familiale (séparations, familles recomposées, accroissement du célibat, etc.), les ménages ont des besoins nouveaux. Il convient donc de proposer une offre de logements diversifiée, confortable et accessible à tous.

- **Développer le parc de logements locatifs à loyer encadré**

Les logements locatifs conventionnés (publics ou privés) favorisent le parcours résidentiel des ménages. Les locatifs à loyers attractifs permettent notamment aux locataires de constituer une épargne régulière avant une éventuelle accession à la propriété. Ils jouent également un rôle primordial pour apporter une solution de logement aux personnes se trouvant dans des situations transitoires (pour cause de mobilité professionnelle, de divorce...).

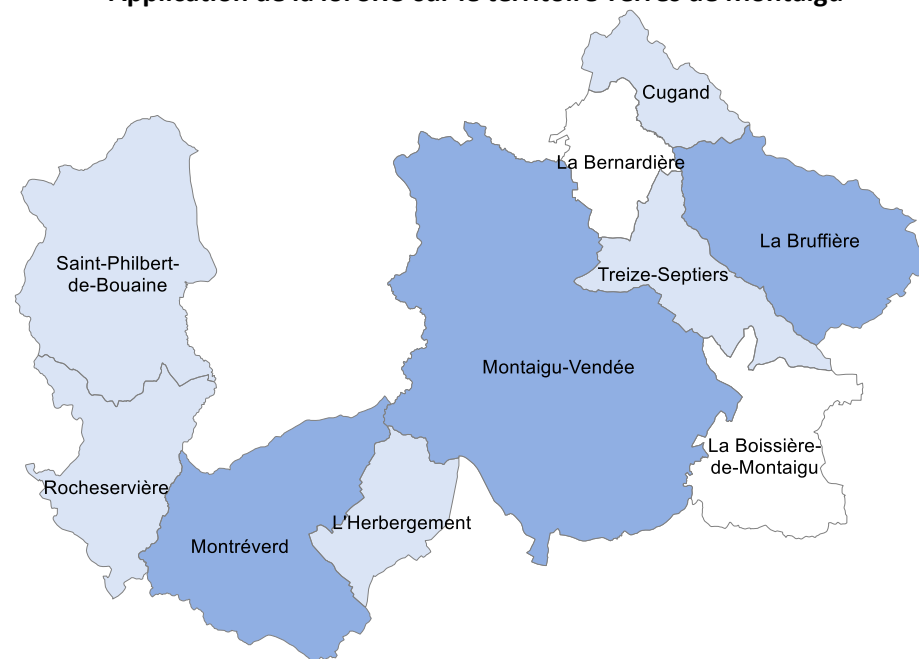
Le PLH vise ainsi le développement du parc de logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire.

Au regard de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, la future commune nouvelle Montaigu-Vendée dépassera les 15 000 habitants et sera donc concernée par l'obligation de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux à échéance 2025. D'autre part, une fois les 50 000 habitants atteints, l'ensemble de l'intercommunalité devra comprendre 25% de logements sociaux d'ici 2025 dans les communes de plus de 3 500 habitants.

Dans la pratique, les communes dont les parts de logements sociaux sont très basses et dont l'objectif semble inatteignable, doivent poursuivre leurs efforts de façon régulière dans le développement de ce parc. Si Terres de Montaigu ne comprend pas encore 50 000 habitants, l'intercommunalité anticipe cette situation et privilégie le développement du parc locatif social.

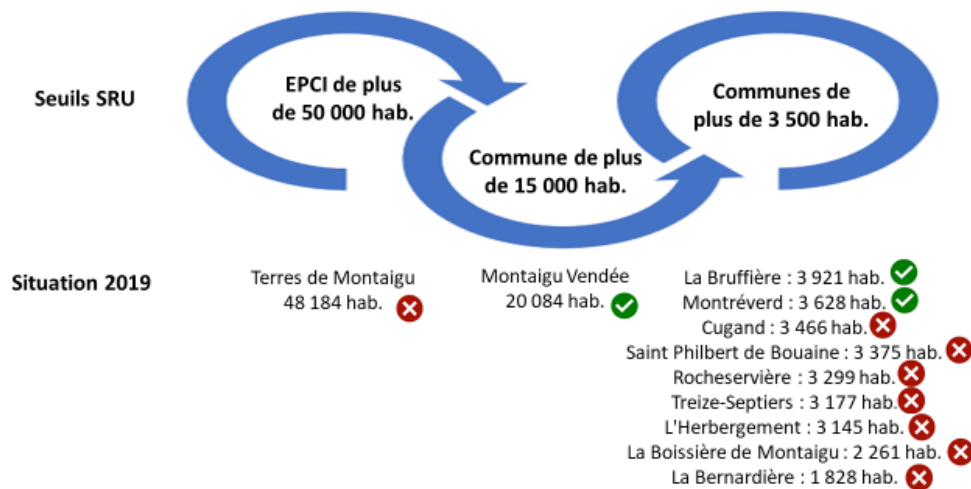
Un objectif global de 361 logements locatifs publics est ainsi envisagé sur l'ensemble de la Communauté de Communes, soit 15% de la production totale de logements sur la durée du PLH (2020-2025). Ainsi, sur ces 6 ans du PLH, l'ambition est de passer de 5,5% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales en 2015, à 6,5% à la fin du PLH en 2025.

### Application de la loi SRU sur le territoire Terres de Montaigu



- communes > 3 500 hab., concernées par la loi SRU lorsque l'EPCI > 50 000 hab.
- communes > 3 000 hab., pouvant être concernées par la loi SRU à moyen terme
- communes < 3 000 hab., non concernées par la loi SRU à moyen terme

### Application de la loi SRU sur le territoire Terres de Montaigu



Population 2016 = population municipale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Le territoire de Terres de Montaigu a conscience de la nécessité de produire plus de logements locatifs sociaux pour répondre aux exigences prochaines de la loi SRU.

Au-delà de la durée du PLH, les communes poursuivront leur effort en matière de mixité sociale, conformément aux objectifs fixés dans les futurs PLUi.

Pour le PLUi de l'ancien territoire Terres de Montaigu, il est envisagé la production de 495 logements locatifs sociaux sur un objectif de 2 992 logements au total, soit une production de 16,5%, bien supérieure aux objectifs du SCoT (seulement 10%). Cette objectif permettra de répondre globalement à la demande de logement social aujourd'hui exprimée (557 demandes au 1<sup>er</sup> janvier 2017). Il faut par ailleurs souligner l'opération majeure de démolition-reconstruction actuellement menée sur Montaigu (cf. focus ci-contre), qui mobilise fortement les financements à court et moyen terme. La part de Montaigu-Vendée reste prédominante avec 174 logements sur les 361 à produire sur la durée du PLH (soit 48% des logements à produire).

#### Objectifs de production de logements visés dans le projet de PLUi de l'ancien territoire Terres de Montaigu

		Objectif PLUi total	Objectif PLUi LLS	% LLS dans production totale
Montaigu-Vendée	La Guyonnière	1 894	30	15 % +5,3% (Hauts de Montaigu)
	St Hilaire		50	
	St Georges		50	
	Boufféré		40	
	Montaigu		120	
Cugand	782	60	21 %	
La Bruffière		50		
Treize-Septiers		55		
La Boissière	335	20	12 %	
La Bernardière		20		
<b>TOTAL</b>		<b>3011</b>	<b>495</b>	<b>16 %</b>

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu (version arrêté du PLUi)

Pour le PLUi de l'ancien territoire de Rocheservière, un travail similaire a été mené visant à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux

répondant à la demande exprimée (production d'environ 100 logements pour 126 demandes exprimées au 1<sup>er</sup> janvier 2017).

Il est à noter que cette production se veut équilibrée sur le territoire, avec une production de logement social dans chaque commune. Cette volonté (comme expliquée précédemment) s'explique par la stratégie globale du territoire d'accueillir du logement dans les centralités, à proximité des commerces, services et emplois.

#### Focus : les Hauts de Montaigu

Le projet des Hauts de Montaigu consiste en la déconstruction des 3 tours de la résidence l'Aurore, comprenant 100 logements sociaux vétustes. Ces logements et le quartier dans son ensemble, ne correspondent plus à la demande : en forme d'habitat (tour de 9 étages sur un parc dominé par la résidence principale individuelle et où les petits collectifs ne dépassent pas les 4 étages), en organisation (52 logements T4 ou T5, quand la demande est à près de 70% vers le T2 ou T3) et en mixité sociale (très faible sur le secteur). Il ne faut pas négliger aussi la vétusté de ce parc et la performance énergétique médiocre de ces logements.

Ce projet viserait à la création et au redéploiement sur le territoire, pour favoriser la mixité sociale, de 200 logements minimum dont 40 % logements sociaux dans le quartier.

En outre, afin d'assurer une offre diversifiée au sein du parc public et de répondre aux besoins des différents profils de demandeurs, la programmation de logements sociaux du PLH sera également répartie entre les différents types de financements existants : intermédiaire « PLS », classique « PLUS » et très social « PLAI ».

## DONNÉES REPÈRES



### Aujourd'hui :

Entre 2010 et 2016, **25 logements locatifs sociaux ont été produits en moyenne** (hors EHPAD) tous types confondus (PLS/PLUS/PLAI)

### Demain :

Les communes ont une capacité à produire **461 logements locatifs sociaux** selon les OAP des 2 PLUi (octobre 2018).



Le PLH envisage une production de **361 logements locatifs sociaux** à l'horizon 2025, soit **60 logements par an** (soit 2,4 fois plus que sur la période précédant) tous types confondus (PLS/PLUS/PLAI) dont **54 PLUS/PLAI**. Cette production est en cohérence avec les possibilités foncières inscrites dans les OAP.

