

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

## Orientations stratégiques



## Sommaire

---

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>104</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>105</b>
<b>ORIENTATIONS STRATEGIQUES DEPARTEMENTALES .....</b>	<b>108</b>
<b>AXE 1 : STRUCTURER LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET CONFORTER LES POLITIQUES FONCIERES .....</b>	<b>111</b>
SOUS-AXE 1.1 – STRUCTURER LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DES TERRITOIRES .....	111
SOUS-AXE 1.2 – CONFORTER LES POLITIQUES FONCIERES ET MOBILISER LES OUTILS EXISTANTS EN FAVEUR DE LA MAITRISE PUBLIQUE DE L'AMENAGEMENT .....	113
<b>AXE 2 : ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES VENDEENS EN PROPOSANT UNE OFFRE NOUVELLE .....</b>	<b>116</b>
SOUS-AXE 2.1. : PERMETTRE AUX VENDEENS DE SE LOGER DANS L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE POUR LIMITER LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL .....	116
<b>AXE 3 : INTERVENIR SUR LE PARC DE LOGEMENTS ANCIENS .....</b>	<b>121</b>
SOUS-AXE 3.1. : COORDONNER ET ENRICHIR LES DISPOSITIFS PUBLICS LOCAUX EXISTANTS SUR LE PARC PRIVE .....	121
SOUS-AXE 3.2. : POURSUIVRE L'ADAPTATION ET LA DIVERSIFICATION DU PARC PUBLIC ET CREER UNE OFFRE NOUVELLE EN RESTRUCTURANT ET MODERNISANT LE PARC ANCIEN .....	126
<b>AXE 4 : REpondre aux besoins des publics spécifiques .....</b>	<b>128</b>
SOUS-AXE 4.1 : FACE AUX BESOINS GRANDISSANT, POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES.....	128
SOUS AXE 4.2 : FAIRE DU RENFORCEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT POUR LES JEUNES ET PERSONNES EN INSERTION PROFESSIONNELLE UN AXE PRIORITAIRE D'INTERVENTION .....	130
SOUS AXE 4.3 : PROPOSER DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT AUX PERSONNES DEFAVORISEES ..	131
SOUS AXE 4.4 : PERMETTRE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE SOUHAITANT SEJOURNER OU S'INSTALLER DANS LE TERRITOIRE	132

## Introduction

---

### Le document d'orientations, support de la politique départementale de l'habitat

Conformément à la **loi Engagement National pour le Logement** (E.N.L.) du 13 juillet 2006 et en application de la circulaire du 2 mai 2007, le Plan Département de l'Habitat (P.D.H.) de la Vendée est élaboré dans l'objectif d'**assurer une cohérence entre les politiques de l'habitat** conduites dans les territoires couverts par des documents de planification (Programmes Locaux de l'Habitat et/ou Schéma de Cohérence Territoriale), et celles qui sont menées dans le reste du département. Il s'agit, à travers la formalisation des orientations stratégiques, de **garantir une accessibilité au logement pour tous, de manière équilibrée dans le territoire vendéen.**

Dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre de services (transports en commun, équipements publics...), le document d'orientations énonce les principes retenus pour permettre **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements et d'hébergements.**

Les principes adoptés permettront d'orienter la politique départementale de l'habitat en matière :

- d'**offre de logements** à réaliser dans les parcs public et privé, en accession et en locatif,
- d'**outils** et de dispositifs à mobiliser permettant de maîtriser le foncier et l'aménagement.

A travers le P.D.H., il s'agit bien de favoriser l'adéquation entre produits offerts, lieux d'implantation et caractéristiques de la demande en facilitant, notamment, **la prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme.**

### **Quelle méthode de définition des orientations stratégiques ?**

#### **Les ateliers partenariaux, un cadre de réflexion pour la définition des orientations stratégiques**

Afin de parvenir à la **définition partenariale d'une stratégie en matière de politique départementale de l'habitat**, la seconde phase d'élaboration du P.D.H. de la Vendée s'est appuyée sur l'animation d'une série d'ateliers thématiques, instances privilégiées de réflexion et de travail en commun.

**Trois thèmes** ont fait l'objet de débats, alimentés par des contributeurs spécialistes ou directement impliqués dans les questions traitées :

- **« Stratégies foncières, nouvelles formes urbaines et développement de l'offre de logements »**
- **« Adéquation entre l'offre et les besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques »**
- **« Amélioration, réhabilitation et adaptation du parc de logements privés et publics »**

Ces ateliers ont permis de :

- partager **les conclusions du diagnostic**,
- **dégager les axes d'intervention et les enjeux stratégiques** pour le territoire vendéen,
- **esquisser des pistes d'intervention partagées** par les élus et les partenaires.

Les conclusions et orientations retenues au cours du débat partenarial alimentent la rédaction du présent document qui décline les axes stratégiques du P.D.H.

## Le document d'orientations, une volonté de mettre en cohérence les politiques locales de l'habitat

En réponse à l'objectif du P.D.H. de faciliter la mise en cohérence des politiques locales de l'habitat, le document d'orientations a été organisé autour de **quatre axes d'intervention** :

- Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières
- Accompagner les parcours résidentiels des vendéens en proposant une offre nouvelle
- Intervenir sur le parc de logements anciens
- Répondre aux besoins des publics spécifiques

Guidé par la volonté de **mettre en cohérence les politiques locales de l'habitat**, la déclinaison des orientations stratégiques prend appui, autant que possible, sur les prescriptions des documents de planification supra-communaux existants ou en cours d'élaboration.

## Orientations stratégiques départementales

---

**La première phase d'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat, à savoir le diagnostic territorial, a permis de mettre en exergue l'importance du développement résidentiel en Vendée** réduisant significativement espaces naturels et agricoles. Le rythme soutenu de la construction neuve individuelle à des niveaux de densité faible provoque un phénomène d'étalement urbain dans l'ensemble du département :

- du développement d'une conurbation sur la façade littorale au développement de zones pavillonnaires dans les territoires plus ruraux
- alors même que l'on observe des phénomènes de perte d'attractivité résidentielle pour les centres-bourgs.

La localisation privilégiée de la Vendée explique son développement démographique significatif. La pression est en partie touristique et de villégiature, une part importante des résidences est alors dédiée à des fonctions secondaires. Au-delà de ce phénomène, nombreuses sont les personnes retraitées qui viennent s'installer durablement sur le territoire vendéen.

La Vendée compte 645 820 habitants en 2009, l'INSEE a prévu un essor démographique de 200 000 habitants pour 2040.

**Il faut désormais, pour le département de la Vendée, organiser et anticiper l'arrivée de population et satisfaire les besoins actuels et futurs notamment en termes d'habitat tout en respectant les équilibres territoriaux et en préservant les richesses naturelles, à l'origine de son attractivité.**

**Les politiques locales de l'habitat doivent alors permettre d'encadrer et de maîtriser le développement et l'adaptation des logements de manière à préserver un équilibre territorial entre urbanisation, espaces agricoles et espaces naturels.** Développement de l'offre nouvelle et amélioration des logements existants doivent être réalisés dans une démarche durable intégrée aux différentes échelles des projets : maîtrise du foncier, densification des pôles existants, recherche de formes urbaines compactes, performances des logements.....

**Au-delà, il s'agit de diversifier l'habitat en correspondance avec les besoins de la population vendéenne.** La diversification des logements doit alors être engagée tant dans la forme (typologie, taille) que dans les statuts (parc locatif, accession à la propriété) **afin d'apporter à l'ensemble des ménages une réponse en logement ou en hébergement en adéquation avec leurs ressources et leurs attentes** ; la concordance entre l'offre et la demande permettant de fluidifier les parcours résidentiels et les mutations dans le parc.

**En Vendée, la part des propriétaires occupants est exceptionnellement importante (72%).** Cette culture de l'accession a été favorisée par la disponibilité du foncier à bâtir à un prix accessible, permettant aux ménages de s'engager dans des projets de construction neuve et de devenir propriétaires.

Toutefois, la pression foncière de ces dernières années conjuguée à l'augmentation des coûts de la construction et au resserrement de l'accès au crédit immobilier a ralenti cette tendance fortement ancrée en Vendée.

**58% des ménages propriétaires occupants disposent de revenus modestes** (inférieurs aux plafonds PLUS). S'ils sont propriétaires, on peut s'interroger sur leur capacité à réaliser les travaux nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et éventuellement à l'adaptation de leurs logements. L'augmentation continue du coût de l'énergie participe à grever de plus en plus fortement les budgets des ménages se trouvant alors en incapacité de réaliser des travaux d'amélioration et d'isolation thermique.

