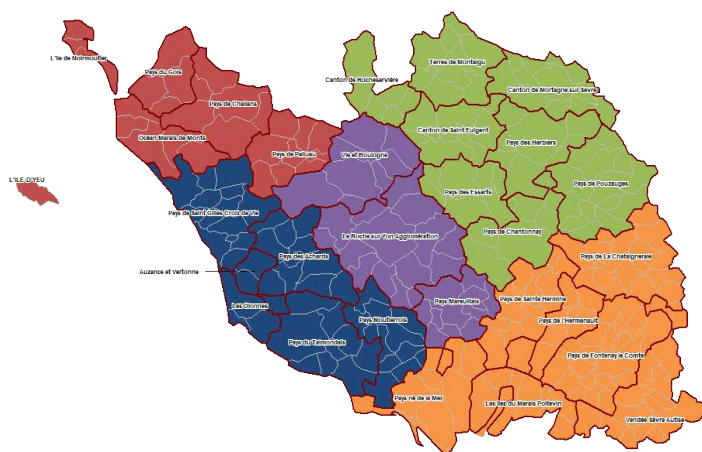
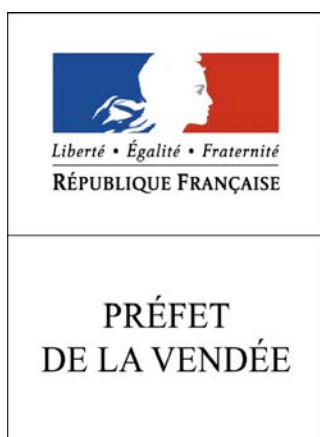


Plan Départemental de l'Habitat de la Vendée (2014 – 2020)



PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA VENDEE (2014-2020)

EDITORIAL

La Vendée est un territoire attractif et dynamique : elle enregistre depuis 10 ans la plus forte croissance démographique de la région Pays de la Loire et cette tendance devrait s'accroître avec près de 8 000 nouveaux habitants par an d'ici 2030.

Répondre aux besoins de logements de tous les Vendéens est donc un enjeu majeur pour notre département : nous devons apporter des réponses adaptées aux besoins actuels et futurs en matière de logement et d'hébergement.

Pour relever ce défi, l'Etat et le Conseil général se sont associés pour élaborer un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) conformément à la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement.

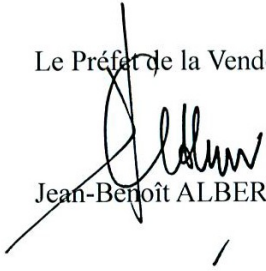
A l'heure où l'artificialisation des espaces agricoles et naturels reste importante, où la reconquête de nos centres-bourg est une priorité, où le vieillissement de notre population impose l'adaptation de nos habitations, le Plan Départemental de l'Habitat a pour ambition de fixer les grandes priorités en matière de logement pour préserver notre ruralité : diversification de l'habitat, préservation des paysages, accession à la propriété, mixité sociale et générationnelle ...

Ce document apporte une réponse à chacun : aux jeunes ménages prenant leur indépendance, à ceux souhaitant accéder à la propriété, aux jeunes retraités recherchant un nouveau lieu de vie, aux personnes âgées en perte d'autonomie, aux personnes en situation de handicap, aux familles en situation de précarité.

En mutualisant leur expérience et leur expertise, l'Etat et le Conseil Général souhaitent sensibiliser tous les acteurs de l'habitat : c'est en conjuguant nos efforts que nous pourrons construire ensemble la Vendée de demain.

07 JAN. 2015

Le Préfet de la Vendée,

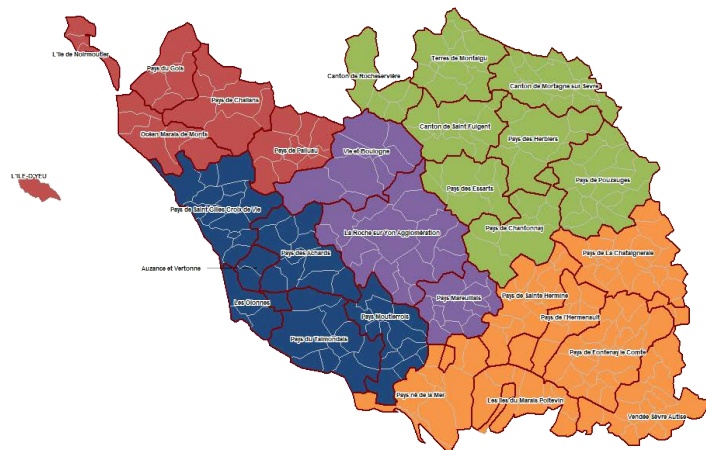

Jean-Benoît ALBERTINI

Le Président du Conseil Général de la Vendée,


Bruno RETAILLEAU

Plan Départemental de l'Habitat de la Vendée (2014 – 2020)

Diagnostic



Sommaire

SOMMAIRE	4
INTRODUCTION	5
1 - LA CARTE D'IDENTITE DE LA VENDEE	10
1.1. UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI	10
1.2. UNE STRUCTURATION URBAINE DIFFUSE ET UNE RURALITE PLUS AFFIRMEE DANS LE SUD DU DEPARTEMENT	11
1.3. LA RICHESSE NATURELLE DE LA VENDEE	13
1.4. LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE VENDEEN.....	15
1.5. CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES	22
1.6. DES RESSOURCES MODESTES	27
2 - PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT	32
CHIFFRES CLES.....	32
2.1. UNE REPARTITION DIFFUSE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	32
2.2. UN PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES IMPORTANT ET CONCENTRE SUR LA FAÇADE MARITIME	34
2.3. UNE IMPORTANTE PROPORTION DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	35
2.6. LES CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE.....	40
2.7. LES CARACTERISTIQUES DU PARC PUBLIC	46
3 - DYNAMIQUES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	55
3.1. UNE DYNAMIQUE FORTE DE CONSTRUCTION SUR LA FAÇADE MARITIME.....	56
3.2. UNE CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE	57
3.3. UN MARCHÉ IMMOBILIER TRES HETEROGENE	60
3.4. DES DISPOSITIFS DE SOUTIEN A L'ACCESSION	62
4 - PUBLICS AUX BESOINS SPECIFIQUES.....	65
4.1. LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE ET EN PERTE DE MOBILITE	66
4.2. LES PERSONNES DEFAVORISEES	69
4.3. LA POPULATION JEUNE ET EN INSERTION	72
4.4. GENS DU VOYAGE	73
5 - ETAT DES LIEUX DES POLITIQUES LOCALES EN FAVEUR DE L'HABITAT.....	76
5.1. LA CONSTRUCTION D'UNE STRATEGIE HABITAT EN DEVENIR.....	76
5.2. DES SOUTIENS AUX POLITIQUES DE L'HABITAT CORRESPONDANT AUX CHAMPS DE COMPETENCES DES ACTEURS	77
5.3. DES COLLECTIVITES VENDEENNES POUVANT S'APPUYER SUR DE NOMBREUX OUTILS A DISPOSITION	79
5.4. SYNTHESE ET ENJEUX	81
TABLE DES ILLUSTRATIONS	81
ANNEXES.....	84

Introduction

La population de la Vendée connaît actuellement une forte croissance, dont la tendance va s'accroître pour les années à venir. Le département pourrait ainsi compter près de 8 000 habitants supplémentaires par an d'ici 2030.

Ce phénomène s'explique essentiellement par l'apport migratoire, lié à l'attractivité économique et résidentielle de la Vendée, mais aussi par la diminution de la taille des ménages.

Au vu de cette attractivité du territoire vendéen, il va se poser des questions concernant, l'impact sur l'aménagement du territoire, la consommation foncière, les besoins en logements, l'adaptation des logements face au vieillissement de la population

Dans la perspective d'accueillir 240 000 nouveaux vendéens d'ici à 2040, il devient donc indispensable de se doter d'un document stratégique d'aménagement du territoire afin d'organiser cet accroissement démographique et ses conséquences.

L'élaboration d'un Plan Départemental de l'Habitat en Vendée est rendue nécessaire car le logement est au cœur de plusieurs enjeux :

- un enjeu démographique au vue de la perspective d'accueillir de nouveaux habitants chaque année (3800 ménages supplémentaires à loger jusqu'en 2030 – étude INSEE-Vendée Expansion de janvier 2013) ;
- un enjeu économique, pour les entreprises du bâtiment et des travaux publics employeurs de main d'œuvre, mais aussi pour les communes dont le développement repose pour une bonne part sur la capacité à loger leur population ;
- un enjeu écologique dans la mesure où l'on se doit d'économiser le foncier pour préserver l'activité agricole, construire en BBC, mais aussi rénover le bâti vieillissant ;
- un enjeu social, en permettant aux Vendéens, en particulier les jeunes ménages aux ressources modestes, de se loger et devenir propriétaire.

Dans ce contexte, la Vendée doit se doter d'un document d'orientation **stratégique** à l'échelle départementale qui rend cohérentes les différentes politiques de l'habitat menées sur les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat (PLH) et le reste du département.

Le Conseil Général de la Vendée et l'Etat ont ainsi engagé en février 2013 **l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat de la Vendée** (P.D.H.).

Elaboré pour une durée de 6 ans, le Plan Départemental de l'Habitat est un outil de mise en cohérence des politiques de l'habitat à l'échelle du département, pouvant apporter une réponse adaptée aux besoins actuels et futurs des Vendéens, et permettant d'accompagner un développement harmonieux de l'habitat en Vendée.

Conformément à la Loi du 13 juillet 2006, portant Engagement national pour le Logement, le PDH. s'organise autour de cinq grands principes :

- Assurer la cohérence entre les territoires et les politiques menées dans les intercommunalités en établissant des orientations sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation d'hébergement
- Lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales
- Assurer la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale pour apporter une réponse adaptée aux besoins en logements et en hébergement des personnes défavorisées évalués dans le PDALPD.
- Faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme à travers les échanges et débats dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du PDH, pouvant contribuer à une meilleure prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme
- Définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation

Il constitue un document de référence des politiques « habitat », fondé sur plusieurs objectifs :

- Identifier et mesurer la cohérence des différentes politiques « habitat » menées par les territoires de la Vendée
- Percevoir les interactions des politiques menées par les intercommunalités
- Assurer la complémentarité des orientations territoriales retenues par les élus
- Prendre connaissance des particularités territoriales et des besoins en matière d'habitat dans les secteurs non couverts par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) ou un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)
- Identifier les besoins des territoires non encadrés par des documents de planification et/ou non structurés en intercommunalités : repérer les enjeux, potentialités et fragilités de ces secteurs
- Déterminer les orientations pertinentes pour couvrir l'ensemble du département

Le PDH se décompose en trois phases :

- la réalisation du diagnostic territorial
- la définition des orientations stratégiques
- la mise en place d'un dispositif d'observation

Le diagnostic territorial se compose de deux documents :

- Un document de synthèse, à l'échelle du département, analysant les dynamiques en matière d'habitat et mettant en exergue les enjeux propres au territoire vendéen
- 5 fiches territoriales présentant la situation en matière d'habitat dans chacun des territoires de la Vendée (cf. annexes)

Plus qu'un portrait du secteur de l'habitat, le présent document cherche à étudier **l'articulation entre le développement résidentiel observé en Vendée et les dynamiques territoriales influencées par :**

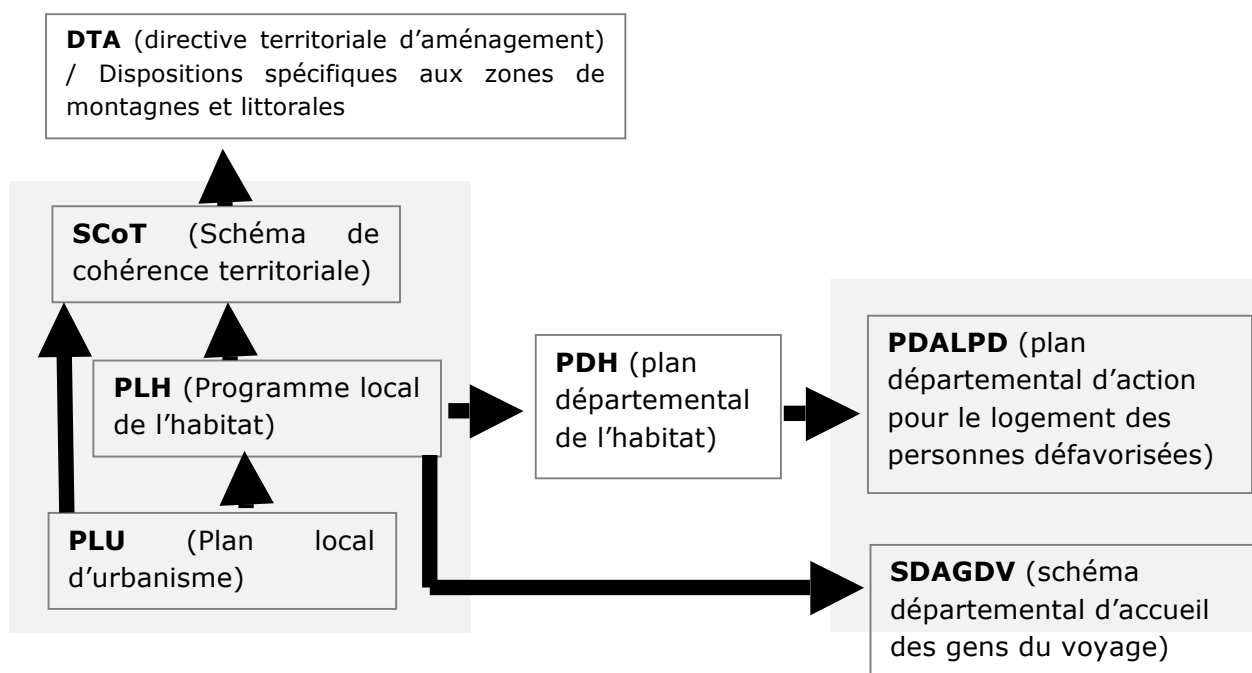
- le poids de l'économie et du tourisme
- la structuration urbaine du territoire et les réseaux de déplacements
- l'importance des espaces naturels et agricoles
- les flux démographiques
- la structuration et la gouvernance des territoires

L'analyse croisée de ces différents vecteurs de développement permet d'explicitier les logiques à l'œuvre en matière d'habitat et d'identifier les besoins des ménages.

Le diagnostic est structuré autour de trois parties qui auront pour vocation :

- d'explicitier les spécificités territoriales et démographiques de la Vendée permettant de qualifier le développement de l'habitat
- de mettre en évidence les spécificités du développement résidentiel
- d'identifier les points d'accroche à la construction d'une solidarité résidentielle

Schéma – les différents niveaux de planification et les dispositifs contractualisés



La démarche de PDH, initiée à l'échelle des lieux de gouvernance

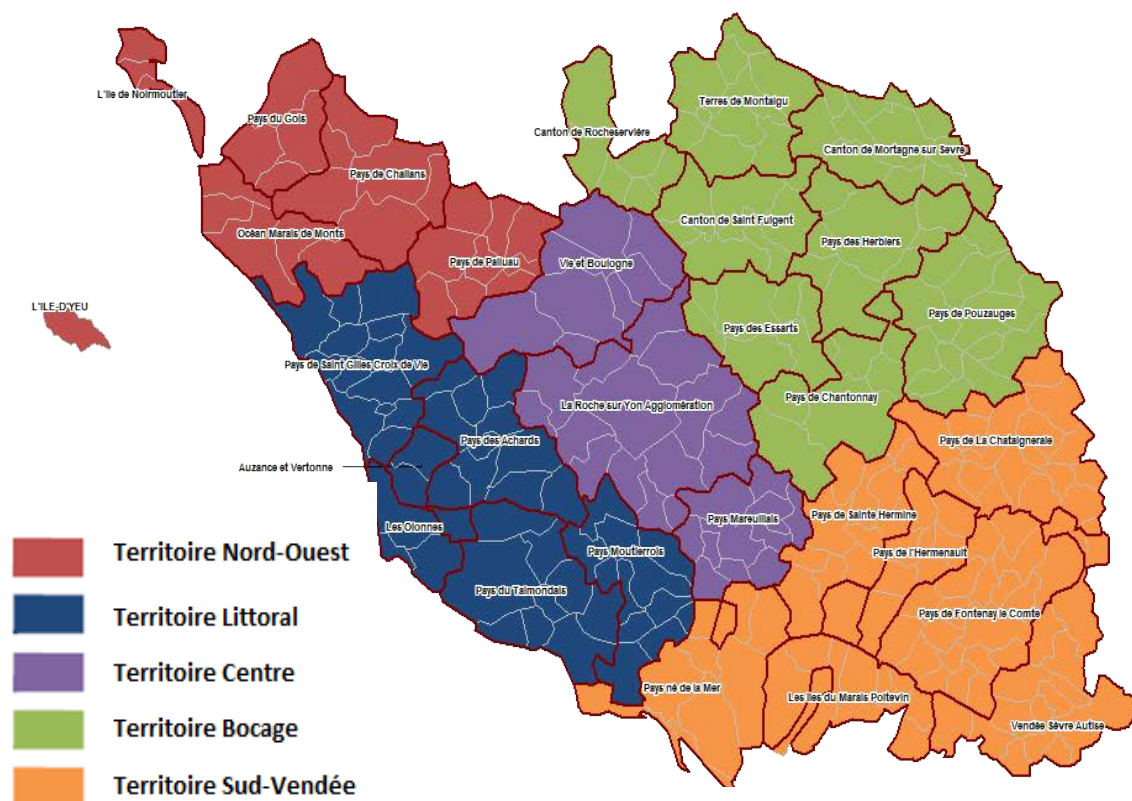
Le diagnostic territorial, mené dans en première phase d'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat, permet d'identifier les enjeux départementaux en matière d'habitat. Un diagnostic infra-départemental réalisé à l'échelle des bassins d'habitat, permet également de préciser les spécificités locales et d'identifier les enjeux territoriaux.

Ainsi, la réflexion initiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat s'appuie sur deux échelles d'analyse :

- le département
- les territoires d'études définis dans le cadre du PDH (confer FICHES TERRITORIALES)

La définition de 5 territoires d'études de la Vendée

Cartographie – territoires de réflexion



Le département de la Vendée compte 282 communes, regroupées en 29 intercommunalités (1 Communauté d'Agglomération et 28 Communautés de Communes).

Le territoire est à moitié couvert par les territoires de projet que sont les Schémas de Cohérence Territoriale.

Les collectivités locales aux problématiques et enjeux communs ont donc été regroupées permettant de disposer d'un découpage géographique du département en 5 territoires :

- le secteur Nord-Ouest : partie du littoral Vendéen sous influence de la Loire-Atlantique
- le secteur Littoral : bande de littoral et de rétro-littoral
- le secteur Centre : regroupant la communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon et 2 communautés de communes limitrophes
- le secteur Bocage : le poumon économique de la Vendée
- le secteur Sud-Vendée : au sud, à dominante rurale, disposant d'une densité d'habitations très faible

Ce découpage d'études a été défini en fonction des logiques urbaines, bassins de vie et d'habitat et des regroupements intercommunaux.

Ces échelles d'études permettront de faire émerger des enjeux propres à chaque territoire et d'organiser la concertation.

Face au constat d'une forte hétérogénéité entre ces sous-ensembles, le diagnostic du PDH. s'attachera à :

- déterminer les dynamiques au sein des territoires,
- dresser des typologies sur les différents thèmes abordés

Au-delà du diagnostic départemental, une comparaison avec les départements limitrophes a été réalisée afin de positionner le département de la Vendée au regard des dynamiques existantes dans les territoires voisins.

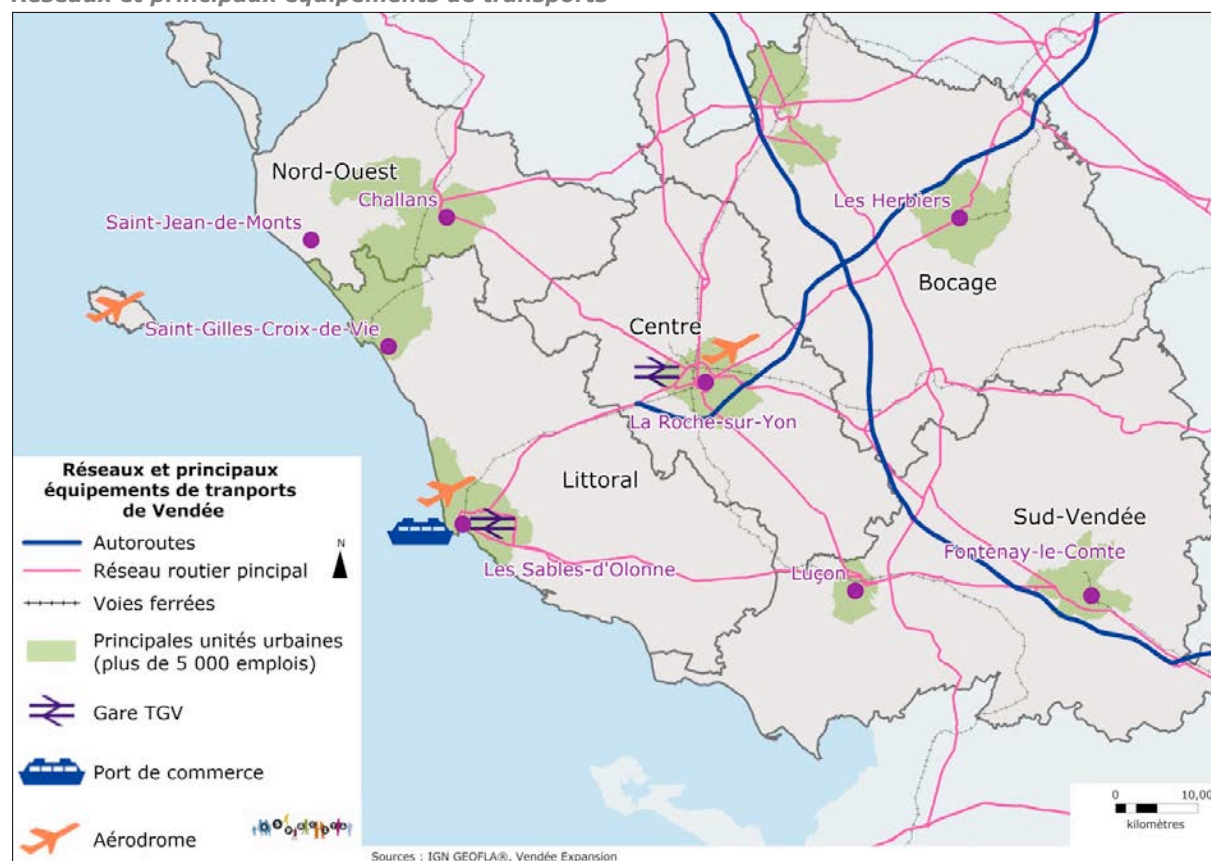
Ont été retenus 3 départements : 2 départements de la région Pays-de-la-Loire (la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire), un département de la région Poitou-Charentes (la Charente-Maritime).

1 - La carte d'identité de la Vendée

Le territoire départemental est à dominante rurale et est marqué par une forte identité maritime. Il accueille 641 657 habitants.

1.1. Un territoire bien desservi

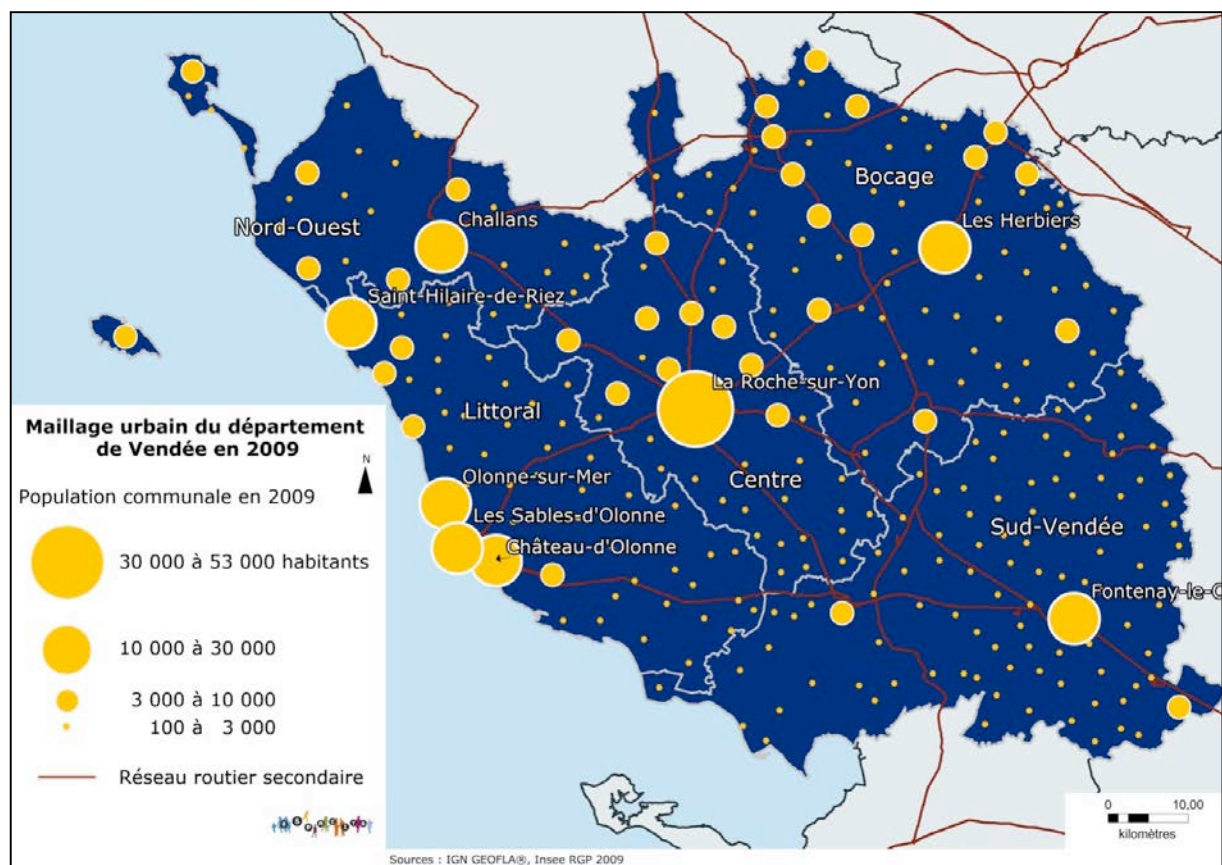
Réseaux et principaux équipements de transports



Deux grands axes de circulation Nord-Sud (A83 entre Nantes et Niort) et Est- Ouest (A87 puis voie express entre les Sables d'Olonne – la Roche/Yon et Angers) permettent de traverser le département en moins de 1h30. La desserte ferroviaire est plus limitée, avec une seule ligne grande vitesse desservant 2 villes : La Roche-sur-Yon et les Sables-d'Olonne.

1.2. Une structuration urbaine diffuse et une ruralité plus affirmée dans le Sud du département

Maillage urbain du département de Vendée – 2009



Le département regroupe 282 communes avec des aires urbaines réparties de manière équilibrée sur le territoire.

