

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU

PAYS DE MORTAGNE

## PROGRAMME D'ORIENTATION ET D'ACTIONS

Pièce de PLUiH

6

Procédures	Approbation	Procédures	Approbation
Elaboration	03/07/2019		
Modification de droit commun n°1	09/11/2022		
Modification simplifiée n°1	21/02/2024		
Révision allégée n°1	02/10/2024		
Modification simplifiée n° 2	17/12/2024		
Révision allégée n° 2	26/02/2025		
Modification simplifiée n° 3	02/04/2025		

## CADRE ..... 3

## ACTIONS ET MESURES

Développer une offre de logements diversifiée ..... 7

Agir sur le foncier ..... 17

Promouvoir un habitat durable ..... 21

Rechercher une offre adaptée répondant aux besoins spécifiques ..... 29

Initier une politique intercommunale de l'habitat ..... 35

## SYNTHÈSE DES MOYENS ..... 41

# CADRE

Le diagnostic du volet Programme Local de l'Habitat est intégré dans le diagnostic territorial du PLUi. Il comprend un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat.

Le document d'orientations est intégré au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (document politique). Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du PLH et indique notamment (article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation) :

*" a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*

*b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*

*c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*

*d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*

*e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*

*f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*

*g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;*

*h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale."*

Le programme d'actions du PLH est, quant à lui, traduit dans les OAP (document opérationnel). Au titre de l'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, il doit indiquer :

*" a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;*

*b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;*

*c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*

*d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;*

e) *Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

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

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

# ACTIONS ET MESURES

## ORIENTATION 1

### DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

- Action 1\_Territorialiser les objectifs en logements
- Action 2\_Développer une offre de logements accessibles
- Action 3\_Développer de nouvelles formes d'habiter

## ORIENTATION 2

### AGIR SUR LE FONCIER

- Action 4\_Coordonner et améliorer la veille foncière des communes et de l'intercommunalité

## ORIENTATION 3

### PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE

- Action 5\_Encourager les opérations d'aménagement et de construction exemplaires sur le plan du développement durable
- Action 6\_Améliorer les performances énergétiques des logements existants
- Action 7\_Soigner la reprise des bâtiments existants et la qualité architecturale des nouvelles opérations

## ORIENTATION 4

### RECHERCHER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTÉE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- Action 8\_Mieux connaître les besoins des jeunes et faciliter leur installation
- Action 9\_Poursuivre le développement d'une offre en logements adaptés pour les personnes âgées, ayant un handicap ou dépendantes
- Action 10\_Apporter une réponse aux personnes mal logées ou défavorisées

## ORIENTATION 5

### INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

- Action 11\_Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier
- Action 12\_Identifier et créer un réseau de personnes ressources
- Action 13\_Appuyer la gouvernance du PLH sur la commission Habitat de la CCPM



# ORIENTATION 1

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

1

TERRITORIALISER LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

2

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

3

DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES D'HABITER

# ACTION 1

## TERRITORIALISER LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

CONTEXTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le territoire est structuré de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; un bipôle structurant constitué des communes de Mortagne-sur-Sèvre et La Verrie</li> <li>&gt; deux pôles d'appui : La Gaubretière et Saint-Laurent-sur-Sèvre</li> <li>&gt; des pôles de proximité que représentent les autres communes.</li> </ul> </li> <li>- Sur la période 2005-2015, 1835 logements ont été commencés sur le territoire du Pays de Mortagne. Sur ces logements, le bi-pôle structurant en a produit environ 28%, les pôles d'appui 29% et les pôles de proximité environ 43%.</li> <li>- Sur la période 2015-2030, le SCoT prévoit la création de 3166 logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; dont 1199 logements sur le bi-pôle, soit environ 38% du total de logements prévus sur le territoire de la CCPM,</li> <li>&gt; dont 714 logements sur les pôles d'appui, soit 22,5%,</li> <li>&gt; dont 1253 logements sur les pôles de proximité, soit près de 40% des logements.</li> </ul> </li> <li>- Une des orientations du PLUi est de créer environ 2000 logements sur la période 2019-2029 (10 ans) dont 35 à 40% sur le bi-pôle, 20 à 25% sur les pôles d'appui et 35 à 45% sur les pôles de proximité.</li> </ul>						
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie			
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter l'armature territoriale (bi-pôle structurant / Pôles d'appui / Pôles de proximité) et ainsi répartir les logements en fonction des capacités d'accueil de chaque commune.</li> <li>- Décliner l'objectif de production de logements à l'échelle de chaque commune.</li> </ul>						
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter la territorialisation des objectifs de logement commune par commune détaillée dans le tableau ci-après.</li> </ul> <p><i>Le potentiel foncier dégagé par le PLUi est rappelé en vis-à-vis des objectifs de logements. Il inclut une part de la réalisation de logements en densification.</i></p> <p><i>Pour rappel, au moins 30% des logements seront créés au sein du tissu urbain existant («dents creuses», friches ou via les divisions parcellaires).</i></p>						
MOYENS/OUTILS	- PLUiH						
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne						
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, Partenaires institutionnels (SCoT, Conseil Départemental, EPF, DDTM...), lotisseurs et promoteurs privés						
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
OBSERVATION ET SUIVI	- Nombre, localisation des logements créés : ADILE (lien à l'observatoire départemental)						
Coût	- 2 jours par an d'un agent consacrés au suivi de la construction						

	TYPE DE COMMUNE ET OBJECTIFS DU PADD À HORIZON 2029	DÉCLINAISON DE L'OBJECTIF DE LOGEMENTS DANS LE PLUI	OBJECTIF DE LOGEMENTS DU PLH 2019-2024	NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS EN DENSIFICATION PLUI	NOMBRE DE LOGEMENTS PRÉVUS EN EXTENSION PLUI
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	Bipôle structurant Entre 35% et 40%	420	250	150	270
LA VERRIE		350	210	170	180
<b>TOTAL BIPÔLE</b>		<b>770</b>	<b>460</b>	<b>320</b>	<b>450</b>
LA GAUBRETIÈRE	Pôles d'appui Entre 20% et 25%	280	170	150	130
SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE		220	130	40	180
<b>TOTAL PÔLES D'APPUI</b>		<b>500</b>	<b>300</b>	<b>190</b>	<b>310</b>
CHAMBRETAUD	Pôles de proximité Entre 35% et 45%	90	50	40	50
LES LANDES-GENUSSON		190	110	120	70
MALLIÈVRE		3	2	3	0
SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX		100	60	30	70
SAINT-MALÔ-DU-BOIS		120	70	50	70
SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS		80	50	40	40
TIFFAUGES		90	50	40	50
TREIZE-VENTS		90	50	50	40
<b>TOTAL PÔLES DE PROXIMITÉ</b>		<b>760</b>	<b>440</b>	<b>370</b>	<b>390</b>
<b>TOTAL</b>	<b>~ 2000 lgt</b>	<b>2030</b>	<b>1200</b>	<b>880</b>	<b>1150</b>

