



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT



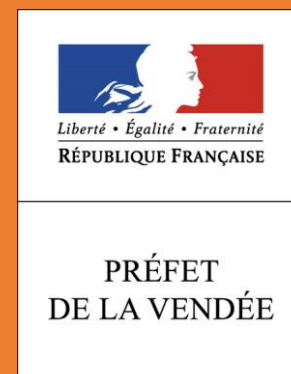
PRÉFET
DE LA VENDÉE

Conférence du plan
départemental de l'habitat

Ré-habiter les centres : comment accompagner l'initiative privée ?

Jeudi 28 février 2019





Madame Anne-Marie COULON

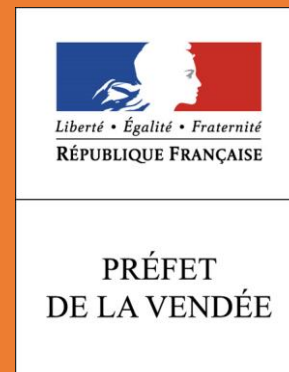
**Présidente de l'Association des Maires et Présidents de Communautés de
Vendée**

Monsieur Valentin JOSSE

Vice-Président du Conseil Départemental de Vendée

Monsieur François-Claude PLAISANT

**Secrétaire Général
de la Préfecture de Vendée**



Madame Isabelle VALADE
Directrice Adjointe
de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES



Revitalisation des centres-villes

Accès au logement abordable dans le parc privé

Lutte contre l'habitat indigne



L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé

Un partenaire privilégié des collectivités territoriales

Une réponse complémentaire des délégataires des aides à la pierre





PRÉFET
DE LA VENDÉE

Monsieur Didier LE BRAS
Directeur de l'ADILE Vendée



Portrait de l'habitat dans les centres-bourg et centres-villes :

- état des lieux
- dynamiques des ventes dans l'existant

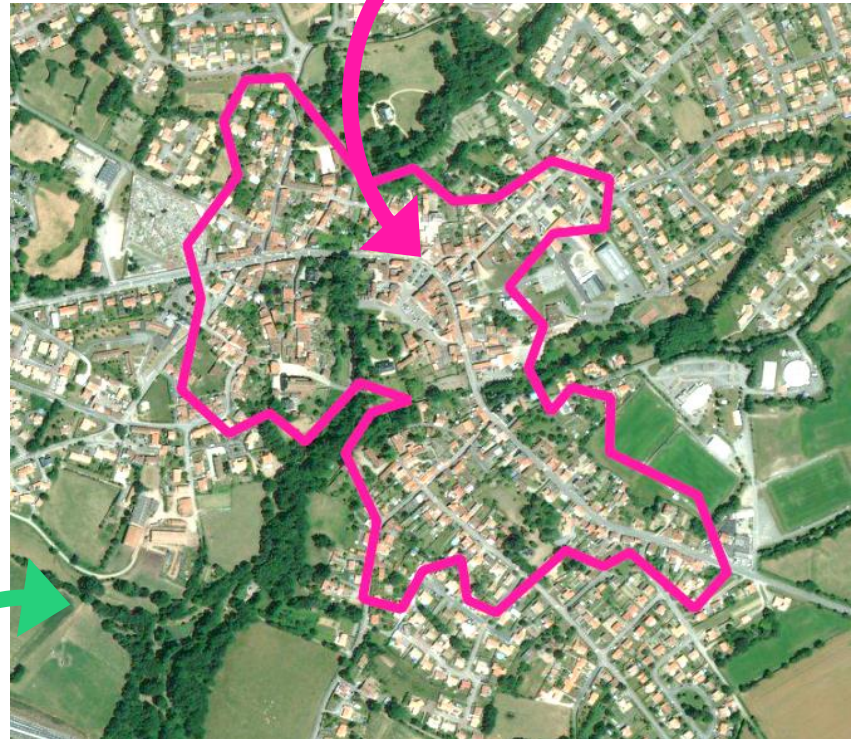


Méthodologie de l'étude



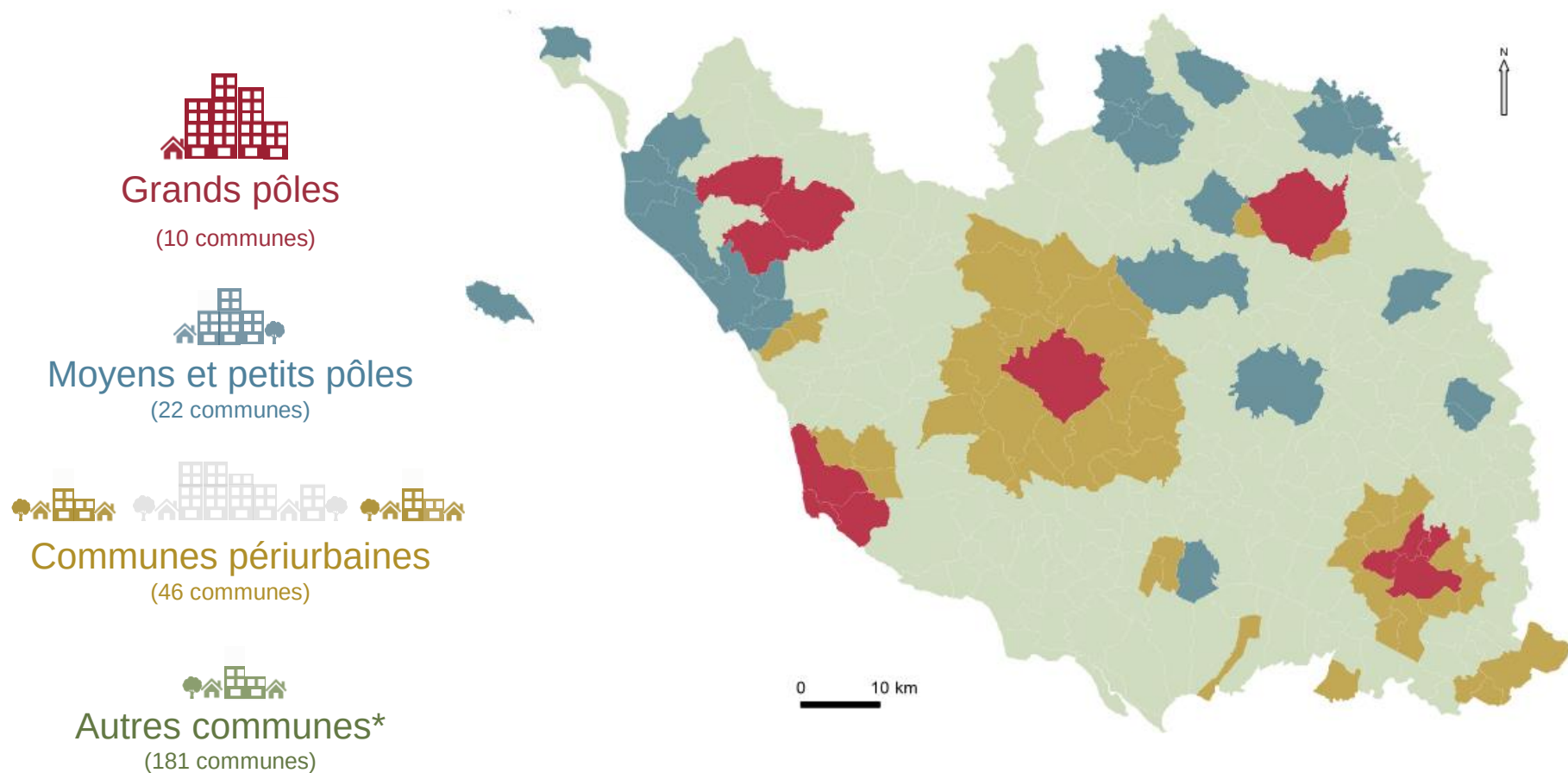
Absence de définition des centres-bourgs ne permettant pas de disposer d'une cartographie à l'échelle du département

Définition de périmètres dans chaque commune en s'appuyant sur l'époque du bâti et la présence de commerces et de services



Exemple d'enveloppe du centre-bourg définie dans le cadre de l'étude

Analyse des centres selon la classification de l'Insee

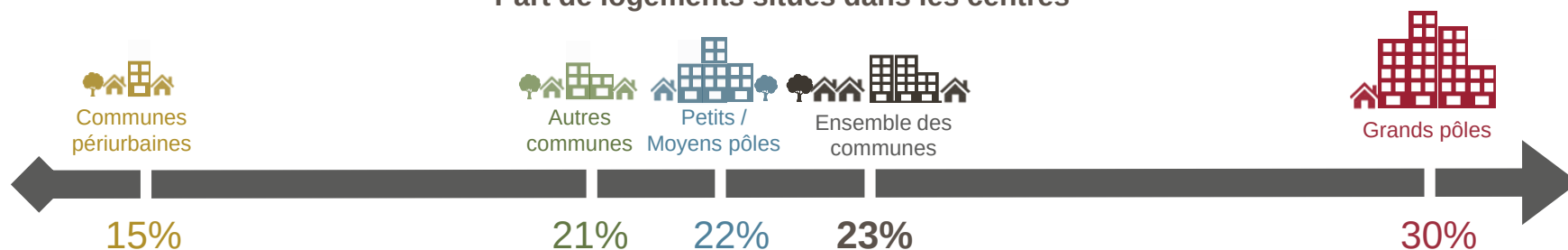


* Autres communes : Commune isolée hors influence des pôles, commune multipolarisée des grandes aires urbaines, autre commune multipolarisée

