



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT



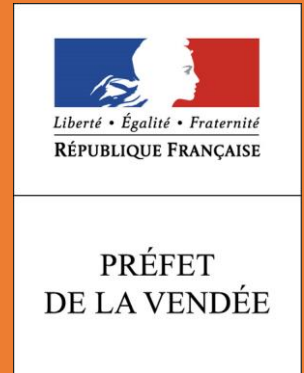
PRÉFET  
DE LA VENDÉE

Conférence du plan  
départemental de l'habitat

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

Jeudi 28 février 2019





**Madame Anne-Marie COULON**

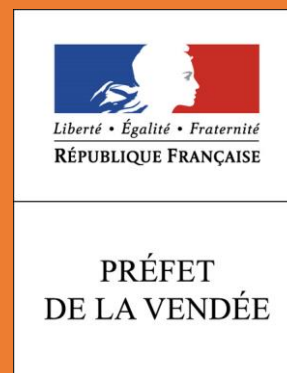
**Présidente de l'Association des Maires et Présidents de Communautés de  
Vendée**

**Madame Cécile BARREAU**

**Vice-Président du Conseil Départemental**

**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**





**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



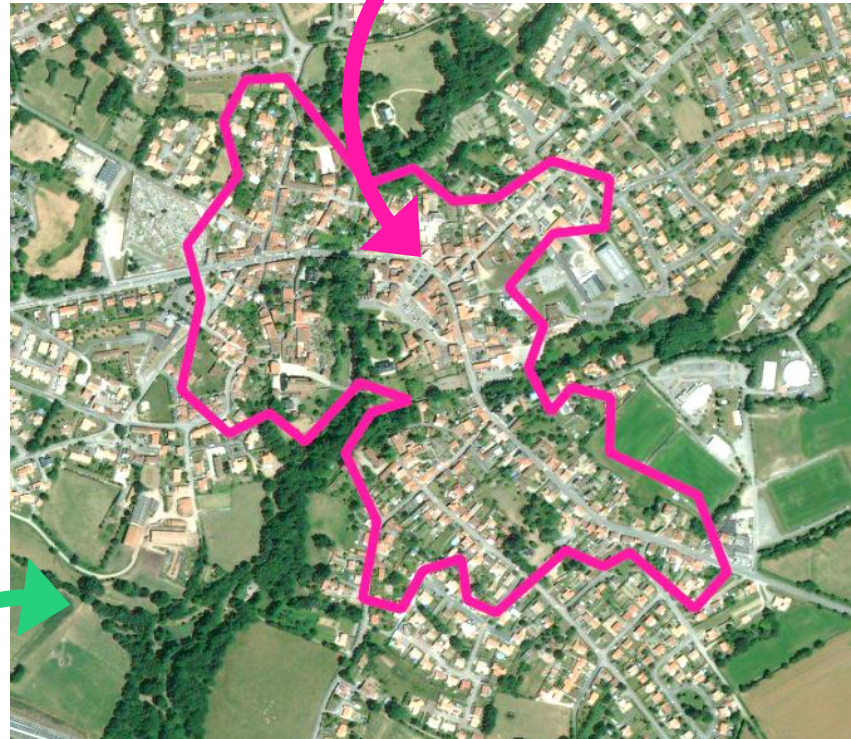
# Méthodologie de l'étude



  
**Dans les Centres**  
97 000 logements

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

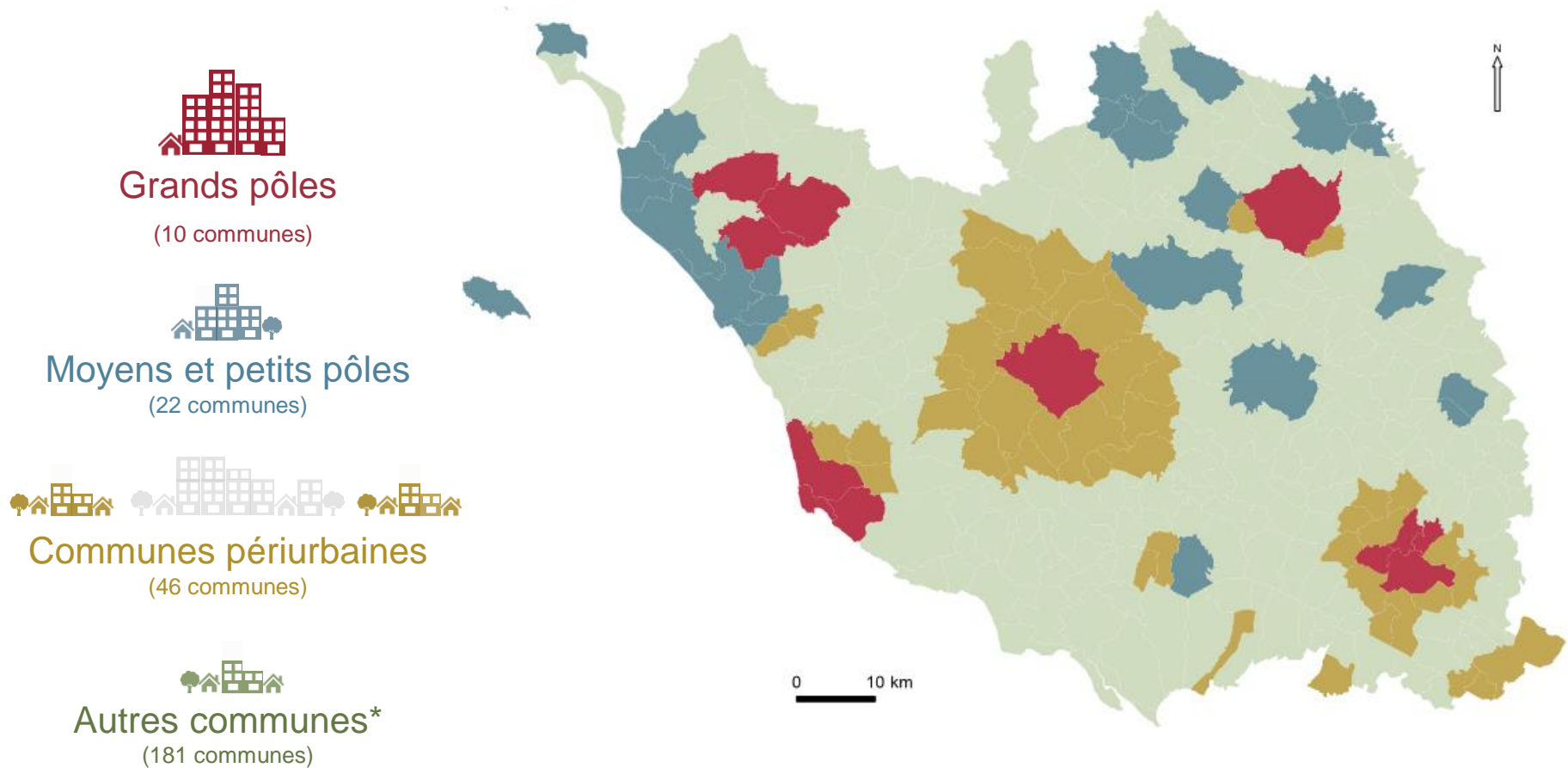
**Définition de périmètres** dans chaque commune en s'appuyant sur l'époque du bâti et la présence de commerces et de services