Les bassins d'habitat Centre, Bocage, Nord-Ouest et Sud-Vendée disposent d'un pôle d'équilibre, respectivement La Roche-sur-Yon, Les Herbiers, Challans et Fontenay-le-Comte.

Alors que de nombreuses unités urbaines intermédiaires se répartissent dans les territoires Bocage et Centre, les territoires Sud Vendée et Nord-Ouest sont marqués par un manque d'unités urbaines de taille intermédiaire (entre 3 000 et 10 000 habitants). Le territoire du Littoral concentre des villes moyennes avec un phénomène de conurbation dans le secteur des Olonnes, le rétro-littoral est dépourvu d'unités urbaines intermédiaires.

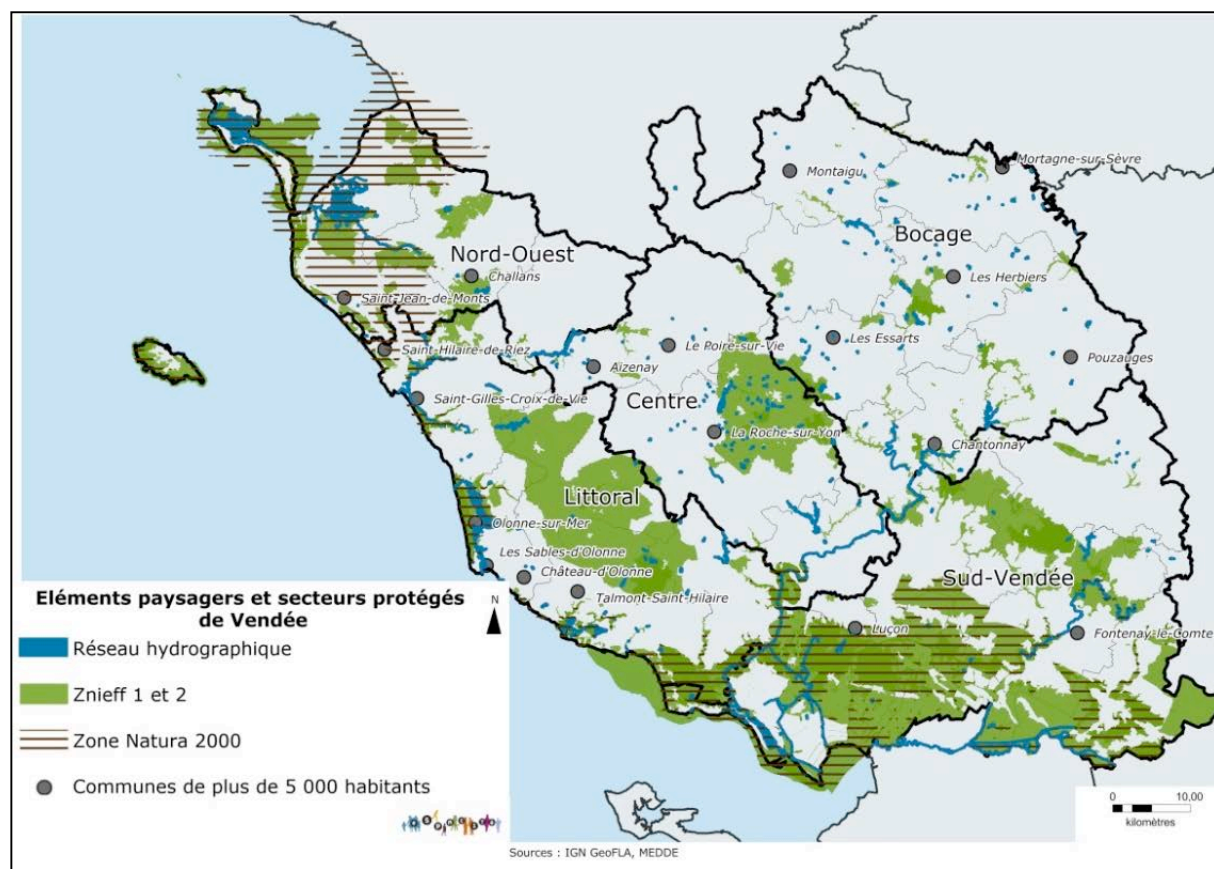
Tableau – Population par EPCI, secteurs et communes de plus de 5.000 habitants

	Communes de plus de 5 000 hab	Nbre d'habitants en 2009
Bocage	Les Herbiers	15 077
	Chantonnay	8 168
	Mortagne-sur-Sèvre	6 050
	Pouzauges	5 428
	Montaigu	5 008
	Les Essarts	5 004
Centre	La Roche-sur-Yon	52 234
	Aizenay	7 930
	Le Poiré-sur-Vie	7 638
Littoral	Les Sables-d'Olonne	14 572
	Olonne-sur-Mer	13 279
	Château-d'Olonne	13 221
	Saint-Hilaire-de-Riez	10 504
	Saint-Gilles-Croix-de-Vie	7 230
	Talmont-Saint-Hilaire	6 829
Nord-Ouest	Challans	18 680
	Saint-Jean-de-Monts	8 037
Sud-Vendée	Fontenay-le-Comte	14 334
	Luçon	9 784

	Territoire	Nbre d'habitants en 2009	
Bocage	CC Terres de Montaigu	31 735	165 451 hab.
	CC du Pays de Pouzauges	22 486	
	CC du Canton de Saint Fulgent	16 105	
	CC du Canton de Rocheservière	11 695	
	CC du Pays des Herbiers	27 131	
	CC du Canton de Mortagne-sur-Sèvre	26 395	
	CC Pays de Chantonnay	17 448	
	CC du Pays des Essarts	12 456	
Centre	CC de Vie et Boulogne	29 216	127 796 hab.
	CA La Roche sur Yon Agglomération	89 813	
	CC du Pays Mareuilais	8 767	
Littoral	CC du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie	44 383	138 920 hab.
	CC du Talmondais	18 557	
	CC du Pays des Achards	17 706	
	CC de l'Auzance et de la Vertonne	5 954	
	CC des Olonnes	41 072	
Nord-Ouest	CC du Pays Moutierois	11 248	83 708 hab.
	CC de l'île de Noirmoutier	9 678	
	CC Océan Marais de Monts	17 954	
	CC du Pays de Palluau	11 716	
	CC du Pays de Challans	29 789	
Sud-Vendée	CC du Marais Breton Nord	9 872	110 536 hab.
	L'île-d'Yeu	4 699	
	CC du Pays de Fontenay le Comte	30 977	
	CC du Pays de la Châtaigneraie	15 375	
	CC du Pays de l'Herminault	4 656	
	CC des Isles du Marais Poitevin	7 885	
	CC du Pays de Sainte Hermine	10 422	
CC Vendée, Sèvre, Autise	15 597		
CC du Pays Né de la Mer	22 147		
	Vendée	626 411	
	Charente-Maritime	616 607	
	Maine-et-Loire	780 082	
	Deux-Sèvres	366 339	
	Pays-de-la-Loire	3 539 048	

1.3. La richesse naturelle de la Vendée

Carte – Eléments paysagers et secteurs protégés de la Vendée



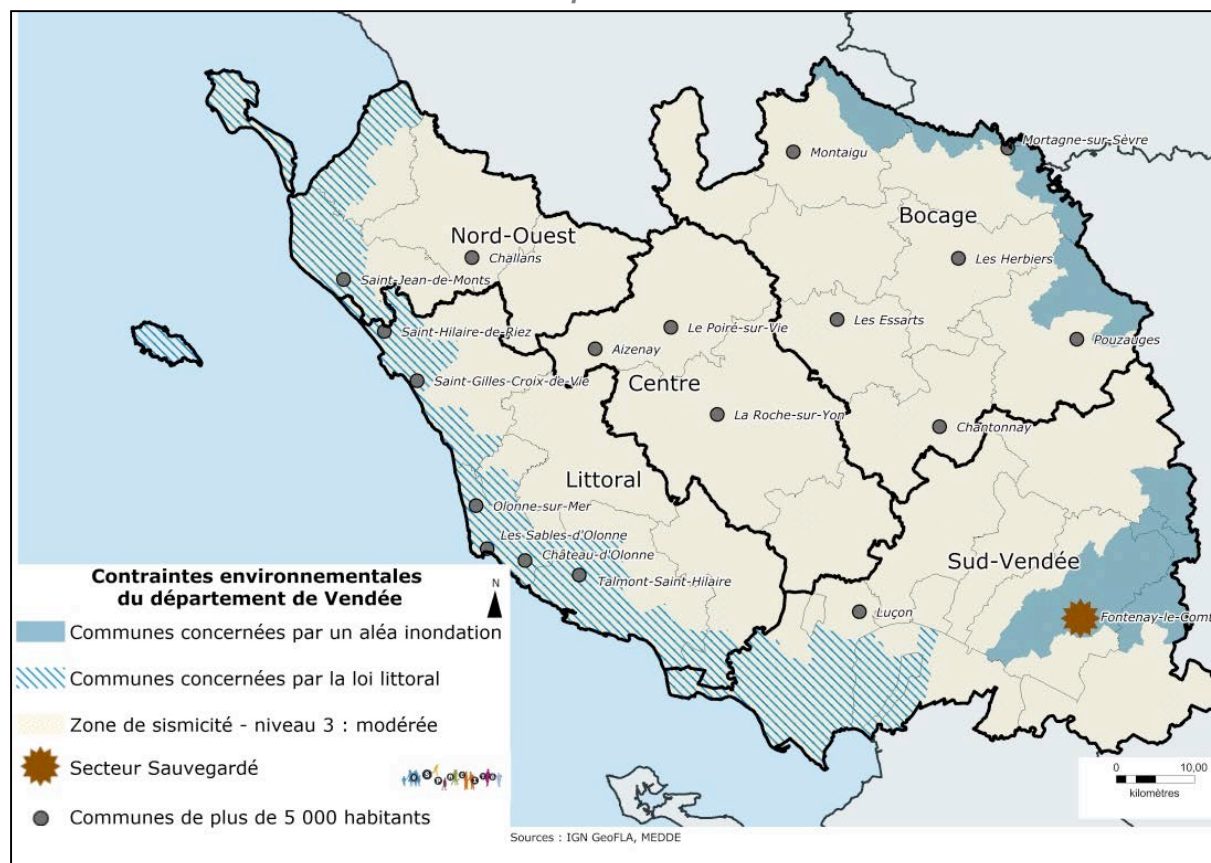
La façade littorale importante constitue un espace fragile et sensible mais induit un développement territorial particulier.

Les nombreux secteurs sauvegardés et la longue façade maritime participent à la richesse naturelle et à l'attractivité de la Vendée mais son développement urbain en est contraint.

Au Nord-Ouest du département, l'urbanisation s'est développée entre la mer et les marais. Au Sud, territoires de marais et terres inondables contraignent tout aménagement et développement.

De plus, le territoire et les espaces urbanisés sont soumis à des risques, les PPRI (Plans de Prévention des Risques Inondations) et PPRL (Plans de Prévention des Risques Littoraux) organisent le développement de l'habitat et des activités sur l'ensemble des communes de la façade maritime.

Carte – Contraintes environnementales du département de la Vendée



SYNTHESE

Tableau - Forces / Faiblesses / Opportunités / Menaces

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une identité vendéenne forte ▪ Un maillage routier de qualité ▪ Des services publics présents dans l'ensemble du territoire ▪ Des atouts environnementaux majeurs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une prépondérance marquée du réseau routier au détriment des autres modes de transport ▪ Un nombre important de communes de petite taille
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la diversité des modes de transports ▪ Favoriser les synergies entre les territoires 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des points de saturation du réseau routier ▪ Un milieu naturel menacé par le développement ▪ Un développement territorial déséquilibré en raison d'une présence importante de petites et moyennes communes

Enjeu : Compte tenu de la faible densité de population dans les pôles urbains, quel choix pour la Vendée : Rester sur un territoire « diffus » ou assumer une polarisation ?

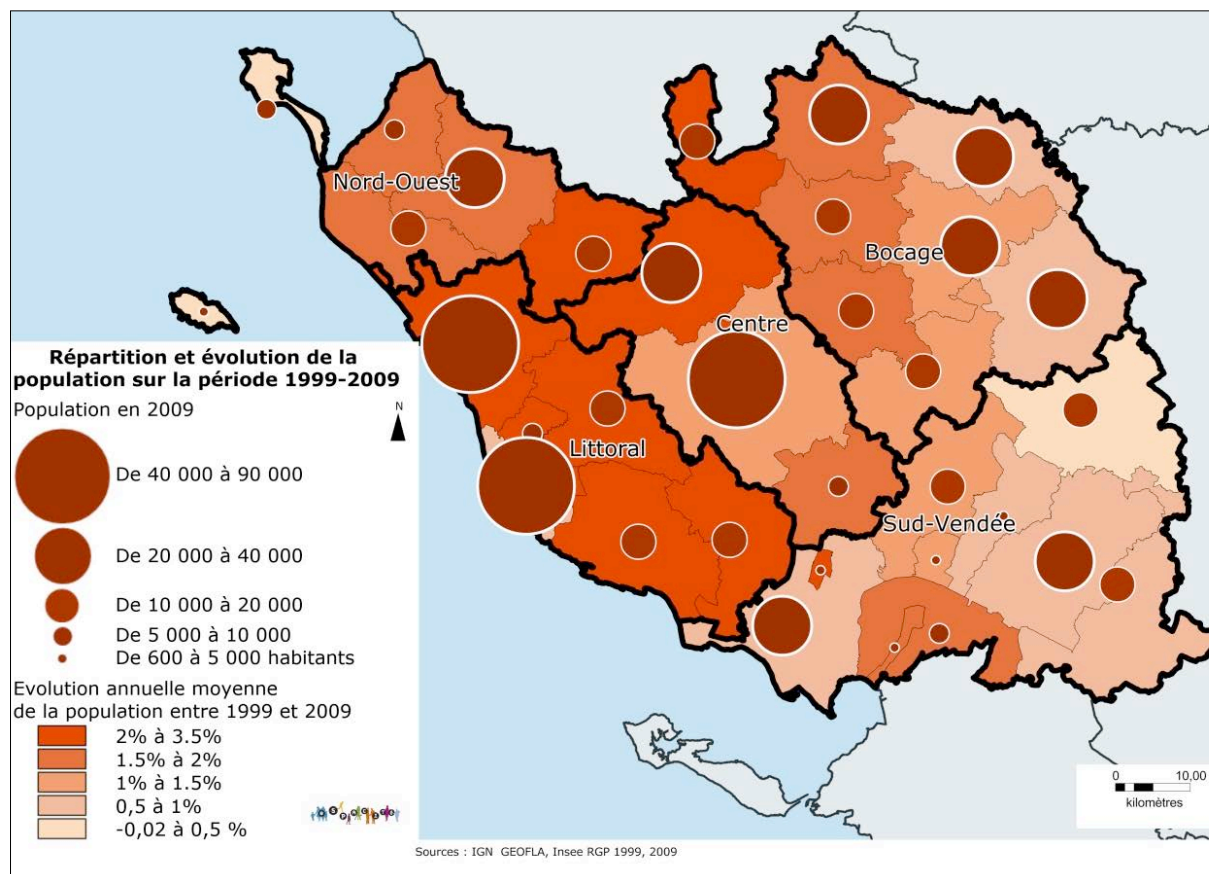
1.4. Le dynamisme démographique vendéen

Tableau - Chiffres clés du département de la Vendée

Insee 2009	Vendée	Loire Atlantique	Charente maritime	Maine et loire	Région Pays de la Loire
Population (hbts)	626 411	1 266 358	616 607	780 082	3 539 048
Superficie Km ²	6 720	6 815	6 864	7 166	32 082
Croissance démo annuelle (99-09)	+ 1,5%	+ 1,1%	+ 1%	+ 0,9%	+0,9%
Solde naturel	+0,3	+0,5	- 0,1	+ 0,4	+ 0,4
Solde migratoire	+1,2	+0,6	+ 1,1	+ 0,5	+ 0,5
Densité population Hab/km ²	93,2	185,8	89,8	108,9	110,3

1.4.1. Concentration de la population dans l'ouest de la Vendée

Carte – Répartition et évolution de la population sur la période 1999-2009



La population se concentre dans l'ouest vendéen induisant des variations de densité importantes entre les différents bassins d'habitat :

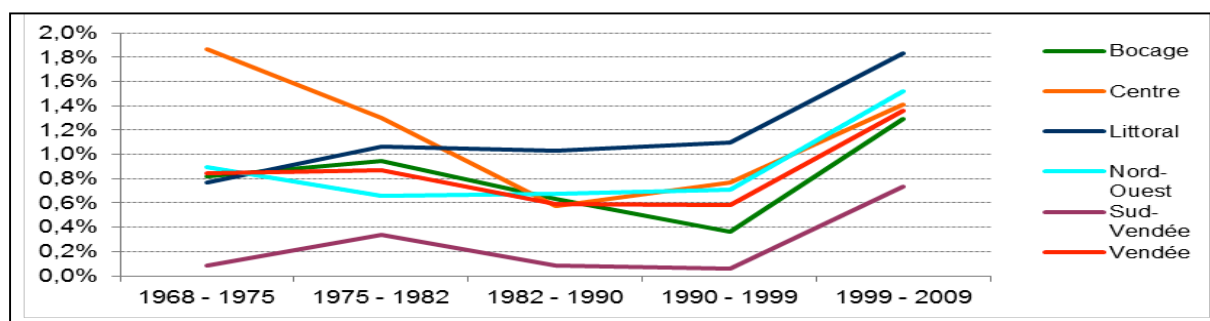
La densité moyenne départementale s'établit à 93 hab./km² (en 2009).

Les disparités sont importantes dans le département : de 60 hab./km² dans le secteur Sud-Vendée contre 116 hab./km² dans le secteur Littoral et 126 hab./km² dans le secteur Centre.

Quant aux secteurs Bocage et Nord-Ouest, avec une densité de 91 et 97 hab./km², ils se rapprochent de la moyenne départementale (93,2 hab./km²).

1.4.2. La Vendée, un département attractif

Graphique – croissance annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2009



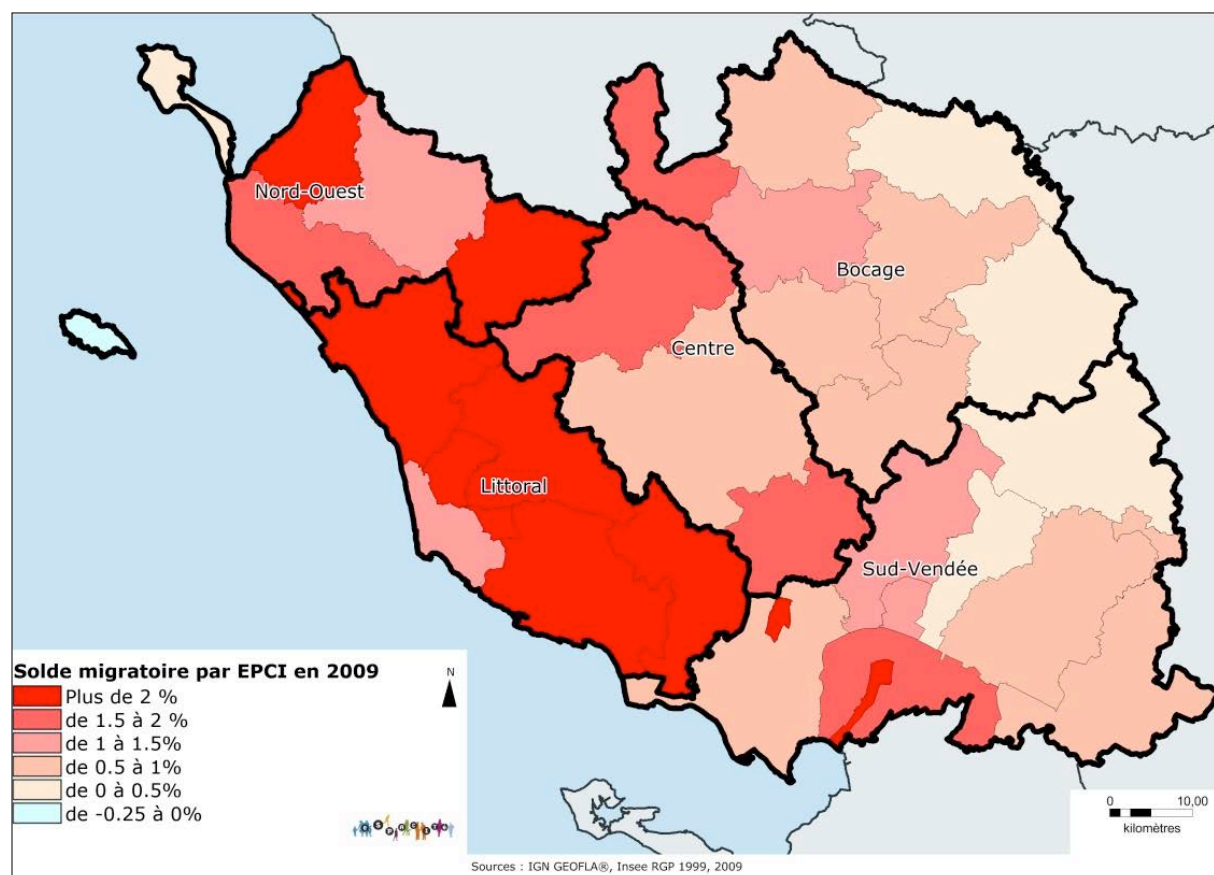
Depuis 1999, la pression démographique est importante et en accélération, la croissance démographique moyenne est de 1,5% par an.

Elle résulte essentiellement de l'important solde migratoire (+1,2% / an) alors que le solde naturel est très faible (+0.3% / an).

Comparativement, le solde migratoire annuel de la Région Pays de la Loire s'établit à +0.5%.

Cette croissance démographique est partagée dans tout le département mais fortement marquée sur la façade maritime et dans les zones de proximité avec le département de la Loire Atlantique.

Carte – Solde migratoire par EPCI en 2009

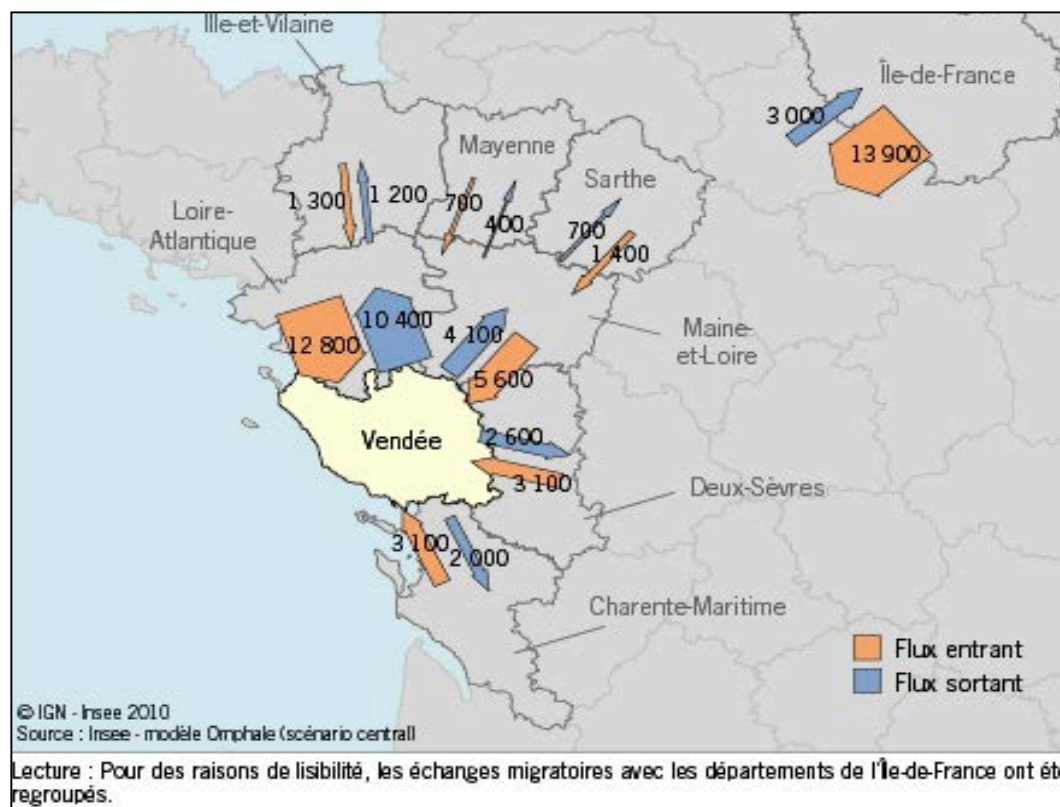


Les soldes migratoires du secteur Littoral et du secteur Nord-Ouest sont très élevés (1.9% et 1.5% / an).

Le territoire Centre reste également attractif, la communauté de communes Vie et Boulogne est particulièrement dynamique avec une croissance supérieure à 2% / an.

Les territoires du Bocage et du Sud Vendée sont moins portés par la dynamique du solde migratoire.

Carte – Flux entrants et sortants avec les départements voisins et franciliens



L'Île de France est la principale région vectrice des flux migratoires entrants avec la migration d'une population majoritairement âgée et attirée par la qualité de vie du littoral vendéen.

Le territoire Nord-Ouest entretient une relation privilégiée avec le département de la Loire-Atlantique et accueille de nouveaux résidents venus de ce département voisin.

Selon l'INSEE, cette pression démographique va s'accroître ; **la Vendée devrait compter 840 000 habitants en 2040** (confer étude INSEE-Vendée Expansion en ANNEXE).

1.4.3. Un bouleversement de la structure démographique en 10 ans

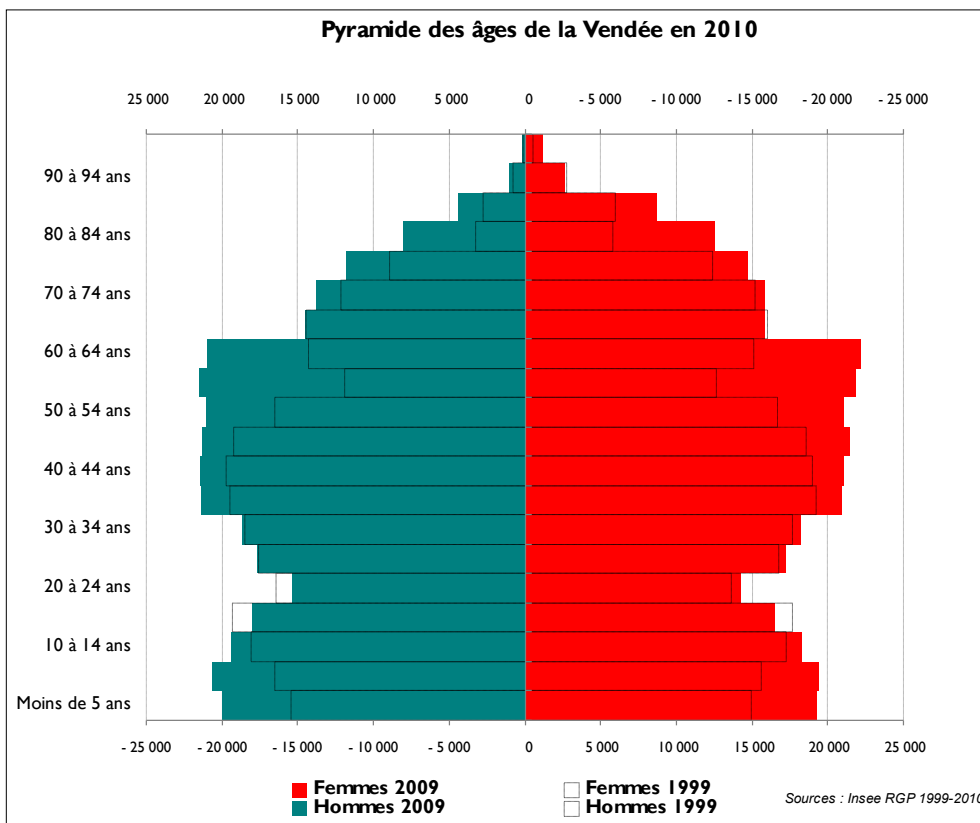
Un « Boom » des 50-65 ans a été constaté entre les recensements de 1999 et 2009.