23% des logements situés dans les centres



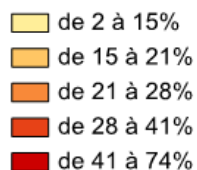
Part de logements situés dans les centres



Une densité de logements près de trois fois supérieure dans les centres (29 log. / ha. dans les centres contre 10 en périphérie)*

Un parc de logements plus centré dans les communes du Sud-Vendée

Part de logements situés dans les centres



0 10 km

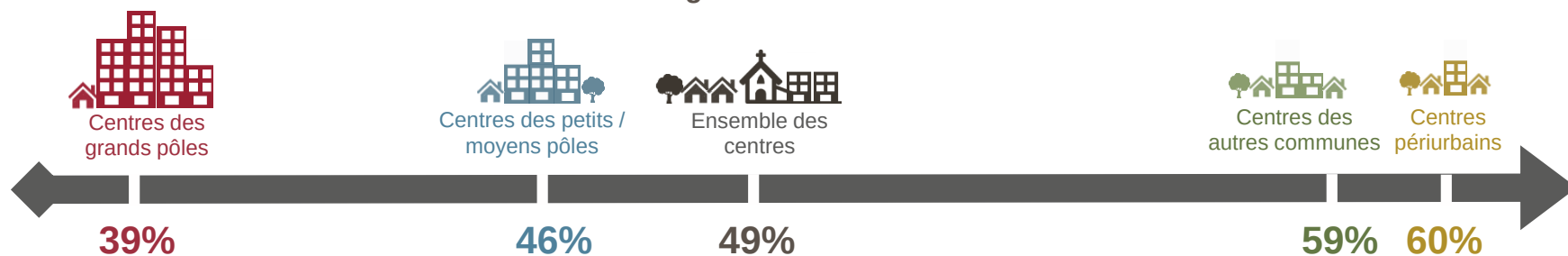
Source de la carte et de l'axe gradué : fichiers fonciers 1^{er} janvier 2017

* Densité nette résidentielle : nombre de logements / somme des surfaces de parcelles bâties à vocation d'habitat

Des centres au parc ancien, mais qui tendent à se renouveler



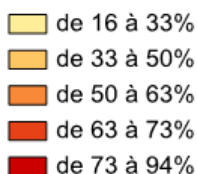
Part de logements construits avant 1946



Des centres aux logements plus anciens à l'est et au sud du département

Une production de logements qui progresse dans les centralités depuis 2012 (9% de la production neuve située dans les centres en 2011, contre 15% en 2016)

Part de logements construits avant 1946 dans les centres



0 10 km

Une prédominance de maisons et de logements de taille intermédiaire



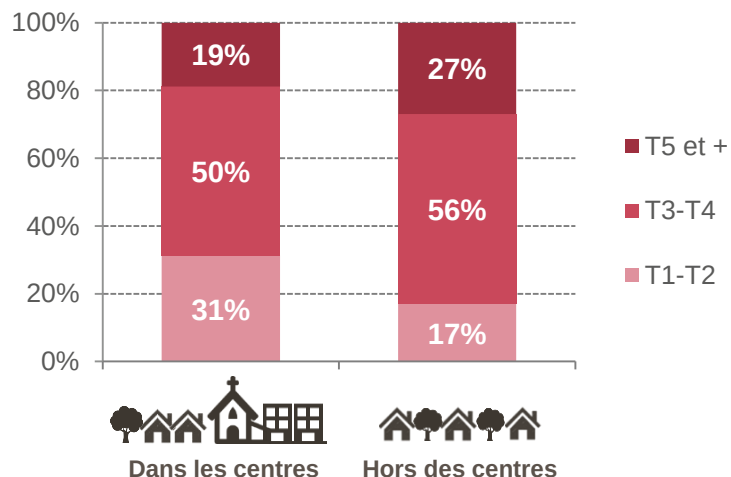
Dans les centres

71% de maisons

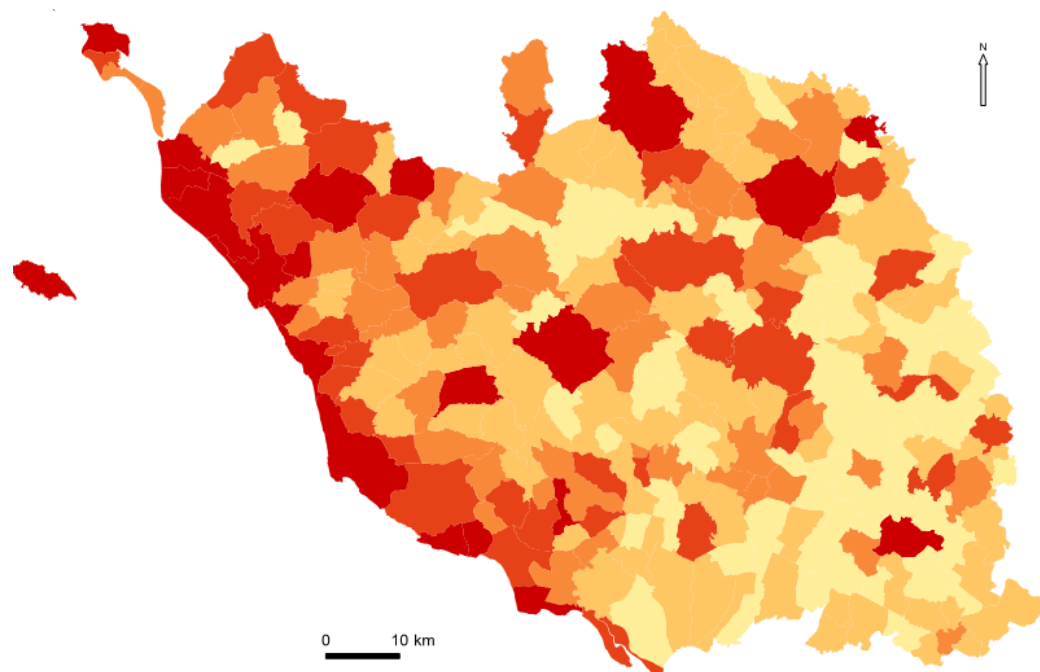


Hors des centres

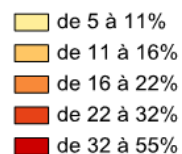
86% de maisons



Des logements dans les centres plus petits sur les pôles et le littoral et plus grands dans le Sud-Vendée



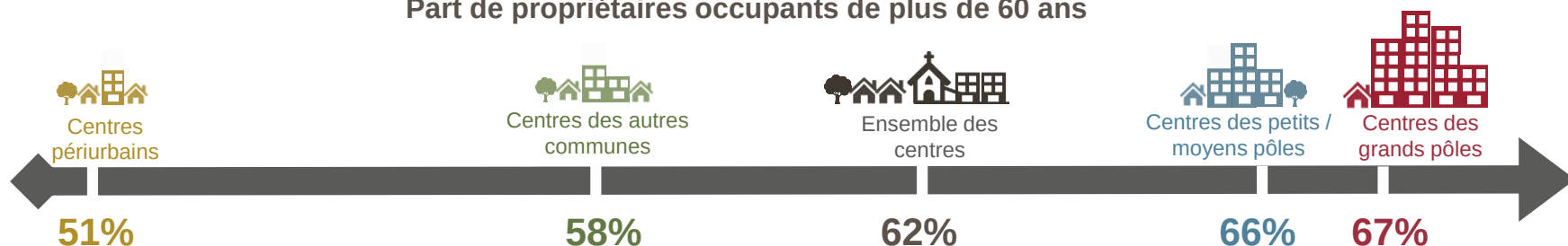
Part de logements de type T1-T2 dans les centres