D'autre part, compte tenu de la part importante des ménages âgés (plus de 111 000 ménages âgés de plus de 60 ans), des travaux d'adaptation sont à envisager afin d'accompagner le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite.

**Le parc locatif public est peu développé sur le territoire, il constitue seulement 5.1% du parc de logements, et se concentre dans certains secteurs.** Le nombre de demandes de logements publics en attente est important (9 862 demandes au 1<sup>ier</sup> janvier 2013 pour un parc de 16 823 logements).

**Le parc locatif privé est développé et réparti sur l'ensemble du département mais n'offre pas toujours des conditions d'habitation satisfaisante** (en 2009, 4 290 logements locatifs privés sont potentiellement indignes<sup>2</sup>). De plus, le niveau des loyers est très disparate entre les territoires : les logements de la frange littorale ne sont effectivement pas accessibles pour des ménages disposant de revenus moyens et modestes. Sur ces territoires, le parc locatif privé ne permet pas de pallier au déficit en logements publics. L'accès à un logement locatif est alors très difficile expliquant l'importance des demandes de logements publics en attente d'une attribution.

**Les besoins des publics spécifiques doivent être pris en compte dans la définition de la politique locale de l'habitat.** 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 (personnes âgées et personnes handicapées ne pouvant plus se maintenir à domicile, jeunes et personnes en insertion, personnes défavorisées disposant de faibles revenus, gens du voyage).

---

<sup>2</sup> Le parc potentiellement indigne est établi par l'ANAH à partir du croisement des ressources des ménages et des classes cadastrales des logements

Ainsi, le Plan Départemental de l'Habitat de la Vendée doit permettre de répondre aux enjeux suivants :

**ENJEUX de structuration des politiques de l'habitat et de développement d'une offre nouvelle** à travers :

- La préservation des espaces naturels et agricoles en limitant l'étalement urbain
- La maîtrise et l'organisation du développement de l'habitat
- Le développement des pratiques de renouvellement urbain
- La fluidification des parcours résidentiels en permettant à chaque vendéen de trouver une offre de logement ou d'hébergement correspondant à ses besoins et ses moyens financiers
- Le développement du parc locatif abordable dont le parc public
- La promotion des produits logements attractifs et économes en espaces
- La définition de politiques communes pour renforcer la capacité des acteurs locaux à agir

**ENJEUX d'amélioration du parc existant de logements privés et publics** à travers :

- Le développement d'une offre de logements anciens rénovés, performants et accessibles
- L'aide aux propriétaires privés modestes pour réhabiliter leur patrimoine
- L'aide aux personnes en perte d'autonomie pour se maintenir à domicile
- Le développement d'une offre locative privée qualitative et abordable
- La lutte contre l'habitat dégradé et contre la précarité énergétique

**ENJEUX de développement d'une offre de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques** en répondant aux besoins des personnes à mobilité réduite, des ménages défavorisés, des jeunes ménages, des saisonniers, des gens du voyage :

- Proposer une offre de logements adaptés aux différents stades de la dépendance des personnes en perte d'autonomie
- Répondre aux besoins en logement et en hébergement des ménages défavorisés
- Maintenir dans les territoires les jeunes ménages en leur proposant une offre de logement adaptée
- Proposer des solutions de logements aux saisonniers
- Améliorer l'accueil et proposer une offre de logements adaptée aux besoins des gens du voyage

## **Axe 1 : Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières**

### **Sous-axe 1.1 – Structurer la politique de développement de l'habitat pour assurer un développement harmonieux et cohérent des territoires**

#### **Etat des lieux de la structuration des politiques locales de l'habitat**

Le département de la Vendée est organisé en un réseau de centralités réparties sur l'ensemble du territoire : la ville centre, La Roche-sur-Yon de plus de 50 000 habitants et des unités urbaines d'environ 15 000 habitants (Challans, Les Herbiers, Fontenay-le-Comte, Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer) structurant le territoire en 5 bassins d'habitat.

Le réseau de villes intermédiaires (entre 5 000 et 10 000 habitants) est développé de façon différenciée sur le territoire (peu présent en partie sud-est du territoire et sous forme de conurbation sur la façade littorale).

Le territoire de la Vendée s'organise progressivement au travers des différents documents de planification. Bien que la moitié du département soit couverte par un document stratégique de type SCOT/PLH, on observe des niveaux différenciés de structuration entre les territoires.

Sur le département, le Conseil général et la Roche-sur-Yon Agglomération disposent de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

#### **Orientations stratégiques**

Il s'agit de conforter la structuration urbaine du territoire, faire évoluer et modifier les logiques de développement, de localisation de l'habitat et de limiter l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et agricoles.

#### **Orientation n° 1 : Adopter des stratégies communes pour assurer un développement harmonieux et cohérent du territoire**

- ⇒ **Encourager les intercommunalités non couvertes à élaborer un Schéma de cohérence territoriale**, sur des périmètres plus larges recoupant au moins deux structures intercommunales (Loi ALUR). Le SCOT permet de définir en commun des orientations générales des politiques de l'urbanisme, de l'habitat, du développement économique, des déplacements et des équipements publics pour accroître l'efficacité des politiques publiques locales.
- ⇒ **Encourager les intercommunalités en étant dépourvus à élaborer un Programme Local de l'Habitat**, en prenant appui sur les orientations définies dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat.

Le PLH est le principal instrument de définition d'une politique intercommunale du logement. Il permet, après une phase de diagnostic qui comprend une analyse du marché immobilier local, de définir pour six ans des orientations territoriales communes déclinées dans un programme d'actions opérationnel. Le PLH permet aux intercommunalités dotées de la compétence habitat d'organiser

le développement de l'offre de logement et d'hébergement et de répondre aux besoins de la population.

Les territoires de Vendée peuvent solliciter l'aide à la réalisation de PLH du Département de la Vendée (aide plafonnée à 15 000 € par étude).

- ⇒ **Traduire les stratégies dans les Plans Locaux d'Urbanisme**, ou en fonction des initiatives locales et dans le respect de l'autonomie de chaque commune, **dans les démarches d'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux qui seraient engagés.**

### **Orientation n° 2 : Favoriser et organiser le développement de programmes d'habitat en continuité des centralités et ainsi renforcer la structuration du territoire**

- ⇒ **Densifier le tissu urbain existant en privilégiant les opérations de renouvellement urbain** (urbanisation des dents creuses / reconquête des logements vacants...) et ainsi limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles.
- ⇒ **Localiser la production de logements en extension des centralités existantes** et lutter contre le mitage, **en systématisant le développement de l'offre nouvelle dans des opérations d'aménagement.**

#### **Priorités d'interventions**

L'orientation stratégique n°1 doit être poursuivie par l'ensemble des intercommunalités pour atteindre un des objectifs du PDH : la mise en cohérence des politiques locales de l'habitat entre les territoires.

L'orientation stratégique n°2 précise que le développement de l'offre nouvelle doit être privilégié dans le tissu existant ou dans sa continuité, à proximité des centralités existantes et doit être encadrée. Ainsi, la poursuite de cette orientation sur l'ensemble du département permettra de renforcer les centralités existantes et de favoriser un rééquilibrage territorial (villes, pôles urbaines intermédiaires, centres-bourgs...) ; la stratégie de renouvellement urbain doit être particulièrement mise en œuvre dans les centralités où la vacance du parc est identifiée.

#### **Facteur(s) de réussite**

- Avoir des stratégies d'aménagement, de planification et de prospection urbaine
- Engager des observatoires locaux dans le cadre des PLH et prendre appui sur l'Observatoire départemental de l'habitat
- Traduire dans les documents de programmation les politiques de l'habitat

## **Sous-axe 1.2 – Conforter les politiques foncières et mobiliser les outils existants en faveur de la maîtrise publique de l'aménagement**

### **Etat des lieux de l'intervention publique**

Les acteurs locaux peuvent utiliser les principaux outils d'acquisition foncière et de maîtrise publique de l'aménagement (Droit de préemption urbain, vente en l'état futur d'achèvement, Zone d'Aménagement Concerté, Zone d'Aménagement Différé, lotissement communal...).

