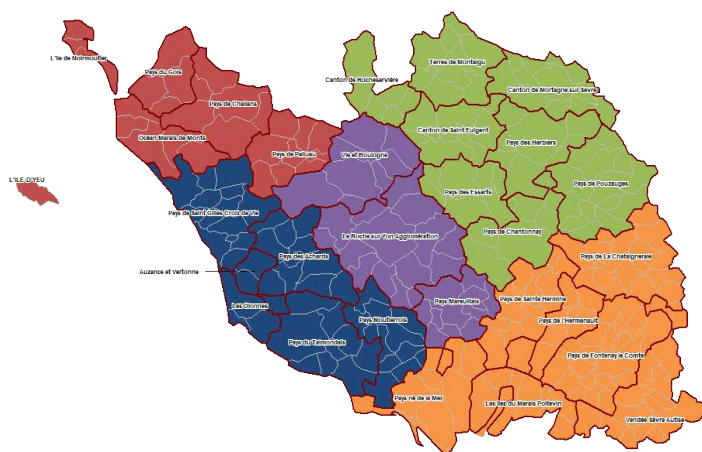
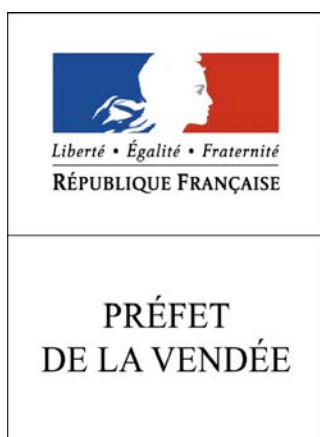


# Plan Départemental de l'Habitat de la Vendée (2014 – 2020)



## 4 - Publics aux besoins spécifiques

Les publics spécifiques sont les ménages qui en fonction de leur âge, situation sociale ou mode de vie ne peuvent pas toujours accéder à un logement / hébergement adapté à leur situation. Le plus souvent, les besoins des publics spécifiques sont évolutifs. Ainsi, ils occupent temporairement un logement.

La connaissance des publics spécifiques et l'identification de leurs besoins permettra de vérifier l'adéquation entre l'offre et la demande de logements / hébergements adaptés.

### Chiffres clés

<i>Insee 2009</i>	<b>Vendée</b>	<b>Région Pays de la Loire</b>
Taux de personnes de plus de 75 ans	<b>10,1 %</b> soit plus de 63.400 individus (+ 2 % depuis 1999)	9,1 %
Indice de jeunesse	<b>0,92</b>	1,12
Nombre de personnes bénéficiant des minima sociaux (CAF 2011)	<b>33 285</b>	176 000

## **4.1 Les personnes à mobilité réduite et en perte de mobilité**

### **4.1.1 Éléments de cadrage départementaux**

#### **La population concernée par des problématiques de mobilité**

Les personnes à mobilité réduite et en perte de mobilité regroupent les personnes handicapées et les personnes âgées.

En Vendée, la part des ménages âgés de 60-74 ans se maintient (autour de 16%) depuis 10 ans alors que celle des **75 ans et plus augmente** en continue et de façon conséquente (actuellement 10% de la population vendéenne).

18,6 % des personnes âgées de 75 ans ou plus bénéficient de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) qu'elles soient à domicile ou en établissement (près de 60 % des bénéficiaires sont en établissement - INSEE 2011)

Des disparités territoriales sont constatées : La part des personnes de plus de 60 ans est surreprésentée dans le secteur Littoral (plus de 33% contre 20% dans le Bocage).

En 2010, 5% de la population vendéenne est bénéficiaire d'une aide pour le handicap (AAH, ACTP, APA, PCH...)

#### **Les plans et schémas départementaux**

##### ***Le plan « Bien vieillir en Vendée » (2010-2014) pour :***

- *Favoriser un parcours de vie respectueux du projet de la personne âgée et le rôle de la famille*
- *Développer une approche globale des soins*
- *Renforcer la coordination des acteurs*
- *Développer l'information et l'orientation des personnes âgées*
- *Renforcer le dépistage de la maladie d'Alzheimer et les troubles apparentés*
- *Encourager le soutien à domicile des personnes âgées en promouvant de nouvelles solutions et en confortant la prise en charge à domicile*
- *Diversifier les solutions d'accueil pour répondre aux besoins des personnes âgées*
- *Innover pour apporter des réponses communes au grand âge et au handicap*

##### ***Le Schéma Départemental en faveur des adultes handicapés (2013-2017) pour :***

- *Faciliter la vie sociale des personnes et favoriser leur maintien à domicile*
- *Favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi des travailleurs handicapés en milieu ordinaire et adapté*
- *Favoriser l'accès aux soins*
- *Adapter les solutions d'accueil à l'évolution des besoins des personnes prises en charge et notamment au vieillissement*

## 4.1.2 Les besoins en logement

### **Le maintien à domicile**

Ainsi, quand le projet de vie de la personne est de rester à domicile, des adaptations du logement sont souvent nécessaires ; il s'agit alors de favoriser l'accessibilité du logement (logement de plain-pied, ascenseurs avec cage d'ascenseur pouvant accueillir un fauteuil roulant...) mais aussi l'accessibilité aux équipements des logements (sanitaires adaptés...).

Rappelons que 42.5% des propriétaires occupants ont plus de 75 ans (*source : programme d'actions pour l'amélioration de l'habitat privé année 2013*).

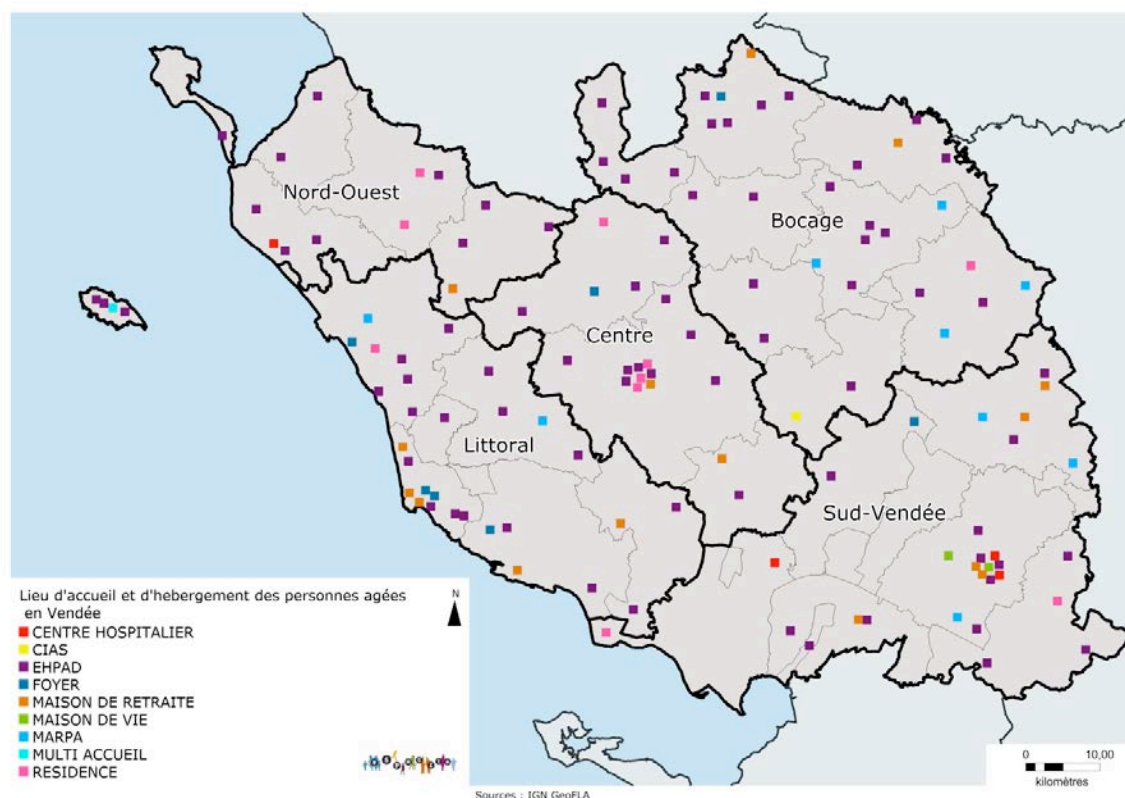
Le Département a alors inscrit dans ces priorités départementales le « développement d'un habitat (...) adapté à la perte d'autonomie », constituant également un des 3 objectifs de l'ANAH pour l'année 2013.

Grâce aux subventions de l'ANAH, depuis 2006, plus de 1500 logements ont bénéficié d'une rénovation/adaptation.

Pour permettre le maintien à domicile le Conseil général développe également une offre permettant le déplacement des personnes âgées (chèques taxi, aides au développement d'association de transports solidaires), téléalarme et l'apport de repas et de services d'aide à domicile. Afin de faciliter l'accès aux services, le Département a fait le choix d'habiliter à l'aide sociale plusieurs services pour leurs heures APA et PCH.

### **Les structures d'hébergement**

Carte – lieu d'accueil et d'hébergement des personnes âgées en Vendée



« L'une des priorités du Conseil général est de maintenir une répartition homogène de la population sur l'ensemble du territoire afin de préserver une qualité de vie dans les communes à taille humaine et le maintien d'un lien social, notamment pour les personnes âgées » (Plan Bien vieillir en Vendée).

Pour répondre à une demande de plus en plus importante, le Conseil général réfléchit actuellement au développement de nouvelles solutions intermédiaires entre le maintien à domicile et l'hébergement en centre spécialisé (logement temporaire, familles d'accueil ...).

Sur le département, plus de 160 établissements différents accueillent les personnes âgées (représentant une offre de plus de 11 000 places, soit un taux d'équipement proche de 19%, plaçant la Vendée parmi les départements les mieux équipés).

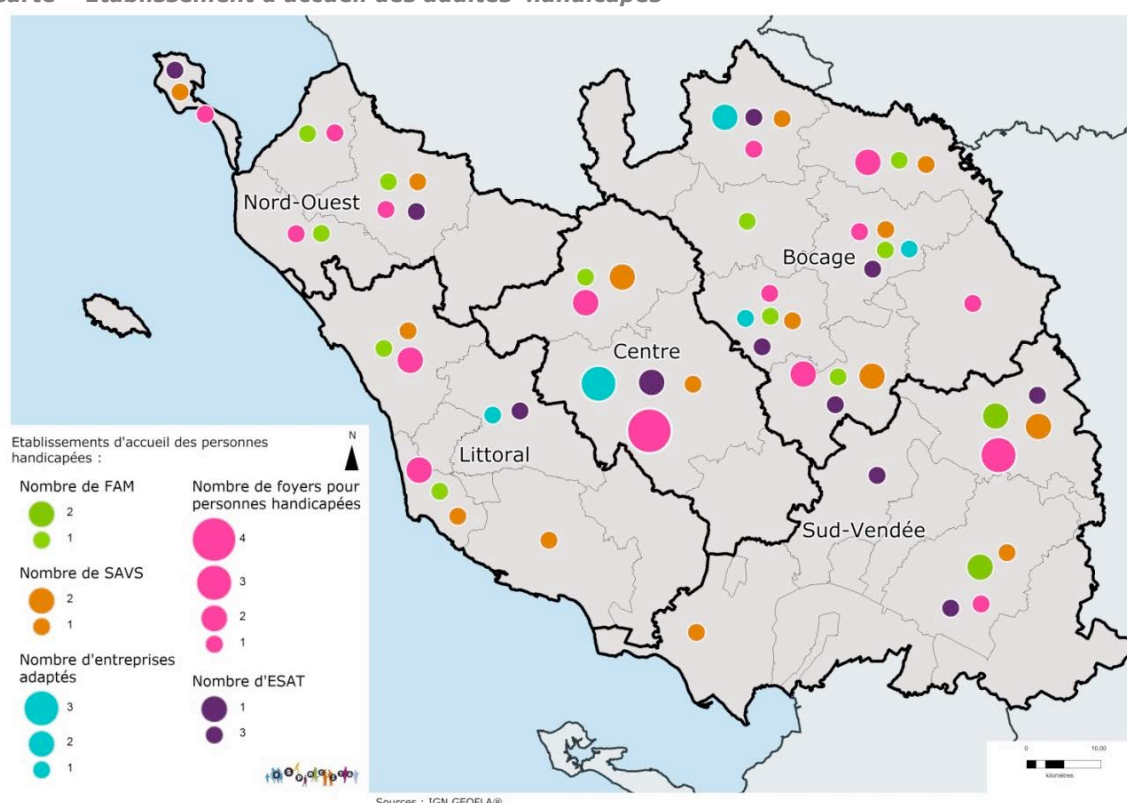
L'âge moyen d'entrée dans une maison de retraite est de 88 ans (83 en moyenne nationale)

Sur le territoire vendéen, s'est développée une offre d'hébergement non médicalisée, entre le maintien à domicile et la structure médicalisée : il s'agit de « maisons de vie » (type MARPA). Le département de la Vendée compte actuellement 22 « maisons de vie » auxquelles il convient d'ajouter les 12 nouveaux projets en cours (le plaçant ainsi à la tête de l'ensemble des départements).

Pour autant, les secteurs ne sont tous bien pourvus en structures d'accueil. L'offre est importante dans les secteurs Bocage et Littoral alors que les secteurs Nord-Ouest et Sud Vendée (notamment dans sa partie Littoral) accusent un déficit.

Précisons toutefois que même si l'offre est conséquente, les structures du Département présentent un taux d'activité de quasiment 100 %.

Carte – Etablissement d'accueil des adultes handicapés



Le département de la Vendée est un des départements les mieux dotés, avec plus de 100 établissements accueillant les personnes handicapées (chiffre prenant en compte les EA et ESAT compris).

En comptabilisant le Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) et le Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD), le département dispose de près de 3 483 places d'accueil à destination des adultes handicapés.

A cela s'ajoute une offre en diffus avec 38 familles d'accueil agréées par le Département pour accueillir des adultes handicapés, 77 personnes en situation de handicap sont ainsi hébergées dans un environnement familial.

A contrario, les structures d'insertion professionnelles (représentant 1 320 places) sont insuffisantes pour répondre aux besoins, surtout en termes d'équipements en entreprises adaptées.

Globalement, concernant l'ensemble des structures, des disparités sont constatées à l'échelle départementale : les secteurs Bocage et Centre sont bien dotés, permettant de répondre aux besoins ; dans les secteurs Nord-Ouest et littoral, l'offre en structures adaptées est insuffisante.