## Objectifs de production de logements locatifs publics pendant la durée du PLH (2020-2025)



	PLS (10%)	PLUS (60%)	PLAI (30%)	TOTAL
<b>Secteur 1</b> Pôle de pays		105	52	174
<b>Secteur 2</b> Pôle urbain structurant	36*	10	5	17
<b>Secteur 3</b> Pôles d'appui		81	40	135
<b>Secteur 4</b> Pôles de proximité		21	11	35
<b>TOTAL</b> <b>Terres de Montaigu</b>	<b>36</b>	<b>217</b>	<b>108</b>	<b>361</b>

\*Les logements de type PLS seront affectés à de l'habitat privé et à de l'habitat groupé personnes âgées.

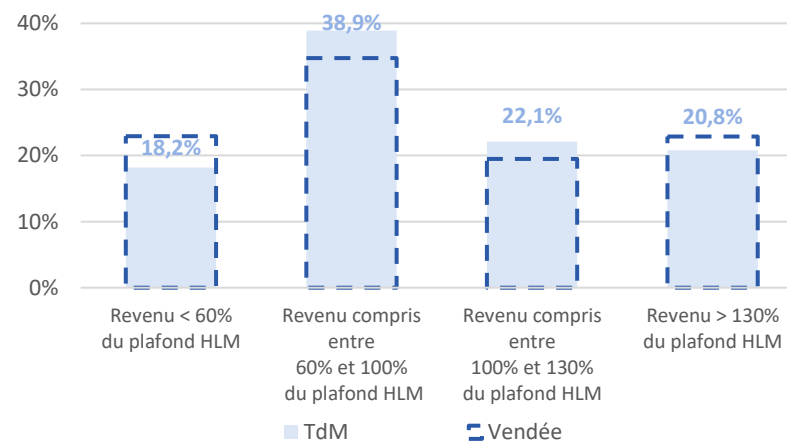
Le partenariat public/privé est à privilégier pour assurer la mixité sociale au sein des opérations de création de logements, et cela le plus en amont possible des projets, qu'il s'agisse de VEFA ou non.

Les publics principalement visés dans les logements locatifs publics sont les jeunes ménages (avec ou sans enfant), les jeunes célibataires, les personnes seules en général, les actifs en situation de précarité ou les nouveaux arrivants. Pour accueillir ces personnes, la réalisation de logements de type 2 et 3 devra être privilégiée.

Afin de conserver le dynamisme du territoire, et en raison des difficultés que rencontrent les entreprises locales pour recruter, les communes ont besoin de proposer une offre de logements pour la main d'œuvre locale et ce dans toutes les communes.

On constate que seuls 18,2% des ménages disposent de revenus inférieurs à 60% du plafond HLM et peuvent potentiellement bénéficier de PLAI. Dans le cadre du PLH 2020-2025, la production initiale cible 30% de logements PLAI et tendra à évoluer dans le temps pour atteindre une part plus importante à l'horizon du prochain PLH.

## Revenus des ménages par rapport au plafond HLM en 2015 sur Terres de Montaigu



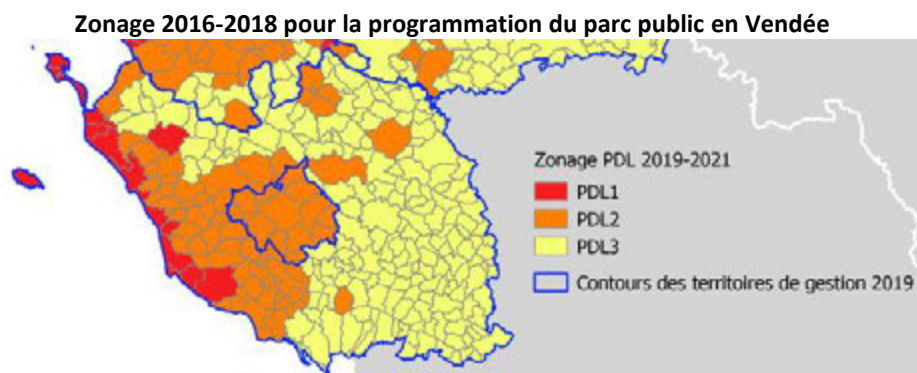
Source : FILOCOM 2015, MEEDDM/CGDD/SoeS, d'après DGFiP, Diagnostic HATEIS Habitat 2018

Par ailleurs, ces logements s'adressent à des populations en situation de grande précarité. Aussi, l'attribution des logements tiendra compte des services et équipements présents sur la commune concernée.

Les logements de type PLS seront quant à eux affectés en priorité à de l'habitat privé et à de l'habitat groupé personnes âgées.

➤ **Prendre les dispositions nécessaires pour accompagner efficacement la production de logements locatifs sociaux**

Dans le cadre du développement du parc locatif social, la Région Pays de la Loire a mis en place un zonage classant les communes en trois zones, de la plus tendue et prioritaire pour la production nouvelle de l'offre locative (PDL1) à la moins tendue et non prioritaire (PDL3). Terres de Montaigu se situe actuellement en zone PDL2 (pour Montaigu-Vendée) et PDL3 pour les autres communes. Or, la demande reste présente, et plus de la moitié de la population locale est éligible à un logement social. Aussi, la Communauté de Communes souhaiterait être reconnue comme prioritaire par ce zonage.



Source : DREAL Pays de la Loire, HATEIS Habitat 2018

Par ailleurs, pour assurer la réalisation des objectifs de logements sociaux, **les objectifs de production de logements sociaux ont été inscrits dans les**

**documents réglementaires du PLUi**, leur conférant une valeur opposable garantissant leur respect.

Les objectifs ont ainsi été traduits réglementairement de 2 façons :

- **L'inscription d'objectif chiffré de productions de logements sociaux dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Cette obligation permettra de systématiser la production de logements locatifs sociaux dans tous les projets d'ouverture à l'urbanisation

		<b>% de LLS fixé dans les OAP</b>
Montaigu-Vendée	La Guyonnière	10 %
	St Hilaire	15 %
	St Georges	15 %
	Boufféré	15 %
	Montaigu	20 %
Cugand		20 %
La Bruffière		20 %
Treize-Septiers		20 %
La Boissière		10 %
La Bernardière		10 %
Rocheservière		12 %
Saint Philbert de Bouaine		14 %
L'Herbergement		12 %
Montréverd		10 %

- **L'inscription d'une obligation, inscrite dans les règlements des 2 PLUi, concernant les opérations en renouvellement urbain, stipulant que « toute opération créant plus de 20 logements individuels comportera au minimum 10% de logements sociaux »**

Ces 2 contraintes réglementaires permettront d'assurer une mixité sociale des opérations d'habitat, que ce soit en extension urbaine ou en renouvellement urbain, en imposant aux maîtres d'ouvrage ces objectifs chiffrés. Toutefois,

ceux-ci ne répondront pas à eux seuls, au besoin total de production de logements sociaux, les opérations de construction étant principalement menées de l'initiative directe des bailleurs sociaux, en concertation avec chaque commune.

Par ailleurs, la Communauté de Communes souhaite suivre au plus près la vente des locatifs sociaux (figurant dans la loi ELAN). Ainsi, elle entend préserver son parc locatif social, et notamment les petits logements, typologies recherchées par les ménages, comme souligné dans le diagnostic.

Enfin, en vue de favoriser les projets de mixité sociale, la Communauté de Communes a adhéré à l'office foncier solidaire et prévoit de signer prochainement une convention d'utilité sociale et le dialogue avec les bailleurs sociaux notamment.

➤ **Développer l'offre de locatifs privés conventionnés ou non**

Le développement du locatif privé à loyer plafonné, via le conventionnement ANAH (avec ou sans travaux), est un vecteur aussi pertinent que le développement du parc locatif public pour créer une offre de locatifs à loyer modéré sur le territoire.

Par ailleurs, le territoire compte un certain nombre de logements vacants. La réhabilitation ou la rénovation d'une partie de ce patrimoine constitue un potentiel intéressant pour le développement du parc locatif sur le territoire. Par exemple, la division d'un grand logement en deux plus petits constitue bien la création d'une nouvelle habitation comptabilisée dans l'objectif de production de locatifs sur les 6 ans du PLH.

**Objectifs de production de logements locatifs privés pendant la durée du PLH (2020-2025)**

	Locatif privé libre	Locatif privé conventionné	TOTAL
<b>Secteur 1</b> Pôle de pays	144	39	183
<b>Secteur 2</b> Pôle urbain structurant	27	7	34
<b>Secteur 3</b> Pôles d'appui	111	30	141
<b>Secteur 4</b> Pôles de proximité	50	14	64
<b>TOTAL</b> <b>Terres de Montaigu</b>	<b>332</b>	<b>90</b>	<b>422</b>

A noter que jusqu'en 2017, certaines communes classées en zone B2 et C étaient éligibles au dispositif d'investissement « Pinel ». C'est le cas de la commune de Montaigu. Celle-ci a pu obtenir l'agrément en date du 13 novembre 2017. Un regain des investissements a ainsi été observé. Ce dispositif ayant pris fin au 31 décembre 2017, il n'existe désormais plus de fiscalité attractive sur le territoire. De ce fait, de nombreux investisseurs locaux reporte leurs investissements sur les d'autres secteurs éligibles. Terres de Montaigu souhaite être reconnue pour ses besoins importants à développer du logement locatif privé sous l'égide de dispositifs pouvant le favoriser.



➤ **Développer l'accèsion aidée à la propriété**


Le PLH s'attache à soutenir les ménages désireux de faire construire ou d'acheter leur résidence principale sur le territoire.

Dans le neuf, l'action des communes sur le foncier reste incontournable pour proposer aux ménages une offre de terrains à construire à prix abordables. L'accèsion aidée à la propriété repose principalement au niveau national sur le Prêt à Taux Zéro. Depuis janvier 2016, les critères d'octroi de ce prêt ont été assouplis. Le dispositif s'applique désormais dans le neuf comme dans l'ancien, sous condition de travaux d'amélioration. Néanmoins, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le dispositif ne fonctionnera plus que dans l'ancien en zones B2 et C. Par ailleurs, le Conseil Départemental de Vendée propose un programme « Eco-PASS – Propriétaire en Vendée » dans lequel les collectivités sont invitées à participer. Il apporte une prime forfaitaire aux ménages modestes accédant à un logement dans l'ancien.