Au contraire, la classe d'âge des jeunes entre 15 et 25 ans « se creuse ».

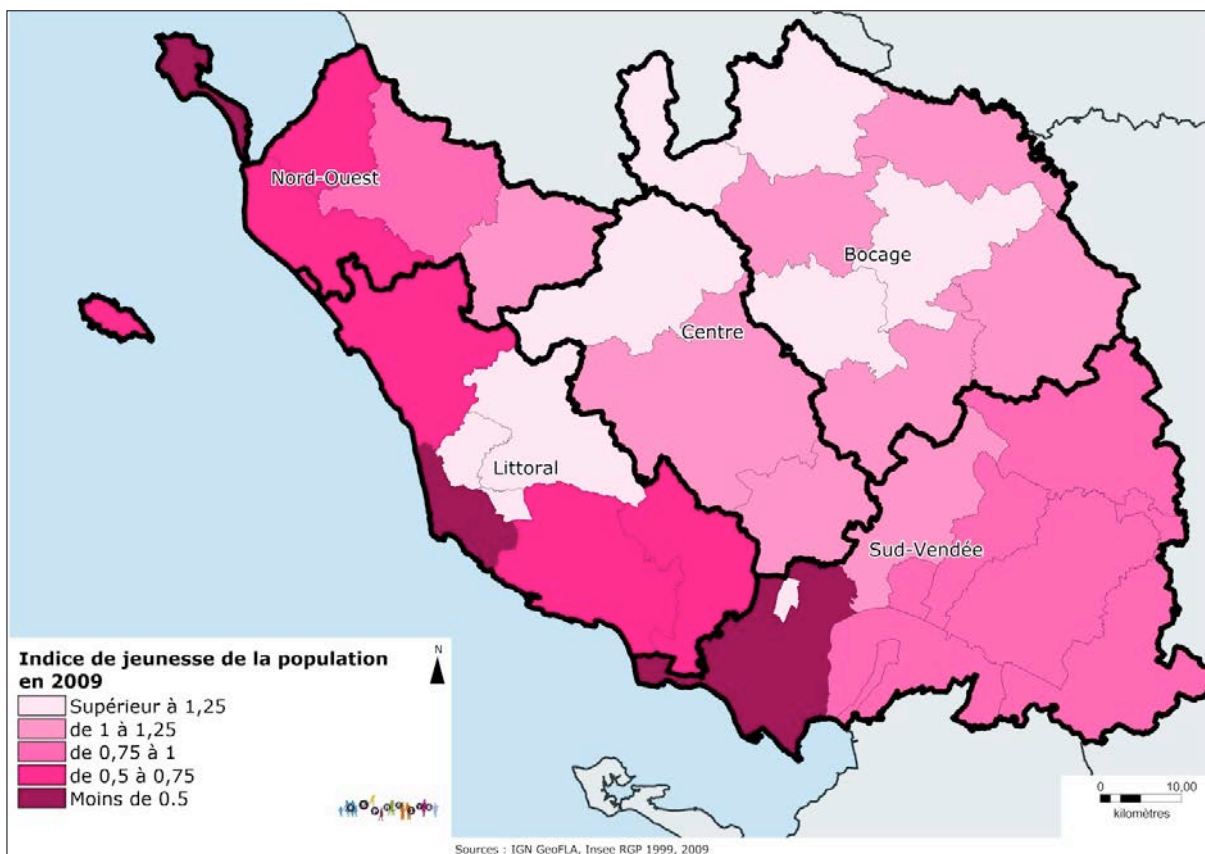
Le vieillissement de la population est alors en forte accélération.

Depuis 2010, la natalité est en baisse dans l'ensemble du département.

Schéma – Pyramide des âges en Vendée en 2010



Carte – Indice de jeunesse de la population en 2009



L'indice de jeunesse a fortement chuté en 30 ans, passant de 1,58 à 0,92.

Toutefois des disparités importantes ont été constatées dans le département.

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) des territoires Nord-Ouest, Littoral et Sud-Vendée est inférieur à 0.8.

Les deux premiers secteurs disposent d'un solde migratoire important mais qui résulte de l'arrivée de personnes retraitées, le troisième secteur est peu attractif, sa population vieillit sans pour autant se renouveler (taux de croissance entre 1999 et 2009 : 0.7%).

A l'inverse, les territoires Bocage et Centre, dynamiques et attractifs sont particulièrement jeunes avec des indices de jeunesse de 1,3. Rappelons que l'agglomération de la Roche-sur-Yon constitue un pôle universitaire de référence au niveau départemental (plus de 6 000 étudiants).

Ainsi, des disparités sociodémographiques importantes ont été constatées entre les bassins d'habitat :

- La population familiale est plus marquée dans l'Est et le Nord du département (supérieur à 2,3 personnes/ménages)
- Le Nord du territoire Bocage et le Centre présentent l'indice de jeunesse le plus élevé, notamment en raison de la présence de nombreuses familles avec enfants et de jeunes adultes
- La population âgée est très fortement représentée sur l'ensemble de la côte atlantique. Le solde migratoire de ce secteur est porté par l'arrivée d'une population âgée de 50 ans et plus qui vient s'installer à l'heure de la retraite.

Tableau - Caractéristiques démographiques - Forces / Faiblesses / Opportunités / Menaces

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un poids démographique qui représente 1/5 des habitants de la Région Pays de Loire ▪ Une croissance démographique très dynamique ▪ Une natalité qui repart à la hausse ▪ Un secteur Bocage représentant ¼ de la population vendéenne avec un indice de jeunesse le plus élevé du département ▪ Un secteur Littoral avec un solde migratoire très élevé 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire contrasté en nombre d'habitant et en structure démographique de la population ▪ Un solde migratoire fort qui concerne une population âgée ▪ Une faible densité de population dans le secteur Sud-Vendée
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Définir des stratégies communes et des politiques d'aménagement adaptées pour maîtriser l'attractivité territoriale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un phénomène de spécialisation des territoires et notamment du littoral ▪ Un déséquilibre seniors/jeunes ▪ Une densité de population disparate dans le secteur centre ▪ Une arrivée d'une population principalement âgée dans le secteur Littoral et Nord-Ouest

Enjeux : La politique d'aménagement du territoire vendéen doit alors considérer cette croissance démographique et éviter les tensions sur le marché de l'habitat ; il s'agit alors :

- **De faire face à un afflux important de population** qui entraîne une modification profonde de la structure démographique de la population
→ En répondant aux besoins en logement
- **D'anticiper le vieillissement de la population**
→ En organisant l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
- **D'anticiper les besoins de la population en forte croissance**
→ En s'assurant de la capacité des équipements et services à répondre aux besoins (eau, assainissement...)

1.5. Caractéristiques économiques

1.5.1. Un territoire économiquement solide

Tableau – Chiffres clés

Insee 2009	Vendée	Loire Atlantique	Charente maritime	Maine et loire	Région Pays de la Loire
Population (hbts)	626 411	1 266 358	616 607	780 082	3 539 048
Emplois (2009)	255 230	551 153	228 305	323 553	1 483 615
Taux de chômage (2012)	8,9%	8,4%	10,6%	9,1%	9,5%
Revenu net moyen/foyer fiscal (2009)	21 397	23 540	21 163	21 471	22 122
Médiane revenu fiscal/unité consommation (2010)	17 916	19 224	17 888	17 632	18 239

Le département de la Vendée concentre 17% des emplois de la Région des Pays-de-la-Loire.

Le taux de chômage (8.9% en 2012) est inférieur aux taux régional et départemental. Le revenu départemental moyen est toutefois légèrement inférieur au niveau régional.

Toutefois, des disparités ont été constatées entre les bassins d'habitat.

Le territoire Bocage, tourné vers l'industrie et l'agro-alimentaire, résiste à la crise avec un taux de chômage le plus faible du département (6.3%).

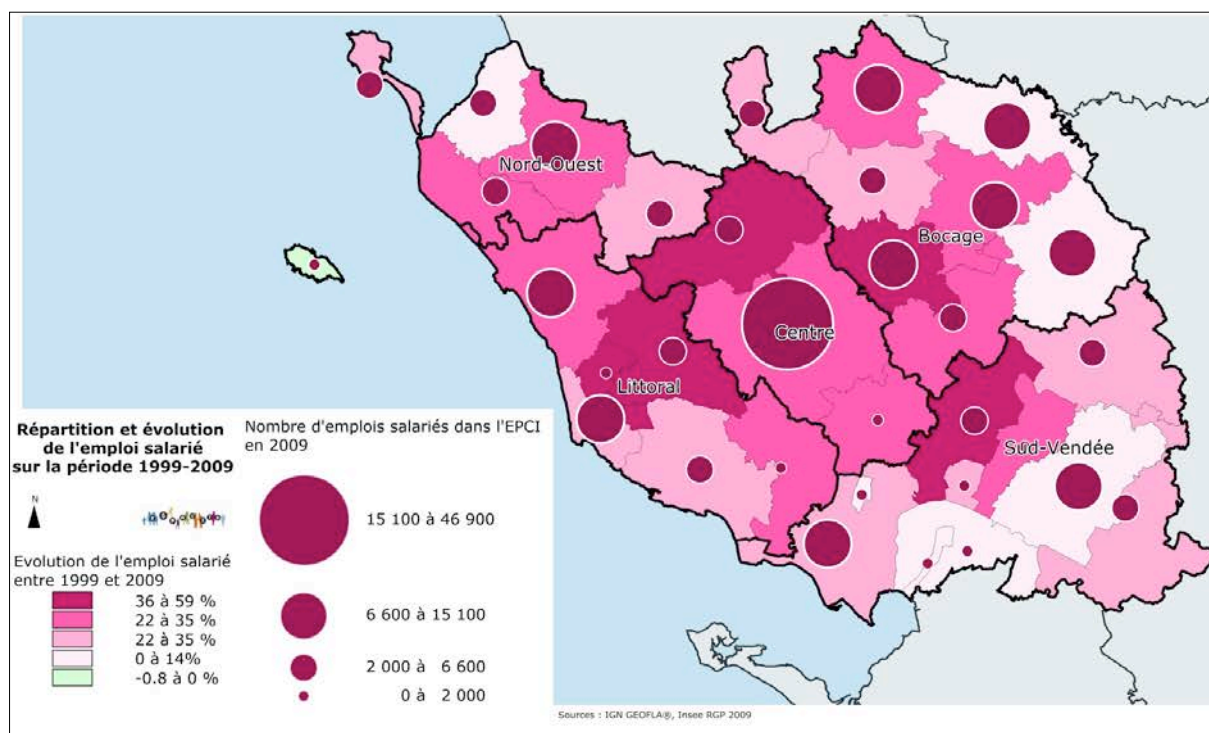
Le secteur Sud-Vendée est plus fragilisé avec un taux de chômage supérieur à la moyenne du département (9,1% contre 8,4%).

L'économie des territoires côtiers repose sur une activité principalement tournée vers le tourisme

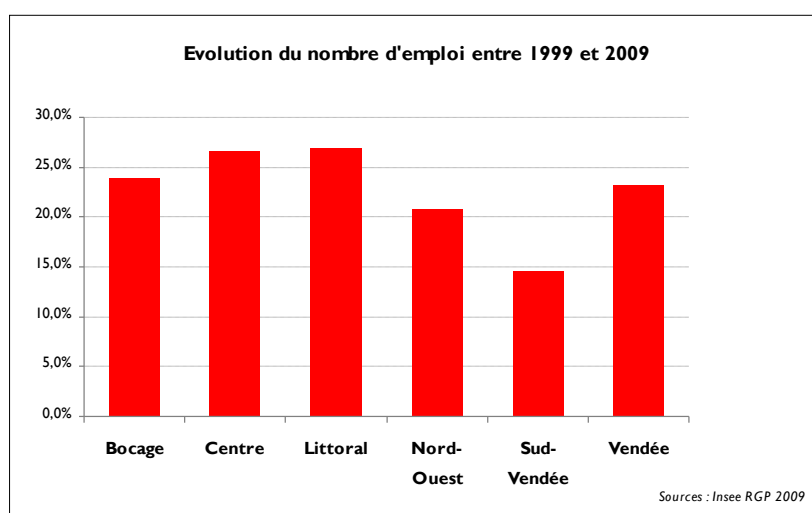
La communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon assure son rôle de centralité départementale concentrant diversité économique et richesse (taux d'emploi plus élevé, part de catégories socioprofessionnelles supérieures et proportion de ménages aux revenus élevés plus importantes).

1.5.2. Des viviers d'emplois présents dans l'ensemble du département

Carte – Répartition et évolution de l'emploi salarié sur la période 1999-2009



Graphique – Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2009



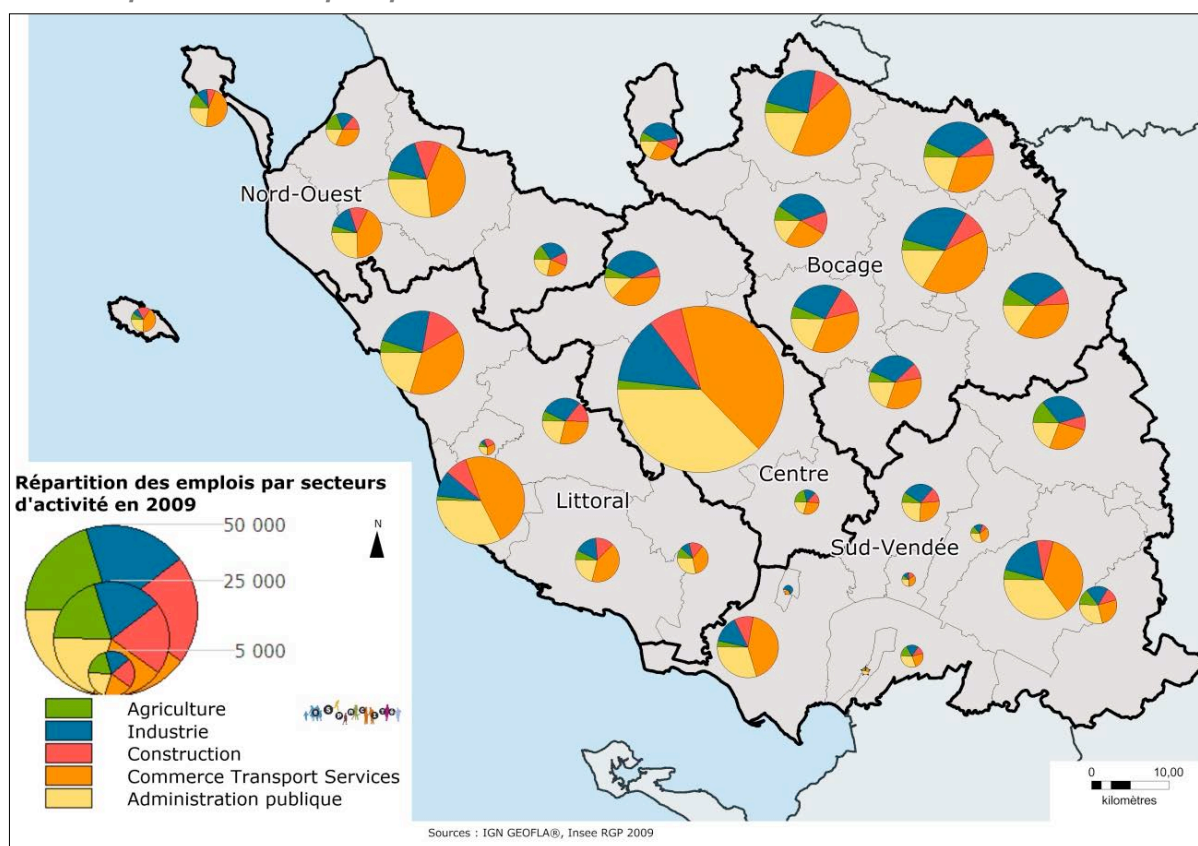
Les territoires Centre et Bocage concentrent le volume d'emploi le plus important avec respectivement 22% et 29% des actifs du département.

Le département vendéen profite d'une dynamique de création d'emplois importante sur la période 1999-2009.

On constate néanmoins une tendance sensiblement différenciée dans le département. Le Littoral et le secteur Centre apparaissent comme les territoires où le développement est le plus marqué, avec une évolution du nombre d'emplois de plus de 25%. Le secteur Sud-Vendée et les territoires du Bocage semblent bénéficier plus faiblement de cette dynamique.

1.5.3. Une structure d'emploi diversifiée

Carte – répartition des emplois par secteurs d'activités en 2009



L'activité économique est diversifiée dans l'ensemble du département avec des secteurs prépondérants selon certains territoires :

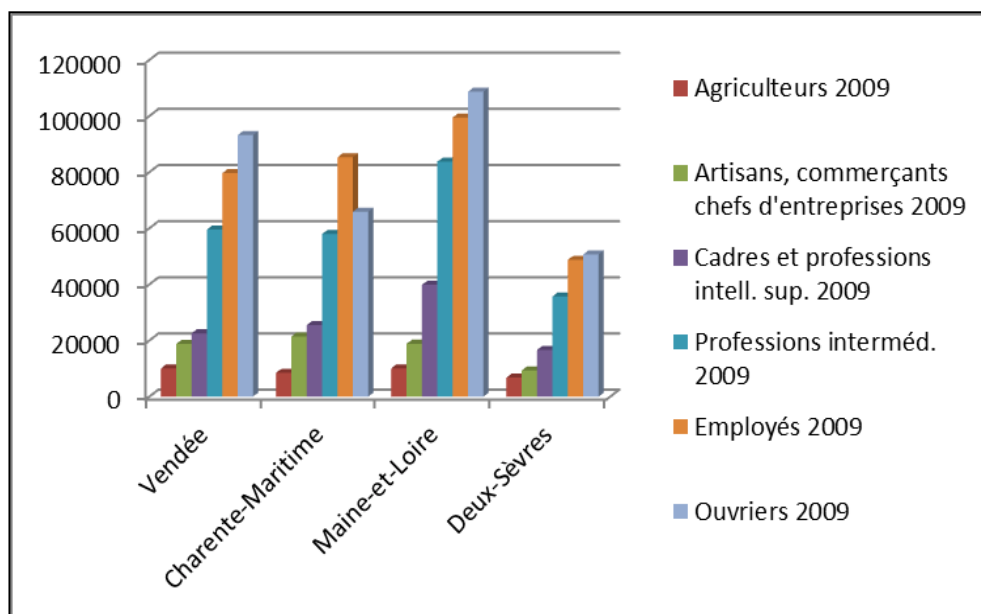
- le tourisme et la construction sur le littoral vendéen (dans les secteurs Littoral et Nord-Ouest)
- le secteur tertiaire notamment administratif dans le secteur centre
- l'industrie, le secteur du commerce, du transport et des services dans le Bocage et le Sud Vendée

Les ouvriers et employés sont encore largement majoritaires, alors que la part de cadres et de professions intermédiaires est en progression.

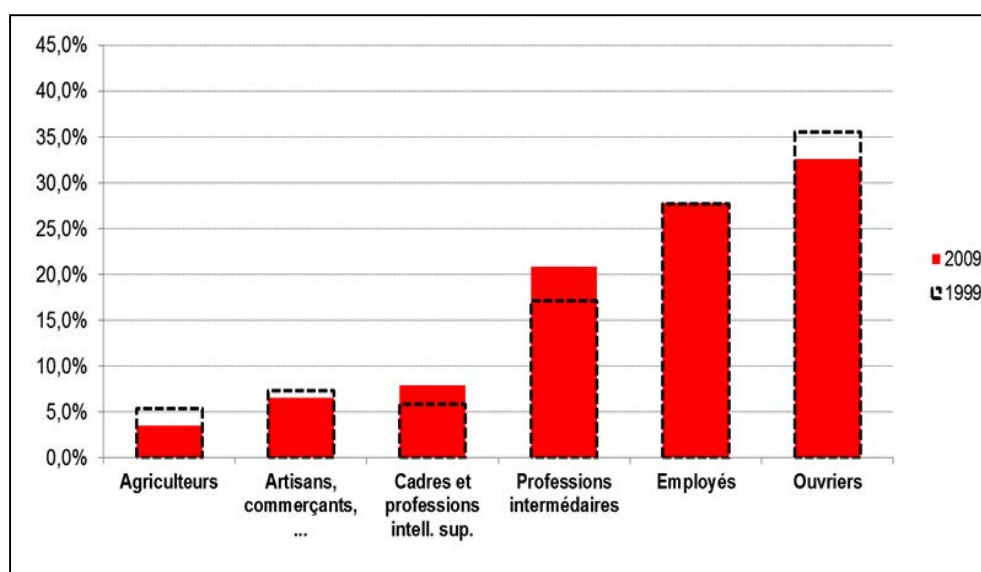
On observe des spécificités entre les bassins d'emplois en fonction des activités économiques développées localement : dans le Bocage, la part d'ouvriers dans la population est nettement supérieure à la moyenne départementale (39% contre 33%). Les cadres et professions intermédiaires sont plus nombreux dans le secteur Centre (36% contre 29% pour le département).

Les artisans et commerçants représentent une part plus marquée des actifs dans les intercommunalités littorales (+3 pt que le département).

Graphique – part des Catégories Socioprofessionnelles en Vendée et dans les départements limitrophes en 2009



Graphique– part des CSP en Vendée en 1999 et 2009

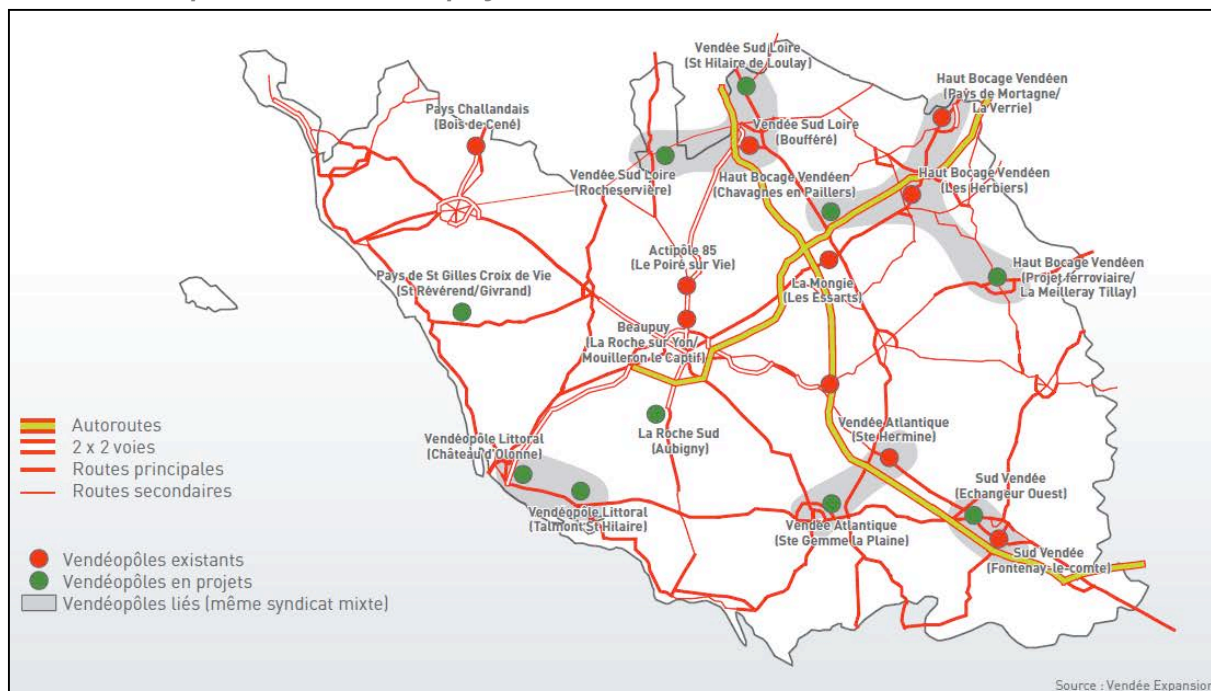


La représentation des catégories socioprofessionnelles dans le département évolue :

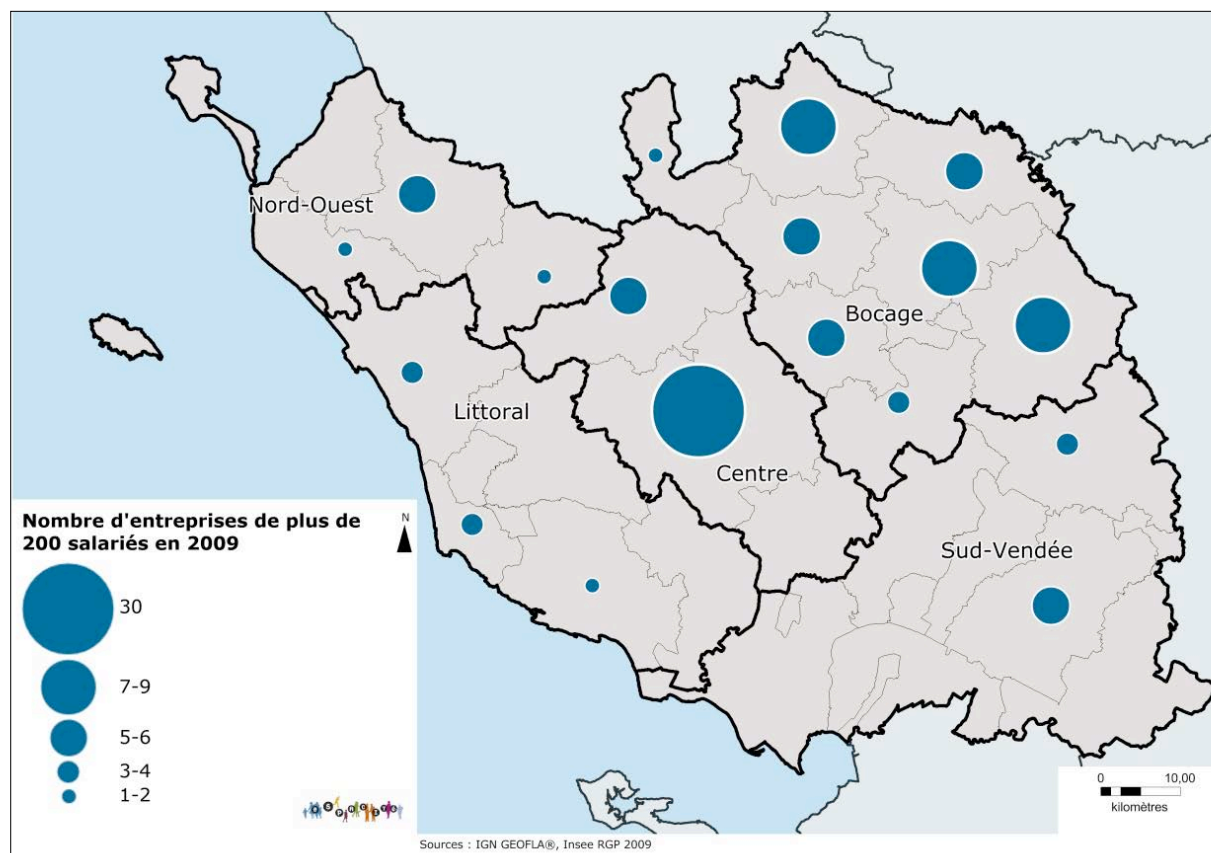
- la part des ouvriers et agriculteurs a baissé
- la part des professions intermédiaires et supérieures a progressé sensiblement depuis 1999

1.5.4. Des savoirs faire et une culture économique forte en Vendée

Carte - Vendéopôles existants et en projets.