#### **4.1.3 Les enjeux du territoire départemental**

##### **Personnes âgées :**

- Anticiper les besoins futurs afin de maintenir un développement équilibré des solutions d'hébergement des personnes âgées et de maintenir leur qualité de vie

##### **Personnes handicapées :**

- Atteindre les objectifs du schéma départemental afin de répondre aux besoins actuels (santé, logement, emploi, mobilité...)
- Anticiper les besoins futurs en termes de logements et d'hébergements spécialisés

#### **4.2 Les personnes défavorisées**

##### **4.2.1 Eléments de cadrage départementaux**

Les personnes défavorisées sont les personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence [...] pour accéder à un logement décent, indépendant où à se maintenir et à y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Les personnes défavorisées sont aussi les personnes et familles ne disposant pas de logement ou menacées d'expulsion sans relogement, ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.

## **Principaux objectifs du PDALPD et du PDAHAI de la Vendée**

### **Plan Départemental d'Action pour les Personnes Défavorisées (2010-2014)**

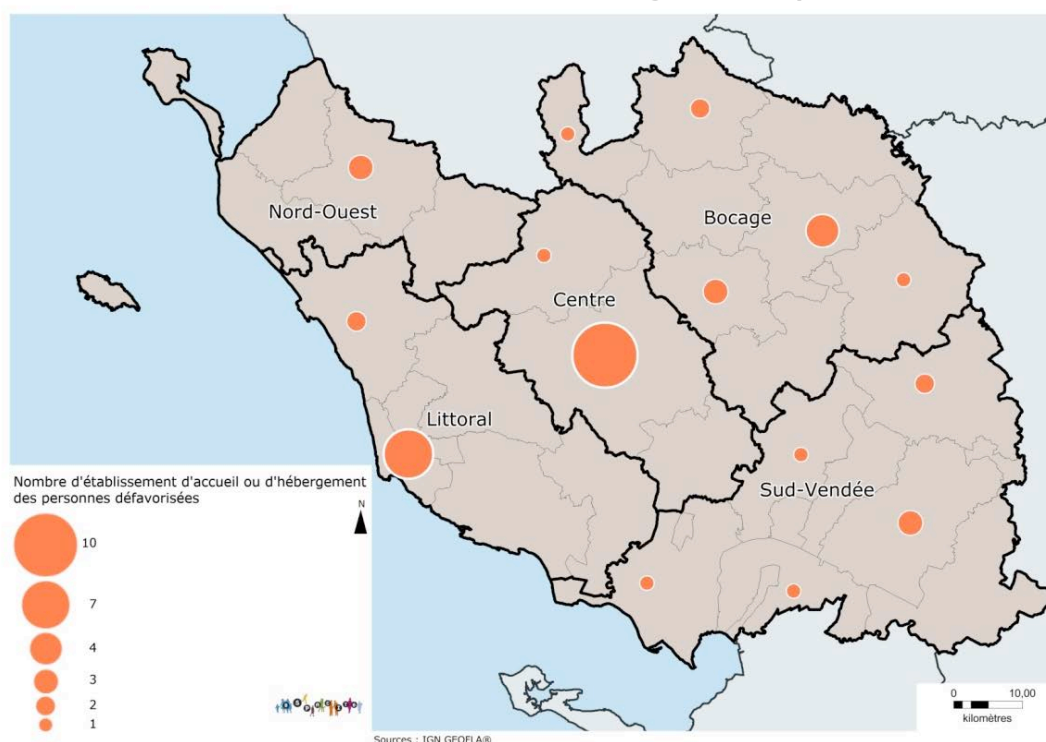
- *Évaluer les besoins en logements spécifiques du public relevant du PDALPD*
- *Développer une offre de logement et d'hébergement aux besoins des publics du PDALPD*
- *Développer une offre de logements locatifs familiaux*
- *Développer une offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé adaptés aux besoins du public du PDALPD*
- *Lutter contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé*
- *Favoriser la réalisation de travaux de résorption de l'habitat indigne*
- *Prévenir les expulsions par la mise en place et l'animation d'une commission de coordination des actions de préventions*

### **Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (2010-2014)**

- *Accompagner les publics dans et vers le logement*
- *Conforter et développer l'intermédiation locative et l'ALT*
- *Mobiliser le parc locatif social par la signature d'un accord départemental*
- *Améliorer les outils de connaissance des publics accueillis*
- *Organiser et améliorer l'offre pour mieux répondre aux besoins des plus démunis*

## **4.2.2 Les besoins en logements**

**Carte – Nombre d'établissement d'accueil ou d'hébergement des personnes défavorisées**



La recherche d'un logement abordable pour les personnes défavorisées peut s'avérer difficile. Rappelons qu'il est souhaitable qu'un ménage ne consacre pas plus de 33% de ces ressources aux dépenses en logement (loyer, remboursement de l'emprunt, charges et taxes).

Les ménages défavorisés s'orientent souvent vers le parc locatif :

- En Vendée, le parc locatif public est très tendu, le nombre de demande de logements dépassant largement les capacités
  - Le parc privé locatif très développé est abordable et en certaine partie du territoire à loyer égal avec ceux du parc public mais les conditions d'habitat décentes ne sont pas assurées, des situations d'insalubrité, d'indécence... ne sont pas rares. Le Département œuvre en faveur de la « rénovation de l'habitat indigne et très dégradé » et le « développement d'une offre locative à loyer modéré ».
- Dans le PAT, on remarque toutefois que les objectifs ne sont pas atteints.

Des structures d'hébergements existent également sur le département afin de proposer des solutions temporaires pour des ménages en rupture dans leur parcours résidentiels.

La Vendée dispose actuellement de plus de 1 158 places pour l'hébergement d'urgence, la stabilisation, l'insertion et le logement adapté du public du PDALPD. Cependant, cette offre très variée ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement adapté.

Les 6 centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) forment la pierre angulaire de l'action vers les personnes défavorisées, cependant l'offre passe également par d'autres formes de logement adapté (maisons relais, intermédiation locative, logements temporaires ...).

Bien que l'offre soit inférieure à la demande, les logements très sociaux (PLAI) viennent compléter le dispositif.

A noter qu'il existe un partenariat depuis plusieurs années entre les différentes associations de soutien aux personnes défavorisés et les principaux bailleurs du département.

Il y a également une volonté de développer une offre locative abordable et qualitative dans le parc locatif privé. Précisons que des propriétaires bailleurs louent des logements anciens « potentiellement indignes » et positionnent alors leurs locataires en situation de précarité énergétique (plus 10% du budget étant alloué aux dépenses énergétiques).

Sur le secteur Bocage, Centre et Nord-Ouest, le réseau d'acteurs et de structures pour accueillir les ménages les plus défavorisées est développé. Pour le secteur Sud Vendée, l'offre d'hébergement et de logement adapté est en cours de diversification.

#### **4.2.3. Les enjeux départementaux**

##### **Personnes défavorisées**

- Améliorer la connaissance des besoins en développant le partenariat entre les différents acteurs locaux et associer les services du Conseil général
- Développer une offre de logements accessibles aux personnes défavorisées en augmentant les capacités d'accueil dans le parc public, le parc privé ou dans les structures spécialisées, notamment sur les territoires non pourvus de structures adaptées.

## 4.3 La population jeune et en insertion

### 4.3.1 Éléments de cadrage

Il s'agit principalement des jeunes sans emploi et sans qualification ou d'une façon générale les personnes ayant recours aux services des missions locales.

Depuis quelques années, la paupérisation des jeunes s'étant accrue, la part fragilisée augmente alors significativement. Ainsi sont concernés les jeunes en décrochage scolaire, les étudiants, les stagiaires, les personnes en insertion ou en alternance, les jeunes en CDD...

Rappelons que la population jeune, de moins de 30 ans est plus importante dans les secteurs Centre et Bocage, secteurs où se concentrent les pôles d'emplois (plus de 17% des ménages ont moins de 30 ans contre moins de 15 % dans les autres secteurs).

### 4.3.2 Besoin et offre en logements

Une offre en logement à destination des jeunes en insertion se développe dans le parc public, mais celle-ci reste largement inférieure à la demande.

En 2012 sur les 3 300 attributions dans le parc public, 14% concernait des jeunes de moins de 30 ans (soit environ 470 attributions).

De même, en 2012 la CIL a réalisé 434 attributions dans le cadre de ses réservations dont 199 pour les jeunes de moins de 30 ans, soit 46 %.

Il existe 6 foyers de jeunes travailleurs (FJT) sur l'ensemble de la Vendée situés dans les principaux pôles d'activité du département qui offrent 565 places pour 531 logements. Ils accueillent généralement des jeunes de moins de 21 ans en situation d'emploi (également en apprentissage ou formation), ils y résident en moyenne pendant moins de 6 mois.

En 2011, 147 jeunes (29 %) quittent les foyers pour accéder à un logement autonome, 21 % changent de lieu de travail (108 individus). Cette rotation a permis d'accueillir plus de 3 300 jeunes en 2011.

Demeure un enjeu majeur sur le département : le **logement des saisonniers**. Des quantifications du besoin **en logement temporaire**, pour les jeunes travailleurs et les saisonniers, est à définir à l'échelle des bassins de vie.

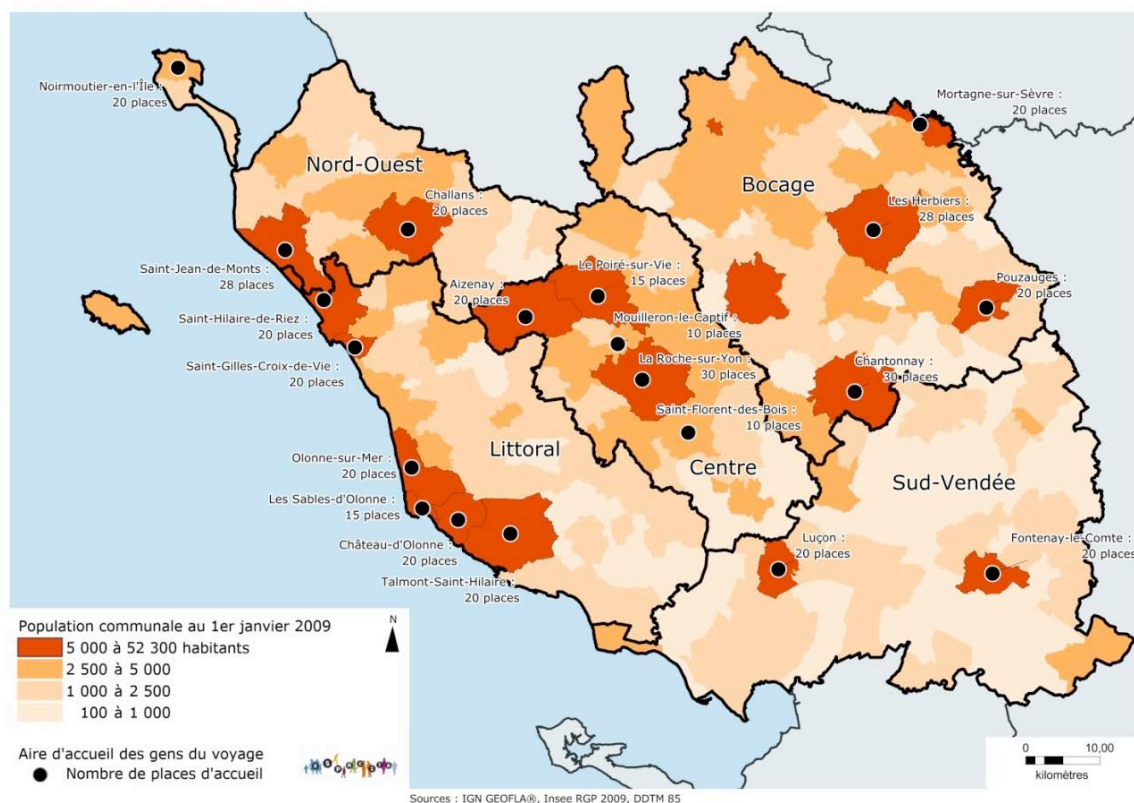
### 4.3.3 Enjeux départementaux

#### **Public jeune**

- Accompagner les jeunes dans le logement de droit commun
- Quantifier les besoins en logement temporaire, pour les jeunes travailleurs et les saisonniers, à l'échelle des bassins de vie

## 4.4 Gens du voyage

Carte – Aire d'accueil des gens du voyage



En Vendée, il existe 20 aires d'accueil à destination des gens du voyage, représentant une capacité actuelle de 406 places.

Actuellement, un avenant modificatif du Schéma Départemental des Gens du Voyage est en cours d'élaboration.

Une hausse de la fréquentation des aires et une diminution des occupations illégales est observée depuis l'augmentation de la capacité d'accueil dans le territoire.

L'offre semble être suffisante, il n'y a pas de saturation observée.

Cependant, en l'absence de données chiffrées, une étude plus fine permettrait de le confirmer.

L'offre en terrains familiaux est par contre insuffisante. Ainsi, les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser ne disposent alors pas des structures adaptées.

On constate également une demande pour des logements abordables, localisés à proximité des centralités.

Au-delà de la question du logement, la coordination et le développement des actions d'accompagnement des familles (en partenariat avec l'éducation nationale, les services de prévention, les collectivités locales...) doit être renforcée. Si les actions sont engagées, le défaut de coordination est ressenti. Un coordonnateur a été mis en place en 2013 afin de favoriser le partage des données du terrain.