# ACTION 2

## DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES

<p>CONTEXTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En 2015, 898 Logement Locatifs Sociaux (LLS) sont comptés sur le territoire intercommunal, ce qui représente 8,3% du parc de logements, proportion supérieure à celle enregistrée à l'échelle du département (7,2%). Mortagne-sur-Sèvre concentre environ 34% du parc intercommunal de LLS, soit 306 unités. Suivent ensuite les trois autres principales communes : La Verrie (109), Saint-Laurent-sur-Sèvre (106) et La Gaubretière (87).</li> <li>- 95,5% des LLS sont des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) correspondant aux HLM traditionnels. Plus de 60% des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) sont situés à Mortagne-sur-Sèvre.</li> <li>- Près de 62% des ménages du territoire sont éligibles au logement locatif public. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 315 demandes ont été déposées sur le territoire, dont 71% concernent une demande d'entrée dans le parc. 56% de ces ménages ont des ressources leur permettant de prétendre à un logement de type PLAII.</li> <li>- Un des objectifs du SCoT du Pays du Bocage Vendéen est de créer environ 10% des nouveaux logements en LLS, principalement dans les pôles autres que de proximité.</li> <li>- Un secteur locatif privé tendu (DREAL 2014) et représentant près de 14% du parc de logements du territoire.</li> <li>- Il existe deux aides à l'accession à la propriété en Vendée : l'Eco-Pass et le Passeport Accession.</li> <li>- En 2016, environ 40% des logements neufs ont fait l'objet d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ). Les primo-accédants constituent des moteurs du marché de la construction neuve.</li> <li>- Les 29 ans et moins représentent près de 20% des acquéreurs (tous types de biens confondus).</li> </ul>			
<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<p>Aide aux communes</p>	<p>Aide financière</p>	<p>Animation</p>	<p>Ingénierie</p>
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter l'offre en LLS sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur le bi-pôle structurant et les pôles d'appui.</li> <li>- Décliner l'objectif de production de LLS par groupes de communes.</li> <li>- Aider les ménages à accéder à la propriété dans le neuf et dans l'ancien à des coûts abordables de manière uniforme sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>			

CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter la territorialisation des objectifs de logements accessibles (LLS et accession aidée) commune par commune.</li> <li>- Mettre en place une incitation financière de 1500 € dans toutes les communes pour soutenir les primo-accédants à la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.</li> <li>- Mettre en place une incitation financière de 1500 € dans toutes les communes pour soutenir les primo-accédants à l'achat de terrains à bâtir.</li> <li>- Conforter le partenariat avec l'ADILE pour accompagner les accédants.</li> </ul>					
MOYENS/OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place des aides financières accompagnée par le Conseil Départemental (délégataire des aides à la pierre) et l'ADILE :</li> <li>- Coordonner la mise en place des aides financières en partenariat avec les communes</li> <li>- Moyens de communication pour promouvoir le dispositif d'aides financières en faveur de l'accession à la propriété, notamment le Conseil Départemental via son aide à la production de logements en location / accession.</li> </ul>					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, Partenaires institutionnels (Conseil Départemental, DDTM...), ADILE, bailleurs sociaux, lotisseurs et promoteurs privés					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	<i>Année de transition : aides communales</i>	<i>Octroi des subventions selon les conditions définies (révision possible des conditions en fonction des demandes)</i>				
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre, localisation et type de LLS créés.</li> <li>- Nombre de dossiers de demande d'aide Eco-Pass et Passeport Accession.</li> </ul>					
COÛT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide financière de la CCPM : Pour l'ancien - Eco-Pass : 15 dossiers par an avec une subvention de 1 500 € par logement, soit <b>22 500 €</b> maximum par an- <b>135 000 €</b> sur la durée du PLH. Répartition du nombre de dossiers sur le territoire : 8 sur le bi-pôle structurant et 7 sur les autres communes.</li> <li>Pour le neuf - Passeport Accession : 15 dossiers par an avec une subvention de 1 500 € par logement, soit <b>22 500 €</b> maximum par an- <b>135 000 €</b> sur la durée du PLH. Répartition du nombre de dossiers sur le territoire : 8 sur le bi-pôle structurant et 7 sur les autres communes.</li> <li>- Communication : <b>2 000 €</b> par an- <b>12 000 €</b> sur la durée du PLH</li> <li>- 2 jours par mois d'un agent consacrés à la coordination des actions en partenariat avec l'ADILE</li> </ul>					

Remarques :

- Les conditions d'éligibilité aux programmes ainsi que les différentes étapes du dispositif d'aides financières sont présentées dans l'annexe n°1.

	OBJECTIF DE LOGEMENTS DU PLH 2019-2024	OBJECTIF DE LLS (ET CONVENTIONNEMENT DU PARC PRIVÉ) 2019-2024	<i>DONT LOGEMENTS PRÊT PLUS</i>	<i>DONT LOGEMENTS PRÊT PLAI</i>	OBJECTIF DE LOGEMENTS EN ACCESSION AIDÉE 2019-2024
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	250				
LA VERRIE	210				
TOTAL BIPÔLE	460	105	74	31	40
LA GAUBRETIÈRE	170				
SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE	130				
TOTAL PÔLES D'APPUI	300	40	28	12	15
CHAMBRETAUD	50				
LES LANDES-GENUSSON	110				
MALLIÈVRE	2				
SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX	60				
SAINT-MALÔ-DU-BOIS	70				
SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS	50				
TIFFAUGES	50				
TREIZE-VENTS	50				
TOTAL PÔLES DE PROXIMITÉ	440	60	42	18	20
<b>TOTAL</b>	<b>1200</b>	<b>205</b>	<b>144</b>	<b>61</b>	<b>75</b>

Remarques :

- Aujourd'hui, la répartition selon le type de logements locatifs sociaux est la suivante sur le territoire : 95,5% de PLUS, 2,7% de PLAI et 1,8% de PLS. A l'échelle de la Vendée, elle est la suivante : 88,0% de PLUS, 9,2% de PLAI et 2,8% de PLS. La programmation sera répartie essentiellement entre un financement classique (PLUS) et très social (PLAI), en visant un rééquilibrage de l'offre.