De plus, le PLH prévoit de valoriser la location-accession (PSLA), non comme un dispositif majeur de l'accèsion sociale, mais davantage comme un outil de diversification proposée à un public spécifique. A ce titre, il apparaît nécessaire de vulgariser ce dispositif, encore peu connu du grand public.

Enfin, l'accèsion à la propriété dans l'ancien doit être encouragée : elle peut constituer une étape dans le parcours résidentiel des ménages et permettre de valoriser les logements anciens, vacants ou non, en aidant à leur rénovation.

**Objectifs de production de logements en accèsion à la propriété pendant la durée du PLH (2020-2025)**



	Accession classique (69%)	Accession PTZ neuf + ancien (29%)	Accession PSLA (2%)	TOTAL
<b>Secteur 1</b> Pôle de pays	536	226	15	777
<b>Secteur 2</b> Pôle urbain structurant	110	46	3	159
<b>Secteur 3</b> Pôles d'appui	414	174	12	600
<b>Secteur 4</b> Pôles de proximité	201	84	6	291
<b>TOTAL</b> Terres de Montaignu	<b>1 261</b>	<b>530</b>	<b>36</b>	<b>1 827</b>

## 252. Orientation n°2 : Soutenir l'amélioration du parc de logements existants

L'amélioration du parc de logements existants constitue une orientation prioritaire pour les élus depuis de longues années. Ce point avait d'ailleurs déjà été relevé sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière et inscrit dans le précédent Programme Local de l'Habitat (2011-2016). Le besoin d'amélioration du parc reste toutefois important à l'échelle de l'ensemble du territoire.

### ➤ Améliorer la performance énergétique des logements et mieux répondre aux préoccupations environnementales

La thématique des économies d'énergie est devenue incontournable. Avec l'évolution des normes, les logements nouvellement construits sont dorénavant peu énergivores.

Néanmoins, le chantier de la réhabilitation thermique des logements anciens reste quant à lui considérable. Dans l'immédiat, il convient de développer la communication sur cette thématique et de l'inscrire dans la durée, avec des retours d'expériences toujours enrichissants. Les systèmes d'aides à la rénovation thermique sont nombreux et se sont complexifiés. Il convient donc de valoriser les systèmes de conseil et d'aides existants.

La mise en place d'une OPAH et d'une aide spécifique de l'intercommunalité aux travaux d'économie d'énergie permettra de répondre à ces objectifs :

- Aider les personnes modestes à économiser l'énergie ;
- Encourager les propriétaires bailleurs à rénover leur logement, notamment en vue de réduire les charges des locataires.

Le parc le plus important est celui des propriétaires occupants. Selon les données FILOCOM, 34% des ménages du territoire sont éligibles aux aides de l'ANAH et peuvent être accompagnés dans le cadre d'une rénovation de leur logement.

### ➤ Accompagner le vieillissement de la population

Si la population locale est plutôt jeune, la tranche d'âge des plus 75 ans est amenée à augmenter dans les années à venir. Il importe donc d'y apporter une réponse en termes de logements.

La loi accessibilité contraint désormais les maîtres d'ouvrage à adapter les logements locatifs dès leur construction, avec toutefois des assouplissements récents. Pour autant, les accédants à la propriété ne sont pas tenus d'adapter leur logement, et nombreux sont ceux qui pensent qu'un logement de plain-pied équivaut à un logement adapté. Travailler avec les maîtres d'ouvrage, architectes, constructeurs sur l'accessibilité des logements des accédants à la propriété est indispensable pour faire évoluer les pratiques, et constituer ainsi un parc adapté aux personnes à mobilité réduite.

Au-delà de l'anticipation, de nombreuses situations sont d'ores et déjà à traiter et le maintien à domicile peut parfois être remis en cause si le logement ne dispose pas d'un minimum d'éléments :

- Une salle d'eau et des sanitaires adaptés (la baignoire remplacée par une douche) ;
- Des portes de 80 cm de largeur minimum dans les sanitaires, le séjour, la cuisine et dans au moins une chambre ;
- Un accès au logement de plain-pied, sans seuil ou marche(s).

Les dispositifs et les aides existent pour résoudre ces situations, notamment lorsque les personnes disposent de faibles ressources. Il convient de les promouvoir sur l'ensemble du territoire et d'apporter le conseil.

La Maison Départementale de la Solidarité et de la Famille joue également un rôle majeur auprès des personnes âgées. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018, une partie des activités auparavant menées par le CLIC Guid'Âge lui ont été transférées. Elle propose un accompagnement et un conseil auprès des personnes âgées dans leurs différentes démarches. Aussi, il convient de promouvoir les aides auprès de cette structure. La réalisation de travaux simples permet de prolonger le maintien à domicile et ainsi de retarder d'éventuelles entrées en EHPAD.

## 253. Orientation n°3 : Maîtriser et rationaliser le foncier

Si la consommation du foncier est au cœur des débats depuis plusieurs dizaines d'années, elle est récemment devenue une des préoccupations majeures des territoires. Or, sur un territoire où l'évolution démographique y est très dynamique et exerce une pression forte sur les espaces agricoles, la lutte contre l'étalement urbain nécessite d'être particulièrement soutenue. Depuis plusieurs années déjà, la tendance est à la densification du tissu urbain. Ainsi, les PLUi du Canton de Rocheservière et de Terres de Montaigu fixent des objectifs de densité moyenne minimum dans les nouvelles opérations, allant de 15 à 25 logements par hectare selon les communes.

### ➤ Poursuivre la stratégie d'anticipation foncière

Pour maîtriser le développement de son territoire, Terres de Montaigu a opté pour une stratégie d'anticipation foncière. En effet, la quasi-totalité des communes du territoire détiennent d'importantes réserves foncières, leur assurant un développement urbain à horizon de 10 à 15 ans.

Par ailleurs, la majorité des communes du territoire développent essentiellement des lotissements communaux ; cela leur permet de maîtriser la forme des opérations et les publics accueillis (primo-accédants, familles, personnes âgées, etc.).

Il est essentiel de poursuivre ces politiques d'acquisition foncière afin de maîtriser le coût du foncier et de proposer des opérations de façon régulière et adaptée à la demande.

Terres de Montaigu reste aussi en alerte sur les expérimentations du nouvel outil qu'est l'Organisme Foncier Solidaire (OFS), car il peut dans le soutien et l'accompagnement à l'accession à la propriété, être un outil pour demain.

### ➤ Favoriser les opérations en renouvellement urbain et valoriser l'image du bâti existant

Afin de limiter la consommation du foncier, il convient de privilégier les opérations en renouvellement urbain et l'utilisation des parcelles disponibles au sein du tissu urbain. Cela consiste à réinvestir des espaces non-bâties (dents creuses) ou bâties (friches industrielles, bâtiments vacants, etc.). Selon la valeur patrimoniale du bâti en question, les projets peuvent porter soit sur de la réhabilitation, soit de la démolition-reconstruction.

Favoriser le renouvellement urbain, c'est aussi dynamiser les centres-bourgs et développer l'offre de logements à proximité des commodités existantes. Cela permet de faciliter l'accès aux services de certains publics, tels que les personnes âgées, les ménages aux revenus modestes ou présentant des problèmes de mobilité.

Pour accompagner la requalification du bâti en centres-bourgs, il est essentiel de valoriser l'image que les lieux renvoient. Ainsi, en complément de l'amélioration énergétique du bâti qui vise principalement à améliorer le confort intérieur, la rénovation de façades défraîchies permet d'améliorer l'esthétique des bourgs.

### ➤ Elaborer une stratégie foncière en s'appuyant sur la création d'un Observatoire du Foncier

La mise en place d'un Observatoire du Foncier permet de disposer d'un outil de connaissance actualisé du territoire. Composé de données chiffrées et localisées des marchés fonciers, c'est un outil d'aide à la décision et d'évaluation des politiques d'aménagement mises en place.

Grâce à un Observatoire intercommunal, toutes les communes peuvent avoir une vision globale du territoire. Elles peuvent ainsi travailler ensemble et proposer une offre complémentaire et non concurrentielle. Ce travail collaboratif permet d'élaborer une stratégie foncière cohérente et de mener des procédures communes pour réaliser des acquisitions foncières.

Une fois créé, il est essentiel d'actualiser régulièrement les données de l'Observatoire du Foncier pour rendre cet outil exploitable et pérenne.

---

➤ **Assurer le suivi de la consommation foncière**

Le suivi de la consommation foncière est essentiel. Il importe donc que, dans le cadre de l'Observatoire du Foncier, un point précis du foncier vendu soit réalisé chaque année par commune avec, par exemple, une réflexion sur la surface moyenne des lots vendus, mais aussi sur les écarts et les surfaces extrêmes des parcelles.

## **254. Orientation n°4 : Répondre aux besoins des populations « spécifiques »**

En fonction de leur situation sociale ou de leur mode de vie, certains ménages ne peuvent pas toujours accéder à un logement ou un hébergement adapté à leur situation. A travers ce PLH, il convient d'identifier ces publics spécifiques et de répondre à leurs besoins.

### **➤ Faciliter et développer une offre d'hébergement pour les jeunes travailleurs**

Faciliter l'accès au logement pour les jeunes travailleurs présents sur le territoire est un enjeu important pour Terres de Montaigu.

Actuellement, il existe une résidence jeunes actifs à Saint-Hilaire-de-Loulay : « Le Bois Blanc ». Composée de 83 studios, elle accueille des salariés en contrat à durée déterminée, des intérimaires, des jeunes en formation, des apprentis, etc. Néanmoins, cette offre s'avère insuffisante, et concentrée dans une structure unique.