### **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2010-2016)**

- *Achever la réalisation des aires d'accueil prévues dans le schéma d'accueil des gens du voyage 2002*
- *Améliorer les conditions d'accueil et de séjour sur les aires d'accueil*
- *Développer les terrains familiaux et les autres solutions d'habitat*
- *Identifier les nouveaux terrains pour les grands passages et les rassemblements familiaux*
- *Favoriser l'adhésion de nouvelles communes à la mise en place d'un coordonnateur pour les gens du voyage*

### **ENJEUX**

#### **Gens du voyage**

- Conforter la politique départementale à l'égard des gens du voyage
- Favoriser la sédentarisation et l'accompagnement social des gens du voyage

## SYNTHESE

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Gens du voyage</u> : un territoire bien équipé en aires d'accueil, dont la fréquentation est en hausse</li> <li>▪ <u>Personnes handicapées</u> : un niveau d'équipement supérieur à la moyenne nationale pour les structures d'accueil sous compétence du Conseil général et des actions en faveur du maintien à domicile</li> <li>▪ <u>Personnes âgées</u> : une politique départementale en faveur du maintien des personnes âgées à leur domicile et un nombre élevé de structures d'hébergement</li> <li>▪ <u>Personnes défavorisées</u> : un nombre important de structures dédiées et une bonne communication entre les acteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Gens du voyage</u> : difficulté à trouver des réponses aux besoins identifiés en termes de terrains familiaux et de sédentarisation</li> <li>▪ <u>Personnes handicapées</u> : un nombre d'entreprises et de structures professionnelles jugé insuffisant</li> <li>▪ <u>Personnes âgées</u> : une répartition non équilibrée des solutions d'accueil des personnes âgées</li> <li>▪ <u>Personnes défavorisées</u> : un manque de logements dans le parc privé et dans le parc social pour les publics du PDALPD et du PDAHI</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Gens du voyage</u> : s'appuyer sur la coordination récente à l'échelle départementale</li> <li>▪ <u>Personnes handicapées</u> : anticiper le vieillissement, l'évolution du profil des personnes en situation de handicap et accompagner l'adaptation des logements au handicap</li> <li>▪ <u>Personnes âgées</u> : Prendre en compte et fluidifier les parcours de vie et développer des solutions innovantes de maintien à domicile en milieu rural (centres-bourg)</li> <li>▪ <u>Personnes défavorisées</u> : favoriser une réelle vision d'ensemble des besoins et mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Gens du voyage</u> : un phénomène de sédentarisation de la population entraînant un risque de saturation des aires d'accueil</li> <li>▪ <u>Personnes handicapées</u> : une population vieillissante et un risque de saturation des établissements spécialisés</li> <li>▪ <u>Personnes âgées</u> : un vieillissement de la population vendéenne et une augmentation rapide de la part des 75 ans et plus</li> <li>▪ <u>Personnes défavorisées</u> : plus de jeunes et plus de personnes âgées touchés, ainsi qu'une précarisation des publics</li> </ul>

## 5 - Etat des lieux des politiques locales en faveur de l'habitat

### Chiffres clés

<i>Insee 2009</i>	<b>Vendée</b>	<b>Loire Atlantique</b>	<b>Charente maritime</b>	<b>Maine et Loire</b>
Population	<b>626 411</b>	1 266 358	616 607	780 082
Superficie (km2)	<b>6 720</b>	6 815	6 864	7 166
Logements	<b>385 061</b>	647 395	398 604	360 144
Nombre de Communes	<b>282</b>	221	472	357
Nombre d'EPCI	<b>29</b>	23	23	30
Nombre de SCOT	<b>2 +1 (+ 3 en projet)</b>	7 (opposable/en projet)	8 (opposable/en projet)	7
Nombre de PLH	<b>11 (+ 3 en projet)</b>	/	/	/

- Une structuration des territoires inégale
- Deux délégations des aides à la pierre : le Département de la Vendée et La Roche-sur-Yon Agglomération
- Une prise de conscience de l'intérêt d'assurer une cohérence des politiques locales de l'habitat à l'échelle départementale : **la réalisation d'un premier PDH**

### 5.1 La construction d'une stratégie habitat en devenir

Les 282 communes du département sont organisées en intercommunalités, dont une communauté d'agglomération.

Plus de la moitié du département est couvert par un document de type PLH ou SCOT.

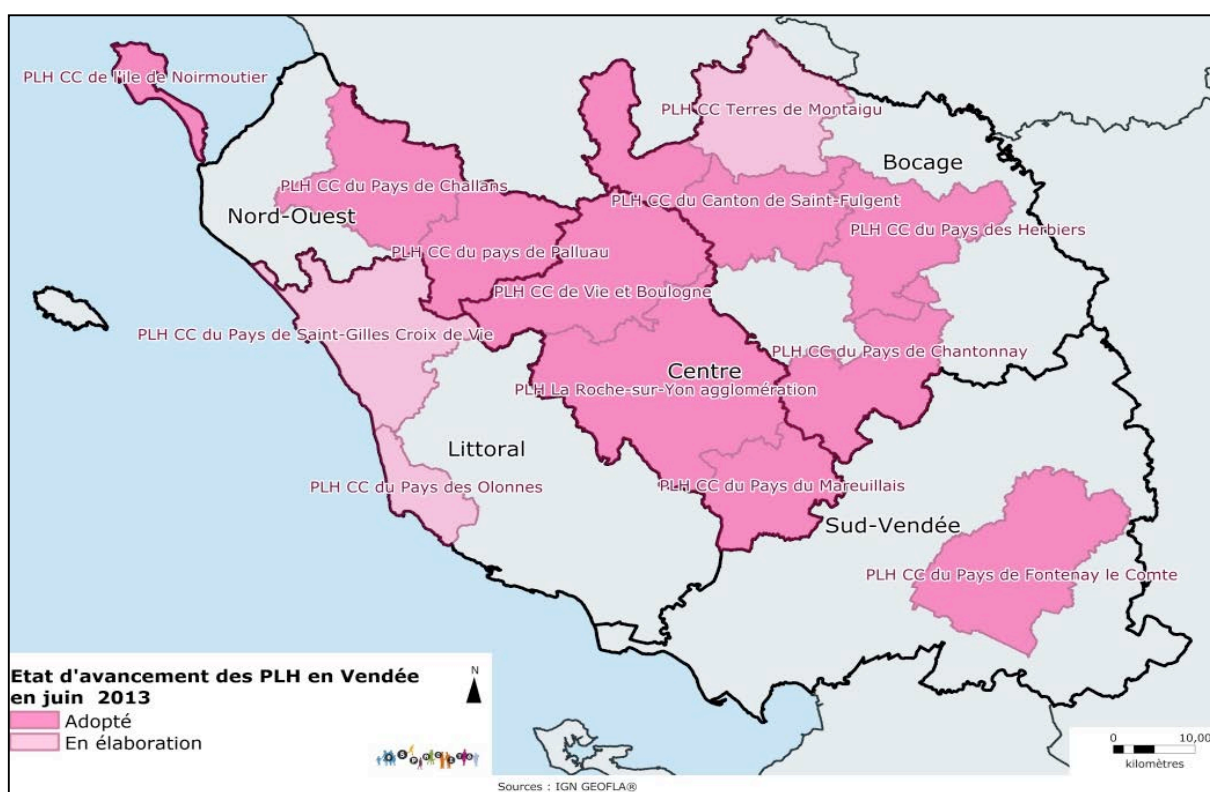
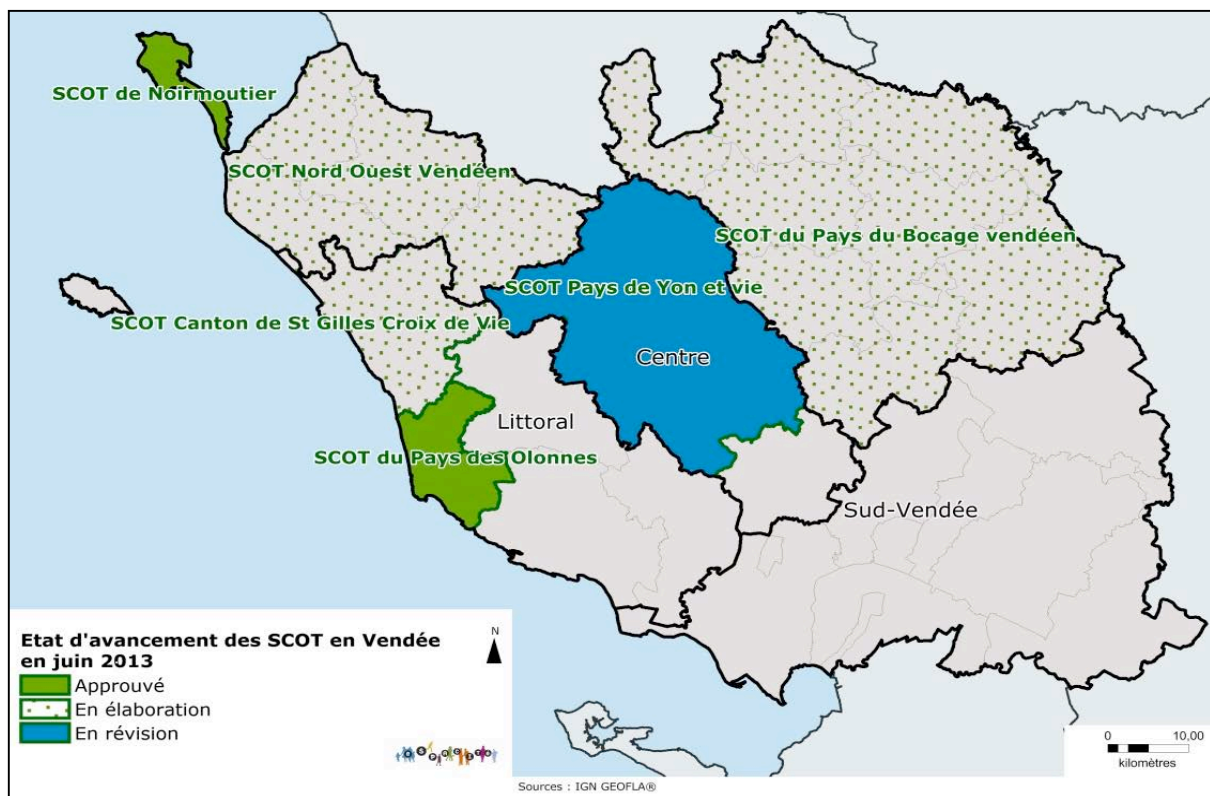
La définition des politiques locales est menée depuis plusieurs années et de manière affirmée dans le secteur Centre.

Des dynamiques s'amorcent dans le Bocage et le Nord-Ouest.

Toutefois, dans le Sud-Vendée, la politique locale de l'habitat est rarement définie : 1 seul PLH à Fontenay-le-Comte et aucun SCOT.

Six OPAH sont actuellement en vigueur et une OPAH est à l'étude (Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte).

Cartes – Etat d'avancement des SCOT et des PLH en Vendée en juin 2013



## **5.2. Des soutiens aux politiques de l'habitat correspondant aux champs de compétences des acteurs**

### **A l'échelle de l'Etat :**

- Des dispositifs fiscaux existants et en évolution : remplacement du « Scellier » par le « Duflot » dont les impacts sont difficilement mesurables
- Un soutien à la politique de la ville à la Roche-sur-Yon (PRU/CUCS) et Fontenay-le-Comte (CUCS)
- Le programme « Habiter Mieux » concernant la rénovation énergétique
- Le Programme de Rénovation Energétique (PRE)

### **A l'échelle du département de la Vendée :**

- Divers schémas départementaux : personnes handicapées, âgées, ... dont certains en co-maîtrise d'ouvrage avec l'Etat (PDALPD, Gens du voyage .....
- Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre du Département
  - PARC PUBLIC: Un soutien à la production de logement social (subvention, garantie d'emprunt)
  - PARC PRIVE: Un encouragement à l'amélioration de l'habitat (accompagnement des ménages, aides financières), à l'accession à la propriété (Eco-pass)

### **A l'échelle des communautés de communes et de la communauté d'agglomération**

- La Roche-sur-Yon Agglomération, délégataire des aides à la pierre
- Des politiques locales variables selon les EPCI, mais qui peuvent prendre plusieurs formes :
  - Un investissement en faveur du parc public (construction/réhabilitations) et privé (OPAH)
  - Une réponse ciblée aux besoins de publics identifiés (personnes défavorisées, personnes âgées, primo-accédants)
  - Un soutien au montage de projet (aide au foncier, garantie d'emprunt contractée par les bailleurs sociaux...)
  - autres...

### **5.3. Des collectivités vendéennes pouvant s'appuyer sur de nombreux outils à disposition**

#### **Des outils d'observation et d'expérimentation :**

- Des observatoires départementaux : l'ADILe 85 et Vendée Expansion : analyses territoriales et thématiques à destination des acteurs de l'habitat
- Des expérimentations en cours et en projet porté par le Département : le vieillissement des personnes sur le territoire « Vie et Boulogne », la démarche BIMBY .....

#### **Des outils d'intervention foncière :**

- La commission départementale de consommation économe des espaces
- L'Etablissement Public Foncier : des conventions de portage foncier passées par certains EPCI avec l'EPF, des interventions en développement

#### **Des outils d'accompagnement des communes et des intercommunalités :**

- Les contrats communaux d'urbanisme (CCU) : soutien technique et financier aux communes de moins de 10 000 habitants, afin de les engager dans une approche globale de développement et d'aménagement de leur centre bourg
- Les aides à la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat
- Les aides à l'étude pré-opérationnelle et au suivi-animation des OPAH

## **SYNTHESE**

<b>Forces</b>	<b>Faiblesses</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un département organisé en intercommunalités</li> <li>▪ Une mise en place progressive des documents de planification</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un déficit de structuration des politiques locales de l'habitat dans le Sud Vendée</li> <li>▪ Une stratégie habitat peu affirmée qui n'a pas permis d'encadrer la dynamique de construction en Vendée</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre appui sur le PDH pour structurer les politiques locales de l'habitat entre les territoires.</li> <li>▪ Créer des effets leviers et d'entraînement afin de pouvoir répondre aux enjeux communs identifiés : lutte contre la consommation de l'espace, redynamisation des centres-bourg, anticipation du vieillissement, maîtrise des coûts,...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une « mise en concurrence » accrue entre les territoires</li> <li>▪ Une absence de maîtrise des dynamiques de construction : étalement urbain, mitage, problème d'assainissement,...</li> </ul>

### **Enjeux :**

- Conforter la structuration urbaine du département en veillant au développement équilibré et solidaire des territoires.
- Coordonner les réflexions en matière habitat en assurant la mise en cohérence entre les différents documents de planification.
- S'assurer de la bonne articulation de l'ensemble des politiques publiques : créer des synergies et partager des enjeux à l'échelle de l'ensemble du territoire vendéen.