  
**Hors des centres**  
332 000 logements

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

# Analyse des centres selon la classification de l'Insee

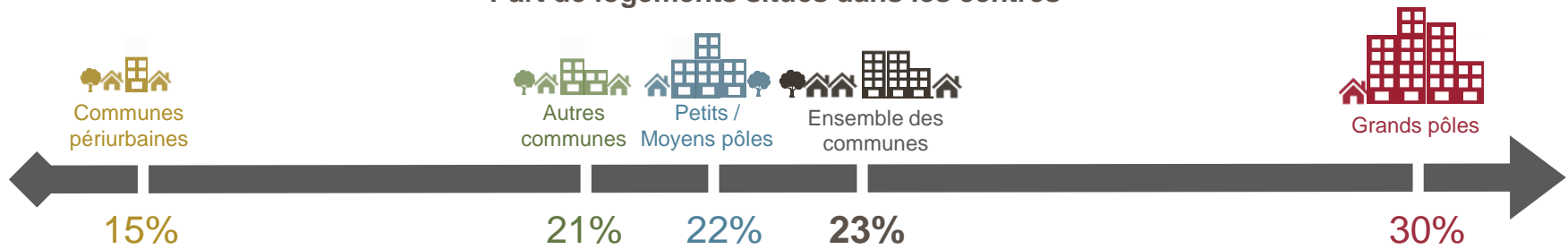


\* Autres communes : Commune isolée hors influence des pôles, commune multipolarisée des grandes aires urbaines, autre commune multipolarisée

# 23% des logements situés dans les centres

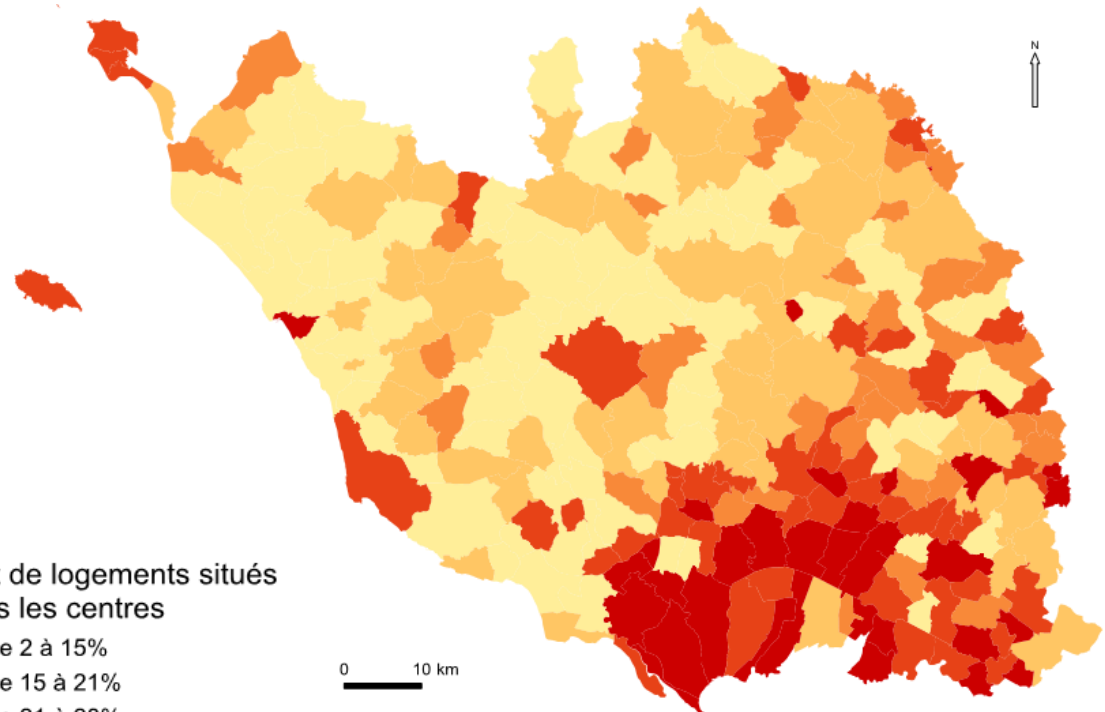


## Part de logements situés dans les centres



**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

- de 2 à 15%
- de 15 à 21%
- de 21 à 28%
- de 28 à 41%
- de 41 à 74%

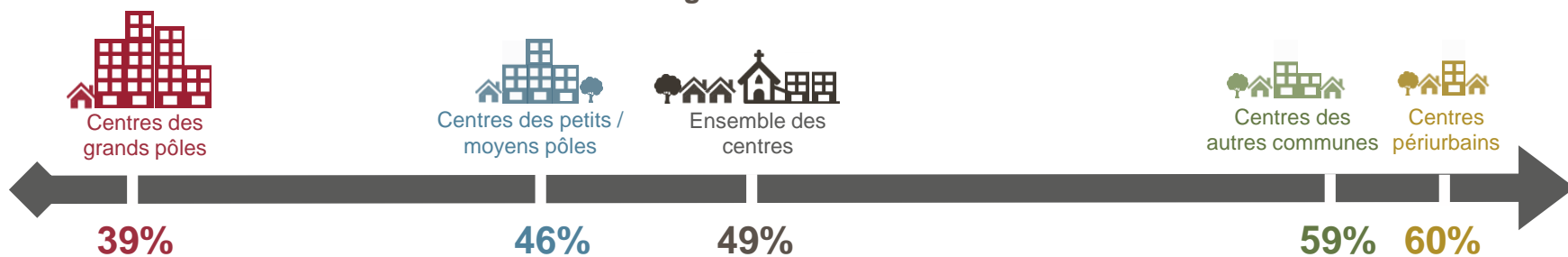
Source de la carte et de l'axe gradué : fichiers fonciers 1<sup>er</sup> janvier 2017

\* 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



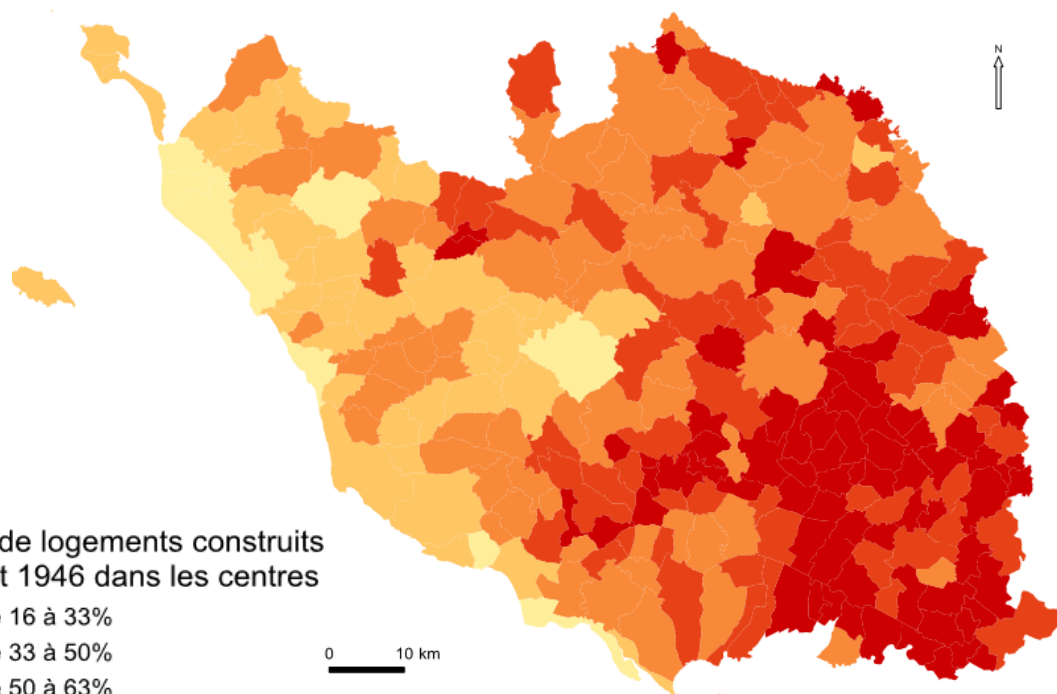
Des centres aux logements plus anciens à l'est et au sud du département