Aussi, un des objectifs de ce PLH est développer l'offre de façon plus diffuse sur le territoire. Pour cela, Terres de Montaigu peut notamment s'appuyer sur le nouveau dispositif du Conseil Départemental de Vendée qui propose un « programme d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis et les jeunes en insertion professionnelle » afin de permettre à ce public de se loger décemment et à un coût modéré.

### **➤ Offrir et identifier les logements d'urgence**

Pour faire face à des situations d'urgence que certains ménages pourraient subir (incendie dans le logement, insécurité...), le PLH prévoit le recensement intercommunal de tous les logements susceptibles d'accueillir temporairement cette population. Cela permettra aux communes de pouvoir orienter les demandeurs vers les biens disponibles.

### **➤ Poursuivre les objectifs d'accueil des gens du voyage**

Terres de Montaigu connaît régulièrement et depuis de nombreuses années des installations de gens du voyage sur le territoire. Pour répondre à la problématique des installations sauvages, une aire d'accueil s'est ouverte sur Boufféré (Montaigu-Vendée) en septembre 2018. Il convient d'assurer un suivi et une veille sur les besoins en accueil de ces populations.

## **255. Orientation n°5 : Renforcer la gouvernance des politiques locales de l’habitat, l’animation partenariale et le suivi du PLH**

La gouvernance constitue un élément clé dans l’appropriation, la mise en œuvre et la réussite de la politique locale de l’habitat.

### **➤ Faciliter la communication et l’information sur la politique de l’habitat**

Afin d’informer le public par une information lisible et structurée, la mise en place guichet habitat est indispensable. Ce guichet unique permettra de proposer un premier conseil aux particuliers, et de les diriger vers les bons interlocuteurs selon leur demande.

Pour faciliter la lisibilité de la politique communautaire de l’habitat, l’engagement de Terres de Montaigu et des communes en faveur de l’habitat doit être accompagné d’une campagne de communication active auprès de l’ensemble des habitants et des différents partenaires. Cette communication pourra se faire par le biais du site internet, de publications spécifiques, de la presse locale à destination à la fois des particuliers et des acteurs locaux de l’habitat (agents immobiliers, notaires, architectes, constructeurs, aménageurs). D’autres modes de communication seront développés en direction des professionnels : rencontres régulières, individuelles ou en ateliers groupés.

### **➤ Assurer un pilotage opérationnel et réactif du PLH, en lien avec les évolutions démographiques du territoire**

La politique de l’habitat est une compétence communautaire mais sa mise en œuvre au quotidien relève souvent des partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux. A l’échelle communautaire, les objectifs de production, notamment d’habitat social, ne peuvent être atteints que si l’ensemble des acteurs s’engagent et concourent à la mise en œuvre des projets.

Ainsi, la mise en œuvre sur les six ans du PLH exige une organisation continue du pilotage. Pour garantir l’efficacité de ce pilotage, des instances doivent être créées telle qu’un Comité de pilotage et des commissions pour l’attribution des aides spécifiques de la Communauté de Communes. L’objectif est de dynamiser un réseau d’élus et de partenaires référents en matière d’habitat et d’urbanisme sur le territoire communautaire.

Par ailleurs, à l’approche des 50 000 habitants et de la création de Montaigu-Vendée, Terres de Montaigu doit dès lors anticiper l’élaboration obligatoire d’une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d’un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social (PPGD).

En effet, tout EPCI compétent en matière d’habitat et de plus de 30 000 habitants (avec une commune de plus de 10 000 habitants) est tenu d’élaborer une CIL. Celle-ci a pour objectif d’adopter un certain nombre d’orientations et d’objectifs portant sur les attributions du parc locatif social, les modalités de relogement des ménages, etc.

Le PPGD vise quant à lui à assurer une gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l’information du demandeur par la mise en place d’un service d’information et d’accueil du demandeur.

Parallèlement, le programme d’actions devra être mis en œuvre dans la continuité des six années, dans le respect des objectifs fixés et en conformité avec le détail des fiches actions. Pour cela, des bilans seront réalisés à un rythme annuel et triennal, permettant si nécessaire d’ajuster les objectifs et les actions du PLH.

### **➤ Mettre en place un Observatoire de l’Habitat**

L’évaluation du Programme Local de l’Habitat et de la mise en œuvre de son programme d’actions, via un Observatoire portant sur l’ensemble des thématiques du programme, facilitera l’adaptation de la politique de l’habitat aux évolutions du territoire. Cet outil permettra d’évaluer et d’adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

## 26 - Synthèse des orientations et actions associées

ORIENTATIONS	ACTIONS ASSOCIEES
<b>Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages</b>	
Le logement locatif	Action 1.1 Créer 361 logements locatifs publics Action 1.2 S'inscrire dans une démarche stratégique pour une reconnaissance de la tension importante du marché locatif du territoire Action 1.3 Mobiliser les bailleurs sociaux pour un développement planifié sur le territoire Action 1.4 Développer le parc locatif privé conventionné et intermédiaire dans le neuf Action 2.3 Créer du locatif privé à partir du bâti existant Action 3.1 Encourager la création de logements en location-accession Action 5.3 Contribuer au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
L'accession à la propriété	Action 2.1 Encourager la rénovation énergétique des logements de propriétaires occupants Action 2.2 Soutenir techniquement et financièrement l'adaptation des logements Action 3.1 Encourager la création de logements en location-accession Action 3.2 Soutenir l'accession à la propriété dans les cœurs de bourg via le dispositif Eco-PASS dans l'ancien Action 3.3 Aider l'accession à la propriété dans les nouveaux projets de densification Action 5.3 Contribuer au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
<b>Soutenir l'amélioration du parc de logements existants</b>	
Les économies d'énergie	Action 2.1 Encourager la rénovation énergétique des logements de propriétaires occupants Action 2.4 Mettre en place une campagne thermographique aérienne Action 2.5 Encourager la rénovation des façades sur des secteurs ciblés
L'adaptation des logements	Action 2.2 Soutenir techniquement et financièrement l'adaptation des logements
L'esthétique du bâti	Action 2.5 Encourager la rénovation des façades sur des secteurs ciblés

ORIENTATIONS	ACTIONS ASSOCIEES
<b>Maîtriser et rationaliser le foncier</b>	
La maîtrise foncière	Action 4.1 Conserver la maîtrise du foncier et la mise sur le marché des lotissements
La densification de la construction	Action 3.3 Aider l'accèsion à la propriété dans les nouveaux projets de densification Action 4.2 S'inscrire dans les enjeux et les formes de progrès visées dans les PLUi Action 4.3 Favoriser la densification dans les secteurs déjà urbanisés Action 4.4 Proposer de nouvelles formes d'habitat compatibles avec la densification
Le suivi de la consommation foncière	Action 4.2 S'inscrire dans les enjeux et les formes de progrès visées dans les PLUi Action 6.2 Piloter le PLH
<b>Répondre aux besoins des populations « spécifiques »</b>	
Le logement des jeunes	Action 5.1 Favoriser la construction ou l'aménagement de logements dédiés aux apprentis et jeunes en insertion professionnelle Action 5.3 Contribuer au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
Les personnes âgées ou handicapées	Action 2.2 Soutenir techniquement et financièrement l'adaptation des logements Action 5.2 Accompagner la construction et l'adaptation de logements destinés à accueillir des personnes âgées ou handicapées
Les ménages en situation d'urgence	Action 5.3 Créer un fichier partagé intercommunal des logements d'urgence et leur disponibilité Action 5.3 Contribuer au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
Les gens du voyage	Action 5.4 Suivre l'ouverture et la fréquentation de la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage
<b>Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'animation partenariale et le suivi du PLH</b>	
La communication, le pilotage et le suivi du PLH	Action 6.1 Mettre en place un guichet habitat Action 6.2 Piloter le PLH Action 6.3 Mettre en place une communication





## **PARTIE 3**

# **LE PROGRAMME D' ACTIONS**

- 31 – Développer une offre locative nouvelle et diversifiée**
- 32 – Soutenir la rénovation du parc privé**
- 33 – Accompagner l'accession à la propriété**
- 34 – Maîtriser le foncier**
- 35 – Accompagner les populations spécifiques**
- 36 – Suivre et animer le Programme Local de l'Habitat**



## ACTION 1

# Développer une offre locative nouvelle et diversifiée

### LES ENJEUX

- ✓ Développer le parc locatif pour aider les ménages à s'implanter sur le territoire
- ✓ Obtenir une reconnaissance du territoire pour un développement privilégié du parc locatif
- ✓ Engager un partenariat avec les bailleurs sociaux pour une identification des besoins
- ✓ Produire du logement locatif encadré à faible coût à destination des ménages à loyers modestes
- ✓ Privilégier le développement de l'offre à proximité des services et des commerces

### LES ACTIONS

- 1.1.** Créer 361 logements locatifs publics
- 1.2.** S'inscrire dans une démarche stratégique pour une reconnaissance de la tension importante du marché locatif du territoire
- 1.3.** Mobiliser les bailleurs sociaux pour un développement planifié sur le territoire
- 1.4.** Développer le parc locatif privé conventionné et intermédiaire dans le neuf

### PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES DE L'ACTION 1

Communes  
Terres de Montaigu  
Conseil Départemental de Vendée  
Bailleurs sociaux  
ANAH  
EPF  
Organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion

## ACTION 1.1

## Créer 361 logements locatifs publics

### Objectifs

- Soutenir l'accueil et le maintien des jeunes ménages sur le territoire, en accompagnant le parcours résidentiel des ménages dans un contexte moins favorable à l'accession
- Proposer une offre diversifiée de logements locatifs publics
- Améliorer la mixité sociale
- Développer le parc de logements locatifs à loyer maîtrisé
- Permettre aux ménages aux ressources modestes de se loger en développant le parc de logements locatifs « très sociaux » à proximité des commerces et des services

### Mesures

- ✓ Créer 60 logements locatifs publics en moyenne par an pendant la durée du PLH selon la répartition suivante :