# ACTION 3

## DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES D'HABITER

CONTEXTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 90% des logements commencés entre 2005 et 2015 constituent des logements individuels.</li> <li>- Un mode de développement de l'habitat tourné principalement vers la maison individuelle en lotissement.</li> <li>- Des petites opérations d'habitations mitoyennes retrouvées dans quelques centres-bourgs, à l'image des Jardins de la Forge à Saint-Malô-du-Bois.</li> </ul>					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie		
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser des formes urbaines variées pour faciliter la mise en oeuvre de la densité de 19 logements/ha dans le bi-pôle, 17 logements/ha dans les pôles d'appui et de 15 logements/ha dans les pôles de proximité, et ainsi limiter la consommation d'espace.</li> <li>- Diversifier le parc de logements en termes de type et de taille de logements pour éviter tout blocage des parcours résidentiels des ménages dans le futur et ainsi assurer une bonne rotation au sein du parc immobilier.</li> </ul>					
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les objectifs en logements selon leur type détaillés dans le tableau ci-après.</li> <li>- Visiter des opérations "novatrices" en termes de formes urbaines dans des territoires semblables, avec les élus.</li> <li>- Participer à des séminaires thématiques avec les élus</li> </ul>					
MOYENS/OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PLUi</li> <li>- Organisation et animation des visites d'opérations et/ou de séminaires thématiques</li> <li>- Tenue de permanences animées par le CAUE 85 dans une optique de conseil personnalisé auprès des habitants.</li> </ul>					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, Partenaires institutionnels, ADILE, CAUE, bailleurs sociaux, lotisseurs et promoteurs privés					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type des logements créés- Sitadel et service ADS de la CCPM</li> <li>- Participation à des visites d'opérations et des séminaires thématiques</li> </ul>					
COÛT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visites d'opérations/ Séminaires thématiques : <b>500 €</b> par an- <b>3 000 €</b> sur la durée du PLH</li> <li>- Partenariat CAUE</li> <li>- 3 jours par an d'un agent consacrés à l'organisation des visites d'opérations</li> </ul>					

Remarque :

- Sur les dix dernières années, la répartition des logements commencés selon le type était la suivante : 85% en individuel et 15% en collectif sur le bipôle, 85,5% et 14,5% sur les pôles d'appui, et dans les pôles de proximité 96,2% d'individuel et 3,8% de collectif. Les proportions suivantes sont proposées pour les prochaines années :

> dans le bipôle : 25% de logements collectifs/intermédiaires/denses et 75% de logements individuels purs.

> dans les pôles d'appui : 15% de logements collectifs/intermédiaires/denses et 85% de logements individuels purs.

> dans les pôles de proximité : 10% de logements collectifs/intermédiaires/denses et 90% de logements individuels purs.

	OBJECTIF DE LOGEMENTS DU PLH 2019-2024	NOMBRE DE LOGEMENTS COLLECTIFS <sup>1</sup> ET INTERMÉDIAIRES <sup>2</sup> / DENSES <sup>3</sup>	NOMBRE DE MAISONS INDIVIDUELLES <sup>4</sup>
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	250		
LA VERRIE	210		
<b>TOTAL BIPÔLE</b>	<b>460</b>	<b>120 (soit 25%)</b>	<b>340 (soit 75%)</b>
LA GAUBRETIÈRE	170		
SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE	130		
<b>TOTAL PÔLES D'APPUI</b>	<b>300</b>	<b>45 (soit 15%)</b>	<b>255 (85%)</b>
CHAMBRETAUD	50		
LES LANDES-GENUSSON	110		
MALLIÈVRE	2		
SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX	60		
SAINT-MALÔ-DU-BOIS	70		
SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS	50		
TIFFAUGES	50		
TREIZE-VENTS	50		
<b>TOTAL PÔLES DE PROXIMITÉ</b>	<b>440</b>	<b>45 (soit 10%)</b>	<b>395 (90%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1200</b>	<b>210</b>	<b>990</b>

<sup>1</sup> Logements collectifs : Plus de deux logements superposés desservis par des parties communes.

<sup>2</sup> Logements intermédiaires : Logements superposés à la manière de l'habitat collectif mais possédant des configuration proches de la maison individuelle : chaque logement possède un accès individuel et un espace extérieur privatif.

<sup>3</sup> Logements denses : Logements individuels implantés en mitoyenneté et dont la densité est supérieure à 19 logts/ha dans le bipôle, à 17 logts/ha dans les pôles d'appui et à 15 logts/ha dans les pôles de proximité.

<sup>4</sup> Maisons individuelles : Constructions résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.



# ORIENTATION 2

AGIR SUR LE FONCIER

4

COORDONNER ET AMÉLIORER LA VEILLE ET L'ACTION FONCIÈRE  
DES COMMUNES ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ

# ACTION 4

## COORDONNER ET AMÉLIORER LA VEILLE ET L'ACTION FONCIÈRE DES COMMUNES ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ

<p>CONTEXTE</p>	<p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose un cadre stratégique pour l'action foncière sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Mortagne.</p> <p>Les principaux axes de cette stratégie foncière en lien avec la Politique Locale de l'Habitat sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Produire près de 40% de logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs, en mobilisant le potentiel foncier existant : dents creuses et autres friches.</li> <li>&gt; Faciliter l'installation de nouveaux ménages, notamment des primo-accédants, grâce à une offre de logements adaptée à des revenus réduits.</li> <li>&gt; Accompagner l'évolution de l'offre de logements individuels, vers de nouveaux services et formes urbaines adaptés à la recherche de densité en coeur de bourg.</li> <li>&gt; Collaborer étroitement avec les communes afin de concrétiser les Contrats Communaux d'Urbanisme (CCU).</li> </ul> <p>Ainsi, le PLUi prévoit la création d'environ 2000 logements sur les dix prochaines années, et en parallèle, la mise en place d'une politique d'adaptation et de diversification de l'offre en logements et d'économie de l'espace (objectifs de densité, création d'au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines existantes, etc.). Une des clés de réussite de l'atteinte de cet objectif est la veille et l'action foncière, qui permettent de mobiliser les potentiels fonciers nécessaires à une production de logements aux endroits ciblés par la collectivité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A travers les emplacements réservés et le DPU notamment, le PLUi offre aux communes et à l'intercommunalité des outils de maîtrise foncière qui peuvent aider à atteindre les objectifs fixés. Ces outils sont déjà utilisés par les communes et l'intercommunalité, mais leur utilisation appelle à une coordination.</li> <li>- Des actions déjà menées ou en cours avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) sur des secteurs de mutations urbaines complexes (friche industrielle, pollution,...)</li> <li>- Un partenariat engagé avec l'EPF 85 sur onze sites en coeur de bourg.</li> </ul>			
<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<p>Aide aux communes</p>	<p>Aide financière</p>	<p>Animation</p>	<p>Ingénierie</p>
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le renouvellement et la densification des logements en coeur de bourg.</li> <li>- Produire des logements accessibles aux primo-accédants et aux ménages à faibles revenus</li> <li>- Rechercher la mise en oeuvre de programmes de logements denses, tout en veillant à leur bonne intégration dans la forme urbaine existante.</li> </ul>			

CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise foncière publique des sites de développement résidentiels pressentis par le PLUiH.</li> <li>- Identification des parcelles stratégiques pour faciliter la mise en oeuvre d'opérations de logements au sein des bourgs (dents creuses, BIMBY, friches industrielles)</li> <li>- Phaser le développement du territoire pour limiter la concurrence spatiale des programmes de logements en extension urbaine.</li> </ul>					
MOYENS/OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partenariat existant avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée- Outil de connaissance, de veille et de réflexion sur le foncier sur l'ensemble du territoire (CARTADS CS)</li> <li>- Utilisation du Droit de Préemption Urbain</li> <li>- Affinage du recensement des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés réalisé dans le cadre du PLUiH</li> <li>- Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones réalisé dans le cadre du PLUiH</li> <li>- Méthode commune de suivi des DIA</li> <li>- Animation du partenariat avec les différentes Personnes Publiques Associées à la politique foncière du territoire (EPF85, Safer, etc.).</li> <li>- Renforcement du partenariat avec le Conseil Départemental pour l'application du programme d'aide "sortie de logement vacant".</li> </ul>					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, CAUE, Partenaires institutionnels (EPF, DDTM, Conseil Départemental,...)					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de DIA étudiées</li> <li>- Surface de maîtrise foncière publique au sein de l'enveloppe urbaine</li> <li>- DPU et conventionnement EPF sur des secteurs en coeur de bourg</li> </ul>					
COÛT	- 3 jours par mois d'un agent consacrés au suivi de l'action foncière					



# ORIENTATION 3

PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE

5

ENCOURAGER LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES CONSTRUCTIONS NEUVES EXEMPLAIRES SUR LE PLAN DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

6

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS EXISTANTS

7

SOIGNER LA REPRISE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES NOUVELLES OPÉRATIONS

# ACTION 5

ENCOURAGER LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES CONSTRUCTIONS NEUVES EXEMPLAIRES SUR LE PLAN DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

<p>CONTEXTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement doit être réfléchi pour l'amélioration de la qualité de vie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre notamment.</li> <li>- Existence de règles thermiques à respecter lors de la construction de bâtiments neufs (RT 2012, norme BBC).</li> <li>- Une démarche d'inscription de l'aménagement dans le développement durable enclenchée avec l'éco-quartier du Plessis de Saint-Hilaire à Mortagne-sur-Sèvre.</li> </ul>			
<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<p>Aide aux communes</p>	<p>Aide financière</p>	<p>Animation</p>	<p>Ingénierie</p>
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer aux acteurs de l'aménagement (élus, professionnels) du territoire les conditions nécessaires à la réalisation d'opérations exemplaires reposant sur une démarche de développement durable.</li> <li>- Promouvoir les opérations à haute qualité environnementale de type éco-quartier, maisons passives, etc.</li> <li>- Concevoir des opérations d'urbanisme de qualité associant espaces publics, mixité des fonctions intégrées à la morphologie des bourgs et des paysages.</li> <li>- Favoriser le recours aux énergies renouvelables.</li> </ul>			
<p>CONTENU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Participer ou organiser des visites d'opérations exemplaires sur le plan du développement durable en dehors du territoire de la CCPM, avec les élus communaux et communautaires.</li> <li>- Profiter des événements annuelles sur le développement durable pour organiser une temps avec les habitants afin de les sensibiliser aux énergies renouvelables et aux méthodes de construction durable</li> <li>- Offrir une meilleure visibilité aux entreprises locales disposant d'un label ou de savoir-faire techniques adaptés aux matériaux locaux et à l'énergie renouvelable en créant un fichier ressource accessible sur le site internet des communes et de la CCPM.</li> <li>- Mettre en oeuvre des opérations s'inscrivant dans une démarche de développement durable sur l'ensemble du territoire.</li> <li>- Accompagnement des habitants dans leur projet de construction neuve</li> </ul>			

MOYENS/OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation et animation des visites d'opérations</li> <li>- Sensibiliser les habitants lors des événements Développement Durable</li> <li>- Mettre en ligne le fichier ressource des entreprises RGE</li> <li>- Mise en place d'un partenariat technique avec un expert en constructions durables</li> <li>- Feuille de route "Bâtiment" du PCAET en cours d'écriture de la CC du Pays de Mortagne</li> </ul>					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, Partenaires institutionnels, CAUE, ADEME, acteurs de l'aménagement (promoteurs, architectes locaux, bailleurs sociaux, etc.), ADILE, associations (Elise...).					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Date des événements Développement Durable</li> <li>- Participation aux visites d'opérations</li> <li>- Nombre de constructions durables</li> </ul>					
COÛT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partenariat avec un expert en constructions durables :</li> <li>- 10 jours par an d'un agent consacrés à l'organisation des journées Développement Durable et à l'organisation des visites d'opérations exemplaires</li> </ul>					

