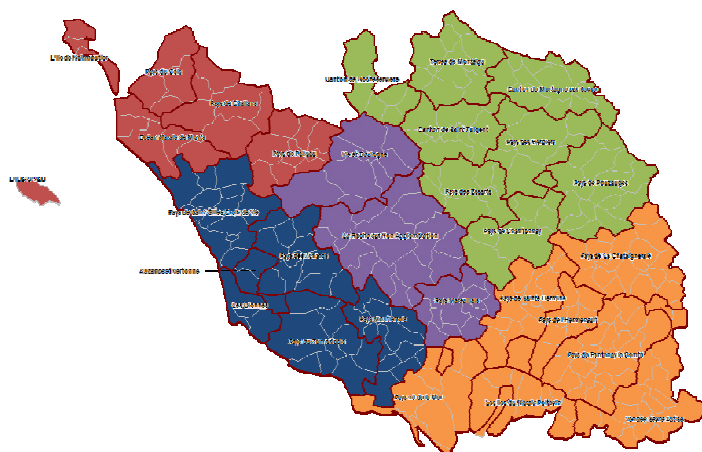
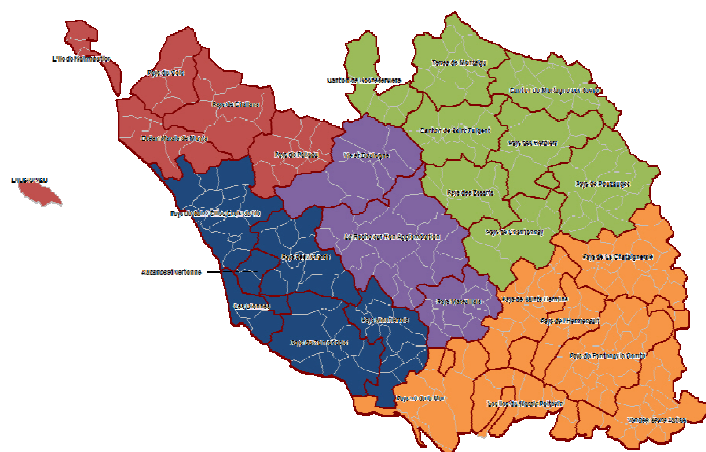


Plan Départemental de l'Habitat de la Vendée (2014 – 2020)



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

Diagnostic



Sommaire

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
1 - LA CARTE D'IDENTITE DE LA VENDEE	9
1.1. UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI	9
1.2. UNE STRUCTURATION URBAINE DIFFUSE ET UNE RURALITE PLUS AFFIRMEE DANS LE SUD DU DEPARTEMENT.....	10
1.3. LA RICHESSE NATURELLE DE LA VENDEE	12
1.4. LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE VENDEEN.....	14
1.5. CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES	21
1.6. DES RESSOURCES MODESTES	26
2 - PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT	31
CHIFFRES CLES.....	31
2.1. UNE REPARTITION DIFFUSE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	31
2.2. UN PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES IMPORTANT ET CONCENTRE SUR LA FAÇADE MARITIME.....	33
2.3. UNE IMPORTANTE PROPORTION DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	34
2.6. LES CARACTERISTIQUES DU PARC PRIVE.....	39
2.7. LES CARACTERISTIQUES DU PARC PUBLIC	45
3 - DYNAMIQUES DES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS.....	54
3.1. UNE DYNAMIQUE FORTE DE CONSTRUCTION SUR LA FAÇADE MARITIME	55
3.2. UNE CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE	56
3.3. UN MARCHE IMMOBILIER TRES HETEROGENE	59
3.4. DES DISPOSITIFS DE SOUTIEN A L'ACCESSION.....	61
4 - PUBLICS AUX BESOINS SPECIFIQUES.....	64
4.1. LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE ET EN PERTE DE MOBILITE	65
4.2. LES PERSONNES DEFAVORISEES	68
4.3. LA POPULATION JEUNE ET EN INSERTION	71
4.4. GENS DU VOYAGE	72
5 - ETAT DES LIEUX DES POLITIQUES LOCALES EN FAVEUR DE L'HABITAT	75
5.1. LA CONSTRUCTION D'UNE STRATEGIE HABITAT EN DEVENIR.....	75
5.2. DES SOUTIENS AUX POLITIQUES DE L'HABITAT CORRESPONDANT AUX CHAMPS DE COMPETENCES DES ACTEURS	76
5.3. DES COLLECTIVITES VENDEENNES POUVANT S'APPUYER SUR DE NOMBREUX OUTILS A DISPOSITION	78
5.4. SYNTHESE ET ENJEUX	80
TABLE DES ILLUSTRATIONS	80
ANNEXES	83

Introduction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PDH se décompose en trois phases :

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

Le diagnostic territorial se compose de deux documents :

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

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

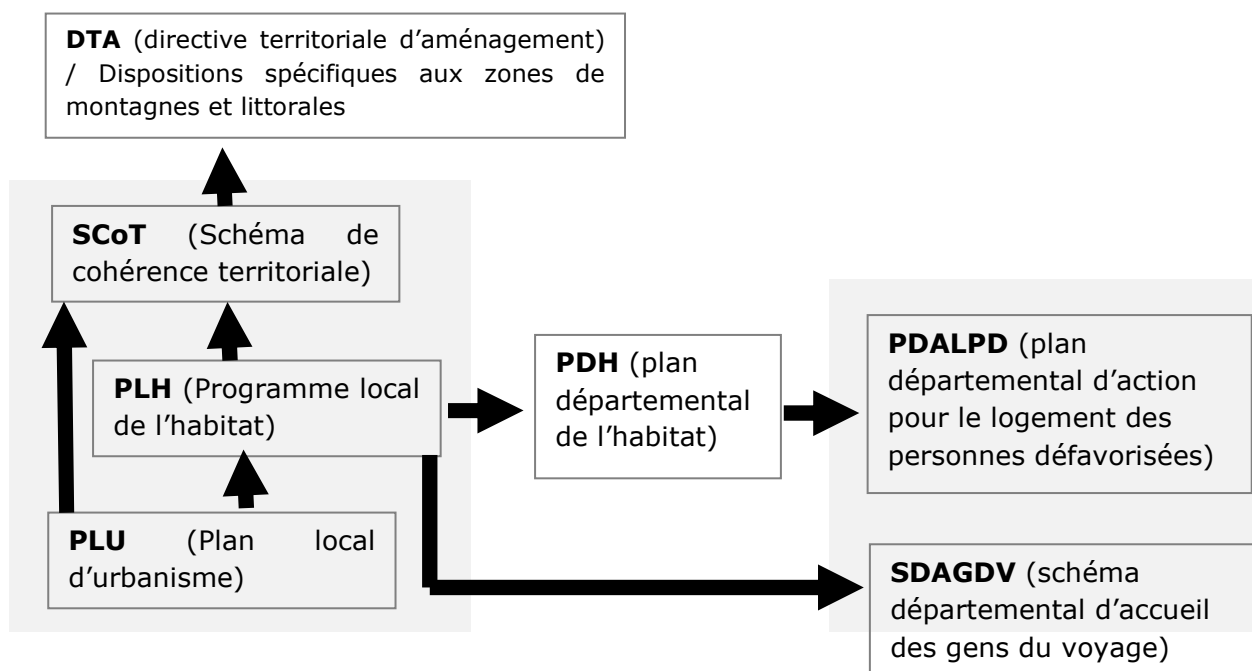
- le poids de l'économie et du tourisme
- la structuration urbaine du territoire et les réseaux de déplacements
- l'importance des espaces naturels et agricoles
- les flux démographiques
- la structuration et la gouvernance des territoires

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

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

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

Schéma – les différents niveaux de planification et les dispositifs contractualisés



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

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

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

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

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

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

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

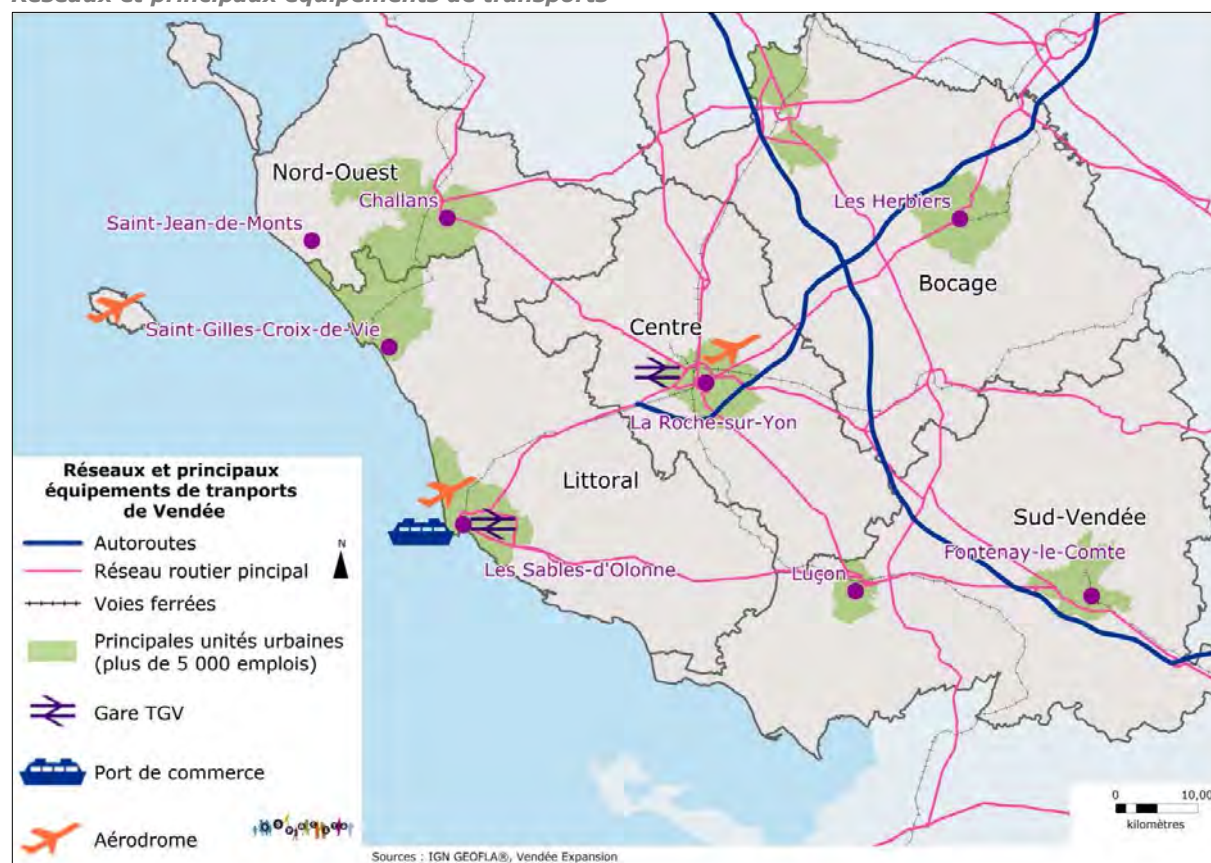
Ont été retenus 3 départements : 2 départements de la région Pays-de-la-Loire (la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire), un département de la région Poitou-Charentes (la Charente-Maritime).

1 - La carte d'identité de la Vendée

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

1.1. Un territoire bien desservi

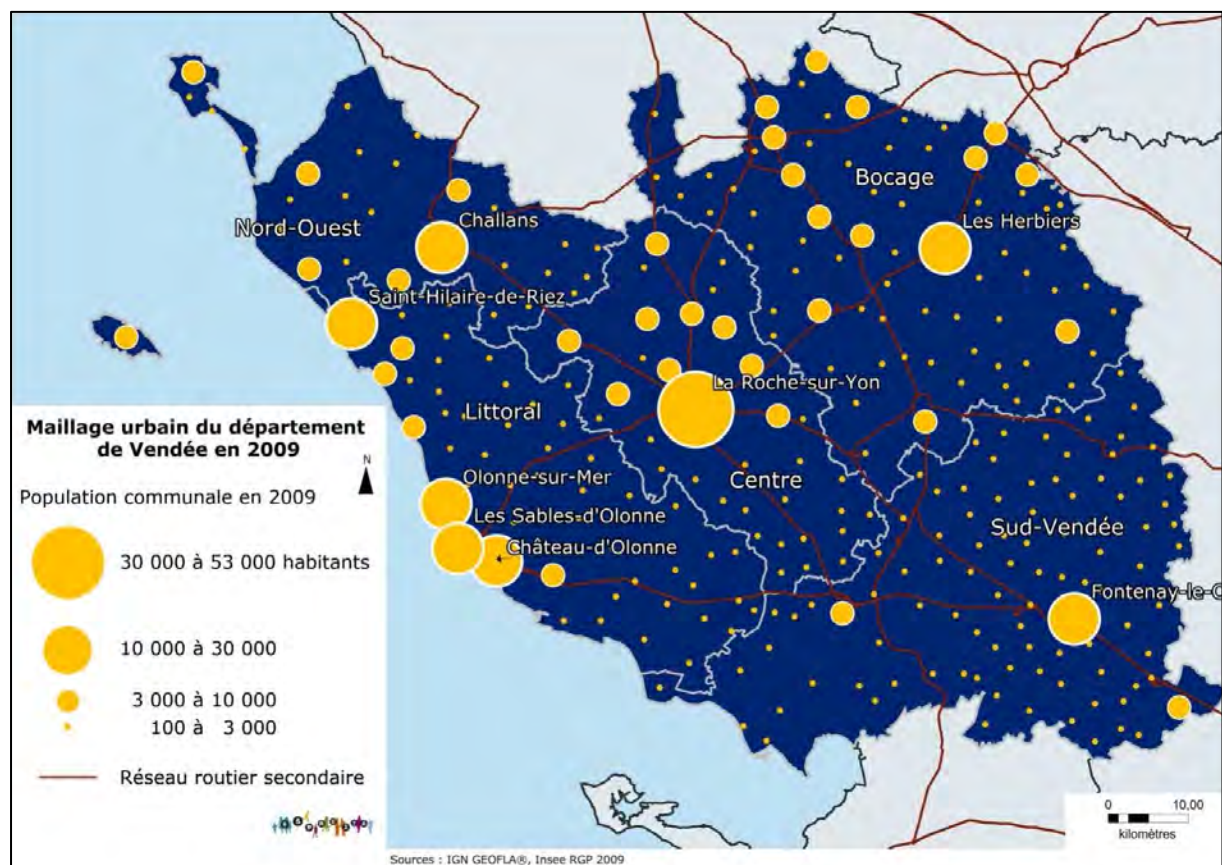
Réseaux et principaux équipements de transports



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

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

Maillage urbain du département de Vendée – 2009



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

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

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

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

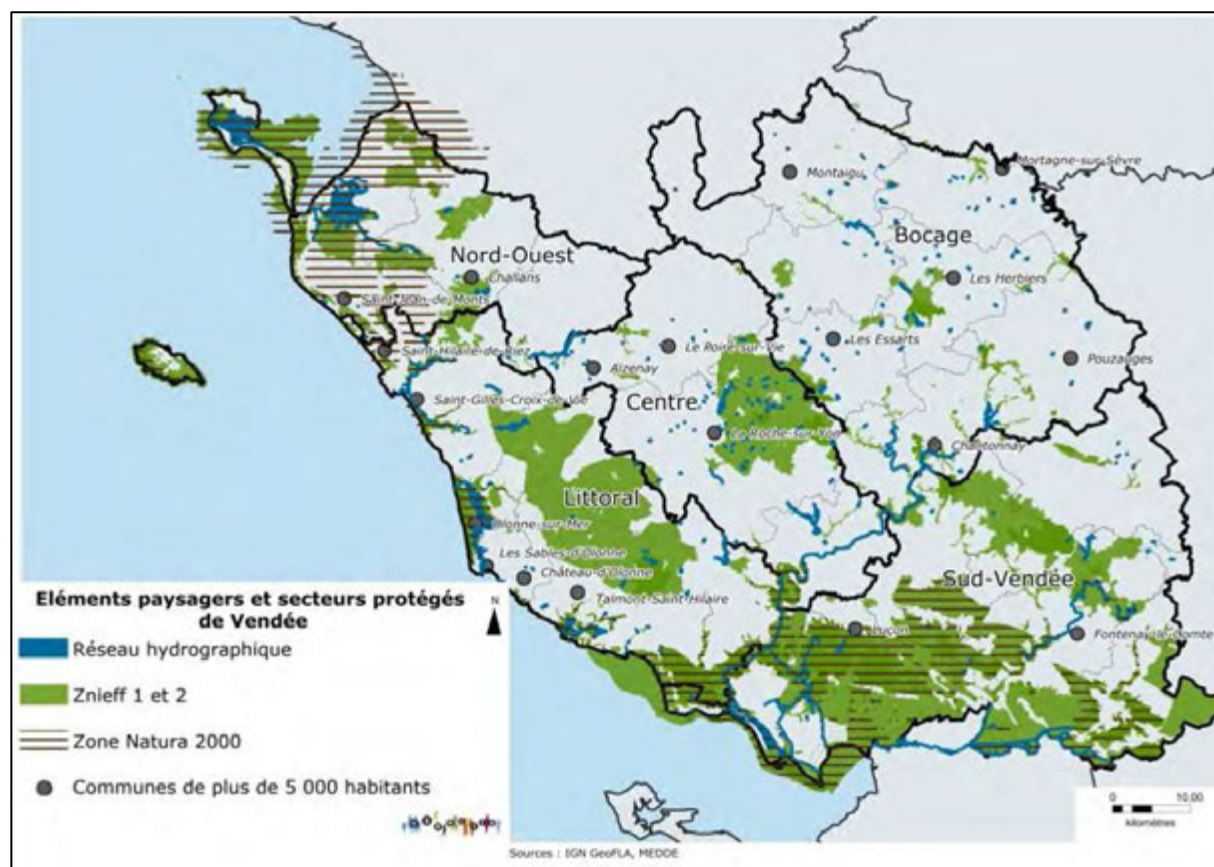
	Communes de plus de 5 000 hab	Nbre d'habitants en 2009
Bocage	Les Herbiers	15 077
	Chantonay	8 168
	Mortagne-sur-Sèvre	6 050
	Pouzauges	5 428
	Montaigu	5 008
	Les Essarts	5 004
Centre	La Roche-sur-Yon	52 234
	Aizenay	7 930
	Le Poiré-sur-Vie	7 638
Littoral	Les Sables-d'Olonne	14 572
	Olonne-sur-Mer	13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

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

Charente-Maritime	616 607
Maine-et-Loire	780 082
Deux-Sèvres	366 339
Pays-de-la-Loire	3 539 048

1.3. La richesse naturelle de la Vendée

Carte – Eléments paysagers et secteurs protégés de la Vendée



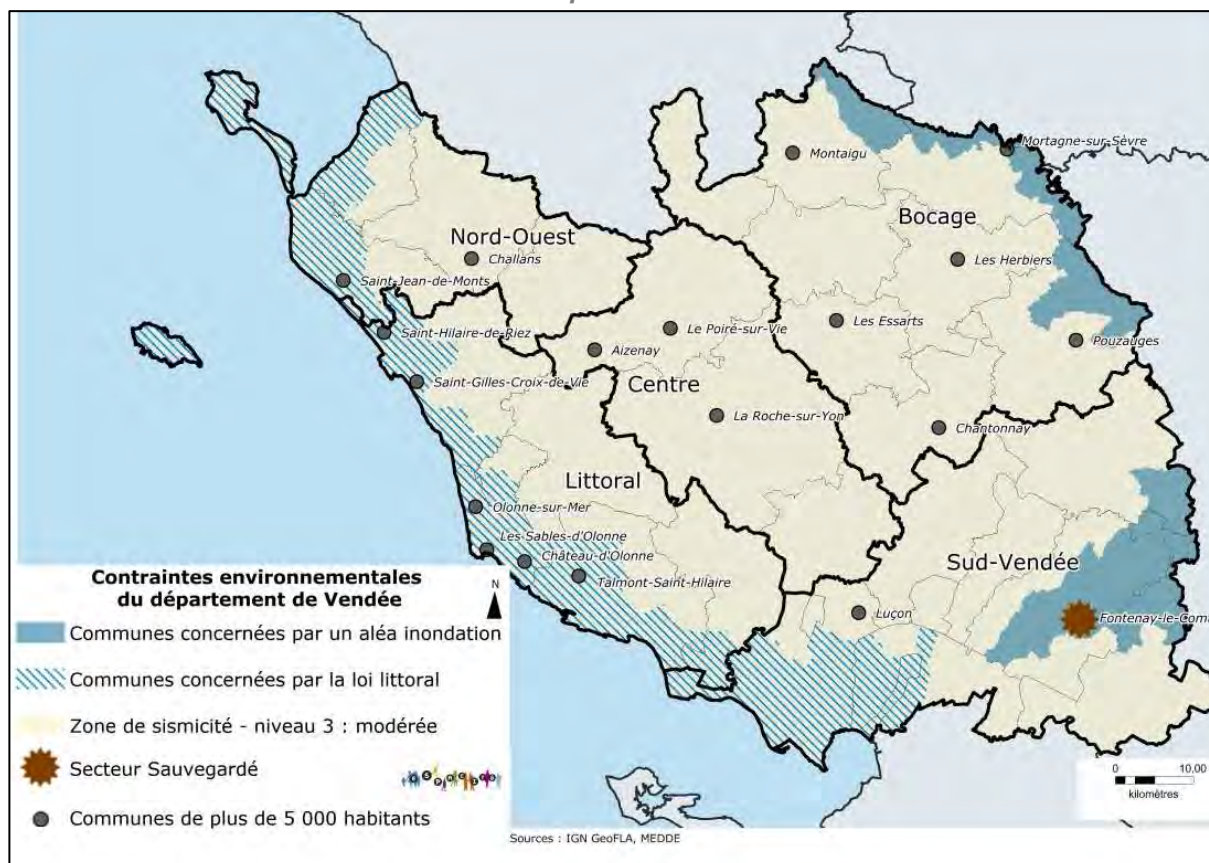
La façade littorale importante constitue un espace fragile et sensible mais induit un développement territorial particulier.

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

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

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

Carte – Contraintes environnementales du département de la Vendée



SYNTHESE

Tableau - Forces / Faiblesses / Opportunités / Menaces

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

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

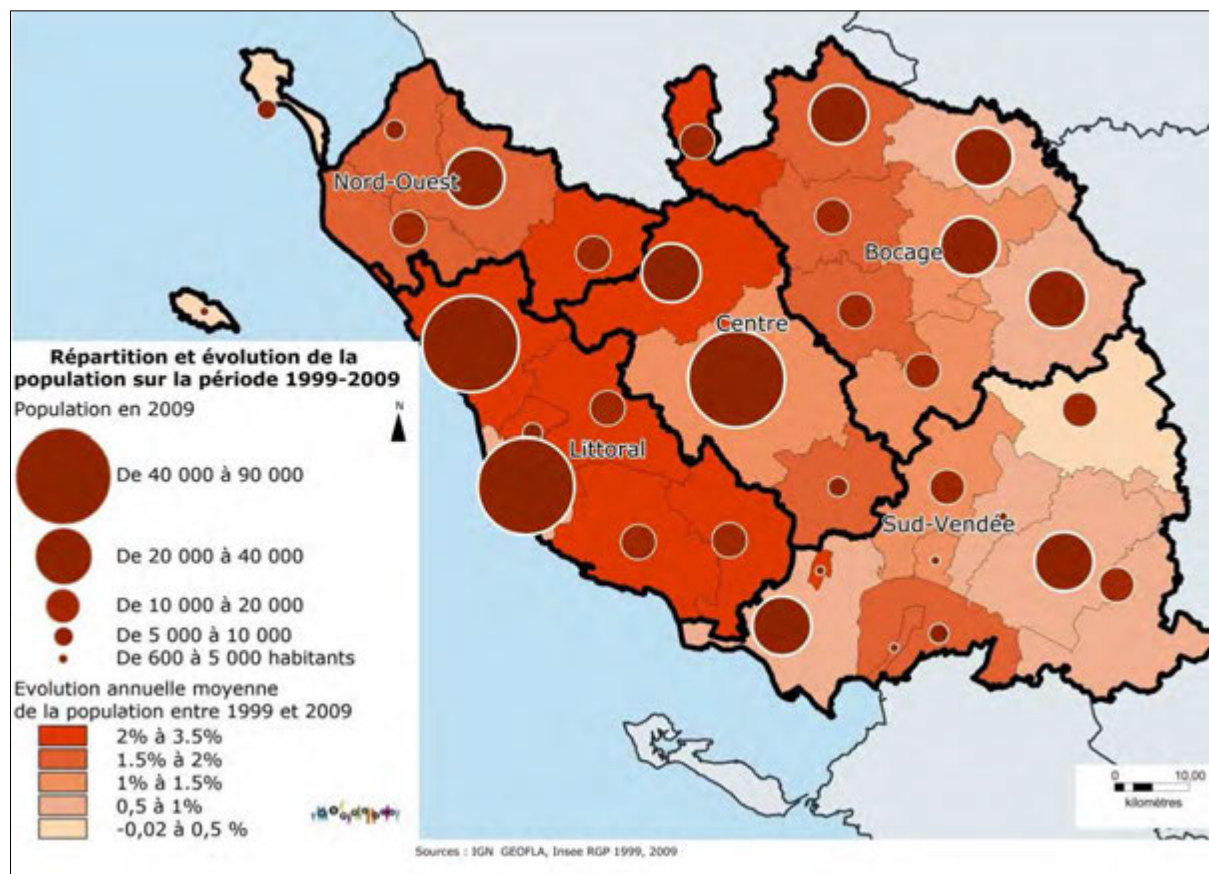
1.4. Le dynamisme démographique vendéen

Tableau - Chiffres clés du département de la Vendée

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

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

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



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

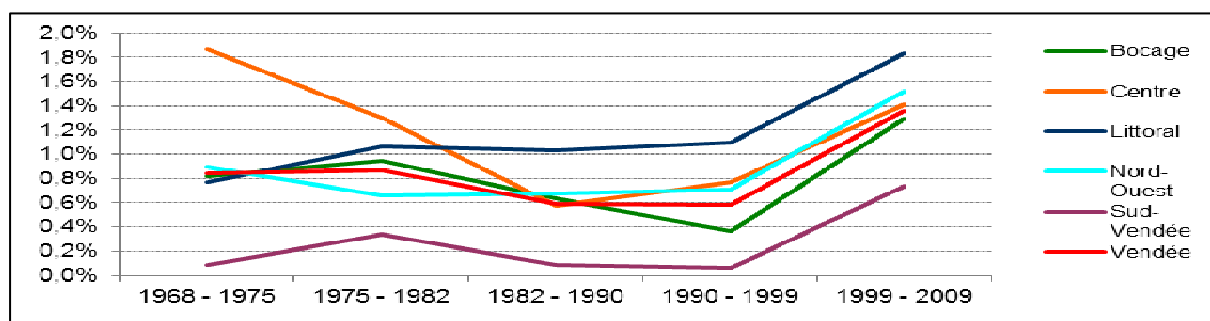
La densité moyenne départementale s'établit à 93 hab./km² (en 2009).