Carte – Nombres d’entreprises de plus de 200 salariés en 2009



A l'image des Vendéopôles, les différents territoires ont élaboré des actions pour favoriser les conditions d'accueil des entreprises en Vendée. Pour cela, les collectivités locales ont mis à disposition un foncier abordable et favorisé l'accessibilité routière et un cadre de vie de qualité.

A l'échelle départementale, l'activité est plutôt portée par un tissu dense de PME/PMI à caractère familial avec toutefois quelques « locomotives » implantées en Vendée : Fleury Michon, Sodebo, PRB, Jeanneau,...

Les entreprises se concentrent sur l'agglomération Yonnaise et le territoire Bocage.

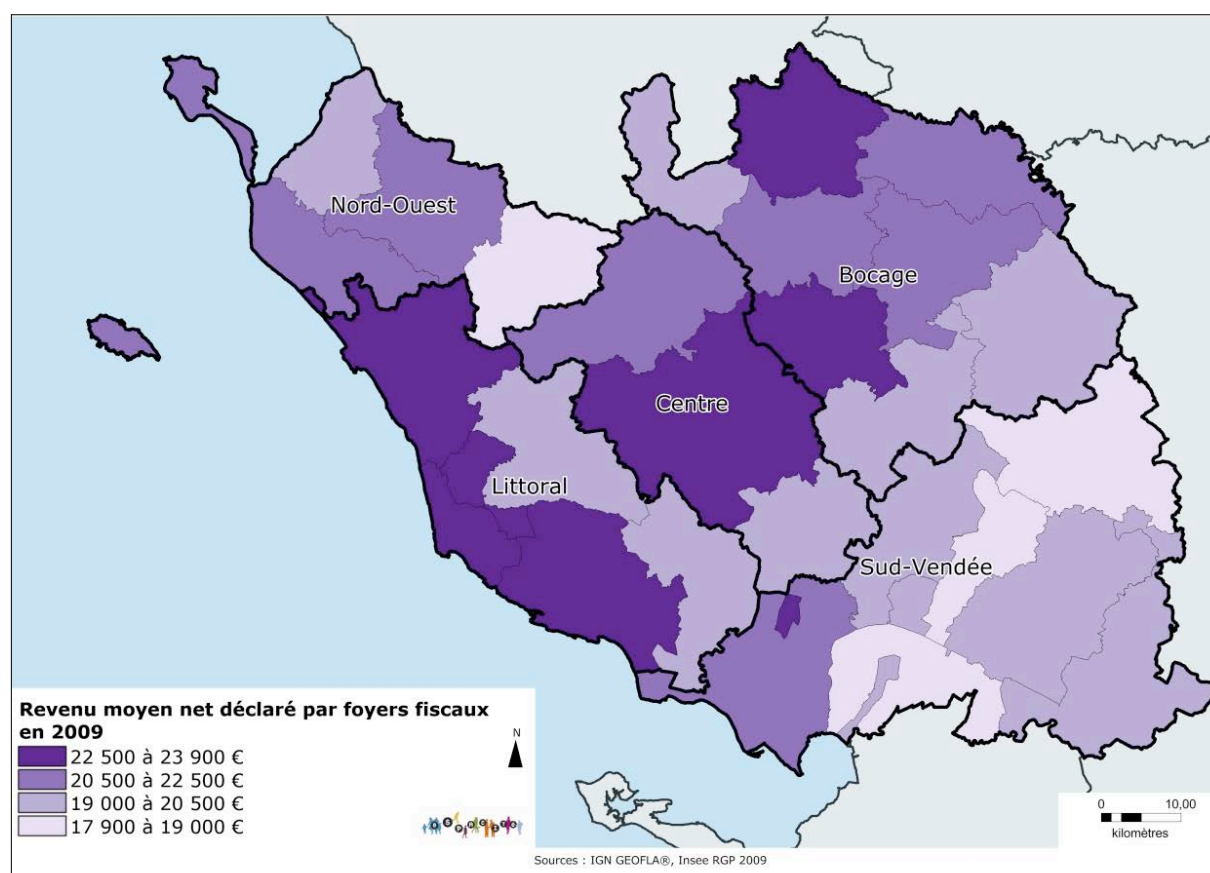
Le secteur Bocage concentre un grand nombre de petites et moyennes entreprises tournées essentiellement vers l'industrie et l'agroalimentaire ; 9 738 entreprises de moins de 9 salariés, soit 91% des entreprises avec 7 362 entreprises dans l'industrie, l'agroalimentaire et les services expliquant la part importante des actifs ouvriers.

L'agglomération de La Roche-sur-Yon est tournée vers les secteurs secondaires et tertiaires notamment administratifs.

Le Littoral, le Nord-Ouest et la partie côtière du territoire Sud-Vendée concentrent des activités liées à la mer et au tourisme.

1.6. Des ressources modestes

Carte – Revenu moyen net déclaré par foyers fiscaux en 2009



Le revenu moyen net par foyer fiscal (21 397 €) est légèrement inférieur à la moyenne régionale (22 122 €).

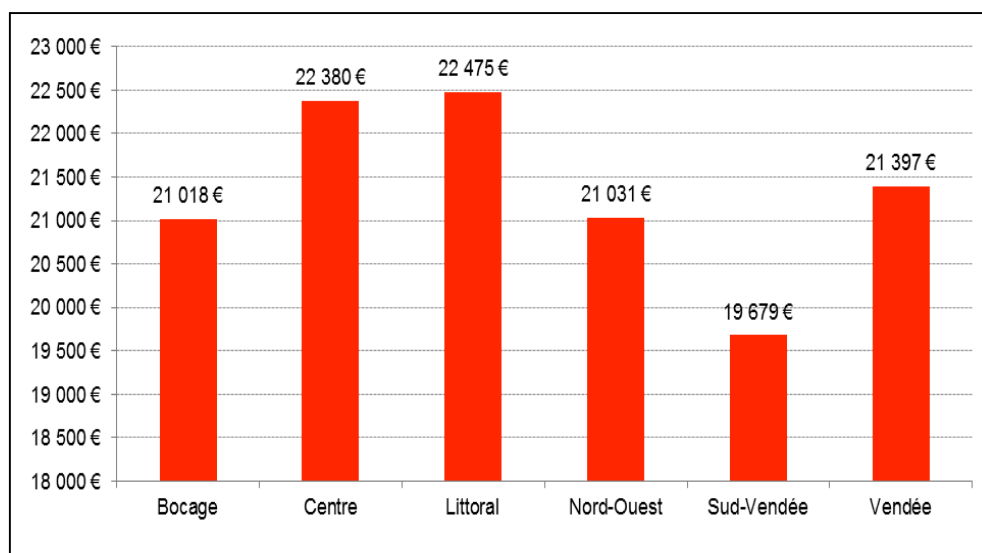
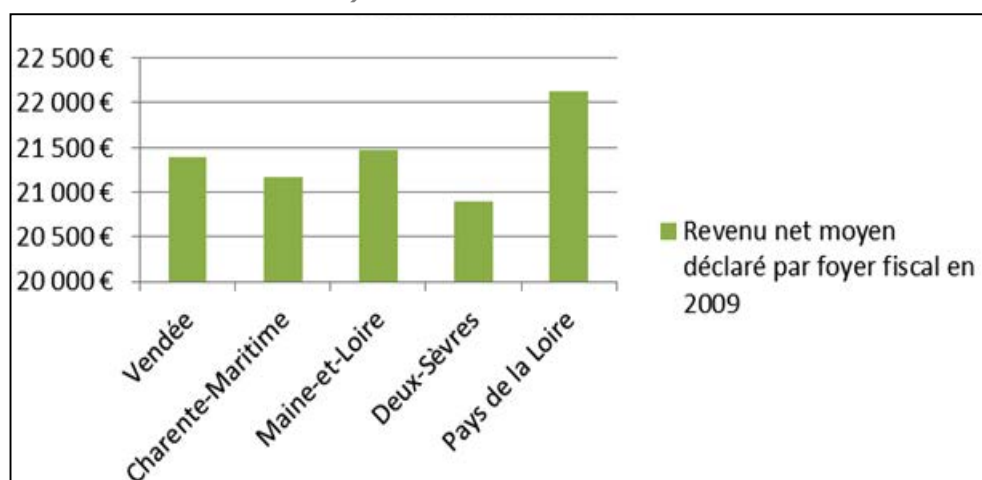
Des disparités territoriales sont constatées :

Le secteur Sud-Vendée concentre des ménages aux revenus moyens les plus bas de la Vendée (19 680 € contre 21 400 € dans le département)

La Communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon et les intercommunalités littorales accueillent des ménages plus aisés, le revenu moyen est supérieur à 22 500 €.

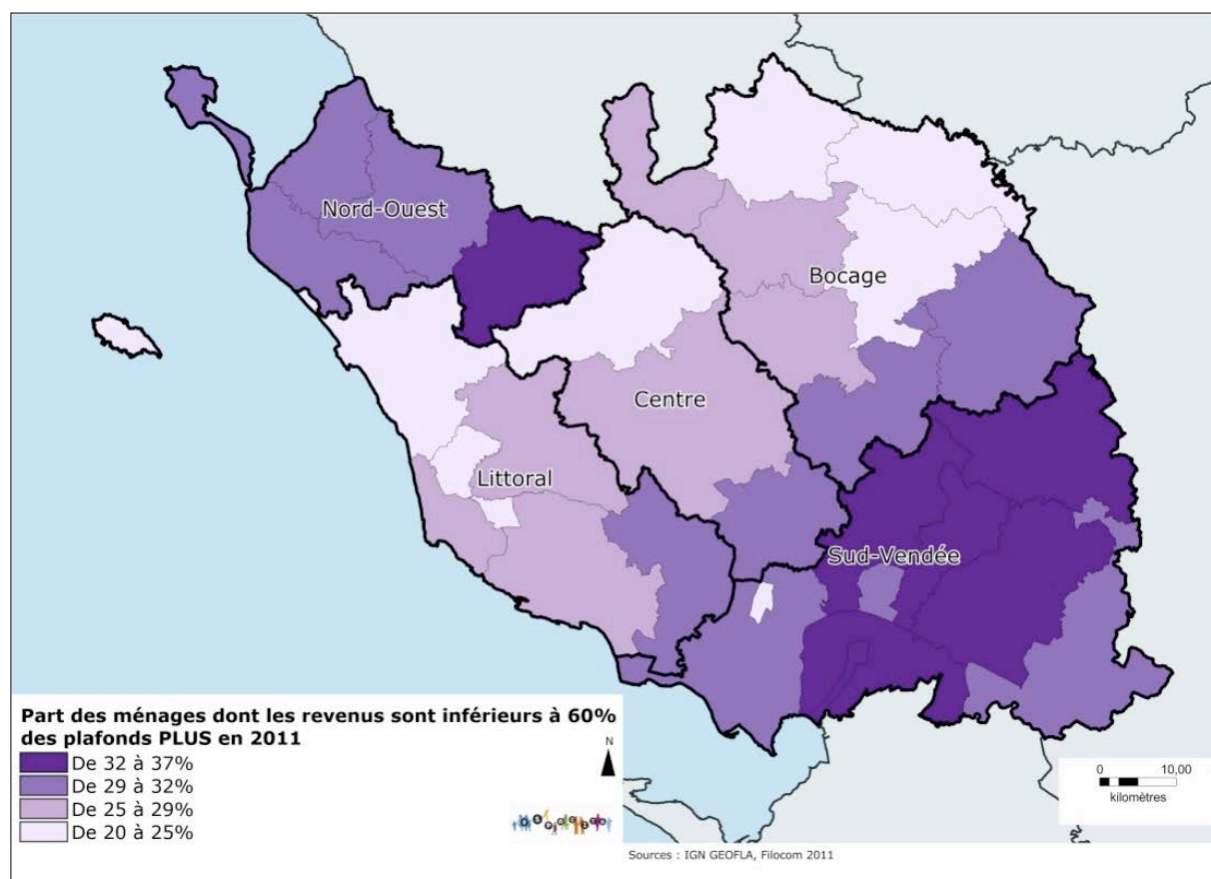
La Communauté de Communes Terres de Montaigu, sous l'aire d'influence de la métropole nantaise, se classe parmi les territoires où les revenus des habitants sont les plus élevés en Vendée.

Graphiques – Revenus nets moyens déclarés par foyer fiscal en 2009 (par départements et par bassins d'habitat en Vendée)



Source : Filocom 2009

Carte – Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS en 2011



Au Nord-Ouest et au Sud du département, la proportion des ménages disposant de ressources modestes (inférieures à 60% des plafonds PLUS) est importante.

Dans 5 communautés de communes du territoire Sud-Vendée et dans 1 communauté de commune du territoire Nord-Ouest, plus de 32% des ménages disposent de revenus modestes.

60% des plafonds PLUS

→ Pour une personne seule :

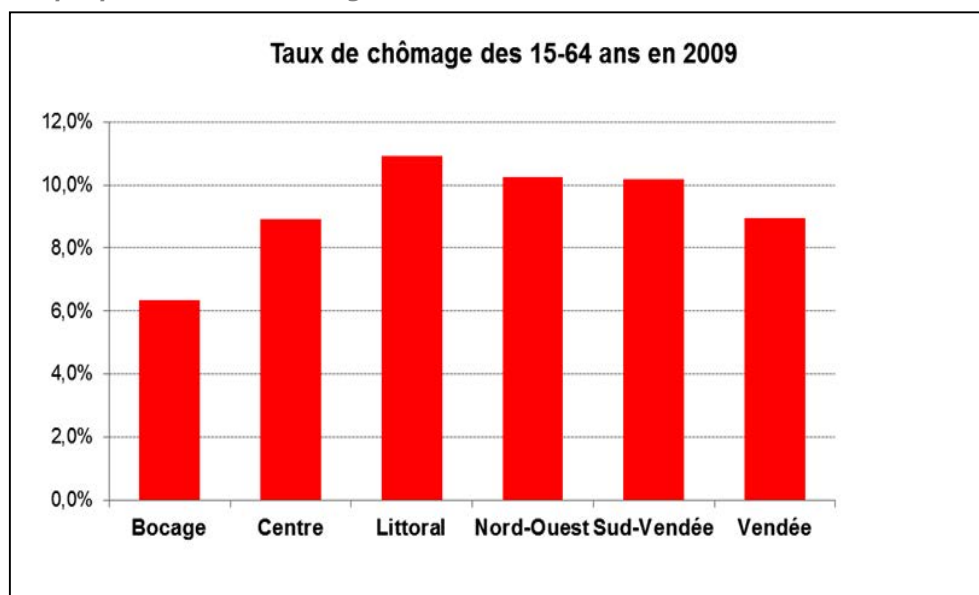
= 11 900 € de revenu fiscal de référence / Équivalent à 13 222 € de ressources annuelles

→ Pour un ménage de 4 personnes :

= 38 454 € de revenu fiscal de référence / Équivalent à 42 727 € de ressources annuelles (soit 3 560 € / mois)

Source : Plafonds PLUS au 01/01/2013

Graphique – Taux de chômage des 15-64 ans en 2009



En Vendée, le taux de chômage (8.9% en 2012) est inférieur aux taux régional et départemental.

Toutefois des disparités importantes existent entre les secteurs, précisons avant tout que le taux de chômage et le niveau moyen des revenus sont rarement associés.

Alors que le secteur Littoral concentre des ménages aux ressources élevées, le taux de chômage est le plus élevé du département ($\pm 11\%$), ceci s'expliquant par la présence simultanée de personnes âgées aisées et de personnes actives sans emploi.

Inversement, les actifs résidant sur le territoire Bocage sont peu concernés par le chômage (à peine 6%).

SYNTHESE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un dynamisme économique réel, implanté sur l'ensemble du territoire et porté par des entreprises familiales ▪ Un taux de chômage moins élevé que le niveau régional et national 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un niveau de ressources moyen plus faible que le niveau régional et des disparités territoriales existantes ▪ Une industrie à valeur ajoutée limitée et donc sensible à la conjoncture économique
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des bases économiques solides permettant à chacun de profiter du dynamisme économique : création de synergies interterritoriales 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Certains territoires en risque de décrochage ▪ Un accroissement des inégalités infra-territoriales (secteur littoral par exemple)

Enjeux : Anticiper des phénomènes prévisibles :

- En cas de dégradation économique, un renforcement des zones d'emploi dans les pôles structurants pourrait attirer des actifs au détriment des territoires non pourvus.
- Les effets du « desserrement » des actifs des zones d'influence de proximité : Nantes et la Rochelle.

2 - Portrait du secteur de l'habitat

Chiffres clés

Insee 2009	Vendée	Loire Atlantique	Charente maritime	Maine et Loire	Région Pays de la Loire
Population (hbts)	626 411	1 266 358	616 607	780 082	3 539 048
Superficie (km2)	6 720	6 815	6 864	7 166	32 082
Densité de population (hab. /km2)	93,2	185,8	89, 8	108,9	110,3
Logements	385 061	647 395	398 604	360 144	1 816 546
Part des propriétaires	72%	63%	65%	60%	64%
Taux de résidences	27%	11%	23%	13%	11%
Vacance	4,4%	4,9%	6,7%	5,9%	5,6%
Part du parc public	5,1%	10,8%	7,1%	15,7%	10,9%

- Une part de propriétaires occupants supérieure à la moyenne régionale (+8 pts)
- Plus du quart du parc de logements est composé de résidences secondaires
- Un parc public peu représenté

2.1. Une répartition diffuse de l'offre de logements

Le département de la Vendée compte 385 061 logements.

75% sont des résidences principales du parc privé ou public, le parc de résidences principales compte alors près de 300 000 logements occupés par les 626 411 habitants. 20 % des logements sont des résidences secondaires (soit plus de 75 000 logements)¹. Seul 5% du parc est vacant, soit environ 19 500 logements.

Les secteurs Nord-Ouest et Littoral concentrent près de la moitié des logements du département avec respectivement 81 et 99 logements par km².

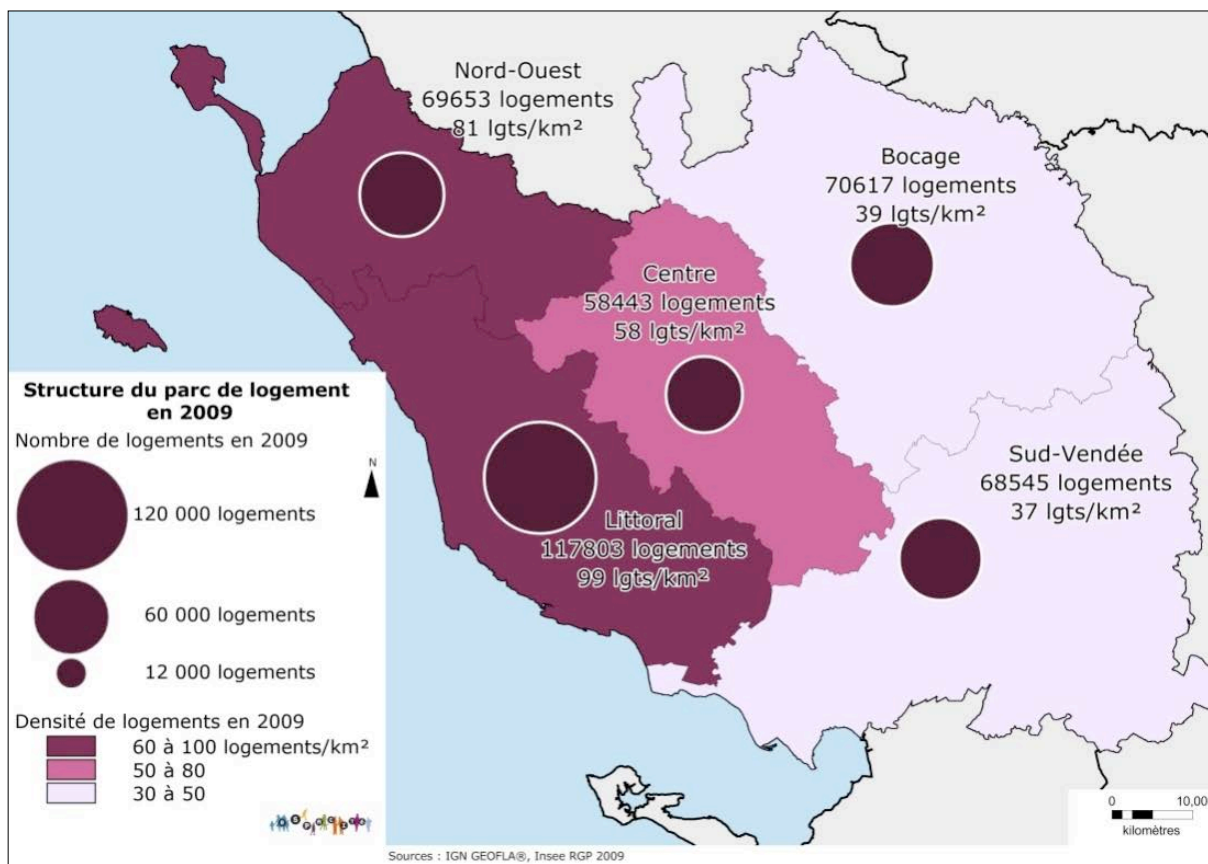
La densité sur le territoire yonnais est proche des densités du littoral (85 logt. /Km²). Toutefois, la Roche-sur-Yon, ville centre, ne concentre pas plus du dixième de la population totale du département.

Le reste du territoire présente une densité de logements moins importante.

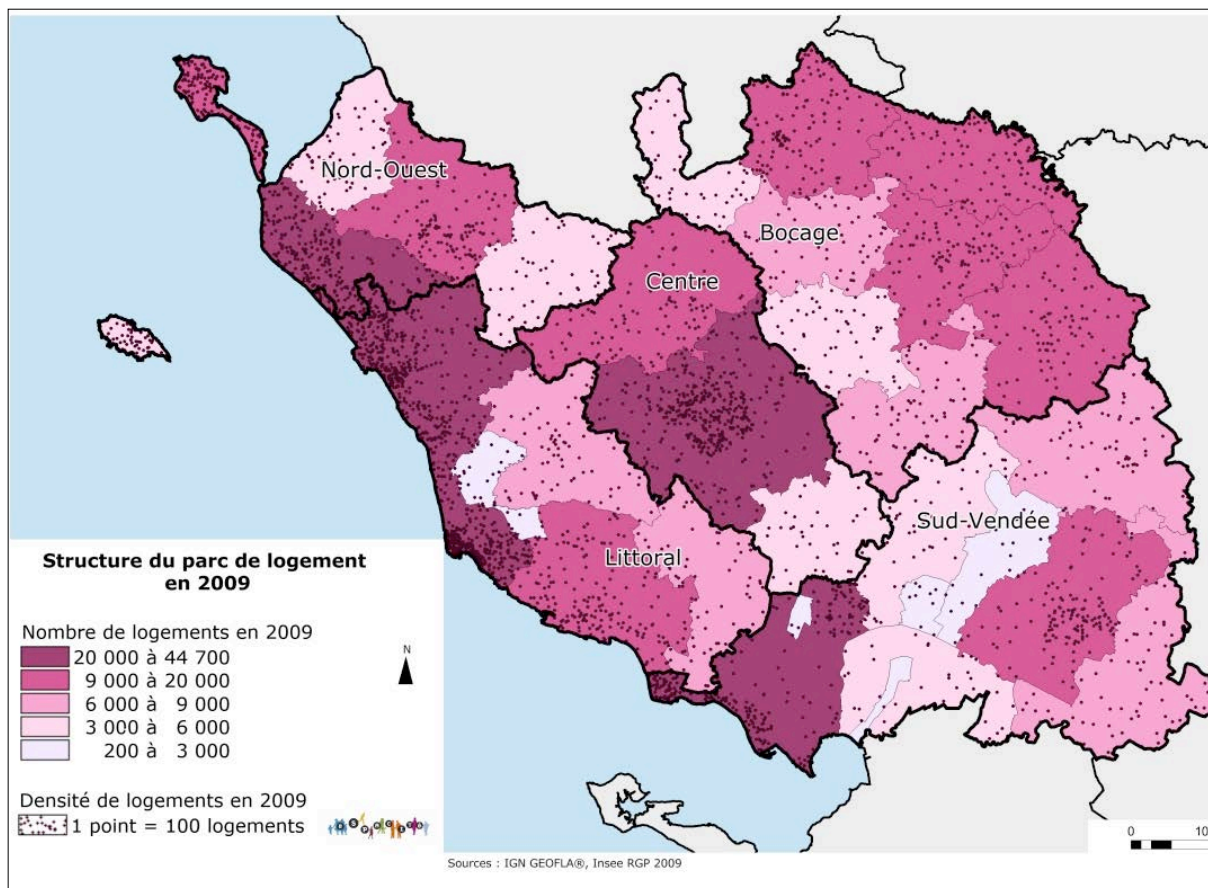
A contrario, les secteurs Sud Vendée et Bocage ne comptabilisent que 37 à 39 logements / km².