# ACTION 6

## AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS EXISTANTS

<p>CONTEXTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En 2012, les bâtiments des secteurs résidentiels et tertiaires ont consommé 44% de la consommation finale d'énergie en France. Après les secteurs du transport et de l'industrie, le secteur Résidentiel-tertiaire constitue un des principaux émetteurs de Gaz à Effet de Serre (22% des émissions en 2011- Source : ADEME). Un des objectifs issus de la loi dite Grenelle 1 est de baisser de 38% la consommation énergétique des bâtiments existants d'ici 2020.</li> <li>- L'énergie consommée par les ménages est principalement destinée au chauffage (61,3% de l'énergie).</li> <li>- Près de 40% des logements du territoire du Pays de Mortagne ont été construits avant 1975 (année de la première réglementation thermique).</li> <li>- Depuis 2010, la CCPM fait appel à l'ADILE 85 pour accompagner les particuliers dans une démarche de maîtrise des dépenses énergétiques de leur habitation. L'ADILE apporte aux particuliers des conseils techniques et des réponses aux questions liées à l'énergie, et réalise des bilans énergétiques des logements des particuliers intéressés.</li> <li>- Plusieurs dispositifs pour aider financièrement l'amélioration des performances énergétiques (à l'échelle supra-intercommunale) dont :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; l'éco-prêt à taux zéro (prêt d'un montant maximal de 30 000 € pour réaliser des travaux d'éco-rénovation),</li> <li>&gt; le programme du Département de réhabilitation du logement indigne</li> <li>&gt; le programme du Département de rénovation énergétique</li> <li>&gt; le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE),</li> <li>&gt; le dispositif "Habiter Mieux" de l'ANAH,</li> <li>&gt; Ecompass dans l'ancien</li> <li>&gt; l'Aide Régionale aux Economies d'Energie pour les Particuliers (AREEP sociale) du Conseil Régional (subvention forfaitaire de 4000 €).</li> </ul> </li> <li>- Absence d'aides financières des communes et de la CCPM aujourd'hui.</li> </ul>			
<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<p>Aide aux communes</p>	<p>Aide financière</p>	<p>Animation</p>	<p>Ingénierie</p>
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le parc de logement ancien, énergivore.</li> <li>- Favoriser le recours aux énergies renouvelables.</li> </ul>			
<p>CONTENU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les permanences énergétique et la réalisation de bilans énergétiques des logements en partenariat avec l'ADILE 85.</li> <li>- Encourager les particuliers à réaliser des économies d'énergie en proposant une subvention pour des travaux contribuant à l'amélioration des performances énergétiques des logements.</li> <li>- Profiter des événements annuelles sur le développement durable pour organiser une temps avec les habitants afin de les sensibiliser aux énergies renouvelables et aux méthodes de construction durable</li> </ul>			

MOYENS/OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convention d'accompagnement technique avec l'ADILE 85.</li> <li>- Mise en place d'une OPAH pour améliorer les performances énergétiques des logements existants.</li> <li>- Moyens de communication pour promouvoir les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement, notamment vers le Conseil Départemental, délégataire des aides de l'Anah, et via son programme d'aide " rénovation de l'habitat privé " ou encore via la mise en place du dispositif "Eco-pass" évoqué en action 2.</li> <li>- Sensibiliser les habitants lors des événements Développement Durable</li> <li>- Feuille de route "Bâtiment" du PCAET en cours d'écriture de la CC du Pays de Mortagne</li> <li>- Recensement des constructions vulnérables identifiées par le PAPI de la Sèvre Nantaise.</li> </ul>					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, ADILE, Conseil Départemental, ANAH.					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	<i>Poursuite des permanences énergie et des bilans énergétiques</i> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 30%; border-right: 1px solid white; padding-right: 5px;"> <i>Etude pré-opérationnel OPAH</i> </div> <div style="width: 65%; padding-left: 5px;"> <i>Suivi de l'OPAH</i> </div> </div>					
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de rendez-vous avec les habitants en permanences</li> <li>- Nombre de bilans énergétiques réalisés chez les particuliers.</li> <li>- Lancement des aides aux économies d'énergie.</li> <li>- Nombre de subventions "aide aux économies d'énergie" demandées.</li> <li>- Nombre de subventions "aide aux économies d'énergie" accordées.</li> </ul>					
COÛT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût du partenariat avec l'ADILE pour les permanences énergétique et la réalisation de bilans énergétiques des logements : <b>3 500 €</b> par an- <b>21 000 €</b> sur toute la durée du PLH</li> <li>- Lancement d'une OPAH : Etude pré-opérationnelle : <b>25 000 €</b> Suivi et Animation : <b>20 000 €</b> par an- <b>100 000 €</b> sur toute la durée du PLH</li> <li>Aide financière de la CCPM- OPAH : 40 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 250 € par logement, soit <b>50 000 €</b> maximum par an- <b>250 000 €</b> sur la durée du PLH.</li> <li>- Communication : <b>1000 €</b> par an- <b>5 000 €</b> sur la durée du PLH</li> <li>- 3 jours par mois d'un agent consacrés au suivi de l'OPAH et à la coordination avec l'ADILE 85</li> <li>Pour l'ancien - Eco-Pass : 15 dossiers par an avec une subvention de 1 500 € par logement, soit <b>22 500 €</b> maximum par an- <b>135 000 €</b> sur la durée du PLH. Répartition du nombre de dossiers sur le territoire : 8 sur le bi-pôle structurant et 7 sur les autres communes.</li> </ul>					

# ACTION 7

## SOIGNER LA REPRISE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES NOUVELLES OPÉRATIONS

CONTEXTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les prochaines années, au moins 30% des logements devront être créés au sein des tissus urbains existants. La recherche de foncier, l'encadrement de l'aménagement des secteurs de projet stratégiques par le PLUi le recours aux Contrats Communaux d'Urbanisme et la création de partenariats avec l'EPF notamment concourent à cette densification mais aussi à l'attractivité des centres-villes/centres-bourgs à travers la requalification des espaces publics, etc.</li> <li>- Des réhabilitations en cœur de bourg de plus en plus nombreuses.</li> <li>- Des réaménagements récents dans la plupart des communes.</li> </ul>						
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie			
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés.</li> <li>- Permettre une densification de ces espaces pour conforter la vocation résidentielle des bourgs mais aussi la mixité des usages.</li> </ul>						
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement technique et financier des travaux des particuliers.</li> <li>- Actions de sensibilisation auprès des particuliers.</li> <li>- Favoriser les divisions parcellaires par une animation foncière auprès des habitants des quartiers intéressés.</li> </ul>						
MOYENS/OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en oeuvre une aide financière pour la rénovation des enveloppes (façades, couverture, menuiseries, etc.) en lien avec l'OAP Patrimonial et les Sites Patrimoniaux Remarquables</li> <li>- Convention d'accompagnement technique avec le CAUE et avec un architecte-conseil</li> <li>- Démarche " BIMBY " : organisation de réunions d'informations, réalisation de conseils individuels par un architecte</li> <li>- Moyens de communication pour promouvoir les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement, notamment celui du Conseil Départemental et son programme d'aide " reprise du logement vacant " ainsi que les aides de l'Anah.</li> </ul>						
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne						
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, ANAH, ADILE, CAUE, Conseil Départemental						
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
	Mise en place des aides financières	Octroi de la subvention selon les conditions définies (révision possible des conditions en fonction des demandes)					
	Réunion d'informations BIMBY	Permanences architecte pour un conseil individuel					

OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de dossiers de restauration financés</li> <li>- Nombre de contacts passés auprès du CAUE</li> <li>- Nombre de divisions parcellaires</li> </ul>
COÛT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide financière de la CCPM- Rénovation enveloppe (façades, couverture, menuiseries, etc.) : 40 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 000 € par logement, soit <b>40 000 €</b> maximum par an- <b>200 000 €</b> sur la durée du PLH.</li> <li>- Partenariat avec le CAUE : <b>200 €</b> par an- <b>1 200 €</b> sur la durée du PLH</li> <li>- Partenariat avec un architecte conseil :</li> <li>- Démarche Bimby : <b>30 000 €</b> sur la durée du PLH</li> <li>- Communication : <b>500 €</b> par an- <b>2 500 €</b> sur la durée du PLH</li> <li>- 3 jours par mois d'un agent consacrés au suivi du dispositif d'aide financière - rénovation de l'enveloppe des constructions</li> </ul>



# ORIENTATION 4

RECHERCHER UNE OFFRE ADAPTÉE  
RÉPONDANT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

8

MIEUX CONNAÎTRE LES BESOINS DES JEUNES ET FACILITER LEUR INSTALLATION

9

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉS  
POUR LES PERSONNES ÂGÉES, AYANT UN HANDICAP OU DÉPENDANTES

10

APPORTER UNE RÉPONSE AUX PERSONNES MAL LOGÉES OU DÉFAVORISÉES

# ACTION 8

## MIEUX CONNAÎTRE LES BESOINS DES JEUNES ET FACILITER LEUR INSTALLATION

CONTEXTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les 15-24 ans représentent 10,3% de la population totale du territoire en 2013. 63% d'entre eux vivent dans le bi-pôle et les pôles d'appui, dont 1/4 à Mortagne-sur-Sèvre.</li> <li>- Les besoins en logement pour les jeunes concernent différents publics :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les étudiants, dont la présence est liée à l'établissement scolaire Saint-Gabriel à Saint-Laurent-sur-Sèvre. En plus de l'internat, une offre de chambres chez l'habitant existe dans la commune.</li> <li>&gt; les jeunes en formation (apprentis, etc.) en raison de l'existence de grandes entreprises dans les plus grandes communes.</li> <li>&gt; les jeunes en début de vie professionnelle.</li> <li>&gt; les saisonniers, travaillant principalement au Puy du Fou, dans les communes proches (Chambretau et Saint-Malô-du-Bois principalement).</li> </ul> </li> <li>- Les besoins sont différents selon la situation des jeunes allant d'un logement à l'année à un logement pour la période estivale, en passant par un logement occupé à intervalles réguliers.</li> <li>- Une étude des besoins menée par l'Etat est actuellement en cours.</li> <li>- Il n'existe aujourd'hui aucune structure particulière destinée aux jeunes sur le territoire.</li> <li>- Aucune évaluation des besoins réels des jeunes en matière de logements, ou des flux saisonniers, n'a été réalisée.</li> </ul>					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie		
OBJECTIFS	- Mieux connaître les besoins des différents publics jeunes.					
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser une enquête sur les besoins des différents publics jeunes en matière d'hébergement et de logement.</li> <li>- Communiquer sur les dispositifs existants</li> </ul>					
MOYENS/OUTILS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enquête à destination des jeunes travailleurs et des entreprises locales</li> <li>- Enquête DDCS (restitution octobre 2018)</li> <li>- Dispositif Visal</li> <li>- Programme d'aide jeunes travailleurs du Conseil Départemental</li> </ul>					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	URHAJ Pays de la Loire, Conseil Départemental, ADILE 85, Communes, DDTM.					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	<i>Réalisation de l'enquête auprès des différents publics jeunes</i>					
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de l'enquête</li> <li>- Nombre de logements d'une ou deux pièces créés</li> </ul>					
COÛT	- Enquête sur les besoins en logements/hébergement des jeunes : <b>2 000 €</b>					

# ACTION 9

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN LOGEMENTS ADAPTÉS  
POUR LES PERSONNES ÂGÉES, AYANT UN HANDICAP OU DÉPENDANTES

<p>CONTEXTE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la part des plus de 60 ans dans la population totale entre 2008 et 2013 témoignant du vieillissement de la population (23,1% de la population en 2013).</li> <li>- Un taux d'équipement en EHPAD élevé</li> <li>- D'autres formes d'hébergement dédiées aux personnes âgées sur le territoire :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les MARPA à Chambreaud et à Tiffauges,</li> <li>&gt; les logements individuels au coeur des bourgs comme la résidence Les Jardins de la Forge à Saint-Malô-du-Bois.</li> </ul> </li> <li>- Aides au maintien à domicile (dont une aide financière pour l'adaptation du logement) proposée par le Conseil Départemental de Vendée.</li> <li>- Programme Départemental sur le logement intergénérationnel "kangourou"</li> <li>- Existence de structures spécialisées pour les personnes ayant un handicap :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; deux foyers de vie (Mortagne-sur-Sèvre et La Gaubretière) assurant l'hébergement de travailleurs handicapés,</li> <li>&gt; un foyer d'hébergement à La Gaubretière,</li> <li>&gt; un Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) à Mortagne-sur-Sèvre,</li> <li>&gt; un établissement d'insertion professionnelle de type EA à Mortagne-sur-Sèvre.</li> </ul> </li> </ul>			
<p>NATURE DE L'ACTION</p>	<p>Aide aux communes</p>	<p>Aide financière</p>	<p>Animation</p>	<p>Ingénierie</p>
<p>OBJECTIFS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre le maintien à domicile des ménages dans leur logement.</li> <li>- Soutenir l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.</li> <li>- Poursuivre le déploiement de logements de petite taille adaptés en coeur de bourg à proximité des services et des commerces.</li> <li>- Développer le format des résidences services</li> </ul>			
<p>CONTENU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Production de logements adaptés aux besoins des personnes âgées</li> <li>- Aide financière aux travaux d'adaptation à la perte d'autonomie des logements isolés</li> <li>- Moyens de communication pour promouvoir les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement, notamment vers le Conseil Départemental et son programme d'aide pour l'adaptation des logements au vieillissement.</li> </ul>			
<p>MOYENS/OUTILS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DPU et conventionnement EPF sur des secteurs en coeur de bourg, proche des services</li> <li>- Mise en place d'un OPAH pour adapter les logements existants au vieillissement et au handicap</li> </ul>			

PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	CD85, DDSCS, ARS, bailleurs sociaux, gestion locative sociale					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	<i>Etude pré-opérationnel OPAH</i>	<i>Suivi de l'OPAH</i>				
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de dossiers OPAH traités</li> <li>- Surface de maîtrise foncière publique en coeur de bourg</li> </ul>					
COÛT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lancement d'une OPAH : Etude pré-opérationnelle : <b>25 000 €</b></li> <li>Suivi et Animation : <b>20 000 €</b> par an- <b>100 000 €</b> sur toute la durée du PLH</li> <li>Aide financière de la CCPM- OPAH : 40 dossiers par an avec une subvention moyenne de 1 250 € par logement, soit <b>50 000 €</b> maximum par an- <b>250 000 €</b> sur la durée du PLH.</li> <li>- Communication : <b>500 €</b> par an- <b>2 500 €</b> sur la durée du PLH</li> <li>- 2 jours par mois d'un agent consacrés au suivi de l'OPAH</li> </ul>					

# ACTION 10

APPORTER UNE RÉPONSE AUX PERSONNES MAL LOGÉES OU DÉFAVORISÉES

CONTEXTE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En 2013, le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté est estimé à 9,5% des ménages sur le territoire de la CCPM.</li> <li>- Absence d'offre d'hébergement d'urgence formalisée et identifiée en tant que telle.</li> <li>- Une gestion des situations d'urgence "au coup par coup" par les élus communaux.</li> </ul>					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie		
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disposer d'une réponse intercommunale en matière de logement d'urgence, à destination des ménages du territoire ayant temporairement des difficultés à se loger.</li> </ul>					
CONTENU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Connaissance du parc d'urgence et mise à disposition lors de situations d'urgence.</li> <li>- Moyens de communication pour promouvoir les dispositifs d'aides financières et d'accompagnement</li> <li>- Renforcer le partenariat avec le Conseil Départemental, acteur sur fonds propres (programme départementale en faveur de la production de logements locatifs très sociaux PLAI, programme de lutte contre le logement indigne) et délégataire des aides de l'Anah.</li> </ul>					
MOYENS/OUTILS	- Centralisation de la disponibilité des logements d'urgence à la CCPM.					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, Habitat-Humanisme, Partenaires institutionnels dont le Conseil Départemental en lien avec la DDCS, le SIAO et MDSF.					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OBSERVATION ET SUIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification des logements assurant le rôle de logement d'urgence.</li> <li>- Nombre de ménages accueillis.</li> </ul>					
COÛT	- 1 jour par an d'un agent consacré au suivi des logements d'urgence					



# ORIENTATION 5

## INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

**11**

METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE INTERCOMMUNAL DE L'HABITAT ET DU FONCIER

**12**

IDENTIFIER, CRÉER ET MOBILISER UN RÉSEAU DE PERSONNES RESSOURCES

**13**

APPUYER LA GOUVERNANCE DU PLH  
SUR LA COMMISSION HABITAT DE LA CCPM

# ACTION 11

## METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE INTERCOMMUNAL DE L'HABITAT ET DU FONCIER

CONTEXTE	<p>- L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation indique que le PLH "défini les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire". Ce dispositif d'observation porte notamment sur: "<i>l'analyse de la conjoncture du marché immobilier, le suivi de la demande de logement locatif social, le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés</i>" (Article R302-1-4). - Le volet PLH du PLUi entraîne la mise en place d'un observatoire qui sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis.</p>					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie		
OBJECTIFS	<p>- Faire que l'observatoire constitue un outil d'aide à la décision pour piloter la politique de l'habitat et partager les éléments de connaissance avec les partenaires.</p> <p>- Renforcer la connaissance de l'habitat et son évolution sur le territoire et optimiser la production de logements dans une démarche transversale et coordination entre les différentes politiques publiques locales (aménagement, développement économique...). Mettre ainsi en adéquation l'offre en logements aux besoins identifiés par l'observatoire.</p>					
CONTENU	<p>- Mettre en place un dispositif de collecte et d'analyse des données sur la base d'indicateurs (INSEE, Sitadel, Filocom, etc.) en concertation avec les partenaires.</p> <p>- Actualiser annuellement l'observatoire en intégrant les nouvelles données disponibles.</p> <p>- Utiliser l'observatoire pour la production des bilans annuels et de mi-parcours du volet PLH.</p> <p>- Développer des outils de partage de l'observation à travers la rédaction d'articles dans les bulletins municipaux.</p>					
MOYENS/OUTILS	<p>- Partenariat avec l'ADILE 85 et le Conseil Départemental pour réaliser l'observatoire du foncier et de l'habitat.</p> <p>- Créer un outil de transmission de l'information.</p>					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, ADILE 85, DDTM, Bailleurs sociaux, CADOL (DREAL)					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Mise en place	Bilan annuel	Bilan mi-parcours		Bilan annuel	Bilan du volet PLH
OBSERVATION ET SUIVI	<p>- Création de l'observatoire</p> <p>- Validation des bilans</p> <p>- Création de l'outil de communication et date de transmission</p>					

Coût

- Partenariat avec l'ADILE 85 : **4 318 €** par an- **25 908 €** sur toute la durée du PLH
- 6 jours par an d'un agent consacrés à la coordination avec l'ADILE et à l'écriture d'articles de communication