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

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

1.4.2. La Vendée, un département attractif

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



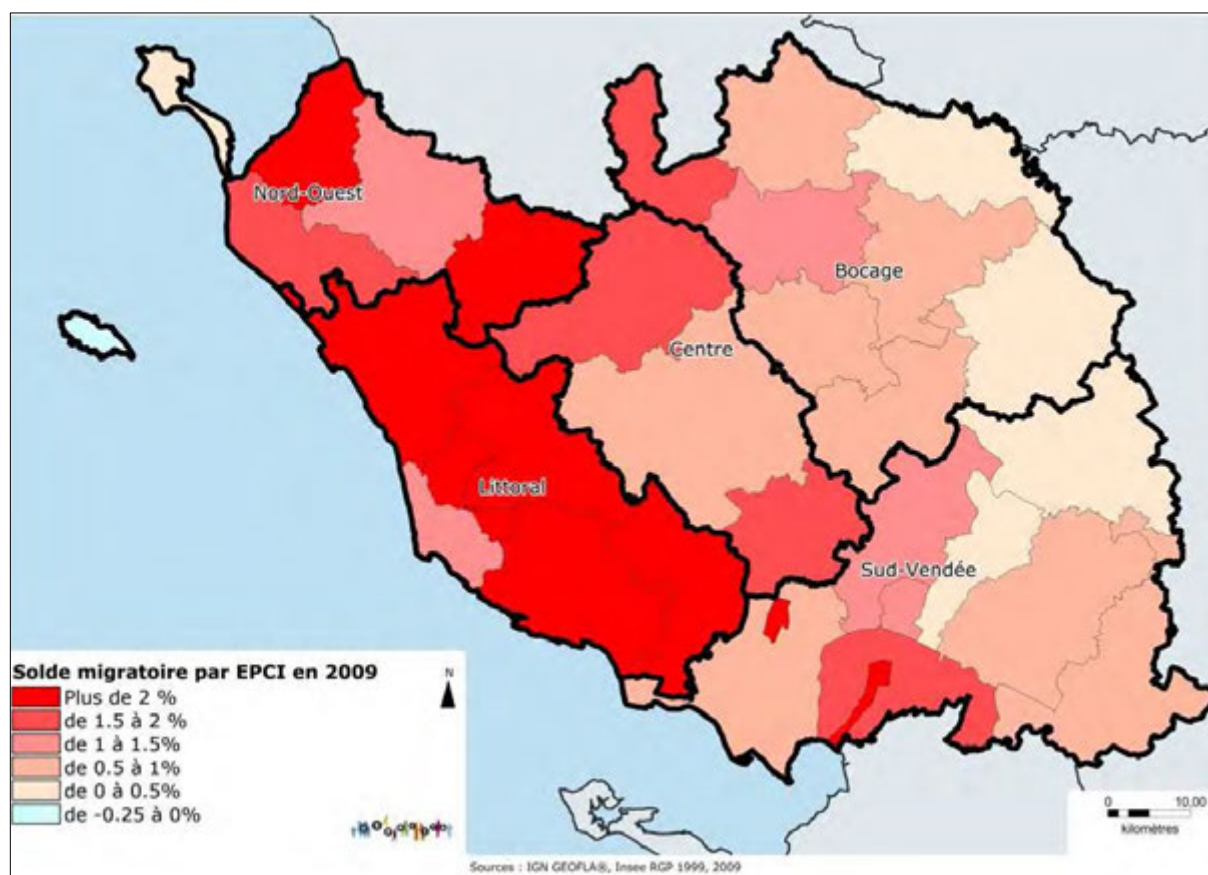
Depuis 1999, la pression démographique est importante et en accélération, la croissance démographique moyenne est de 1,5% par an.

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

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

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

Carte – Solde migratoire par EPCI en 2009

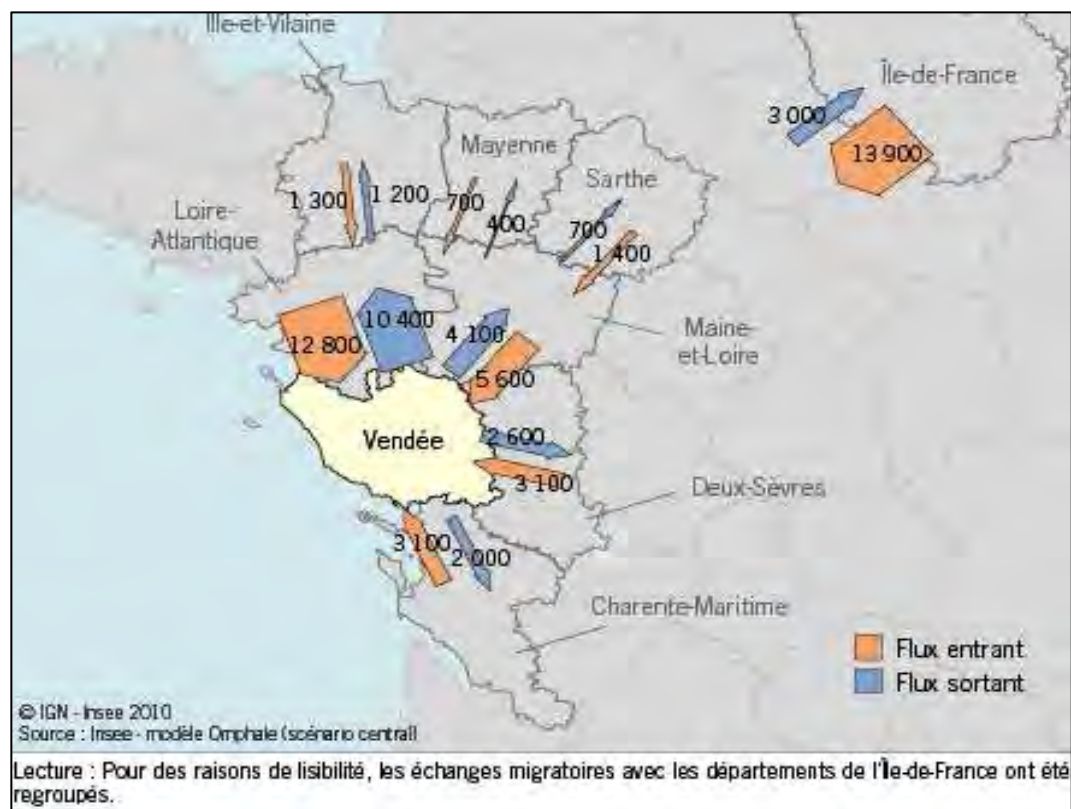


Les soldes migratoires du secteur Littoral et du secteur Nord-Ouest sont très élevés (1.9% et 1.5% / an).

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

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

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



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

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

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

1.4.3. Un bouleversement de la structure démographique en 10 ans

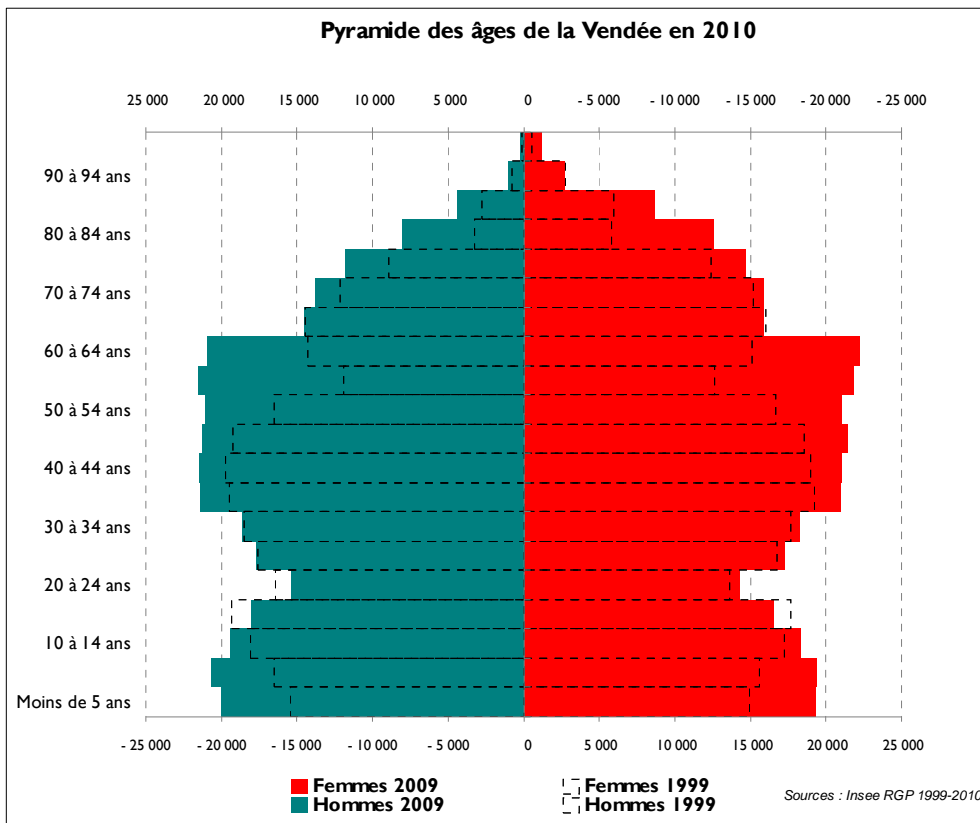
Un « Boom » des 50-65 ans a été constaté entre les recensements de 1999 et 2009.

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

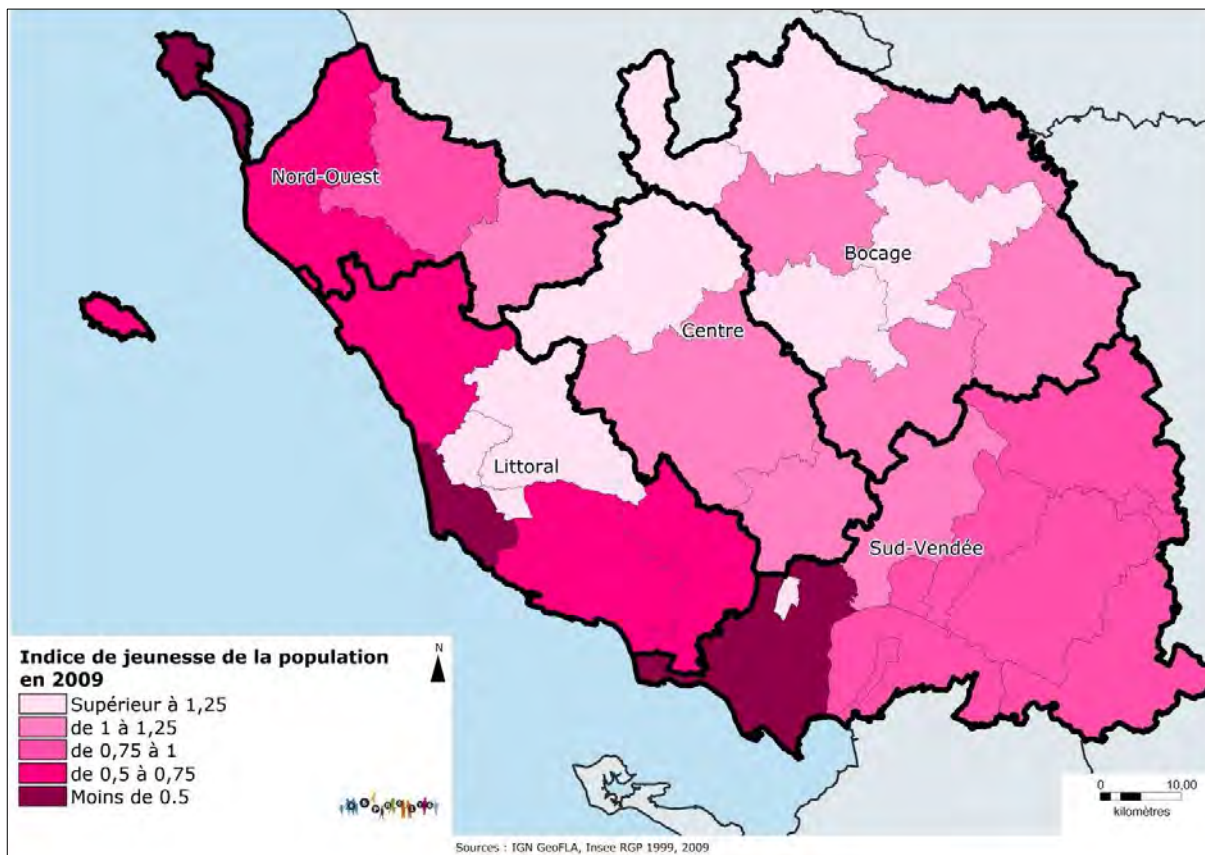
Le vieillissement de la population est alors en forte accélération.

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

Schéma – Pyramide des âges en Vendée en 2010



Carte – Indice de jeunesse de la population en 2009



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

Toutefois des disparités importantes ont été constatées dans le département.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Caractéristiques économiques

1.5.1. Un territoire économiquement solide

Tableau – Chiffres clés

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

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

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

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

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

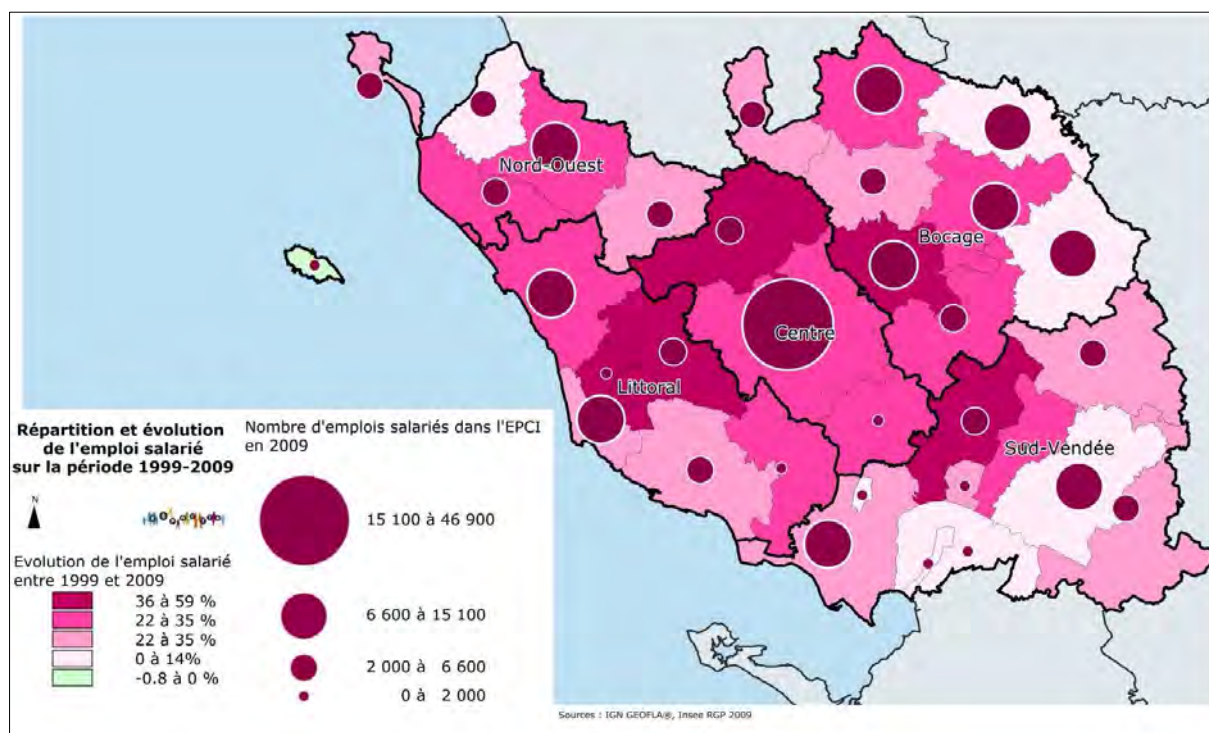
Le secteur Sud-Vendée est plus fragilisé avec un taux de chômage supérieur à la moyenne du département (9,1% contre 8,4%).

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

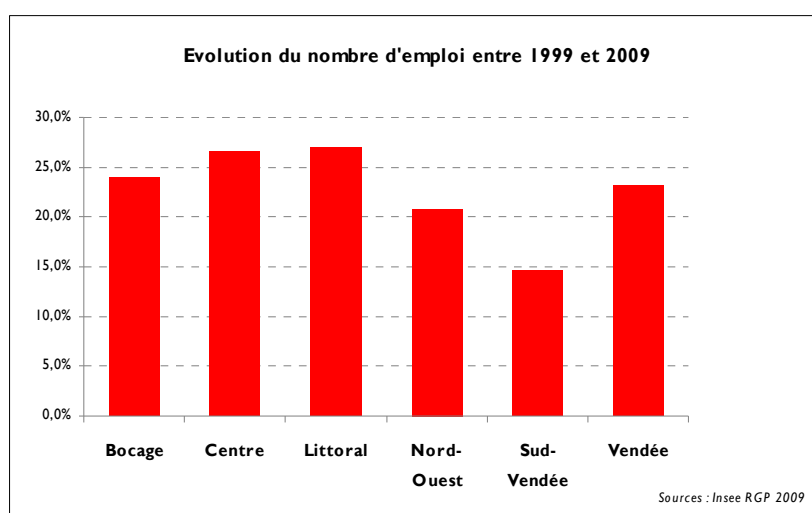
La communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon assure son rôle de centralité départementale concentrant diversité économique et richesse (taux d'emploi plus élevé, part de catégories socioprofessionnelles supérieures et proportion de ménages aux revenus élevés plus importantes).

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

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



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



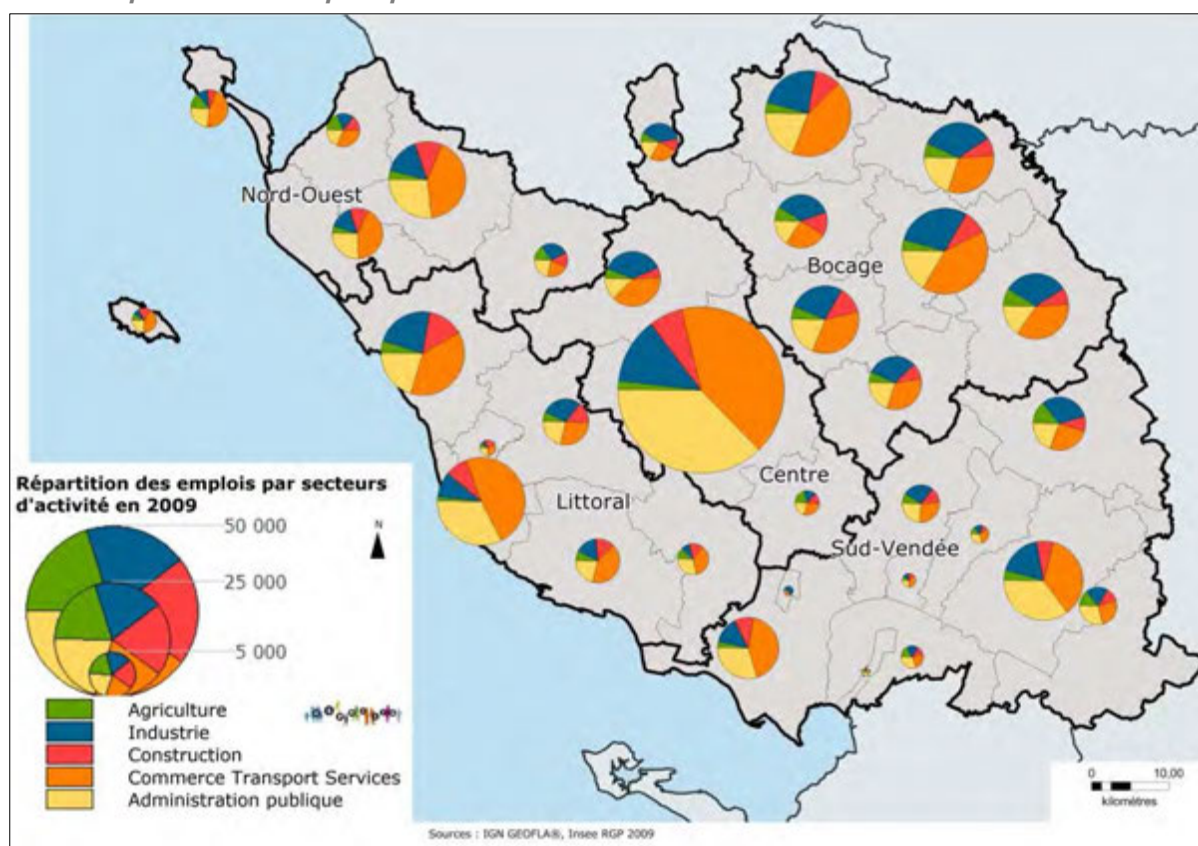
Les territoires Centre et Bocage concentrent le volume d'emploi le plus important avec respectivement 22% et 29% des actifs du département.

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

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

1.5.3. Une structure d'emploi diversifiée

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



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

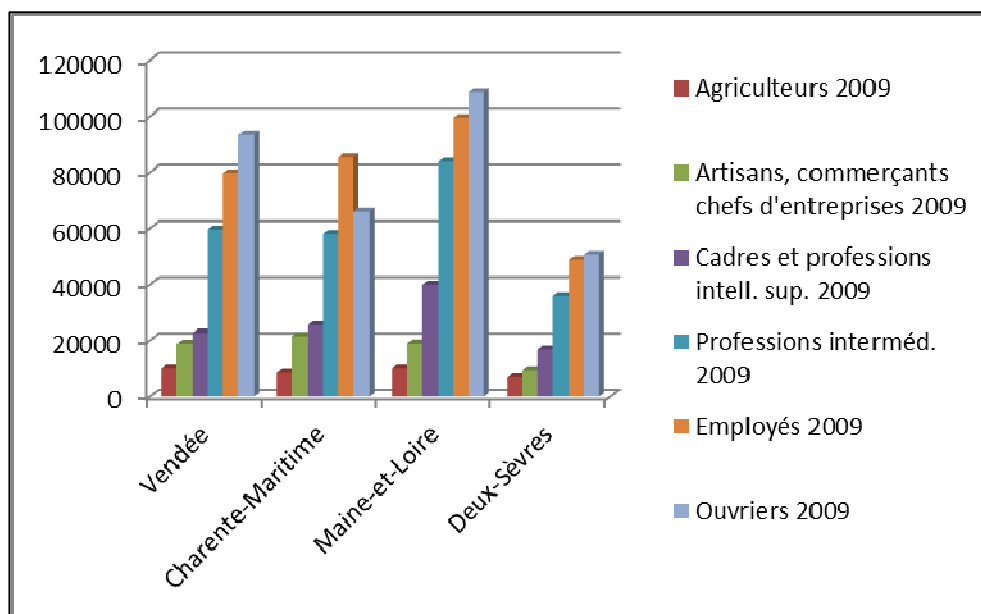
- le tourisme et la construction sur le littoral vendéen (dans les secteurs Littoral et Nord-Ouest)
- le secteur tertiaire notamment administratif dans le secteur centre
- l'industrie, le secteur du commerce, du transport et des services dans le Bocage et le Sud Vendée

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

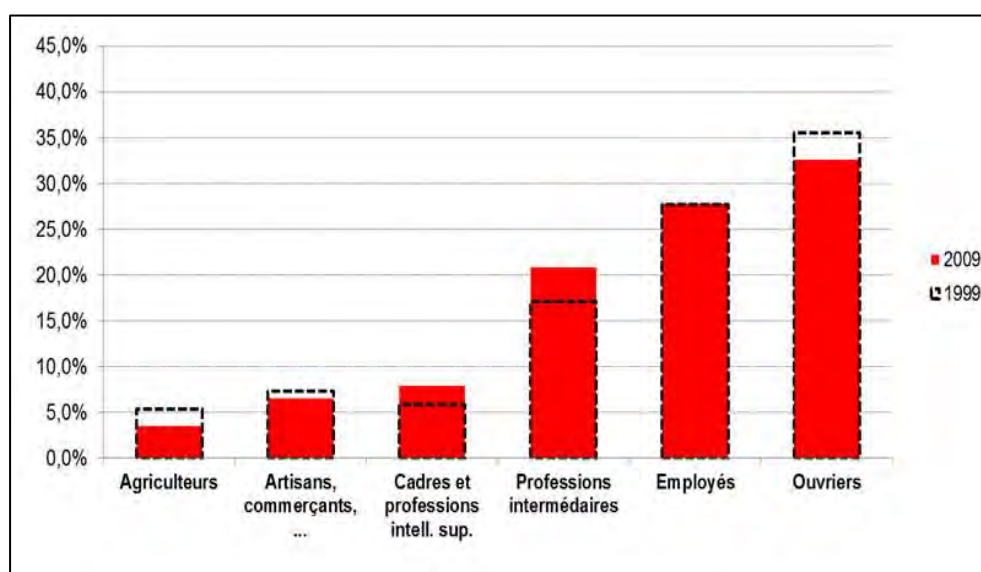
On observe des spécificités entre les bassins d'emplois en fonction des activités économiques développées localement : dans le Bocage, la part d'ouvriers dans la population est nettement supérieure à la moyenne départementale (39% contre 33%). Les cadres et professions intermédiaires sont plus nombreux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