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

- de 16 à 33%
- de 33 à 50%
- de 50 à 63%
- de 63 à 73%
- de 73 à 94%



# Une prédominance de maisons et de logements de taille intermédiaire



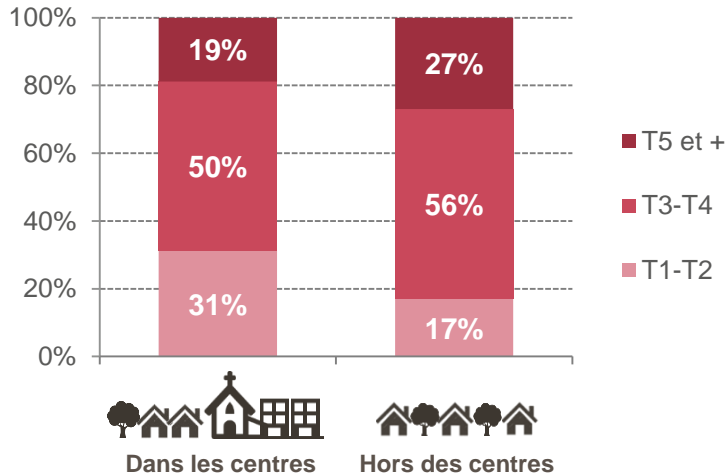
Dans les centres

**71% de maisons**

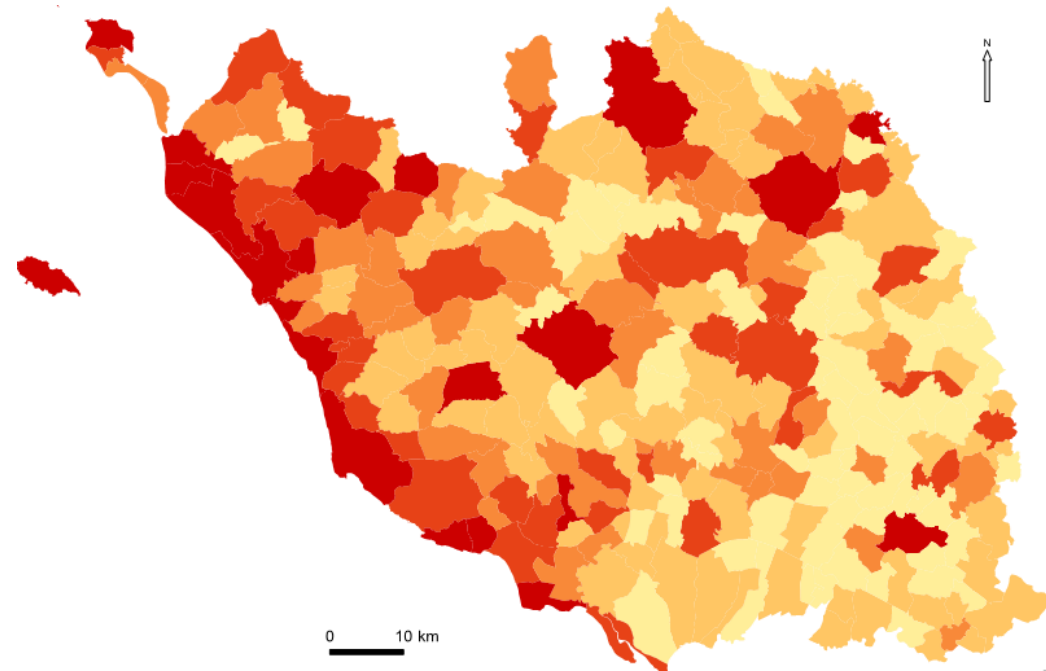


Hors des centres

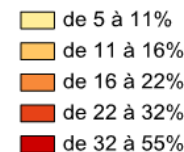
**86% de maisons**



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



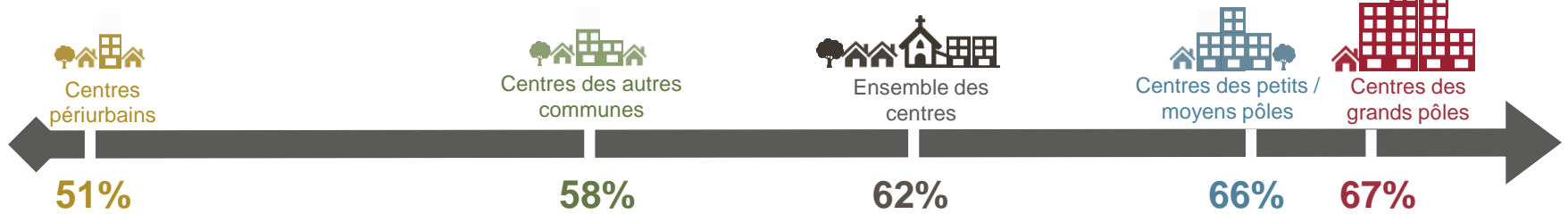
Part de logements de type T1-T2 dans les centres



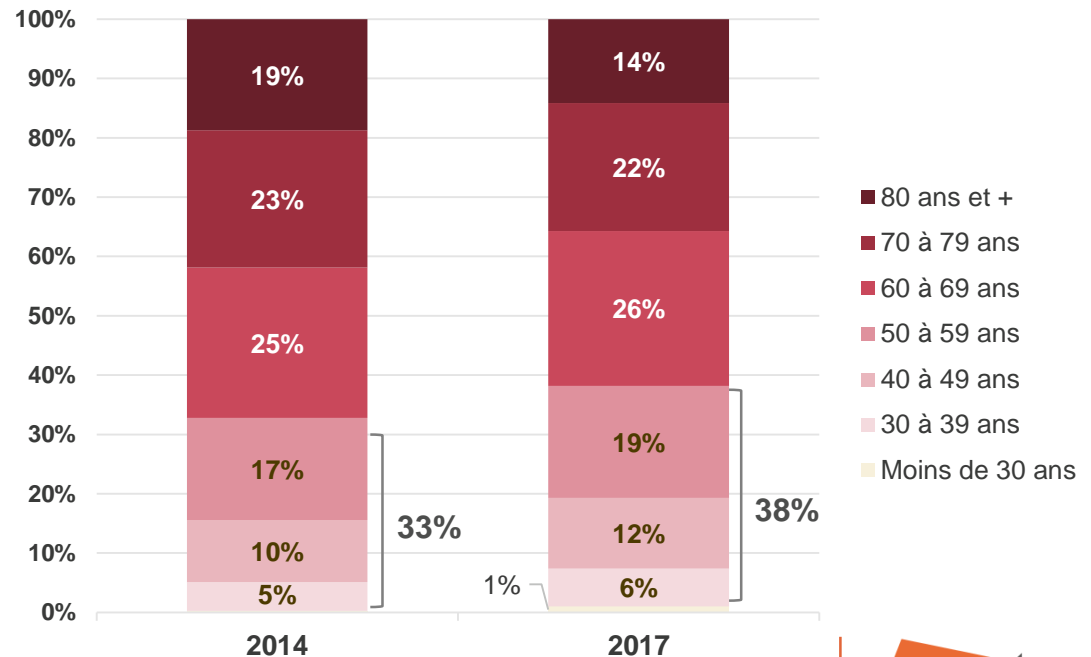
# Des résidences principales occupées par des propriétaires de plus de 60 ans