¹ Les écarts sont dus au secret statistique

Carte – Structure du parc de logements en 2009

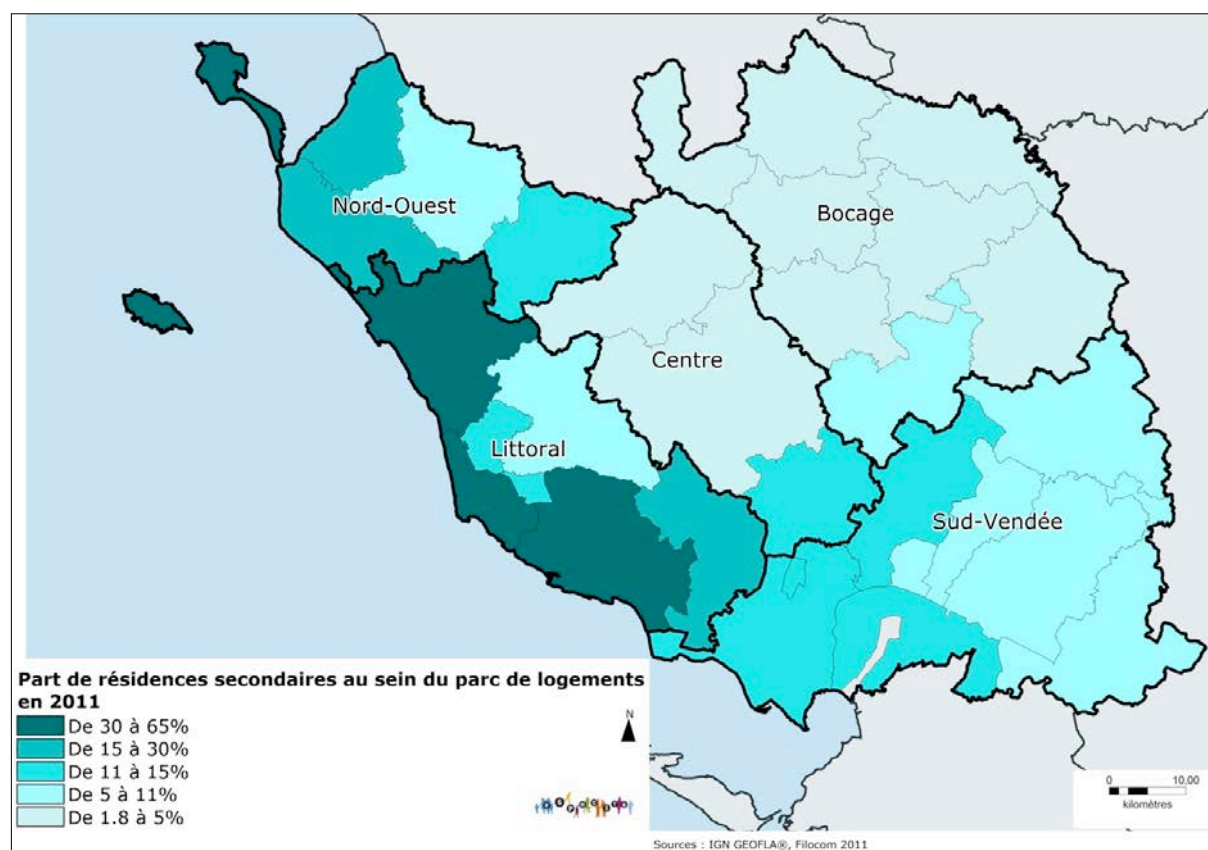


Carte – Structure du parc de logements en 2009



2.2. Un parc de résidences secondaires important et concentré sur la façade maritime

Carte – Part de résidences secondaires au sein du parc de logements en 2011



Sur la côte vendéenne, dans certaines communes **plus de 50% des logements sont des résidences secondaires.**

Sur les 385 061 logements de la Vendée, plus de 71 000 sont des résidences secondaires.

Avec 38 % de résidences secondaires dans son parc de logement, soit 64% du nombre total de résidences secondaires, le secteur Littoral est le secteur le plus touché par ce phénomène. Viennent ensuite le secteur Nord-Ouest avec 30% et le secteur Sud-Vendée avec 10% de résidences secondaires dans leur parc de logements.

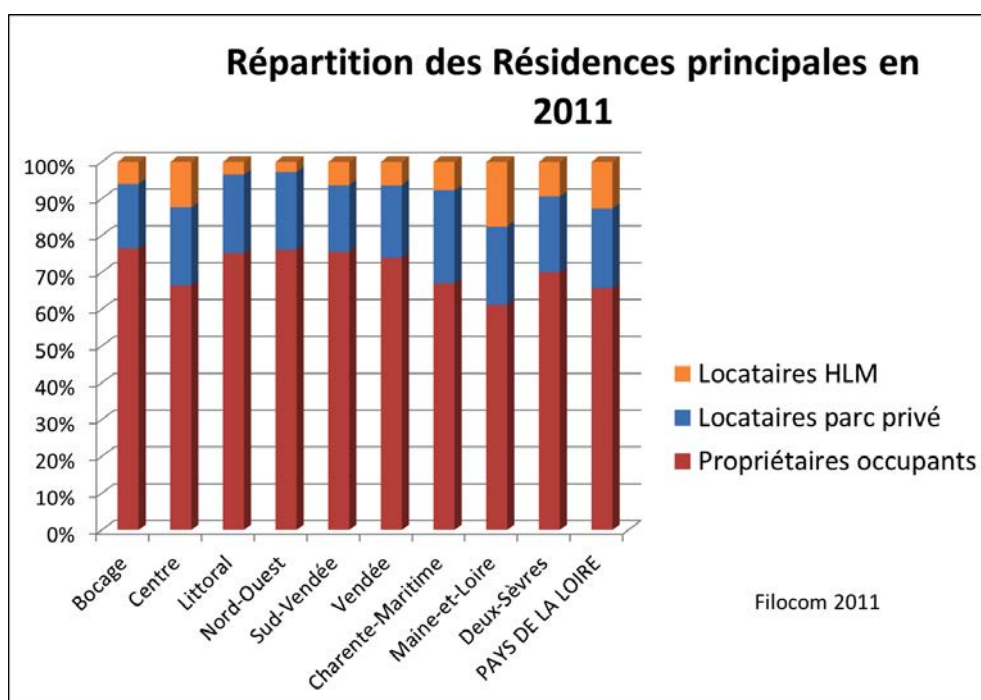
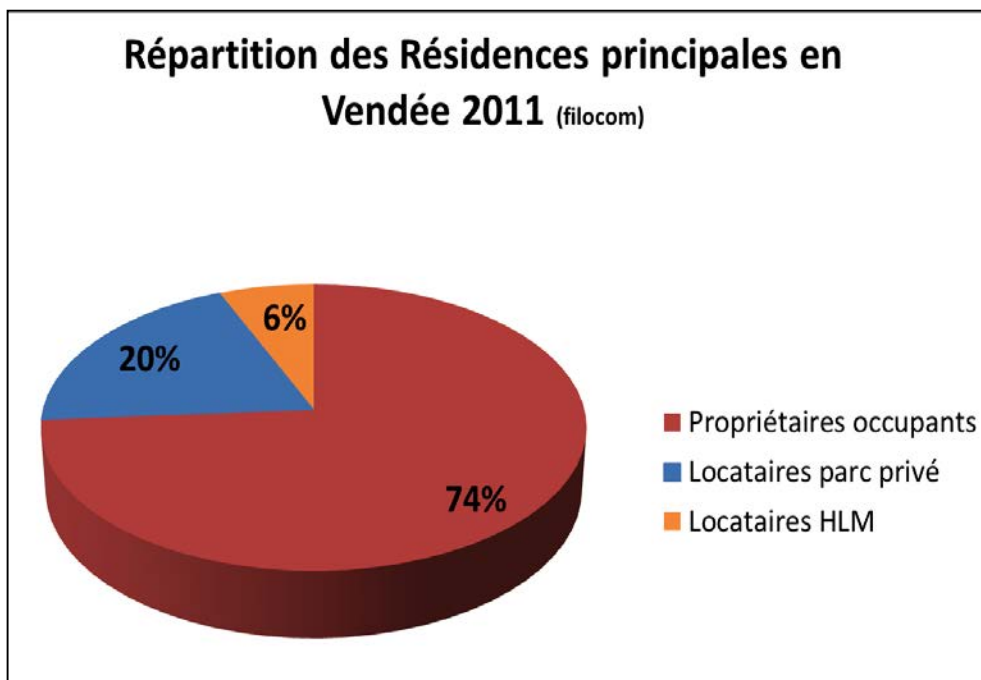
La part du collectif dans le parc des résidences secondaires est à la fois constituée à 70 % de maisons individuelles mais aussi de logements d'habitat collectif pour environ 19 000 logements.

L'importance des logements en résidences secondaires génère des tensions sur le marché des résidences principales : offre de logements insuffisante, augmentation des prix de location et des prix d'achat.

La prédominance des résidences secondaires dans le parc de logements pose la question de la vacance des logements du littoral en basse saison.

2.3. Une importante proportion de propriétaires occupants

Graphiques – Répartition des RP en Vendée et dans les départements voisins en 2011

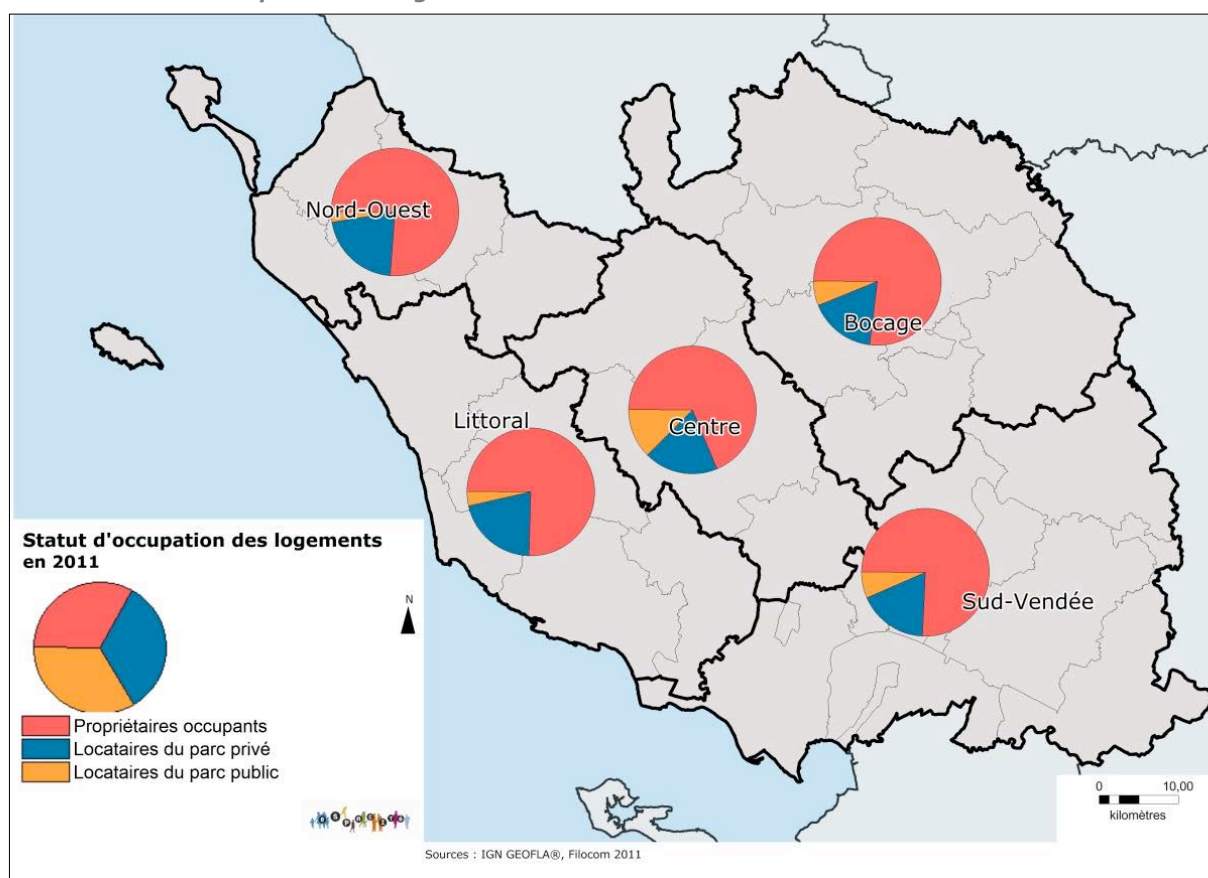


Près de 72% des résidences principales (RP) sont occupées par leur propriétaire.

Le parc locatif privé représente 20% des résidences principales (correspondant à la moyenne régionale), il est réparti de façon équilibrée dans le territoire.

Le parc public est par contre peu développé (6% des résidences principales) et fortement localisé dans certaines villes.

Carte – statut d'occupation des logements en 2011



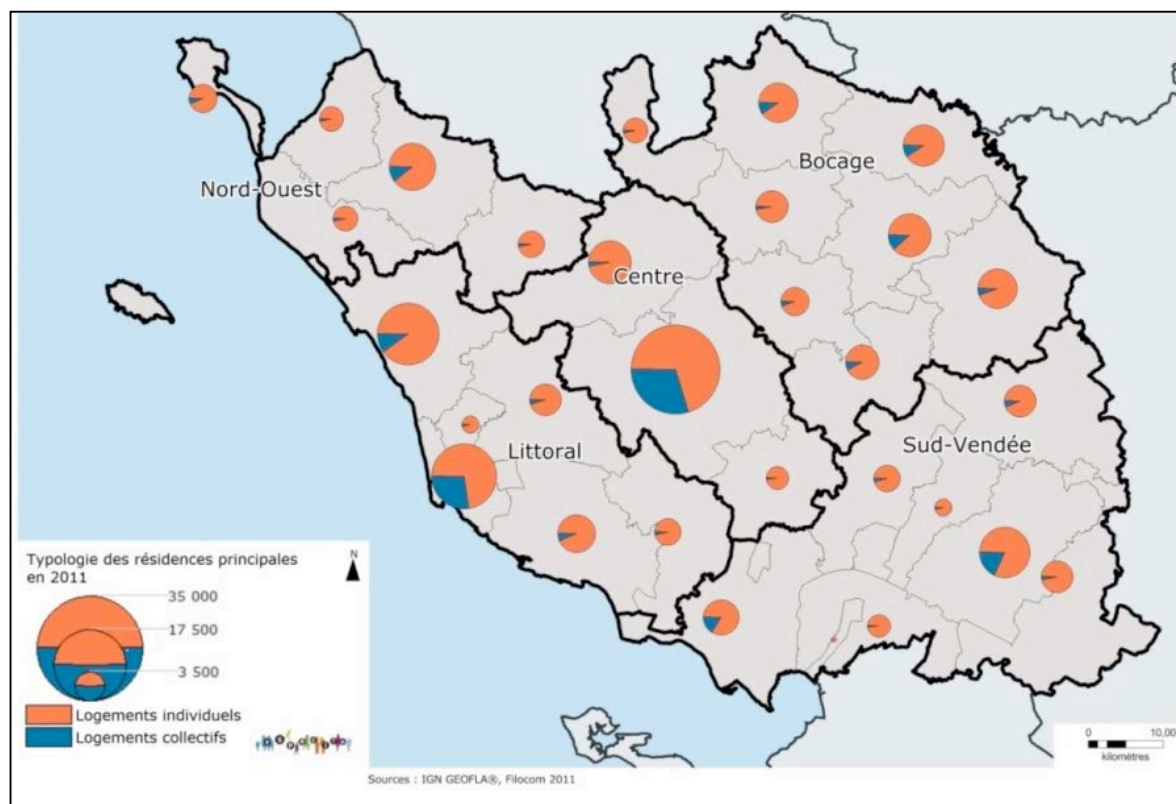
Les cinq territoires concentrent une proportion importante de propriétaires occupants leur résidence principale (environ 75%) .

Les 24% de ménages restants se logent alors dans le parc locatif.

- Le parc public locatif est toutefois quasi-inexistant sur les territoires Littoral et Sud-Vendée et peu développé dans les secteurs Bocage et Sud-Vendée.
- 20% des résidences principales sont des logements locatifs privés. Le parc privé locatif offre alors aux ménages un produit de substitution au logement locatif public quand celui-ci est insuffisant au regard de la demande (confer *page 43 - Un parc locatif privé aux loyers disparates*).

2.4. Le modèle de la maison vendéenne : individuelle et de taille importante

Carte – Typologie des résidences principales en 2011



Le logement individuel est surreprésenté en Vendée : plus de 80% du parc de logement vendéen est constitué de logements individuels (contre 70% à l'échelle régionale).

Même si le logement collectif représente plus de ¼ des logements dans l'agglomération de la Roche-sur-Yon et de la communauté de commune des Olonnes, cette proportion reste très faible pour des aires urbaines.

La prédominance de la maison au détriment de l'immeuble d'habitat collectif pose la question de l'étalement urbain, de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles, de la disparition des centralités et de la dépendance à la voiture.

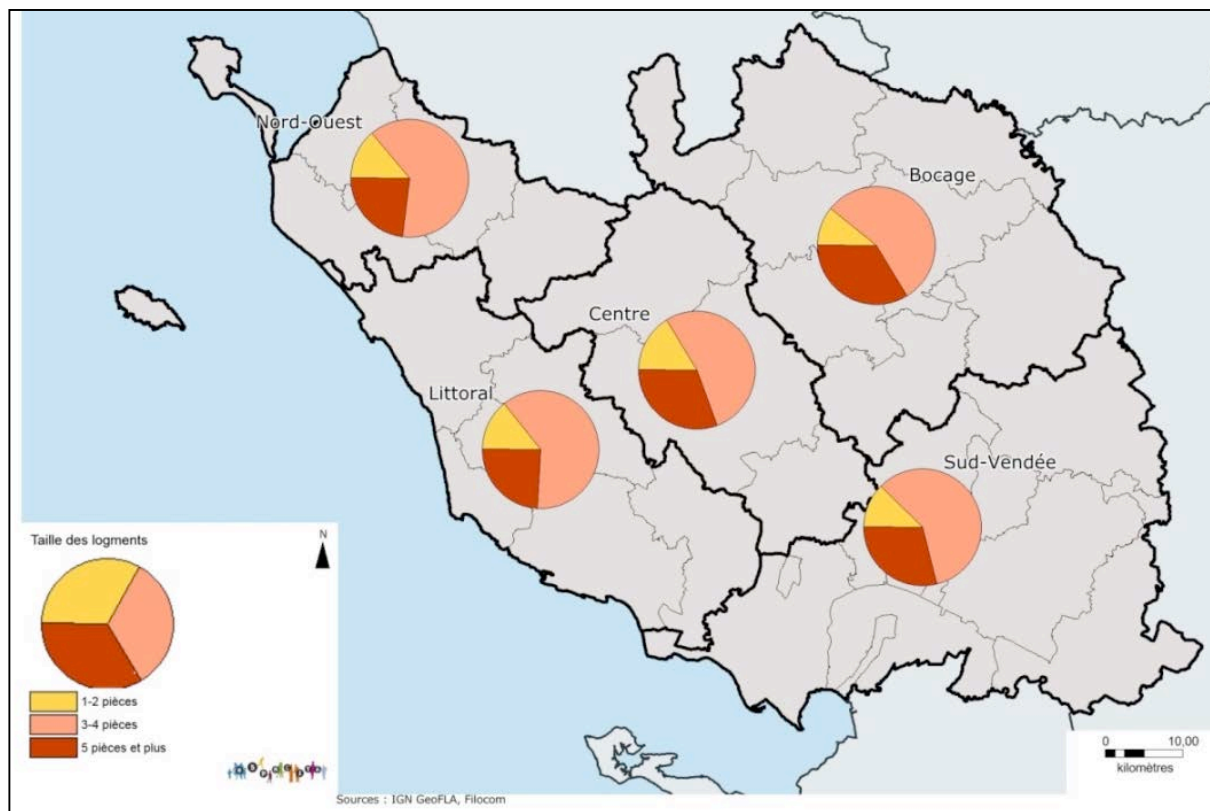
La part des logements de grande taille est importante.

Au niveau départemental, les logements de petite taille (T1 / T2) représentent 14% des logements (soit environ 39 000 habitations).

Les logements de taille moyenne représentent plus de 165 000 logements (23% de T3 et 35 % de T4).

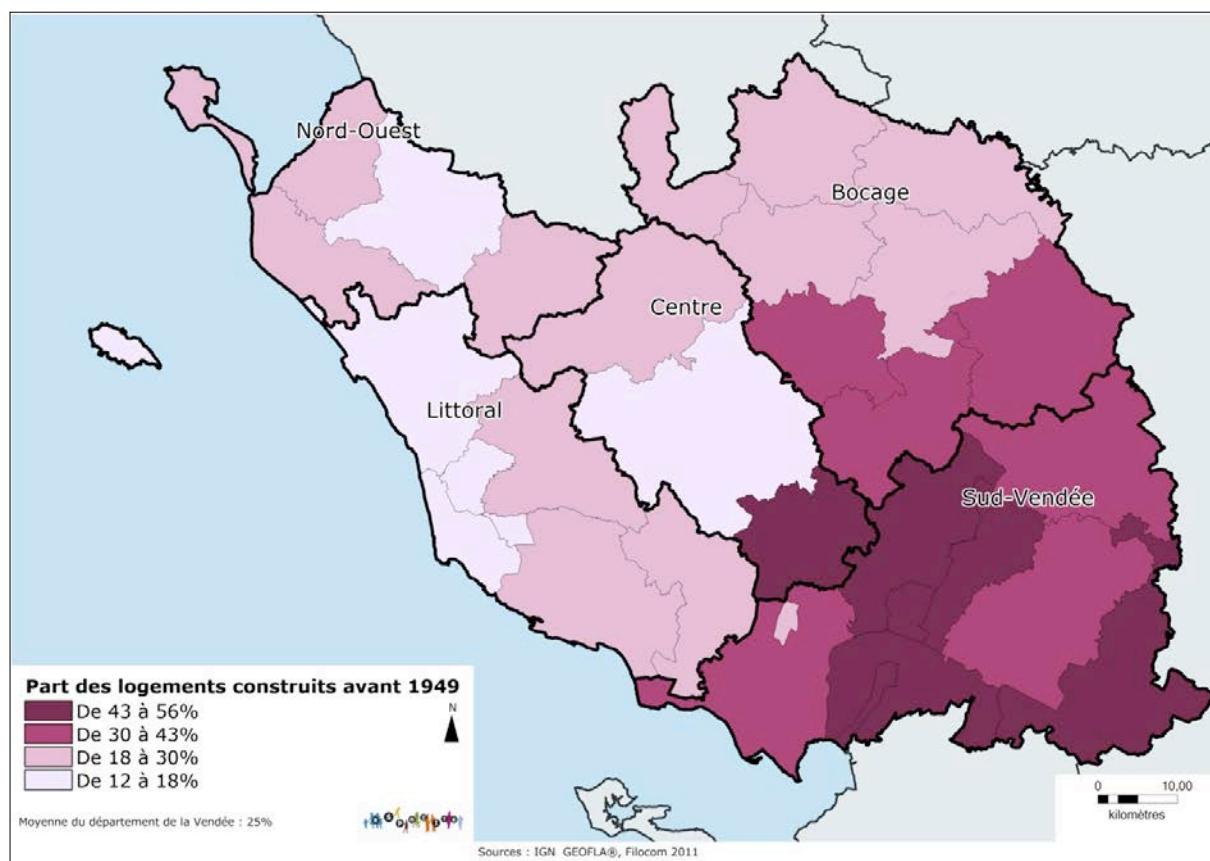
Les grands logements (T5 et plus) sont au nombre de 81 000, soit 25 % de l'offre de logement.

Carte – Taille des logements



2.5. Un parc ancien concentré dans le Sud-Est du département

Carte – Part des logements construits avant 1949



Le parc ancien, construit avant 1949, est fortement représenté dans le quart Sud-Est du département.

Avec près de 15 %, soit environ 43 000 habitations, les logements identifiés « sans confort » (sans baignoire, ni douche, ni WC) ou au « confort partiel » représente une part significative dans l'offre de logement.

SYNTHESE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Globalement un parc (privé et public) de bonne qualité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une prépondérance de la maison individuelle consommatrice d'espace et une offre de logements collectifs concentrée dans les aires urbaines majeures ▪ Un logement locatif public peu représenté et très fortement localisé ▪ Un parc ancien en nombre important dans le sud du département
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une offre de logements pour tous ▪ Prendre en compte la question du parc ancien, sa rénovation énergétique et son adaptation au vieillissement ▪ Travailler sur la redéfinition du modèle type de l'habitat en Vendée : densité, formes urbaines, qualité architecturale,... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un manque de fluidité dans le parcours résidentiel des vendéens ▪ Un risque d'habitat dégradé «difficilement repérable » dans un parc privé de logement diffus ▪ L'accentuation du phénomène d'étalement urbain

Enjeux :

- Permettre à chaque vendéen de disposer d'un parcours résidentiel en adéquation avec ses souhaits et ses capacités financières
- Proposer une offre de logement diversifiée : collectif/individuel – accession/location privé comme publique, tenant compte de l'évolution sociologique de la population

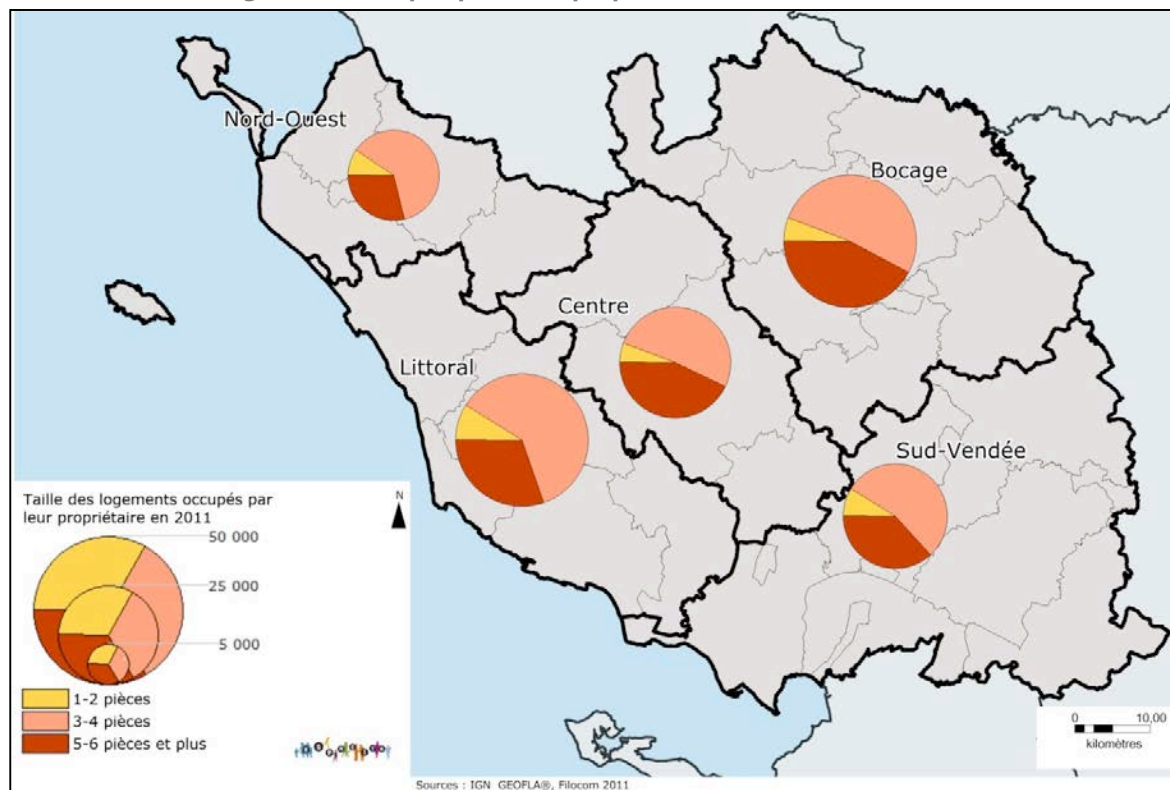
2.6. Les caractéristiques du parc privé

Chiffres-clés

<i>Filocom 2011</i>	Vendée	Deux-Sèvres	Charente maritime	Maine et Loire	Région Pays de la Loire
Nombre de logement	216 191	259 468	273 686	143 843	1 328 934
Nombre de propriétaires occupants	195 680	111 432	189 961	204 217	1 010 171
Nombre de logements locatifs	52 324	32 778	71 354	70 873	332 720
Logements vacants	18 285	13 581	28 413	22 659	105 323
Logements antérieurs à 1949	43 333	23 917	45 253	47 520	262 528
Parc privé potentiellement indigne	11 972				

2.6.1. Une inadéquation de la taille des logements à la structure familiale

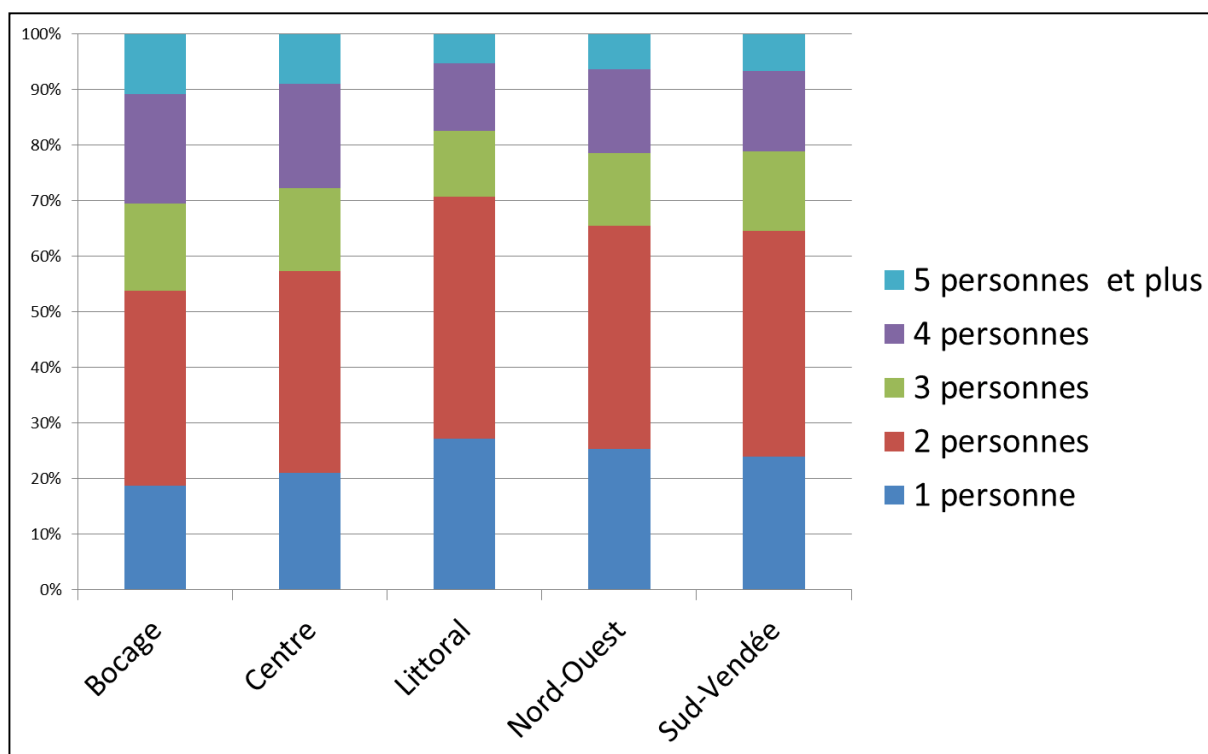
Carte – Taille des logements occupés par leurs propriétaires en 2011



Les logements privés occupés par leurs propriétaires sont grands :

56% de logements de 3-4 pièces, 36% de logements de 5-6 pièces et plus contre seulement 8% de petits logements de 1-2 pièces.