## 5.4. Synthèse et enjeux

### **Mise en évidence des grands enjeux départementaux**

- Faire face à un afflux important de population qui entraîne une modification profonde de la structure démographique de la population et anticiper des phénomènes prévisibles (vieillessement de la population, desserrement des ménages, augmentation de la capacité des équipements et services à la population,...)
- En tenant compte de l'évolution sociologique de la population, permettre à chaque vendéen de disposer d'un parcours résidentiel en adéquation avec ses souhaits et ses capacités financières
- Favoriser le développement du segment du logement locatif public pour accompagner les parcours résidentiels des ménages dans les zones d'emplois
- Freiner le phénomène d'étalement urbain et de consommation foncière excessive par la mise en œuvre de politiques et stratégies foncières anticipatrices et opérationnelles
- Favoriser la prise en compte des questions liées à la performance énergétique de l'habitat
- Anticiper les besoins futurs afin de maintenir un développement équilibré des solutions d'hébergement des personnes âgées
- Conforter la politique départementale à l'égard des gens du voyage
- Conforter la structuration urbaine du département en veillant au développement équilibré et solidaire des territoires
- Coordonner les réflexions en matière habitat en assurant la mise en cohérence entre les différents documents de planification et s'assurer de la bonne articulation de l'ensemble des politiques publiques

## Table des illustrations

---

SCHEMA – LES DIFFERENTS NIVEAUX DE PLANIFICATION ET LES DISPOSITIFS CONTRACTUALISES .....	7
CARTOGRAPHIE – TERRITOIRES DE REFLEXION .....	8
RESEAUX ET PRINCIPAUX EQUIPEMENTS DE TRANSPORTS .....	10
MAILLAGE URBAIN DU DEPARTEMENT DE VENDEE – 2009 .....	11
TABLEAU – POPULATION PAR EPCI, SECTEURS ET COMMUNES DE PLUS DE 5.000 HABITANTS .....	12
CARTE – ELEMENTS PAYSAGERS ET SECTEURS PROTEGES DE LA VENDEE .....	13
CARTE – CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU DEPARTEMENT DE LA VENDEE .....	14
TABLEAU - FORCES / FAIBLESSES / OPPORTUNITES / MENACES .....	14
TABLEAU - CHIFFRES CLES DU DEPARTEMENT DE LA VENDEE.....	15
CARTE – REPARTITION ET EVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA PERIODE 1999-2009 .....	15
GRAPHIQUE – CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2009 .....	16
CARTE – SOLDE MIGRATOIRE PAR EPCI EN 2009 .....	17
CARTE – FLUX ENTRANTS ET SORTANTS AVEC LES DEPARTEMENTS VOISINS ET FRANCILIENS .....	18
SCHEMA – PYRAMIDE DES AGES EN VENDEE EN 2010.....	19
CARTE – INDICE DE JEUNESSE DE LA POPULATION EN 2009 .....	19
TABLEAU - CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES - FORCES / FAIBLESSES / OPPORTUNITES / MENACES	21
TABLEAU – CHIFFRES CLES .....	22
CARTE – REPARTITION ET EVOLUTION DE L’EMPLOI SALARIE SUR LA PERIODE 1999-2009 .....	23
GRAPHIQUE – EVOLUTION DU NOMBRE D’EMPLOIS ENTRE 1999 ET 2009 .....	23
CARTE – REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D’ACTIVITES EN 2009 .....	24
GRAPHIQUE – PART DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES EN VENDEE ET DANS LES DEPARTEMENTS LIMITOPHES EN 2009.....	25
GRAPHIQUE– PART DES CSP EN VENDEE EN 1999 ET 2009 .....	25
CARTE - VENDEOPOLES EXISTANTS ET EN PROJETS. ....	26
CARTE – NOMBRES D’ENTREPRISES DE PLUS DE 200 SALARIES EN 2009.....	26
CARTE – REVENU MOYEN NET DECLARE PAR FOYERS FISCAUX EN 2009.....	27
GRAPHIQUES – REVENUS NETS MOYENS DECLARES PAR FOYER FISCAL EN 2009 (PAR DEPARTEMENTS ET PAR BASSINS D’HABITAT EN VENDEE).....	28
SOURCE : FILOCOM 2009 .....	28
CARTE – PART DES MENAGES DONT LES REVENUS SONT INFERIEURS A 60% DES PLAFONDS PLUS EN 2011	29
GRAPHIQUE – TAUX DE CHOMAGE DES 15-64 ANS EN 2009.....	30
CARTE – STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2009.....	33
CARTE – STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2009.....	33
CARTE – PART DE RESIDENCES SECONDAIRES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS EN 2011.....	34
GRAPHIQUES – REPARTITION DES RP EN VENDEE ET DANS LES DEPARTEMENTS VOISINS EN 2011 .....	35
CARTE – STATUT D’OCCUPATION DES LOGEMENTS EN 2011 .....	36
CARTE – TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2011 .....	37
CARTE – TAILLE DES LOGEMENTS.....	38
CARTE – PART DES LOGEMENTS CONSTRUIES AVANT 1949.....	38
CARTE – TAILLE DES LOGEMENTS OCCUPES PAR LEURS PROPRIETAIRES EN 2011.....	40
GRAPHIQUE – NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT CHEZ LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS (FILOCOM 2011).....	41
GRAPHIQUE – NIVEAU DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN FONCTION DES PLAFONDS PLUS, EN VENDEE EN 2011 (FILOCOM).....	42

<b>CARTE – PART DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS DONT LES REVENUS SONT INFERIEURS A 60% DES PLAFONDS PLUS EN 2009.....</b>	<b>42</b>
<b>CARTES – LOYER MOYEN DES MAISONS ET APPARTEMENTS MIS EN LOCATION EN AOUT 2012 .....</b>	<b>43</b>
<b>GRAPHIQUE – NIVEAUX DE LOYER DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION EN JUILLET ET AOUT 2012 (EN € / M<sup>2</sup>) – SOURCE : SICLOP .....</b>	<b>44</b>
<b>CARTE – VOLUME ET PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS PAR EPCI EN 2012 .....</b>	<b>47</b>
<b>GRAPHIQUE – REPARTITION DES LOCATAIRES HLM DANS LE DEPARTEMENT.....</b>	<b>47</b>
<b>GRAPHIQUE – DEMANDE LOCATIVE SOCIALE EN VENDEE EN 2004 ET 2013.....</b>	<b>48</b>
<b>GRAPHIQUE – NOMBRE DE MUTATIONS ET D’ENTREES DANS LES DEMANDES DE 2013.....</b>	<b>49</b>
<b>GRAPHIQUE – MONTANT DES RESSOURCES DES DEMANDEURS AU REGARD DES PLAFONDS PLUS DEMANDEURS.....</b>	<b>50</b>
<b>GRAPHIQUE – DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX – TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DEMANDES – SOURCE : CREHA OUEST.....</b>	<b>50</b>
<b>GRAPHIQUE – DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX – TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DEMANDES – SOURCE : CREHA OUEST.....</b>	<b>51</b>
<b>GRAPHIQUE – MOTIFS DE LA DEMANDE – SOURCE : CREHA OUEST .....</b>	<b>51</b>
<b>GRAPHIQUE – DELAI D’ATTENTE AVANT ATTRIBUTION EN 2012 PAR SECTEUR .....</b>	<b>52</b>
<b>GRAPHIQUE – EVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS DANS LE NOMBRE DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN VENDEE ENTRE 2006 ET 2011.....</b>	<b>52</b>
<b>GRAPHIQUE – VOLUME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS PAR ANNEE ET PAR TERRITOIRE (TOUS FINANCEMENTS) .....</b>	<b>53</b>
<b>GRAPHIQUE – REPARTITION DES PRINCIPAUX TYPES DE LOGEMENTS AIDES EN VENDEE ENTRE 2006 ET 2012 .....</b>	<b>53</b>
<b>CARTE – NOMBRE DE CONSTRUCTIONS / AN (PERIODE 2007-2011) / 1 000 HABITANTS .....</b>	<b>56</b>
<b>GRAPHIQUE – NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES ENTRE 2011 ET 2011 .....</b>	<b>56</b>
<b>GRAPHIQUE – SURFACE MOYENNE DES LOTS AUTORISES ENTRE 2005 ET 2012 (EN M<sup>2</sup>) – SOURCE : ADILE 85 .....</b>	<b>58</b>
<b>CARTE – SURFACE MOYENNE DES LOTS VENDUS EN LOTISSEMENTS (4 LOTS ET PLUS) EN 2012 – SOURCE : ADILE 85 .....</b>	<b>58</b>
<b>GRAPHIQUE – NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES PAR SUPERFICIE ET PAR AN ENTRE 2001 ET 2011 ..</b>	<b>59</b>
<b>CARTE – EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE SUR LA PERIODE 2000-2010.....</b>	<b>59</b>
<b>GRAPHIQUE – PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR EN 2012 (AU M<sup>2</sup>) DANS LES LOTISSEMENTS DE PLUS DE 4 LOTS .....</b>	<b>60</b>
<b>CARTE – PRIX DE VENTE MEDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN 2012 .....</b>	<b>61</b>
<b>GRAPHIQUE – NOMBRE DE PTZ SUR LA PERIODE 2001-2011.....</b>	<b>62</b>
<b>GRAPHIQUE – NOMBRE DE PTZ+ POUR 10.000 HABITANTS EN 2012.....</b>	<b>62</b>
<b>CARTE – LIEU D’ACCUEIL ET D’HEBERGEMENT DES PERSONNES AGEES EN VENDEE .....</b>	<b>67</b>
<b>CARTE – ETABLISSEMENT D’ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPEES.....</b>	<b>68</b>
<b>CARTE – NOMBRE D’ETABLISSEMENT D’ACCUEIL OU D’HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ..</b>	<b>70</b>
<b>CARTE – AIRE D’ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....</b>	<b>73</b>
<b>CARTES – ETAT D’AVANCEMENT DES SCOT ET DES PLH EN VENDEE EN JUIN 2013.....</b>	<b>77</b>

## Annexes

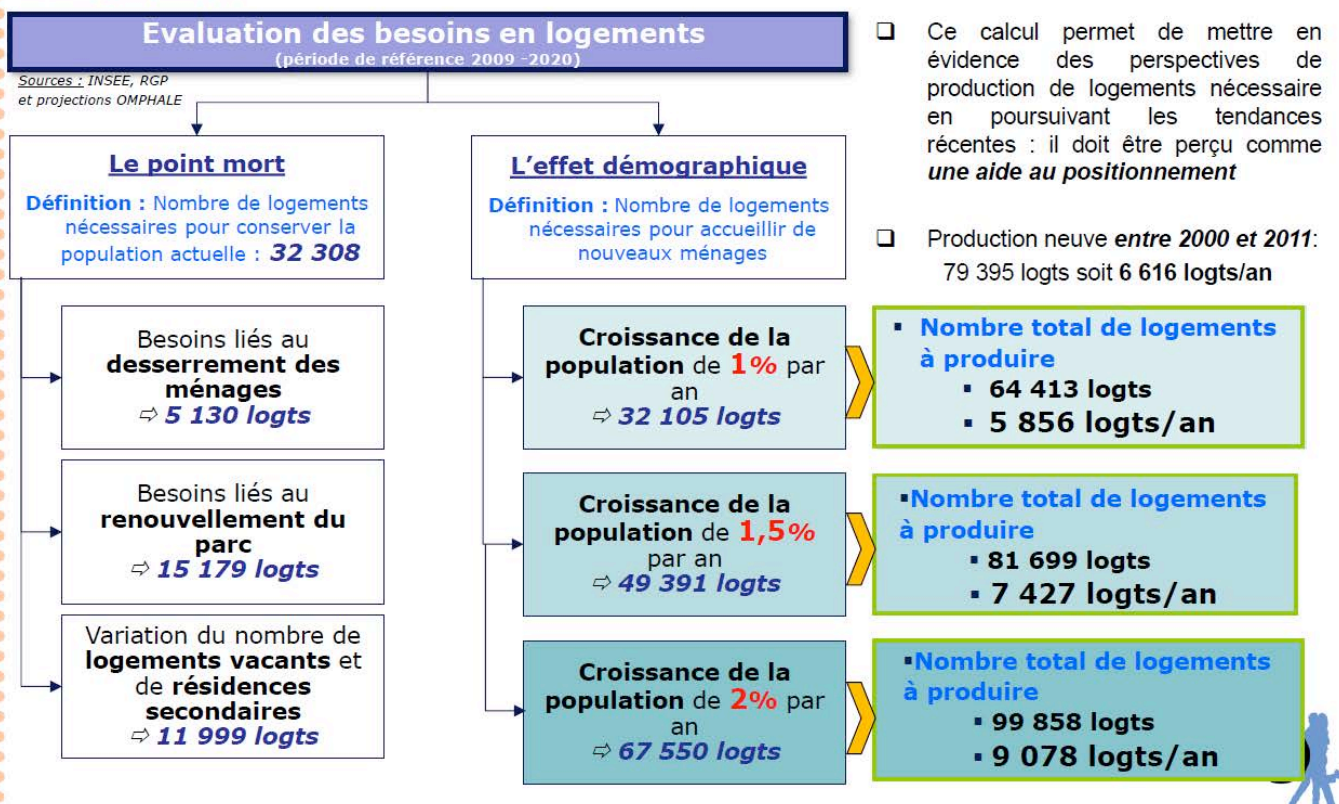
**Tableau – Circulaire loyer plafond HLM 01/01/2013-31/12/2013**

circulaire loyer plafond HLM 1er janv 2013 -31 déc 2013				
Type de logement	Zonage			
	zone 2	zone 3	B2	C
PLUS	5,44 €/m <sup>2</sup>	5,05 €/m <sup>2</sup>		
PLAI	4,83 €/m <sup>2</sup>	4,48 €/m <sup>2</sup>		
PLS			8,16 €/m <sup>2</sup>	7,58 €/m <sup>2</sup>

**Annexe – Besoins en logements (PDH Vendée – SDCRH 20/06/2013)**

## BESOINS EN LOGEMENTS

### Perspectives de production de logements selon l'hypothèse de croissance démographique



## Annexe – Etude Vendée Expansion



INSEE  
PAYS DE LA LOIRE

Études

www.insee.fr/pays-de-la-loire

N°97. Septembre 2011



# Les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique

Si les tendances démographiques récentes se maintenaient, la Vendée pourrait compter près de 240 000 habitants supplémentaires en 2040. Les migrations de populations nouvelles porteraient à elles seules cette vitalité remarquable. De 7 000 à 8 000 néo-vendéens pourraient ainsi rejoindre le département chaque année, attirés notamment par le cadre de vie du littoral et les atouts économiques de La Roche-sur-Yon, de Montaigu et des Herbiers. L'importance particulière de l'afflux de population projeté dans les territoires de Vendée questionnera inévitablement les acteurs publics. Le vieillissement très rapide de la population du littoral, les impacts sur l'aménagement du territoire et l'offre de logement représentent quelques-uns des principaux enjeux qui alimenteront les réflexions sur les politiques publiques à mettre en œuvre dans les prochaines décennies. Enfin, dans les territoires vendéens les plus attractifs, la nécessité de maintenir durablement les performances du tissu économique et la création d'emploi sera un enjeu supplémentaire qui conditionnera la poursuite de leur vitalité démographique.