Part de propriétaires occupants de plus de 60 ans



Âge des propriétaires occupants



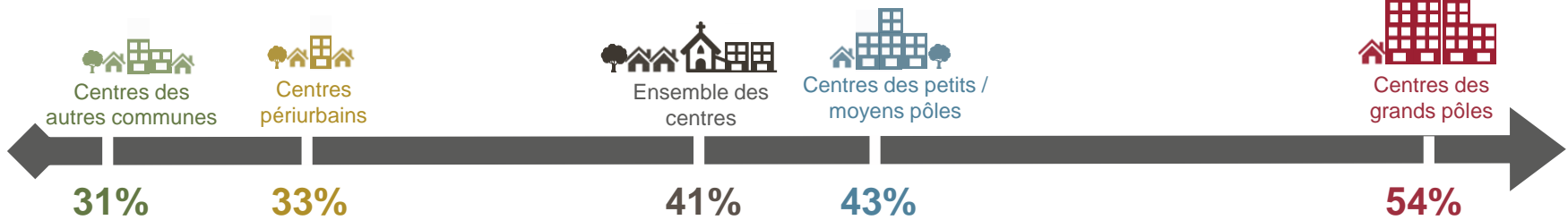
Des propriétaires âgés dans les centres mais un rajeunissement en cours

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

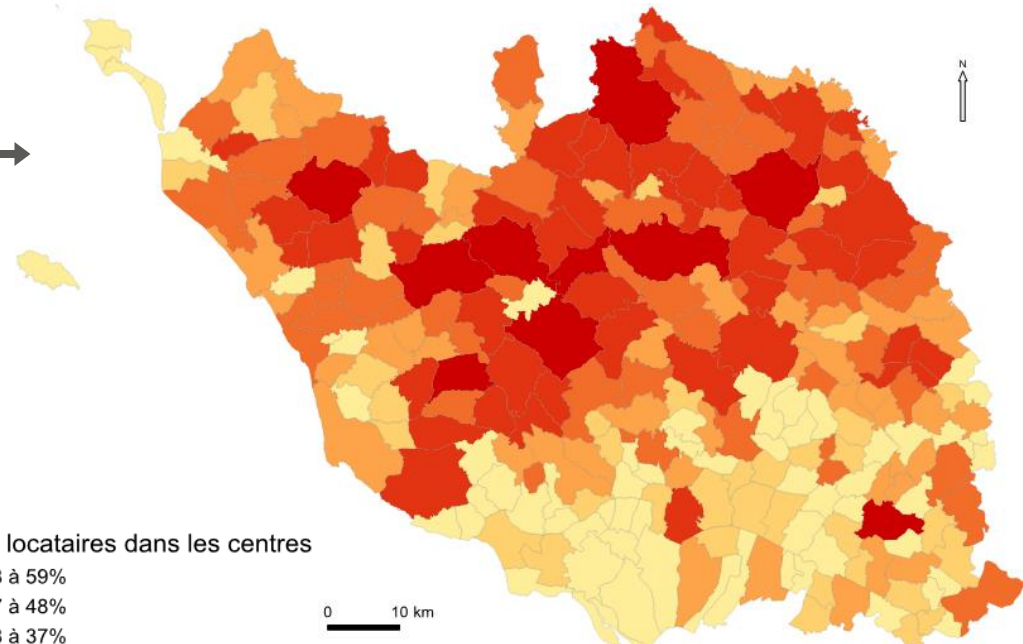
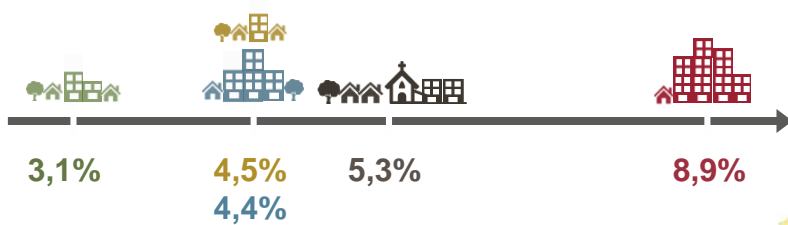
# Une majorité de locataires dans les grands pôles



## 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

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

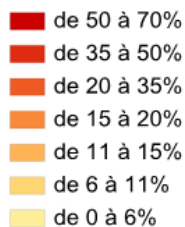
# Des résidences secondaires très présentes sur les centres des communes littorales



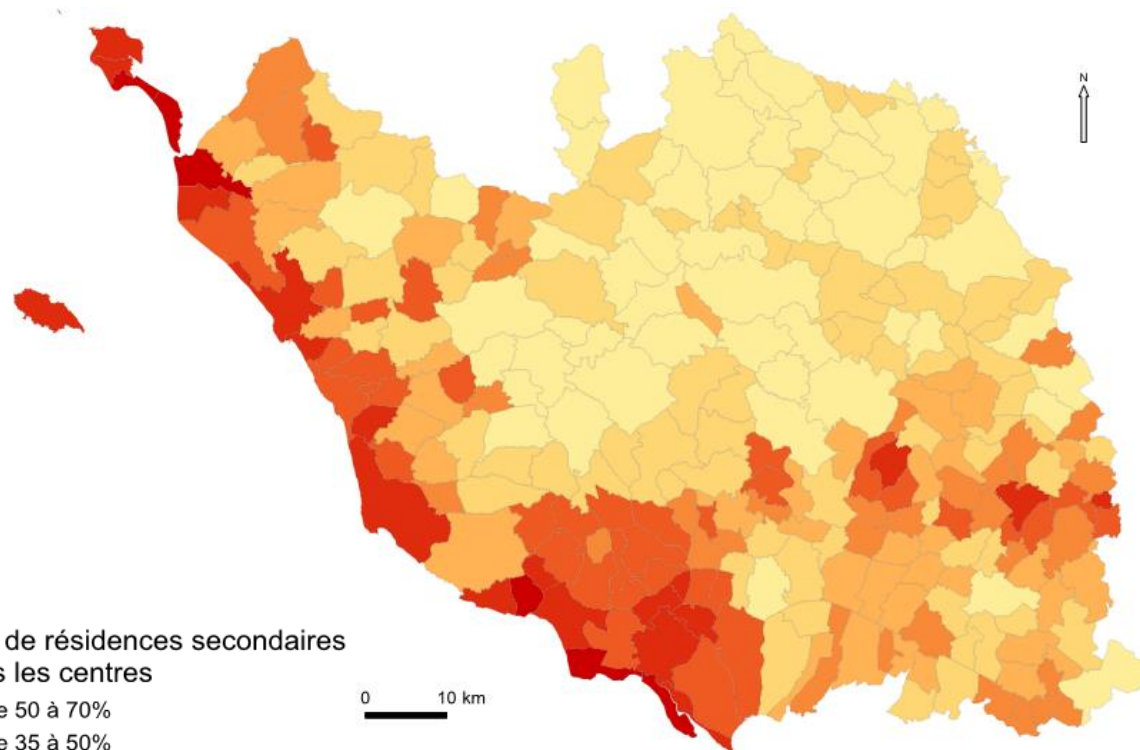
22% des logements situés dans les centres sont occupés en résidence secondaire