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

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



Graphique– part des CSP en Vendée en 1999 et 2009

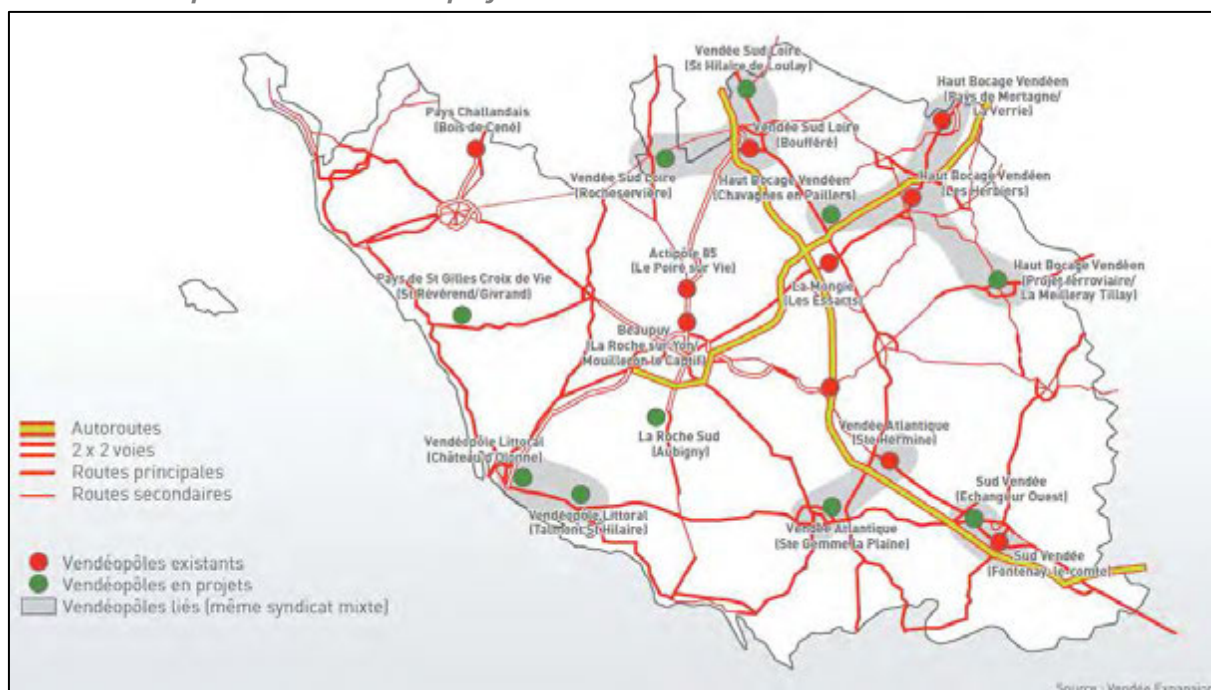


La représentation des catégories socioprofessionnelles dans le département évolue :

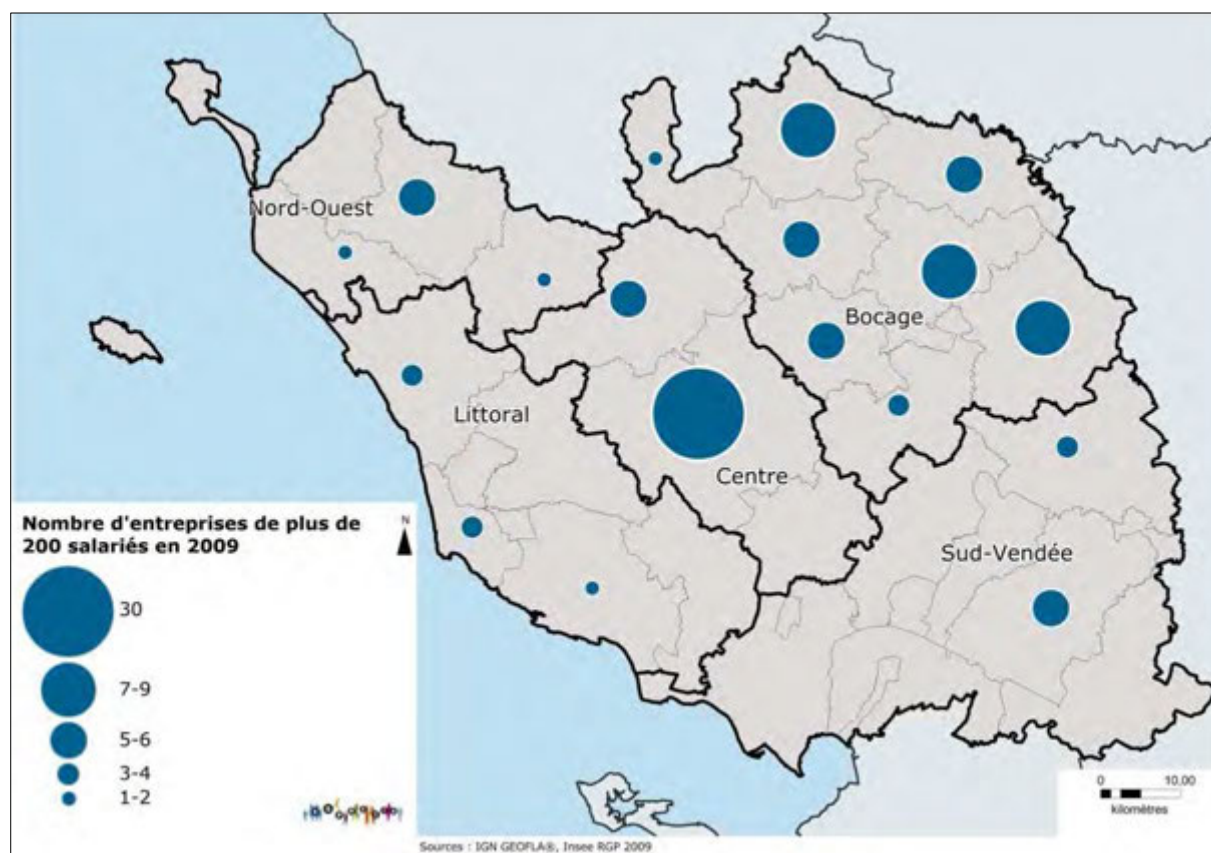
- la part des ouvriers et agriculteurs a baissé
- la part des professions intermédiaires et supérieures a progressé sensiblement depuis 1999

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

Carte - Vendéopôles existants et en projets.



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



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

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

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

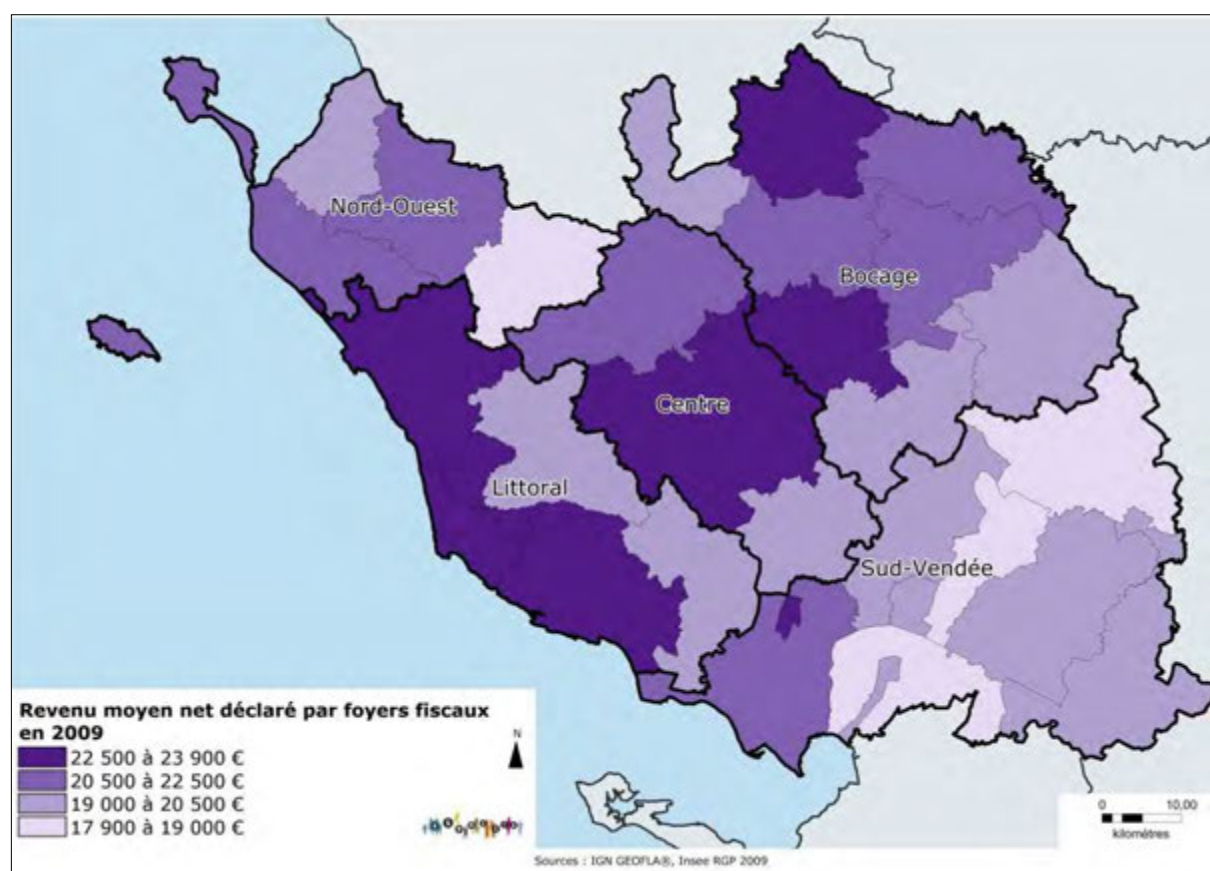
Le secteur Bocage concentre un grand nombre de petites et moyennes entreprises tournées essentiellement vers l'industrie et l'agroalimentaire ; 9 738 entreprises de moins de 9 salariés, soit 91% des entreprises avec 7 362 entreprises dans l'industrie, l'agroalimentaire et les services expliquant la part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

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

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

1.6. Des ressources modestes

Carte – Revenu moyen net déclaré par foyers fiscaux en 2009



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

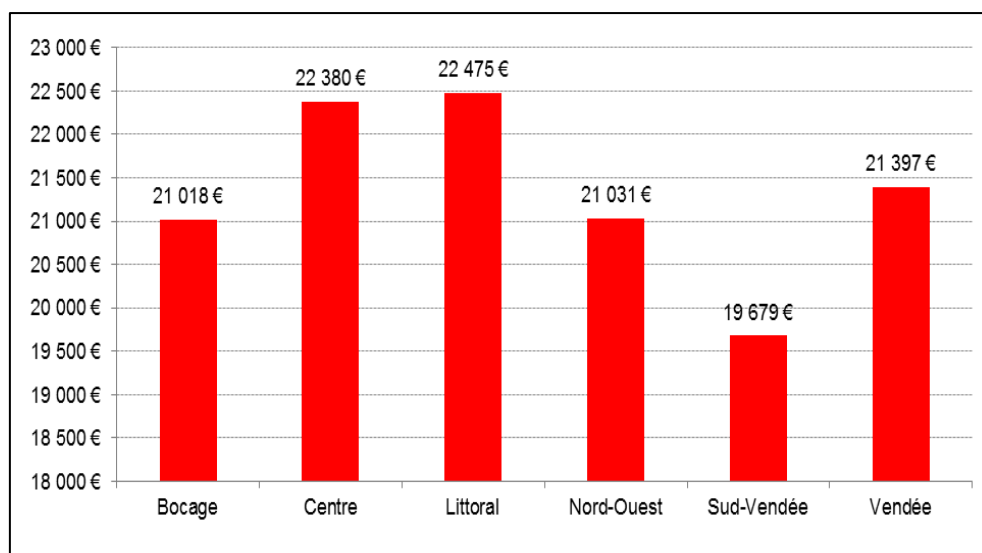
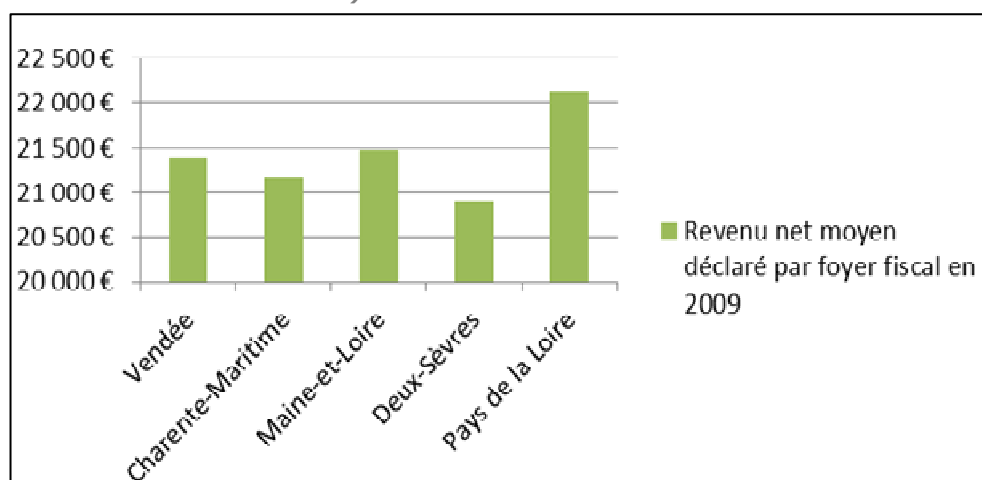
Des disparités territoriales sont constatées :

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

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

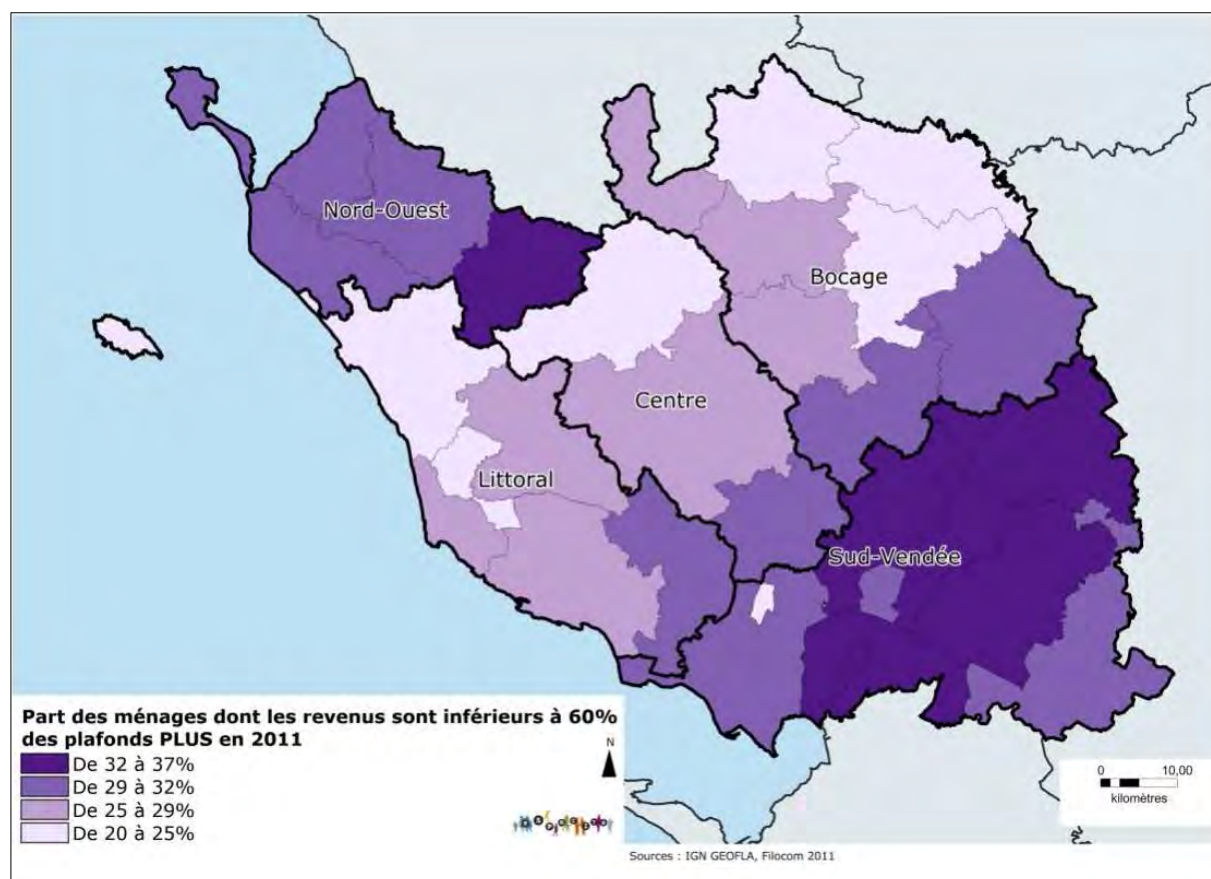
La Communauté de Communes Terres de Montaigu, sous l'aire d'influence de la métropole nantaise, se classe parmi les territoires où les revenus des habitants sont les plus élevés en Vendée.

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



Source : Filocom 2009

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



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

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

60% des plafonds PLUS

→ Pour une personne seule :

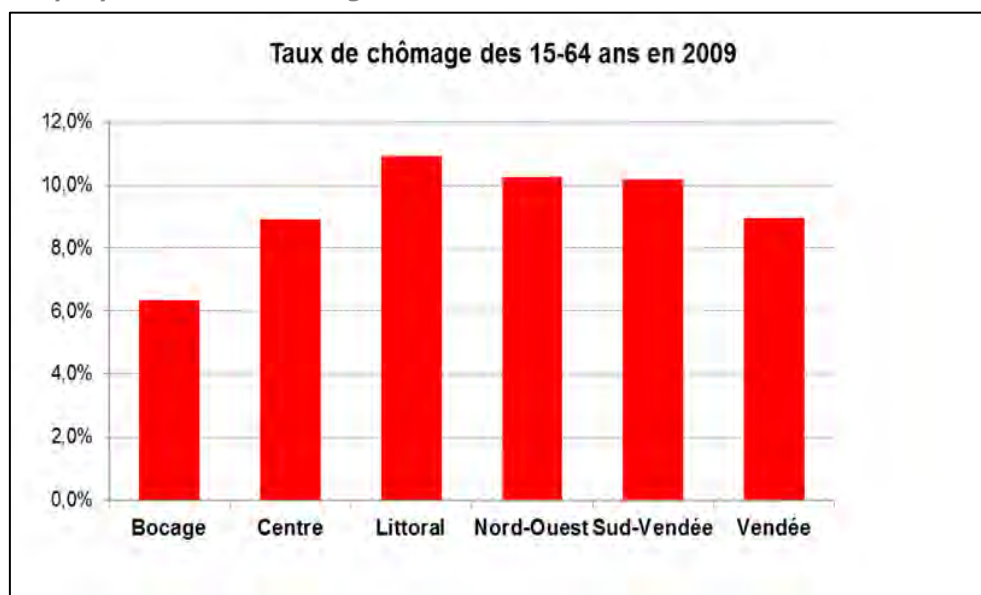
= 11 900 € de revenu fiscal de référence / Équivalent à 13 222 € de ressources annuelles

→ Pour un ménage de 4 personnes :

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

Source : Plafonds PLUS au 01/01/2013

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



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

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

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

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

SYNTHESE

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

Enjeux : Anticiper des phénomènes prévisibles :

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

2 - Portrait du secteur de l'habitat

Chiffres clés

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

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

2.1. Une répartition diffuse de l'offre de logements

Le département de la Vendée compte 385 061 logements.

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

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

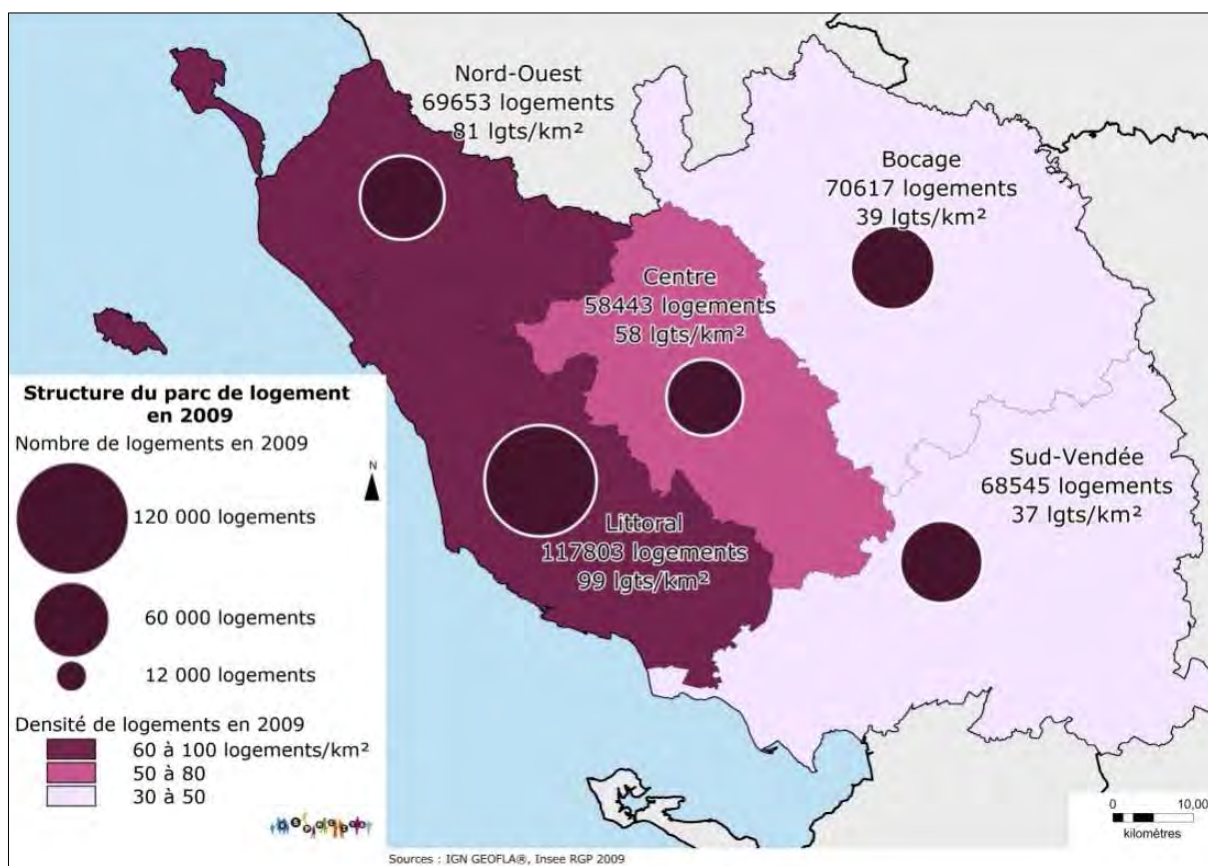
La densité sur le territoire yonnais est proche des densités du littoral (85 logt. /Km²). Toutefois, la Roche-sur-Yon, ville centre, ne concentre pas plus du dixième de la population totale du département.

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

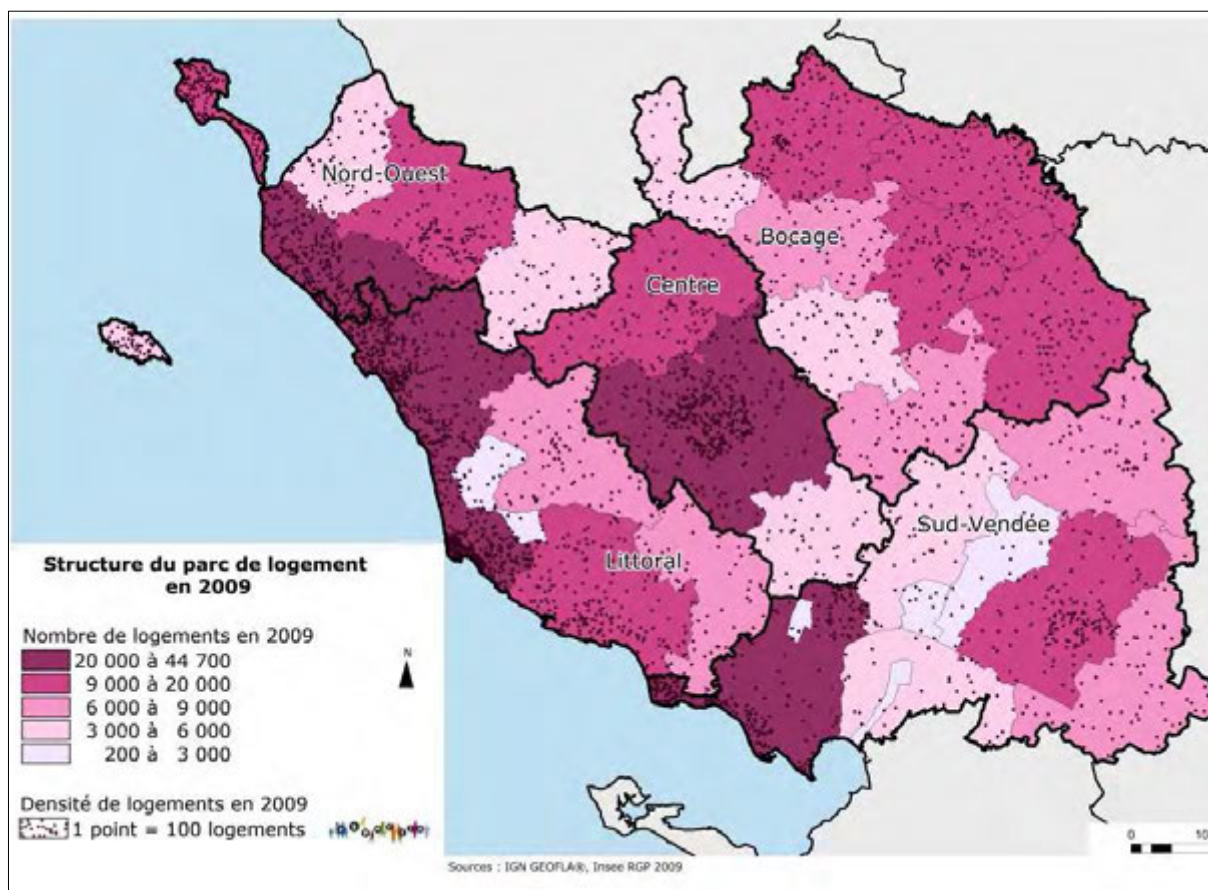
A contrario, les secteurs Sud Vendée et Bocage ne comptabilisent que 37 à 39 logements / km².