Graphique – Nombre de personnes par logement chez les propriétaires occupants (Filocom 2011)



Et pourtant plus de 62 % des ménages propriétaires de leur résidences principales sont constitués d'une à deux personnes.

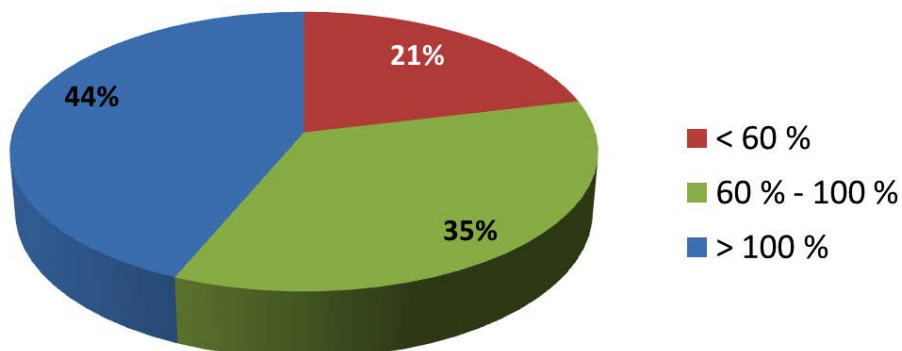
La proportion des grands logements est encore plus importante dans les territoires Bocage, Centre et Sud Vendée (36% pour le secteur Bocage, 34% pour le secteur Centre et 32% pour le Sud Vendée).

A noter toutefois la présence accrue de grandes familles dans le secteur Bocage et Centre (respectivement 11% et 9%).

Se pose la question de la sous-occupation d'une partie des logements par des ménages qui ont vu leur nombre de personnes réduire. Souvent la question de l'inadaptation de ces grands logements aux personnes à mobilité réduite s'y ajoute. Il s'agit alors de réfléchir aux possibilités de mutations et de parcours résidentiels au sein du parc de logements.

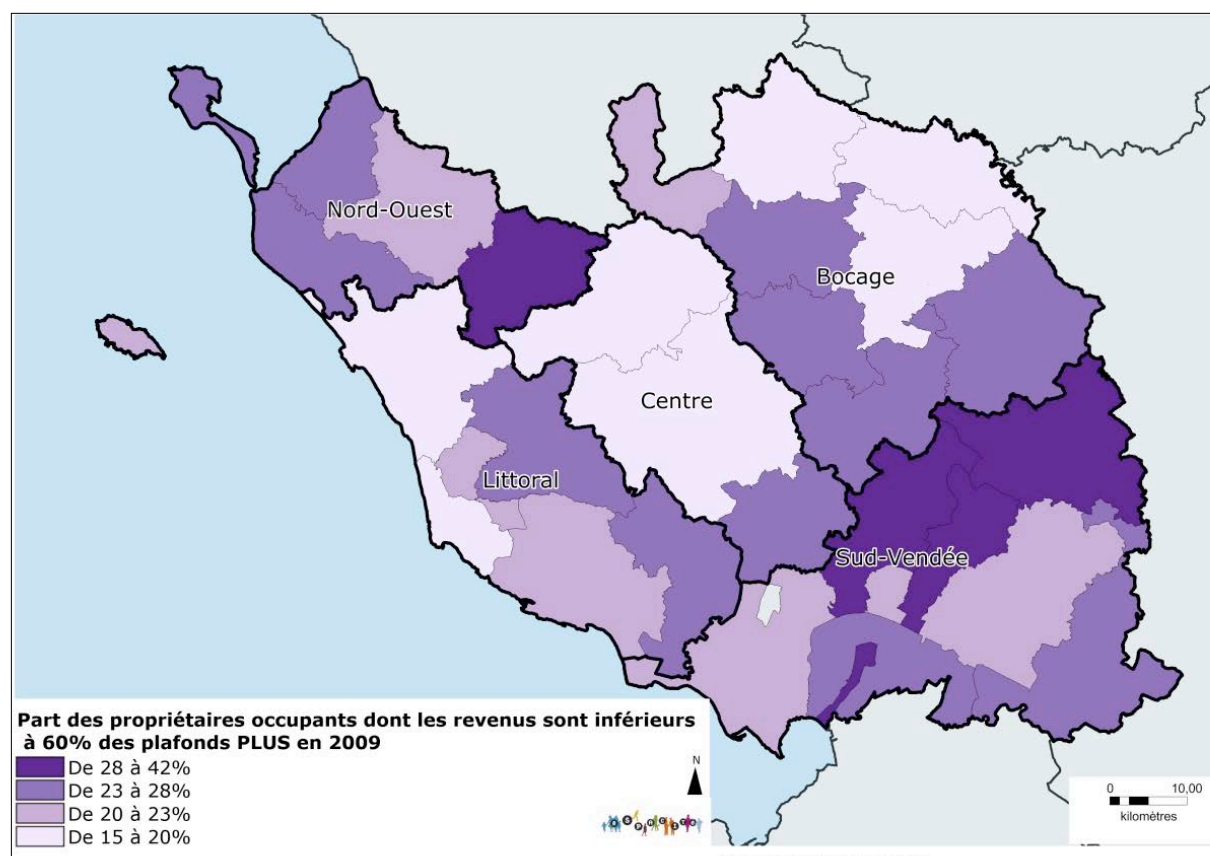
2.6.2. Des propriétaires aux revenus modestes

Graphique – Niveau de ressources des propriétaires occupants en fonction des plafonds PLUS, en Vendée en 2011 (Filocom)



44% des propriétaires occupants ont des revenus supérieurs au plafond PLUS contre 23% de l'ensemble des ménages occupants une résidence principale.

Carte – Part des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS en 2009



Parmi les 29 communautés de communes :

- Dans 4 communautés de communes, environ un tiers des ménages disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS mais ont tout de même pu accéder à la propriété
- Dans 12 communautés de communes, un quart des ménages disposent également de ressources modestes

Le nombre de propriétaires modestes est sensiblement plus important dans les secteurs géographiques qui concentrent des logements anciens (construits avant 1949), souvent plus abordables.

Le niveau des prix immobiliers autorise une grande proportion de ménages mêmes modestes à accéder à la propriété.

Toutefois, c'est également l'état de dégradation avancé d'une partie du parc qui explique que certains ménages aient pu accéder à la propriété.

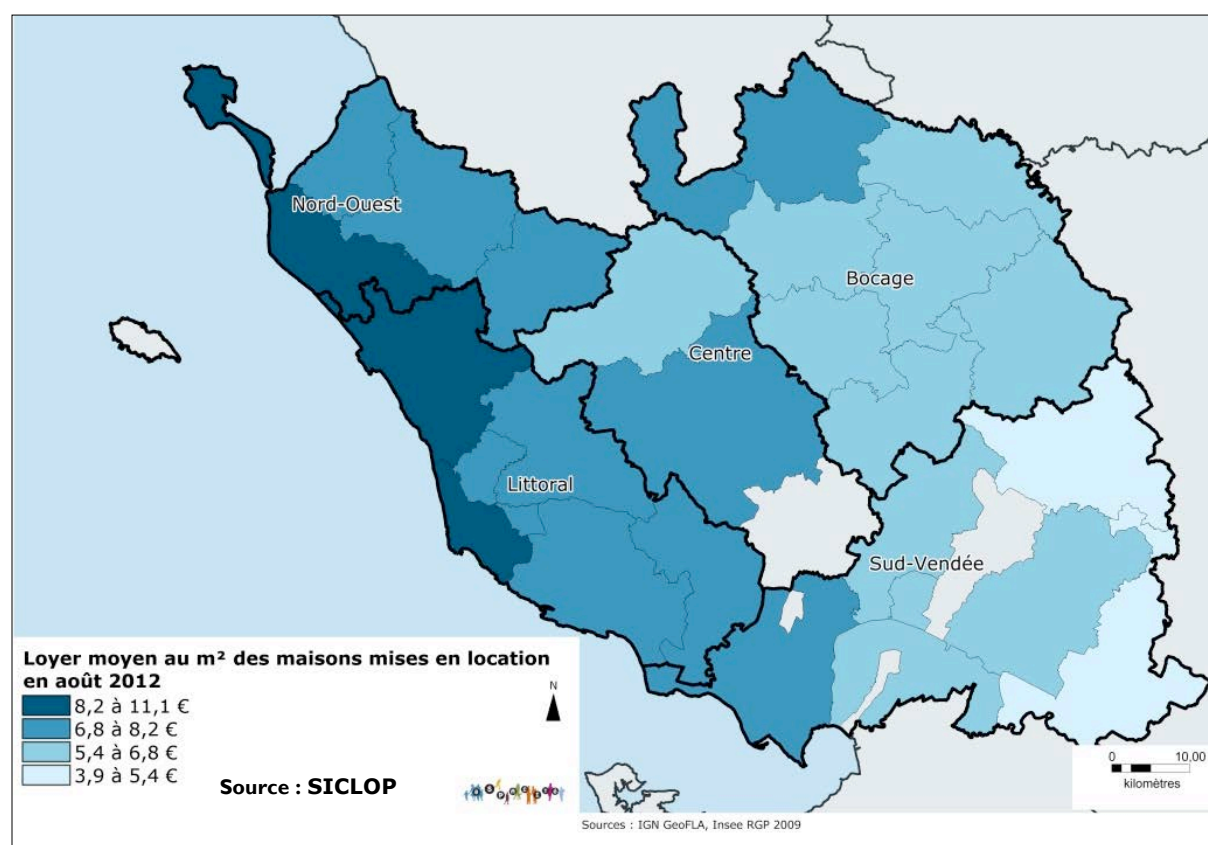
Se pose alors la question des travaux à réaliser sans que le coût soit intégré dans le plan de financement au moment de l'achat.

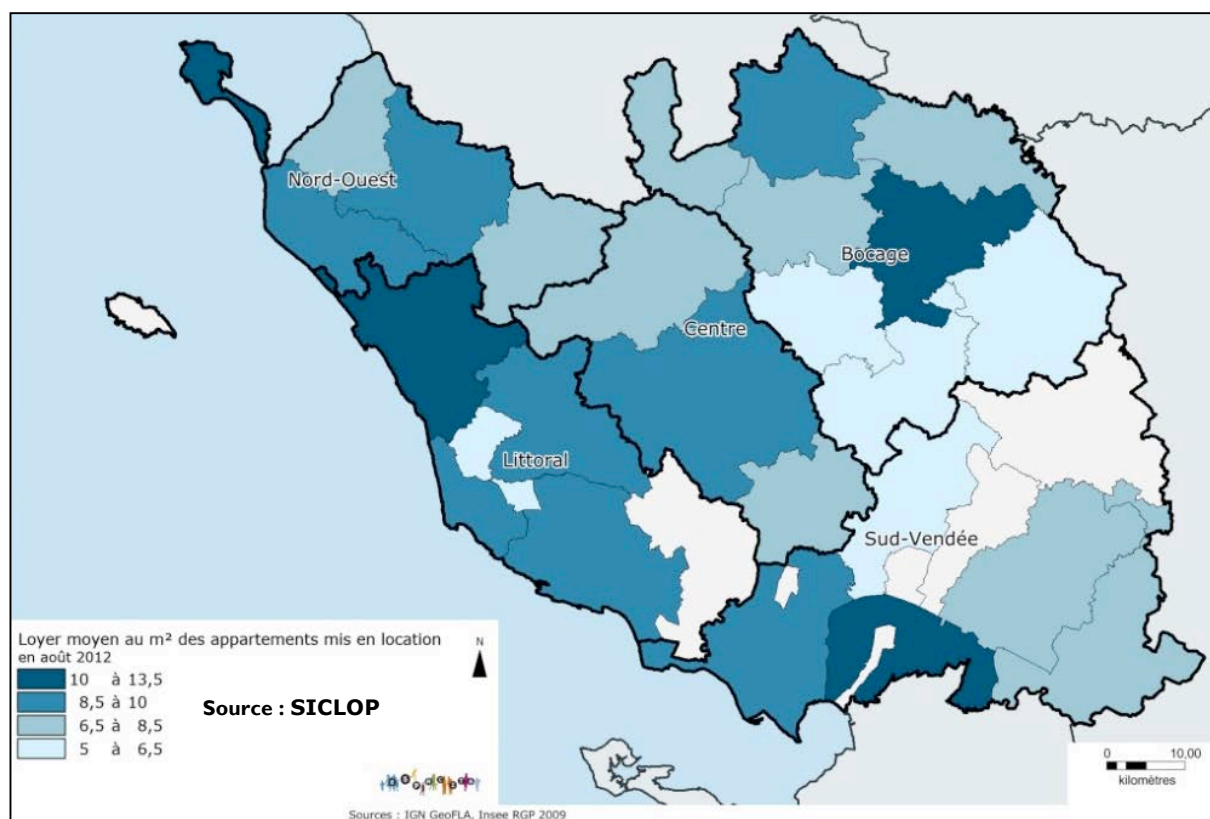
Se pose également la capacité des ménages modestes à s'acquitter de dépenses énergétiques trop importantes compte-tenu du défaut d'isolation d'une partie du parc.

Ancienneté du parc et faiblesse des revenus d'une partie des ménages sous-tendent alors l'existence de situations de précarité énergétique.

2.6.3. Un parc locatif privé aux loyers disparates

Cartes – Loyer moyen des maisons et appartements mis en location en août 2012





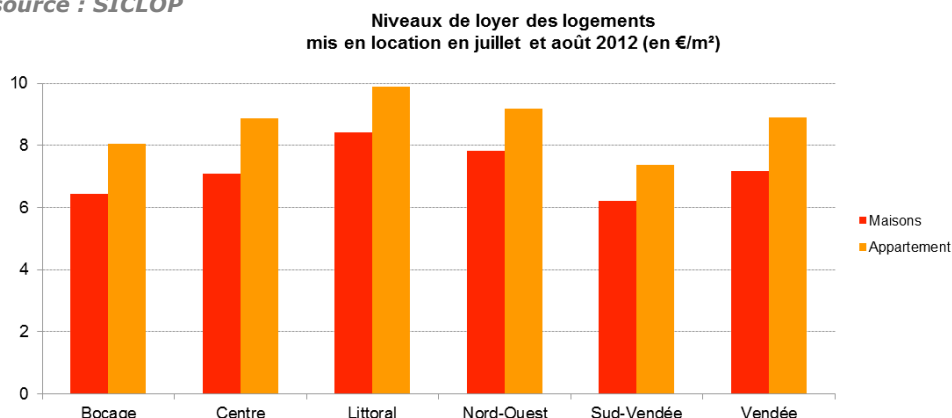
La façade maritime (du nord au sud), les îles, l'agglomération de la Roche-sur-Yon et les Herbiers sont autant de secteurs où l'offre locative est chère.

Dans la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, en 2012, le loyer moyen dépasse 10 € / m² pour les appartements et 8 € / m² pour les maisons.

A contrario, dans les secteurs les moins attractifs (le territoire Sud Vendée hors façade maritime) et le Sud du territoire Bocage, le niveau des loyers est bas et s'établit au niveau des plafonds de loyer du parc public.

Le faible niveau des loyers dans ces secteurs est à corrélérer à l'ancienneté du bâti (le parc locatif privé ancien est effectivement fortement représenté dans le sud et dans l'est vendéen - avec une part supérieure à 55% dans certaines intercommunalités (confer cartographie page 38).

Graphique – Niveaux de loyer des logements mis en location en juillet et août 2012 (en € / m²) – source : SICLOP



2.5. Un parc ancien concentré dans le Sud-Est du département

Ainsi, une partie du parc locatif privé est très abordable et représente alors une opportunité pour des ménages modestes en attente d'un logement social. Toutefois, la faiblesse des loyers sous-tend parfois des conditions d'habitat dégradées. Les problématiques d'indécence, d'habitat indigne, d'insalubrité, de précarité énergétique sont alors prégnantes dans ce parc de logements.

SYNTHESE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La propriété occupante : un segment très représenté dans les parcours résidentiels vendéens 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des secteurs dans lesquels l'offre locative privée est chère voire très chère (Littoral) ▪ Une localisation géographique des propriétaires modestes correspondant à la localisation du parc ancien (Sud Est Vendée) ▪ Un parc locatif privé en concurrence avec le parc public dans les secteurs les moins dynamiques du département
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pourvoir le département d'une offre locative accessible aux revenus des ménages ▪ Conforter les politiques d'identification et de traitement du parc ancien dégradé ▪ Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique par la réhabilitation du parc ancien d'avant et d'après 1949 pour solvabiliser les ménages modestes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accentuer dans les zones tendues l'inaccessibilité des ménages vendéens au segment locatif privé

Enjeux:

- Créer une offre complémentaire au parc locatif privé pour les ménages, notamment les plus modestes, dans les zones où le marché est le plus tendu
- Traiter le parc ancien dégradé en encourageant les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs
- Profiter du dispositif HABITER MIEUX pour lutter contre la précarité énergétique des ménages et permettre des économies d'énergie
- Orienter les nouveaux modes de construction dans une dynamique de préservation des espaces naturels et agricoles

2.7. Les caractéristiques du parc public

Chiffres clés

<i>Filocom 2011- CREHA Ouest</i>	Vendée	Deux-Sèvres	Charente maritime	Maine et Loire	Région Pays de la Loire
Nombre de logements	20 367	14 936	21 970	58 603	195 311
Logements antérieurs à 1949	252	842	729	1 203	5 261
Nombre de ménages dans le parc public	17 003	14 450	20 919	56 048	188 037
Nombre de ménages dans leur logement depuis moins d'un an	2 666	2 389	2 674	8 625	29 202
Nombre d'attribution en 2012	3 388				

Sur 16 823 logements publics dans le Département, soit 5% des logements, seuls 252 datent d'avant 1948.

En 2012, 3 388 ménages se sont vus attribués un logement.

Au 1^{er} janvier 2013, 9 862 demandes de logements publics sont en attente (dont 32% des demandes en cours recensées sur le secteur Centre).

2.7.1. Un parc public peu développé

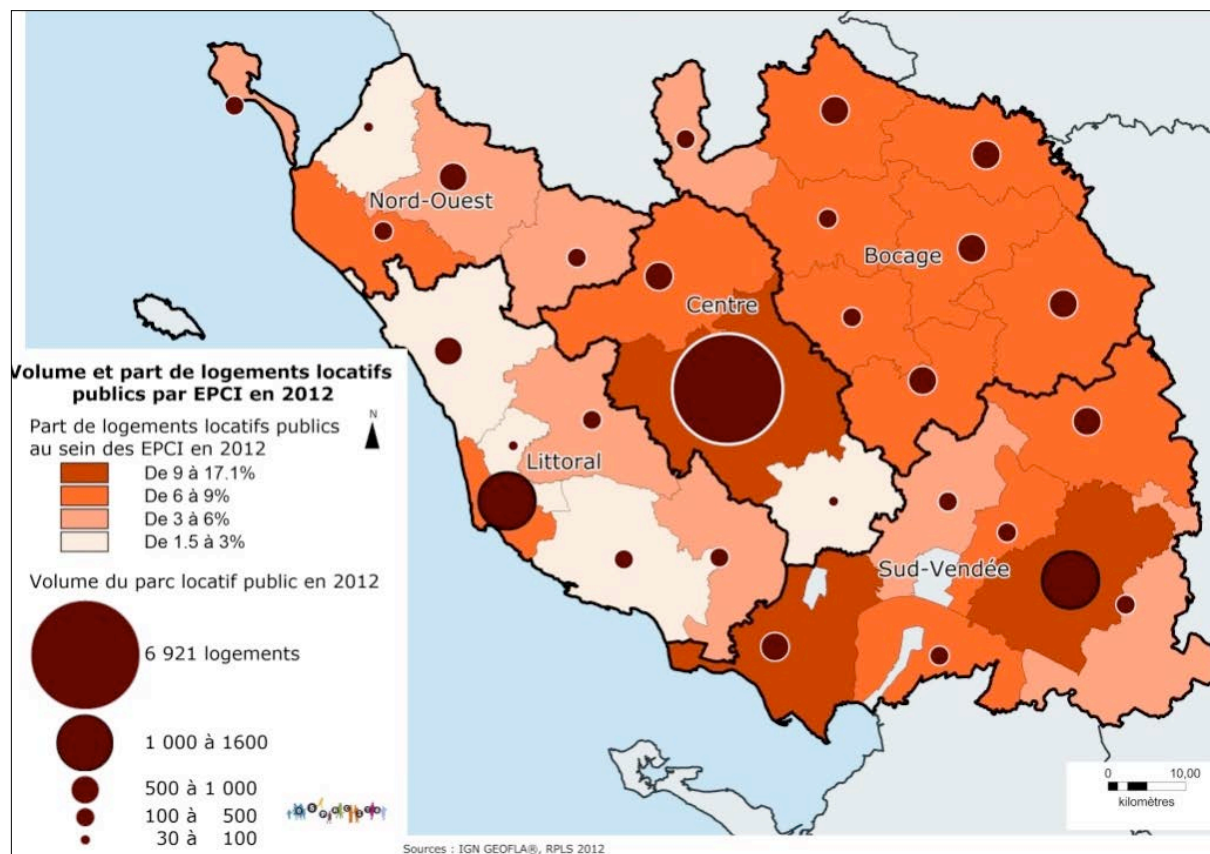
Le parc public concentre 5,1% du parc total de logements (contre 10,9% à l'échelle régionale).

Les logements publics sont concentrés dans la ville de la Roche-sur-Yon à raison d'un tiers du parc global.

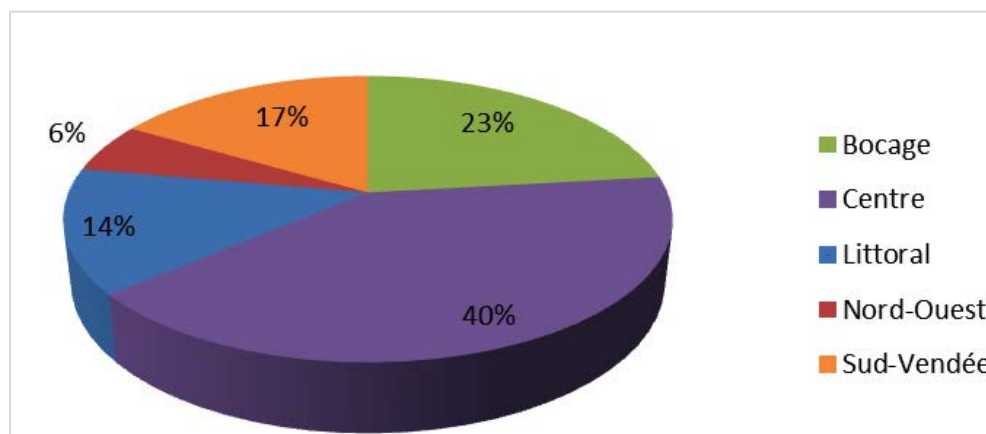
L'offre de logements locatifs publics est très peu développée sur le secteur côtier et le rétro-littoral avec une part de logement sociaux inférieure à 3 % dans les secteurs Nord-Ouest et Littoral.

Le parc public est présent dans l'Est et le Sud Vendée mais demeure résiduel (6% des résidences principales dans chacun des territoires).