Face aux enjeux de maîtrise publique de l'aménagement en Vendée, des outils et dispositifs ont été développés localement afin d'encadrer la consommation foncière et le développement de l'habitat, tels que la Charte pour une gestion économe de l'espace, le Contrat Communal d'Urbanisme et le dispositif de minoration foncière.

Ainsi, le dispositif de Contrat Communal d'urbanisme (CCU) proposé par le Conseil Général de Vendée (et dont le règlement a été adopté le 26/07/2013) a pour objectif d'encourager les communes à s'engager dans une approche globale de développement et d'aménagement de leur centre-bourg, en soutenant des opérations de renouvellement urbain, de densification, de développement des commerces et services. Il s'agit d'un contrat unique par commune qui se déroule en trois étapes : pré-diagnostic, études et travaux. Il peut être envisagé pour l'ensemble des étapes ou uniquement pour la convention d'étude et/ou la convention de travaux. Les actions éligibles sont les démarches d'aménagement, associant les problématiques d'habitat et/ou de commerces et services, avec l'aménagement des espaces publics. Les communes de moins de 10 000 habitants et les EPCI par transfert de compétences peuvent bénéficier du Contrat Communal d'Urbanisme.

La Charte pour une gestion économe de l'espace, signée lors du Carrefour des Maires le 27 septembre 2013, édicte des grandes orientations ayant pour objectif de promouvoir une urbanisation raisonnée du territoire, l'objectif étant de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020.

Un partenariat entre l'Etablissement Public Foncier et le Conseil général de Vendée a permis de mettre en place un dispositif de minoration foncière permettant ainsi dans certains cas de rétrocéder le foncier acheté à un prix inférieur au prix de revient, c'est le cas notamment pour des opérations de renouvellement urbain, dont la réalisation est rendue difficile en raison d'un déséquilibre financier trop important. La convention de partenariat entre l'Etablissement Public Foncier et le Conseil général a été signée le 10 décembre 2013.

L'EPF de Vendée dispose d'une forte capacité d'intervention au service des projets des collectivités, ainsi, des partenariats ville(s), bailleur(s) public(s), EPF sont régulièrement initiés.

D'autre part, l'appel à projet « Dessinons la Vendée de demain » initié dans le cadre du plan départemental pour un nouvel urbanisme adopté par le Conseil général le 21/09/2012 mobilise les communes du département pour faire émerger des projets innovants, exemplaires, opérationnels et réalisables. Ainsi, les communes candidates

pourront bénéficier de la mobilisation d'équipes de conception de haut niveau et de l'accompagnement et de l'expertise de partenaires qualifiés en matière d'aménagement : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, Etablissement Public Foncier .....

### **Orientations stratégiques**

#### **Orientation n° 3 : Poursuivre les politiques d'acquisitions foncières et immobilières et mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs permettant de maîtriser le développement de l'habitat**

- ⇒ Poursuivre les politiques de réserves foncières
- ⇒ Se saisir des outils d'acquisitions et de mobilisation foncière tels que le Droit de Préemption urbain (DPU), la Vente en l'Etat futur d'achèvement (VEFA), Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
- ⇒ Conforter les interventions et suivre les évolutions en mettant en place des dispositifs d'observation foncière et immobilière
- ⇒ A l'échelle des intercommunalités, assurer un suivi des disponibilités foncières et des prix des transactions en prenant appui sur le volet foncier des PLH et les indicateurs de suivi du volet observatoire de l'habitat des PLH
- ⇒ Privilégier les opérations en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou en lotissement communal

#### **Priorités d'interventions :**

Cette orientation concerne l'ensemble du territoire départemental mais plus particulièrement les secteurs tendus : secteurs littoraux, îles, ville centre.

Sur les secteurs littoraux, on relève un très fort enjeu de maîtrise des prix de marché et donc un engagement de politiques foncières volontaristes. Tous les leviers doivent être activés pour faire de la commune un acteur incontournable face au développement de l'offre privée dans un contexte de marché immobilier attractif voire très attractif.

Les communes peuvent mobiliser : la ZAC, le Lotissement communal, le fonds de minoration foncière, les servitudes de mixité sociale. Le développement de l'offre nouvelle doit s'appuyer sur des opérations communales, d'initiative publique permettant de conforter la volonté politique envers la maîtrise du développement de l'habitat.

L'agglomération de la Roche-sur-Yon doit également répondre à cet enjeu de maîtrise du foncier et des prix de marché.

Les territoires situés à l'Est du département sont moins concernés par un enjeu de maîtrise des prix du foncier que par un enjeu de maîtrise de l'aménagement.

## **Orientation n° 4 : Favoriser les opérations de renouvellement urbain et proposer une offre de logements attractive dans les centralités**

- ⇒ S'engager dans une démarche de densification des centralités mais aussi dans une démarche de redynamisation des centres-bourgs à travers les opérations de renouvellement urbain :
- Reconquête des dents creuses
  - Favoriser le recyclage des friches industrielles ou autres et accompagner les collectivités en cas de difficultés rencontrées (ex : dépollution)
  - Associer les propriétaires concernés le plus en amont possible du projet d'aménagement pour éviter les situations de blocage
  - Aménager les espaces publics afin d'offrir des espaces qualitatifs
  - Produire des logements qui vont répondre aux attentes des ménages
  - Insérer les nouveaux logements dans le tissu existant
  - Faciliter le changement de destination des locaux

Les communes de moins de 10 000 habitants peuvent bénéficier du Contrat Communal d'Urbanisme proposé par le Conseil Général.

### **Priorités d'interventions :**

Cette orientation doit être menée dans les centralités, sur l'ensemble du territoire départemental. Dans certains territoires, des expériences de renouvellement urbain ont été conduites.

### **Facteur(s) de réussite :**

- ➔ Conditionner toute action foncière à la définition préalable d'une stratégie en faveur d'un projet d'aménagement d'ensemble
- ➔ Mettre en place des conventions avec l'EPF, des partenariats commune – bailleur public – EPF, dans le cadre de projets de reconquête des dents creuses, de renouvellement urbain
- ➔ Mettre en synergie les acteurs concernés le plus en amont possible des projets
- ➔ Après la phase de concertation, mobiliser si nécessaire les pouvoirs de police existants lorsque l'on constate une situation de blocage (par exemple, procédure de DUP, expropriation...)

## **Axe 2 : Accompagner les parcours résidentiels des vendéens en proposant une offre nouvelle**

### **Sous-axe : Permettre aux Vendéens de se loger dans l'ensemble du territoire pour limiter les déplacements domicile-travail**

#### **Eléments de contexte :**

Il s'agit de favoriser la proximité entre habitat et emploi en privilégiant le développement de logements abordables et adaptés aux besoins des ménages dans les zones d'emplois et ainsi limiter les déplacements domicile-travail.

Rappelons que l'accession à la propriété « privée » est rendue difficile voire impossible pour les Vendéens aux revenus modestes à moyens dans les zones les plus chères.

Des aides départementales en faveur de l'accession ont été développées, comme l'aide à la primo accession dans le neuf et dans l'ancien délivrée par le Conseil général « l'ECO PASS - propriétaire en Vendée ». L'animation du dispositif a été confiée à l'ADILE, cette aide, débutée en 2008, est connue et est mobilisée dans l'ensemble du territoire de la délégation.

Le segment locatif public est peu développé et des besoins importants sont recensés dans la majeure partie des territoires composant la Vendée. Les primo demandeurs sont pour un quart d'entre eux des jeunes (moins de 30 ans), en majorité des locataires du parc privé et des jeunes logés chez leurs parents, un quart sont des familles monoparentales.

Le dispositif « Duflot » (ancien « Scellier ») en proposant des logements locatifs privés intermédiaires, permet de proposer une offre complémentaire au locatif privé, en ayant des loyers modérés.

Les communes et les intercommunalités mobilisent différents leviers en faveur du développement de l'offre publique d'habitat (locatif et accession): mise à disposition de foncier, emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, partenariats étroits avec les opérateurs publics dès l'amont des projets.

---

#### **Zoom sur les besoins en logement des ménages et sur l'offre en logements publics**

70% des ménages vendéens peuvent prétendre à un logement social, il s'agit des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds PLUS. Par ailleurs, 3 ménages vendéens sur 10 disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI (accès au logement très social).