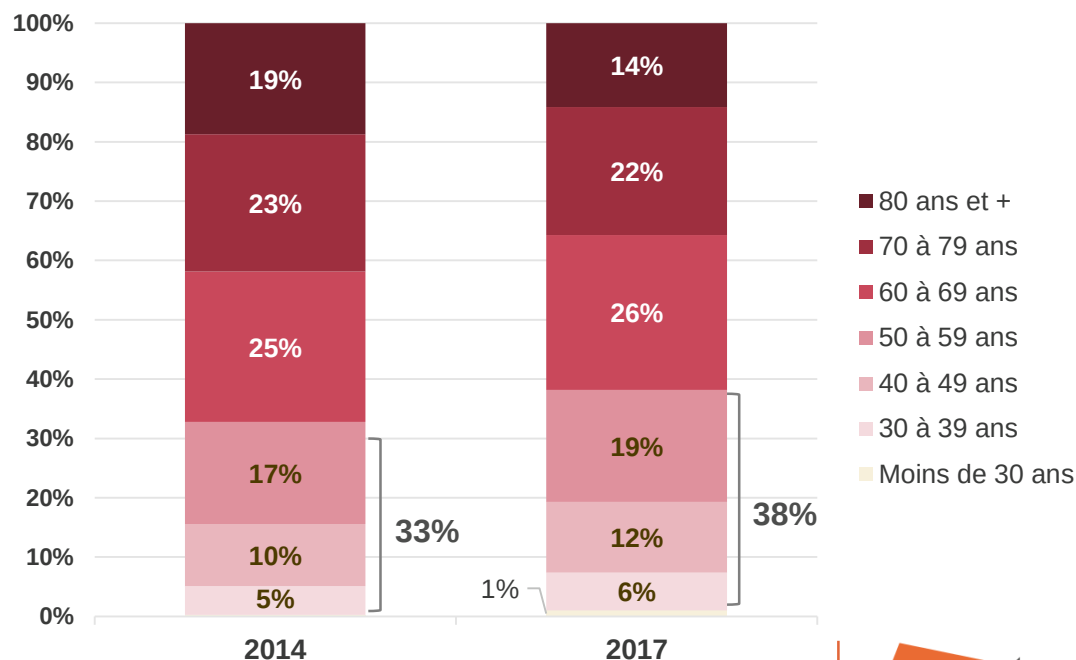
Des résidences principales occupées par des propriétaires de plus de 60 ans



Part de propriétaires occupants de plus de 60 ans



Âge des propriétaires occupants



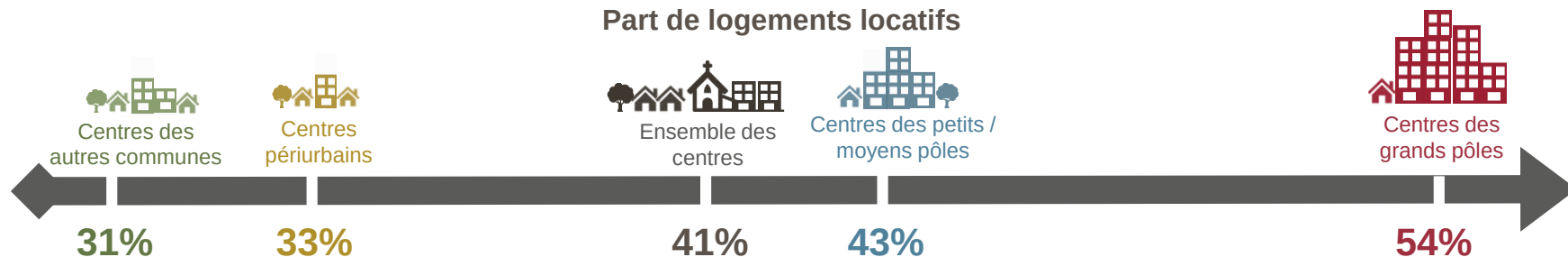
Des propriétaires âgés dans les centres mais un rajeunissement en cours

Des propriétaires plus âgés dans les centres des pôles urbains que dans les communes rurales

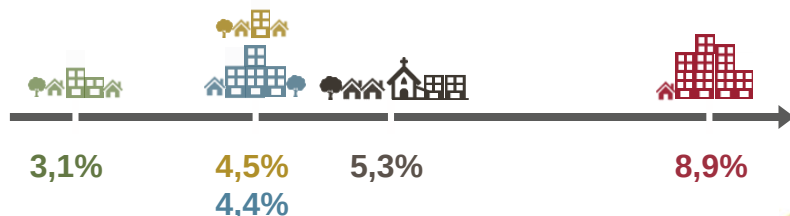
Une majorité de locataires dans les grands pôles



Part de logements locatifs



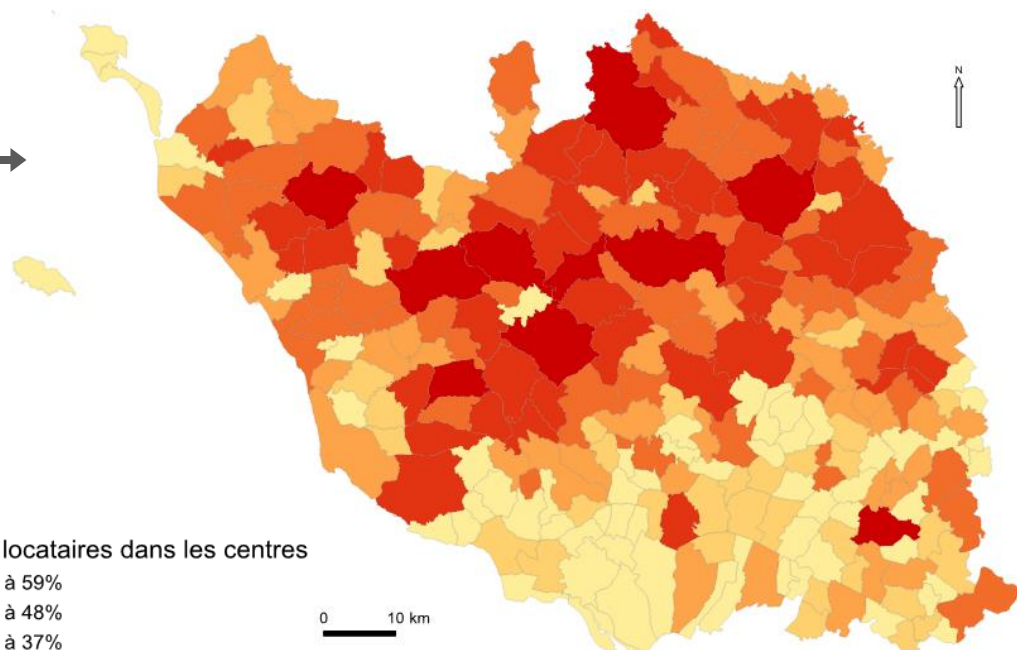
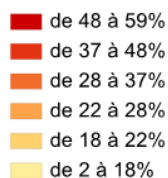
Part de logements locatifs sociaux



Une part de locatif en légère augmentation dans les centres (+1 point depuis 2014)

Davantage de locataires à proximité des zones d'emplois

Part de locataires dans les centres



Source de la carte et des axes gradués : fichiers fonciers 1er janvier 2016 et 2017
Pour les communes ayant fusionnées au 1^{er} janvier 2016, l'analyse porte sur l'occupation au 1^{er} janvier 2016 et non au 1^{er} janvier 2017

Des résidences secondaires très présentes sur les centres des communes littorales



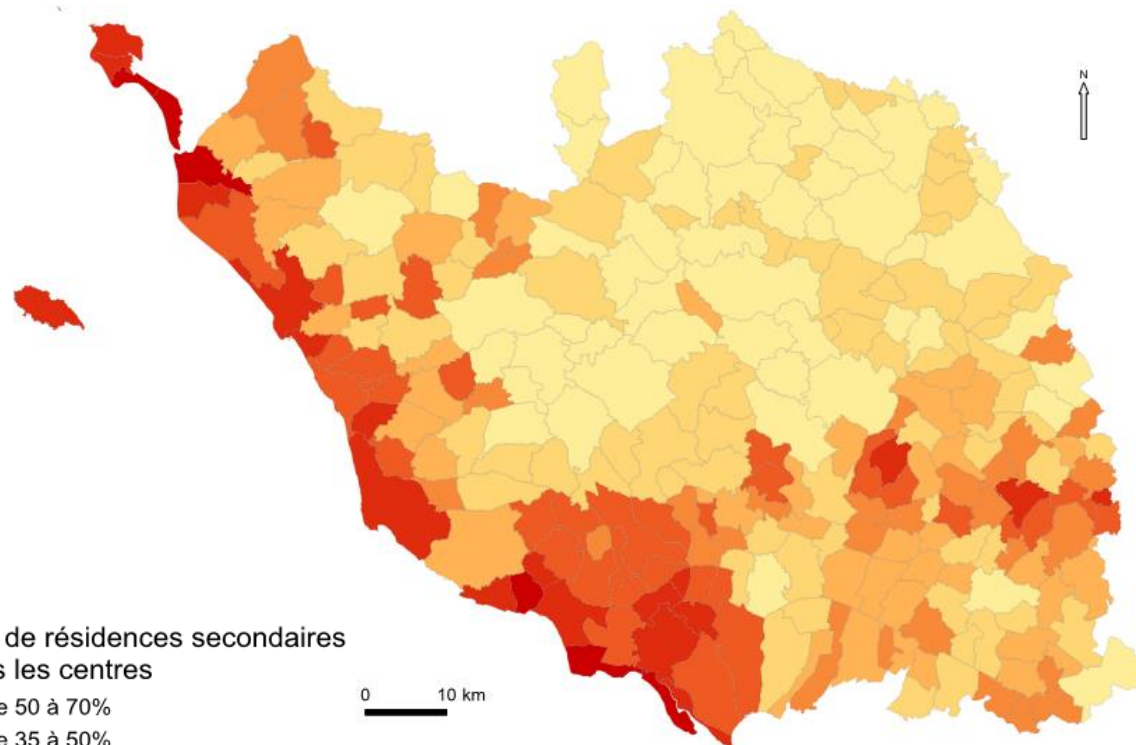
22% des logements situés dans les centres sont occupés en résidence secondaire