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

Part de résidences secondaires dans les centres



0 10 km



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

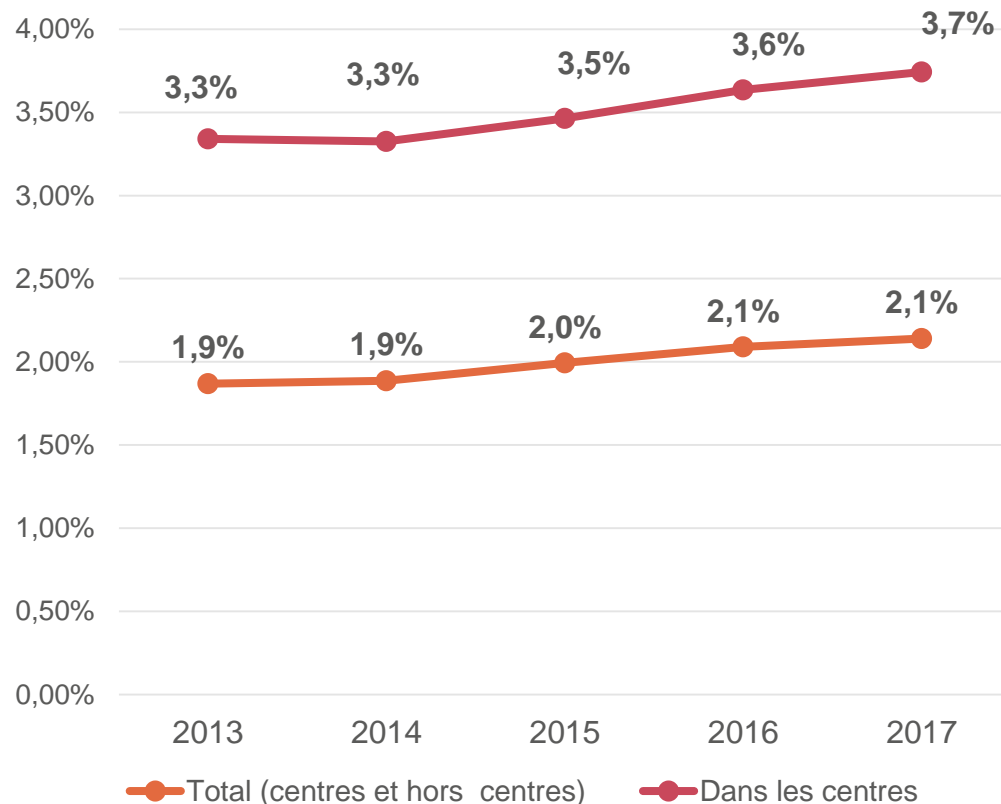


Au global, en Vendée  
**5,3%** des logements étaient vacants au 1er janvier 2017 et **2,1%** depuis plus de 2 ans