Magali JULÉ (Insee)  
Sébastien MARTIN (Vendée Expansion)

**S** I LES TENDANCES démographiques observées sur la période récente, en termes de fécondité, de mortalité et de migrations se maintenaient, le département de la Vendée compterait environ 840 000 habitants en 2040. Entre 2007 et 2040, la population du département pourrait ainsi croître de 1,0 % chaque année en moyenne, ce qui représenterait un gain de plus de 7 000 nouveaux habitants par an. Cette progression serait nettement supérieure à celles des autres départements de la région qui varieraient de + 0,8 % en Loire-Atlantique à + 0,4 % en Sarthe et en Mayenne, en passant par + 0,6 % dans le Maine-et-Loire. La vitalité démographique de la Vendée se vérifierait également au niveau national ; elle se classerait au 2<sup>e</sup> rang des départements métropolitains les plus dynamiques, derrière le Tarn-et-Garonne.

Lors des 30 années passées (de 1975 à 2007), la Vendée a connu un taux de croissance moyen de sa population de 0,9 % par an, déjà bien supérieur aux résultats enregistrés aux plans régional (+ 0,7 %) et national (+ 0,5 %). Pendant cette période, le département a accueilli près de 160 000

nouveaux habitants. En 2040, les Vendéens pourraient être 240 000 de plus, soit une augmentation qui équivaudrait à plus de 4 fois la population actuelle de La Roche-sur-Yon.

### Habitat, infrastructures et développement économique : les trois enjeux de la croissance démographique vendéenne

Le dynamisme démographique vendéen présenté ici résulte d'une « simulation » dans laquelle les grandes tendances qui ont caractérisé l'évolution de la population du département sur la période récente se répliqueraient au fil des ans. Par nature, cet exercice n'intègre ni les questions de soutenabilité, ni les réactions complexes que pourrait poser un rythme de croissance aussi soutenu. Or, l'ampleur des phénomènes démographiques à l'œuvre dans ce département, dont l'armature urbaine est constituée d'une préfecture de taille moyenne et d'un réseau étoffé de petites villes qui pourraient connaître d'importantes évolutions, nous conduit naturellement à examiner les enjeux qui en découlent.

Cette étude est issue d'un partenariat entre Vendée Expansion et l'Insee. Cette publication vise à une meilleure connaissance de la répartition de la population en Vendée à l'horizon 2040, ainsi que des enjeux associés à la dynamique démographique projetée.



## Les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique

Parmi les principaux éléments qui représentent un enjeu majeur dans l'accompagnement de l'accroissement démographique de la Vendée, la question de l'habitat occupe une place de premier plan. En effet, devant une augmentation aussi soutenue de sa population, le département ferait face à une forte progression de la demande de logement.

L'évolution démographique de la Vendée devrait également être sensiblement conditionnée par les politiques d'aménagement du territoire qui seront mises en place dans les prochaines décennies. La maîtrise de l'urbanisation et le développement des équipements collectifs comptent, en effet, parmi les facteurs qui pourraient impacter de manière plus ou moins importante ces éléments prospectifs. À ce titre, le deuxième enjeu pour la Vendée résiderait dans la mise en œuvre de l'ensemble des infrastructures éducatives, sanitaires, culturelles, ou bien encore de transport, qui permettraient de répondre aux besoins d'un tel accroissement potentiel de la population.

Outre les contraintes résultant des ajustements du marché du logement ou des politiques publiques territoriales, l'évolution

démographique de la Vendée pourrait également être sensiblement conditionnée par les performances à venir de son tissu économique. En effet, un changement du rythme de développement de l'appareil productif local pourrait avoir une influence assez sensible sur les migrations liées directement à l'attractivité économique.

### Un seul moteur de croissance : les flux entrants de migrants

La croissance d'une population découle habituellement de deux phénomènes combinés : l'apport du solde naturel, qui résulte de l'excédent des naissances sur les décès, et celui du solde migratoire, qui mesure l'écart entre les entrées et les sorties du territoire. La région des Pays de la Loire en est un exemple typique avec une croissance de la population ligérienne assise sur ces deux moteurs.

Si l'on prolonge les tendances démographiques observées sur la période récente, la forte progression que connaîtrait la population vendéenne, entre 2007 et 2040, serait le reflet quasi-exclusif de la résultante des migrations résidentielles. Le solde migratoire serait très important, compris entre 7 000 et

8 000 nouveaux habitants en moyenne chaque année et porterait à lui seul la croissance démographique du département.

En effet, alors que durant les dix dernières années, le solde naturel contribuait légèrement à la croissance de la population vendéenne, d'ici 2040, ce dernier devrait progressivement diminuer, s'éteindre et même devenir déficitaire au terme de la projection. C'est la conséquence du vieillissement marqué de la population : le nombre de décès finirait par surpasser celui des naissances du fait de l'augmentation très forte du nombre des personnes très âgées.

### Une forte croissance de la population, particulièrement dans la zone de Montaigu

Sur la période récente, les territoires de Vendée ont connu des modèles de croissance démographique différents, basés principalement sur deux formes d'attractivité dominantes : une attractivité résidentielle liée au cadre de vie du littoral pour les zones des Sables-d'Olonne et de Challans ; une attractivité économique liée au dynamisme du marché de l'emploi pour les zones de La Roche-sur-Yon, de Montaigu et des Herbiers. Ces différents modes de développement sont intégrés dans les hypothèses de l'exercice de « simulation » présenté ici. La population augmenterait donc à des rythmes plus ou moins soutenus selon les territoires, en lien avec les dynamiques observées sur la période récente.

Entre 2007 et 2040, la zone de Montaigu aurait la plus forte progression de population de la Vendée avec une croissance annuelle moyenne de 1,4 %. Ce dynamisme démographique, déjà à l'œuvre sur la période 1975-2007, avec une croissance annuelle moyenne de 1,1 % alors que la croissance nationale n'était que de 0,5 %, se prolongerait dans les trente prochaines années et serait même accentué de 0,3 point. Ainsi, en l'espace de 65 ans (de 1975 à 2040), la zone de Montaigu pourrait voir sa population augmenter de 124 %.

Cette très forte croissance est à mettre en lien avec deux phénomènes observés sur la période récente. Il s'agit, d'une part, de l'important développement économique de ces dernières années dans la zone de Montaigu qui s'accompagne de migrations résidentielles liées à l'attractivité du marché du travail local. Ainsi, entre 1999 et 2007, l'emploi salarié privé non agricole a bondi de plus de 25 % dans ce territoire, contre un peu plus de 16 % dans la région des Pays de la Loire. D'autre part, la zone de Montaigu

### Les migrations résidentielles : le moteur de la croissance vendéenne

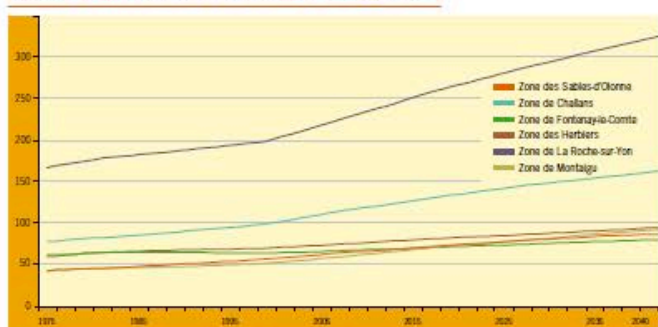
Composante de l'évolution de la population entre 2007 et 2040 (en milliers)



Source : Insee, Omphale 2010 scénario central

### Une forte croissance de la population sur l'ensemble du territoire vendéen

Population de 1975 à 2040 selon les territoires de Vendée (en milliers)



Source : Insee, recensements de la population 1975 à 2007 - Omphale 2010 scénario central

### Une croissance très forte pour la zone de Montaigu

Evolution de la population entre 1975 et 2040

Zonage d'étude	Population en 1975 (en milliers)	Population en 2007 (en milliers)	Population projetée en 2040 (en milliers)	Taux de croissance annuel moyen entre 1975 et 2007 (en %)	Taux de croissance annuel moyen entre 2007 et 2040 (en %)
Zone des Sables-d'Olonne	42	64	87	1,3	0,9
Zone de Challans	78	115	163	1,2	1,1
Zone de Fontenay-le-Comte	62	67	80	0,2	0,5
Zone de La Roche-sur-Yon	167	227	327	1,0	1,1
Zone des Herbiers	60	75	95	0,7	0,7
Zone de Montaigu	41	59	92	1,1	1,4
<b>Vendée</b>	<b>451</b>	<b>607</b>	<b>844</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>2 767</b>	<b>3 483</b>	<b>4 390</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>France Métropolitaine</b>	<b>52 592</b>	<b>61 795</b>	<b>70 734</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>

Sources : Insee, recensements de la population 1975 et 2007 - Omphale 2010 scénario central.

possède la particularité d'être l'un des réceptacles actuels de l'étalement urbain de l'agglomération nantaise. Ainsi, en 2007, ce sont plus de 4 700 ménages qui résidaient dans ce territoire et travaillaient en Loire-Atlantique, contre environ 3 000 en 1999.

Les zones des Sables-d'Olonne et de Challans, avec respectivement 1,3 % et 1,2 % de croissance annuelle sur la période 1975-2007, ont fait face à un afflux important de population. Ce phénomène devrait se poursuivre si l'on en croit les projections pour les trente ans à venir : la progression annuelle moyenne de la population serait de 0,9 % pour la zone des Sables-d'Olonne et de 1,1 % pour la zone de Challans. Cette forte croissance démographique serait la conséquence de l'attractivité résidentielle du littoral pour les retraités, propre à ces zones qui comptent d'importantes stations balnéaires. De 1999 à 2007, la part des plus de 60 ans est passée de 29 % à 30 % pour la zone de Challans, de 32 % à 35 % pour la zone des Sables-d'Olonne ; dans le même temps, cette part des plus de 60 ans passait de 21 % à 22 % au niveau régional. Là encore, il s'agit d'un phénomène observé sur la période récente et prolongé par l'exercice.

Les zones de La Roche-sur-Yon en particulier,

et dans une moindre mesure des Herbiers, concernées, au même titre que la zone de Montaigu, par un très fort développement économique sur la période récente, connaîtraient un fort dynamisme démographique : respectivement + 1,1 % et + 0,7 % par an en moyenne. Ce rythme de progression serait stable au regard de la période 1975-2007 (+ 1,0 % et + 0,7 % par an en moyenne, entre 1975 et 2007).

Dans la zone de Fontenay-le-Comte, la population augmenterait à un rythme plus proche de la tendance nationale avec un taux de croissance annuel moyen de 0,5 %. Ce territoire connaîtrait, toutefois, une accélération de son dynamisme démographique avec un gain de 0,3 point par rapport aux évolutions enregistrées sur la période 1975-2007.

### Les migrations amplifient le vieillissement de la population sur le littoral

À l'instar des autres départements français, la Vendée n'échappera pas au vieillissement de sa population. Ce phénomène, inéluctable et confirmé par l'ensemble des scénarios envisageables de projection, résultera de l'arrivée des générations nombreuses du baby-boom dans la tranche d'âge des plus de 60 ans.

En Vendée, l'âge moyen s'élèverait à 46 ans en 2040, soit une progression de cinq années par rapport à 2007, contre quatre années pour la région et la France métropolitaine. Par ailleurs, le nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus devrait doubler à l'intérieur du département pour atteindre plus de 310 000 habitants en 2040. Cette classe d'âge représenterait alors 36 % de sa population, soit une part sensiblement supérieure aux moyennes régionale et nationale (31%).

Le vieillissement de la population vendéenne serait amplifié par les migrations et notamment par la forte attractivité du littoral pour les retraités : en l'absence de migrations, le nombre de seniors présents dans le département augmenterait deux à trois fois moins vite. Ce phénomène de vieillissement serait particulièrement marqué dans les zones des Sables-d'Olonne et de Challans. Entre 2007 et 2040, l'âge moyen passerait de 46 à 53 ans aux Sables-d'Olonne et de 44 à 50 ans à Challans. *A contrario*, ce vieillissement serait moins prononcé dans les zones de Montaigu, des Herbiers et de La Roche-sur-Yon.

Avec ce vieillissement de la population plus ou moins marqué selon les zones, l'ensemble du territoire vendéen ne serait pas soumis aux mêmes équilibres entre le solde migratoire et le solde naturel. Dans les zones des Sables-d'Olonne, de Challans et de Fontenay-le-Comte, là où le vieillissement de la population serait le plus marqué, la croissance serait portée exclusivement par les migrations puisque le solde naturel serait négatif. La croissance des zones de La Roche-sur-Yon, de Montaigu, et des Herbiers serait, quant à elle, alimentée par les deux moteurs que sont le solde migratoire et le solde naturel. Parmi ces trois zones dans lesquelles la population est plus jeune, l'apport du solde naturel serait parfaitement équilibré avec le solde migratoire pour la zone des Herbiers, légèrement inférieur au solde migratoire pour la zone de Montaigu et n'assurerait que le quart de la croissance démographique totale pour la zone de La Roche-sur-Yon.

### Un vieillissement de la population plus prononcé sur le littoral

Âge moyen et structure par âge de la population en 2007 et 2040

Zonage d'étude	Age moyen en 2007	Structure par âge en 2007 (en %)					Age moyen en 2040	Structure par âge en 2040 (en %)				
		- de 18 ans	18 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus		- de 18 ans	18 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Zone des Sables-d'Olonne	46	18	6	14	27	35	53	15	5	11	19	51
Zone de Challans	44	20	6	17	27	30	50	17	5	13	21	44
Zone de Fontenay-le-Comte	42	22	7	17	28	26	47	20	6	14	22	38
Zone de La Roche-sur-Yon	40	23	8	19	28	22	44	21	7	17	23	32
Zone des Herbiers	38	24	8	21	28	20	43	22	7	18	23	31
Zone de Montaigu	37	25	8	22	27	18	41	24	7	19	24	27
<b>Vendée</b>	<b>41</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>46</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>22</b>	<b>36</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>39</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>43</b>	<b>21</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>31</b>
<b>France Métropolitaine</b>	<b>39</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>44</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>23</b>	<b>31</b>

Source : Insee, Omphale 2010 scénario central.