La demande en logement social s'élève à 9 862 demandes actives au 1<sup>er</sup> janvier 2013. L'analyse de son niveau fait apparaître que la demande en logement public est en progression significative sur les deux dernières années, soit depuis 2011, après une période marquée par une relative stagnation, autour de 8 000 demandes entre 2004 et 2011. Cette progression rapide et récente, de l'ordre de 22% en deux ans, a interpellé les acteurs locaux, qui ont lancé des travaux d'analyse plus fins, dont les premiers résultats

viennent alimenter l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat. Il faut noter que la saisie en ligne de la demande, mise en place en avril 2011, a participé de cette progression ; le dispositif d'information et de simplification joue son rôle en faveur de l'accès aux droits des ménages.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, près de trois quart des demandes sont des demandes « externes », soit des nouvelles demandes, de personnes qui ne sont pas, au moment où ils formulent leur demande, locataire du parc public (au 1<sup>er</sup> janvier 2013, on recense : 7 230 demandes externes et 2 630 demandes internes). Un quart sont des demandes « internes » c'est-à-dire exprimées par des ménages qui sont actuellement locataires du parc public et qui souhaitent changer de logement, c'est ce qu'on appelle communément les demandes de mutation.

Les demandeurs externes de logement souhaitant intégrer un logement public sont en très grande majorité des locataires du parc privé, viennent ensuite dans une proportion moindre les jeunes qui souhaitent décohabiter du foyer familial de leurs parents.

Le délai moyen d'ancienneté de la demande est actuellement de 14 mois en Vendée. Près de 7 demandes sur 10 datent de moins d'un an, mais on note que 20% d'entre elles sont en « délai anormalement long ».

### **Orientations stratégiques**

#### **Orientation n°5 : Développer l'offre publique de logement en priorité dans les secteurs tendus (PLUS / PLAI)**

Prioritairement à proximité des zones urbaines dotées de services et d'équipements et d'emplois:

- ⇒ Pour répondre aux besoins des ménages et aux évolutions constatées sur le terrain dans les communes : séparations, familles monoparentales, ménages aux ressources faibles (personnes âgées, demandeurs d'emploi, personnes seules, personnes en insertion professionnelle, jeunes actifs)
- ⇒ Prévoir dans le développement de l'offre nouvelle une part significative de logements de petite et moyenne tailles (T2/T3), ainsi qu'une part de grands logements (T5) pour diversifier la typologie de l'offre et répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic

#### **Orientation n° 6 : Développer le segment des logements à loyer modéré pour répondre aux besoins qui s'expriment**

- ⇒ En accentuant les efforts de production de logements en locatif (public, privé conventionné, privé intermédiaire) et en accession dans les territoires où la pression du marché immobilier tend à exclure une partie des ménages de l'accès au logement, et notamment les actifs aux revenus moyens et modestes et permettre ainsi le rapprochement emploi-habitat dans les zones chères

- ⇒ Face à la pression immobilière dans les zones les plus chères, contractualiser des partenariats avec l'Établissement Public Foncier et mobiliser le dispositif de minoration foncière

### **Orientation n° 7 : Favoriser l'intervention des opérateurs publics et privilégier les opérations mixtes d'habitat**

- ⇒ Promouvoir les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés dans les documents d'urbanisme pour le logement public
- ⇒ Plafonner les prix de vente du foncier pour les programmes de logements publics
- ⇒ Dans les secteurs aux marchés immobiliers les plus tendus, étudier l'encadrement des prix de vente des programmes en VEFA.

Les collectivités locales peuvent agir en faveur du développement d'une offre abordable et négocier les prix de sortie de programmes sur des secteurs ciblés pour favoriser l'accès au logement des ménages aux revenus moyens à modestes.

Pour mener à bien ses négociations, la collectivité doit :

- être propriétaire du foncier ou envisager de le devenir avec l'aide d'un opérateur de type EPF
- détenir une connaissance fine des prix du marché immobilier local et cibler les produits qui composeront la gamme du logement dit abordable
- cibler des ménages bénéficiaires (niveaux de revenus, aides mobilisables / plafonds de prix à ne pas dépasser pour capter les ménages ciblés)

### **Orientation n° 8 : Poursuivre le soutien aux projets d'accession aidée à la propriété**

- ⇒ A travers l'ECO-PASS – Propriétaires en Vendée, dispositif d'aide du Conseil Général, mobilisé sous réserve de l'octroi par la commune ou l'EPCI d'une aide au moins équivalente
- ⇒ Proposer des opérations en partie destinées aux primo-accédants
- ⇒ Faire progresser le segment de la location – accession sécurisée (PSLA), uniquement dans les zones tendues et en fonction des besoins locaux identifiés

### **Priorités d'interventions :**

Ces orientations concernent les centralités et particulièrement les zones d'emplois. Des actions en faveur du développement d'une offre de logements abordables, en location et à l'accession, sur la façade littorale est particulièrement nécessaire pour répondre aux besoins des personnes qui exercent une activité professionnelle dans ce secteur mais qui sont souvent obligés de se loger dans le rétro-littoral et au-delà.

### **Facteur(s) de réussite :**

- ➔ Promouvoir l'image du logement public
- ➔ Favoriser la fluidité des parcours résidentiels
- ➔ Avoir un zonage permettant de proposer du locatif privé intermédiaire et des aides à l'accession privé
- ➔ Utiliser des outils juridiques (bail emphytéotique, à construction) et fiscaux par les collectivités

### **Sous-axe 2.2. : Mener des politiques d'aménagement durables et produire des logements correspondant aux attentes des ménages et à l'évolution de leurs pratiques**

#### **Éléments de contexte**

Il est constaté à l'échelle du département de la Vendée :

- Une prise de conscience générale en faveur de la réduction de la taille des parcelles ouvertes à l'urbanisation
- Une volonté de privilégier les opérations de taille raisonnable, mixtes et intégrées à un projet d'aménagement
- Des expériences réussies d'éco-quartiers ; rappelons que le Conseil Général a décidé en 2008, avec l'appui du CAUE, d'apporter une aide technique et financière à la création d'éco-quartier dans le cadre de son programme « Quartiers d'Habitations Ecologiques » (HQE). Il s'agit d'encourager la création de quartiers dans une démarche de développement durable, en contribuant à une gestion économe de l'espace, des ressources en eau et en énergie, tout en privilégiant la qualité architecturale et paysagère
- Une démarche BIMBY engagée permettant de densifier des secteurs par la division de parcelles pour favoriser des constructions nouvelles
- Un Département engagé en faveur des énergies renouvelables : dispositif Maisons passives, Habitat et Environnement
- Un appel à projets « Pour un nouvel urbanisme, Dessinons la Vendée de demain ».

#### **Orientations stratégiques**

##### **Orientation n° 9 : Développer des formes urbaines plus denses et attractives**

- ⇒ Poursuivre la tendance à la réduction de la taille des parcelles
- ⇒ Favoriser des opérations de taille raisonnable, mixtes et intégrées à un projet d'aménagement
- ⇒ Faire évoluer les formes architecturales et urbaines (notion de la conception : préservation des intimités ....) en menant des actions notamment auprès des

constructeurs de maisons individuelles. Et développer des formes alternatives au tout individuel dans le logement locatif public.

- ⇒ Développer les expériences vendéennes réussies en matière d'éco-quartiers
- ⇒ Travailler les liaisons douces entre les quartiers d'habitation et les commerces et services
- ⇒ Dans le contexte d'évolution des pratiques et des capacités des ménages (baisse du budget logement des ménages, souhait de disposer d'un espace extérieur), travailler la conception des opérations et des logements pour inventer les formes d'habiter de demain
- ⇒ Sensibiliser les habitants et les collectivités en développant quelques opérations exemplaires et innovantes qu'ils pourront visiter et s'approprier

#### **Orientation n° 10 : Favoriser le développement des énergies renouvelables et la préservation des ressources naturelles dans l'offre neuve**

- ⇒ Promouvoir les dispositifs existants : le dispositif Habitat et Environnement et le dispositif Maisons passives du Conseil général
- ⇒ Anticiper la RT 2020 et les certifications dans la construction

#### **Priorités d'interventions :**

Le développement de formes urbaines denses est à privilégier dans les zones tendues, dans les centralités et en extension des pôles existants afin de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles.

Dans les secteurs ruraux et moins attractifs, l'objectif de diminution de la taille des parcelles est également poursuivi mais dans une moindre mesure ; rappelons que pour certains secteurs, leur attractivité est due en partie à la possibilité d'offrir aux ménages la possibilité de disposer de plus grandes parcelles à des niveaux de prix abordable.