Carte – Volume et part de logements locatifs publics par EPCI en 2012



Graphique – répartition des locataires HLM dans le département



Les obligations législatives

En application de la loi instituant le droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007, cinq communes de la Roche-sur-Yon Agglomération sont entrées dans le dispositif défini par l'article 55 de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU) (20% de logements locatifs sociaux) :

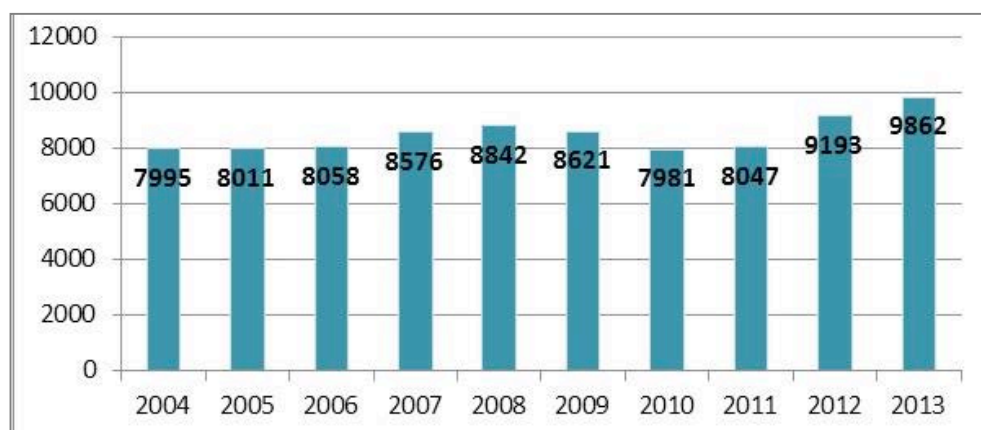
- depuis 2008 : la Roche sur Yon, Venansault et la Ferrière
- depuis 2009 : Dompierre sur Yon et Mouilleron le Captif.

Avec l'entrée en vigueur de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013, la ville de Challans entre dans le champ d'application avec l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux.

Excepté la ville de la Roche-sur-Yon dont le taux de logements locatifs sociaux s'élève à 29,9% les 5 autres communes déficitaires, sont soumises aux obligations de la loi SRU.

2.7.2. Une demande de logements locatifs publics importante

Graphique – Demande locative sociale en Vendée en 2004 et 2013



Depuis 2004, le nombre de demande de logements publics par an s'établit à environ 8 000 demandes.

Ces demandes regroupent à la fois les nouvelles demandes, les renouvellements de demande et les demandes de transfert dans le parc.

En 2012 et 2013, le nombre de demandes dépasse pour la première fois le seuil des 9 000. Il est difficile d'apprécier si les besoins en logements publics ont réellement augmenté ou si l'augmentation des demandes résulte d'autres facteurs :

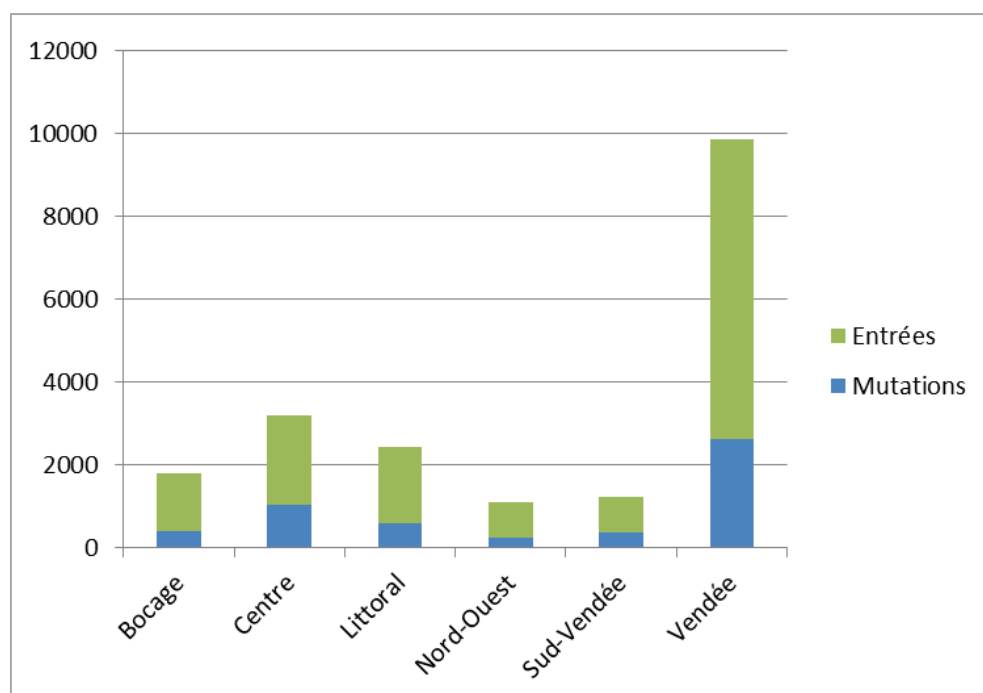
- Le dispositif de saisie en ligne, ouvert en 2011, a contribué, en facilitant les démarches des ménages, à la progression des demandes, dans une proportion estimée entre 1 000 et 1 300 demandes (*source : Vendée PDH, Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat du 20 juin 2013, compte-rendu*)

- Le mode de calcul du stock de demandeurs a évolué sur la période récente : auparavant, le stock était calculé sur une période de 12 mois, il l'est aujourd'hui sur une période de 13 mois.

En 2012, 9 193 ménages ont réalisé une demande de logements publics :

- environ 700 demandes sont nouvelles (soit 8%) / (source : Vendée PDH, Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat du 20 juin 2013, compte-rendu)
- environ 3 300 demandes sont des demandes de mutation interne dans le parc
- par soustraction, environ 5 200 demandes sont des renouvellements.

Graphique – Nombre de mutations et d'entrées dans les demandes de 2013



Les demandes de logements publics sont concentrées sur le secteur de la Roche-sur-Yon mais également dans le territoire Littoral.

Plus de 90% des demandes sont réalisées par des Vendéens.

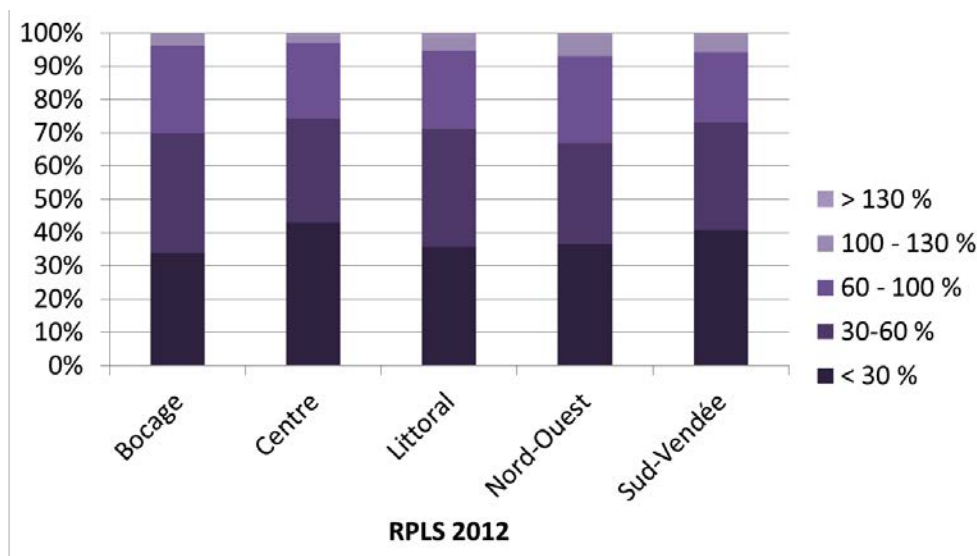
Avec 32% des demandes, le Centre est le secteur le plus demandé, à noter cependant que ces demandes portent essentiellement sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon.

Le Secteur Littoral est le second territoire le plus demandé (25% des demandes). Avec le secteur Nord-Ouest il s'agit du seul secteur où le nombre de demandes dépasse le nombre de logement.

Dans le secteur Sud-Vendée, les demandes se concentrent sur les communautés de communes du Pays de Fontenay-le-Comte (500 demandes pour un parc existant de 1570 logements) et du Pays Né de la Mer (314 demandes pour un parc existant de 754 logements).

2.7.3. Des demandeurs modestes

Graphique – Montant des ressources des demandeurs au regard des plafonds PLUS demandeurs

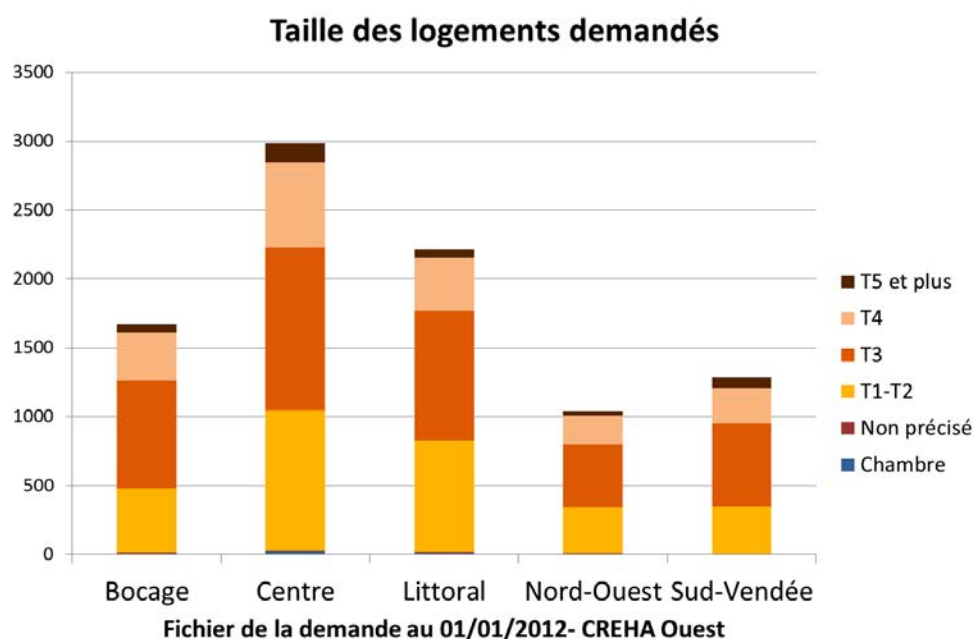


Sur l'ensemble des demandes, plus de 70 % des ménages renseignés sont éligibles au PLAI (revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS).

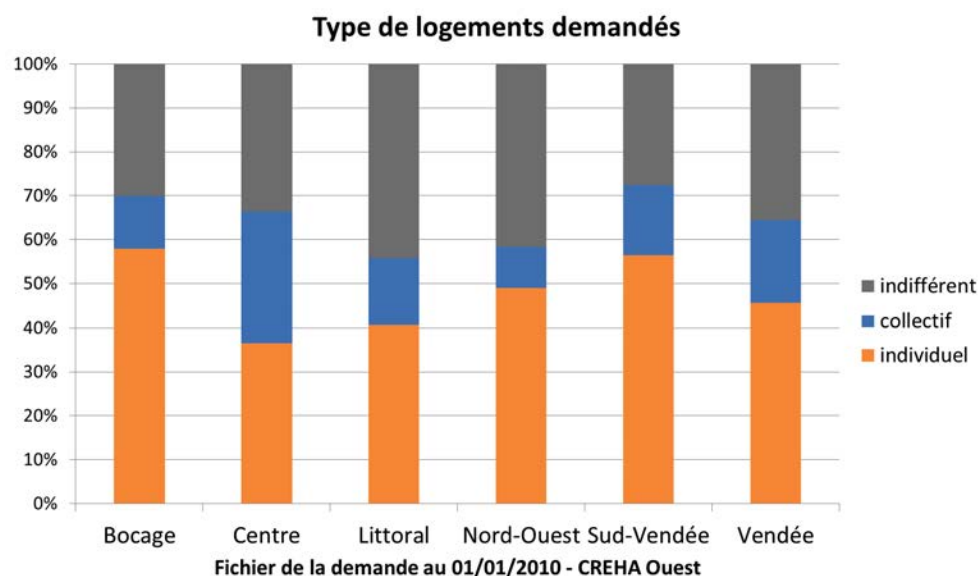
Les personnes ayant des revenus supérieurs aux plafonds PLUS ne représentent que 5 % des demandeurs, soit 180 personnes sur l'ensemble des 9 193 demandeurs, dont 20 % ont des revenus supérieurs à 130 % des plafonds PLUS (35 personnes).

2.7.4. Un besoin en logements individuels de petite taille

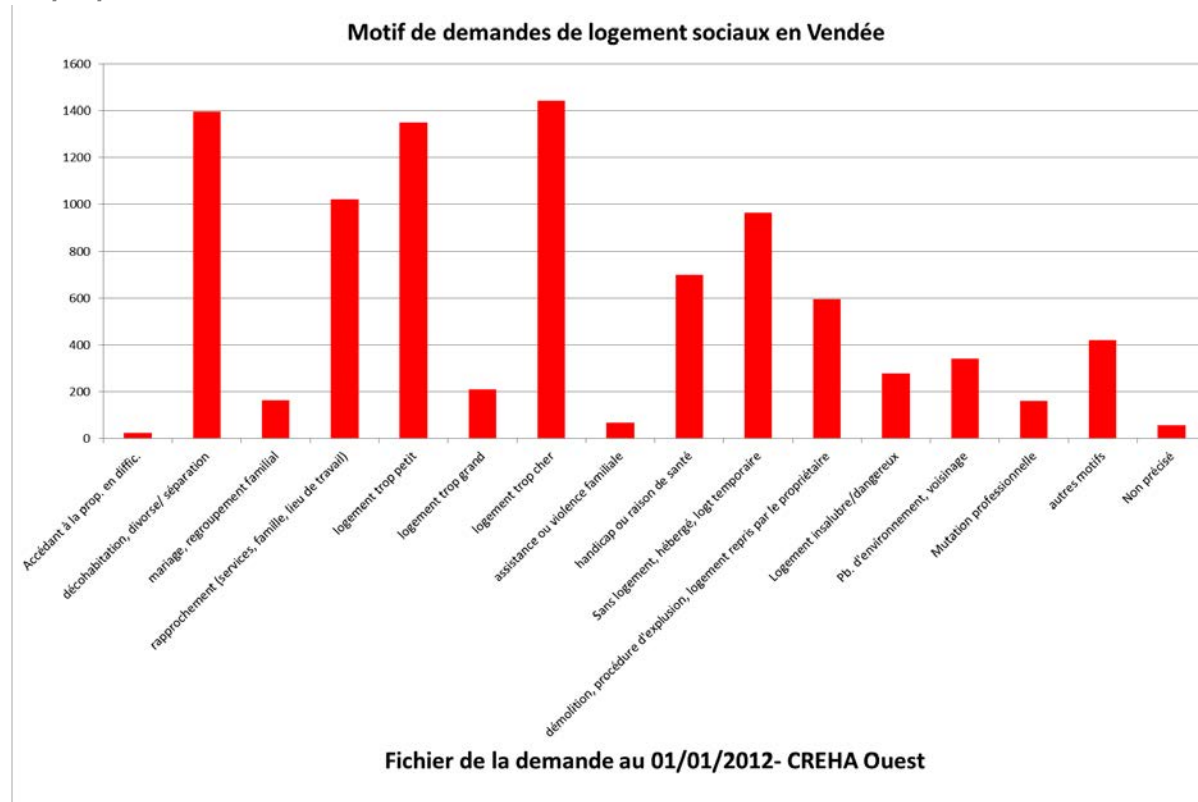
Graphique – Demandes de logements sociaux – Typologie des logements demandés – source : CREHA Ouest



Graphique – Demandes de logements sociaux – Typologie des logements demandés – source : CREHA Ouest



Graphique – Motifs de la demande – source : CREHA Ouest



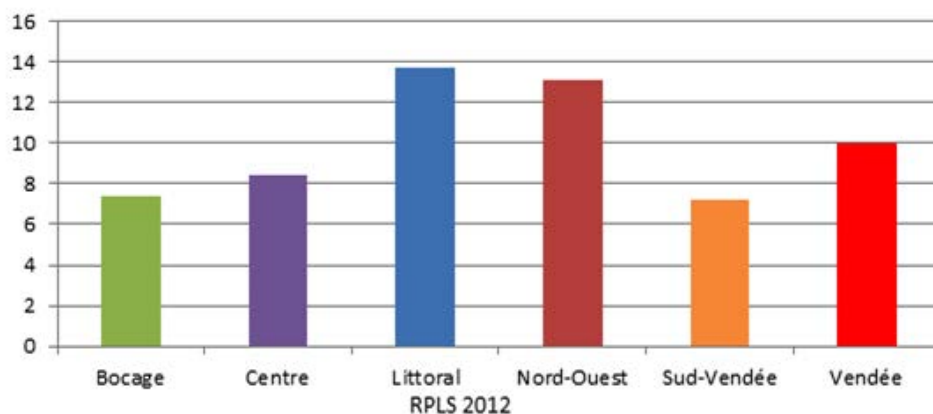
Les ménages souhaitent principalement accéder à un logement public individuel. Une part importante recherche des logements de catégorie intermédiaire (type 3) ou de petite taille.

Le niveau trop élevé des loyers du parc privé est avancé comme premier motif de demande (avant même la décohabitation).

2.7.5. Attribution des logements

Graphique – délai d'attente avant attribution en 2012 par secteur

Délai d'attente des attributions de 2012

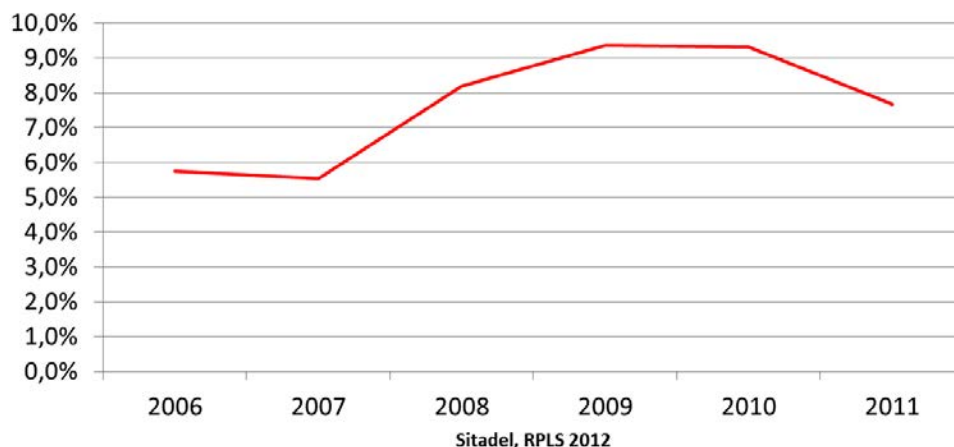


En 2012, le délai d'attribution moyen d'un logement est de 10 mois. Les délais d'attributions sont plus longs dans les secteurs Littoral et Nord-Ouest (entre 13 et 14 mois).

2.7.6. Un développement du parc public faible

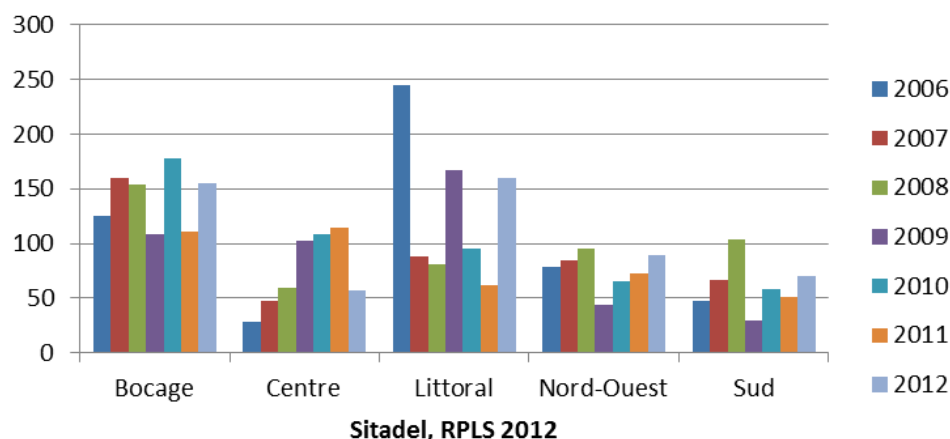
Graphique – Évolution de la part des logements locatifs publics dans le nombre de constructions neuves en Vendée entre 2006 et 2011

Evolution de la part des logements locatifs publics dans le nombre de constructions neuves en Vendée entre 2006 et 2011



Depuis 2008, la part des logements sociaux dans les constructions neuves représente entre 7.7 et 9.5 %.

Graphique – Volume de construction de logements publics par année et par territoire (tous financements)



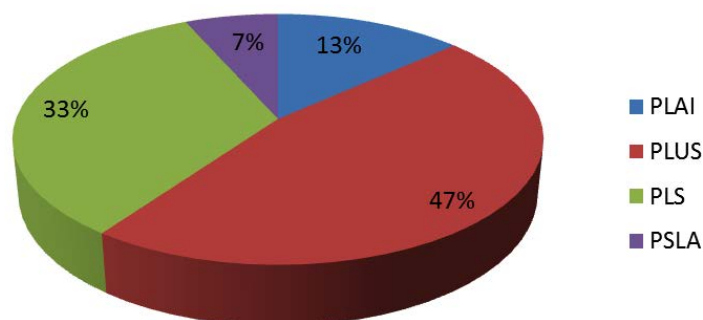
La part du logement locatif public dans la construction neuve entre 2006 et 2011 est inférieure à 8 %.

Sur la période 2006-2012, la part du financement destiné à un public modeste (PLAI) et/ou présentant un besoin d'accompagnement social est limitée (13%)

Sur le secteur du Littoral, les opérations de création de logements publics sont difficiles à équilibrer, la charge foncière étant trop importante.

Sur le secteur Sud-Vendée, le logement public collectif est peu attractif, la demande est principalement orientée sur du logement individuel.

Graphique – Répartition des principaux types de logements aidés en Vendée entre 2006 et 2012



70 % des demandeurs de logements publics disposent de ressources inférieurs aux plafonds PLAI et peuvent alors prétendre à des logements très sociaux.

Toutefois, le parc de logements très sociaux est peu développé : moins de 15% des logements aidés entre 2006 et 2012 ont été financés en PLAI.

2.7.7. Quelle programmation pour les années à venir ?

Les bailleurs sociaux présents dans le département se réunissent en groupe de travail afin d'identifier la demande des ménages. La question des refus y est particulièrement étudiée. Une étude en cours, réalisée par les organismes sociaux, permettra d'identifier la cause des refus.

SYNTHESE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une cartographie des zones prioritaires qui fixe le secteur littoral et retro littoral comme axe de développement majeur du logement locatif public (3/4 de la production) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une demande d'entrée dans le parc importante, et en forte croissance ▪ Une tendance à la paupérisation des occupants du parc ▪ Un manque de logements à destination des publics les plus modestes ▪ Des difficultés à équilibrer les opérations dans le secteur littoral (prix du foncier / plafond loyer en zone 3)
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'offre sur les secteurs en tension ▪ Concourir à une offre de logement diversifiée pour tous les publics ▪ Adapter le parc public au vieillissement ▪ Etre un acteur de la redynamisation de certains centres bourgs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une absence de stratégie et de cohérence globale, à l'échelle départementale, sur le développement du parc public ▪ Une dégradation du parc : parc énergivore à traiter ▪ Des délais d'attentes allongés

Enjeux : Favoriser le développement du segment du logement locatif public pour accompagner les parcours résidentiels des ménages, particulièrement dans les secteurs tendus et dans les bassins d'emplois tel que l'agglomération de la Roche-sur-Yon ou les pôles d'activités du secteur Bocage.

3 - Dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Chiffres clés

	Vendée	Loire Atlantique	Charente maritime	Maine et Loire	Région Pays de la Loire
Population 2009	626 411	1 266 358	616 607	780 082	3 539 048
Densité de pop (hab/km ²) 2009	93,2	185,8	89, 8	108,9	110,3
Logements 2009	385 061	647 395	398 604	360 144	1 816 546
Effort de construction (1999 – 2009)	74 041 6 731 / an	/	61 926 5 630 / an	53 544 4 868 / an	300 004 27 273 / an
Prix médian du terrain à bâtir (03/2012-02/2013)	43 900 €	67 300 €	47 000 €	42 000 €	50 000 €
Prix médian transaction : maison ancienne (03/2012-02/2013)	145 000 €	203 000 €	170 000 €	150 000 €	158 000 €
Prix médian transaction : appartement ancien (03/2012-02/2013)	2 380 €/m ²	2 530 €/m ²	3 080 €/m ²	1 780 €/m ²	2 240 €/m ²
Prix médian transaction : appartement neuf (03/2012-02/2013)	3 570 €/m ²	3 570 €/m ²	3 990 €/m ²	2 960 €/m ²	3 510 €/m ²

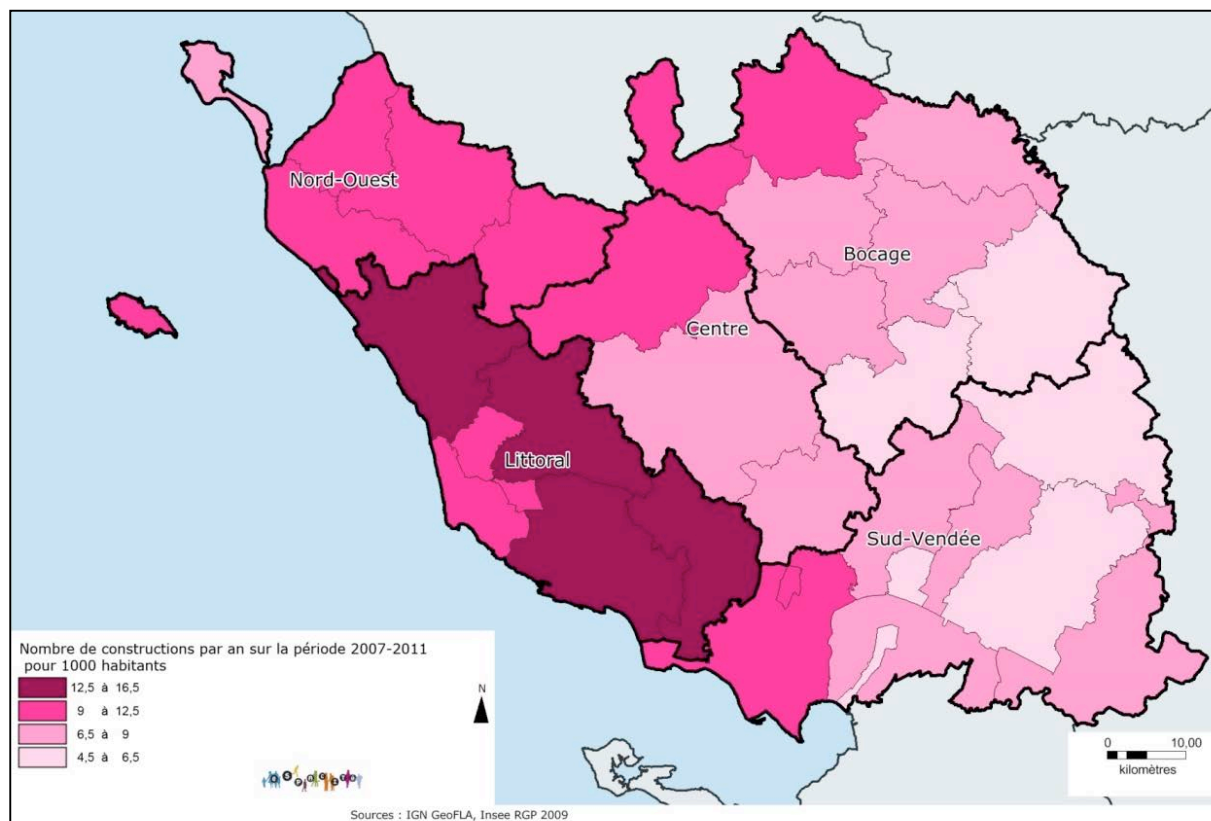
- Une dynamique de construction notable en Vendée
- Les prix des marchés immobiliers en moyenne légèrement inférieurs à la moyenne régionale mais des disparités importantes entre les différents secteurs du département

2006 (*données Corinne Land Cover*)

- Surface agricoles : 1 188 300 hectares
- Espaces naturels : 32 500 hectares en 2006
- Surfaces urbanisées : 45 700 hectares en 2006

3.1. Une dynamique forte de construction sur la façade maritime

Carte – Nombre de constructions / an (période 2007-2011) / 1 000 habitants

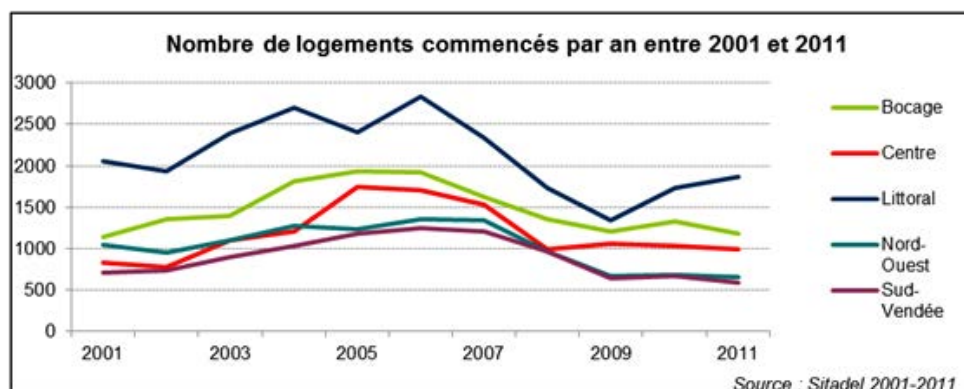


Sur le département, la construction neuve moyenne par an s'établit à 8,7 logements / 1000 habitants contre 7,1 pour la région (nombre de constructions engagées dans l'année).