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

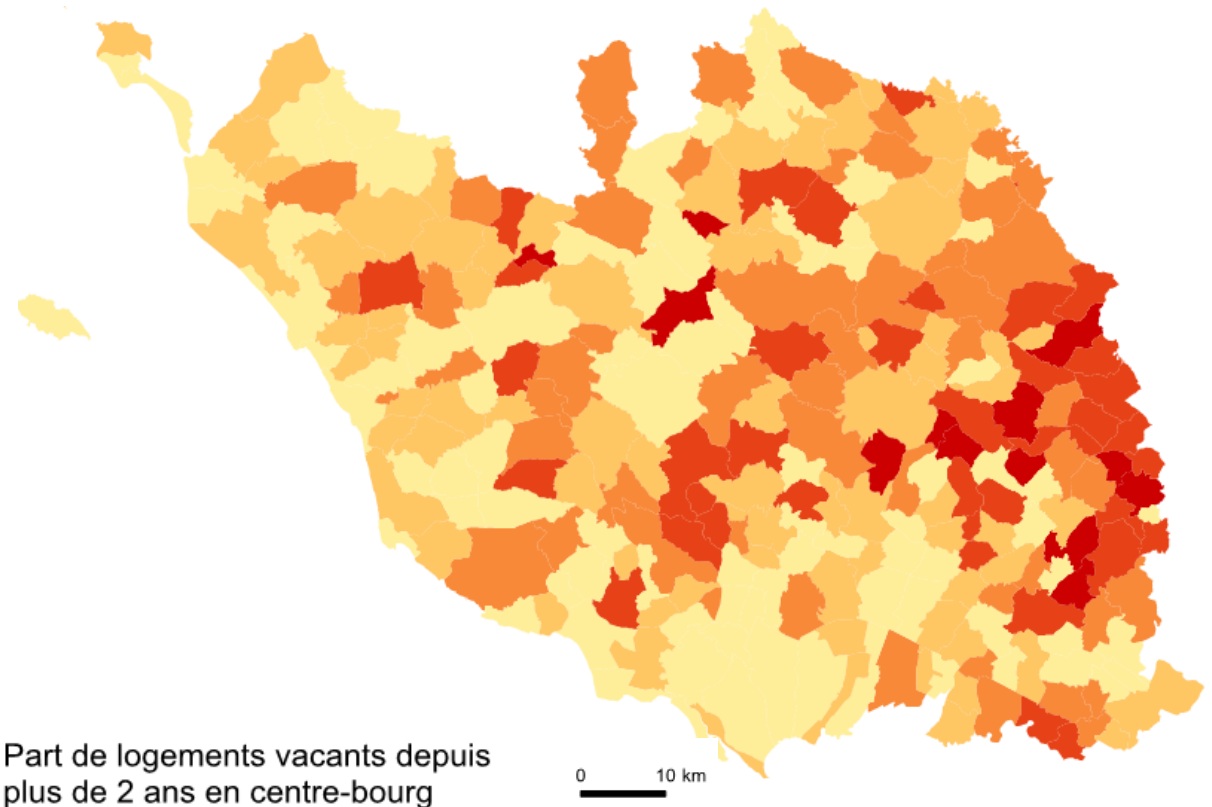


# ... mais une vigilance nécessaire sur certains territoires et pour certains types de biens

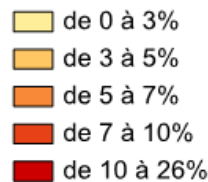


**Des secteurs géographiques rencontrant des situations plus marquées**

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



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



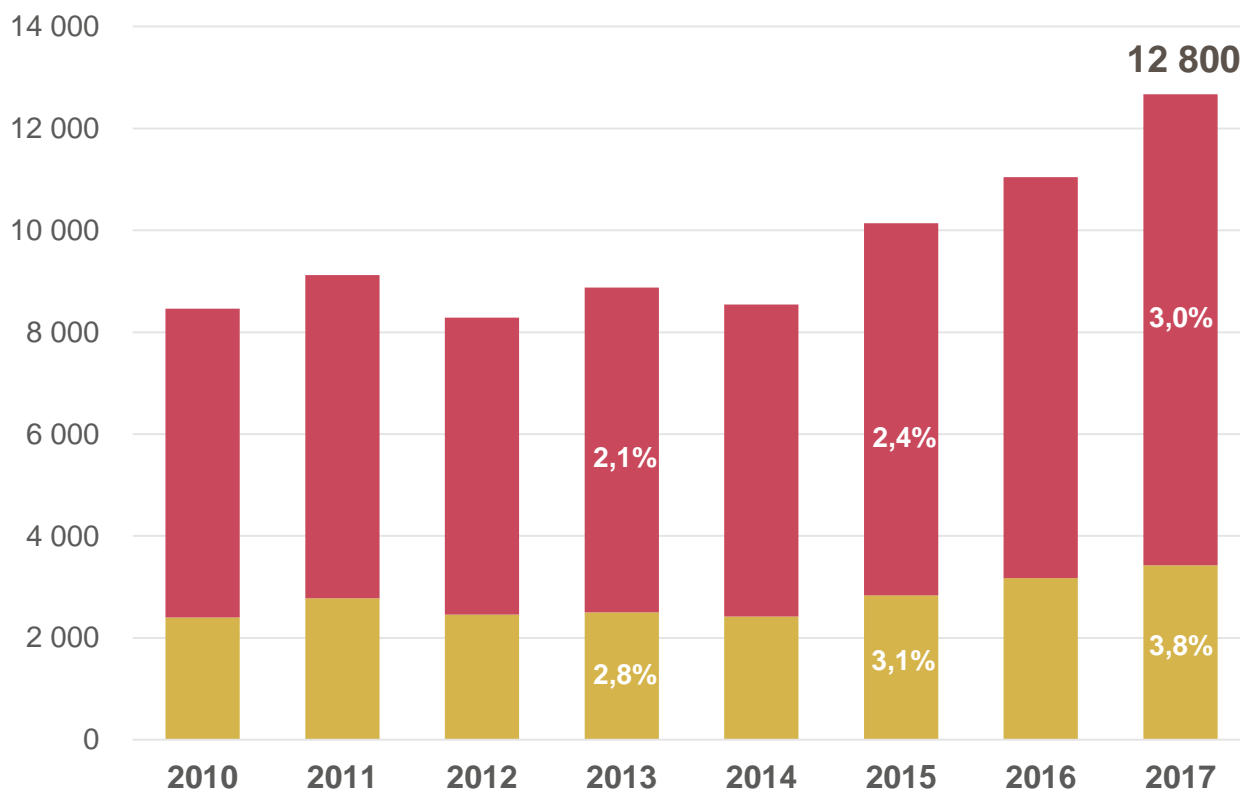
Pour les communes ayant fusionnées au 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'analyse porte sur la vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et non au 1<sup>er</sup> janvier 2017

# 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%)**



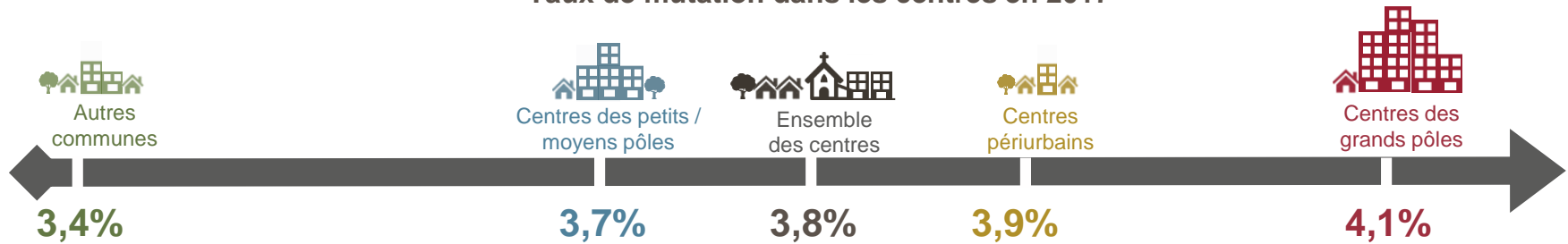
**Taux de mutation** : nombre de logements vendus au regard du parc existant