	PLS (10%)	PLUS (60%)	PLAI (30%)	TOTAL
Boufféré		15	7	24
La Guyonnière		11	5	18
Montaigu		43	22	72
Saint-Georges-de-Montaigu		18	9	30
Saint-Hilaire-de-Loulay		18	9	30
<b>Total Pôle de pays</b>		<b>105</b>	<b>52</b>	<b>174</b>
Rocheservière		10	5	17
<b>Total Pôle urbain structurant</b>		<b>10</b>	<b>5</b>	<b>17</b>
La Bruffière	36*	18	9	30
Cugand		22	11	36
Treize-Septiers		20	10	33
L'Herbergement		8	4	14
Saint-Philbert-de-Bouaine		13	6	22
<b>Total Pôles d'appui</b>		<b>81</b>	<b>40</b>	<b>135</b>
La Bernardière		8	4	13
La Boissière-de-Montaigu		8	4	13
Montréverd		5	3	9
<b>Total Pôles de proximité</b>		<b>21</b>	<b>11</b>	<b>35</b>
<b>TOTAL Terres de Montaigu</b>	<b>36</b>	<b>217</b>	<b>108</b>	<b>361</b>

<p><b>Mesures</b></p>	<p>*La production de logements de type PLS pourra être utilisé pour les structures ESMS (Etablissement Sociaux et Médico-Sociaux), les logements ordinaires (si l'écart de loyer le permet) et l'habitat groupé pour personnes âgées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Si les lois SRU et Duflot ne s'appliquent pas encore sur la Communauté de Communes, le territoire souhaite s'inscrire dans une dynamique de développement et de diversification de l'offre de logements. Ainsi, toutes les communes vont produire au minimum 5% de logements locatifs sociaux sur leurs productions totales de logements respectives.</li> <li>✓ Les variations d'une commune à l'autre s'expliquent par la prise en compte des particularités locales : historique de production ; diversité de l'offre actuelle et à venir ; équipements et services ; etc.</li> </ul>
<p><b>Budget</b></p>	<p>Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Apport de foncier à prix réduit, dans le cadre de la forte maîtrise foncière des communes</li> <li>✓ Exonérations fiscales par les communes (taxe d'aménagement, taxe foncière) pour les opérations de logements sociaux</li> </ul>
<p><b>Acteurs</b></p>	<p>Communes, Terres de Montaigu, Conseil Départemental de Vendée, Bailleurs sociaux</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p>Analyse et suivi des logements financés, confrontation des résultats par rapport à la feuille de route, bilans annuels réalisés par la Communauté de Communes</p>

<b>ACTION 1.2</b>	<b>S'inscrire dans une démarche stratégique pour une reconnaissance de la tension importante du marché locatif du territoire</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer l'offre de logements locatifs publics et privés</li> <li>➤ Favoriser l'implantation et le développement des bailleurs sociaux sur le territoire local</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Montage d'un dossier argumenté sur la nécessité de requalification du zonage du territoire (zone B2 et PDL 1-2)</li> <li>✓ Souligner la tension du marché immobilier local (une demande élevée et une offre insuffisante), le développement du secteur économique, la croissance démographique, etc.</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu, Conseil Départemental de Vendée, Bailleurs sociaux
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l'adoption du PLH



<b>ACTION 1.3</b>	<b>Mobiliser les bailleurs sociaux pour un développement planifié sur le territoire</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer l'offre de logements locatifs publics</li> <li>➤ Favoriser l'implantation et le développement des bailleurs sociaux sur le territoire local</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Au lancement du PLH, réunion de coordination des acteurs pour la préparation de la programmation pluriannuelle</li> <li>✓ Signature d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS)</li> <li>✓ Travailler avec les bailleurs sociaux pour organiser la sortie des programmes</li> <li>✓ Inciter les bailleurs à produire davantage de petits logements</li> </ul>
<b>Budget</b>	<p>Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Apport de foncier à prix réduit, dans le cadre de la forte maîtrise foncière des communes</li> <li>✓ Exonérations fiscales par les communes (taxe d'aménagement, taxe foncière) pour les opérations de logements sociaux</li> </ul>
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu, Bailleurs sociaux, Conseil Départemental de Vendée
<b>Mise en œuvre</b>	Rencontres annuelles avec les bailleurs et le Département pour effectuer un bilan de l'année passée et partager les projets futurs sur le territoire

## ACTION 1.4

### Développer le parc locatif privé conventionné et intermédiaire dans le neuf

#### Objectifs

- Développer et diversifier l'offre de logements locatifs
- Réguler les niveaux de loyers pratiqués sur le territoire
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages en proposant des logements locatifs aux loyers diversifiés
- Inciter à la mise en location à l'année des logements vacants ou sous-occupés
- Soutenir l'économie locale, notamment dans le secteur du bâtiment

#### Mesures

- ✓ Prime de Terres de Montaigu à la création de logements locatifs privés conventionnés avec l'ANAH, avec ou sans travaux, à hauteur de **1 500 €** par logement.

Dans ce cadre, le propriétaire bailleur s'engage, par la signature d'une convention avec l'ANAH, à louer son logement pendant plusieurs années à des ménages aux revenus modestes (selon le barème ANAH en vigueur) et avec un loyer plafonné. En contrepartie, il bénéficie d'avantages fiscaux pendant toute la durée de son engagement, voire de subventions pour la réalisation de travaux d'amélioration (si convention avec travaux).

Cette prime est cumulable avec les aides de l'ANAH.

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits Terres de Montaigu
Logements locatifs privés conventionnés	30	45 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>30</b>	<b>45 000 €</b>

#### Acteurs

Terres de Montaigu, ANAH, Conseil Départemental de Vendée

#### Mise en œuvre

Attribution des aides par Terres de Montaigu selon son règlement spécifique

## ACTION 2

## Soutenir la rénovation du parc privé

### LES ENJEUX

- ✓ Inciter et aider les propriétaires occupants à économiser l'énergie
- ✓ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie ou des personnes handicapées
- ✓ Réduire les charges énergétiques des locataires
- ✓ Valoriser le patrimoine bâti

### LES ACTIONS

- 2.1.** Encourager la rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants
- 2.2.** Soutenir techniquement et financièrement l'adaptation des logements
- 2.3.** Créer du locatif privé à partir du bâti existant
- 2.4.** Mettre en place une campagne thermographique aérienne
- 2.5.** Encourager la rénovation des façades sur des secteurs ciblés

### PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES DE L'ACTION 2

Communes  
Terres de Montaigu  
Conseil Départemental de Vendée  
ANAH  
CAUE  
Prestataire  
Opérateur habitat

## ACTION 2.1

### Encourager la rénovation énergétique des logements des propriétaires occupants

#### Objectifs

- Lutter contre la précarité énergétique
- Promouvoir les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements
- Améliorer les conditions de vie des ménages (confort thermique, baisse de la facture énergétique, etc.)
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre

#### Mesures

- ✓ Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH. Dans le cadre de cette étude, les objectifs estimés ci-après pourraient être revus, néanmoins ils permettent d'appréhender une enveloppe et un potentiel de logement pour le territoire.
- ✓ Pour les propriétaires occupants réalisant des travaux permettant au moins 25% de performance énergétique :
  - Subvention à hauteur de 35% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages modestes (barème ANAH) **Aide max. = 7 000 €**
  - Subvention à hauteur de 50% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages très modestes (barème ANAH) **Aide max. = 10 000 €**
  - Subvention complémentaire « Habiter Mieux » à hauteur de 10% du montant des travaux, plafonnée à 16 000 € pour les ménages modestes (**aide max. = 1 600 €**) et à 20 000 € pour les ménages très modestes (**aide max. = 2 000 €**)
  - Aide forfaitaire complémentaire du Conseil Départemental de Vendée à hauteur de **250 €** par logement et jusqu'à **20 000 €** pour les logements indignes
  - **Aide forfaitaire complémentaire de Terres de Montaigu à hauteur de 250 € par logement**

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits				TOTAL
		ANAH	Habiter Mieux	Conseil Départemental	Terres de Montaigu	
PO Modestes	180	1 080 000 €	288 000 €	45 000 €	45 000 €	1 458 000 €
PO Très Modestes	300	1 800 000 €	600 000 €	75 000 €	75 000 €	2 550 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>480</b>	<b>2 880 000 €</b>	<b>888 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>4 008 000 €</b>

#### Acteurs

Terres de Montaigu, ANAH, Conseil Départemental de Vendée, Opérateur habitat, Artisans

#### Mise en œuvre

Animation dans le cadre de l'OPAH (2020-2022 + prolongation possible)

## ACTION 2.2

### Soutenir techniquement et financièrement l'adaptation des logements

#### Objectifs

- Adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques des personnes en perte d'autonomie
- Réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Conforter l'offre de logements à proximité des services et commerces

#### Mesures

- ✓ Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH. Dans le cadre de cette étude, les objectifs estimés ci-après pourraient être revus, néanmoins ils permettent d'appréhender une enveloppe et un potentiel de logement pour le territoire.
- ✓ Pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation :
  - Subvention à hauteur de 25% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages modestes (barème ANAH), sous condition que l'un des propriétaires possède un justificatif de handicap ou soit âgé de plus de 70 ans - **Aide max. = 5 000€**
  - Subvention à hauteur de 35% du montant des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour les ménages très modestes (barème ANAH), sous condition que l'un des propriétaires possède un justificatif de handicap ou soit âgé de plus de 70 ans - **Aide max. = 7 000 €**
  - Subvention complémentaire du Conseil Départemental de Vendée à hauteur de 15% montant des travaux (**plafonnée à 800 €**) pour les ménages comprenant au moins une personne de plus de 70 ans
  - **Aide complémentaire de Terres de Montaigu à hauteur de 800 € par logement**