La construction neuve est importante sur le secteur Littoral et sur les territoires limitrophes du département de la Loire-Atlantique : supérieures à 9 constructions / an /1 000 habitants.

Les secteurs littoraux, retro-littoraux et périurbains apparaissent comme les plus dynamiques en matière de construction de logements.

Graphique – Nombre de logements commencés entre 2001 et 2011



A partir de 2007, le rythme de constructions engagées chaque année fléchit sur l'ensemble du département.

Ce ralentissement est très important sur le secteur Littoral, le nombre de constructions engagées y est divisé par 2 (variant de 2 800 constructions engagées en 2006 à moins de 1 500 en 2009).

Cette tendance est nationale (effort de construction noté sur la période 2005-2007, rythme en diminution depuis 2008 pour se rétablir au rythme du début des années 2000).

A partir de 2009, le nombre de constructions est à minima stabilisé sur l'ensemble du territoire et en augmentation sur le Littoral, secteur qui avait été le plus touché par la crise.

En 2010, en Vendée, 15 % des logements construits sont collectifs. Cette part est plus importante dans le secteur Centre et Littoral (respectivement 26% et 17%) où les marchés sont plus tendus.

3.2 Une consommation foncière importante

Chaque année, la construction de nouveaux logements est responsable du grignotage des terres agricoles et des milieux naturels.

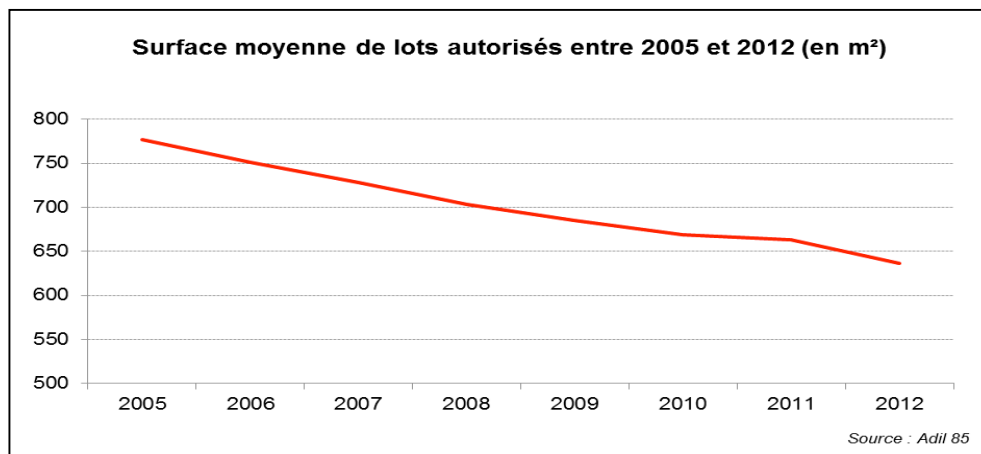
Cette problématique de la préservation des espaces et d'une urbanisation raisonnée est à placer au cœur des enjeux du département. La Vendée est certes à dominante rurale mais constituée en grande partie d'espaces naturels exceptionnels qui participent au dynamisme du département tout en contraignant son développement.

3.2.1. Persistance de grandes parcelles pour les nouvelles constructions

Deux sources de données nous informent sur la taille des parcelles mobilisées pour les nouvelles constructions :

- Des données issues de la base Sit@del, indiquant la surface des terrains bâtis ces dernières années par EPCI : nombre de logements commencés par catégorie de surface de terrain (0-900m², 901-1200m², 1201-1800m², 1801-2500m², plus de 2500m²) sur la période 1997-2011
- Des données transmises par L'ADILe : elles indiquent la surface moyenne des lots de lotissements (sont pris en compte les lotissements composés de plus de 4 lots) sur l'année 2012

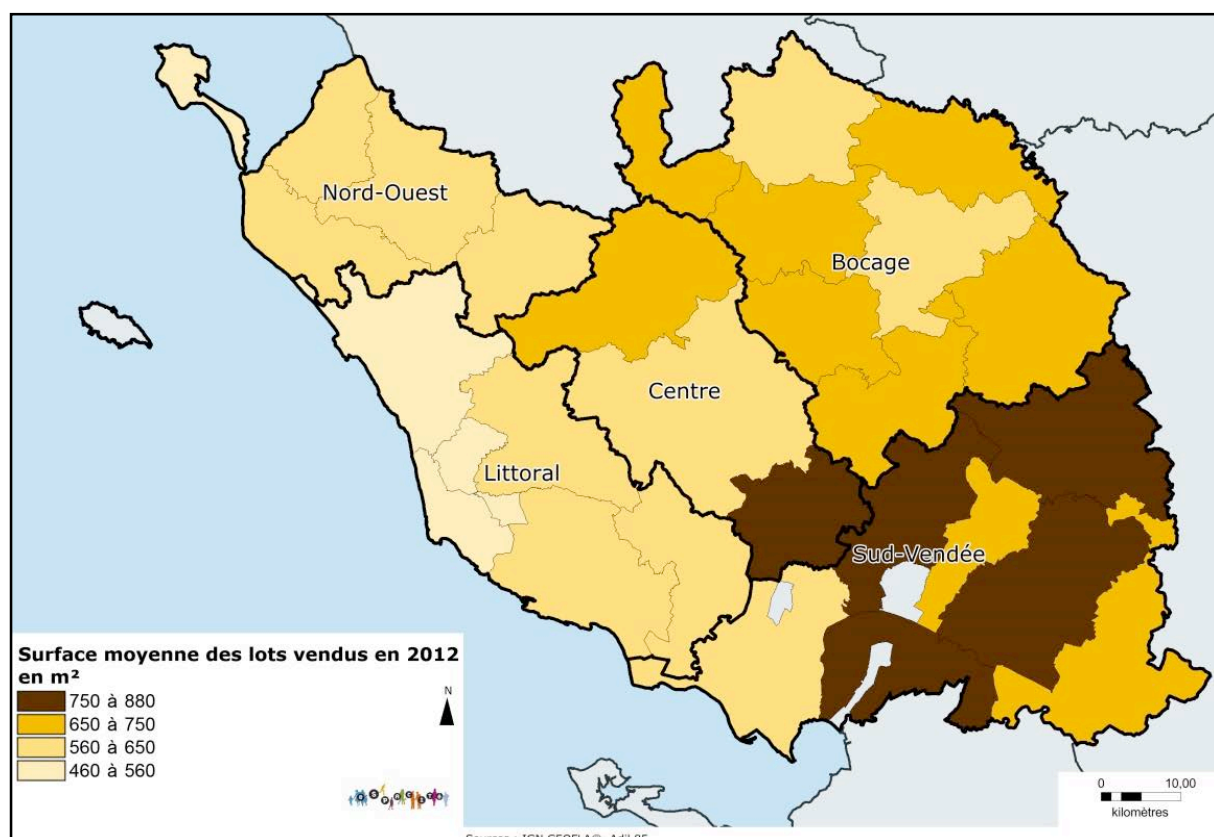
Graphique – surface moyenne des lots autorisés entre 2005 et 2012 (en m²) – source : ADILe 85



En 2012, 2 228 lots ont été vendus en lotissement.

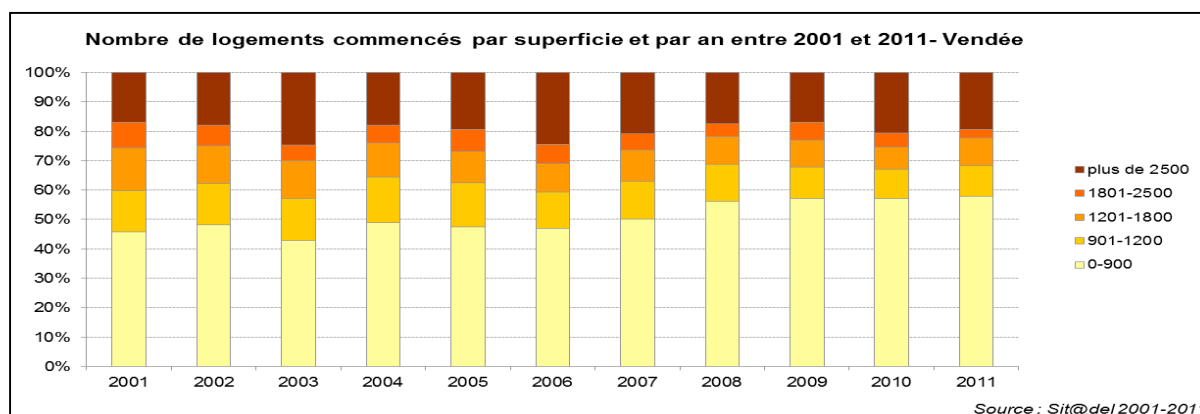
La surface moyenne des terrains à bâtir allotis reste importante (près de 650 m² en 2012) malgré une réduction continue des surfaces depuis 10 ans.

Carte – Surface moyenne des lots vendus en lotissements (4 lots et plus) en 2012 – Source : ADILe 85



Les surfaces parcellaires sont plus élevées dans le Sud Vendée que dans le reste du territoire : la moyenne des parcelles bâties au cours de l'année dans les communautés de communes du secteur Sud-Vendée est souvent supérieure à 750 m² alors qu'au nord du secteur Littoral, la moyenne est inférieure à 560 m².

Graphique – Nombre de logements commencés par superficie et par an entre 2001 et 2011



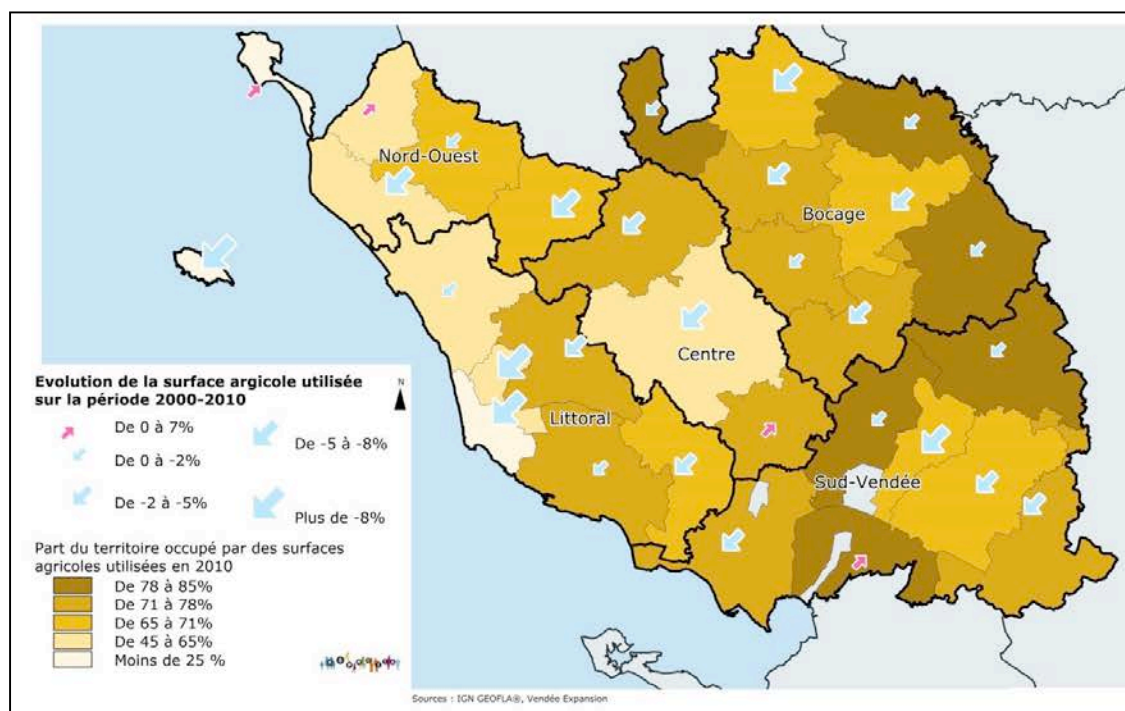
NB : Sit@del ne permet pas de distinguer la moyenne des parcelles. Les classes indiquées dans ce graphique sont celles de la base de données.

Les parcelles de grande taille mobilisées pour les nouvelles constructions, toutes parcelles confondues, tendent à être moins importantes. **Ainsi, en 2011, près de 60% des constructions engagées dans l'année l'ont été sur des parcelles inférieures à 900 m² (contre 44 % en 2011).**

La part des parcelles supérieures à 2 500 m² mobilisées pour la construction est stable depuis 10 ans, environ, 20 % des constructions engagées le sont sur des parcelles de plus de 2 500 m².

3.2.2. Le grignotage des surfaces agricoles

Carte – Evolution de la surface agricole utilisée sur la période 2000-2010



La partie Est et Sud du département est en grande partie constitué de surfaces agricoles (plus de 65%).

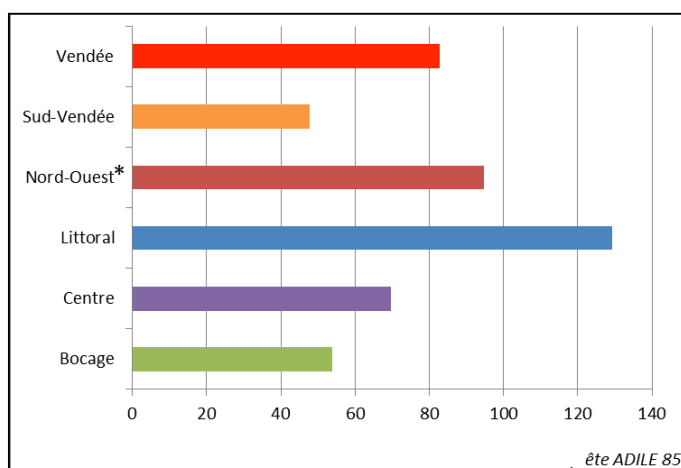
Toutefois, dans ces secteurs, la consommation foncière est importante notamment dans les communautés de communes du Pays de l'Herminaut ou de Terres de Montaigu. La baisse des surfaces agricoles utilisées est supérieure à 5% depuis 2000.

En secteur littoral et périurbain, la quantité importante de construction induit une utilisation considérable des espaces à destination de l'habitation. Ainsi la communauté de communes de l'Auzance et de la Vertonne et la communauté de communes des Olonnes ont perdu plus de 18% de surfaces agricoles utilisées en 10 ans.

3.3 Un marché immobilier très hétérogène

3.3.1. Le prix des terrains nus

Graphique – Prix moyen des terrains à bâtir en 2012 (au m²) dans les lotissements de plus de 4 lots



Les écarts de prix selon les territoires sont importants.

Les prix des terrains allotés à bâtir varient du simple au double entre le Sud Vendée (environ 50 €/m²) et le territoire Littoral (environ 130 €/m²).

En 2012, l'accession dans les îles et sur le secteur côtier a été réalisée par les plus de 60 ans

(40% des acquéreurs) et par les franciliens (16 % des acquéreurs).

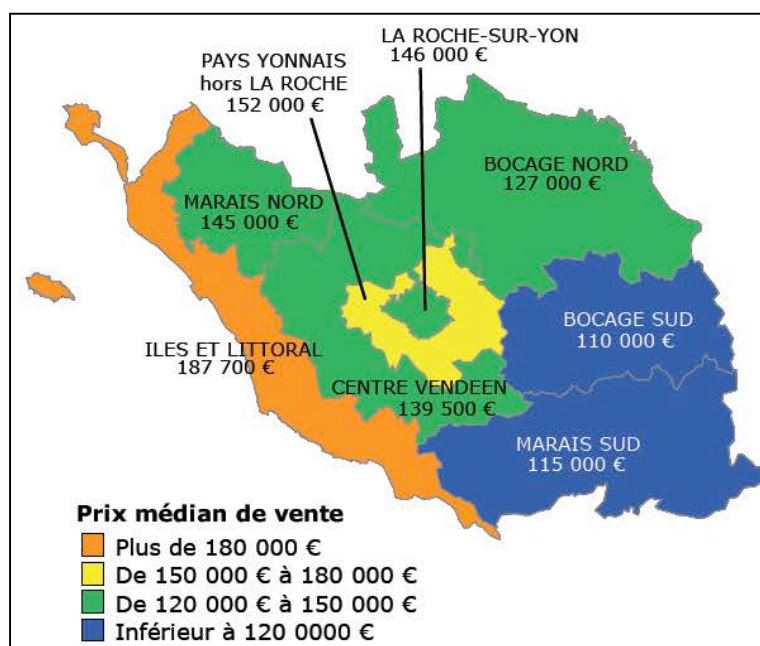
Les prix immobiliers sur les îles sont « hors marchés » (275 €/m² à Noirmoutier).

3.3.2. Le coût des constructions relativement bas

En Vendée, les coûts de construction sont relativement bas du fait d'une main d'œuvre peu chère et d'une pratique courante d'auto-construction. Toutefois, ces dernières années, une hausse des coûts a été constatée du fait des nouvelles normes : RT 2012 (1^{er} janvier 2013), normes parasismiques, accessibilité.

3.3.3. Le prix de vente des maisons

Carte – Prix de vente médian des maisons anciennes en 2012



Le niveau des prix immobiliers des maisons varie très fortement au regard de leur localisation. Les biens immobiliers étant beaucoup plus chers sur les îles et le littoral, en revanche, les coûts sont moindres à l'est et au sud du département.

En baisse de 3% environ comparativement à 2011, le prix médian de vente des maisons en Vendée est établi à 145 000€ en 2012.

Les maisons de 4 pièces sont les plus vendues en 2012

dans le département.

Source et réalisation Notaires de France : « les marchés immobiliers Vendée 2013 »

3.3.4. Le prix de vente des appartements

En 2012, le prix médian au m² dans l'ancien s'élève à 2 440 € et celui dans le neuf à 3 440 €.

Les appartements vendus le plus cher au m² se situent dans les communes littorales suivantes : Les Sables-d'Olonne, Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Les appartements les plus vendus sont les appartements de 2 pièces. La part d'acquisition des « petites surfaces » a progressé.

3.3.5. Le prix de vente du foncier

Le marché foncier est le seul à avoir connu une hausse positive des prix en 2012 (+1.5%)

Par secteur les disparités sont importantes : les prix de ventes sont compris entre 20 500 € dans le Bocage sud et 73 600€ dans les îles et le littoral.

La part des acquéreurs de plus de 60 ans a augmenté d'1 point, atteignant ainsi un nouveau record avec 26% d'acquéreurs ayant plus de 60 ans en 2012.

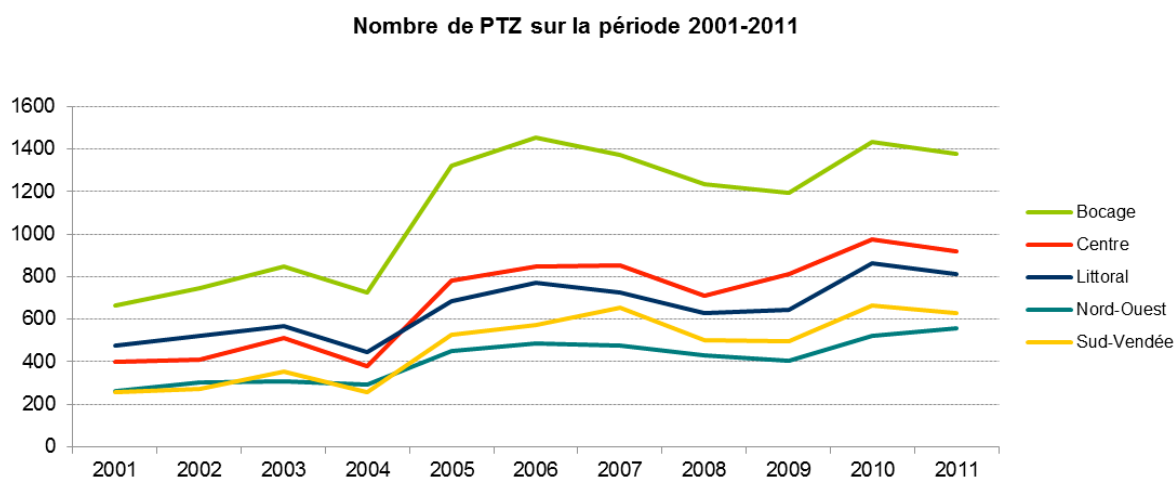
Leur part diffère selon les secteurs géographiques, de 10% dans le secteur Bocage à 40% dans le secteur des îles du littoral

On constate également une augmentation des acquéreurs franciliens : 10% des acquéreurs du département sont des franciliens en 2012. Il regroupe jusqu'à 16% sur le secteur des îles et du Littoral. Il possède le plus gros budget d'acquisition sur ce marché, établi à 136 400€.

3.4 Des dispositifs de soutien à l'accession

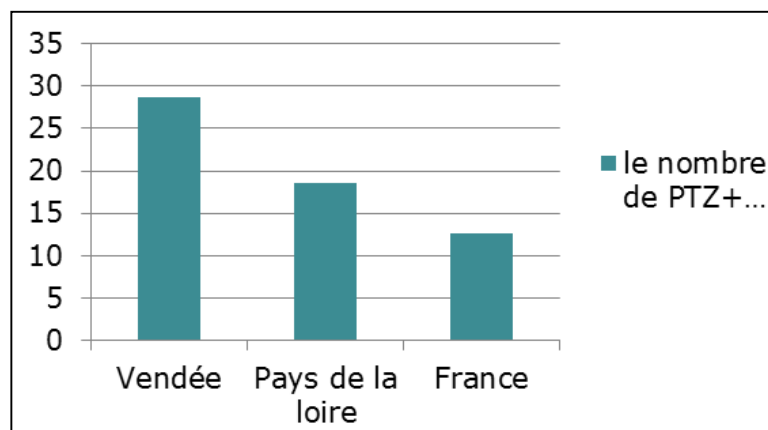
3.4.1. Le Prêt à Taux Zéro, soutien pour l'accession sociale

Graphique – Nombre de PTZ sur la période 2001-2011



Source : ADILe

Graphique – Nombre de PTZ+ pour 10.000 habitants en 2012



Source : ADILe 85 – les notes de l'observatoire de l'habitat

En 2012, environ 2 500 prêts ont été distribués. Avec 28,7 PTZ+ distribués pour 10 000 habitants, la Vendée est le **2nd département au niveau national** (contre seulement 12,5 PTZ+ / 10 000 habitants à l'échelle nationale).

3.4.2. Les dispositifs fiscaux, soutien au développement de l'offre locative

Depuis les années 80, les dispositions fiscales en faveur de l'investissement locatif privé se sont succédées.

L'apport du « Scellier » comme soutien à la production dans le neuf est reconnu par les professionnels du secteur mais difficilement quantifiable.

La Loi de Finances 2012 confirme que tous les contribuables français qui acquièrent jusqu'au **31 décembre 2012** un **logement neuf** (ou en l'état futur d'achèvement) peuvent bénéficier de la loi Scellier et des taux de réductions d'impôts :

	Logements BBC	Logements NON BBC
Scellier sur 9 ans	13%	6%
Scellier Social 12 ans	17%	10%
Scellier Social 15 ans	21%	14%

Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013, le dispositif actuel dit « Duflot » consiste en une réduction d'impôt de 18 % étalée sur 9 ans, octroyée à un contribuable qui acquiert un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement à condition qu'il s'engage à le louer pendant au moins 9 ans sous conditions de plafonds de loyer et de ressources du locataire.

Son application repose sur le zonage A/B/C créé en 2003, modifié pour la dernière fois en 2009. Toutefois, le dispositif « Duflot » a prévu un zonage plus restreint que le « Scellier ».

En Vendée, il existe 3 zones B1, B2 et C (les communes des 2 îles d'Yeu et de Noirmoutier sont en B1 et les 3 communes de la Communauté de Communes des Olonnes).

Le champ d'application géographique du dispositif « Duflot » réserve les avantages fiscaux aux communes classées en B1, ainsi qu'à certaines communes de la zone B2 à condition qu'elles aient reçu un agrément dérogatoire.

Par arrêté du Préfet de Région du 27 juin 2013, 2 communes ont été agrémentées en Vendée : La Roche-sur-Yon et Challans.

Une révision du zonage A/B/C est engagée par le ministère du Logement pour tenir compte des évolutions des dynamiques territoriales afin de cibler l'investissement locatif privé intermédiaire en zone tendue.

Ce nouveau zonage fait l'objet d'une concertation de la Ministre du Logement auprès des acteurs de l'habitat au niveau national et local avant son entrée en vigueur prévue au 1^{er} janvier 2015.

SYNTHESE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une prise de conscience par certains territoires des enjeux de limitation de la consommation foncière ▪ Une forte culture de l'accession en Vendée 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des prix élevés et donc discriminant dans certaines zones géographiques ▪ Une consommation foncière élevée qui « grignote » les espaces naturels et agricoles
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibiliser aux questions de formes urbaines et de densité ▪ Mettre en œuvre des documents de planification qui encadrent et maîtrisent le marché ▪ Donner une place prépondérante aux outils de maîtrise foncière 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des secteurs géographiques devenant inaccessibles pour la majorité des vendéens ▪ Un étalement urbain non maîtrisé : du fait de la pression démographique et du « marché » sur la côte vendéenne, du fait de la concurrence entre les territoires pour s'assurer d'une attractivité dans les secteurs en déprise du département

Enjeux : Freiner le phénomène d'étalement urbain et de consommation foncière excessive par la mise en œuvre de politiques et stratégies foncières anticipatrices et opérationnelles : sensibilisation des territoires aux leviers d'actions à disposition des EPCI.