3

INSEE PAYS DE LA LOIRE - LES TERRITOIRES DE LA VENDÉE FACE AUX CHANGEMENTS DÉMOGRAPHIQUES - SEPTEMBRE 2011

## Les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique

### Forte attractivité du littoral pour les seniors

Taux de migration par âge entre 2007 et 2040 (en %)

Zones d'étude	Taux de migration des 5 ans et plus	Taux de migration des 5-17 ans	Taux de migration des 18-24 ans	Taux de migration des 25-39 ans	Taux de migration des 40-59 ans	Taux de migration des 60 ans et plus
Zone des Sables-d'Olonne	63	68	- 165	42	76	96
Zone des Herbiers	11	24	- 109	50	8	11
Zone de La Roche-sur-Yon	33	48	- 53	56	34	32
Zone de Fontenay-le-Comte	22	32	- 162	47	33	34
Zone de Challans	55	52	- 169	67	64	81
Zone de Montaigu	31	31	- 102	91	20	28
Vendée	36	44	- 104	59	39	51
Pays de la Loire	14	22	- 15	19	14	15

Définition du taux de migration = Isolé migratoire par âge 2007-2040 / population 2007 par âge\*100  
 Lecture : Entre 2007 et 2040, la zone des Sables-d'Olonne gagnerait, pour 100 habitants âgés de 60 ans et plus, 96 habitants de 60 ans et plus supplémentaires par le jeu des migrations. Elle perdrait, pour 100 habitants âgés de 18 à 24 ans, 165 habitants de cette même tranche d'âge par le jeu des migrations.

Source : Insee, Océphale 2008 scénario central.

### Une forte attractivité résidentielle du littoral génératrice de tensions sur le marché immobilier

La forte attractivité résidentielle du littoral, déjà à l'œuvre depuis 30 ans, induira inévitablement de nouvelles tensions sur le marché immobilier, d'autant plus que cette zone est déjà concernée par des problèmes de disponibilités foncières et de cherté de l'habitat. Face à l'éventualité d'une forte inflation des prix du logement, la capacité d'attraction des communes les plus prisées de la côte vendéenne pourrait se réduire.

Cependant, les politiques de l'habitat pourraient évoluer dans une direction qui permette d'envisager une densification du bâti davantage compatible avec les contraintes de cette zone sous tension. Cet enjeu d'attractivité future via, par exemple, le développement d'une nouvelle forme urbaine adaptée aux besoins de logements induits par l'arrivée de nouvelles populations, laisse apparaître à ce jour un décalage notable avec la forte demande en faveur de l'habitat individuel,

exprimée par la population de retraités désireux de venir s'installer sur le littoral vendéen.

Parmi les principales problématiques de développement des services collectifs nécessaires à l'accompagnement de l'importante vitalité démographique de la Vendée, la question de l'approvisionnement en eau pourrait être une préoccupation de première importance.

Des difficultés croissantes se posent durant la période estivale pour répondre de façon simultanée aux besoins de la population et à l'augmentation extrêmement forte de la demande générée par les activités touristiques. Les activités agricoles largement développées sur l'ensemble de la Vendée sont, elles aussi, à l'origine de fortes consommations en eau. Ce problème dépasse donc les seules zones littorales pour concerner l'ensemble du département.

### Des enjeux sur l'accueil de ces nouvelles populations âgées

Résultat de l'attractivité résidentielle du littoral pour les retraités observée sur la

période récente, les zones des Sables-d'Olonne et de Challans attireraient davantage les seniors que les jeunes. Entre 2007 et 2040, la zone de Challans perdrait 10 600 personnes âgées de 18 à 24 ans et la zone des Sables-d'Olonne 5 500. Les jeunes quitteraient le littoral pour poursuivre leurs études ou rechercher un emploi, notamment en Loire-Atlantique et à La Roche-sur-Yon, qui possède une offre nettement plus étendue en matière d'enseignement supérieur.

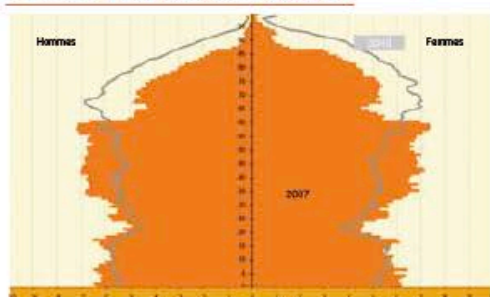
À l'inverse, la zone de Challans gagnerait 28 000 personnes âgées de 60 ans et plus et celle des Sables-d'Olonne en attirerait plus de 21 000. Les seniors qui s'installeraient dans la zone de Challans arriveraient principalement de la Loire-Atlantique, mais aussi de la zone de La Roche-sur-Yon, de la Seine-et-Marne et du Val-d'Oise. Pour la zone des Sables-d'Olonne, ce gain de population proviendrait principalement, outre la Loire-Atlantique, du Maine-et-Loire, de la zone de La Roche-sur-Yon et des Yvelines.

L'évolution de la densité médicale et du niveau d'équipement en structures d'accueil pour personnes âgées devrait donc constituer un enjeu majeur dans les zones des Sables-d'Olonne et de Challans, particulièrement concernées par le vieillissement de la population. Un décalage marqué entre l'offre et la demande pourrait avoir, à terme, un impact négatif sur le potentiel d'accueil des retraités.

Cela étant, la poursuite des migrations de seniors et l'accentuation du vieillissement de la population, qui devraient marquer les trente prochaines années, représenteraient un potentiel de développement des emplois de services à la personne que les projections construites à partir des évolutions récentes n'intègrent encore que très partiellement.

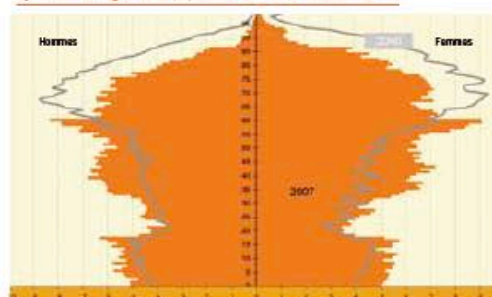
### La part des seniors augmente considérablement, surtout sur le littoral

Pyramide des âges de la population de la Vendée (en %)



Source : Insee, Océphale 2008 scénario central.

Pyramide des âges de la population du littoral vendéen (en %)



### La zone de La Roche-sur-Yon attirerait tous les âges sauf les jeunes

Malgré le vieillissement inéluctable de leur population, la croissance démographique des zones de La Roche-sur-Yon, de Montaigu et des Herbiers s'accompagnerait du maintien relatif de la part des jeunes et d'un solde naturel positif. Cette tendance trouverait son origine notamment dans l'attractivité économique de ces territoires observée sur la période récente et intégrée dans l'exercice de projection de population : ces résultats dépendent donc du rythme de développement à venir de l'appareil productif de chacun de ces territoires.

La zone de La Roche-sur-Yon joue son rôle de capitale vendéenne. Sa situation géographique, au cœur de la Vendée et aux portes de la côte atlantique, son tissu économique diversifié où cohabitent quelques grands groupes et un réseau dense de petites et moyennes entreprises sont autant d'atouts qui lui permettent de s'inscrire dans une logique de développement équilibré et durable.

Ainsi, entre 2007 et 2040, La Roche-sur-Yon aurait la nette particularité d'avoir beaucoup plus d'arrivées que de départs pour toutes les tranches d'âge, sauf les personnes âgées de 18 à 24 ans. En effet, les jeunes seraient plus nombreux à quitter la zone qu'à s'y installer, pour poursuivre leurs études ailleurs, notamment en Loire-Atlantique où l'offre de formations supérieures est plus large qu'en Vendée.

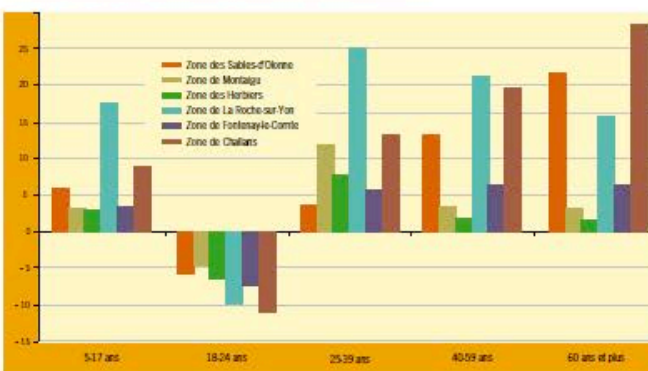
Au total, 79 400 personnes de plus de 25 ans avec leurs enfants s'installeraient dans la zone de La Roche-sur-Yon à l'horizon 2040. Les nouveaux habitants âgés de 25 à 39 ans proviendraient en grande partie de la Loire-Atlantique, mais aussi des zones des Sables-d'Olonne, de Challans et de Fontenay-le-Comte.

### Les zones de Montaigu et des Herbiers attireraient essentiellement des personnes âgées de 25 à 39 ans

Marquée par son mode de développement économique endogène et reposant sur un tissu dense de petites et moyennes entreprises et sur quelques grands groupes (Fleury-Michon, Jeanneau, Gautier), la zone des Herbiers connaîtrait un dynamisme économique qui lui serait propre.

### Les jeunes de 18 à 24 ans quitteraient tous les territoires du département pour poursuivre leurs études ailleurs

Solde migratoire par âge entre 2007 et 2040 (en milliers d'habitants)



Source : Insee, Ombhale 2010 scénario central.

Dans ce contexte, elle attirerait 7 700 personnes âgées de 25 à 39 ans originaires principalement du Maine-et-Loire, de la Loire-Atlantique et des Deux-Sèvres. Elle perdrait des étudiants qui migreraient vers le Maine-et-Loire, la Loire-Atlantique, et La Roche-sur-Yon.

Renforcée par l'étalement urbain de Nantes, la zone de Montaigu constitue également un bassin d'emploi qui se distingue par son dynamisme économique. Elle attirerait donc essentiellement des personnes âgées de 25 à 39 ans originaires de la Loire-Atlantique, soit un gain de 11 800 nouveaux habitants sur la période de 2007 à 2040. A contrario, elle perdrait environ 4 600 jeunes âgés de 18 à 24 ans, dont un peu moins de la moitié s'installeraient en Loire-Atlantique, là aussi dans le but d'y poursuivre leurs études.

Sans atteindre des proportions aussi importantes que sur le littoral, la zone de Montaigu risquerait, à son tour, d'être confrontée à des tensions sur le marché immobilier. Sous l'effet de la forte poussée démographique qui résulterait notamment de l'étalement urbain de l'agglomération nantaise, ce territoire pourrait connaître, à terme, des problèmes d'insuffisance de disponibilités foncières et une augmentation progressive du coût des logements.

Des hausses de prix trop conséquentes seraient, très probablement, de nature à freiner l'attractivité résidentielle de la pointe nord-est de la Vendée, alors qu'elle bénéficie pour l'instant d'un avantage compétitif

par rapport aux villes de l'agglomération nantaise.

Ce phénomène de ralentissement pourrait d'ailleurs être plus ou moins renforcé par une éventuelle accentuation du prix des carburants qui constituerait une incitation forte, pour les ménages titulaires d'un emploi dans la région nantaise, à favoriser une localisation de leur domicile à même de minimiser leurs dépenses de transport.

Les projections de croissance de la population des zones de La Roche-sur-Yon, de Montaigu et des Herbiers sont liées, en partie, à l'arrivée de nouveaux actifs qui résulterait du maintien de la forte progression de l'activité et de l'emploi que chacun de ces territoires a connu au cours de la période récente. Ces résultats dépendent donc, là encore, du développement économique à venir de chacune de ces zones. Un fléchissement du dynamisme de leur appareil productif serait susceptible de conduire à une croissance démographique moins soutenue que celle envisagée dans le cadre des hypothèses du scénario central.

Enfin, dans ces parties du département qui devraient asseoir l'augmentation de leur population sur les arrivées de nouveaux actifs et l'excédent du solde naturel, les questions liées au développement des équipements d'enseignement et des structures d'accueil de la petite enfance devraient revêtir une importance toute particulière. ■

## Les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique

### Le zonage d'étude

Le zonage utilisé dans cette étude a été construit à partir des zones d'emploi 2010. Les zones d'emploi sont définies comme des espaces à l'intérieur desquels travaillent la plupart des actifs qui y résident. Ce zonage d'étude partitionne intégralement le territoire français. Le découpage réalisé en 2010 prend en compte les évolutions récentes des migrations domicile-travail issues du recensement de la population.

La Vendée est désormais découpée en 5 nouvelles zones d'emploi, dont 2 zones d'emploi interdépartementales autour de Nantes et de Cholet. Elle comptait 4 zones d'emploi dans le découpage en vigueur jusqu'à présent, qui datait de 1990. Les zones d'emploi autour des grandes agglomérations s'étendent. Pour autant, la Vendée, comme les Pays de la Loire, présente la spécificité de conserver également de nombreux pôles d'emploi secondaires, bien répartis sur le territoire.

Le zonage utilisé dans cette étude est le suivant :

- la zone de Challans ;
- la zone des Sables-d'Orne ;
- la zone de La Roche-sur-Yon ;
- la zone de Fontenay-le-Comte ;
- la zone de Montaigu : cette zone correspond à la partie vendéenne de la zone d'emploi de Nantes, soit 25 communes situées au nord-est de la Vendée ;
- la zone des Herbiers : cette zone correspond à la zone d'emploi des Herbiers à laquelle ont été ajoutées les communes vendéennes appartenant à la zone d'emploi de Cholet. Elle réunit 35 communes au total.



### Méthodologie Omphale

Les populations de l'ensemble des zones géographiques au 1<sup>er</sup> janvier 2007 sont issues du recensement de la population. À partir de ces données par sexe et âge, l'Insee a réalisé des projections de population locales présentées à l'aide du modèle « Omphale 2010 », qui applique avec un pas quinquennal, pour chaque sexe et âge, des quotients d'émigration bi-localisés et des quotients de fécondité et de mortalité, propres aux populations correspondantes.

Ces projections à pas quinquennal sont ensuite annualisées. Les divers quotients sont déterminés en prenant en compte que les tendances de fécondité, de mortalité et de migrations locales observées par le passé. Les dynamiques de peuplement sont décrites sous l'hypothèse que ces tendances se répliquent au fil des ans sans intégrer les réactions complexes qu'elles peuvent susciter (impact sur le marché foncier, impact et effets correctifs des politiques publiques territoriales, etc.). Ces projections ne peuvent donc pas s'assimiler à des prévisions : il n'est pas affecté a priori de probabilité aux hypothèses retenues.

Les projections de population réalisées dans cette étude débutent en 2007 et se terminent en 2040.

Les évolutions du scénario central utilisé ici sont les suivantes : maintien de la fécondité sur l'ensemble de la période, gains d'espérance de vie parallèles à la tendance « centrale » France métropolitaine (83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes à l'horizon 2040), ventilation locale de l'hypothèse nationale d'un solde avec l'étranger de 100 000 personnes par an.

Les résultats de ces projections sont des ordres de grandeur. Les chiffres ont été arrondis, perdant ainsi leur additivité.

### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Jean-Paul FAUR

### REDACTEUR EN CHEF

Sylvain DUVERNE

### SECRETARIAT DE RÉDACTION

Véronique REMONDINI

Charlotte REGU

### CONTACTS PRESSE

Clémence CULY (Insee)

Sébastien MARTIN (Vendée Expansion)

### ILLUSTRATEUR

Maxime SIMONOVICI

### MISE EN PAGE

NYL communication - Nantes

### IMPRIMEUR

NYL communication - Nantes

Photo : Fotolia

Dépot légal : 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 - ISSN 1633-6283

© INSEE Pays de la Loire - Septembre 2011

### INSEE Pays de la Loire

105, rue des Français Libres

BP 67401 - 44274 NANTES Cedex 2

Tél. : 02 40 41 75 75 - Fax : 02 40 41 79 39

Informations statistiques au : 09 72 72 4000

pour le prix d'un appel local.

### Pour en savoir plus

Bonnefoy V. et Ciquaud N., **900 000 habitants de plus en 2040 dans les Pays de la Loire**, Insee Pays de la Loire, Études, n° 90, décembre 2010.

Bonnefoy V. et Ciquaud N., **Vendée : 240 000 habitants supplémentaires d'ici 2040**, Insee Pays de la Loire, Informations statistiques, n° 388, décembre 2010.

Clémot A. et al., **L'appareil productif des Pays de la Loire face à son avenir**, Insee Pays de la Loire, Dossier hors-série, avril 2010.

Chevalier P. et al., **Forces et faiblesses caractérisant l'économie des Pays de la Loire**, Insee Pays de la Loire, Dossier, n° 32, janvier 2009.

Zaninetti J.-M., **Les retraités en France, des migrations pas comme les autres**, Population & Avenir, n° 703, mai-juin 2011.

## **Annexe – Contribution commune des organismes d'habitat social de Vendée à l'élaboration du PDH**

### **CONTRIBUTION COMMUNE DES ORGANISMES D'HABITAT SOCIAL DE VENDEE A L'ELABORATION DU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT**

Le Conseil général de la Vendée a engagé depuis quelques mois l'élaboration de son Plan Départemental de l'Habitat avec comme objectif de bâtir une stratégie de l'habitat dans un territoire diversifié et dans une logique d'aménagement durable.

Le département de la Vendée fait face à plusieurs défis auxquels devront répondre les orientations du PDH, notamment :

- Une démographie dynamique et dont la structure est en évolution : avec une pression démographique qui va s'accroître sur les zones déjà en tension (façade atlantique et zones de proximité avec la Loire-Atlantique), et une population qui vieillit et se paupérise, l'enjeu est de développer une offre de logement diversifiée permettant à chaque ménage de disposer d'un parcours résidentiel en adéquation avec ses souhaits et ses capacités financières, en veillant à un développement équilibré et solidaire des territoires.
- La nécessité de limiter l'étalement urbain : avec un taux d'artificialisation des sols qui est le plus important de France, optimiser et réguler la consommation foncière est un enjeu majeur du PDH. Des outils sont à la disposition des collectivités pour encadrer et maîtriser le marché foncier et notamment ses prix et ainsi permettre le développement d'une offre de logement diversifiée.

A l'occasion de l'élaboration du PDH, les organismes souhaitent au travers de la présente contribution :

- Réaffirmer leur mission d'intérêt général et leur volonté de s'inscrire pleinement dans les politiques locales de l'habitat (voir point I),
- Apporter un éclairage sur la réalité de la demande de logements locatifs sociaux (voir point II),
- Insister sur les leviers existants en matière de maîtrise foncière (voir point III).

## I. Les organismes de logement social, acteurs des politiques locales de l'habitat

En Vendée, **7 ménages sur 10 ont un niveau de ressources qui leur permet de prétendre à un logement locatif social (PLUS<sup>1</sup>)**. Pour un couple avec un enfant, l'accès au logement social est possible jusqu'à environ 3 000 € de revenus mensuels. Par ailleurs, 3 ménages vendéens sur 10 ont des ressources leur permettant d'accéder à un logement très social (PLAI<sup>1</sup>).

Les organismes d'habitat social ont pour vocation de proposer une solution aux ménages qui ont du mal à accéder au logement dans les conditions du marché, parmi lesquels les plus modestes.

Au travers de leurs interventions, tant en locatif qu'en accession sociale, les organismes ont pour mission :

- de contribuer à un développement cohérent des territoires en permettant à des ménages modestes d'accéder à un logement sur leur bassin d'emploi et d'y évoluer dans l'habitat au gré de leurs besoins,
- de proposer aux ménages un parcours résidentiel valorisant, au sein même du parc locatif et au travers d'une accession à la propriété abordable et sécurisée,
- de répondre aux attentes de toutes les catégories de ménages, les familles, les jeunes, les personnes âgées, en développant le « vivre ensemble »,
- de produire et adapter des logements ayant un haut niveau de qualité technique, architecturale et environnementale, avec le souci constant de maîtriser les loyers, les prix de vente et le niveau des charges. L'accessibilité et l'adaptabilité du parc social au handicap est une réalité pour l'ensemble des logements neufs.
- d'être présent sur les territoires dans la durée et dans la proximité, pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat, et pour accompagner les ménages au quotidien.

Les organismes d'habitat social de Vendée ont souhaité exprimer collectivement leurs engagements et leurs attentes à l'occasion de l'élaboration du PDH.

Dans le cadre du PDH, les organismes d'habitat social de Vendée s'engagent à :

- Contribuer, par leur connaissance des marchés et des populations, à l'**évaluation des besoins en logement aux différentes échelles territoriales**.
- Renforcer le partenariat avec l'ensemble des collectivités présentes sur le territoire pour **agir sur les conditions locales de production**, afin de pouvoir apporter des réponses adaptées, tant sur le plan de la localisation géographique qu'en matière de diversité de l'offre proposée.
- Poursuivre l'**effort de requalification et de renouvellement du parc locatif**, en lien avec leurs Plans Stratégiques de Patrimoine et leurs Conventions d'Utilité

<sup>1</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Sociale, en visant l'amélioration du confort et des performances énergétiques des logements, dans le respect d'une maîtrise de la quittance globale des locataires.

- **Optimiser les parcours résidentiels des ménages** en continuant à proposer une offre de logements diversifiée (du locatif à l'accession à la propriété, des logements accessibles et adaptés aux personnes âgées ou handicapées, des logements pour les étudiants et les jeunes travailleurs, des logements adaptés aux personnes défavorisées, des logements d'urgence...).
- Porter une attention particulière à la **mobilité des ménages au sein du parc locatif social** : un logement libéré = deux ménages satisfaits.
- Poursuivre le développement d'une offre abordable de logements en accession à la propriété, en continuant à proposer des **formules sécurisées telles que la location-accession. Soutenir la réussite** des projets des ménages par le conseil et l'accompagnement personnalisé.

Leurs attentes vis-à-vis des orientations du PDH :

- Qu'elles favorisent le **rééquilibrage de l'offre locative sociale en fonction des besoins réels des territoires**, grâce à la programmation pluriannuelle de la production de logements, en accentuant les efforts de production sur certains secteurs tendus et en définissant les conditions de maintien d'une offre sur les secteurs détendus.
- Qu'elles mettent en place des conditions favorables au développement et à la valorisation du parc de logement social sur l'ensemble du département, que ce soit en matière :
  - o **d'amélioration de l'accès au foncier**,
  - o de mobilisation par les collectivités locales des **financements** nécessaires,
  - o et de **promotion de l'image du logement social**.
- Qu'elles **favorisent la lutte contre l'étalement urbain**, par le biais :
  - o du développement d'une offre locative et en accession prioritairement dans les communes et secteurs qui fournissent des emplois et qui sont dotées de services, d'équipements et d'infrastructures de transport,
  - o de la production de formes urbaines alternatives au « tout individuel » (intermédiaire) dans le cadre d'une politique de densification ajustée aux territoires et aux souhaits des ménages,
  - o de la reconquête de quartiers en centre ville et centres bourgs, en luttant contre la vacance et l'obsolescence du parc ancien,
- Qu'elles permettent **d'accompagner l'évolution du parc** aux nouvelles attentes des locataires, à travers sa réhabilitation (en matière de confort, de performance énergétique, d'accessibilité),
- Qu'elles consacrent le rôle central du Conseil général en matière **d'observation des marchés de l'habitat**, notamment au travers de l'observatoire départemental, et en matière de **suivi des dispositifs** mis en place par les collectivités en faveur de l'habitat social (dans le cadre des SCOT et des PLU notamment).

## II. Comprendre la réalité de la demande de logements sociaux, un préalable pour la définition des politiques locales de l'habitat

Si les organismes de Vendée partagent l'essentiel du diagnostic posé par le bureau d'études Espacité sur les marchés de l'habitat et la structure de l'offre de logements, ils souhaitent néanmoins apporter quelques précisions sur la réalité de la demande de logements locatifs sociaux.

On constate en effet une contradiction entre le dynamisme démographique vendéen, le niveau général de la demande et la relative détente observée par les professionnels de l'habitat sur certains marchés, face aux difficultés de commercialisation des logements, qu'ils soient privés ou sociaux.

La lecture des données relatives à la demande de logements locatifs sociaux doit tenir compte de deux facteurs :

- Il peut exister un décalage entre la demande exprimée et les besoins réels : Pour partie, c'est l'offre qui crée la demande. Sur les territoires où l'offre de logement social est peu importante, on peut considérer que la demande ne reflète que partiellement la réalité des besoins.
- Par ailleurs, sur certains territoires, une demande relativement importante peut s'accompagner d'un niveau élevé de vacance de logement et de refus de proposition.

Ce constat amène les organismes à **s'interroger sur ce que recouvre réellement cette demande**. C'est dans l'objectif de mieux la qualifier qu'ils ont décidé d'engager un travail fin d'analyse, dont les résultats seront disponibles fin 2013.

Sans attendre les résultats de cette analyse, une synthèse de la demande de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2013 a été produite par le Creha Ouest, organisme gestionnaire du fichier commun de la demande (**cf. document annexe**).

Les organismes souhaitent attirer l'attention de leurs partenaires sur les éléments suivants :

### - **Sur la nature de la demande :**

Il est essentiel, avant de tirer des conclusions sur les besoins en logements sociaux, de **distinguer les « demandes externes » des « demandes de mutation »**. Ainsi, si comme le mentionne Espacité dans son diagnostic, le fichier commun de la demande comporte plus de 9 860 demandes en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2013, les demandes d'accès à un logement social en représentent les trois-quarts (7230 demandes), les 2 630 demandes restantes étant des demandes de mobilité de ménages déjà logés dans le parc social.

Le profil de ces deux catégories de demandeurs est relativement différent, de même que leurs attentes en terme de typologie de logements. Les demandeurs externes sont en général plus jeunes (31% d'entre eux ont moins de 30 ans contre 16% pour les demandeurs déjà locataires du parc social) ; en début de leur parcours résidentiel, ils souhaitent plus souvent un petit logement (40% souhaitent un T1 ou T2 contre 25% pour les locataires en place). Les locataires du parc social en demande de mutation ont des profils plus familiaux (52% sont des familles avec enfants contre 40% pour les

demandeurs externes) et sont plus que les autres en attente de grands logements (31% souhaitent un T4 ou T5 contre 19% pour les demandeurs externes).

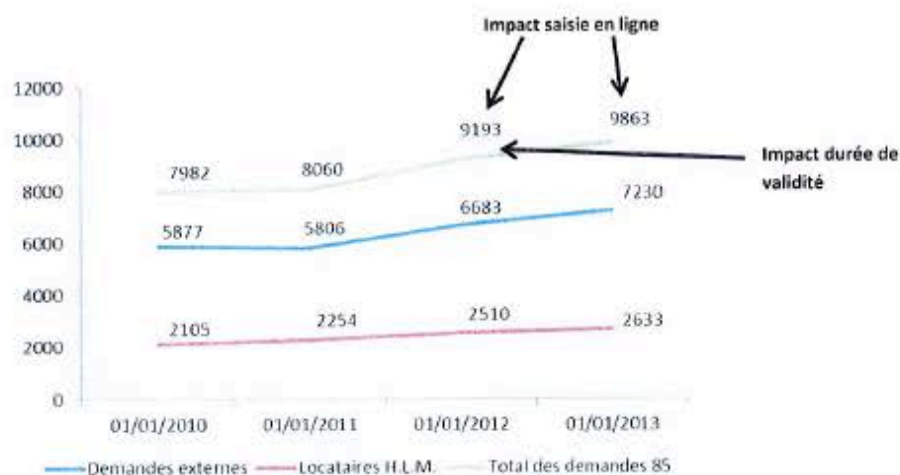
- **Sur l'évolution du volume des demandes en cours :**

Les organismes d'habitat social souhaitent apporter quelques précisions sur la progression de la demande observée depuis 2011 : celle-ci s'explique essentiellement par deux facteurs :

- La **durée de validité** d'une demande est passée en 2012 de 12 mois à 13 mois, augmentant mécaniquement le nombre de demandes valides cette année-là (+290 au 1<sup>er</sup> janvier 2012).
- La **mise en place du site de saisie en ligne** de la demande en avril 2011 a entraîné une progression du nombre de nouveaux enregistrements. Par rapport à 2010, environ 900 demandes supplémentaires ont été enregistrées en 2011 et 1 200 en 2012, dont on peut estimer qu'une part importante est liée à ce nouvel outil.

On remarque que les profils des ménages ayant enregistré leur demande en ligne sont sensiblement différents des autres demandeurs : ils sont plus jeunes et plus souvent en situation de mobilité professionnelle.

Si cette demande saisie en ligne est bien réelle, les organismes constatent qu'elle est aussi plus volatile et plus exigeante. Ainsi les demandeurs ayant saisi leur demande en ligne sont moins nombreux que les autres à renouveler leur demande au bout d'un an, ayant trouvé une autre solution de logement entre temps.



**Sur la répartition géographique de la demande :**

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la demande en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2013 selon les territoires de référence du PDH.

	Secteur Centre	dont Pays Yonnais	Secteur Nord-Ouest	Secteur Littoral	Secteur Bocage	Secteur Sud Vendée	Total 85
<b>Demandes externes (hors locataires H.L.M.)</b>	<b>2 150</b> 30%	<b>1 818</b> 25%	<b>916</b> 13%	<b>1 864</b> 26%	<b>1 404</b> 19%	<b>896</b> 12%	<b>7 230</b> 100%
Demandes locataires H.L.M.	1 029 39%	932 35%	252 10%	581 22%	403 15%	368 14%	2 633 100%
Demandes en cours	3 179 32%	2 750 28%	1 168 12%	2 445 25%	1 807 18%	1 264 13%	9 863 100%

Il est intéressant de mettre en perspective les chiffres de la demande externe avec le nombre de logements sociaux gérés en 2012 (source RPSL 2012) sur chacun de ces secteurs (voir les 2 premières lignes du tableau suivant).