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits			
		ANAH	Conseil Départemental	Terres de Montaigu	TOTAL
PO modestes	100	500 000 €	80 000 €	80 000 €	660 000 €
PO très modestes	150	1 050 000 €	120 000 €	120 000 €	1 290 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>250</b>	<b>1 550 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	<b>200 000 €</b>	<b>1 950 000 €</b>

#### Acteurs

Terres de Montaigu, ANAH, Conseil Départemental de Vendée, Opérateur habitat, Artisans

#### Mise en œuvre

Animation dans le cadre de l'OPAH (2020-2022 + prolongation possible)

## ACTION 2.3

### Créer du locatif privé à partir du bâti existant

#### Objectifs

- Diminuer le parc vacant au profit du parc de résidences principales
- Limiter la consommation d'espace en optimisant l'usage du tissu urbain existant
- Développer du logement locatif en cœurs de bourgs

#### Mesures

- ✓ Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH. Dans le cadre de cette étude, les objectifs estimés ci-après pourraient être revus, néanmoins ils permettent d'appréhender une enveloppe et un potentiel de logement pour le territoire.
- ✓ Pour les ménages et logements ciblés selon la réglementation ANAH en vigueur et dont les travaux permettent de réaliser au moins 25% de gain énergétique après travaux :
  - Pour les travaux énergie : Subvention de 25% du montant des travaux, plafonnés à 750 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement - **Aide max. = 15 000 €**
  - Pour les logements moyennement dégradés : Subvention de 25% du montant des travaux, plafonnés à 750 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement - **Aide max. = 15 000 €**
  - Pour les logements très dégradés : Subvention de 45% du montant des travaux, plafonnés à 1 000 € HT/m<sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement - **Aide max. = 36 000 €**
  - Aide complémentaire « Habiter Mieux » de **1 500 €** (si 35% de gain énergétique après travaux)
  - Aide complémentaire du Conseil Départemental de Vendée de **1 500 €** pour la remise en location d'un logement vacant depuis + d'un an ou d'un logement moyennement ou très dégradé
  - **Aide forfaitaire complémentaire de Terres de Montaigu à hauteur de 1 500 € par logement**

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits				TOTAL
		ANAH	Habiter Mieux	Conseil Départemental	Terres de Montaigu	
PB Energie	24	192 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	300 000 €
PB moyennement dégradé	12	144 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	198 000 €
PB très dégradé	24	528 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	636 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>60</b>	<b>864 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>1 134 000 €</b>

#### Acteurs

Terres de Montaigu, ANAH, Conseil Départemental de Vendée, Etat (DDTM), Bailleurs privés, Opérateur habitat, Artisans

#### Mise en œuvre

Animation dans le cadre de l'OPAH (2020-2022 + prolongation possible)

## ACTION 2.4

### Mettre en place une campagne thermographique aérienne

#### Objectifs

- Sensibiliser la population à la maîtrise de l'énergie et à une gestion économe de son logement
- Informer concrètement les habitants sur l'état énergétique de leur logement
- Inciter les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux d'isolation
- Lutter contre la précarité énergétique

#### Mesures

- ✓ Réalisation de la campagne thermographique aérienne

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits Terres de Montaigu
Campagne de communication thermographique aérienne	-	60 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	-	<b>60 000 €</b>

#### Acteurs

Communes, Terres de Montaigu, Prestataire, Opérateur habitat

#### Mise en œuvre

Identification de secteurs ciblés, campagne de communication thermographique aérienne, journée d'échanges et de conseils aux particuliers, mise en place du dispositif d'aides  
Animation dans le cadre de l'OPAH (2020-2022 + prolongation possible)



## ACTION 2.5

### Encourager la rénovation des façades sur des secteurs ciblés

#### Objectifs

- Contribuer à la requalification de certains secteurs
- Améliorer le cadre de vie en valorisant le patrimoine bâti existant
- Accompagner la rénovation du parc de logements anciens

#### Mesures

- ✓ Être propriétaire d'un logement situé dans les périmètres établis par les communes
- ✓ Traitement global des façades visibles depuis la voie publique
- ✓ Ne pas avoir bénéficié d'une prime au ravalement de façade depuis 10 ans
- ✓ Faire réaliser les travaux par des professionnels
- ✓ Le logement doit être aidé dans le cadre de l'OPAH
- ✓ Une seule prime par bâtiment (les annexes ne sont pas subventionnées)
- ✓ **Subvention de Terres de Montaigu à hauteur de 20% du montant HT des travaux, plafonnée à 800 € par logement**

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits Terres de Montaigu
Aide aux façades	300	240 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>300</b>	<b>240 000 €</b>

#### Acteurs

Communes, Terres de Montaigu, Opérateur habitat, CAUE

#### Mise en œuvre

Animation dans le cadre de l'OPAH (2020-2022 + prolongation possible)

## ACTION 3

# Accompagner l'accession à la propriété

### LES ENJEUX

- ✓ Informer les particuliers des différentes possibilités d'acquisition de biens
- ✓ Economiser le foncier en incitant à l'accession des logements anciens
- ✓ Favoriser l'accession sociale à la propriété
- ✓ Sécuriser l'accession à la propriété
- ✓ Développer une offre de logements pour la main d'œuvre locale

### LES ACTIONS

- 3.1.** Encourager la création de logements en location-accession
- 3.2.** Soutenir l'accession à la propriété dans les cœurs de bourgs via le dispositif Eco-PASS dans l'ancien
- 3.3.** Aider l'accession à la propriété dans les nouveaux projets de densification

### PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES DE L'ACTION 3

Communes  
Terres de Montaigu  
Conseil Départemental de Vendée  
Bailleurs publics  
ADIL  
CAUE  
Agents immobiliers  
Notaires

## ACTION 3.1

### Encourager la création de logements en location-accession

#### Objectifs

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages
- Sécuriser l'accès à la propriété des ménages aux ressources modestes

#### Mesures

	Objectifs logements PSLA
La Bernardière	36
La Boissière-de-Montaigu	
Boufféré	
La Bruffière	
Cugand	
La Guyonnière	
L'Herbergement	
Montaigu	
Montréverd	
Rocheservière	
St-Georges-de-Montaigu	
St-Hilaire-de-Loulay	
St-Philbert-de-Bouaine	
Treize-Septiers	
<b>TOTAL Terres de Montaigu</b>	<b>36</b>

- ✓ Promotion du dispositif PSLA auprès des particuliers à l'échelle communautaire
- ✓ Développer une offre de PSLA sur l'ensemble du territoire :
- ✓ **Aide financière de Terres de Montaigu à hauteur de 1 500 € par logement**

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits Terres de Montaigu
Programme de logements PSLA	36	54 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>36</b>	<b>54 000 €</b>

#### Acteurs

Communes, Terres de Montaigu, Conseil Départemental de Vendée, Bailleurs publics

#### Mise en œuvre

Mise en place d'outils de communication par la Communauté de Communes

## ACTION 3.2

### Soutenir l'accèsion à la propriété dans les cœurs de bourgs via le dispositif Eco-PASS dans l'ancien

#### Objectifs

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages
- Permettre aux ménages aux ressources modestes d'accéder à la propriété
- Economiser le foncier en incitant à l'acquisition-amélioration de logements anciens
- Participer à la résidentialisation des ménages à l'année

#### Mesures

- ✓ Prime de **1 500 €** du Conseil Départemental de Vendée pour les primo-accédants (plafond de ressources PTZ) pour l'acquisition-amélioration d'un logement ancien. Les travaux d'amélioration doivent permettre un gain énergétique minimal de 25% pour les logements ayant une étiquette énergétique inférieure ou égale à D, 40% pour les logements ayant une étiquette énergétique E ou plus.
- ✓ **Prime complémentaire de Terres de Montaigu à hauteur de 1 500 € par logement**

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits		TOTAL
		Terres de Montaigu	Conseil Départemental	
Eco-PASS	60	90 000 €	90 000 €	180 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>60</b>	<b>90 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>180 000 €</b>

#### Acteurs

Terres de Montaigu, Conseil Départemental de Vendée, ADIL

#### Mise en œuvre

Délibération de la Communauté de Communes pour le lancement de cette action sur le territoire

<b>ACTION 3.3</b>	<b>Aider l'accèsion à la propriété dans les nouveaux projets de densification</b>											
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser le parcours résidentiel des ménages</li> <li>➤ Soutenir la construction neuve de résidences principales dans un contexte d'opérations de densification</li> </ul>											
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Prime de Terres de Montaigu à hauteur de 1 500 € pour l'acquisition d'un logement nouvellement construit (VEFA)</b> dans le cadre de projets de densification, organisés dans une configuration d'habitats groupés</li> </ul>											
<b>Budget</b>		<table border="1" data-bbox="846 568 1720 791"> <thead> <tr> <th></th> <th>Objectifs logements</th> <th>Crédits Terres de Montaigu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accession dans un nouveau projet de densification urbaine</td> <td>60</td> <td>90 000 €</td> </tr> <tr> <td><b>Total (6 ans)</b></td> <td><b>60</b></td> <td><b>90 000 €</b></td> </tr> </tbody> </table>		Objectifs logements	Crédits Terres de Montaigu	Accession dans un nouveau projet de densification urbaine	60	90 000 €	<b>Total (6 ans)</b>	<b>60</b>	<b>90 000 €</b>	
	Objectifs logements	Crédits Terres de Montaigu										
Accession dans un nouveau projet de densification urbaine	60	90 000 €										
<b>Total (6 ans)</b>	<b>60</b>	<b>90 000 €</b>										
<b>Acteurs</b>	Terres de Montaigu, CAUE											
<b>Mise en œuvre</b>	Attribution des aides par Terres de Montaigu selon son règlement spécifique											

## ACTION 4

## Maîtriser le foncier

### LES ENJEUX

- ✓ Maîtriser la consommation foncière en limitant l'étalement urbain
- ✓ Favoriser le renouvellement urbain et la reconquête des centres-bourgs
- ✓ Respecter les objectifs de densité imposés par le SCoT
- ✓ Mettre en place des indicateurs de suivi de la consommation foncière