# ACTION 12

## IDENTIFIER, CRÉER ET MOBILISER UN RÉSEAU DE PERSONNES RESSOURCES

CONTEXTE	<p>- La mise en place d'une politique de l'habitat efficace repose sur une bonne connaissance des acteurs du logement présents sur le territoire ou susceptibles de contribuer à la réalisation des objectifs définis.</p> <p>- Des partenariats ont déjà pu être créés à l'occasion de l'élaboration du PLUi ou de projets antérieurs (intervention de l'EPF...) à l'échelle des communes ou de l'intercommunalité. Ils pourront constituer un premier socle pour une mise en réseau des acteurs du logement sur le territoire.</p>						
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie			
OBJECTIFS	<p>- Identifier les référents institutionnels en charge du logement, leur cadre d'intervention, les aides financières et techniques qu'ils peuvent apporter à la réalisation de projet de logements et plus globalement à la politique de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>- Identifier les personnes ressources pour connaître les demandes et besoins en logements existants sur le territoire (détenteurs de statistiques, grands employeurs, associations, notaires, agents immobiliers, élus, etc.).</p>						
CONTENU	<p>- Créer de manière progressive un répertoire de fiche-contacts en partant des personnes ressources déjà connues et en complétant au gré des besoins de la politique de l'habitat et des projets de logements lancés sur le territoire.</p> <p>- Prendre contact avec les personnes ressources identifiées pour expliquer les objectifs du volet PLH et recueillir les premières informations.</p> <p>- Organiser le répertoire pour mettre en évidence les connaissances et les contributions que les personnes ressources peuvent apporter aux différents objectifs du volet PLH.</p> <p>- Associer de manière régulière le réseau de personnes ressources aux temps forts du volet PLH : bilan de fin et mi-parcours.</p>						
MOYENS/OUTILS	- Créer le répertoire de personnes ressources et prendre contact avec eux pour recueillir les informations nécessaires à la mise en oeuvre du PLH.						
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne						
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes, Partenaires institutionnels, ADILE, Bailleurs sociaux, lotisseurs, promoteurs privés.						
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
	<i>Mise en place du répertoire et animation du réseau</i>		<i>Rencontre avec les personnes ressources pour le bilan à mi-parcours</i>		<i>Animation du réseau</i>	<i>Rencontre avec les personnes ressources pour le bilan</i>	
OBSERVATION ET SUIVI	- Nombre de personnes ressources contactées.						
COÛT	- 4 jours par an d'un agent consacrés à l'enrichissement du répertoire des partenaires						

# ACTION 13

## APPUYER LA GOUVERNANCE DU PLH SUR LA COMMISSION HABITAT DE LA CCPM

CONTEXTE	- La politique du logement est encore peu formalisée aujourd'hui à l'échelle de la Communauté de Communes. Or, la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale appelle la définition d'un mode de fonctionnement au sein de la collectivité pour prendre des décisions relatives au logement et piloter cette politique.					
NATURE DE L'ACTION	Aide aux communes	Aide financière	Animation	Ingénierie		
OBJECTIFS	<p>- Construire un portage communautaire de la politique de l'habitat.</p> <p>- Favoriser le partage d'expériences et de connaissances entre les élus communautaires et communaux, et les partenaires.</p>					
CONTENU	<p>- Définir le fonctionnement et les missions de la commission : validation des bilans annuels, de mi et fin parcours du volet PLH, gestion des projets en lien avec les actions du PLH (aides financières, OPAH...), représentation de la CCPM dans les instances liées à l'habitat (PDH, SCoT...).</p> <p>- Mettre en relation cette instance avec les élus et instances, qui, aux échelles communale, départementale, régionale, etc. sont en charge de la question de l'habitat (commission d'attribution de logement social, CCAS, pilotage PDH, Comité Régional de l'Habitat, etc.).</p> <p>- Organiser des commissions, a minima deux fois par an.</p>					
MOYENS/OUTILS	- Animation et suivi des décisions prises lors de ces commissions.					
PILOTE	Communauté de Communes du Pays de Mortagne					
PARTENAIRES ASSOCIÉS	Communes					
CALENDRIER	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Réunion de lancement	Fonctionnement de la commission				
OBSERVATION ET SUIVI	- Nombre de commissions organisées.					
COÛT	- 2 jours par mois d'un agent consacrés à l'organisation des commissions					



# SYNTHÈSE

# ÉLÉMENTS FINANCIERS

948 K€

42

## ORIENTATION 1

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE 273 K€

— Action 1_Territorialiser les objectifs en logements	-
— Action 2_Développer une offre de logements accessibles	270 K€
— Action 3_Développer de nouvelles formes d'habiter	3 K€

## ORIENTATION 2

AGIR SUR LE FONCIER

— Action 4_Coordonner et améliorer la veille foncière des communes et de l'intercommunalité	-
---	---

## ORIENTATION 3

PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE 627 K€

— Action 5_Encourager les opérations d'aménagement et de construction exemplaires sur le plan du développement durable	-
— Action 6_Améliorer les performances énergétiques des logements existants	369 K€
— Action 7_Soigner la reprise des bâtiments existants et la qualité architecturale des nouvelles opérations	200 K€

## ORIENTATION 4

RECHERCHER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTÉE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES (398 K€)

— Action 8_Mieux connaître les besoins des jeunes et faciliter leur installation	2 K€
— Action 9_Poursuivre le développement d'une offre en logements adaptés pour les personnes âgées, ayant un handicap ou dépendantes	(369 K€)
— Action 10_Apporter une réponse aux personnes mal logées ou défavorisées	-

## ORIENTATION 5

INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT 26 K€

— Action 11_Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier	26 K€
— Action 12_Identifier et créer un réseau de personnes ressources	-
— Action 13_Appuyer la gouvernance du PLH sur la commission Habitat de la CCPM	-

## ORIENTATION 1

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE

3 JOURS / MOIS

- Action 1\_Territorialiser les objectifs en logements
- Action 2\_Développer une offre de logements accessibles
- Action 3\_Développer de nouvelles formes d'habiter

## ORIENTATION 2

AGIR SUR LE FONCIER

4.5 JOURS / MOIS

- Action 4\_Coordonner et améliorer la veille foncière des communes et de l'intercommunalité

## ORIENTATION 3

PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE

16.5 JOURS / MOIS

- Action 5\_Encourager les opérations d'aménagement et de construction exemplaires sur le plan du développement durable
- Action 6\_Améliorer les performances énergétiques des logements existants
- Action 7\_Soigner la reprise des bâtiments existants et la qualité architecturale des nouvelles opérations

## ORIENTATION 4

RECHERCHER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTÉE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

4 JOURS / MOIS

- Action 8\_Mieux connaître les besoins des jeunes et faciliter leur installation
- Action 9\_Poursuivre le développement d'une offre en logements adaptés pour les personnes âgées, ayant un handicap ou dépendantes
- Action 10\_Apporter une réponse aux personnes mal logées ou défavorisées

## ORIENTATION 5

INITIER UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

3 JOURS / MOIS

- Action 11\_Mettre en place un observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier
- Action 12\_Identifier et créer un réseau de personnes ressources
- Action 13\_Appuyer la gouvernance du PLH sur la commission Habitat de la CCPM







**Pays de  
Mortagne**



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT



Région  
**PAYS DE LA LOIRE**