Un potentiel de changement d'occupation / mutation vers des résidences principales

Part de résidences secondaires dans les centres

- de 50 à 70%
- de 35 à 50%
- de 20 à 35%
- de 15 à 20%
- de 11 à 15%
- de 6 à 11%
- de 0 à 6%

0 10 km



Des centres un peu plus touchés par une vacance de longue durée

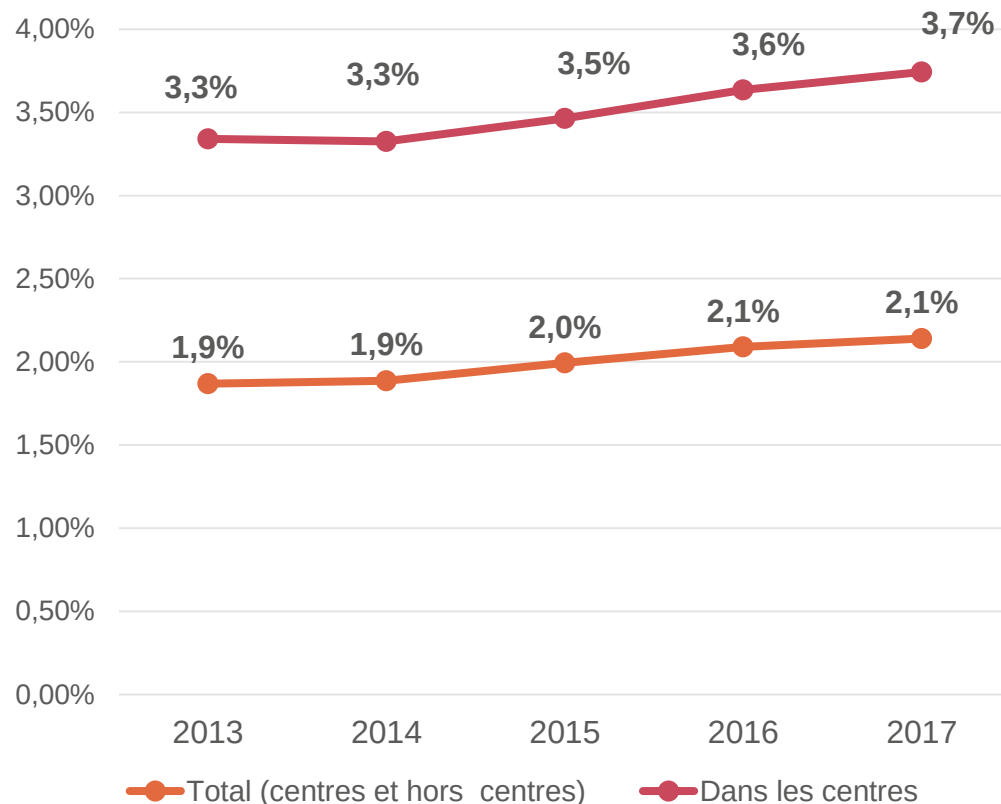


Au global, en Vendée
5,3% des logements étaient
vacants au 1er janvier 2017
et **2,1%** depuis plus de 2 ans



Dans les centres,
9,1% des logements étaient
vacants et **3,7%** depuis plus
de 2 ans

Evolution de la vacance de plus de 2 ans

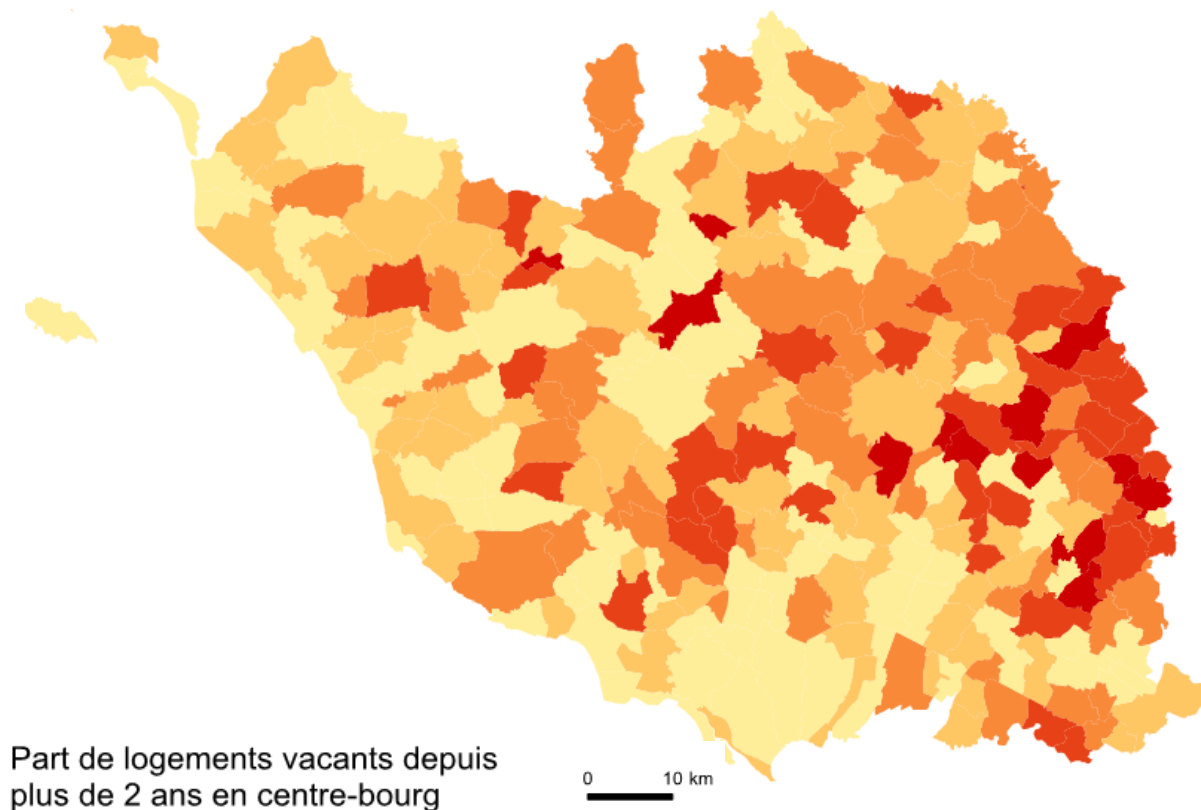


... mais une vigilance nécessaire sur certains territoires et pour certains types de biens

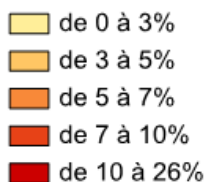


Des secteurs géographiques rencontrant des situations plus marquées

Les petits logements et les logements anciens plus concernés par la vacance



Part de logements vacants depuis plus de 2 ans en centre-bourg



Pour les communes ayant fusionnées au 1^{er} janvier 2016, l'analyse porte sur la vacance au 1^{er} janvier 2016 et non au 1^{er} janvier 2017

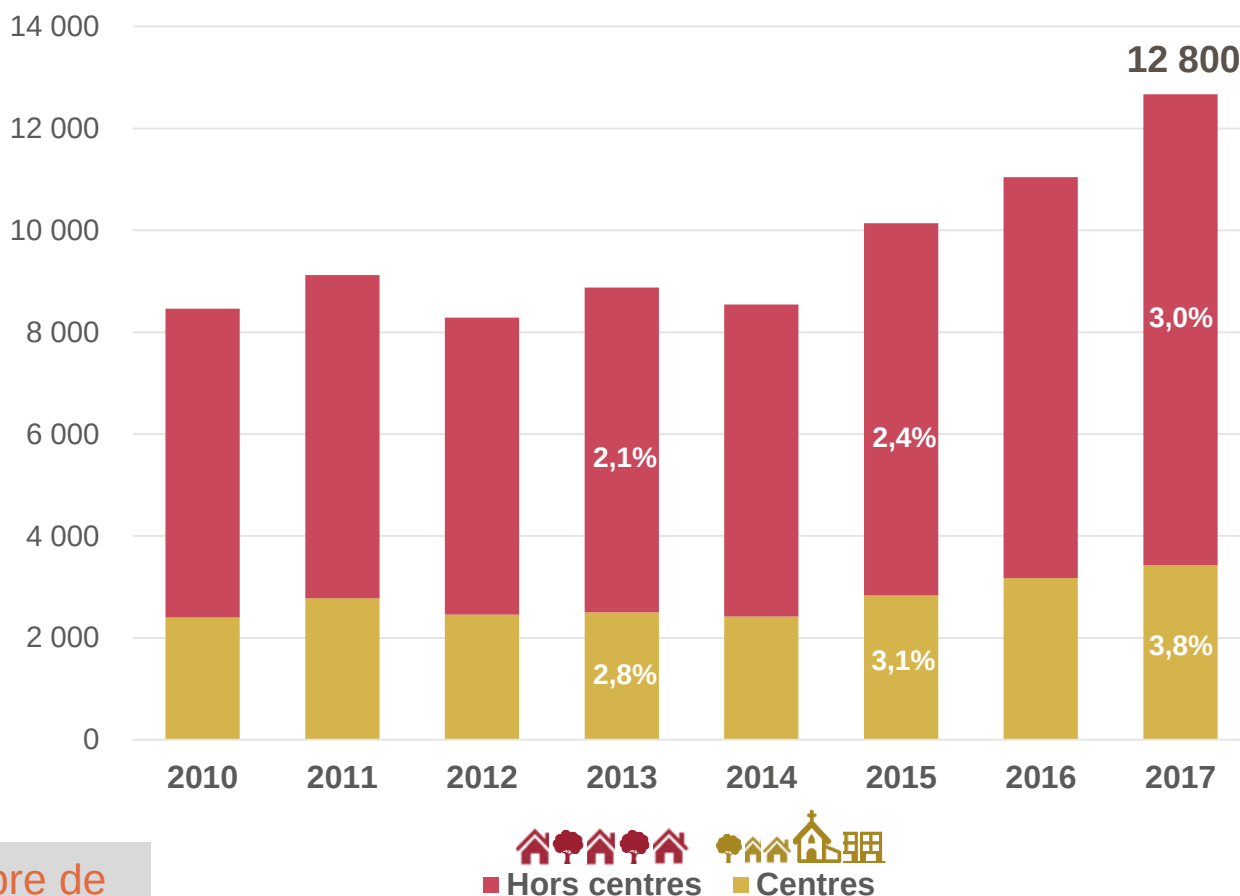
Une dynamique de ventes soutenue notamment dans les centres