¹ Les écarts sont dus au secret statistique

Carte – Structure du parc de logements en 2009

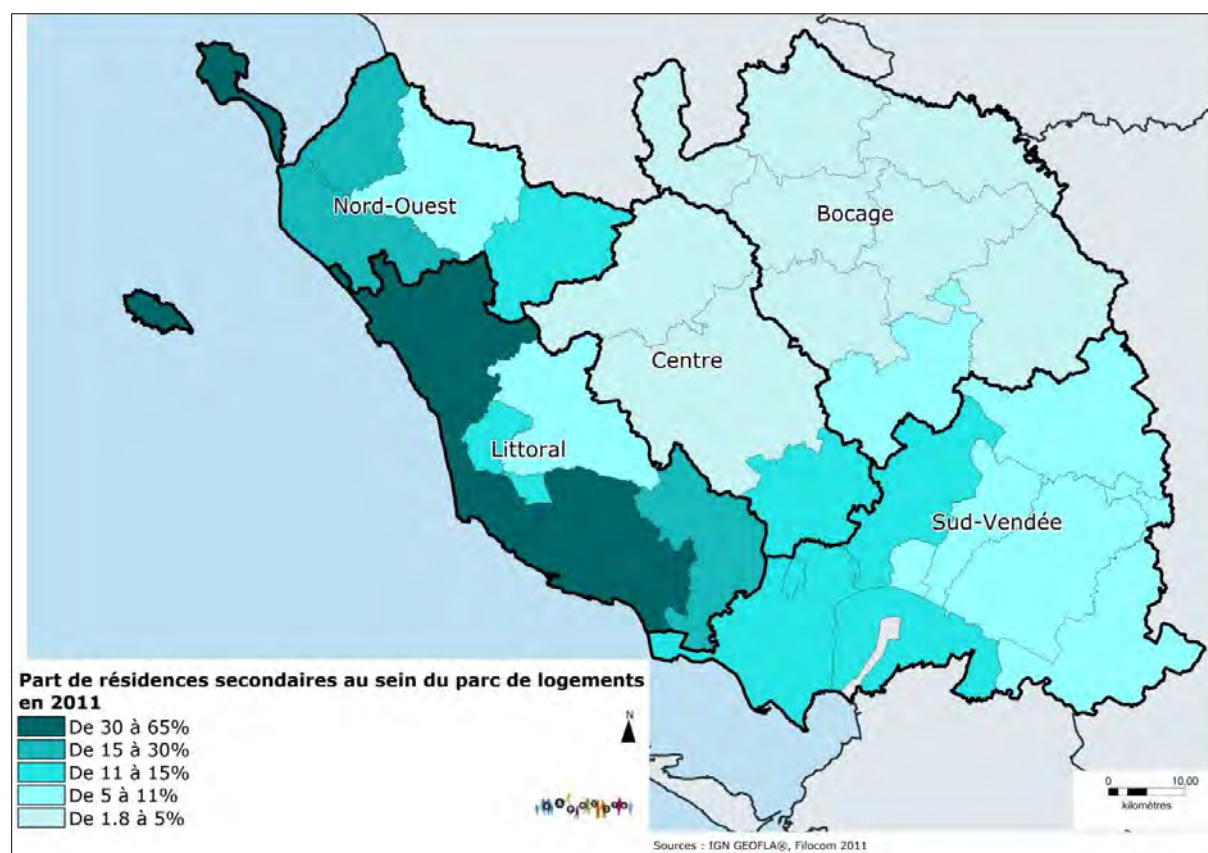


Carte – Structure du parc de logements en 2009



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

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



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

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

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

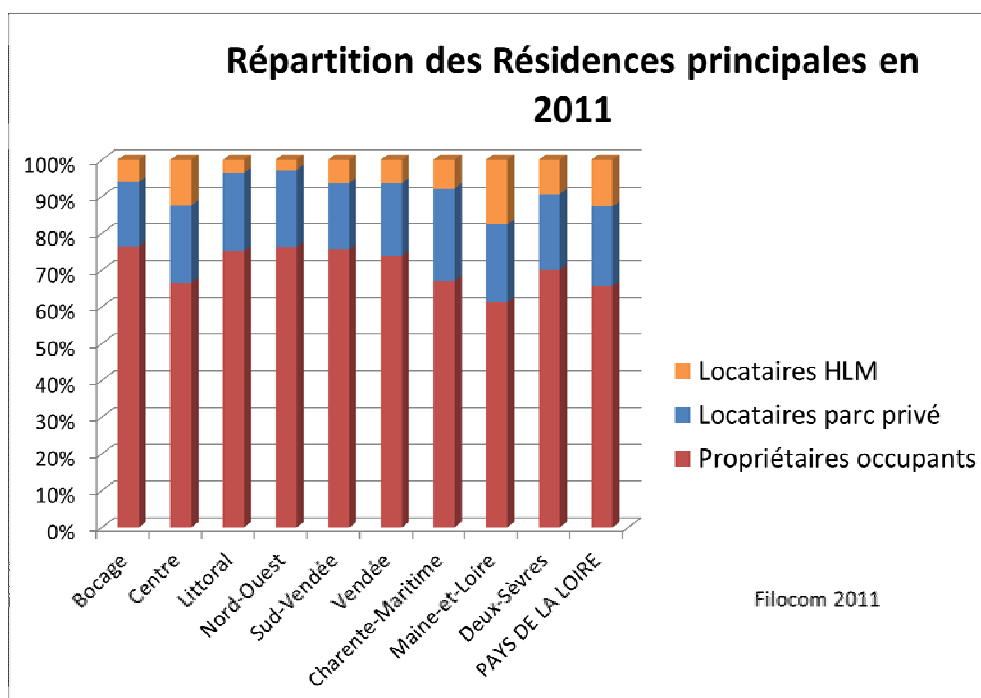
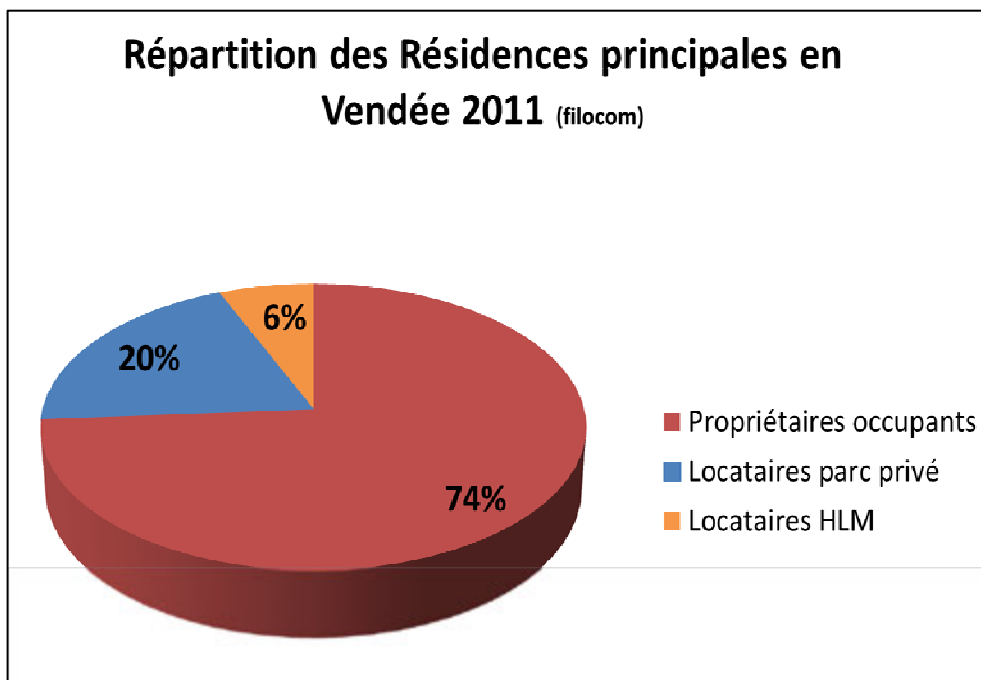
La part du collectif dans le parc des résidences secondaires est à la fois constituée à 70 % de maisons individuelles mais aussi de logements d'habitat collectif pour environ 19 000 logements.

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

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

2.3. Une importante proportion de propriétaires occupants

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

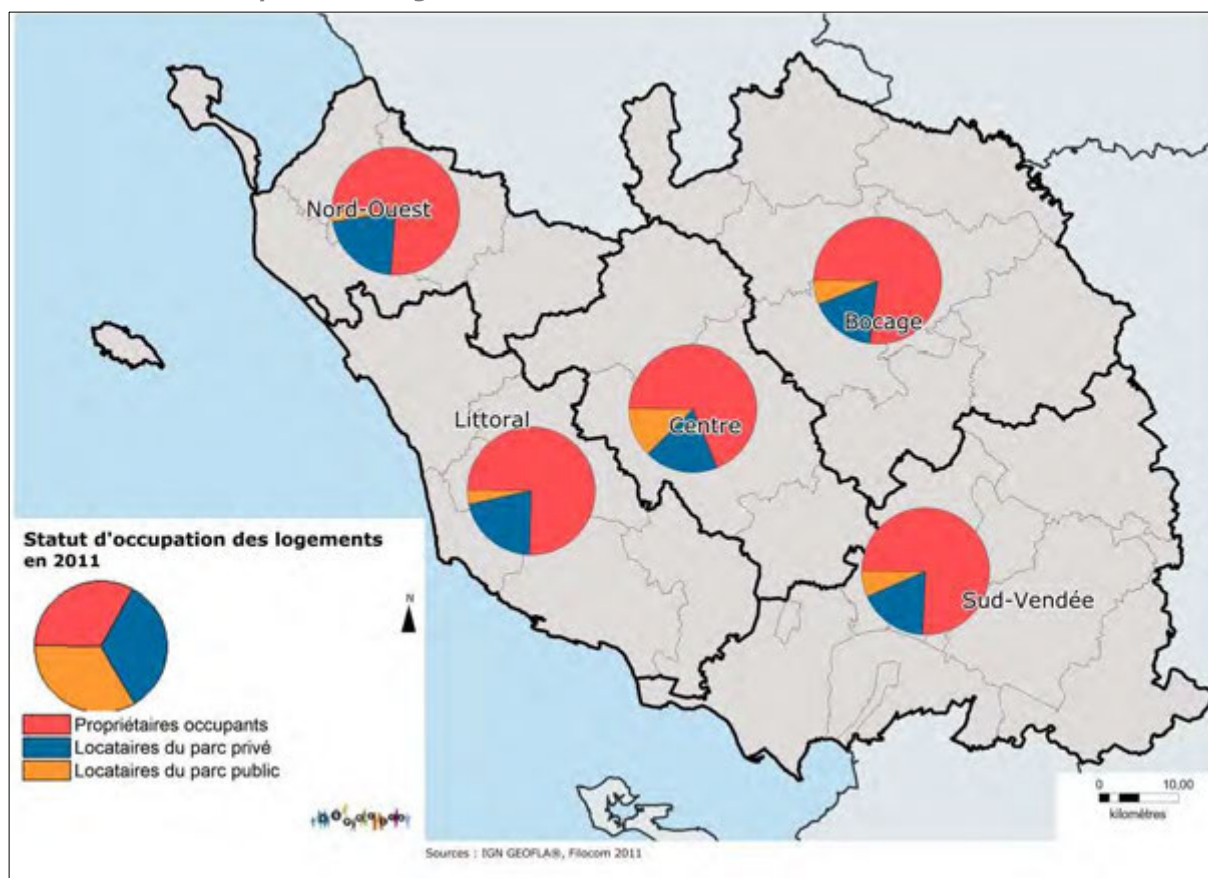


Près de 72% des résidences principales (RP) sont occupées par leur propriétaire.

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

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

Carte – statut d'occupation des logements en 2011



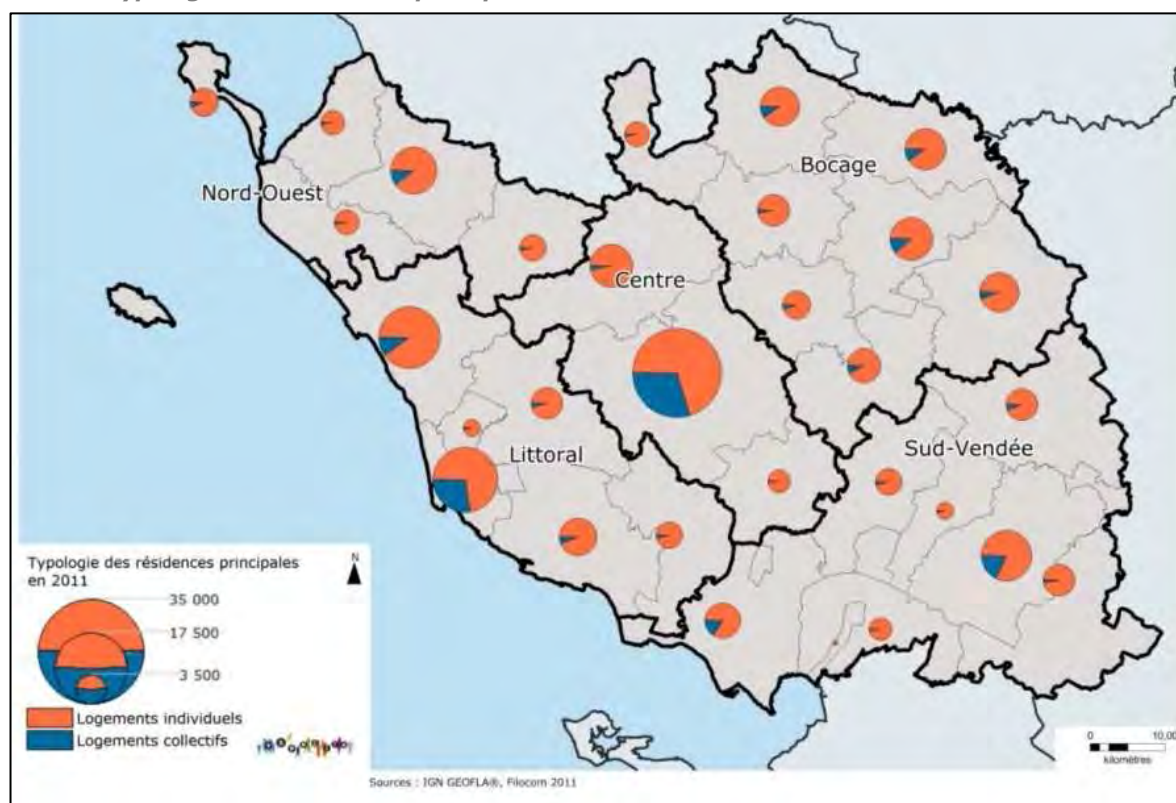
Les cinq territoires concentrent une proportion importante de propriétaires occupants leur résidence principale (environ 75%) .

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

- Le parc public locatif est toutefois quasi-inexistant sur les territoires Littoral et Sud-Vendée et peu développé dans les secteurs Bocage et Sud-Vendée.
- 20% des résidences principales sont des logements locatifs privés. Le parc privé locatif offre alors aux ménages un produit de substitution au logement locatif public quand celui-ci est insuffisant au regard de la demande (confer *page 42 - Un parc locatif privé aux loyers disparates*).

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

Carte – Typologie des résidences principales en 2011



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

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

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

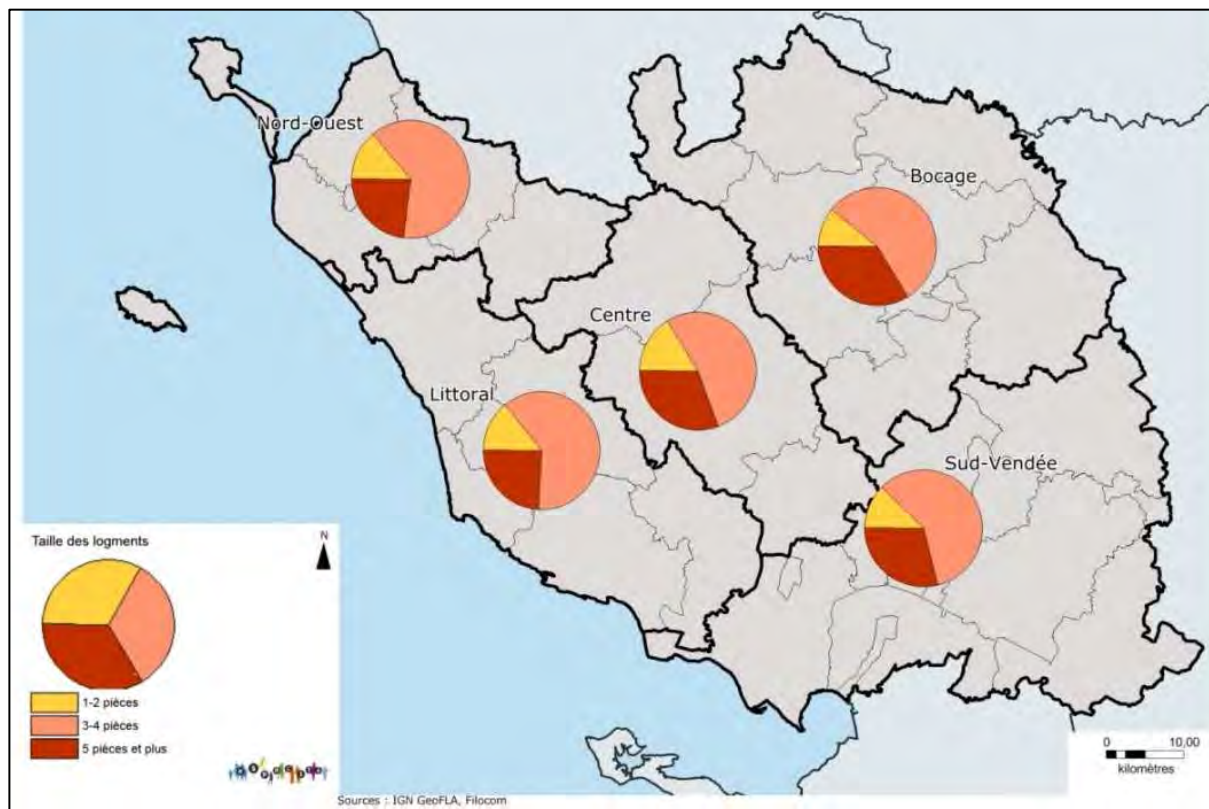
La part des logements de grande taille est importante.

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

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

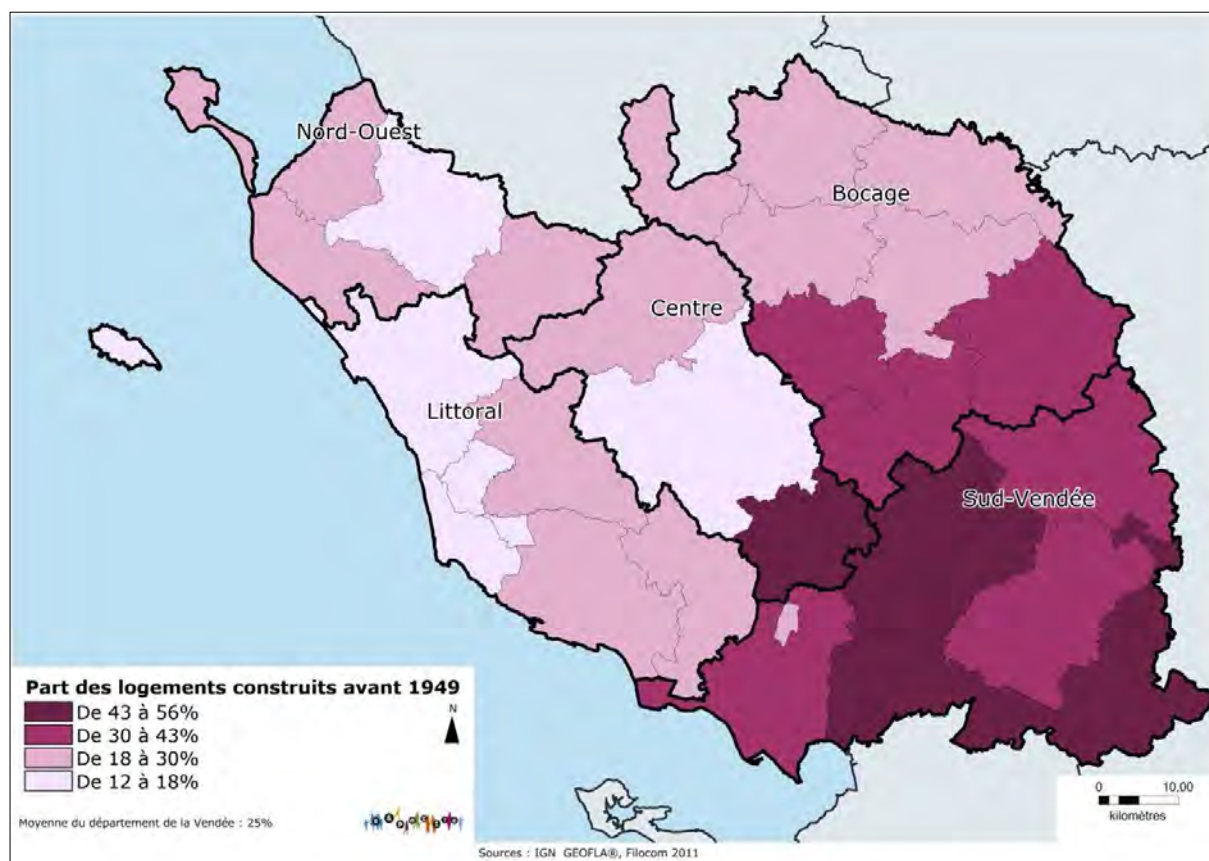
Les grands logements (T5 et plus) sont au nombre de 81 000, soit 25 % de l'offre de logement.

Carte – Taille des logements



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

Carte – Part des logements construits avant 1949



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

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

SYNTHESE

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

Enjeux :

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

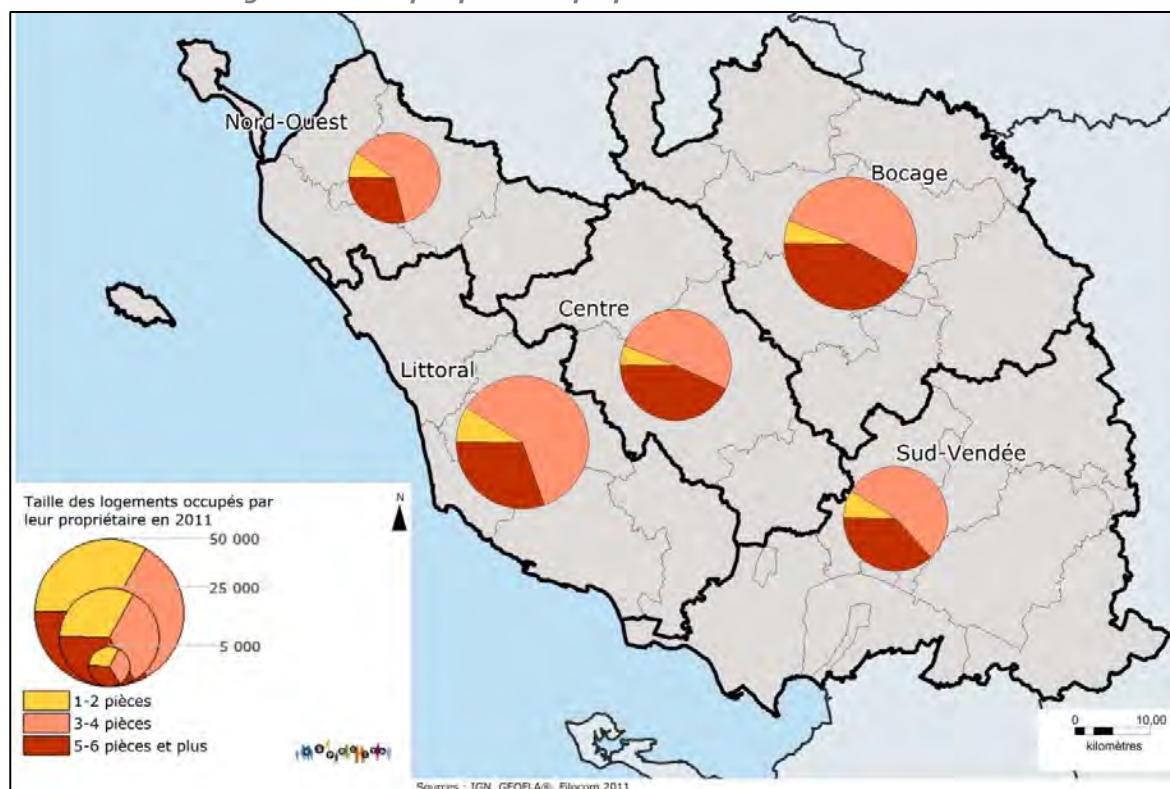
2.6. Les caractéristiques du parc privé

Chiffres-clés

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

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

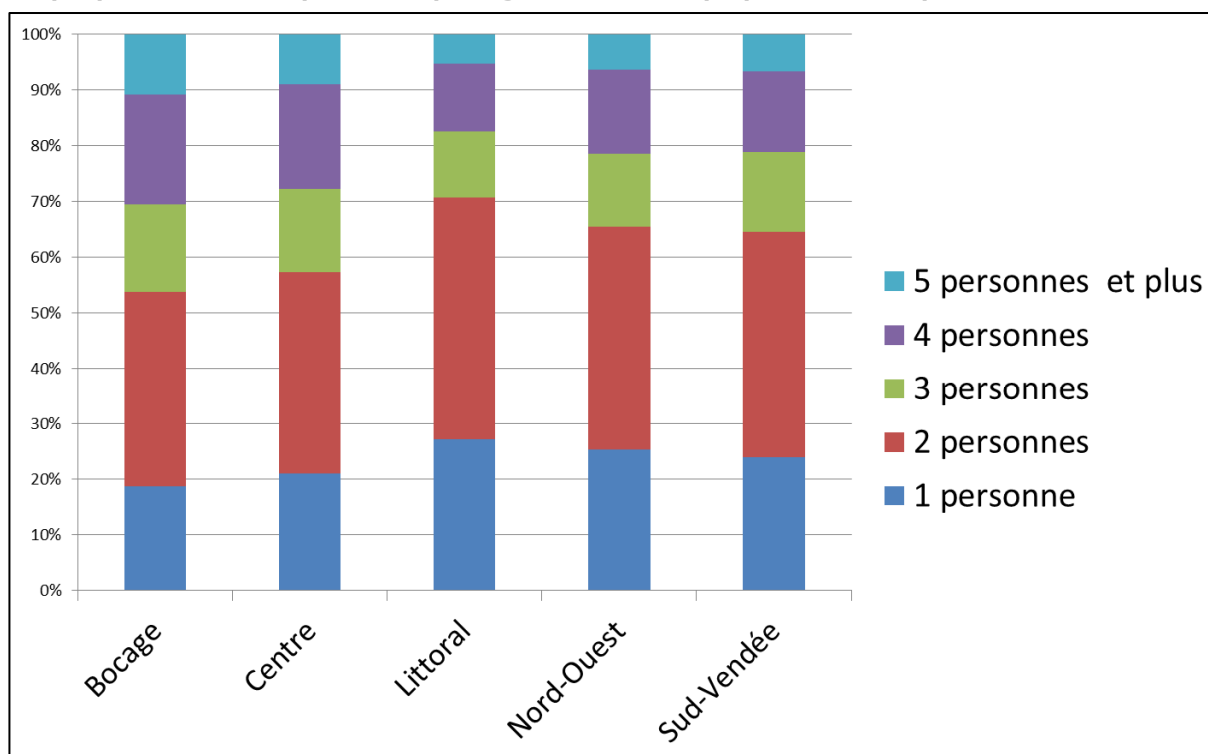
Carte – Taille des logements occupés par leurs propriétaires en 2011



Les logements privés occupés par leurs propriétaires sont grands :

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

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



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

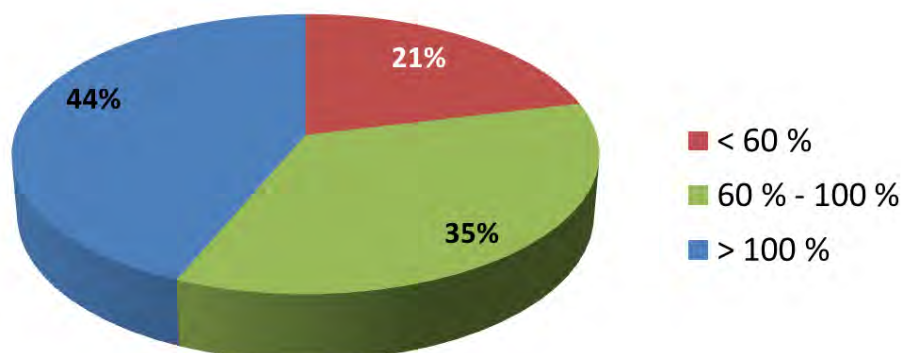
La proportion des grands logements est encore plus importante dans les territoires Bocage, Centre et Sud Vendée (36% pour le secteur Bocage, 34% pour le secteur Centre et 32% pour le Sud Vendée).