#### **Facteur(s) de réussite :**

- ⇒ Prendre appui sur les expériences et savoirs faire du CAUE
- ⇒ Inciter les modèles innovants et novateurs
- ⇒ Sensibiliser les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs, CAPEB, FFB ...)

## Axe 3 : Intervenir sur le parc de logements anciens

### Sous-axe 3.1. : Coordonner et enrichir les dispositifs publics locaux existants sur le parc privé

#### Eléments de contexte

En Vendée, le parc privé représente 93% des résidences principales (respectivement plus de 75% logements qui sont occupés par leurs propriétaires, 18% qui sont occupés par des locataires).

→ Plus de 75% des résidents vendéens sont propriétaires occupants : Toutefois, 58% des ménages propriétaires occupants disposent de revenus modestes (revenus inférieurs aux plafonds PLUS leur permettant de prétendre à un logement social). Ils peuvent alors rencontrer des difficultés pour financer les travaux de réhabilitation sur leur patrimoine.

→ Le parc locatif privé concentre 18% des résidences principales

Parmi les 52 324 ménages locataires du parc privé, 74% disposent de revenus modestes et pourraient prétendre à un logement public.

Dans la partie Est du département, les loyers du parc locatif privé sont accessibles et proches des loyers du parc public (loyer mensuel moyen des logements publics en Vendée = 5,09 € / m<sup>2</sup>). Toutefois, les logements n'offrent pas toujours de bonnes conditions d'habitat compte-tenu de l'ancienneté du parc.

Dans les secteurs littoraux, la pression touristique impacte le niveau des loyers du parc privé. Le taux de logements potentiellement indignes reste également important malgré le niveau des loyers.

Secteurs	BOCAGE	SUD-VENDEE	CENTRE	LITTORAL	NORD-OUEST
loyer moyen nouvelles locations 08/2012 - maisons	6,43 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	7,09 €/m <sup>2</sup>	8,41 €/m <sup>2</sup>	7,81 €/m <sup>2</sup>
loyer moyen nouvelles locations 08/2012 - appartements	8,05 €/m <sup>2</sup>	7,38 €/m <sup>2</sup>	8,87 €/m <sup>2</sup>	9,90 €/m <sup>2</sup>	9,19 €/m <sup>2</sup>
Taux et nombre de logements locatifs privés potentiellement indignes (PPPI)	12% des logements locatifs privés (1 374)	18% des logements locatifs privés (1 431)	13% (1 531)	14% (2007)	14% (1 038)

Sources : SICLOP, Filocom 2009

→ Dans le parc privé, le potentiel de logements indignes est d'environ 14 %, cette problématique existe à la fois dans des logements occupés par leurs propriétaires et dans des logements locatifs. Dans les secteurs littoraux, des résidences construites pour des occupations saisonnières sont quelquefois occupées à l'année n'offrant pas toujours de bonnes conditions de confort (isolation, ...).

→ Les ménages âgés sont nombreux à occuper des logements inadaptés. Ces ménages ne sont pas toujours en mesure de réaliser les travaux qui leur permettraient de se maintenir à domicile.

→ Dans le secteur Sud-Est de la Vendée, la vacance des logements est importante : 7,7% des logements sont vacants (4 300 logements)

### **Etat des lieux de l'intervention publique**

Le Département de la Vendée intervient aux côtés des collectivités locales pour remédier aux dysfonctionnements constatés sur le parc privé et ainsi permettre aux propriétaires de réaliser des travaux pour assurer un habitat décent, performant et adapté.

Au-delà des aides nationales et régionales mobilisées en faveur de l'habitat privé, les aides et dispositifs départementaux complètent l'intervention publique sur l'habitat privé :

- ⇒ **Convention de délégation des aides à la pierre entre le Département et l'Etat**
- ⇒ **Convention de délégation des aides à la pierre entre la Roche-sur-Yon agglomération et l'Etat**
- ⇒ **Des aides départementales majorées** (adaptation des logements et la prévention du vieillissement, aide à l'ingénierie des études et opérations, sortie de logements vacants, aide départementale en complément de l'ASE)
- ⇒ **Un PIG départemental « habitat indigne et habitat dégradé »** (2013–2016) pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches d'amélioration de l'habitat (pour les territoires hors OPAH)
- ⇒ **Un PIG à la Roche-sur-Yon Agglomération « Lutte contre la précarité dans le logement »**
- ⇒ **Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique de la Vendée**, dispositif départemental, associant les acteurs de terrain (travailleurs sociaux, pompiers, CLIC, ADMR, élus...) dans le repérage des situations d'habitat dégradé et la lutte contre l'habitat indigne :
  - renseignement d'une grille de signalements en cas de repérage d'habitat dégradé par les intervenants sociaux et associatifs formés
  - orientations et suivi des situations par la cellule de traitement
  - suivi et évaluation par un comité technique
- ⇒ **La signature d'un Contrat Local d'Engagement** le 09/06/2011, ayant été renouvelé par avenant pour la période 2014 – 2017, permettant d'engager les aides financières du programme Habiter Mieux
- ⇒ **Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat** initiées sur des territoires intercommunaux, des animations par les opérateurs et par l'ADILE.

## **Orientations stratégiques**

### **Orientation n° 11 : Accompagner les propriétaires occupants âgés dans des projets d'amélioration et d'adaptation de leurs logements et ainsi favoriser le maintien à domicile**

- ⇒ Proposer un accompagnement rapproché, de la réflexion patrimoniale à l'assistance technique
- ⇒ Développer un partenariat avec les Centres Locaux d'Information et de Coordination

### **Orientation n° 12 : Favoriser le développement d'une offre locative privée, qualitative, performante et accessible**

- ⇒ Les aides existantes, et ceci malgré l'ouverture du programme Habiter Mieux aux propriétaires bailleurs, sont jugées comme n'étant pas suffisamment incitatives pour engager les propriétaires bailleurs vers le conventionnement de leur parc de logements.

Plusieurs pistes d'actions ont été proposées lors des ateliers thématiques :

- Proposer des aides locales en complémentarité des aides existantes (subventions ANAH / Habiter Mieux / déductions fiscales...), à destination des propriétaires bailleurs, pourrait permettre de rééquilibrer le marché de la location et de susciter le développement d'un parc de logements locatifs privés accessibles
- Sensibiliser les propriétaires bailleurs en sortie de conventionnement pour une reconduction du dispositif leur permettant éventuellement d'engager une 2<sup>nd</sup>e campagne de réhabilitation pour maintenir cette offre accessible
- De manière générale, intensifier et poursuivre les informations et conseils aux propriétaires bailleurs privés sur les dispositifs de prévention des risques locatifs (via l'ADILE et les agences immobilières) pour les sécuriser dans leur démarche locative
- Dans les secteurs littoraux où une partie de l'offre locative est réservée à la location saisonnière, inciter les propriétaires bailleurs à remobiliser cette offre locative à l'année.

### **Orientation n° 13 : Lutter contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique en portant une attention particulière aux personnes défavorisées en situation de mal logement**

- ⇒ Dans les secteurs concentrant les logements potentiellement indignes et non couverts par des dispositifs publics de proximité, engager des études territoriales fines permettant de repérer des situations d'habitat dégradé. D'expériences, les opérateurs en habitat privé ont pu constater que les fichiers

communaux renseignant sur l'état des logements étaient à jour, notamment dans le territoire Sud Vendée. Ainsi, les données existantes permettraient d'engager un travail de repérage des logements potentiellement indignes

- ⇒ Mobiliser les moyens nécessaires pour traiter ces situations d'habitat dégradé en engageant si nécessaire des actions coercitives
- ⇒ Dans les secteurs littoraux, inciter à l'amélioration de résidences initialement construites pour des occupations estivales et occupées à l'année sans offrir les conditions de confort (notamment thermiques)
- ⇒ Dans les secteurs littoraux, lutter contre la dégradation des immeubles collectifs dont seule une partie des logements est occupée à l'année
- ⇒ Lutter contre les propriétaires bailleurs « marchands de sommeil ».

### **Facteur(s) de réussite :**

- ➔ Accentuer la communication à destination des propriétaires du parc privé à travers des nouveaux relais pour diffuser une information complète et transversale sur les aides à l'habitat privé

Les aides en faveur de l'amélioration de l'habitat privé sont nombreuses et ont été récemment diversifiées ; des aides nationales et locales permettent de financer une partie de travaux éligibles suivant des critères d'éligibilité définis.