Evolution du nombre de logements vendus

**Des volumes de ventes
réalisés hors des centres
(9 250 soit 73% des
logements vendus)**

**mais un taux de mutation
plus élevé dans les
centres (3,8%)**

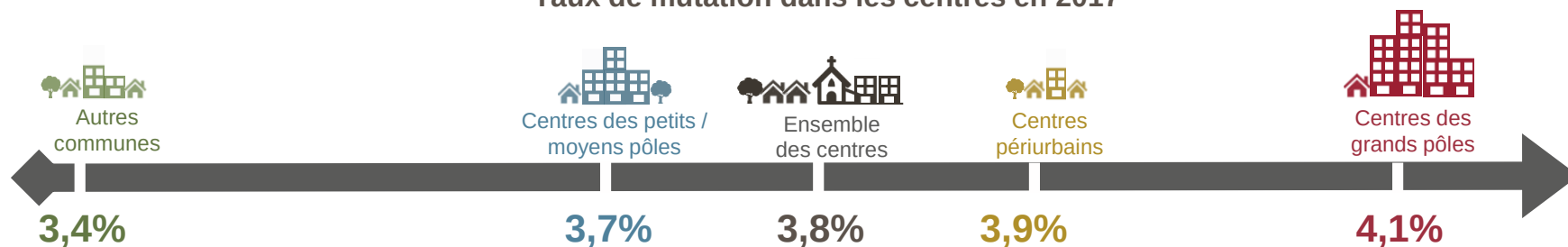


Taux de mutation : nombre de
logements vendus au regard du
parc existant

Un taux de mutation plus élevé dans les centres des grands pôles et des couronnes



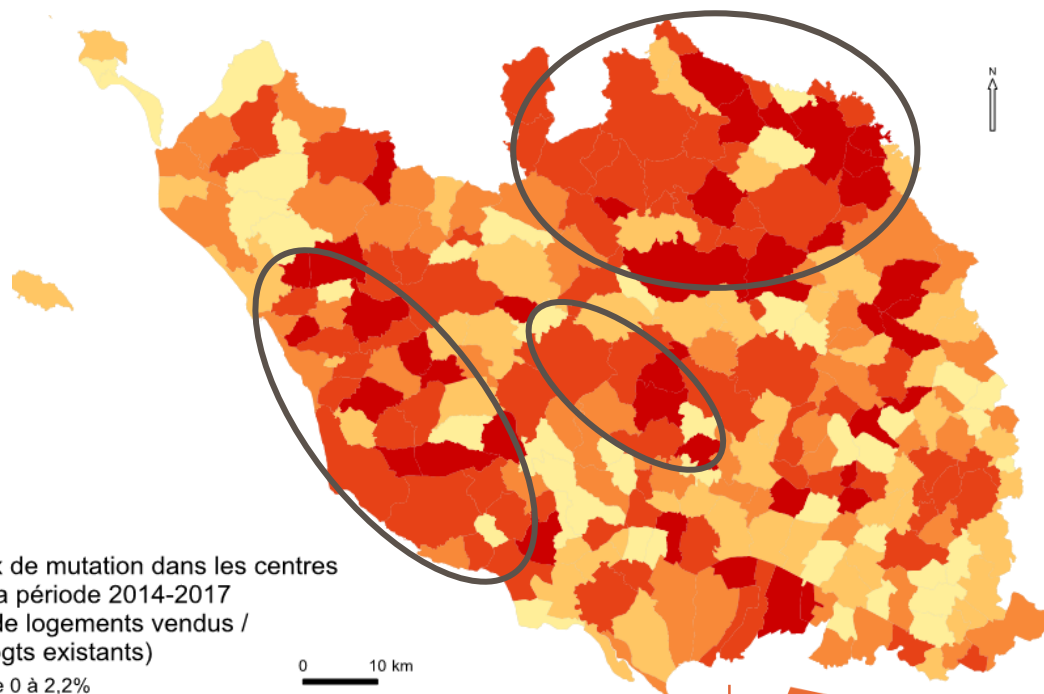
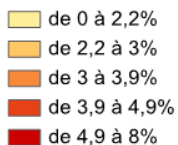
Taux de mutation dans les centres en 2017



Une dynamique soutenue qui permet la remobilisation des maisons vacantes

7% des maisons vendues en 2017 étaient vacantes depuis plus de 2 ans

Taux de mutation dans les centres sur la période 2014-2017 (nb de logements vendus / nb logs existants)

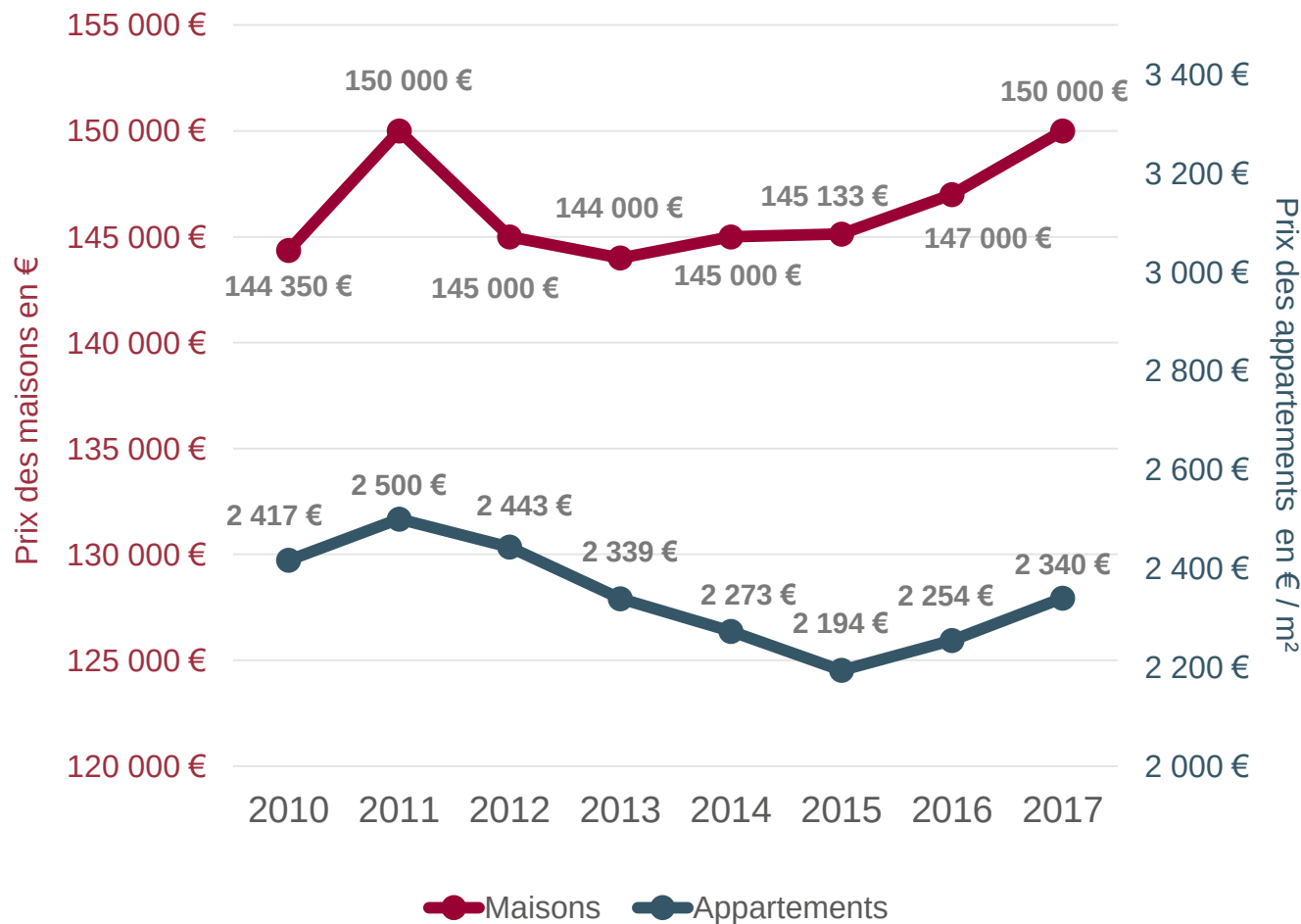


Sources de l'axe gradué et de la carte : DVF 2017, fichiers fonciers 2017, DDTM_DV3F 2014-2016