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

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

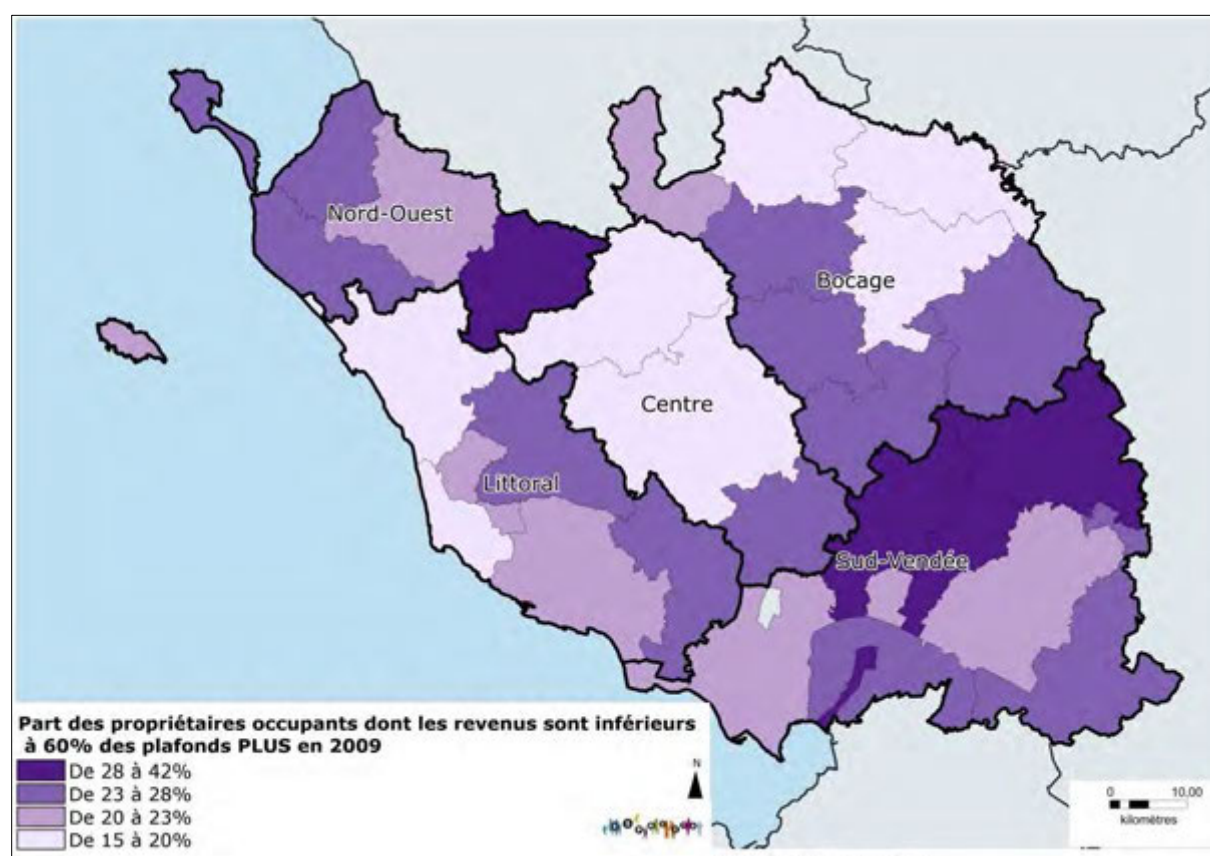
2.6.2. Des propriétaires aux revenus modestes

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



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

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



Parmi les 29 communautés de communes :

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

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

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

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

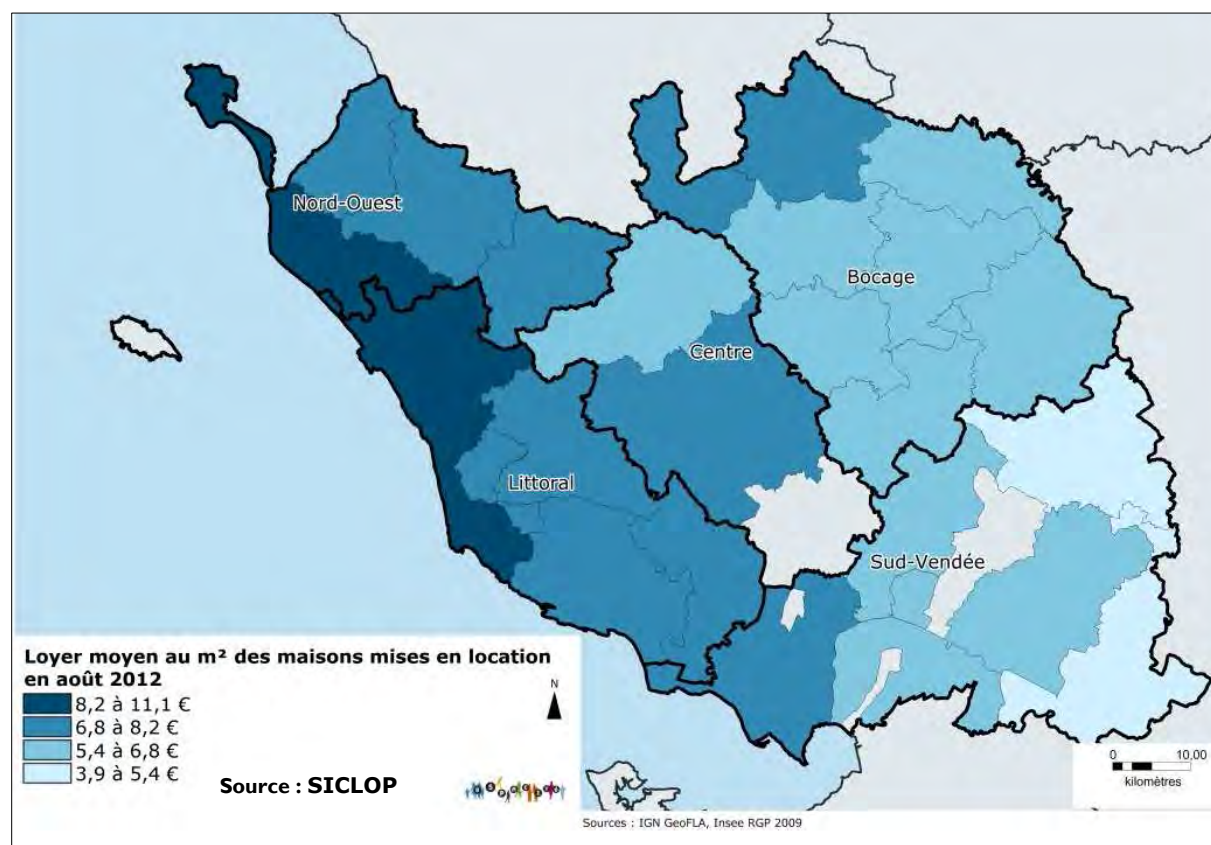
Se pose alors la question des travaux à réaliser sans que le coût soit intégré dans le plan de financement au moment de l'achat.

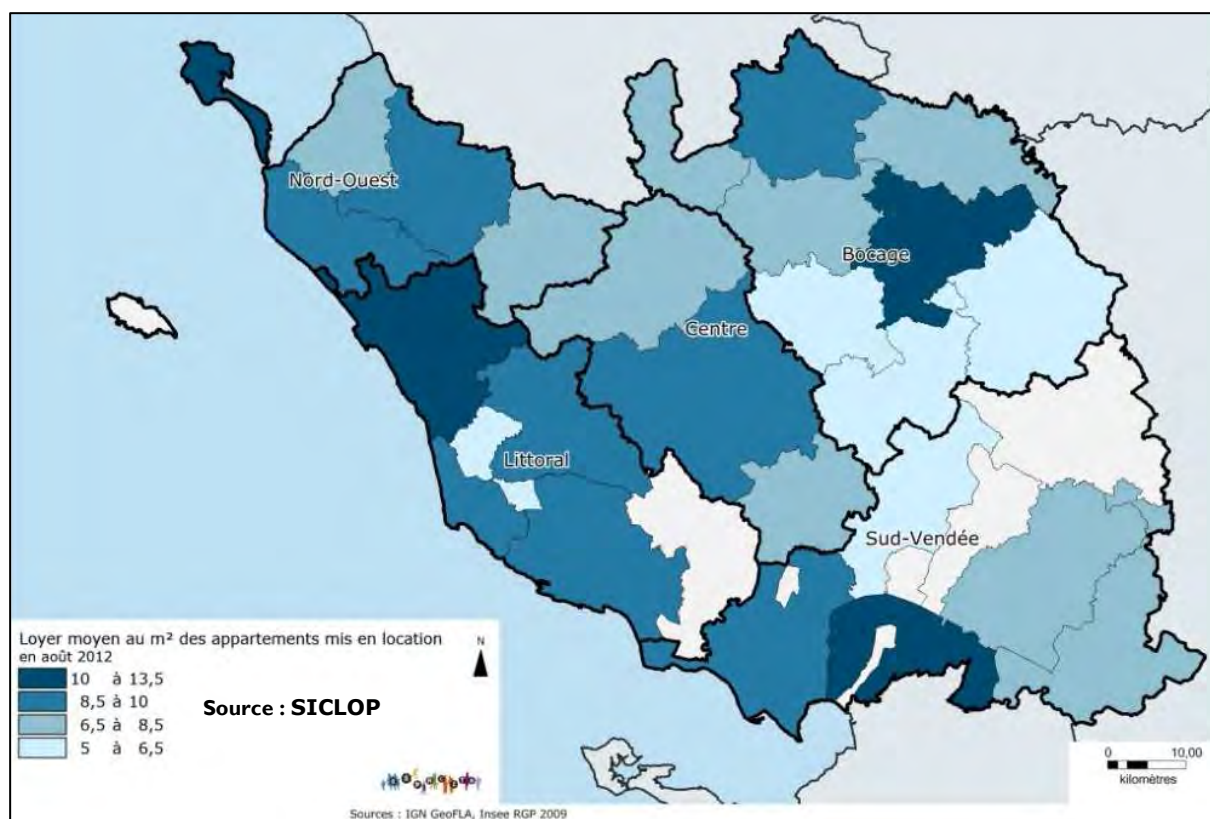
Se pose également la capacité des ménages modestes à s'acquitter de dépenses énergétiques trop importantes compte-tenu du défaut d'isolation d'une partie du parc.

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

2.6.3. Un parc locatif privé aux loyers disparates

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





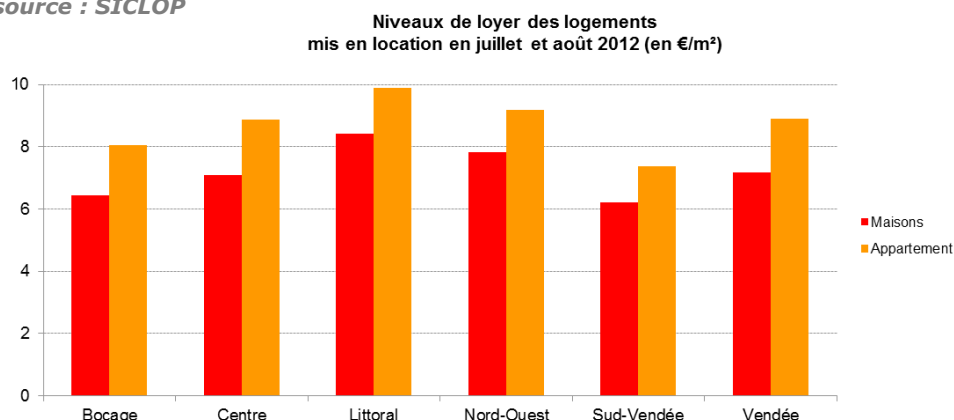
La façade maritime (du nord au sud), les îles, l'agglomération de la Roche-sur-Yon et les Herbiers sont autant de secteurs où l'offre locative est chère.

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

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

Le faible niveau des loyers dans ces secteurs est à corrélérer à l'ancienneté du bâti (le parc locatif privé ancien est effectivement fortement représenté dans le sud et dans l'est vendéen - avec une part supérieure à 55% dans certaines intercommunalités (confer cartographie page 37).

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



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

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

SYNTHESE

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

Enjeux:

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

2.7. Les caractéristiques du parc public

Chiffres clés

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

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

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

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

2.7.1. Un parc public peu développé

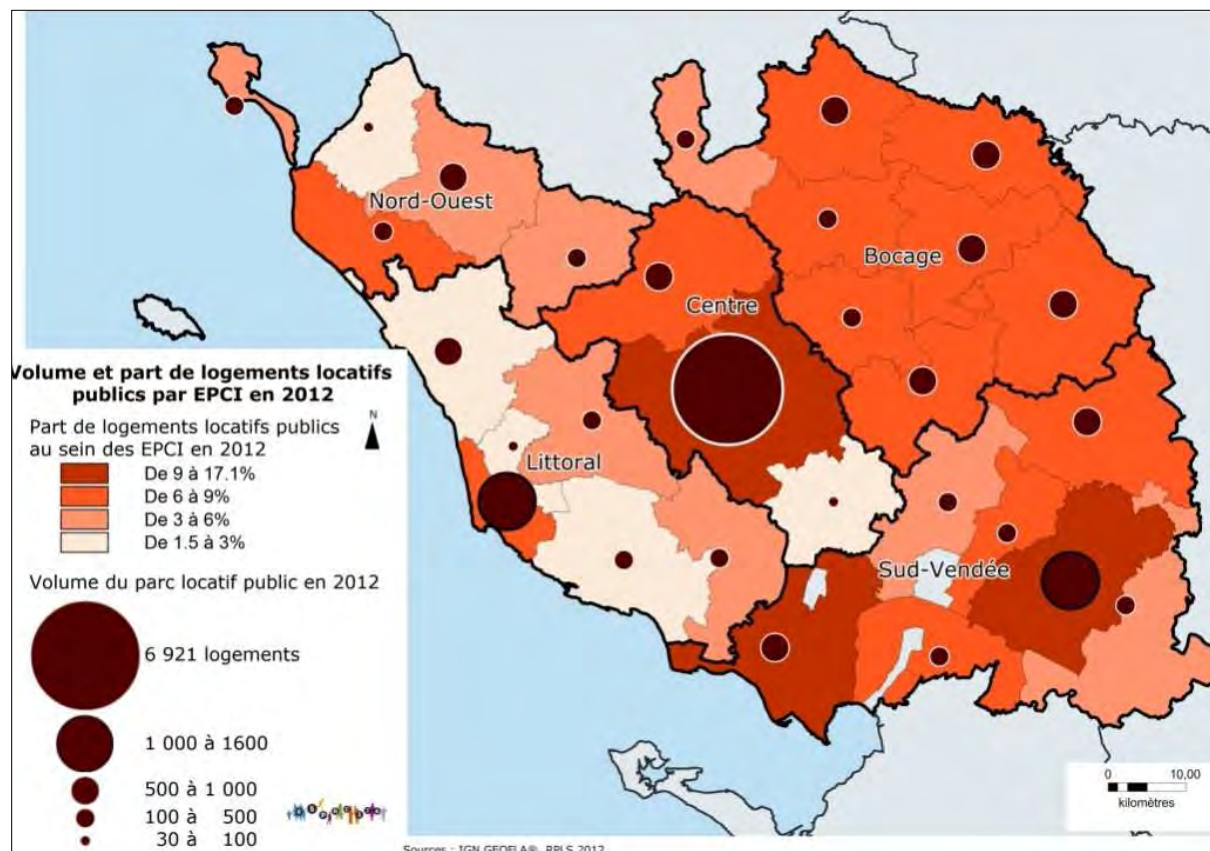
Le parc public concentre 5,1% du parc total de logements (contre 10,9% à l'échelle régionale).

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

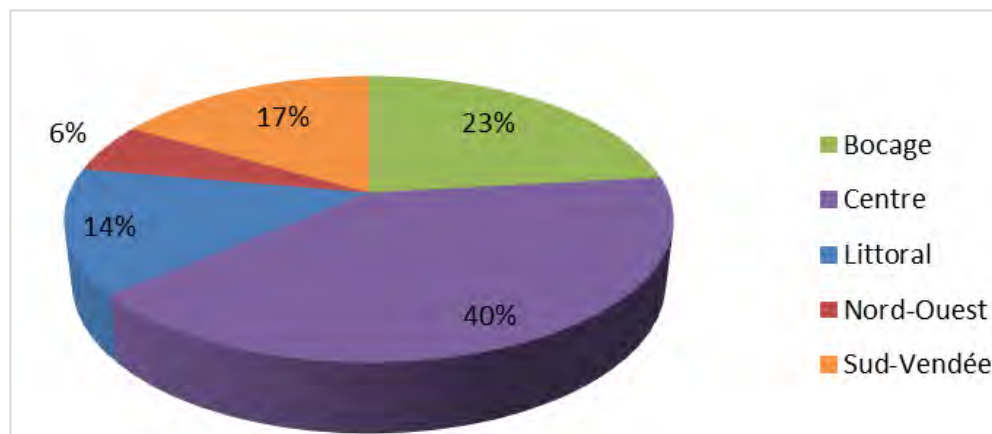
L'offre de logements locatifs publics est très peu développée sur le secteur côtier et le rétro-littoral avec une part de logement sociaux inférieure à 3 % dans les secteurs Nord-Ouest et Littoral.

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

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



Graphique – répartition des locataires HLM dans le département



Les obligations législatives

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

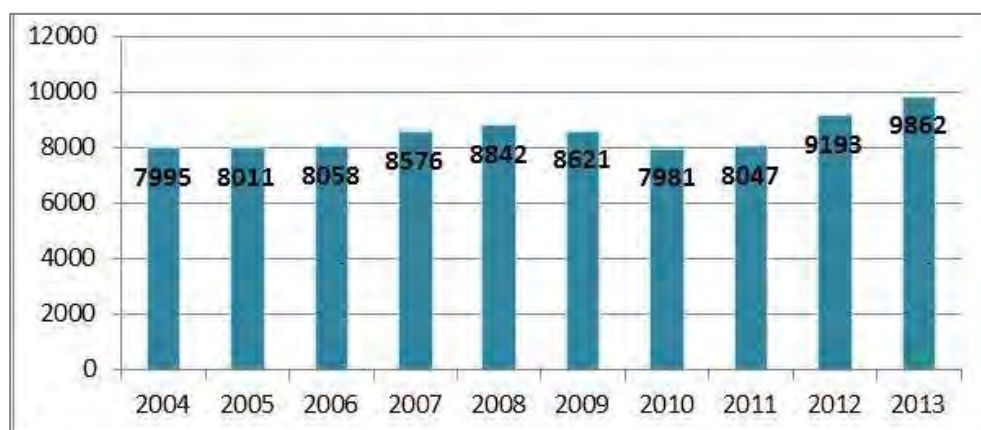
- depuis 2008 : la Roche sur Yon, Venansault et la Ferrière
- depuis 2009 : Dompierre sur Yon et Mouilleron le Captif.

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

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

2.7.2. Une demande de logements locatifs publics importante

Graphique – Demande locative sociale en Vendée en 2004 et 2013



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

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

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

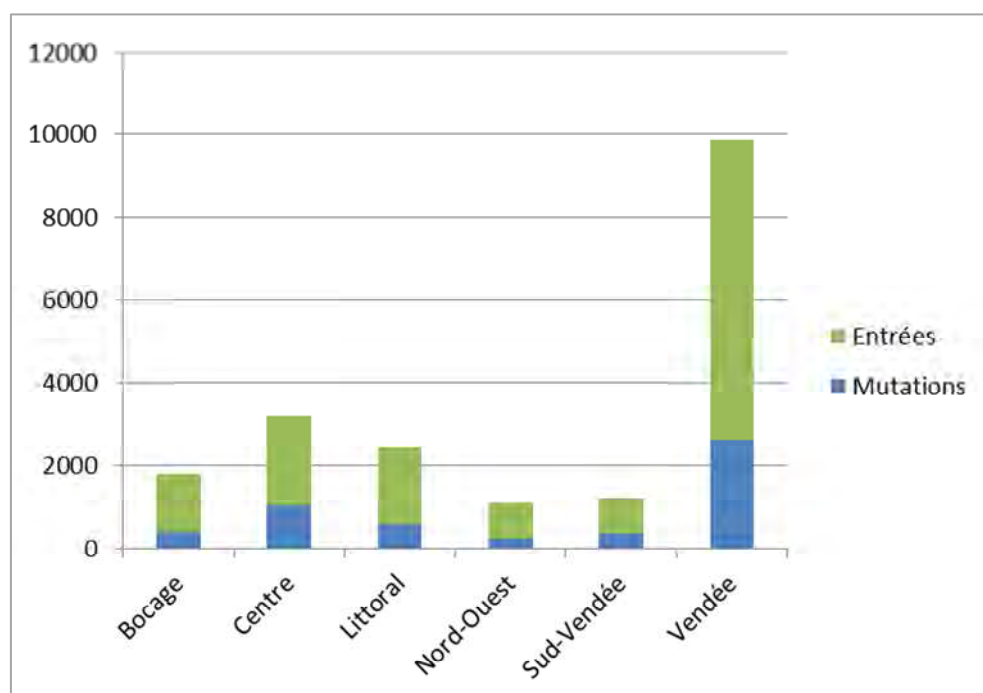
- Le dispositif de saisie en ligne, ouvert en 2011, a contribué, en facilitant les démarches des ménages, à la progression des demandes, dans une proportion estimée entre 1 000 et 1 300 demandes (*source : Vendée PDH, Section Départementale du Comité Régional de l'Habitat du 20 juin 2013, compte-rendu*)

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

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

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

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



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

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

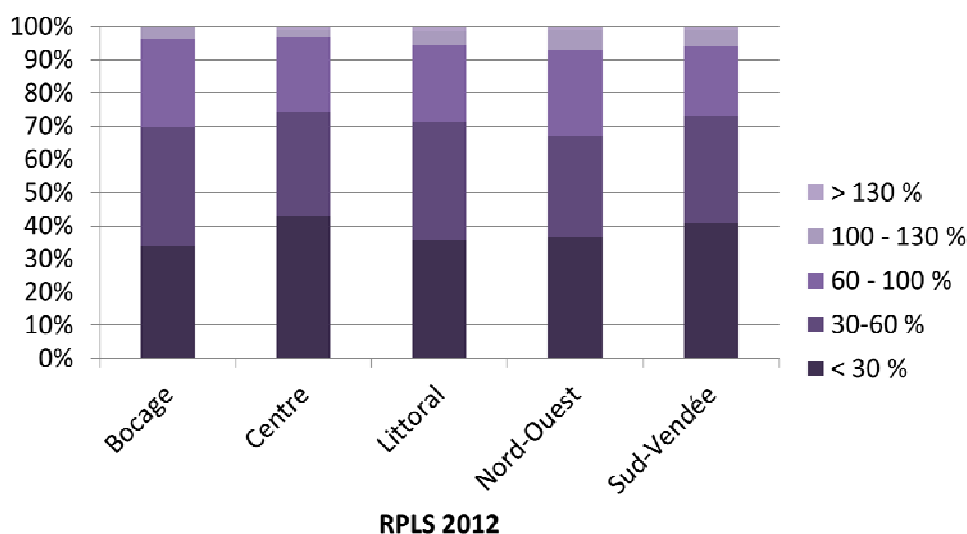
Avec 32% des demandes, le Centre est le secteur le plus demandé, à noter cependant que ces demandes portent essentiellement sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon.

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

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

2.7.3. Des demandeurs modestes

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

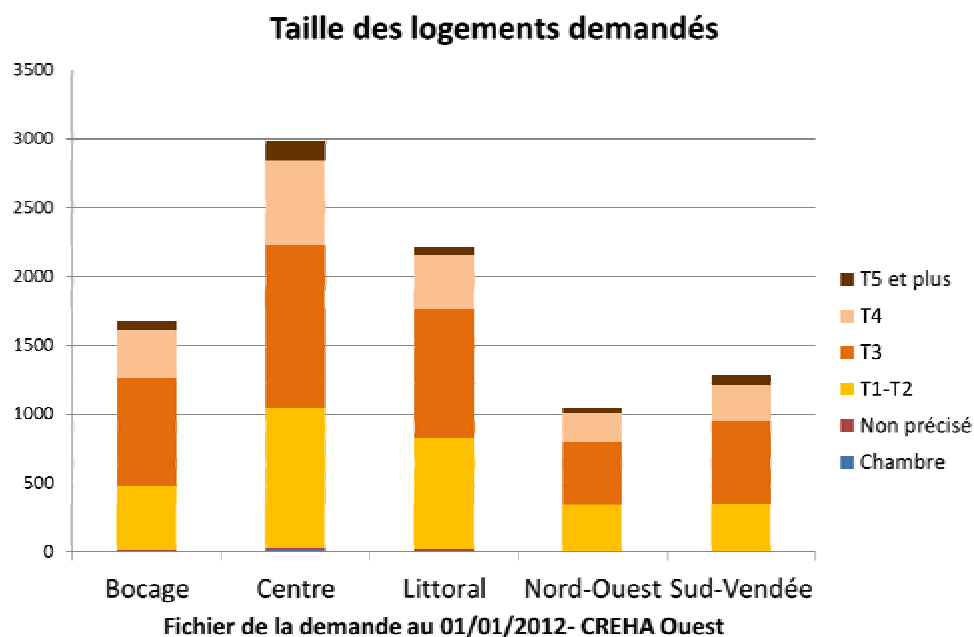


Sur l'ensemble des demandes, plus de 70 % des ménages renseignés sont éligibles au PLAI (revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS).