### LES ACTIONS

- 4.1.** Conserver la maîtrise du foncier et la mise sur le marché des lotissements
- 4.2.** S'inscrire dans les enjeux et les formes de progrès visées dans les PLUi
- 4.3.** Favoriser la densification dans les secteurs déjà urbanisés
- 4.4.** Proposer de nouvelles formes d'habitat compatibles avec la densification

### PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES DE L'ACTION 4

Communes  
Terres de Montaigu  
CAUE  
EPF

<b>ACTION 4.1</b>	<b>Conserver la maîtrise du foncier et la mise sur le marché des lotissements</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuivre l'acquisition du foncier en vue de maîtriser les projets futurs à horizon de 10 à 15 ans</li> <li>➤ Proposer une offre en lotissements complémentaire sur l'ensemble du territoire</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Conserver une acquisition régulière de foncier</li> <li>✓ Rencontres semestrielles entre élus pour échanger sur les projets futurs (programmation, publics visés, etc.)</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l'adoption du PLH



<b>ACTION 4.2</b>	<b>S’inscrire dans les enjeux et les formes de progrès visées dans les PLUi</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Respecter les densités moyennes prescrites dans les PLUi</li> <li>➤ Permettre une densification différenciée en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel les opérations viendront prendre place</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Respecter les densités recommandées dans les PLUi : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25 logements/ha sur Montaigu ;</li> <li>○ 19 logements/ha sur Boufféré, Saint-Georges-de-Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay, L’Herbergement, Rocheservière et Saint-Philbert-de-Bouaine ;</li> <li>○ 17 logements/ha sur Cugand, La Bruffière, La Guyonnière et Treize-Septiers ;</li> <li>○ 15 logements/ha sur La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu et Montréverd.</li> </ul> </li> <li>✓ Visites d’opérations similaires sur et en dehors de la Communauté de Communes</li> <li>✓ Entretiens avec les constructeurs, les aménageurs pour une densification accrue mais acceptable</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu, CAUE
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l’adoption du PLH et des PLUi

<b>ACTION 4.3</b>	<b>Favoriser la densification dans les secteurs déjà urbanisés</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter les opérations de lotissements dans un souci de consommation d'espace et privilégier la densification (cf. SCoT)</li> <li>➤ Réaliser 45% de l'objectif de production de logements en comblement de l'enveloppe urbaine (cf. PLUi TdM)</li> <li>➤ Porter, à l'échelle intercommunale, la démarche innovante de divisions parcellaires (BIMBY)</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mise en place d'ateliers visant à promouvoir la démarche de divisions parcellaires auprès des particuliers à l'échelle communautaire</li> <li>✓ Echange d'expérience avec la commune de Treize-Septiers, une des communes précurseurs de la démarche</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu, Département, CAUE
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l'adoption du PLH

## ACTION 4.4

### Proposer de nouvelles formes d'habitat compatibles avec la densification

#### Objectifs

- Diversifier l'offre de logements
- Limiter la consommation foncière

#### Mesures

- ✓ Mettre en place des ateliers en collaboration avec le CAUE visant à discuter, à partager les expérimentations sur les nouvelles formes d'habitat et à créer des outils applicables sur le territoire
- ✓ Créer un appel à projets à destination des constructeurs-aménageurs pour la réalisation d'opérations situées dans les centres-bourgs nécessitant une démolition préalable
- ✓ Prime de Terres de Montaigu sous forme de fonds de concours pour les travaux de démolition (80% du montant des travaux de démolition plafonné à 50 000 €, soit une **aide max. de 40 000 €**), sous réserve d'une participation de la commune de 20% du montant des travaux, soit une **aide max. de 10 000 €**
- ✓ Action limitée à 10 opérations max. sur la durée du PLH

#### Budget

Estimation du budget sur une valeur moyenne de 30 000 € par démolition :

	Objectifs logements	Crédits		
		Terres de Montaigu	Communes	TOTAL
Opérations démolition-reconstruction en centres-bourgs	-	240 000 €	60 000 €	300 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	-	<b>240 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>300 000 €</b>

#### Acteurs

Communes, Terres de Montaigu, CAUE, EPF

#### Mise en œuvre

Dès l'adoption du PLH

## ACTION 5

## Accompagner les populations spécifiques

### LES ENJEUX

- ✓ Proposer aux jeunes une offre de logement adaptée à leur budget
- ✓ Accompagner le vieillissement de la population
- ✓ Répondre aux besoins des populations spécifiques (jeunes, personnes âgées et ou handicapées, gens du voyage...)

### LES ACTIONS

- 5.1.** Favoriser la construction ou l'aménagement de logements dédiés aux apprentis et jeunes en insertion professionnelle
- 5.2.** Accompagner la construction et l'adaptation de logements destinés à accueillir des personnes âgées ou handicapées
- 5.3.** Contribuer au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)
- 5.4.** Créer un fichier partagé intercommunal des logements d'urgence et de leurs disponibilités
- 5.5.** Suivre l'ouverture et la fréquentation de la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage

### PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES DE L'ACTION 5

Communes  
Terres de Montaignu  
Conseil Départemental de Vendée

<b>ACTION 5.1</b>	<b>Favoriser la construction ou l'aménagement de logements dédiés aux apprentis, étudiants et jeunes en insertion professionnelle</b>									
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faciliter l'hébergement des apprentis, des étudiants et jeunes en insertion professionnelle</li> <li>➤ Proposer un hébergement adapté au budget de ce public</li> </ul>									
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Inscription de Terres de Montaigu dans le dispositif d'aide départemental « Programme d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle »</li> <li>✓ Promotion du dispositif d'aide, communication sur les dispositifs existants (bail mobilité, garantie visale, ...), faire connaître la plateforme « Hébergeur/Héberger » du Département</li> <li>✓ Subvention du Conseil Départemental de Vendée égale à 25% du montant des travaux HT, dans la limite de <b>5 000 €</b> par logement en cas de projet de construction d'un logement neuf et de <b>2 000 €</b> par logement en cas de projet de rénovation ou d'extension</li> </ul>									
<b>Budget</b>	<table border="1" data-bbox="759 767 1803 987"> <thead> <tr> <th></th> <th><b>Objectifs logements</b></th> <th><b>Crédits Conseil Départemental</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logements dédiés aux apprentis et jeunes en insertion professionnelle</td> <td>18</td> <td>90 000 €</td> </tr> <tr> <td><b>Total (6 ans)</b></td> <td><b>18</b></td> <td><b>90 000 €</b></td> </tr> </tbody> </table>		<b>Objectifs logements</b>	<b>Crédits Conseil Départemental</b>	Logements dédiés aux apprentis et jeunes en insertion professionnelle	18	90 000 €	<b>Total (6 ans)</b>	<b>18</b>	<b>90 000 €</b>
	<b>Objectifs logements</b>	<b>Crédits Conseil Départemental</b>								
Logements dédiés aux apprentis et jeunes en insertion professionnelle	18	90 000 €								
<b>Total (6 ans)</b>	<b>18</b>	<b>90 000 €</b>								
<b>Acteurs</b>	Terres de Montaigu, Conseil Départemental									
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l'adoption du PLH									

## ACTION 5.2

### Accompagner la construction et l'adaptation de logements destinés à accueillir des personnes âgées ou handicapées

#### Objectifs

- Accompagner le vieillissement de la population
- Adapter le parc de logements existants pour permettre l'hébergement des personnes en perte d'autonomie
- Offrir un mode d'habitat intermédiaire entre le domicile personnel et l'EHPAD : l'habitat kangourou

#### Mesures

- ✓ Inscription de Terres de Montaigu dans le dispositif d'aide départemental « Programme d'aide à la création d'habitat intergénérationnel : l'habitat kangourou »
- ✓ Promotion du dispositif d'aide
- ✓ Subvention du Conseil Départemental de Vendée égale à 25% du montant des travaux HT, dans la limite de **5 000 €** par logement en cas de projet de construction d'un logement neuf et de **2 000 €** par logement en cas de projet d'aménagement ou d'extension d'un logement existant

#### Budget

	Objectifs logements	Crédits Conseil Départemental
Habitat intergénérationnel	18	90 000 €
<b>Total (6 ans)</b>	<b>18</b>	<b>90 000 €</b>

#### Acteurs

Terres de Montaigu, Conseil Départemental

#### Mise en œuvre

Dès l'adoption du PLH

<b>ACTION 5.3</b>	<b>Contribuer au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)</b>						
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aider à maintenir les populations défavorisées dans leur logement</li> <li>➤ Aider les ménages les plus modestes à accéder à un logement locatif</li> </ul>						
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Participation annuelle de la Communauté de Communes à hauteur de 2 000 €</li> </ul>						
<b>Budget</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Terres de Montaignu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fonds de Solidarité pour le Logement</td> <td>12 000 €</td> </tr> <tr> <td><b>Total (6 ans)</b></td> <td><b>12 000 €</b></td> </tr> </tbody> </table>		Terres de Montaignu	Fonds de Solidarité pour le Logement	12 000 €	<b>Total (6 ans)</b>	<b>12 000 €</b>
	Terres de Montaignu						
Fonds de Solidarité pour le Logement	12 000 €						
<b>Total (6 ans)</b>	<b>12 000 €</b>						
<b>Acteurs</b>	Terres de Montaignu, Conseil Départemental, CAF						
<b>Mise en œuvre</b>	Action existante à poursuivre pendant la durée du PLH						