Une hausse progressive des prix



Evolution du prix de vente des maisons et des appartements



**En 2017 : 10 400
maisons et 2 400
appartements vendus**

Des disparités importantes de prix selon les territoires



Prix médian de ventes des maisons

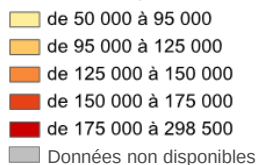


Des prix beaucoup plus élevés sur la façade littorale

Des prix supérieurs à la médiane dans l'agglomération yonnaise et le nord du département

Un sud-est vendéen aux prix plus abordables

Prix médian de ventes des maisons au cours de la période 2016-2017 (en €)



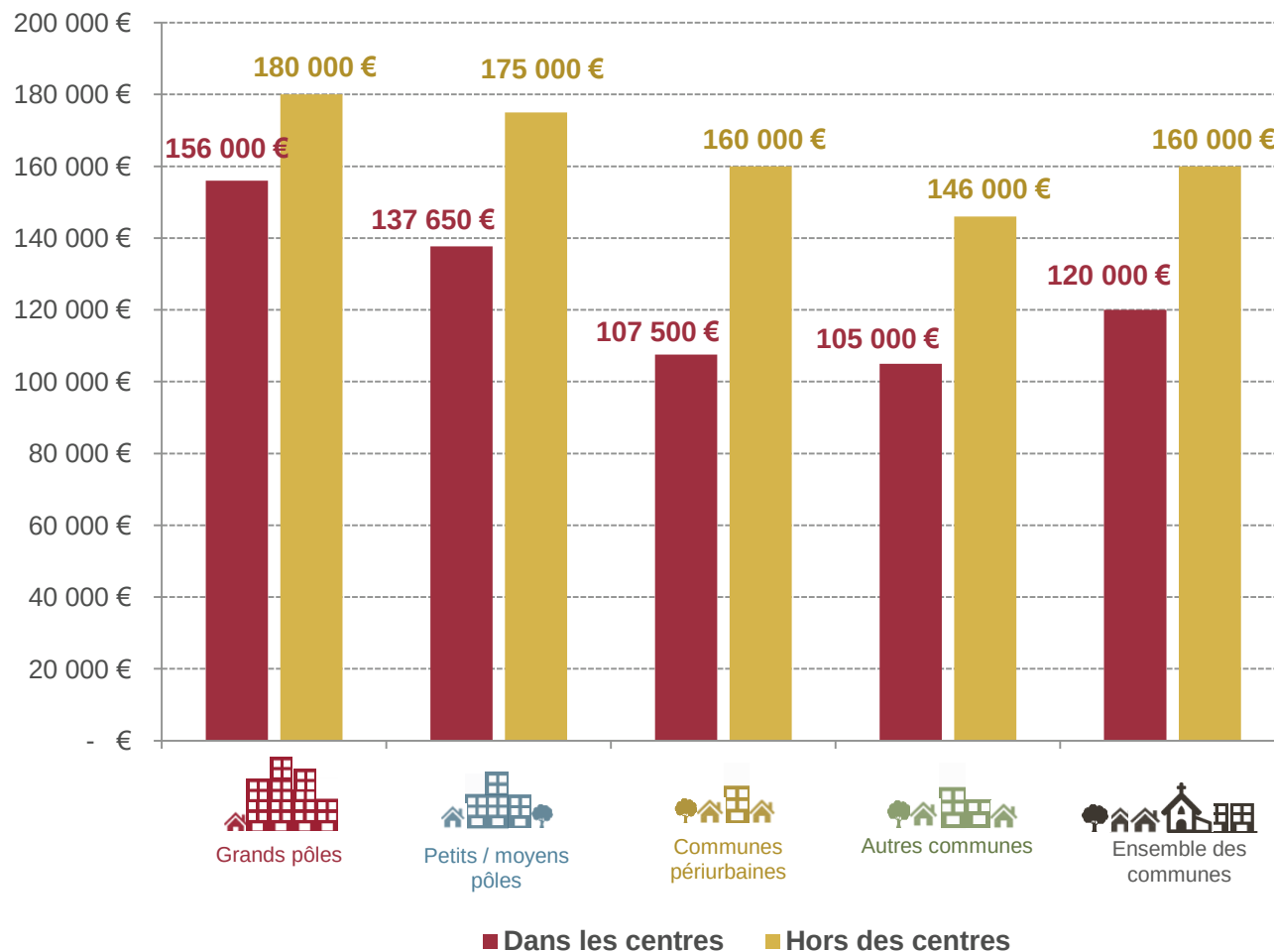
0 10 km

adile
de la Vendée

Des écarts de prix notables entre les centres et leur périphérie



Prix de vente médian des maisons



Des maisons plus abordables dans les centres-bourgs ruraux et périurbains

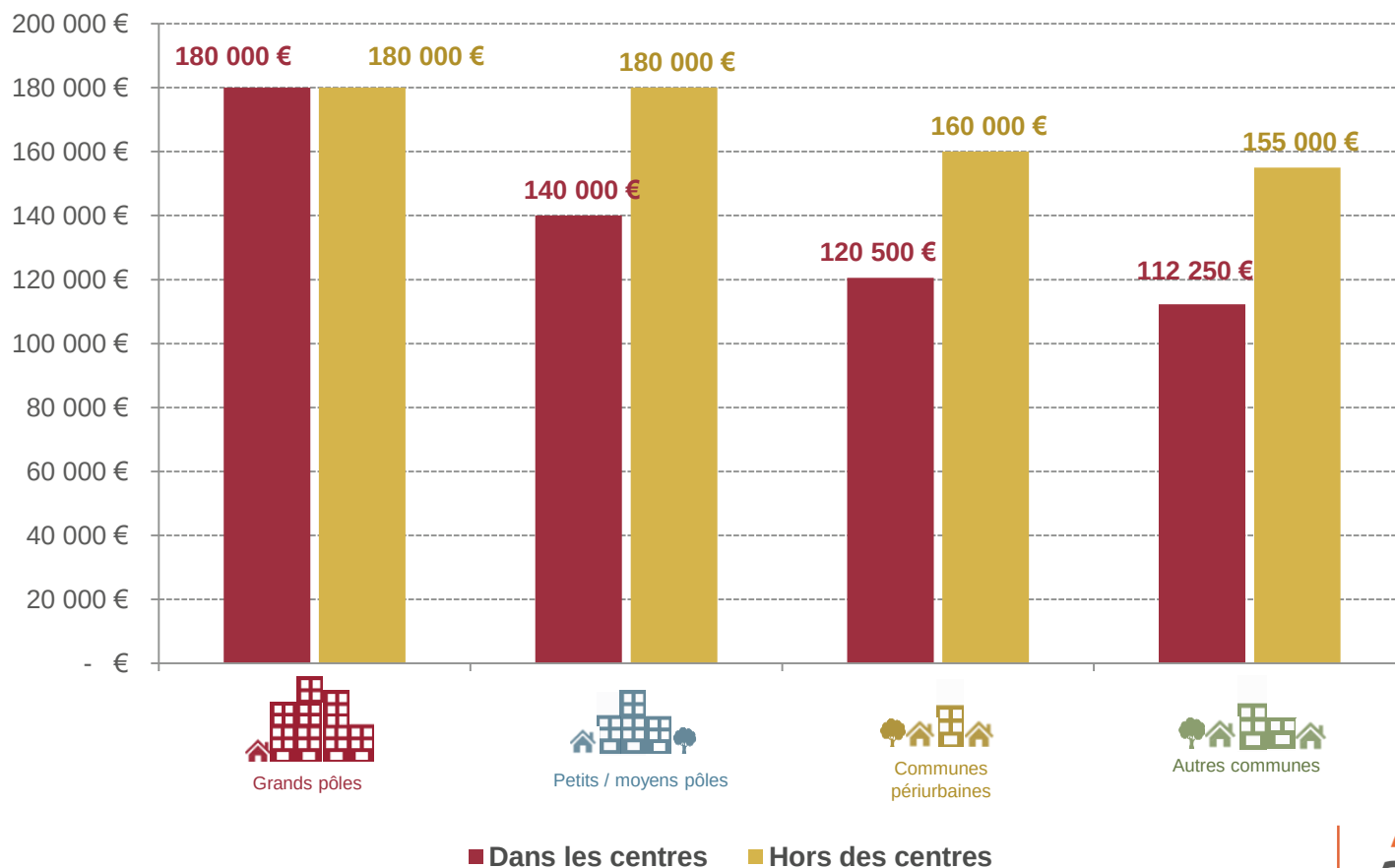
Des écarts de prix beaucoup plus importants dans le communes périurbaines