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

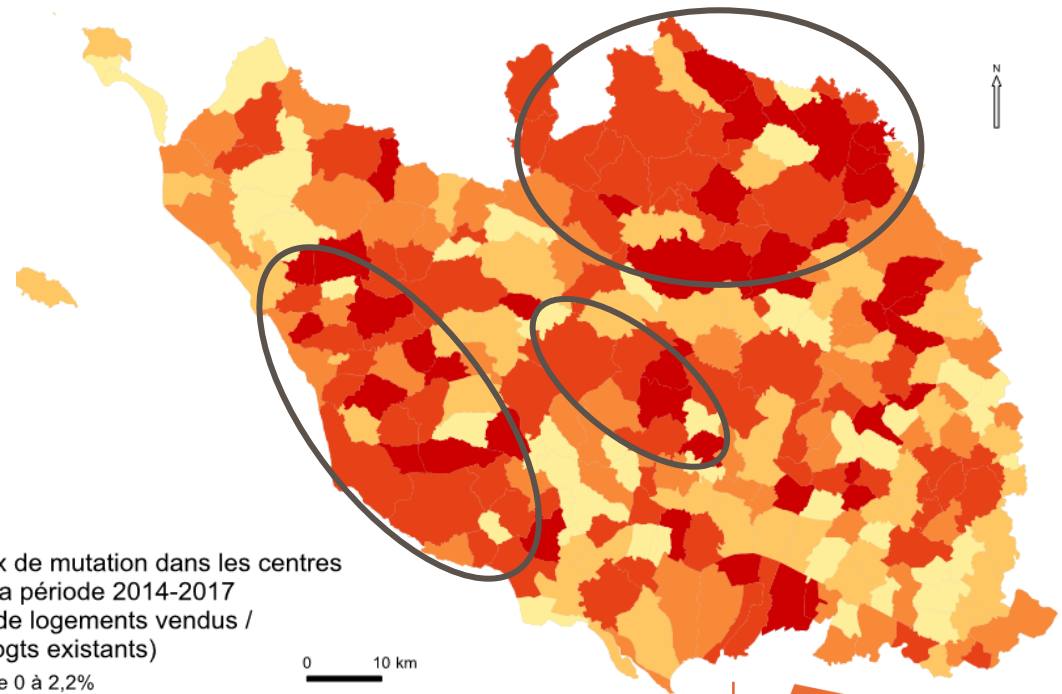


Taux de mutation dans les centres en 2017



**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 logts existants)

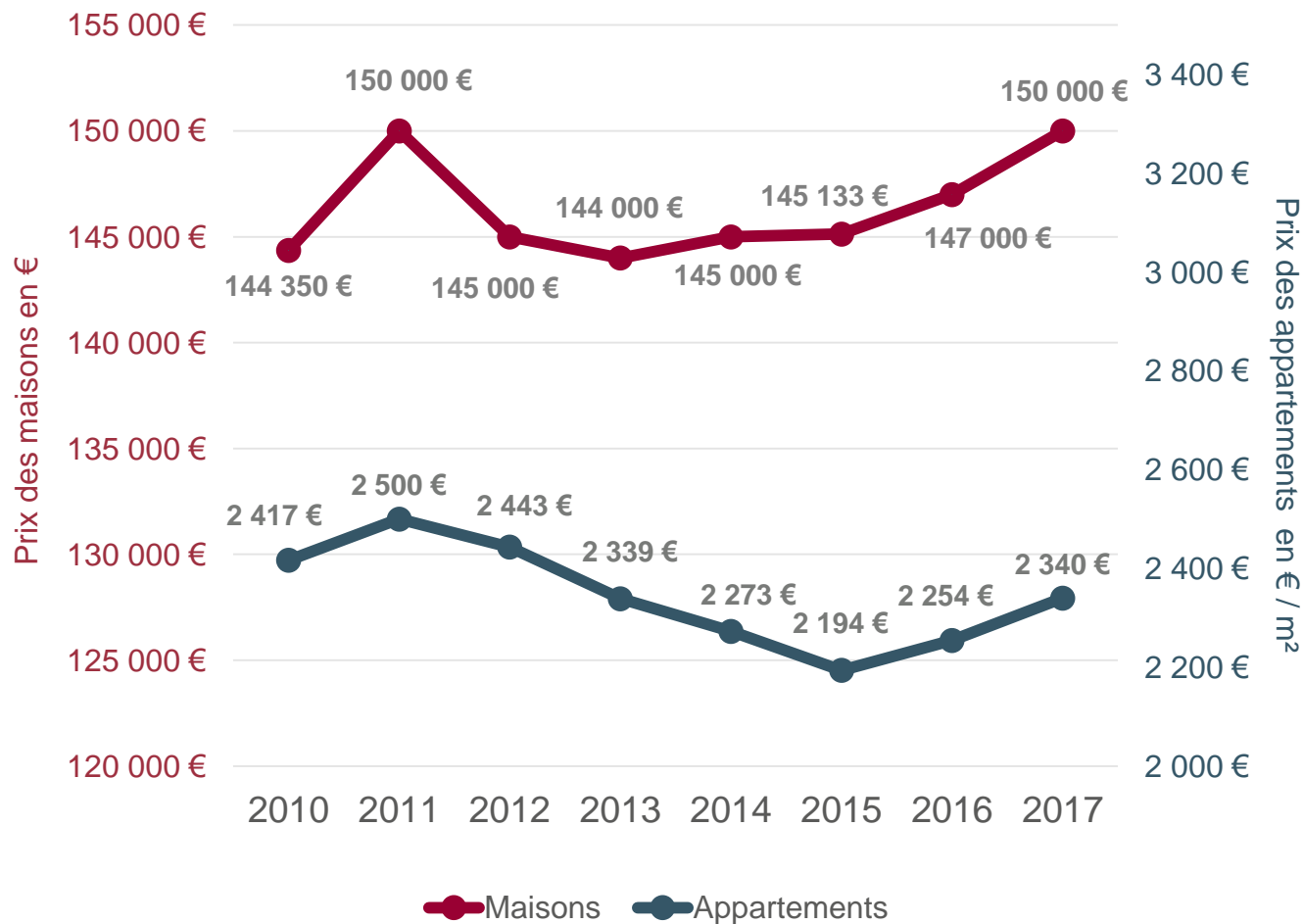
- de 0 à 2,2%
- de 2,2 à 3%
- de 3 à 3,9%
- de 3,9 à 4,9%
- de 4,9 à 8%