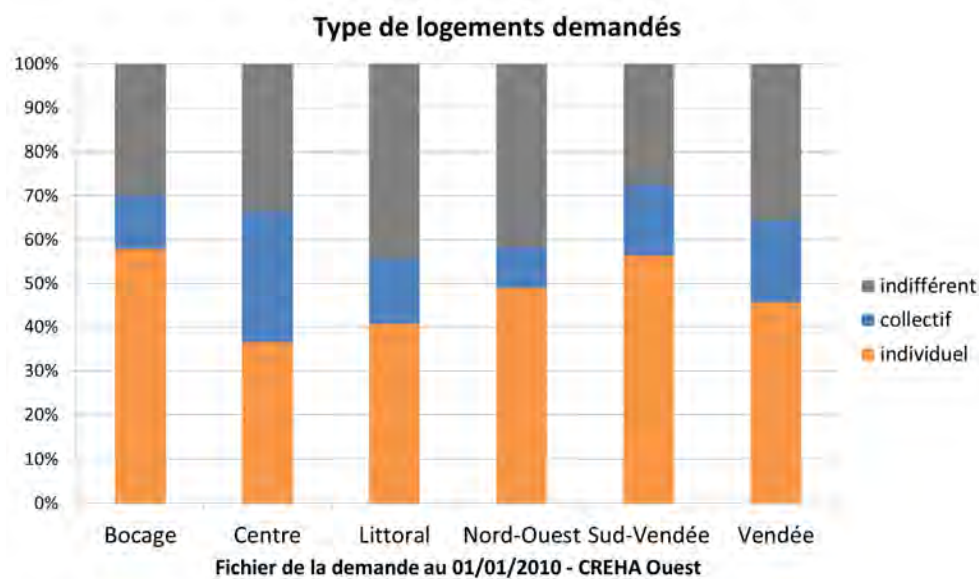
Les personnes ayant des revenus supérieurs aux plafonds PLUS ne représentent que 5 % des demandeurs, soit 180 personnes sur l'ensemble des 9 193 demandeurs, dont 20 % ont des revenus supérieurs à 130 % des plafonds PLUS (35 personnes).

2.7.4. Un besoin en logements individuels de petite taille

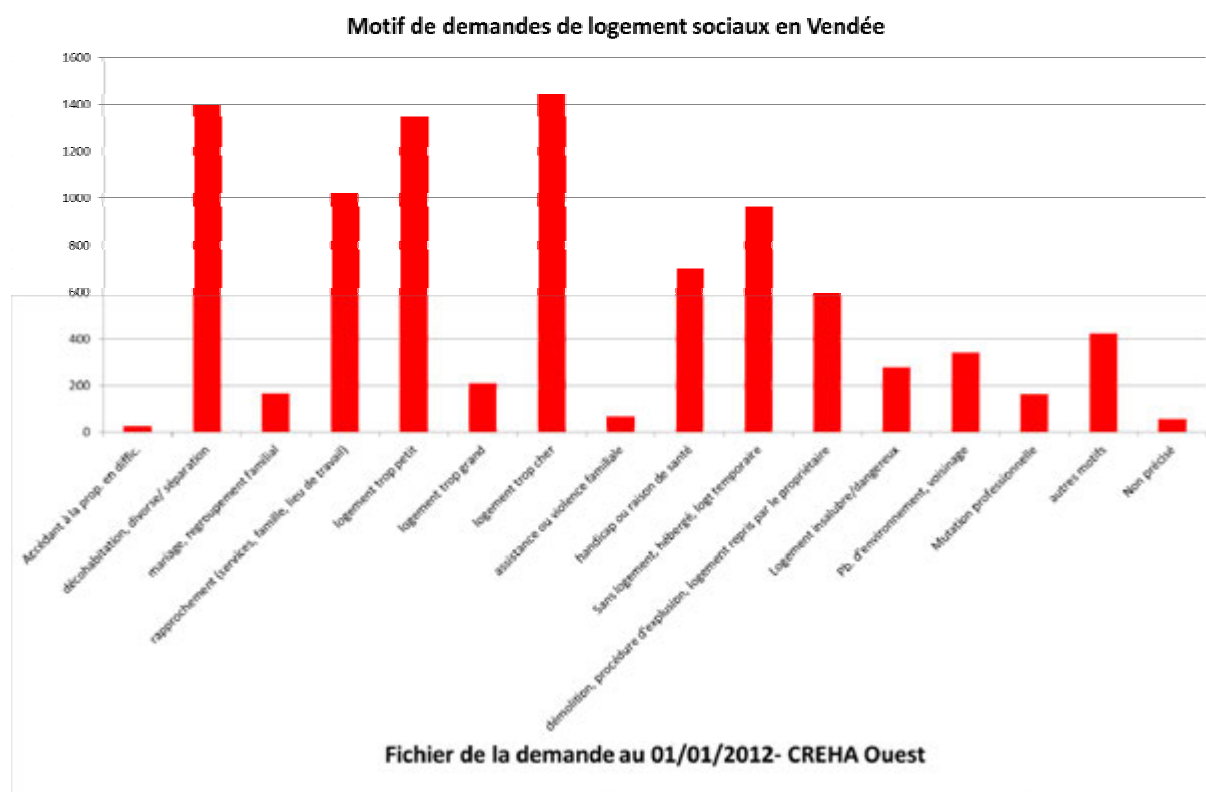
Graphique – Demandes de logements sociaux – Typologie des logements demandés – source : CREHA Ouest



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



Graphique – Motifs de la demande – source : CREHA Ouest



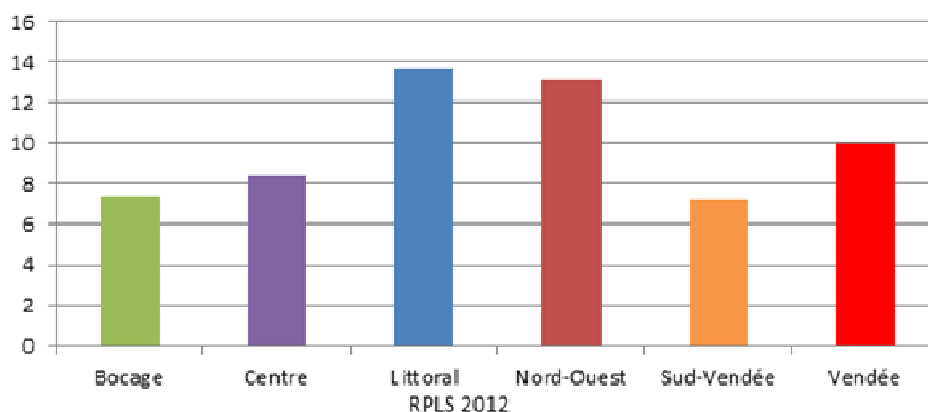
Les ménages souhaitent principalement accéder à un logement public individuel. Une part importante recherche des logements de catégorie intermédiaire (type 3) ou de petite taille.

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

2.7.5. Attribution des logements

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

Délai d'attente des attributions de 2012

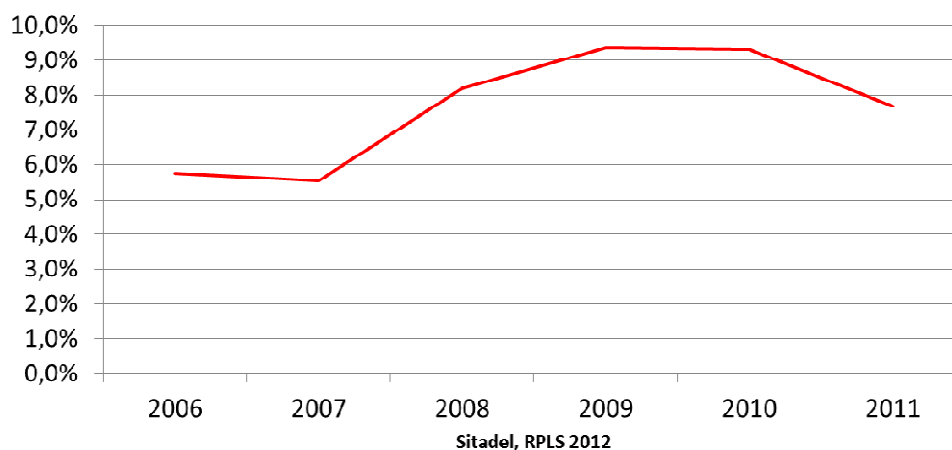


En 2012, le délai d'attribution moyen d'un logement est de 10 mois. Les délais d'attributions sont plus longs dans les secteurs Littoral et Nord-Ouest (entre 13 et 14 mois).

2.7.6. Un développement du parc public faible

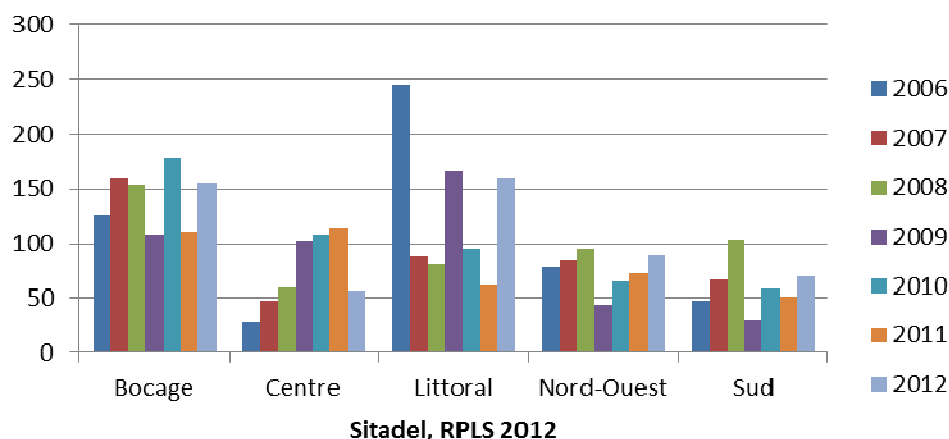
Graphique – Évolution de la part des logements locatifs publics dans le nombre de constructions neuves en Vendée entre 2006 et 2011

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



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

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



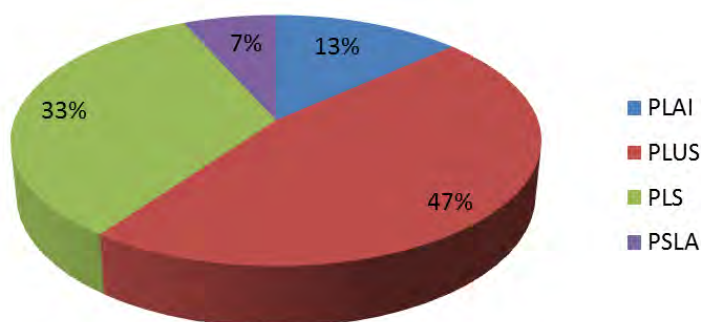
La part du logement locatif public dans la construction neuve entre 2006 et 2011 est inférieure à 8 %.

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

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

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

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



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

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

2.7.7. Quelle programmation pour les années à venir ?

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

SYNTHESE

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

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

3 - Dynamiques des marchés immobiliers et fonciers

Chiffres clés

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

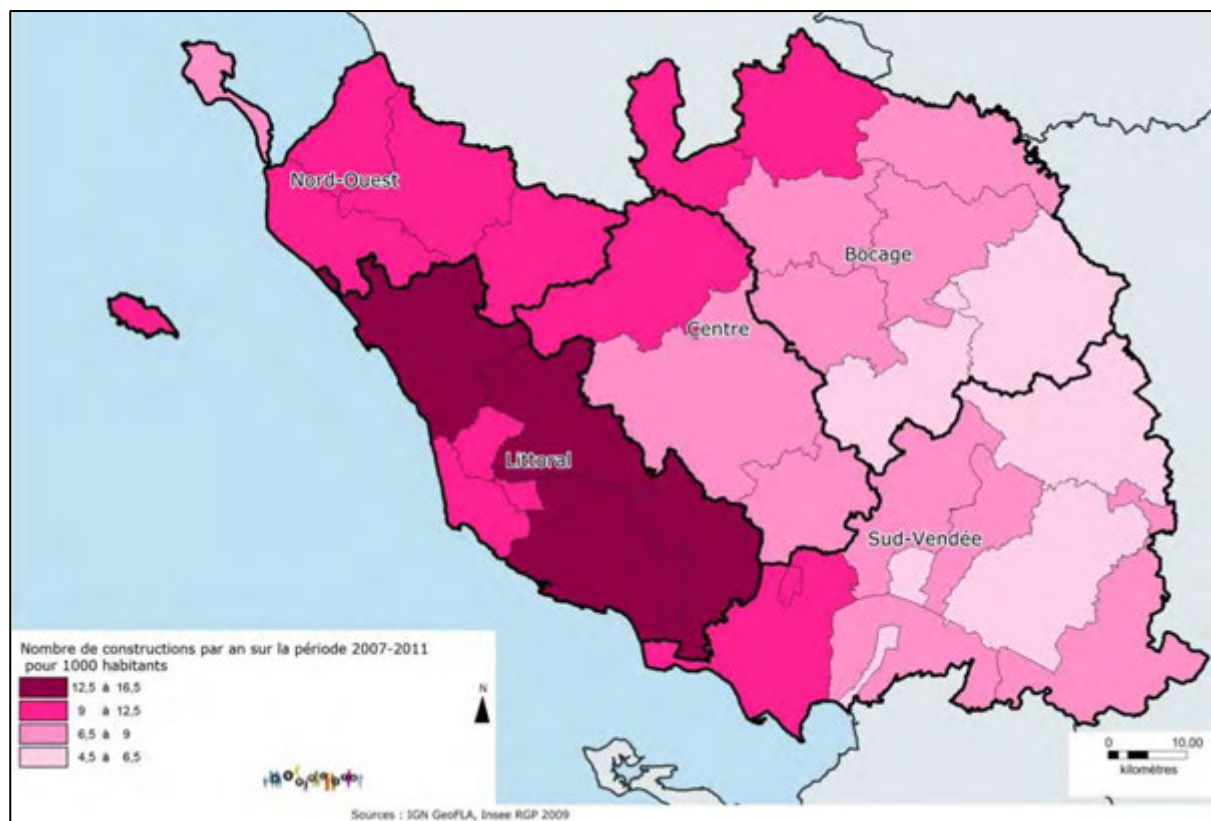
- Une dynamique de construction notable en Vendée
- Les prix des marchés immobiliers en moyenne légèrement inférieurs à la moyenne régionale mais des disparités importantes entre les différents secteurs du département

2006 (données Corinne Land Cover)

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

3.1. Une dynamique forte de construction sur la façade maritime

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

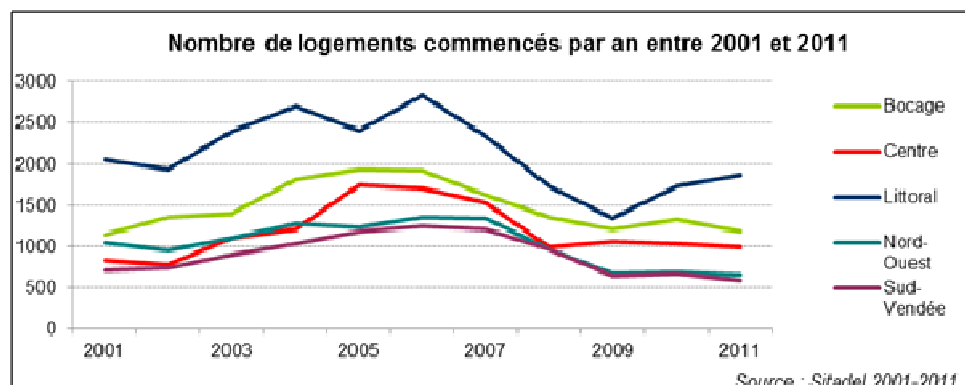


Sur le département, la construction neuve moyenne par an s'établit à 8,7 logements / 1000 habitants contre 7,1 pour la région (nombre de constructions engagées dans l'année).

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

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

Graphique – Nombre de logements commencés entre 2001 et 2011



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

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

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

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

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

3.2 Une consommation foncière importante

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

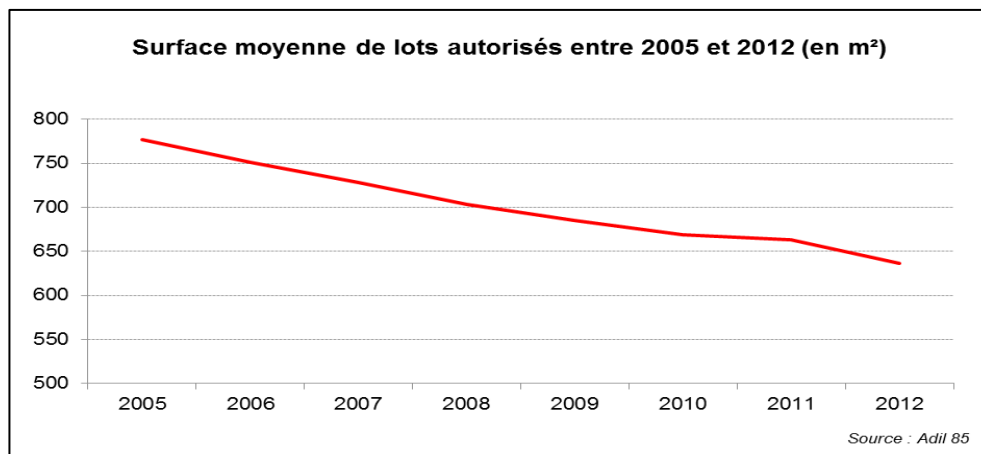
Cette problématique de la préservation des espaces et d'une urbanisation raisonnée est à placer au cœur des enjeux du département. La Vendée est certes à dominante rurale mais constituée en grande partie d'espaces naturels exceptionnels qui participent au dynamisme du département tout en contraignant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

3.2.1. Persistance de grandes parcelles pour les nouvelles constructions

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

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

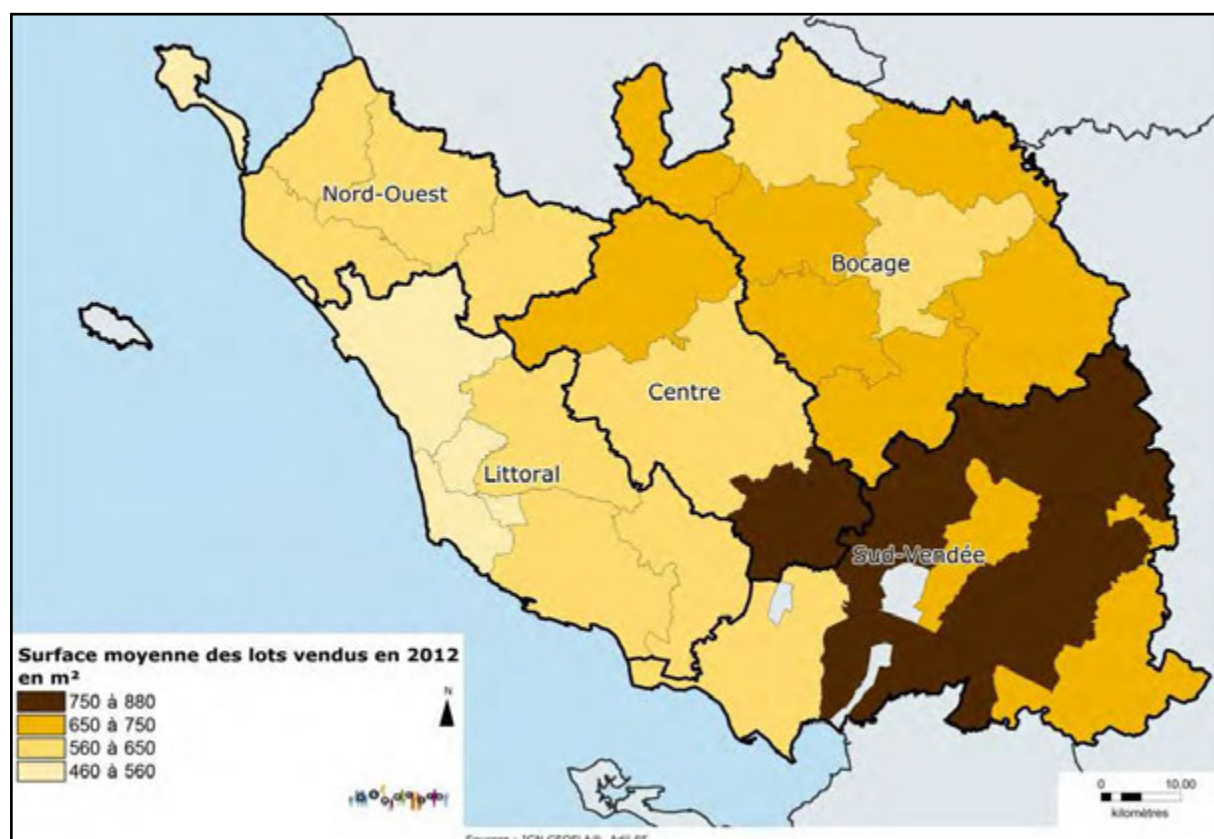
Graphique – surface moyenne des lots autorisés entre 2005 et 2012 (en m²) – source : ADILe 85



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

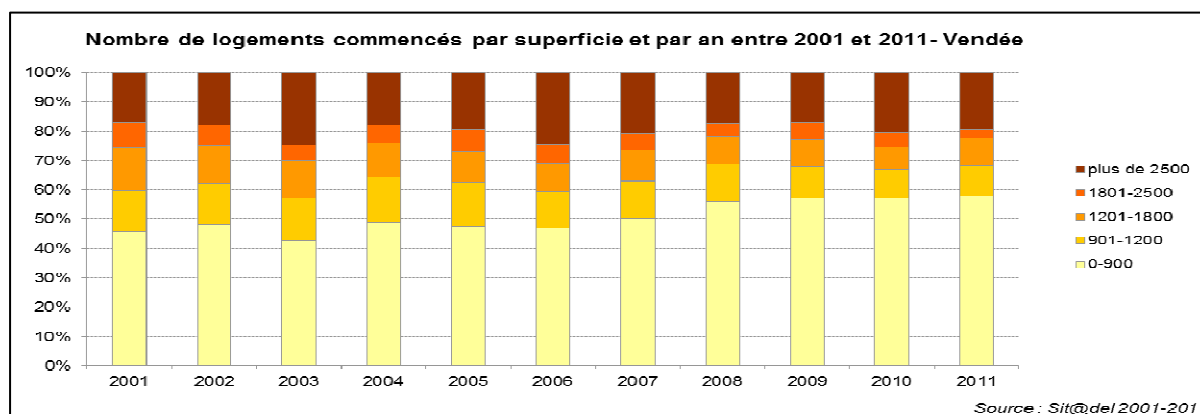
La surface moyenne des terrains à bâtir allotis reste importante (près de 650 m² en 2012) malgré une réduction continue des surfaces depuis 10 ans.

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



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

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



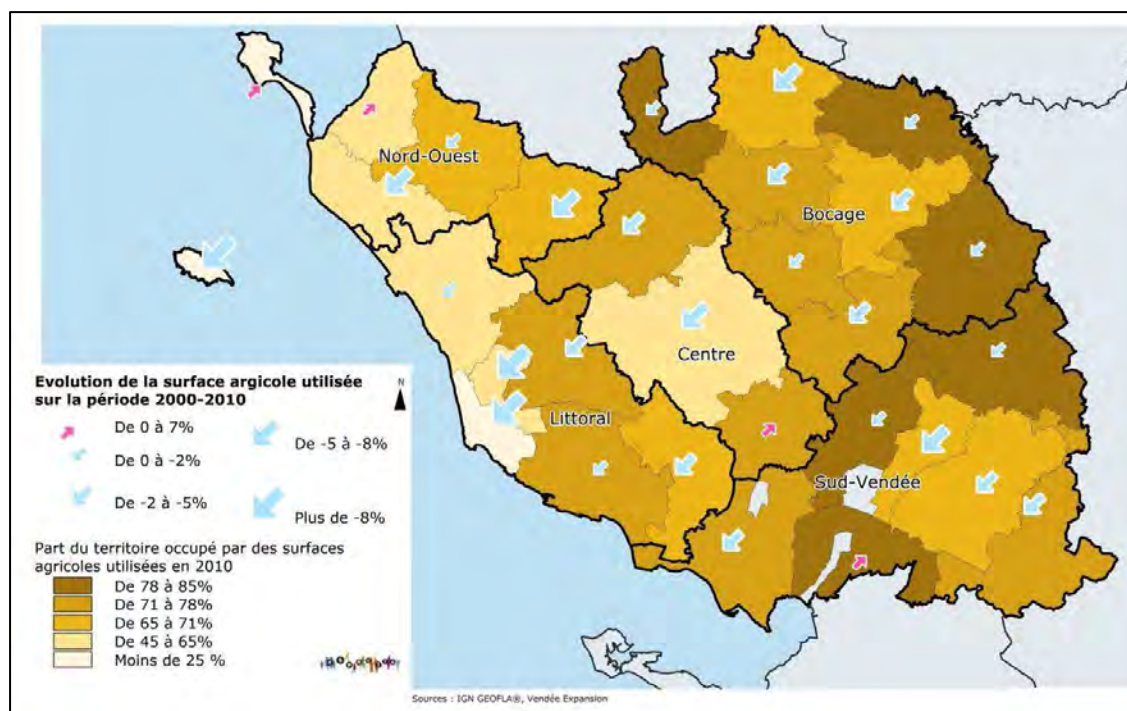
NB : Sit@del ne permet pas de distinguer la moyenne des parcelles. Les classes indiquées dans ce graphique sont celles de la base de données.

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

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

3.2.2. Le grignotage des surfaces agricoles

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



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

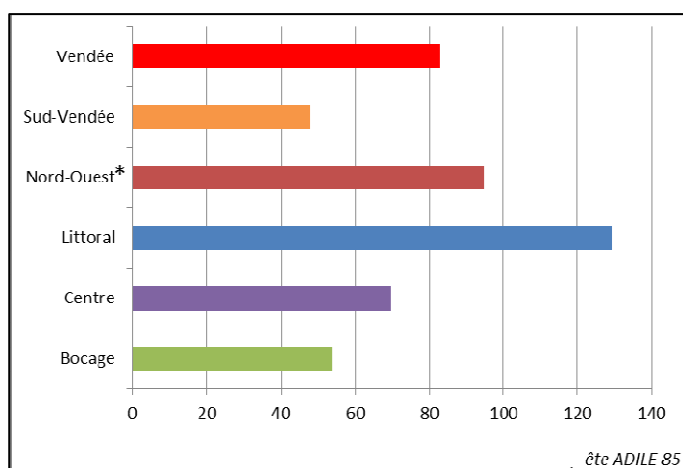
Toutefois, dans ces secteurs, la consommation foncière est importante notamment dans les communautés de communes du Pays de l'Herminaut ou de Terres de Montaigu. La baisse des surfaces agricoles utilisées est supérieure à 5% depuis 2000.