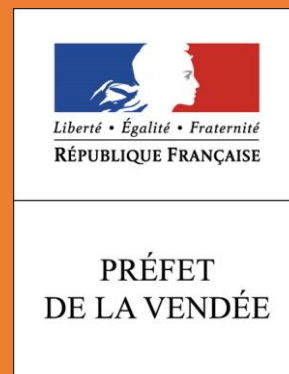
Des maisons dans les centres aux prix attractifs hors des grands pôles



La maison de 4 pièces est la typologie la plus vendue

Prix de vente médian des maisons de type 4





Monsieur Franck ROY

Maire de la Commune d'Aizenay

Monsieur Landry RONDEAU

Propriétaire bailleur

Monsieur Joël PARPAILLON

Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

Madame Floriane MAGADOUX

Architecte paysagiste au CAUE du Finistère

28/02/2018

RE-HABITER LES CENTRES : COMMENT ACCOMPAGNER L'INITIATIVE PRIVEE ?



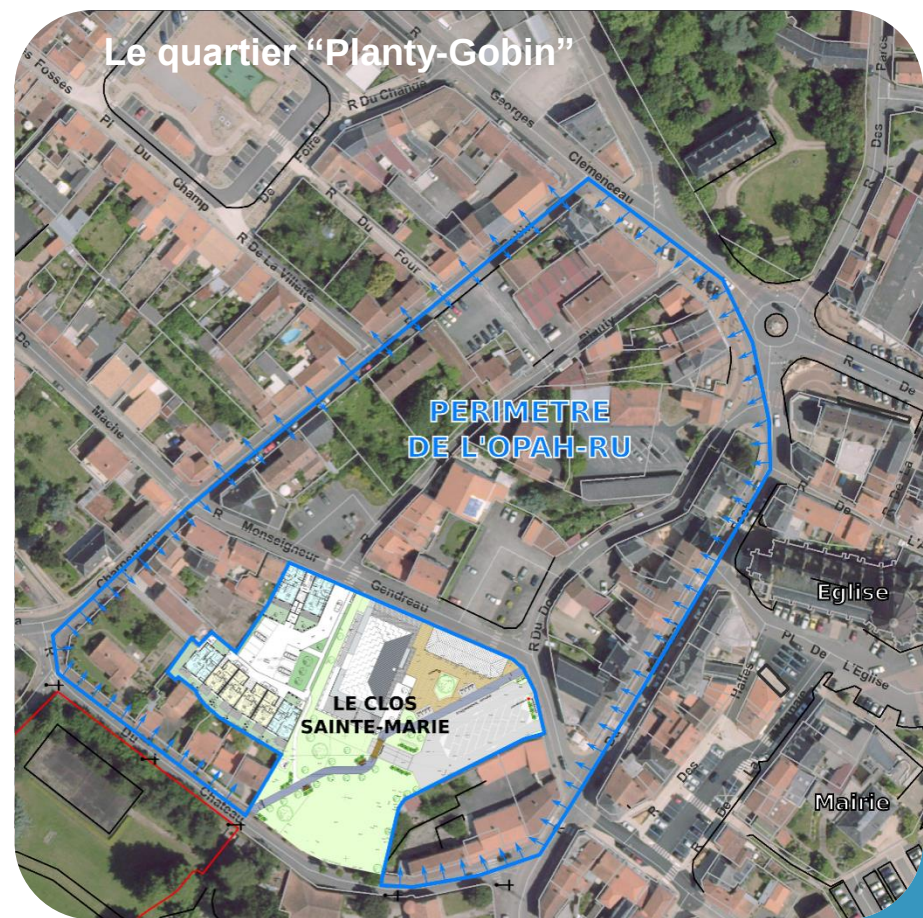
ENJEUX

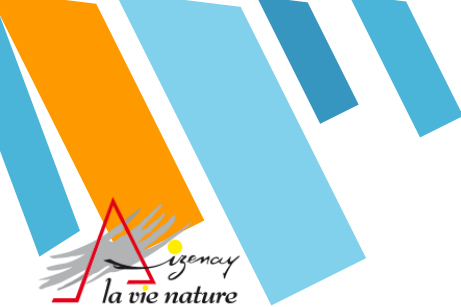
ENJEU n°1 : RECONQUERIR LE QUARTIER EN REALISANT UNE OPERATION SIGNIFICATIVE DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

« LE CLOS SAINTE-MARIE »

ENJEU n°2 : ACCOMPAGNER ET STIMULER LES INITIATIVES PRIVEES : OPAH-RU

ENJEU n°3 : MAINTENIR UNE DYNAMIQUE PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS





LE CLOS SAINTE-MARIE UN PROGRAMME MIXTE

Mixité fonctionnelle – mixité sociale - densification

LES ACTEURS DE L'OPERATION

MONTAGE

2010

EPF : Acquisition
6000m² - 520 000€

2014

Ville d'AIZENAY

FINANCEMENTS

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VENDEE HABITAT
1 780 m²

Ville d'AIZENAY
1 360 m²

VENDEE EXPANSION
– GROUPE DURET
2 860 m²





OPAH-RU ACCOMPAGNER ET STIMULER LES INITIATIVES PRIVÉES

EN PARTENARIAT AVEC :



SUIVI ET DE L'ANIMATION DE L'OPAH-RU :



AVEC LA PARTICIPATION DE :



AVANT



APRES



AVANT



APRES

Les chiffres

2,5ha

La surface du périmètre opérationnel

5ans

La durée de l'opération 2016-2021

15,5%

Le taux de vacance sur le secteur
Planty-Gobin

25

L'objectif nombre de logements à
réhabiliter

- 15 propriétaires occupants
- 10 propriétaires bailleurs

558 065€

Le montant des aides prévisionnelles
des différents partenaires
pour les 5 ans

125 000€

Le montant des aides propres à la
commune d'Aizénay pour les 5 ans

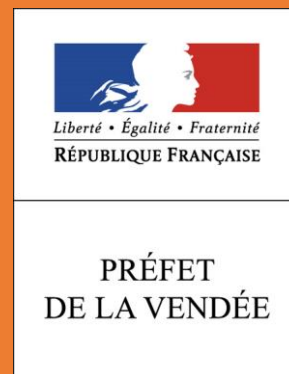
MAINTENIR UNE DYNAMIQUE PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



RE-HABITER LES CENTRES : COMMENT ACCOMPAGNER L'INITIATIVE PRIVEE ?

EN CONCLUSION, LES FACTEURS DE REUSSITE SUR L'OPERATION D'AIZENAY:

- ❖ **UN PROJET URBAIN**, AVEC UNE STRATEGIE GLOBALE ET TRANSVERSALE, REPOSANT SUR UN ENSEMBLE D' ACTIONS PUBLIQUES ET PRIVEES;
- ❖ **DES CONTRIBUTIONS FINANCIERES PARTENARIALES** A LA HAUTEUR DES ENJEUX IDENTIFIES ET DES OBJECTIFS;
- ❖ **UN PILOTAGE, UN ORDONNANCEMENT ET UNE COORDINATION** DES ACTIONS DU PROGRAMME CLAIREMENT ETABLIS;
- ❖ **UNE COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE ADAPTEE ET FORTE.**