L'information est assurée à deux niveaux.

Au premier niveau, le Guichet Unique de la Roche Agglomération et l'ADILE 85 et Elise (PRIS) pour le reste du territoire, assure à l'échelle départementale une communication afin de faire connaître les aides à la population et apporte des renseignements personnalisés (niveau des aides, nature des travaux subventionnables, conditions d'obtention, plafonds de ressources, plafonds de loyers...).

Ensuite, à un niveau territorial plus fin, lorsqu'une OPAH est mise en œuvre sur un périmètre défini, une diffusion plus localisée est assurée par les opérateurs en charge de l'animation du dispositif.

Malgré ces deux niveaux complémentaires d'information, il ressort du diagnostic que les aides à l'habitat privé ne sont pas toujours pleinement identifiées par les habitants, malgré les besoins repérés, et que l'information mériterait d'être intensifiée et de prendre appui sur de nouveaux relais pour être plus efficace.

Ainsi, les communes et les intercommunalités, qui sont des territoires de proximité, pourraient devenir de véritables relais de l'information. Par exemple, des supports de communication à diffuser localement et éventuellement à intégrer dans les bulletins municipaux pourraient leur être fournis par l'ADILE. Des permanences locales pourraient également être organisées sur les territoires hors dispositifs, les élus intercommunaux pourraient plus largement être associés aux groupes de travail « habitat indigne » et devenir référents sur ces questions.

Il est également envisageable de développer un partenariat avec d'autres acteurs locaux de l'habitat (banques, agences immobilières, notaires, syndicats professionnels,

artisans...). Il est indispensable d'informer ou de former précisément ces acteurs de l'habitat afin qu'ils intègrent dans les projets immobiliers ou de réhabilitation les possibilités en matière d'accompagnement et d'aides. De plus, ils représentent également un important relais de diffusion de l'information. Ce partenariat permettrait également de valoriser les artisans et professionnels qualifiés.

Une attention particulière devra être portée à la communication à destination des propriétaires bailleurs afin de les informer des nouvelles possibilités de subventions (Habiter Mieux). Une attention devrait également être portée aux copropriétés, également éligibles.

→ Favoriser les dispositifs publics de proximité et étendre les champs d'intervention des OPAH :

L'efficacité des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou tout autre dispositif de proximité est reconnue.

En phase pré-opérationnelle, les études permettent d'identifier précisément les problématiques locales, de repérer les logements dégradés, de proposer des aides locales complémentaires (subventions intercommunales complémentaires).

En suivi-animation, la mobilisation d'une équipe dédiée à cette opération assure la communication auprès des habitants notamment à travers des permanences d'accueil et propose son expertise dans le domaine de l'habitat. Ainsi, l'équipe assiste et accompagne le(s) propriétaire(s) dans ses démarches administratives et techniques.

Il est toutefois indispensable d'organiser les sorties de dispositifs, les acteurs et élus constatant souvent le déficit d'information hors OPAH.

Au-delà de l'amélioration de l'habitat, des mesures d'accompagnement pourraient être renforcées dans le cadre des conventions d'OPAH avec le voilet urbain afin d'étendre l'intervention publique à la requalification des espaces publics par exemple en centres-bourgs.

### **Priorités d'interventions :**

L'orientation n°11 doit être menée sur l'ensemble du territoire, de façon diffuse, conformément aux besoins d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

L'orientation n°12 doit être menée prioritairement dans les zones tendues où le déficit en logements locatifs privés abordable est constaté.

L'orientation n°13 concerne particulièrement les secteurs où le nombre de logements potentiellement indignes est important, notamment en partie sud-est du département.

### **Sous-axe 3.2. : Poursuivre l'adaptation et la diversification du parc public et créer une offre nouvelle en restructurant et modernisant le parc ancien**

#### **Éléments de contexte :**

Le parc public est insuffisamment développé sur le département de la Vendée ; moins de 7% du parc de logements existants est public.

Les réhabilitations du parc public existant sont organisées dans le cadre des Plans Stratégiques du Patrimoine et des Conventions d'Utilité Sociale.

Toutefois, dans le département, une partie du parc public est déqualifiée dans certains secteurs et devient moins attractif pour les ménages demandeurs d'un logement public. Les coûts de réhabilitation sont très élevés compte-tenu des contraintes actuelles (isolation thermique, traitement des ouvrages contenant de l'amiante...).

Au-delà du développement de l'offre en logements publics, il s'agit alors de poursuivre l'effort engagé sur le parc existant au regard de la demande locale. L'arbitrage entre requalification, restructuration ou démolition doit être réalisé au regard de la demande des ménages (adéquation entre typologie des logements recherchés et des logements proposés).

#### **Orientations stratégiques**

##### **Orientation n° 14 : Poursuivre l'effort de réhabilitation, de rénovation énergétique et d'adaptation du parc de logements publics anciens**

- ⇒ Les efforts en matière de réhabilitation et d'adaptation doivent être poursuivis pour les logements qui répondent à la demande locale, la réhabilitation doit permettre de repositionner le logement sur le marché immobilier local.

Rappelons que des efforts en matière de rénovation thermique permettent de réduire significativement les dépenses énergétiques des ménages locataires du parc public. Ainsi, les Plans Stratégiques du Patrimoine (PSP) intègrent ces exigences en matière de rénovation thermique.

- ⇒ Anticiper le vieillissement, en continuant d'agir sur l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie et encourager le maintien à domicile.

**Orientation n° 15 : Saisir les opportunités de restructuration ou de démolition-reconstruction du parc public dans les programmes de requalification engagés pour diversifier les typologies au regard des demandes**

- ⇒ Favoriser des opérations de restructuration ou de démolition-reconstruction quand les logements sont inadaptés à la demande (présence de logements de petite taille qui se louent difficilement, logements collectifs peu attractifs....)

**Priorités d'interventions :**

L'orientation n°14 concerne l'ensemble du département, l'effort de réhabilitation devant être poursuivi sur le segment du parc public dégradé, ne répondant plus aux exigences actuelles.

L'orientation n°15 concerne les parties du territoire où le parc public existant ne correspond pas aux attentes des ménages. Cela nécessite alors l'engagement d'une réflexion locale pour intervenir sur le parc en vue de sa diversification en adéquation avec les besoins exprimés par les ménages occupants et les demandeurs.

## **Axe 4 : Répondre aux besoins des publics 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 ou un 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 doit permettre de mesurer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements ou d'hébergements adaptés.

### **Sous-axe 4.1 : Face aux besoins grandissant, poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées**

*Le maintien à domicile des personnes handicapées et âgées est traité dans l'axe 3. Les orientations suivantes visent au développement d'un parc de logements et d'hébergements adaptés en complémentarité du parc de droit commun.*

#### **Éléments de contexte**

Dans le département, la part des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à l'handicap, est importante et en augmentation.

Les 60-74 ans représentent 16% de la population (99 000 personnes). Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 10% (63 400 habitants) et cette proportion ne cesse d'augmenter.

31 700 personnes sont bénéficiaires de l'aide au titre d'un handicap mental ou physique.

Le département est bien pourvu en structures adaptées pour accueillir les personnes âgées et handicapées ne pouvant pas se maintenir à domicile, des disparités territoriales sont toutefois constatées.

La politique publique départementale est structurée à travers le Plan Bien Vieillir en Vendée et le Schéma Départemental en Faveur des Personnes Handicapées.

Des offres de logements adaptés innovantes et originales ont été développées dans le département (placement en familles d'accueils, MARPA, résidences de logements individuels organisés autour d'une structure médicalisée et proposant des activités...)

## **Orientations stratégiques**

### **Orientation n° 16 : Développer une offre de logements de « transition » pour les personnes peu dépendantes**

- ⇒ Développer une offre de logements publics permettant d'apporter une réponse de « transition » pour des personnes en perte de mobilité.  
La production de ces logements de « transition » doit être réfléchiée en termes de localisation, de taille et d'accessibilité. La localisation doit être privilégiée dans les centralités, à proximité des services et commerces.
- ⇒ Renforcer le réseau des « maisons de vie » ou MARPA qui s'est développé en Vendée.
- ⇒ Etudier les solutions innovantes : la colocation, le béguinage, l'accueil des personnes dans des familles agréées par le Département. Cette solution est encore peu connue et présente l'intérêt de permettre aux bénéficiaires de demeurer dans leur « environnement » et de conserver leurs habitudes et les liens qu'ils ont créés.