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

3.3 Un marché immobilier très hétérogène

3.3.1. Le prix des terrains nus

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



Les écarts de prix selon les territoires sont importants.

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

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

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

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

3.3.2. Le coût des constructions relativement bas

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

3.3.3. Le prix de vente des maisons

Carte – Prix de vente médian des maisons anciennes en 2012



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

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

Les maisons de 4 pièces sont les plus vendues en 2012

dans le département.

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

3.3.4. Le prix de vente des appartements

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

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

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

3.3.5. Le prix de vente du foncier

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

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

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

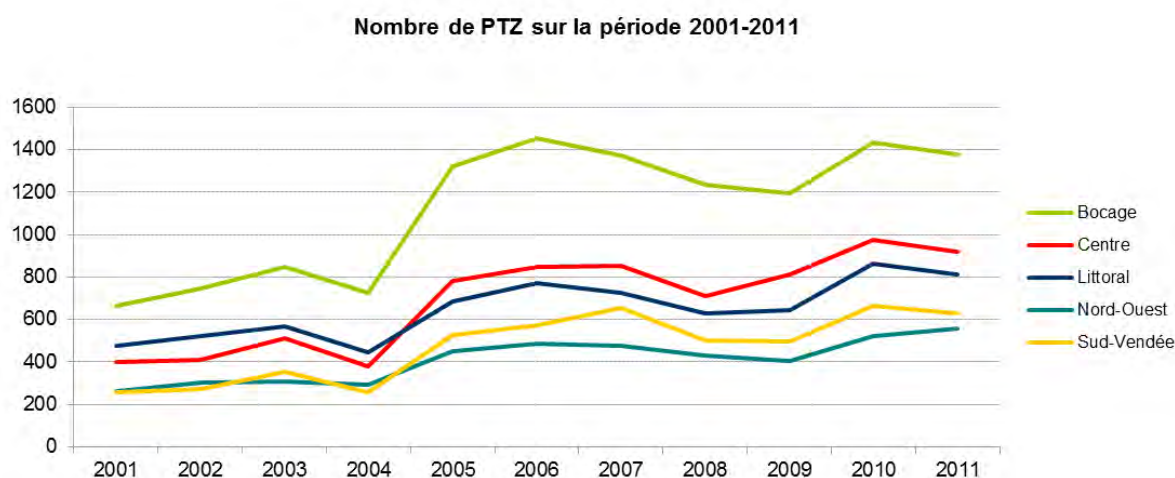
Leur part diffère selon les secteurs géographiques, de 10% dans le secteur Bocage à 40% dans le secteur des îles du littoral

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

3.4 Des dispositifs de soutien à l'accession

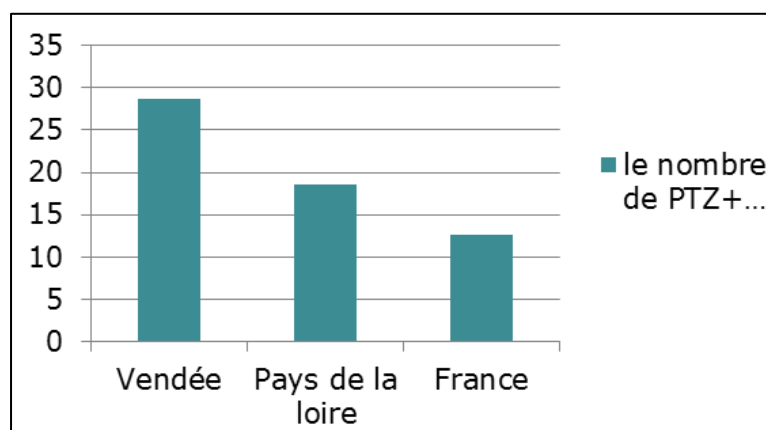
3.4.1. Le Prêt à Taux Zéro, soutien pour l'accession sociale

Graphique – Nombre de PTZ sur la période 2001-2011



Source : ADILe

Graphique – Nombre de PTZ+ pour 10.000 habitants en 2012



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SYNTHESE

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

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

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

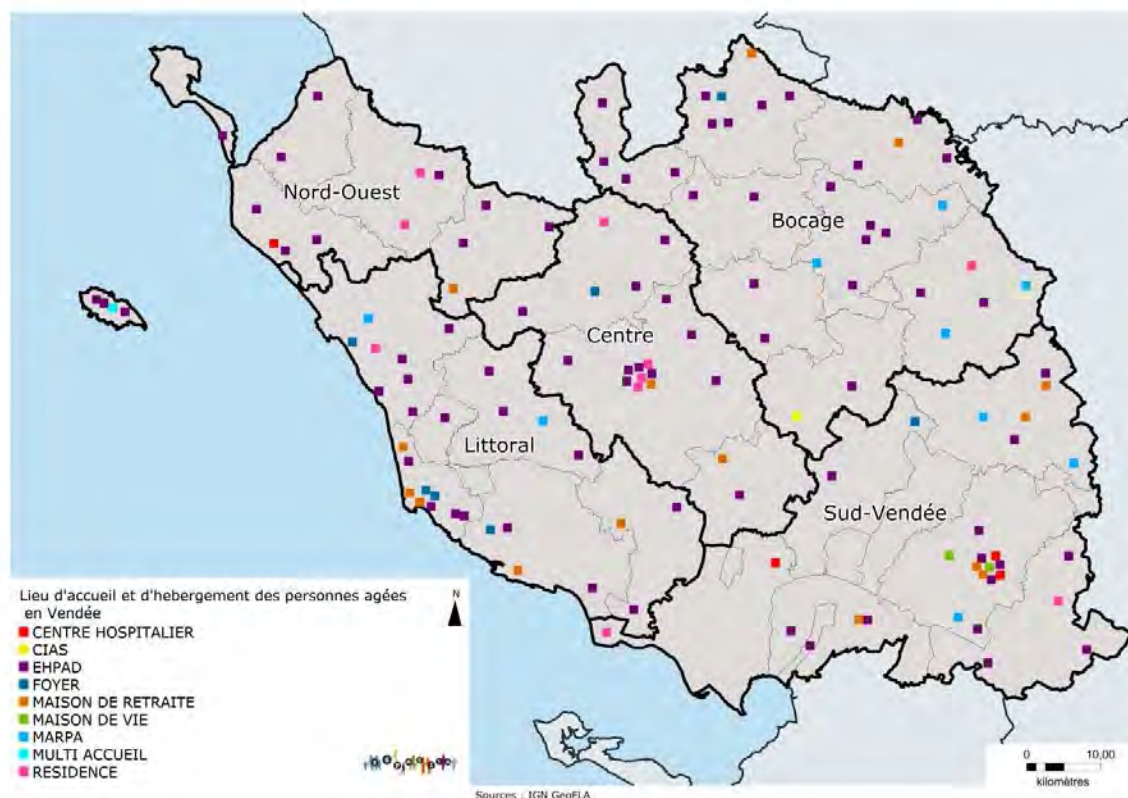
Le Département a alors inscrit dans ces priorités départementales le « développement d'un habitat (...) adapté à la perte d'autonomie », constituant également un des 3 objectifs de l'ANAH pour l'année 2013.

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).

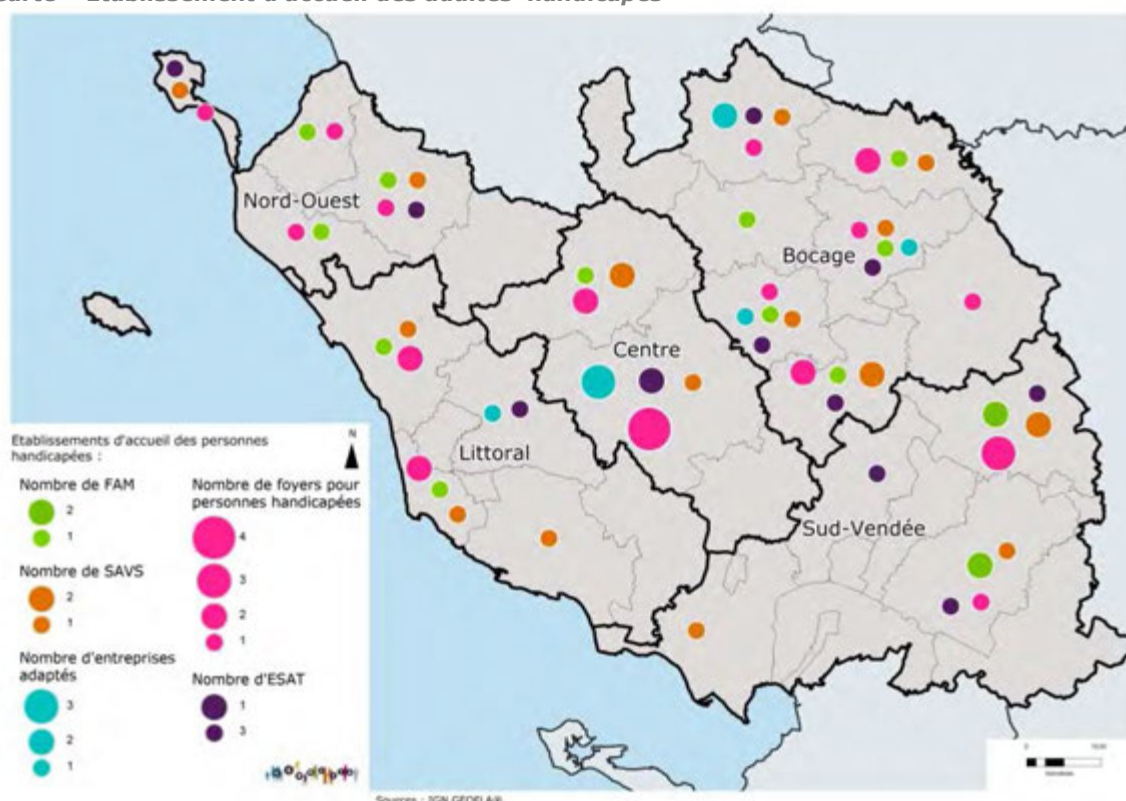
L'âge moyen d'entrée dans une maison de retraite est de 88 ans (83 en moyenne nationale)

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 A 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)

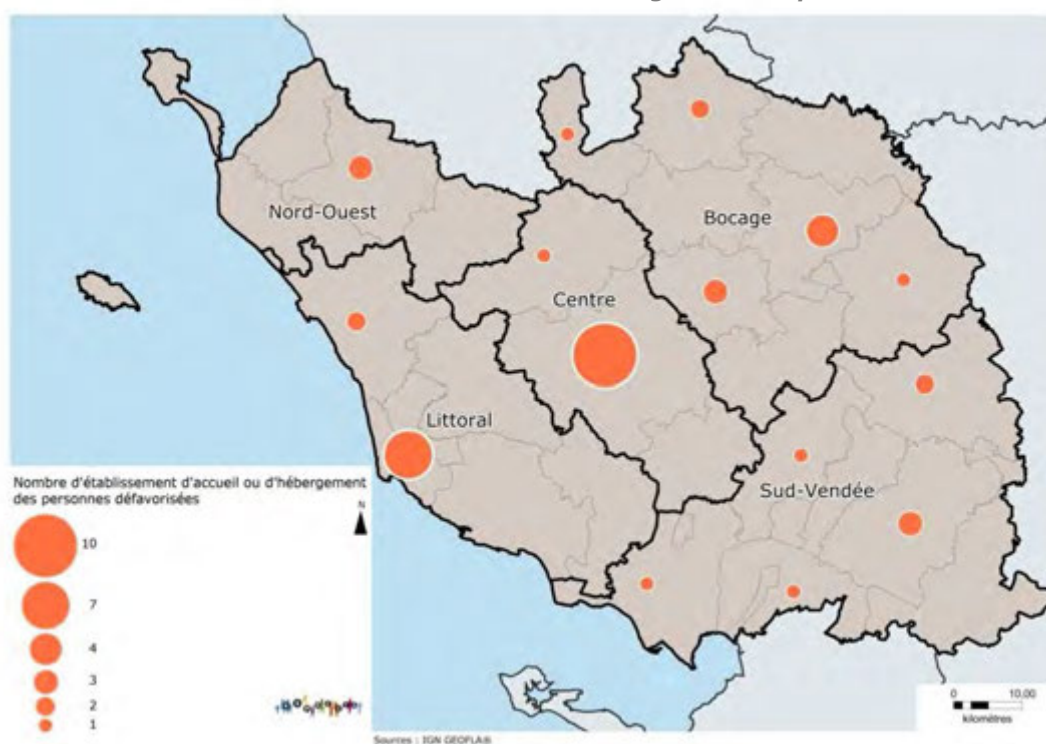
- *Evaluer les besoins en logements spécifiques du public relevant du PDALPD*
- *Développer une offre de logement et d'hébergement aux besoins des publics du PDALPD*
- *Développer une offre de logements locatifs familiaux*
- *Développer une offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé adaptés 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.

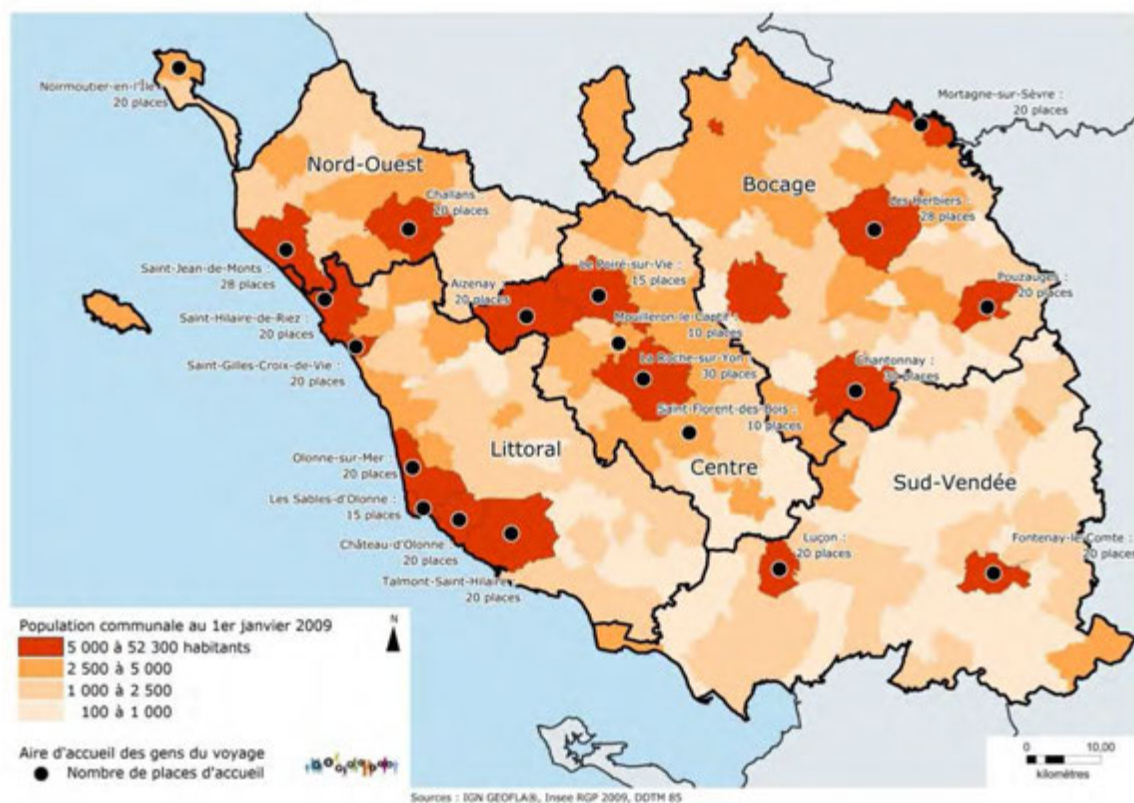
4.3.3 Enjeux départementaux

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"> ▪ <u>Gens du voyage</u> : un territoire bien équipé en aires d'accueil, dont la fréquentation est en hausse ▪ <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 ▪ <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 ▪ <u>Personnes défavorisées</u> : un nombre important de structures dédiées et une bonne communication entre les acteurs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gens du voyage</u> : difficulté à trouver des réponses aux besoins identifiés en termes de terrains familiaux et de sédentarisation ▪ <u>Personnes handicapées</u> : un nombre d'entreprises et de structures professionnelles jugé insuffisant ▪ <u>Personnes âgées</u> : une répartition non équilibrée des solutions d'accueil des personnes âgées ▪ <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
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gens du voyage</u> : s'appuyer sur la coordination récente à l'échelle départementale ▪ <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 ▪ <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) ▪ <u>Personnes défavorisées</u> : favoriser une réelle vision d'ensemble des besoins et mettre en place un partenariat avec les bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gens du voyage</u> : un phénomène de sédentarisation de la population entraînant un risque de saturation des aires d'accueil ▪ <u>Personnes handicapées</u> : une population vieillissante et un risque de saturation des établissements spécialisés ▪ <u>Personnes âgées</u> : un vieillissement de la population vendéenne et une augmentation rapide de la part des 75 ans et plus ▪ <u>Personnes défavorisées</u> : plus de jeunes et plus de personnes âgées touchés, ainsi qu'une précarisation des publics

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

Chiffres clés

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

- 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.

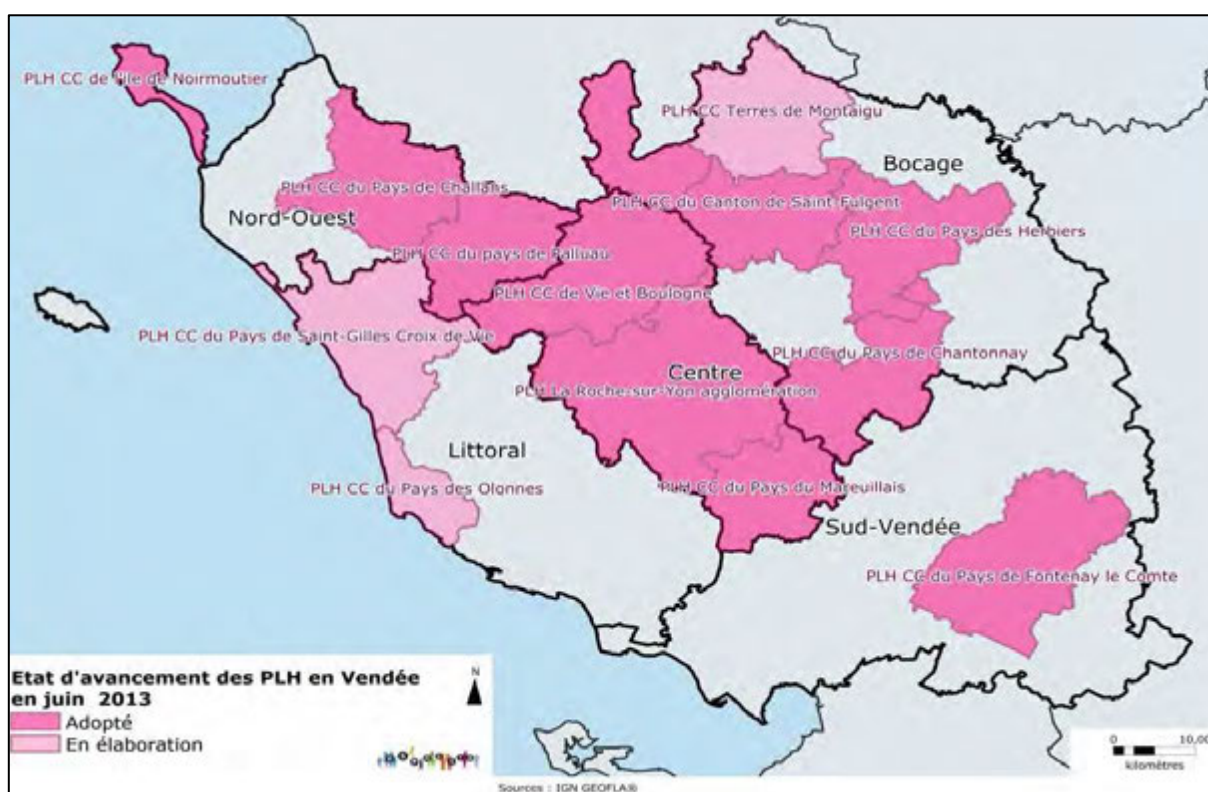
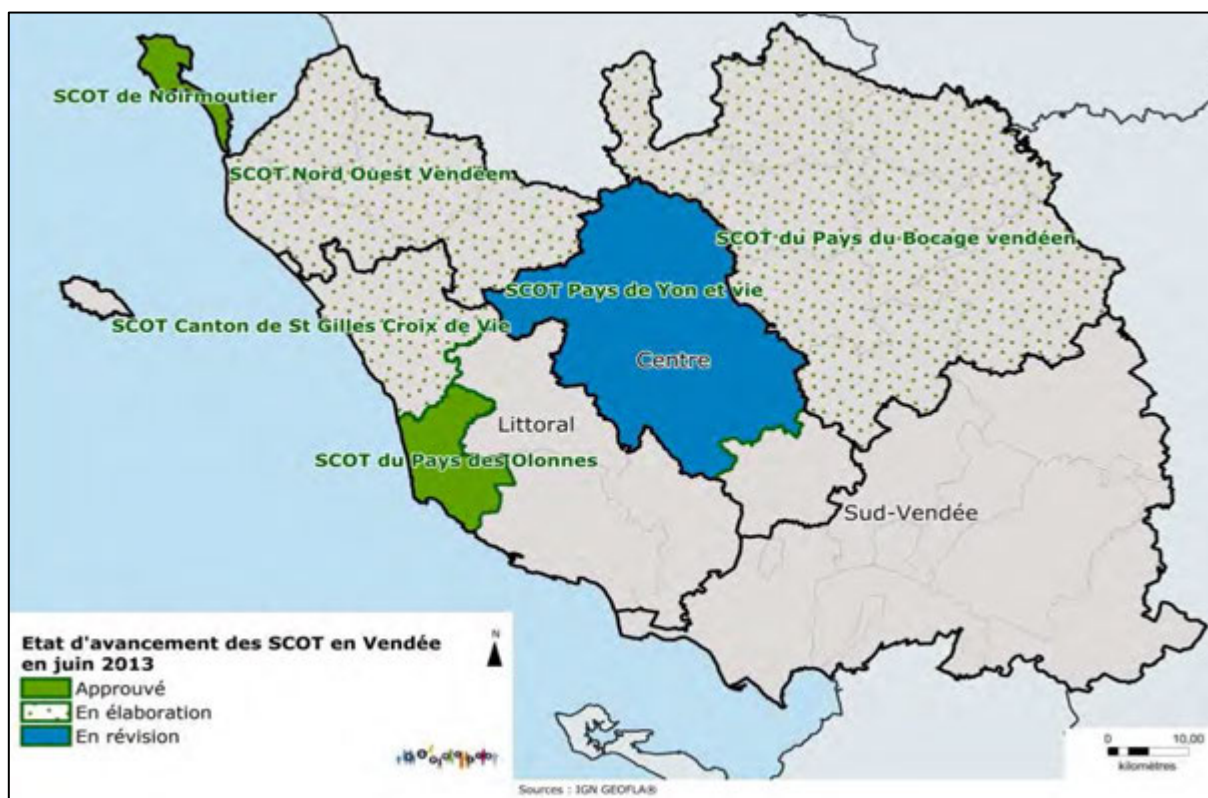
La définition des politiques locales est menée depuis plusieurs années et de manière affirmée dans le secteur Centre.

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

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un département organisé en intercommunalités ▪ Une mise en place progressive des documents de planification 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un déficit de structuration des politiques locales de l'habitat dans le Sud Vendée ▪ Une stratégie habitat peu affirmée qui n'a pas permis d'encadrer la dynamique de construction en Vendée
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre appui sur le PDH pour structurer les politiques locales de l'habitat entre les territoires. ▪ 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,... 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une « mise en concurrence » accrue entre les territoires ▪ Une absence de maîtrise des dynamiques de construction : étalement urbain, mitage, problème d'assainissement,...