Monsieur Franck ROY

Maire de la Commune d'Aizenay

Monsieur Landry RONDEAU

Propriétaire bailleur

Monsieur Joël PARPAILLON

Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

Madame Floriane MAGADOUX

Architecte du patrimoine et urbaniste au CAUE du Finistère

réhabiliter, reconstruire, aménager

études de maisons de centre-bourg à GUERLESQUIN



> 1343 habitants en 2016

> Superficie : 21,83 km²

> Morlaix communauté

> PLU arrêté en 2008

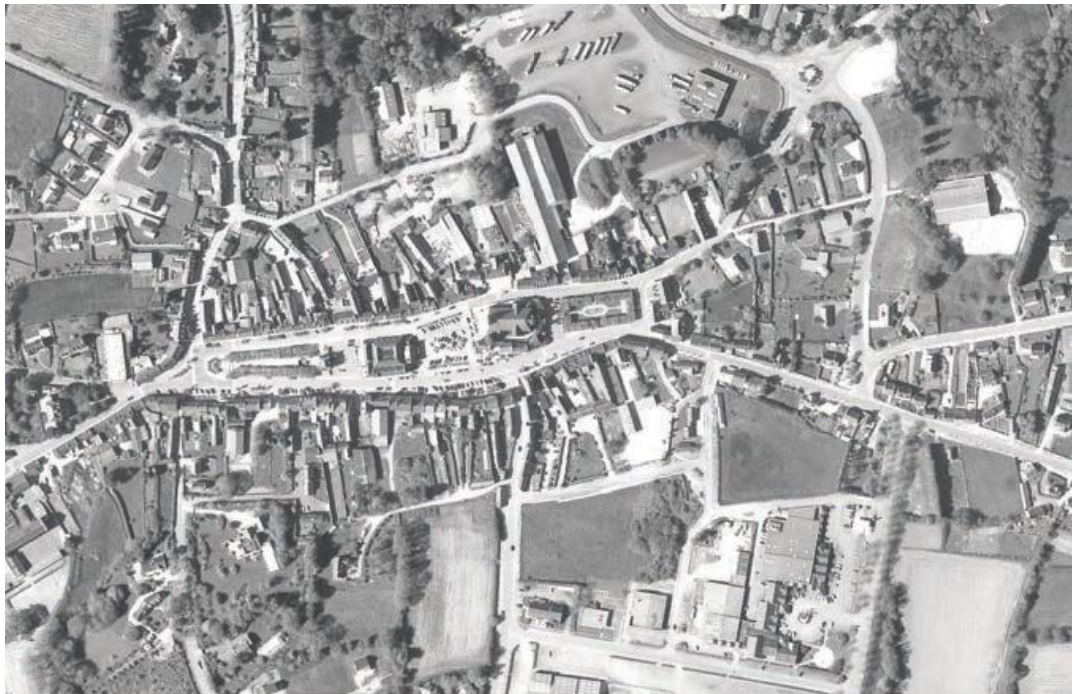
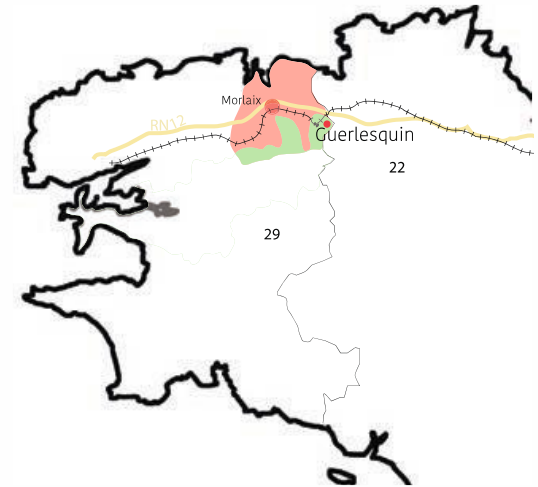
> 1 école primaire et maternelle privée

> 1 école primaire et maternelle publique

> 1 collège public

> 1 notaire, 1 poste, 2 banques

> médecins généralistes, infirmiers, kiné, psychologue, orthophoniste, etc.





FAÇADE SUD - SUR RUE



1

EXISTANT



Ech 1/50



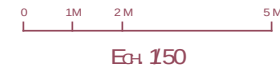
3 typologies

- 1> une maison de bourg occupant toute sa parcelle / XVIIe siècle
- 2> une maison bourgeoise très vaste / XVIIIe siècle
- 3> une maison ouvrière de la fin du XIXe siècle

2

EXISTANT

FAÇADE SUD - SUR RUE



Ech 1/50

FAÇADE EST - SUR RUE



Ech 1/50

3

EXISTANT

FAÇADE SUD - SUR RUE



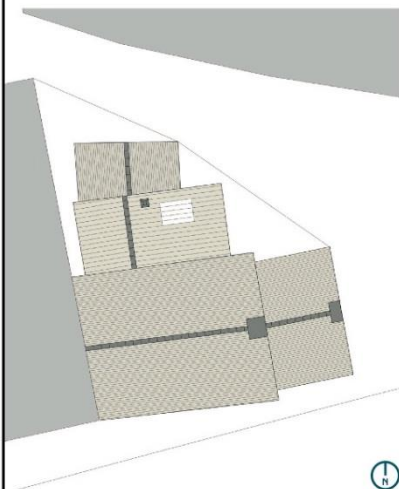
0 1M 2M 5M

Ech. 1/50

PROJET

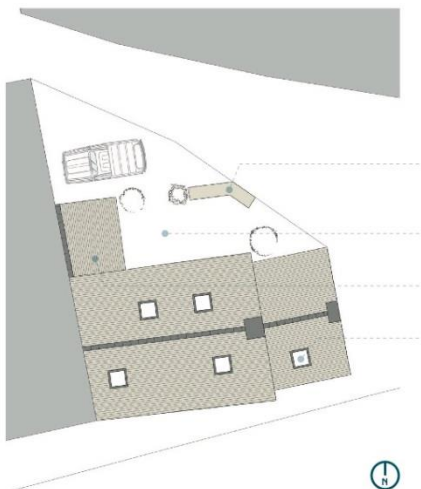
PLAN DE TOITURE

PLAN DE TOITURE



0 2M 5M 10M

Ech. 1/100



0 2M 5M 10M

Ech. 1/100

Un volume sur rue ancien,
présentant des éléments
architecturaux intéressants



Des volumes arrières occupant toute
la parcelle, ajoutés au cours du XXe
siècle



FAÇADE SUD - SUR RUE



EXISTANT



Ex 150

PROJET

reconstruire



Une cours et un jardin à optimiser



Un intérieur rénové peu fonctionnel : longs couloirs, pièces de dimension peu pratiques

Des combles facilement aménageables



agrandir



Une maison de petite taille, sans espace extérieur

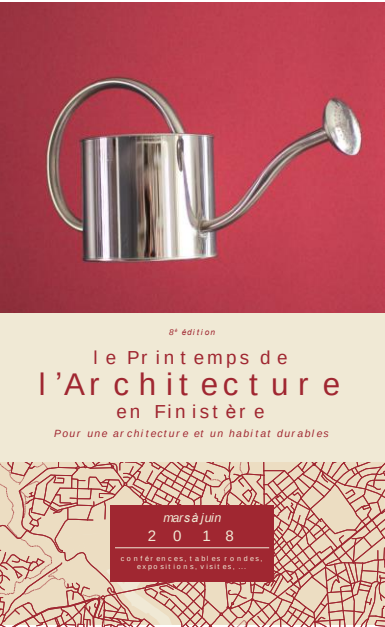
RDC

RDC



De petites pièces, un espace très contraint





RÉHABILITER RECONSTRUIRE AMÉNAGER

Etudes de rénovation de maisons de centre-bourg à Guerlesquin

Exposition dans les rues de Guerlesquin
Du 37 janvier au 53 avril



Un évènement du Printemps de l'Architecture

> un forum de l'habitat sur 3 jours

- conseils aux particuliers
- visites des maisons
- rencontre des habitants

Une exposition

> Panneaux présentant les projets
> Affichage sur les maisons
> Dossiers consultables en mairie



Ce qui est (bien) fait n'est plus à faire

Maison de bourg
Cet ensemble de maisons de bourg, construites au XVIIIe siècle, est un exemple de l'architecture traditionnelle de la région. Les maisons sont construites en pierre de taille et ont des toits à pignon. Elles sont toutes de la même hauteur et ont des façades très régulières. C'est un exemple de l'architecture traditionnelle de la région.

Volume et façade
Les maisons de bourg ont une forme simple et rectangulaire. Elles ont une façade très régulière, avec des fenêtres de la même taille et des portes de la même hauteur. C'est un exemple de l'architecture traditionnelle de la région.

Facade
Les façades des maisons de bourg sont très régulières. Elles ont des fenêtres de la même taille et des portes de la même hauteur. C'est un exemple de l'architecture traditionnelle de la région.

Qualité de la bâtisse
Les maisons de bourg sont construites en pierre de taille et ont des toits à pignon. Elles sont toutes de la même hauteur et ont des façades très régulières. C'est un exemple de l'architecture traditionnelle de la région.

Garder ou détruire, il faut choisir

Travaux de rénovation
Le projet consiste à rénover cette maison en la conservant dans son état d'origine. Cela implique de respecter l'architecture traditionnelle de la région et de ne pas modifier les éléments qui la caractérisent.

Plan de la toiture du projet
Le plan de la toiture du projet est identique à celui de la maison d'origine. Cela implique de respecter la forme et la pente du toit.

Facade du projet
La façade du projet est identique à celle de la maison d'origine. Cela implique de respecter les matériaux, les couleurs et les proportions.

Cheminée
La cheminée est un élément important de l'architecture traditionnelle de la région. Elle doit être conservée et restaurée.

Appui de charpente
L'appui de charpente est un élément important de la structure de la maison. Il doit être conservé et restauré.

Charpente à réparer
La charpente est la structure de la maison. Elle doit être inspectée et réparée si nécessaire.



PRÉFET
DE LA VENDÉE

Madame Cécile BARREAU

Vice-Présidente du Conseil Départemental de Vendée

Monsieur François-Claude PLAISANT

**Secrétaire Général
de la Préfecture de Vendée**



PRÉFET
DE LA VENDÉE

Merci pour votre attention