Ainsi, si le Centre représente 38% du parc locatif social existant, ce secteur ne concerne que 30% de la demande externe. A l'inverse, les secteurs Littoral et Nord-Ouest ne représentent respectivement que 13% et 7% du parc pour 26% et 13% de la demande.

En toute logique, le délai moyen de satisfaction des demandeurs reflète ces écarts : de 7-8 mois dans les secteurs Bocage, Sud-Vendée et Centre à 14 mois environ dans les secteurs Littoral et Nord-Ouest.

Il est également utile de mettre en perspective ces chiffres avec le nombre de logements vacants sur les différents secteurs (source RPLS 2012) (voir les 3 dernières lignes du tableau suivant), ce qui donne une indication sur le niveau de tension sur le parc locatif social :

	Secteur Centre	dont Pays Yonnais	Secteur Nord-Ouest	Secteur Littoral	Secteur Bocage	Secteur Sud Vendée	Total 85
Demandes externes	2 150 30%	1 818 25%	916 13%	1 864 26%	1 404 19%	896 12%	7 230 100%
Parc locatif existant	7 793 38%	6 921 34%	1 409 7%	2 732 13%	4 655 23%	3 804 19%	20 393 100%
Soit nombre de demandes par logement	0,28	0,26	0,65	0,68	0,30	0,23	0,35
Vacance locative (nb logts)	329 38%	315 37%	25 3%	64 7%	240 28%	205 24%	863 100%
Vacance locative (taux)	4,2%	4,6%	1,8%	2,3%	5,2%	5,4%	4,2%
Enjeu principal	Adaptation de l'offre	Adaptation de l'offre	Développement de l'offre	Développement de l'offre	Adaptation de l'offre	Adaptation de l'offre	-

On remarque ainsi que le taux de vacance est directement corrélé au nombre de demandes à satisfaire par logement.

Ainsi, le taux de vacance est plus faible sur le Nord-Ouest (1,8%) et le Littoral (2,3%), secteurs sur lesquels on enregistre le plus de demandes relativement au nombre de logements gérés (respectivement 0,65 et 0,68 demandes pour un logement géré).

A contrario, le Sud-Vendée connaît un taux de vacance relativement important (5,4%) et un faible nombre de demande à satisfaire par logement (0,23).

Ainsi, si le développement de l'offre est l'enjeu prioritaire des secteurs Littoral et Nord-Ouest, dans les secteurs Centre, Bocage et Sud Vendée, sauf ajustements et besoins spécifiques, c'est bien l'adaptation de l'offre existante qui mérite toute l'attention.

#### - **Sur les propositions et les refus :**

Le nombre important de propositions de logements refusées interroge sur la nature d'une partie de la demande : **environ 1 proposition sur 4 est refusée**. L'absence de réponse du demandeur suite à la proposition concerne un tiers de ces « refus ». Le travail en cours de qualification de la demande permettra d'analyser le phénomène des refus de proposition selon les territoires.

#### - **Sur la provenance des demandeurs :**

9 demandeurs externes sur 10 résident déjà en Vendée. 5% des demandeurs viennent des départements limitrophes, 1% de la région parisienne. Ces chiffres se retrouvent globalement sur chacun des secteurs.

A noter que le profil des 2633 demandeurs déjà locataires du parc social est sensiblement différent : un quart des demandeurs viennent d'autres départements que la Vendée (cette proportion va de 16% en secteur Centre à 37% en secteur Littoral et 41% en secteur Nord-Ouest).

#### **Zoom sur les loyers du parc locatif social :**

Source RPLS 2012

Le loyer mensuel moyen des logements sociaux en Vendée est de 5,09 € / m<sup>2</sup> de surface habitable (de 4,63 € à 5,85 € selon les territoires), soit pour un T3 de 70 m<sup>2</sup> un loyer moyen de 356 € par mois.

A noter que la moitié des ménages vendéens dispose d'un revenu inférieur à 2 500 € par mois, soit un montant à consacrer au logement d'environ 500 €, pour un taux d'effort de 20%.

### III. L'accès au foncier, un enjeu majeur pour un développement équilibré de l'offre de logement

Comme on peut le voir au travers de l'analyse comparée de la demande et de l'offre de logements sociaux, un rééquilibrage de l'offre locative selon les secteurs serait à favoriser.

L'accès au foncier dans les zones littorales, de centre-ville ou de centre-bourg, est aujourd'hui le principal frein au développement d'une offre de logements abordables. La mise en place et le renforcement de politiques foncières en faveur du logement social est un préalable.

Les organismes font le constat de difficultés croissantes de montage des opérations, d'un point de vue juridique et surtout financier, du fait de l'augmentation des coûts. S'ils estiment que la maîtrise du coût de construction relève de leur propre responsabilité en lien avec les entreprises du BTP, ils considèrent que l'accessibilité au foncier relève d'abord de celle de la collectivité dans le cadre des politiques locales de l'habitat.

#### - **Un constat : la dérive des coûts de production, notamment de ceux du foncier**

Le coût des opérations a subi ces dernières années une augmentation continue : En Vendée, le prix de revient des logements locatifs sociaux a augmenté de +47% entre 2005 et 2011<sup>2</sup>.

Le coût de construction a augmenté de +38% depuis 2005, sous l'effet notamment du cumul des normes et réglementations, qu'elles concernent la performance énergétique, le confort et la sécurité des personnes ou l'accessibilité, mais également des contraintes architecturales et d'urbanisme imposées par les collectivités ou les aménageurs.

Les organismes notent que les opérations sont aujourd'hui plus complexes à mettre en œuvre, pour des raisons techniques, financières et de délais, à l'image des projets menés dans le cadre du renouvellement urbain.

**La charge foncière, VRD inclus, a quant à elle subi une hausse de +73%**, représentant en moyenne près de 300 € / m<sup>2</sup> de surface habitable en 2011<sup>2</sup>.

Cette évolution met à mal le modèle économique du logement locatif social qui est basé sur l'équilibre entre les remboursements des emprunts contractés pour financer ces investissements et les loyers des logements qui sont, eux, plafonnés. L'enjeu est bien de développer une offre de logements dont les loyers soient compatibles avec les ressources des ménages.

Les prêts de la Caisse des dépôts représentent les trois quarts du plan de financement d'un programme de logement locatif social. Les 25% restants sont couverts essentiellement par les fonds propres des organismes d'habitat social, qui ont connu un accroissement très important. Les organismes pointent la faiblesse des aides directes des collectivités locales au financement des projets : elles ne représentent que 3% des plans de financement en Vendée contre 10% en moyenne nationale. Ceci contraint les

<sup>2</sup> Source : observatoire O'Live – USH des Pays de la Loire



organismes à emprunter davantage et à investir massivement des fonds propres dans les opérations, ce qui ne peut tenir durablement.

Une alternative à cette hausse continue des besoins en financement est de maîtriser en amont la charge foncière : maîtrise des coûts d'aménagement, mise à disposition de foncier à des conditions privilégiées, usage du bail emphytéotique...

- **Promouvoir les outils d'accès au foncier :**

*Un outil de portage essentiel : l'EPF de Vendée*

Les organismes se félicitent que la production de foncier pour l'habitat et notamment l'habitat social soit un des trois axes prioritaires de l'EPF qui a prévu d'y consacrer au moins les deux-tiers de ses investissements, en privilégiant le renouvellement urbain et les interventions en centre-bourg ou centre-ville à l'extension urbaine.

Une cinquantaine de conventions ont déjà été signées par l'EPF avec des collectivités locales sur des projets d'habitat. Les organismes estiment que la promotion de cet outil auprès des élus et de leurs services est à poursuivre, dans l'objectif d'une montée en régime rapide des capacités de développement de l'habitat.

De même, les démarches de sensibilisation des collectivités sur l'intérêt et l'importance des politiques locales de l'habitat méritent d'être poursuivies et accentuées.

Les opérateurs sociaux estiment que l'accent doit tout particulièrement être mis sur leur mobilisation le plus en amont possible afin de garantir la faisabilité technique et financière des projets d'aménagement et de construction.

Les organismes saluent la politique volontariste portée par l'EPF en matière de rénovation des centre-bourgs. Ils sont à la disposition de l'EPF et de ses partenaires pour participer à la réflexion et à la mise en œuvre du plan d'actions en la matière.

Ils alertent néanmoins sur les enjeux financiers de cette rénovation, s'agissant du traitement d'un patrimoine, parfois protégé, que les normes actuelles destinent quasi systématiquement à la démolition.

*Une palette d'outil de planification et de maîtrise foncière à la disposition des collectivités*

Les collectivités locales disposent d'un certain nombre d'outils pour mener une politique foncière. La mise en œuvre de ces outils suppose une volonté politique réelle et forte et se traduit par la définition en amont d'une politique globale de l'habitat avec des objectifs chiffrés. L'objectif du PDH est de définir ce cadre global puis de le décliner au travers de contrats passés avec chacun des territoires.

Le Conseil général a, dans le cadre du PDH, un rôle d'impulsion et de promotion des outils d'action foncière auprès des communes et EPCI. Parmi les outils à promouvoir en faveur du logement social, on peut citer :

- Les **servitudes de mixité sociale et emplacements réservés** : les collectivités qui disposent d'un PLU ont la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter obligatoirement un certain

pourcentage de logements locatifs sociaux (notamment dans le cadre du développement de la VEFA).

- Le **droit de préemption** qui permet aux collectivités de capter le foncier au profit de leurs projets et peut être délégué à l'EPF et aux organismes d'habitat social.
- Le **bail emphytéotique et le bail à construction** : ce bail à très long terme peuvent être une solution pour que les organismes d'habitat social accèdent au foncier dans les zones les plus chères.
- Les **outils fiscaux** permettant de faciliter l'équilibre des opérations : exonération de taxe d'aménagement, dégressivité de la participation à l'assainissement collectif...

L'association des organismes d'habitat social à l'élaboration des SCOT et des PLU doit être encouragée par le Conseil général, ces opérateurs pouvant être force de proposition et d'analyse afin que les règles d'urbanisme fixées localement ne remettent pas en cause la faisabilité technique et économique des opérations.

#### Agir sur les prix de vente du foncier

Le **plafonnement des prix de vente du foncier** pour les programmes de logements sociaux, en particulier dans les zones d'aménagement, est une mesure que le Conseil général pourrait prendre afin d'agir sur les coûts de production et de favoriser le développement de ces opérations.

A titre d'illustration, dans un contexte similaire de département littoral, le Conseil général de Loire-Atlantique impose depuis 2009 des prix de vente du foncier viabilisé plafonnés pour les opérations d'habitat social (PLUS-PLAI) : 110 € HT / m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone 2, 60 € en zone 2 bis et 33 € en zone 3<sup>3</sup>. En contrepartie, il prend en charge 50% du différentiel entre le prix de référence du foncier estimé par France Domaine et le prix de vente aux bailleurs. Cette mesure a largement permis de contenir l'évolution des prix du foncier pour les opérations locatives sociales, voire de les diminuer sur certaines zones.

De la même manière, un **encadrement des prix de vente en VEFA** aux bailleurs sociaux, assorti d'un référentiel sur la qualité des opérations, permettrait de mieux réguler les prix du marché et de disposer d'un cadre constructif pour développer ce mode de production.

A titre d'exemple, un plafonnement des prix de vente en VEFA pour le logement social a été instauré par Nantes Métropole (selon les secteurs de 1 990 € à 2 085 € HT / m<sup>2</sup> de surface habitable) et par la CARENE (1 750 € TTC / m<sup>2</sup> de surface utile). Le Conseil général de Loire-Atlantique étudie une mesure similaire pour le reste du territoire. Une mesure similaire permettrait de réguler sur le secteur littoral des prix qui sont équivalents, voire supérieurs, à ceux de l'agglomération nantaise, alors que les loyers plafonds du parc social y sont de 7% moins élevés.

A noter toutefois que si la VEFA permet en effet de concilier accès au foncier et mixité, ce mode de production rend le développement de l'offre locative sociale très dépendante de

<sup>3</sup> Ce zonage correspond aux zones de loyers du logement social. La Vendée est aujourd'hui en zone 3 sur tout son territoire.

l'activité des promoteurs privés en terme de niveau de production, de délais, et de charges de copropriété.

#### Des aides directes pour faciliter le montage financier des opérations

Si l'EPF soutenu par le Conseil général est un bon outil de régulation du foncier à moyen terme, la participation financière de la collectivité reste un complément nécessaire.

L'appui du Conseil général en faveur du logement social peut également prendre des formes plus directes : des aides aux collectivités locales pour le portage foncier dans le cadre ou non de l'EPF, des aides aux bailleurs sociaux pour la viabilisation des terrains (comme le fait le Conseil général de la Sarthe pour les logements PLAI).

#### Un usage raisonné des recommandations d'aménagement

Concernant l'aménagement des terrains, les organismes d'habitat social souhaitent attirer l'attention des leurs partenaires sur la vigilance que les collectivités doivent avoir sur le niveau d'exigence des cahiers des charges d'aménagement, qui peut avoir un impact important sur les coûts des opérations.

Toutefois, un travail en étroite collaboration et très en amont avec les organismes pour définir les orientations urbaines et architecturales permet d'éviter ces écueils.

### **En conclusion**

Les organismes d'habitat social de Vendée souhaitent s'inscrire pleinement dans la démarche d'élaboration du PDH et dans sa mise en œuvre. Ils se mobiliseront pour que soient définis et tenus des objectifs de production de logements sociaux cohérents avec les besoins réels des territoires.

Ils souhaitent notamment que, dans le cadre du PDH, les sujets relatifs à la réalité de la demande de logements sociaux et à l'importance de l'action foncière soit portés par le Conseil général auprès des communes.

Les organismes d'habitat social de Vendée :



## **Sources**

FILOCOM 2005 et 2011  
INSEE 2009  
RPLS 2012  
SITADEL  
SISAL  
Données Escales Ouest\*  
DDTM 85  
CG 85  
SICLOP  
SCoT adopté du département  
PLH du Département  
PDAHI  
PDALPD  
SADG  
Plan bien vieillir en Vendée  
Etudes DREAL  
Etudes Vendée expansion  
Etudes du CG  
Etudes EPF  
Etudes ADIL 85  
ANAH  
Délégation des aides à la pierre  
Convention ANRU-RSY  
Etudes notaires sur le marché immobilier