### **Orientation n° 17 : Améliorer la répartition territoriale de l'offre d'hébergement spécialisé à destination des personnes dépendantes (à court terme : pallier aux disparités en favorisant la mise en réseau des structures existantes)**

- ⇒ Identifier les secteurs en déficit afin de préciser le positionnement de la future offre en structures spécialisées. Le département de la Vendée est bien doté en structures spécialisées et médicalisées. Toutefois, une partie des établissements sont saturés et des besoins se font ressentir dans certains secteurs.
- ⇒ A court terme, dans l'attente de la création de nouveaux lits dans des localités et secteurs choisis, favoriser la mise en réseau des différentes structures pour une meilleure connaissance de l'offre disponible.

## **Priorités d'interventions :**

L'orientation n°16 concerne les centralités qui disposent de services et de commerces. L'orientation n°17 concerne l'ensemble du département, l'objectif étant de réaliser un rééquilibrage à l'échelle départementale.

## **Sous axe 4.2 : Faire du renforcement de l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et personnes en insertion professionnelle un axe prioritaire d'intervention**

### **Éléments de contexte**

Le département de la Vendée accueille une population jeune et saisonnière.

Toutefois, l'offre en hébergement et en logement à destination des jeunes, des saisonniers et des personnes en insertion professionnelle est insuffisante. La pression foncière et immobilière, notamment dans les secteurs littoraux est facteur d'exclusion sociale et générationnelle.

Certaines réflexions sont d'ores et déjà engagées pour déterminer une localisation optimale pour le logement à destination des jeunes. De plus, des expériences locales innovantes ont été conduites pour apporter des réponses alternatives pour le logement des saisonniers.

### **Orientations stratégiques**

#### **Orientation n° 18 : Développer une offre de logements adaptés à la demande des saisonniers**

- ⇒ Proposer des solutions d'hébergements et de logements adaptés aux saisonniers en développant une offre en location de courte durée, de logements meublés, à proximité des zones d'emplois
- ⇒ S'inspirer des solutions innovantes ; aménager les établissements scolaires vacants l'été pour accueillir les saisonniers : location de l'internat du Lycée Tabarly, de l'ancien internat Les Lutins sur l'Ile de Noirmoutier

#### **Orientation n° 19 : Favoriser les opérations innovantes (accueillants familiaux, colocation intergénérationnelle...)**

- ⇒ Proposer des solutions d'hébergements et de logements en développant une offre dans le parc existant et développer le réseau des hébergements alternatifs

### **Facteur(s) de réussite :**

- ➔ Mettre en relation l'ensemble des partenaires autour de la question du logement des jeunes et des saisonniers (employeurs, structures spécialisées, propriétaires bailleurs privés et publics, collectivités)

### **Priorités d'interventions :**

L'orientation n°18 concerne la façade littorale et les îles.

L'orientation n°19 concerne la façade maritime, les centralités notamment à proximité des zones d'emplois et de formation.

### **Sous axe 4.3 : Proposer des solutions d'hébergement et de logement aux personnes défavorisées**

#### **Eléments de contexte**

Le réseau des structures d'hébergement est bien développé sur le département et permet de proposer des solutions temporaires pour les ménages défavorisés.

La Vendée dispose actuellement de plus de 1 158 places pour l'hébergement d'urgence, la stabilisation ou l'insertion du public du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (6 CHRS, foyers et maisons de vie).

La politique d'hébergement et de logement en faveur des personnes défavorisées est définie à travers des plans départementaux (PDALPD 2010-2014 prochainement en cours de révision, PDAHI 2010-2014).

Un partenariat a été développé entre les différentes associations de soutien aux personnes défavorisées et les principaux bailleurs du département.

#### **Orientations stratégiques**

##### **Orientation n° 20 : Développer l'offre nouvelle en hébergement et en logement à destination des personnes défavorisées**

- ⇒ Renforcer le développement de l'offre de logements accessibles aux personnes défavorisées en augmentant les capacités d'accueil dans le parc public, le parc privé conventionné ou dans les structures spécialisées
- ⇒ Développer l'offre en logements très sociaux (PLAI) dans les centralités à proximité des services et des zones d'emplois et en priorité dans les zones tendues où l'accès aux logements pour les ménages défavorisées est rendu difficile

#### **Priorités d'interventions :**

L'orientation n°20 concerne les centralités, à proximité des zones d'emplois, des commerces et des services, notamment celles en déficit de logements publics et de logements très sociaux.

## **Sous axe 4.4 : Permettre l'accueil des gens du voyage souhaitant séjourner ou s'installer dans le territoire**

### **Eléments de contexte**

Les gens du voyage sont nombreux à séjourner dans le département vendéen, notamment dans les territoires à proximité du littoral.

On constate également une tendance à la sédentarisation des gens du voyage sur des aires d'accueil du département (augmentation du temps d'occupation, rotations sur différentes aires).

Le département répond aujourd'hui aux exigences réglementaires relatives à l'accueil des gens du voyage. Un coordonnateur départemental travaille avec les communes

### **Orientations stratégiques**

#### **Orientation n° 21 : Augmenter la capacité d'accueil pour les grands rassemblements et les passages**

- ⇒ Développer les capacités d'accueil des gens du voyage au-delà des obligations réglementaires pour répondre aux besoins en correspondance avec les phénomènes de grands passages notamment en période estivale

Exemples : mise à disposition des terrains en période estivale (au-delà des obligations réglementaires particulières, développement de partenariats avec les agriculteurs pour une mise à disposition des terrains durant l'été)

#### **Orientation n° 22 : Proposer une offre adaptée aux attentes des gens du voyage qui souhaiteraient se sédentariser (logements locatifs, terrains familiaux)**

- ⇒ Développer une offre de logements pour accompagner la tendance à la sédentarisation d'une partie des gens du voyage en tenant compte des usages de ce public spécifique (terrain pouvant accueillir des caravanes)
- ⇒ Favoriser le développement de terrains familiaux, plus adaptés que les aires d'accueil pour une occupation de plus longue durée

### **Facteur(s) de réussite :**

→ Conforter la coordination entre les différents acteurs et les actions en faveur de l'éducation, de l'emploi...

Au-delà des actions déjà existantes sur le territoire départemental (coordonnateur départemental, travailleurs sociaux, homogénéisation des tarifs...), il est nécessaire de conforter le partenariat entre les différents acteurs (relations à développer entre les communes et les services d'accompagnement social dans la gestion des aires d'accueil).

### **Priorités d'interventions :**

L'orientation n°21 concerne essentiellement les territoires à proximité de la façade maritime et à proximité des grands axes routiers.

L'orientation n°22 concerne l'ensemble du département.

			secteurs prioritaires					
			ensemble du département	secteurs tendus (La Roche-sur-Yon / la façade littorale / les îles)	Centralités à proximité des zones d'emplois, des services et	Centralités intermédiaires (disposant de services et de	Toutes centralités	secteurs concentrant les pbtiques de la vacance et de
<b>Axe 1 : Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières</b>	<b>Sous-axe 1.1 – Structurer la politique de développement de l'habitat pour assurer un développement harmonieux et cohérent des territoires</b>	<b>Orientation n°1</b> : Adopter des stratégies communes pour assurer un développement harmonieux et cohérent des territoires						
		<b>Orientation n°2</b> : Favoriser et organiser le développement de programmes d'habitat en continuité des centralités et ainsi renforcer la structuration du territoire						
	<b>Sous-axe 1.2 – Conforter les politiques foncières et mobiliser les outils existants en faveur de la maîtrise publique de l'aménagement</b>	<b>Orientation n°3</b> : Poursuivre les politiques d'acquisitions foncières et immobilières et mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs permettant de maîtriser le développement de l'habitat						
		<b>Orientation n°4</b> : Favoriser les opérations de renouvellement urbain et proposer une offre de logements attractive dans les centralités						
<b>Axe 2 : Accompagner les parcours résidentiels des vendéens en proposant une offre nouvelle</b>	<b>Sous-axe 2.1. : Permettre aux Vendéens de se loger dans l'ensemble du territoire pour limiter les déplacements domicile-travail</b>	<b>Orientation n°5</b> : Développer l'offre publique de logement en priorité dans les secteurs tendus (PLUS / PLAI)						
		<b>Orientation n°6</b> : Développer le segment des logements à loyer modéré pour répondre aux besoins qui s'expriment						
		<b>Orientation n°7</b> : Favoriser l'intervention des opérateurs publics et privilégier les opérations mixtes d'habitat						
		<b>Orientation n°8</b> : Poursuivre le soutien aux projets d'accession aidée à la propriété						
	<b>Sous-axe 2.2. : Mener des politiques d'aménagement durables et produire des logements correspondant aux attentes des ménages et à l'évolution de leurs pratiques</b>	<b>Orientation n°9</b> : Développer des formes urbaines plus denses et attractives						
		<b>Orientation n°10</b> : Favoriser le développement des énergies renouvelables et la préservation des ressources naturelles dans l'offre neuve						