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	6
CARTOGRAPHIE – TERRITOIRES DE REFLEXION	7
RESEAUX ET PRINCIPAUX EQUIPEMENTS DE TRANSPORTS	9
MAILLAGE URBAIN DU DEPARTEMENT DE VENDEE – 2009	10
TABLEAU – POPULATION PAR EPCI, SECTEURS ET COMMUNES DE PLUS DE 5.000 HABITANTS	11
CARTE – ELEMENTS PAYSAGERS ET SECTEURS PROTEGES DE LA VENDEE.....	12
CARTE – CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU DEPARTEMENT DE LA VENDEE	13
TABLEAU - FORCES / FAIBLESSES / OPPORTUNITES / MENACES	13
TABLEAU - CHIFFRES CLES DU DEPARTEMENT DE LA VENDEE	14
CARTE – REPARTITION ET EVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA PERIODE 1999-2009	14
GRAPHIQUE – CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2009	15
CARTE – SOLDE MIGRATOIRE PAR EPCI EN 2009	16
CARTE – FLUX ENTRANTS ET SORTANTS AVEC LES DEPARTEMENTS VOISINS ET FRANCILIENS	17
SCHEMA – PYRAMIDE DES AGES EN VENDEE EN 2010.....	18
CARTE – INDICE DE JEUNESSE DE LA POPULATION EN 2009	18
TABLEAU - CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES - FORCES / FAIBLESSES / OPPORTUNITES / MENACES	20
TABLEAU – CHIFFRES CLES	21
CARTE – REPARTITION ET EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE SUR LA PERIODE 1999-2009	22
GRAPHIQUE – EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 1999 ET 2009.....	22
CARTE – REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITES EN 2009.....	23
GRAPHIQUE – PART DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES EN VENDEE ET DANS LES DEPARTEMENTS LIMITOPHES EN 2009	24
GRAPHIQUE– PART DES CSP EN VENDEE EN 1999 ET 2009	24
CARTE - VENDEOPOLES EXISTANTS ET EN PROJETS.	25
CARTE – NOMBRES D'ENTREPRISES DE PLUS DE 200 SALARIES EN 2009	25
CARTE – REVENU MOYEN NET DECLARE PAR FOYERS FISCAUX EN 2009	26
GRAPHIQUES – REVENUS NETS MOYENS DECLARES PAR FOYER FISCAL EN 2009 (PAR DEPARTEMENTS ET PAR BASSINS D'HABITAT EN VENDEE).....	27
SOURCE : FILOCOM 2009	27
CARTE – PART DES MENAGES DONT LES REVENUS SONT INFERIEURS A 60% DES PLAFONDS PLUS EN 2011	28
GRAPHIQUE – TAUX DE CHOMAGE DES 15-64 ANS EN 2009	29
CARTE – STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2009	32
CARTE – STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2009	32
CARTE – PART DE RESIDENCES SECONDAIRES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS EN 2011	33
GRAPHIQUES – REPARTITION DES RP EN VENDEE ET DANS LES DEPARTEMENTS VOISINS EN 2011	34
CARTE – STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS EN 2011.....	35
CARTE – TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2011	36
CARTE – TAILLE DES LOGEMENTS.....	37
CARTE – PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1949	37
CARTE – TAILLE DES LOGEMENTS OCCUPES PAR LEURS PROPRIETAIRES EN 2011	39
GRAPHIQUE – NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT CHEZ LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS (FILOCOM 2011)	40
GRAPHIQUE – NIVEAU DE RESSOURCES DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN FONCTION DES PLAFONDS PLUS, EN VENDEE EN 2011 (FILOCOM)	41

CARTE – PART DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS DONT LES REVENUS SONT INFERIEURS A 60% DES PLAFONDS PLUS EN 2009	41
CARTES – LOYER MOYEN DES MAISONS ET APPARTEMENTS MIS EN LOCATION EN AOUT 2012	42
GRAPHIQUE – NIVEAUX DE LOYER DES LOGEMENTS MIS EN LOCATION EN JUILLET ET AOUT 2012 (EN € / M²) – SOURCE : SICLOP	43
CARTE – VOLUME ET PART DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS PAR EPCI EN 2012.....	46
GRAPHIQUE – REPARTITION DES LOCATAIRES HLM DANS LE DEPARTEMENT	46
GRAPHIQUE – DEMANDE LOCATIVE SOCIALE EN VENDEE EN 2004 ET 2013	47
GRAPHIQUE – NOMBRE DE MUTATIONS ET D’ENTREES DANS LES DEMANDES DE 2013	48
GRAPHIQUE – MONTANT DES RESSOURCES DES DEMANDEURS AU REGARD DES PLAFONDS PLUS DEMANDEURS	49
GRAPHIQUE – DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX – TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DEMANDES – SOURCE : CREHA OUEST	49
GRAPHIQUE – DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX – TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DEMANDES – SOURCE : CREHA OUEST	50
GRAPHIQUE – MOTIFS DE LA DEMANDE – SOURCE : CREHA OUEST	50
GRAPHIQUE – DELAI D’ATTENTE AVANT ATTRIBUTION EN 2012 PAR SECTEUR	51
GRAPHIQUE – ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS DANS LE NOMBRE DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN VENDEE ENTRE 2006 ET 2011	51
GRAPHIQUE – VOLUME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PUBLICS PAR ANNEE ET PAR TERRITOIRE (TOUS FINANCEMENTS).....	52
GRAPHIQUE – REPARTITION DES PRINCIPAUX TYPES DE LOGEMENTS AIDES EN VENDEE ENTRE 2006 ET 2012.....	52
CARTE – NOMBRE DE CONSTRUCTIONS / AN (PERIODE 2007-2011) / 1 000 HABITANTS.....	55
GRAPHIQUE – NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES ENTRE 2011 ET 2011.....	55
GRAPHIQUE – SURFACE MOYENNE DES LOTS AUTORISES ENTRE 2005 ET 2012 (EN M²) – SOURCE : ADILE 85	57
CARTE – SURFACE MOYENNE DES LOTS VENDUS EN LOTISSEMENTS (4 LOTS ET PLUS) EN 2012 – SOURCE : ADILE 85	57
GRAPHIQUE – NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES PAR SUPERFICIE ET PAR AN ENTRE 2001 ET 2011 ..	58
CARTE – EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE SUR LA PERIODE 2000-2010.....	58
GRAPHIQUE – PRIX MOYEN DES TERRAINS A BATIR EN 2012 (AU M²) DANS LES LOTISSEMENTS DE PLUS DE 4 LOTS.....	59
CARTE – PRIX DE VENTE MEDIAN DES MAISONS ANCIENNES EN 2012	60
GRAPHIQUE – NOMBRE DE PTZ SUR LA PERIODE 2001-2011	61
GRAPHIQUE – NOMBRE DE PTZ+ POUR 10.000 HABITANTS EN 2012	61
CARTE – LIEU D’ACCUEIL ET D’HEBERGEMENT DES PERSONNES AGEES EN VENDEE.....	66
CARTE – ETABLISSEMENT D’ACCUEIL DES PERSONNES HANDICAPEES	67
CARTE – NOMBRE D’ETABLISSEMENT D’ACCUEIL OU D’HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ..	69
CARTE – AIRE D’ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	72
CARTES – ETAT D’AVANCEMENT DES SCOT ET DES PLH EN VENDEE EN JUIN 2013	76

Annexes

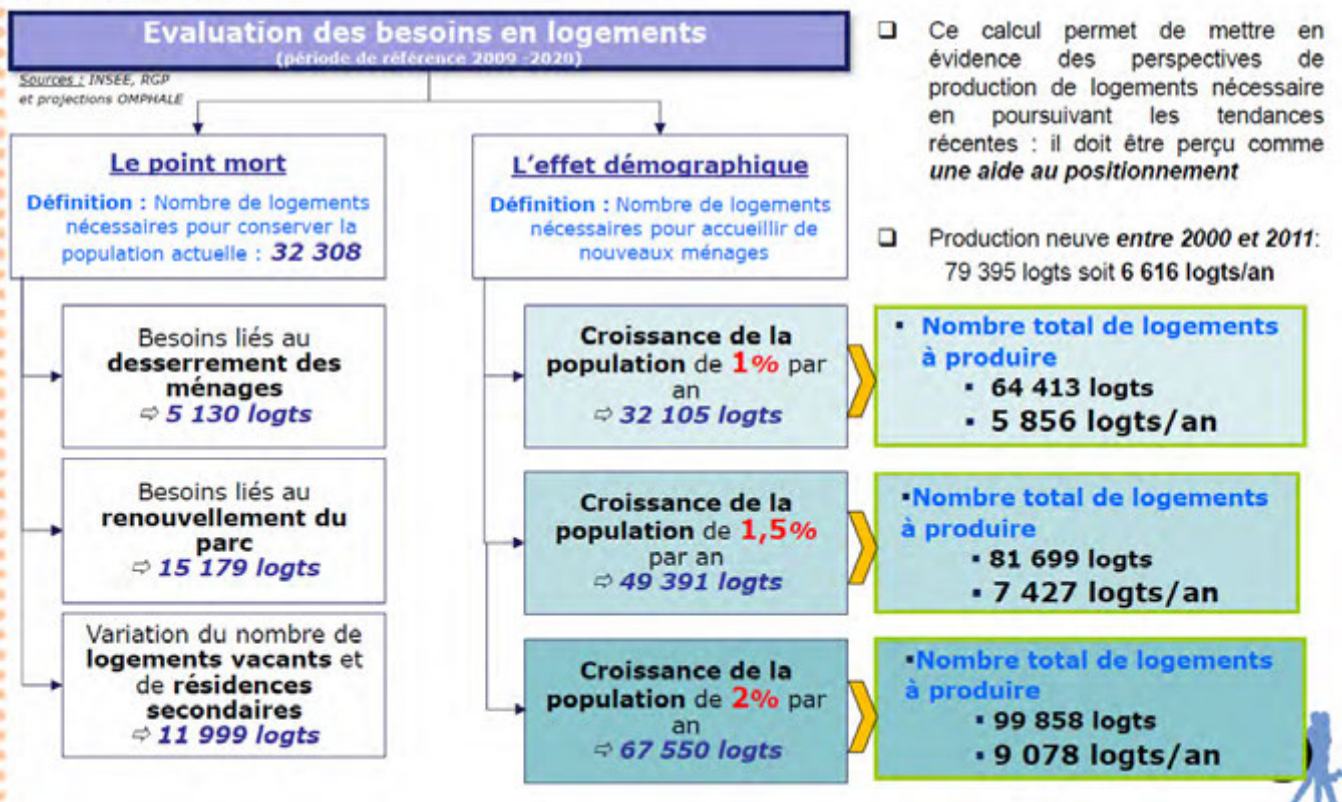
Tableau – Circulaire loyer plafond HLM 01/01/2013-31/12/2013

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

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



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^e 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 dépasser 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

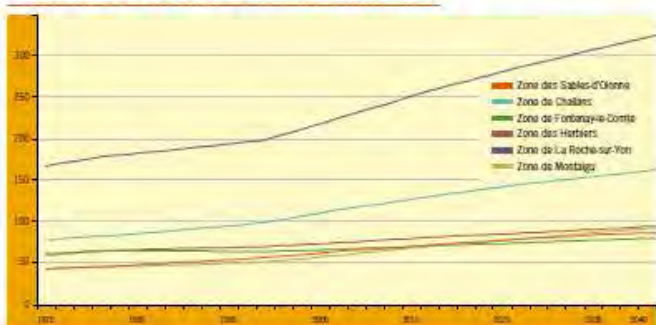
Composante de l'évolution de la population entre 2007 et 2040 (en milliers)



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 et 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	69	92	1,1	1,4
Vendée	451	607	844	0,9	1,0
Pays de la Loire	2 767	3 483	4 390	0,7	0,7
France Métropolitaine	52 592	61 795	70 734	0,5	0,4

Source : Insee, recensements de la population 1975 et 2007 ; Ombiale 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	Âge moyen en 2007	Structure par âge en 2007 (en %)					Âge 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
Vendée	41	22	7	19	28	25	46	20	6	16	22	36
Pays de la Loire	39	23	9	19	27	22	43	21	8	17	22	31
France Métropolitaine	39	22	9	20	28	21	44	20	8	18	23	31

Source : Insee, Ombiale 2010 scénario central.

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 = (solde 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, Orphale 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 possèdent 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 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 %)



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



Source : Insee, Orphale 2008 scénario central.

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.

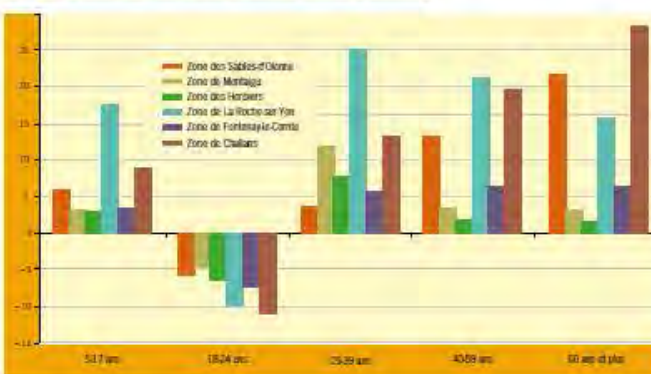
Au total, 79 400 personnes de plus de 25 ans avec leurs enfants s'installeraient dans la zone de La Roche-sur-Yon à l'horizon 2040. Les nouveaux habitants âgés de 25 à 39 ans proviendraient en grande partie de la Loire-Atlantique, mais aussi des zones des Sables-d'Olonne, de Challans et de Fontenay-le-Comte.

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, Gaubier), 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, Orshale 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'Olonne ;
- 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^{er} 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 bifocalisés 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 ne 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 REDACTION

Veronique REMONDINI

Charlotte REGÉ

CONTACTS PRESSE

Clémence CULY (Insee)

Sebastien MARTIN (Vendée Expansión)

ILLUSTRATEUR

Maxime SIMONOWICZ

MISE EN PAGE

NYL communication - Nantes

IMPRIMEUR

NYL communication - Nantes

Photo : Fotolia

Dépot légal : 3^{ème} trimestre 2011 - ISSN 1639-6283

© INSEE Pays de la Loire - Septembre 2011

INSEE Pays de la Loire

105, rue des Frères Lhuillier

BP 47401 - 44274 NANTES Cedex 3

Tél. : 02 40 43 75 75 - Fax : 02 40 41 72 36

Informations statistiques au 06 72 72 4000

pour le prix d'un appel local

Pour en savoir plus

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

Bonnefoy V. et Cioquaud 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).

IV. 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 (PLUS³)**. 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 (PLAI⁴).

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

³ 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^{er} 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^{er} 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).

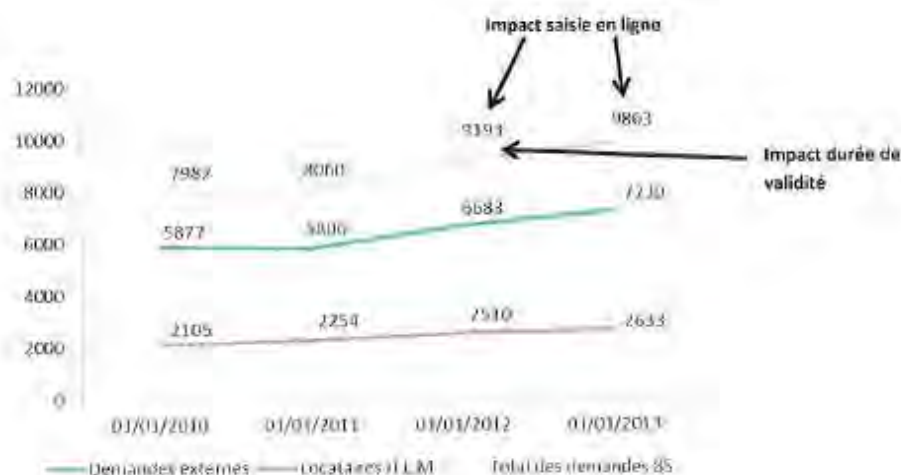
- **Sur l'évolution du volume des demandes en cours :**

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^{er} 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^{er} 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
Demandes externes (hors locataires H.L.M.)	2 150 30%	1 818 25%	916 13%	1 864 26%	1 404 19%	896 12%	7 230 100%
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 € / m² de surface habitable (de 4,63 € à 5,85 € selon les territoires), soit pour un T3 de 70 m² 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 2011².

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 € / m² de surface habitable en 2011².

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

² Source : observatoire D'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 / m² de surface de plancher en zone 2, 60 € en zone 2 bis et 33 € en zone 3³. 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 / m² de surface habitable) et par la CARENE (1 750 € TTC / m² 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

³ 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 de 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 :



La Compagnie
du logement

Et :



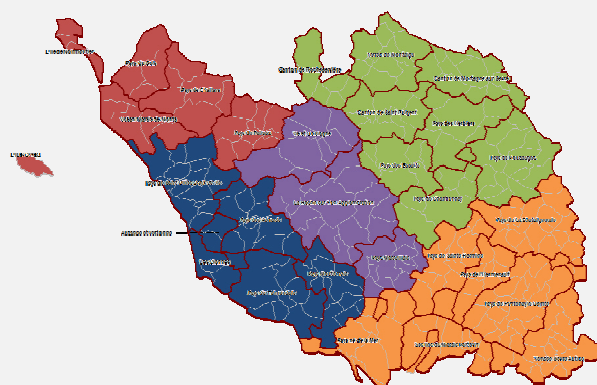
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES Pays de la Loire

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

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

Orientations stratégiques



Sommaire

SOMMAIRE	103
INTRODUCTION	104
ORIENTATIONS STRATEGIQUES DEPARTEMENTALES	107
AXE 1 : STRUCTURER LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET CONFORTER LES POLITIQUES FONCIERES	110
SOUS-AXE 1.1 – STRUCTURER LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DES TERRITOIRES	110
SOUS-AXE 1.2 – CONFORTER LES POLITIQUES FONCIERES ET MOBILISER LES OUTILS EXISTANTS EN FAVEUR DE LA MAITRISE PUBLIQUE DE L'AMENAGEMENT	112
AXE 2 : ACCOMPAGNER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES VENDEENS EN PROPOSANT UNE OFFRE NOUVELLE.....	115
SOUS-AXE 2.1. : PERMETTRE AUX VENDEENS DE SE LOGER DANS L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE POUR LIMITER LES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL	115
AXE 3 : INTERVENIR SUR LE PARC DE LOGEMENTS ANCIENS.....	120
SOUS-AXE 3.1. : COORDONNER ET ENRICHIR LES DISPOSITIFS PUBLICS LOCAUX EXISTANTS SUR LE PARC PRIVE.....	120
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	125
AXE 4 : REpondre aux besoins des publics spécifiques.....	127
SOUS-AXE 4.1 : FACE AUX BESOINS GRANDISSANT, POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES AUX PERSONNES AGEES ET HANDICAPEES	127
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	129
SOUS AXE 4.3 : PROPOSER DES SOLUTIONS D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT AUX PERSONNES DEFAVORISEES ..	130
SOUS AXE 4.4 : PERMETTRE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE SOUHAITANT SEJOURNER OU S'INSTALLER DANS LE TERRITOIRE	131

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^{er} 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 indignes²). 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).

² 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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

Éléments 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 € / m²). 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 ²	6,20 €/m ²	7,09 €/m ²	8,41 €/m ²	7,81 €/m ²
loyer moyen nouvelles locations 08/2012 - appartements	8,05 €/m ²	7,38 €/m ²	8,87 €/m ²	9,90 €/m ²	9,19 €/m ²
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 2nde 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 réfléchi 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'Île 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 de	Centralités intermédiaires (disposant de services et de	Toutes centralités	secteurs concentrant les politiques de la vacance et de
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	Orientation n°1 : Adopter des stratégies communes pour assurer un développement harmonieux et cohérent des territoires						
		Orientation n°2 : Favoriser et organiser le développement de programmes d'habitat en continuité des centralités et ainsi renforcer la structuration du territoire						
	Sous-axe 1.2 – Conforter les politiques foncières et mobiliser les outils existants en faveur de la maîtrise publique de l'aménagement	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						
		Orientation n°4 : Favoriser les opérations de renouvellement urbain et proposer une offre de logements attractive dans les centralités						
Axe 2 : Accompagner les parcours résidentiels des vendéens en proposant une offre nouvelle	Sous-axe 2.1. : Permettre aux Vendéens de se loger dans l'ensemble du territoire pour limiter les déplacements domicile-travail	Orientation n°5 : Développer l'offre publique de logement en priorité dans les secteurs tendus (PLUS / PLAI)						
		Orientation n°6 : Développer le segment des logements à loyer modéré pour répondre aux besoins qui s'expriment						
		Orientation n°7 : Favoriser l'intervention des opérateurs publics et privilégier les opérations mixtes d'habitat						
		Orientation n°8 : Poursuivre le soutien aux projets d'accession aidée à la propriété						
	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	Orientation n°9 : Développer des formes urbaines plus denses et attractives						
Orientation n°10 : 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
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	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						
		Orientation n° 12 : Favoriser le développement d'une offre locative qualitative, performante et accessible						
		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						
	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	Orientation n° 14 : Poursuivre l'effort de réhabilitation et de rénovation énergétique et d'adaptation du parc de logements publics anciens						
		Orientation n°15 : Saisir les opportunités de restructuration du parc public dans les programmes de requalification engagés pour diversifier les typologies au regard des demandes						
	Axe 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques	Sous-axe 4.1 : Face aux besoins grandissant, poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées	Orientation n°16 : Développer une offre de logement intermédiaire pour les personnes peu dépendantes en favorisant des solutions alternatives innovantes					
Orientation n°17 : 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)								
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		Orientation n°18 : Développer une offre de logements adaptée à la demande des saisonniers						
		Orientation n°19 : Favoriser des opérations innovantes (accueillants familiaux, colocation intergénérationnelle...)						
Sous axe 4.3 : Proposer des solutions d'hébergement et de logement aux personnes défavorisées		Orientation n°20 : Développer l'offre nouvelle en hébergement et en logement à destination des personnes défavorisées						
Sous axe 4.4 : Permettre l'accueil des gens du voyage souhaitant séjourner ou s'installer dans le territoire		Orientation n°21 : Augmenter la capacité d'accueil pour les grands rassemblements et les passages						
		Orientation n°22 : Proposer une offre adaptée aux attentes des gens du voyage qui souhaiteraient se sédentariser (logements locatifs, terrains familiaux)						

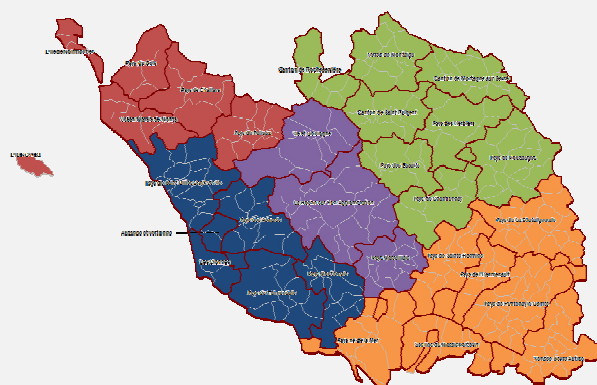
Plan Départemental de l'habitat de la Vendée		BOCAGE	DES VILLES	LITTORAL	NORD OUEST	CENTRE
AXE 1 : Structurer la politique de développement de l'habitat et conforter les politiques foncières						
sous-axe 1.1 : Structurer la politique de développement de l'habitat pour assurer un développement harmonieux et cohérent des territoires						
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 territoire				
sous-axe 1.2 : Conforter les politiques foncières et mobiliser les outils existants en faveur de la maîtrise publique de l'aménagement						
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				
AXE 2 : Accompagner les parcours résidentiels en proposant une offre nouvelle						
sous-axe 2.1 : Permettre aux Vendéens de se loger dans l'ensemble du territoire pour limiter les déplacements domicile-travail						
Orientation	5	Développer l'offre publique de logement en priorité dans les secteurs tendus (PLUS/PLA)				
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				
sous-axe 2.2 : Mettre des politiques d'aménagement durables et produire des logements correspondant aux attentes des ménages et à l'évolution de la demande						
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				
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						
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 précarité				
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						
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				
AXE 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques						
sous-axe 4.1 : Face aux besoins grandissant, poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées						
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)				
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						
Orientation	18	Développer une offre de logements adaptés à la demande des saisonniers				
Orientation	19	Favoriser les opérations innovantes (accueillants familiaux, colocation intergénérationnelle...)				
sous-axe 4.3 : Proposer des solutions d'hébergement ou de logement aux personnes défavorisées						
Orientation	20	Développer l'offre nouvelle en hébergement et en logement à destination des personnes défavorisées				
sous-axe 4.4 : Permettre l'accueil des gens du voyage souhaitant séjourner ou s'installer dans le territoire						
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

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

Département de la Vendée

Suivi animation et observatoire



Introduction

La loi (article 61) du 13 Août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales donne un caractère obligatoire à la mise en place d'un observatoire de l'habitat par les délégataires des aides à la pierre. Ainsi, dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre, signée avec le Préfet en 2006, et renouvelée le 17 avril 2012 pour la période 2012 – 2017, le Conseil Général de la Vendée s'est engagé à se doter d'un observatoire de l'habitat à l'échelle du territoire vendéen.

Parallèlement, la circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 relative au Plan Départemental de l'Habitat (PDH), précise que ce dernier définit les conditions de l'installation d'un dispositif d'observation à l'échelle départementale. Il constitue ainsi un outil de suivi et d'évaluation du PDH.

Le Département de la Vendée possède déjà plusieurs dispositifs d'observatoires au niveau départemental (ADILE, DDTM, observatoires locaux mis en place dans les territoires ayant adopté un PLH ...) et régional (DREAL). L'enjeu de cette troisième phase d'élaboration du PDH de la Vendée est de proposer les modalités d'un dispositif de suivi – animation du plan et plus généralement d'un observatoire départemental de l'habitat, entrant en cohérence et en complémentarité avec les observatoires existants. En effet, pour contribuer à la réussite du PDH de la Vendée et de ses orientations stratégiques, il est proposé de s'appuyer sur l'observatoire départemental de l'habitat qui sera créé pour le suivi animation du PDH.

1. Objet de l'observatoire départemental de l'habitat

L'observatoire aura vocation à suivre et analyser le marché du logement à différentes échelles territoriales. Il assurera pour cela l'animation d'un réseau d'échange et de coproduction avec différents partenaires permettant de disposer de données indispensables à l'analyse, telles que l'évolution de la construction neuve, des ventes de logements neufs et anciens, des loyers du parc privé, de la création de logements sociaux, des demandes de logements sociaux dans le département de la Vendée, des données relatives aux bénéficiaires des aides au logement ...

Par ailleurs, il intégrera l'ensemble des orientations stratégiques du PDH, afin d'en assurer le suivi, l'animation et l'évaluation.

Il s'agira ainsi, d'établir un outil de connaissance approfondie, actualisée et partagée avec tous les acteurs concernés mais aussi d'un outil d'aide à la décision pour les élus, notamment dans le cadre de la politique de l'habitat. Cet observatoire devra, par ailleurs, veiller à s'articuler avec les outils d'observation existants en Vendée.

2. Objectifs de l'observatoire départemental de l'habitat

L'observatoire départemental de l'habitat de la Vendée devra poursuivre les objectifs suivants:

- Observation : Mettre en évidence des évolutions majeures concernant l'habitat sur les différents territoires (département, EPCI)
 - Constitution et suivi de bases de données pérennes et fiables à partir d'une liste d'indicateurs statistiques
 - Suivi quantitatif et/ou qualitatif des orientations du PDH

- Analyse : Contribuer à une analyse partagée
 - Traitement et analyse des indicateurs à partir de thématiques qui seront définies dans le cadre de la mise en œuvre de l'observatoire
 - Production et diffusion d'analyses et/ou d'études sous diverses formes afin de contribuer à la constitution d'une culture commune sur la base d'analyses partagées par l'ensemble des acteurs
 - Alimenter la réflexion collective et aider à la décision les élus et les acteurs de l'habitat

- Evaluation : Evaluer les orientations du PDH
 - S'assurer de l'atteinte des objectifs des orientations définies dans le PDH
 - Evaluer les effets des politiques en matière d'habitat

- Animation : Consolider un partenariat avec les acteurs de l'habitat
 - Prolonger la dynamique d'échanges instaurée avec le PDH
 - Animer une démarche partenariale d'échange et de communication .

3. Fonctionnement de l'observatoire départemental de l'habitat

L'observatoire départemental de l'habitat sera co-piloté par le Conseil général de la Vendée et l'Etat, et il sera confié à l'ADILE de la Vendée, comme cela a été validé lors de la SDCRH du 14 janvier 2014.

L'instance de pilotage de l'observatoire départemental de l'habitat, mais également de suivi – animation du PDH sera assurée par les membres de la SDCRH. Dans la volonté d'une démarche importante de concertation territoriale, il sera associé l'ensemble des 29 intercommunalités du département, et pas uniquement celles couvertes par un PLH.