<b>ACTION 5.4</b>	<b>Créer un fichier partagé intercommunal des logements d'urgence et de leurs disponibilités</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proposer une solution d'hébergement pour les personnes confrontées à une absence momentanée de logements</li> <li>➤ Accompagner les ménages rencontrant des difficultés sociales</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Suivre la fréquentation des hébergements d'urgence du territoire, gérés notamment par l'association Passerelles : les logements de Montaigu et Rocheservière, ainsi que le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de la Guyonnière</li> <li>✓ Identification des offres en hébergements d'urgence disponibles sur le territoire communautaire</li> <li>✓ Elaboration d'un répertoire partagé de l'offre en hébergements d'urgence comprenant la localisation, le contact de la personne référente et les disponibilités d'accueil</li> <li>✓ Recherche de nouveaux logements susceptibles d'intégrer le parc existant</li> <li>✓ Développer les liens avec les CCAS (Centres communaux d'action sociale) et les MDSF (Maison Départementale des Solidarités et de la Famille)</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu, CCAS, MDSF
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l'adoption du PLH

<b>ACTION 5.5</b>	<b>Suivre l'ouverture et la fréquentation de la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre l'accueil des gens du voyage</li> <li>➤ Accompagner les familles souhaitant se sédentariser en tenant compte des usages de ce public spécifique</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Suivi de la fréquentation de l'aire d'accueil pour analyser si les capacités d'accueil des gens du voyage sont adaptées</li> <li>✓ Veille sur la fréquentation des aires de grands rassemblements situées à proximité du territoire</li> <li>✓ Recensement des éventuels besoins de sédentarisation des familles</li> <li>✓ Réalisation d'un bilan pluriannuel</li> <li>✓ Développer les liens avec les CCAS (Centres communaux d'action sociale) et les MDSF (Maison Départementale des Solidarités et de la Famille)</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.2 « Piloter le PLH »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu, CCAS, MDSF
<b>Mise en œuvre</b>	A réaliser dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat

## ACTION 6

## Suivre et animer le Programme Local de l'Habitat

### LES ENJEUX

- ✓ Animer et coordonner les actions du PLH
- ✓ Assurer le suivi de la consommation foncière, des créations de logements et du marché local de l'habitat
- ✓ Evaluer et ajuster les actions du PLH à partir du suivi des indicateurs

### LES ACTIONS

- 6.1.** Mettre en place un guichet habitat
- 6.2.** Piloter le Programme Local de l'Habitat
- 6.3.** Mettre en place une communication

### PRINCIPAUX ACTEURS ET PARTENAIRES DE L'ACTION 6

Communes  
Terres de Montaigu  
Conseil Départemental de Vendée  
Commission Habitat  
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Vendée  
ADIL de Vendée  
Espace Info Energie  
Opérateur habitat

## ACTION 6.1

### Mettre en place un guichet habitat

#### Objectifs

- Informer le public
- Communiquer sur l'engagement de la Communauté de Communes en faveur de l'habitat
- Renforcer l'adhésion des professionnels de l'habitat aux dispositifs d'aides en place

#### Mesures

- ✓ Créer un guichet identifiable et accessible à tous, permettant de faciliter les démarches du public liées à l'habitat et améliorer l'accès aux services liés à la mise en œuvre des mesures du PLH.  
Le guichet doit constituer un lieu ressource, lisible pour l'habitant. Il sera basé sur des partenariats, permettant de diffuser une information globale sur l'habitat (aspects juridiques, financiers, pratiques, ...)
- ✓ Mettre en place des permanences pour apporter des conseils personnalisés
- ✓ Constitution d'un répertoire des personnes ressources



#### Budget

	2020-2025
Guichet habitat	ETP 2,00 à valider
<b>TOTAL (6 ans)</b>	<b>ETP 2,00 à valider</b>

#### Acteurs

Communes, Terres de Montaigu, Commission Habitat, Conseil Départemental de Vendée, CAUE, ADIL, Espace Info Energie, Opérateur habitat

#### Mise en œuvre

Dès l'adoption du PLH

<b>ACTION 6.2</b>	<b>Piloter le Programme Local de l'Habitat</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suivre, dynamiser, et coordonner les actions du Programme Local de l'Habitat</li> <li>➤ Accompagner les communes dans la mise en œuvre des mesures visant à atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat</li> <li>➤ Etudier les évolutions socio-économiques et démographiques du territoire</li> <li>➤ Analyser les dynamiques et le marché local de l'habitat</li> <li>➤ Adapter si besoin les actions du PLH</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Réalisation d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier permettant de suivre l'évolution du taux de croissance annuel moyen, l'indicateur de chômage, le nombre de permis de construire autorisés, la consommation foncière, etc.</li> <li>✓ Création d'une commission chargée d'émettre un avis sur les aides directes aux particuliers, aux professionnels et aux communes et chargée du suivi de la CIL et du PPGD</li> <li>✓ Partage d'expériences dans et hors du territoire, et visites collectives de terrains</li> <li>✓ Suivi et pilotage des actions du PLH</li> <li>✓ Animation d'une réunion annuelle afin de présenter aux élus et aux acteurs locaux de l'habitat les résultats de l'Observatoire de l'habitat, ainsi que l'avancement des actions du PLH</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.1 « Mettre en place un guichet habitat »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l'adoption du PLH

<b>ACTION 6.3</b>	<b>Mettre en place une communication</b>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préparer et rédiger les outils de communication</li> <li>➤ Organiser les réunions d'informations</li> </ul>
<b>Mesures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Engager une campagne de communication régulière sur les actions dans le cadre du PLH (bulletin communal, publications intercommunales, site internet de la Communauté de Communes, réunion d'information avec les professionnels, etc.)</li> </ul>
<b>Budget</b>	Cf. Action 6.1 « Mettre en place un guichet habitat »
<b>Acteurs</b>	Communes, Terres de Montaigu
<b>Mise en œuvre</b>	Dès l'adoption du PLH



**PARTIE 4**  
**LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE**  
**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**  
**ET DES DIFFERENTS PARTENAIRES**



## Synthèse du programme d'actions (2020-2025) et engagements financiers

Objectifs logements	Crédits					
	ANAH	Habiter Mieux	CD 85	Terres de Montaigu	Communes	TOTAL

### ACTION 1 Développer une offre locative nouvelle et diversifiée

1.1	Créer 361 logements locatifs publics	361					
1.2	S'inscrire dans une démarche stratégique pour une reconnaissance de la tension importante du marché locatif du territoire						
1.3	Mobiliser les bailleurs sociaux pour un développement planifié sur le territoire						
1.4	Développer le parc locatif privé conventionné et intermédiaire dans le neuf	30			45 000 €		45 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>391</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45 000 €</b>	<b>-</b>	<b>45 000 €</b>

### ACTION 2 Soutenir la rénovation du parc privé

2.1	Encourager la rénovation énergétique des logements de propriétaires occupants	480	2 880 000 €	888 000 €	120 000 €	120 000 €	4 008 000 €
2.2	Soutenir techniquement et financièrement l'adaptation des logements situés prioritairement en centre-bourg	250	1 550 000 €		200 000 €	200 000 €	1 950 000 €
2.3	Créer du locatif privé à partir du bâti existant	60	864 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	1 134 000 €
2.4	Mettre en place une campagne thermographique aérienne	-			60 000 €		60 000 €
2.5	Encourager la rénovation des façades sur des secteurs ciblés	300			240 000 €		240 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 090</b>	<b>5 294 000 €</b>	<b>978 000 €</b>	<b>410 000 €</b>	<b>710 000 €</b>	<b>7 392 000 €</b>

### ACTION 3 Accompagner l'accession à la propriété

3.1	Encourager la création de logements en location-accession	36			54 000 €		54 000 €
3.2	Soutenir l'accession à la propriété dans les cœurs de bourg via le dispositif Eco-PASS dans l'ancien	60			90 000 €	90 000 €	180 000 €
3.3	Aider l'accession à la propriété dans les nouveaux projets de densification	60			90 000 €		90 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>156</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90 000 €</b>	<b>234 000 €</b>	<b>324 000 €</b>

Objectifs logements	Crédits					
	ANAH	Habiter Mieux	CD 85	Terres de Montaigu	Communes	TOTAL

#### ACTION 4 Maîtriser le foncier

4.1	Conserver la maîtrise du foncier et la mise sur le marché des lotissements					
4.2	S'inscrire dans les enjeux et les formes de progrès visées dans les PLUi					
4.3	Favoriser la densification dans les secteurs déjà urbanisés					
4.4	Proposer de nouvelles formes d'habitat compatibles avec la densification				240 000 €	60 000 €
	<b>TOTAL</b>	-	-	-	<b>240 000 €</b>	<b>60 000 €</b>
						<b>300 000 €</b>

#### ACTION 5 Accompagner les populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, etc.)

5.1	Favoriser la construction ou l'aménagement de logements dédiés aux apprentis et jeunes en insertion professionnelle	18		90 000 €		90 000 €
5.2	Accompagner la construction et l'adaptation de logements destinés à accueillir des personnes âgées ou handicapées	18		90 000 €		90 000 €
5.3	Contribuer au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)				12 000 €	12 000 €
5.4	Créer un fichier partagé intercommunal des logements d'urgence et de leurs disponibilités					
5.5	Suivre l'ouverture et la fréquentation de la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage					
	<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	-	<b>180 000 €</b>	<b>12 000 €</b>	<b>180 000 €</b>

#### ACTION 6 Suivre et animer le Programme Local de l'Habitat

6.1	Mettre en place un guichet habitat				ETP 2,00 à valider	
6.2	Piloter le Programme Local de l'Habitat				ETP 1,00 à 2,00 à valider	
6.3	Mettre en place une communication					
	<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-

<b>TOTAL global sur 6 ans</b>	<b>1 673</b>	<b>5 294 000 €</b>	<b>978 000 €</b>	<b>680 000 €</b>	<b>1 241 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>8 253 000 €</b>
<b>TOTAL global par an</b>	<b>279</b>	<b>882 333 €</b>	<b>163 000 €</b>	<b>113 333 €</b>	<b>206 833 €</b>	<b>10 000 €</b>	<b>1 375 500 €</b>





HATEIS HABITAT  
7 impasse Thalès  
85 000 LA ROCHE-SUR-YON  
02 51 36 82 63  
[www.Hateis.fr](http://www.Hateis.fr)