- *Secteurs tendus : marchés immobiliers et fonciers tendus, absence de fluidité dans les parcours résidentiels*
- *Centralités à proximité des zones d'emplois : pôles concentrant services, commerces et emplois*
- *Centralités intermédiaires : pôles disposant de services et de commerces mais non proches des zones d'emplois*
- *Toutes centralités : pôles concentrant plusieurs logements sans pour autant disposer de commerces, services et emplois*
- *Secteurs concentrant les problématiques de la vacance et de l'habitat dégradé*

			secteurs prioritaires					
			ensemble du département	secteurs tendus (La Roche-sur-Yon / la façade littorale / les îles)	Centralités à proximité des zones d'emplois, des services et	Centralités intermédiaires (disposant de services et de	Toutes centralités	secteurs concentrant les pbtiques de la vacance et de
<b>Axe 3 : Intervenir sur le parc de logements anciens</b>	<b>Sous-axe 3.1. : Coordonner et enrichir les dispositifs publics locaux existants sur le parc privé</b>	<b>Orientation n° 11</b> : Accompagner les propriétaires occupants âgés dans des projets d'amélioration et d'adaptation de leurs logements et ainsi favoriser le maintien à domicile						
		<b>Orientation n° 12</b> : Favoriser le développement d'une offre locative qualitative, performante et accessible						
		<b>Orientation n° 13</b> : Lutter contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique en portant une attention particulière aux personnes défavorisées en situation de mal logement						
	<b>Sous-axe 3.2. : Poursuivre l'adaptation et la diversification du parc public et créer une offre nouvelle en restructurant et modernisant le parc ancien</b>	<b>Orientation n° 14</b> : Poursuivre l'effort de réhabilitation et de rénovation énergétique et d'adaptation du parc de logements publics anciens						
		<b>Orientation n°15</b> : Saisir les opportunités de restructuration du parc public dans les programmes de requalification engagés pour diversifier les typologies au regard des demandes						
	<b>Axe 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques</b>	<b>Sous-axe 4.1 : Face aux besoins grandissant, poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées</b>	<b>Orientation n°16</b> : Développer une offre de logement intermédiaire pour les personnes peu dépendantes en favorisant des solutions alternatives innovantes					
<b>Orientation n°17</b> : Améliorer la répartition territoriale de l'offre d'hébergement spécialisé à destination des personnes dépendantes (et à court terme, pallier aux disparités en favorisant la mise en réseau des structures)								
<b>Sous axe 4.2 : Faire du renforcement de l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et personnes en insertion professionnelle un axe prioritaire d'intervention</b>		<b>Orientation n°18</b> : Développer une offre de logements adaptée à la demande des saisonniers						
		<b>Orientation n°19</b> : Favoriser des opérations innovantes (accueillants familiaux, colocation intergénérationnelle...)						
<b>Sous axe 4.3 : Proposer des solutions d'hébergement et de logement aux personnes défavorisées</b>		<b>Orientation n°20</b> : Développer l'offre nouvelle en hébergement et en logement à destination des personnes défavorisées						
<b>Sous axe 4.4 : Permettre l'accueil des gens du voyage souhaitant séjourner ou s'installer dans le territoire</b>		<b>Orientation n°21</b> : Augmenter la capacité d'accueil pour les grands rassemblements et les passages						
		<b>Orientation n°22</b> : Proposer une offre adaptée aux attentes des gens du voyage qui souhaiteraient se sédentariser (logements locatifs, terrains familiaux)						

Plan Départemental de l'habitat de la Vendée		COCHAGE	SUD VENDEE	LITTORAL	NORD OUEST	CENTRE
<b>AXE 1 : Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières</b>						
<b>sous-axe 1.1 : Structurer la politique de développement de l'habitat pour assurer un développement harmonieux et cohérent des territoires</b>						
Orientation	1 Adopter des stratégies communes pour assurer un développement harmonieux et cohérent du territoire					
Orientation	2 Favoriser et organiser le développement de programmes d'habitat en continuité des pôles urbains et ainsi renforcer la structuration du					
<b>sous-axe 1.2 : Conforter les politiques foncières et mobiliser les outils existants en faveur de la maîtrise publique de l'aménagement</b>						
Orientation	3 Poursuivre les politiques d'acquisitions foncières et immobilières et mobiliser l'ensemble des outils et dispositifs permettant de maîtriser le développement de l'habitat					
Orientation	4 Favoriser les opérations de renouvellement urbain et proposer une offre de logements attractive dans les centralités					
<b>AXE 2 : Accompagner les parcours résidentiels en proposant une offre nouvelle</b>						
<b>sous-axe 2.1 : Permettre aux Vendéens de se loger dans l'ensemble du territoire pour limiter les déplacements domicile-travail</b>						
Orientation	5 Développer l'offre publique de logement en priorité dans les secteurs tendus (PLUS/PLAI)					
Orientation	6 Développer le segment des logements à loyer modéré pour répondre aux besoins qui s'expriment					
Orientation	7 Favoriser l'intervention des opérateurs publics et privilégier les opérations mixtes d'habitat					
Orientation	8 Poursuivre le soutien aux projets d'accession aidée à la propriété					
<b>sous-axe 2.2 : Mener des politiques d'aménagement durables et produire des logements correspondant aux attentes des ménages et à l'évolution de</b>						
Orientation	9 Développer des formes urbaines plus denses et attractives					
Orientation	10 Favoriser le développement des énergies renouvelables et la préservation des ressources naturelles dans l'offre neuve					
<b>AXE 3 : Intervenir sur le parc de logements anciens</b>						
<b>sous-axe 3.1 : Coordonner et enrichir les dispositifs publics locaux existants sur le parc privé</b>						
Orientation	11 Accompagner les propriétaires occupants âgés dans des projets d'amélioration et d'adaptation de leurs logements et ainsi favoriser le maintien à domicile					
Orientation	12 Favoriser le développement d'une offre locative privée, qualitative, performante et accessible					
Orientation	13 Lutter contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique en portant une attention particulière aux personnes défavorisées en situation de					
<b>sous-axe 3.2 : Poursuivre l'adaptation et la diversification du parc public et créer une offre nouvelle en restructurant et modernisant le parc ancien</b>						
Orientation	14 Poursuivre l'effort de réhabilitation, de rénovation énergétique et d'adaptation du parc de logements publics anciens					
Orientation	15 Saisir les opportunités de restructuration ou de démolition-reconstruction du parc public dans les programmes de requalification engagés pour diversifier les typologies au regard des demandes					
<b>AXE 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques</b>						
<b>Sous-axe 4.1 : Face aux besoins grandissant, poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées</b>						
Orientation	16 Développer une offre de logements de "transition" pour les personnes peu dépendantes					
Orientation	17 Améliorer la répartition territoriale de l'offre d'hébergement spécialisé à destination des personnes dépendantes (à court terme : pallier aux disparités en favorisant la mise en réseau des structures existantes)					
<b>Sous axe 4.2 : Faire du renforcement de l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et personnes en insertion professionnelle un axe</b>						
Orientation	18 Développer une offre de logements adaptés à la demande des saisonniers					
Orientation	19 Favoriser les opérations innovantes (accueillants familiaux, colocation intergénérationnelle...)					
<b>sous-axe 4.3 : Proposer des solutions d'hébergement ou de logement aux personnes défavorisées</b>						
Orientation	20 Développer l'offre nouvelle en hébergement et en logement à destination des personnes défavorisées					
<b>sous-axe 4.4 : Permettre l'accueil des gens du voyage souhaitant séjourner ou s'installer dans le territoire</b>						
Orientation	21 Augmenter la capacité d'accueil pour les grands rassemblements et les passages					
Orientation	22 Proposer une offre de logements locatifs sociaux / très sociaux adaptée aux attentes des gens du voyage qui souhaiteraient se sédentariser					

	très concerné
	concerné
	peu concerné