0 10 km

# 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



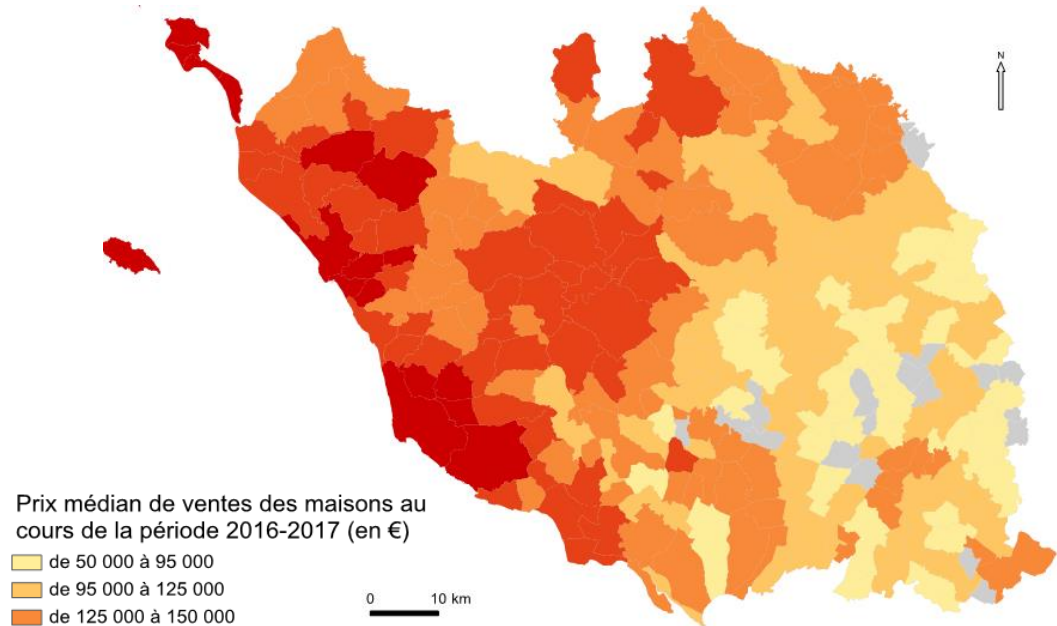
## Prix médian de ventes des maisons



**Des prix beaucoup plus élevés sur la façade littorale**

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

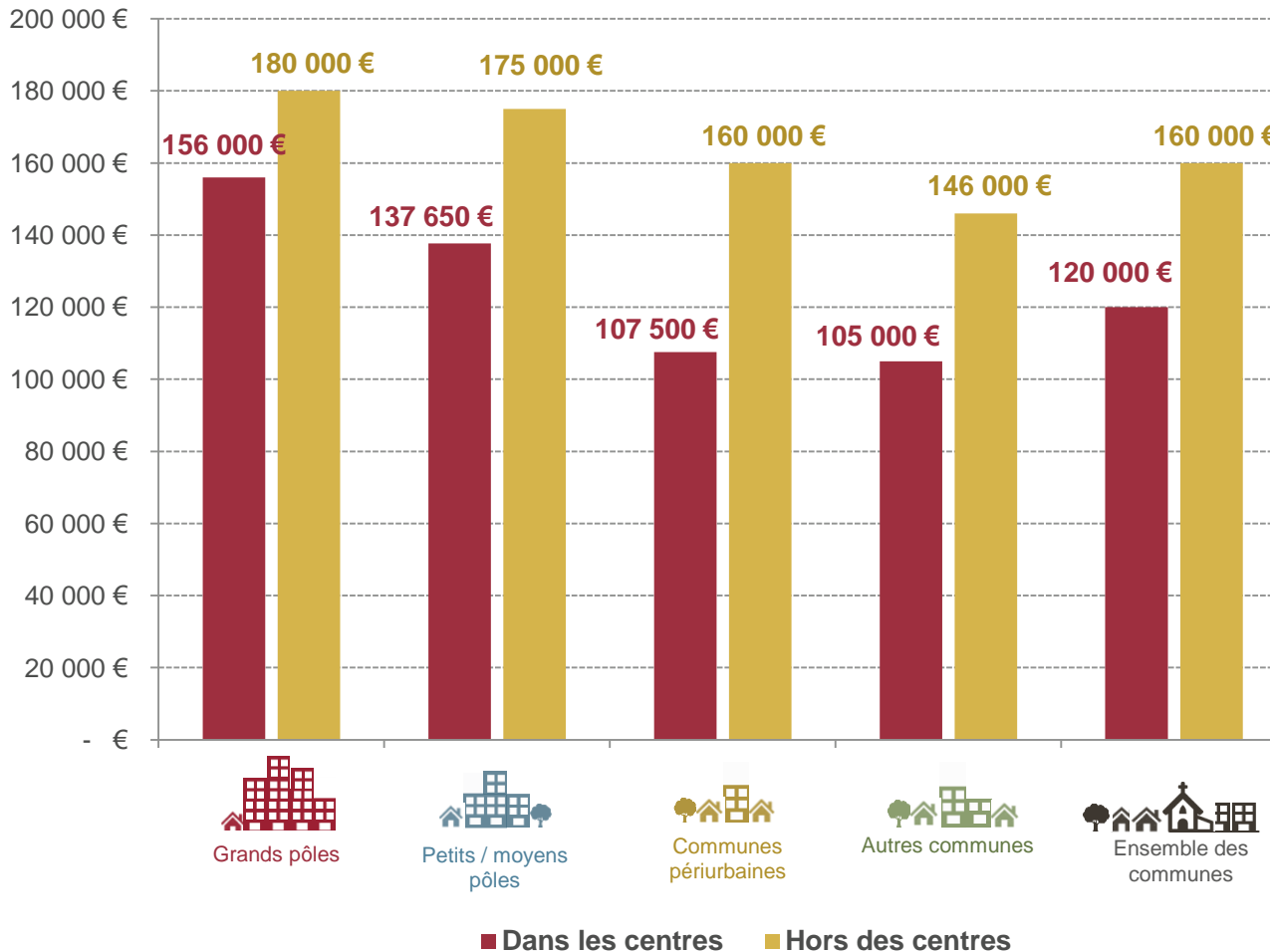
**Un sud-est vendéen aux prix plus abordables**



# 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**

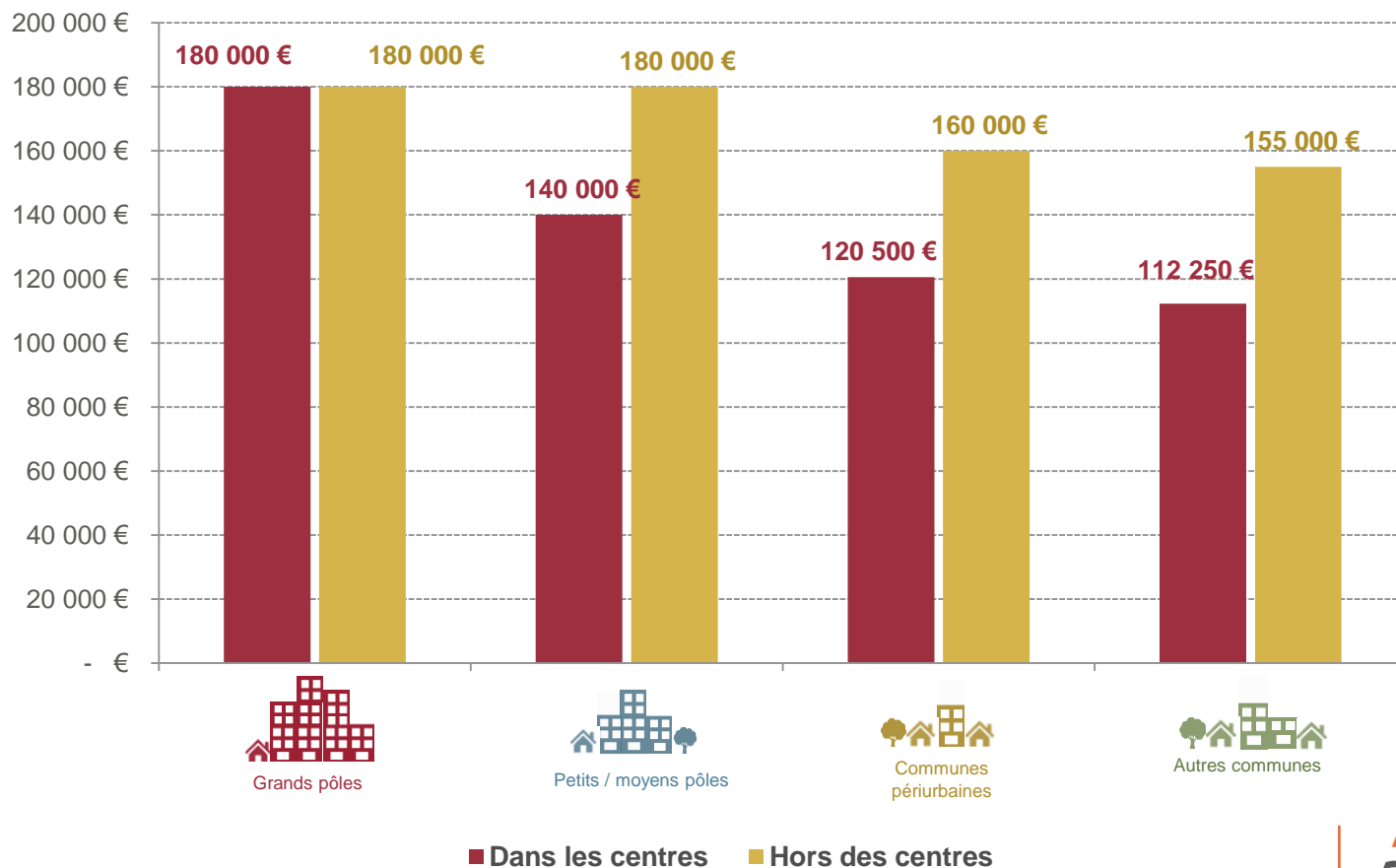
**Des écarts de prix beaucoup plus importants dans le communes périurbaines**

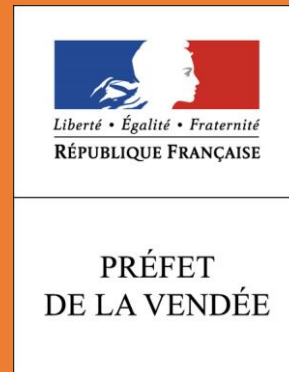
# Des maisons dans les centres aux prix attractifs hors des grands pôles



## 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**

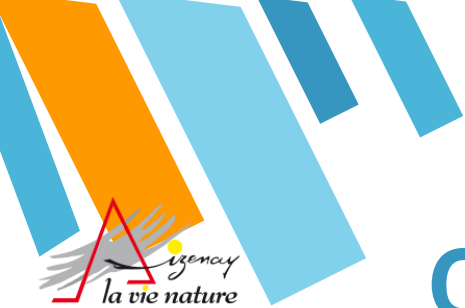
**Madame Floriane MAGADOUX**

**Architecte paysagiste au CAUE du Finistère**

28/02/2018

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





# CONTEXTE

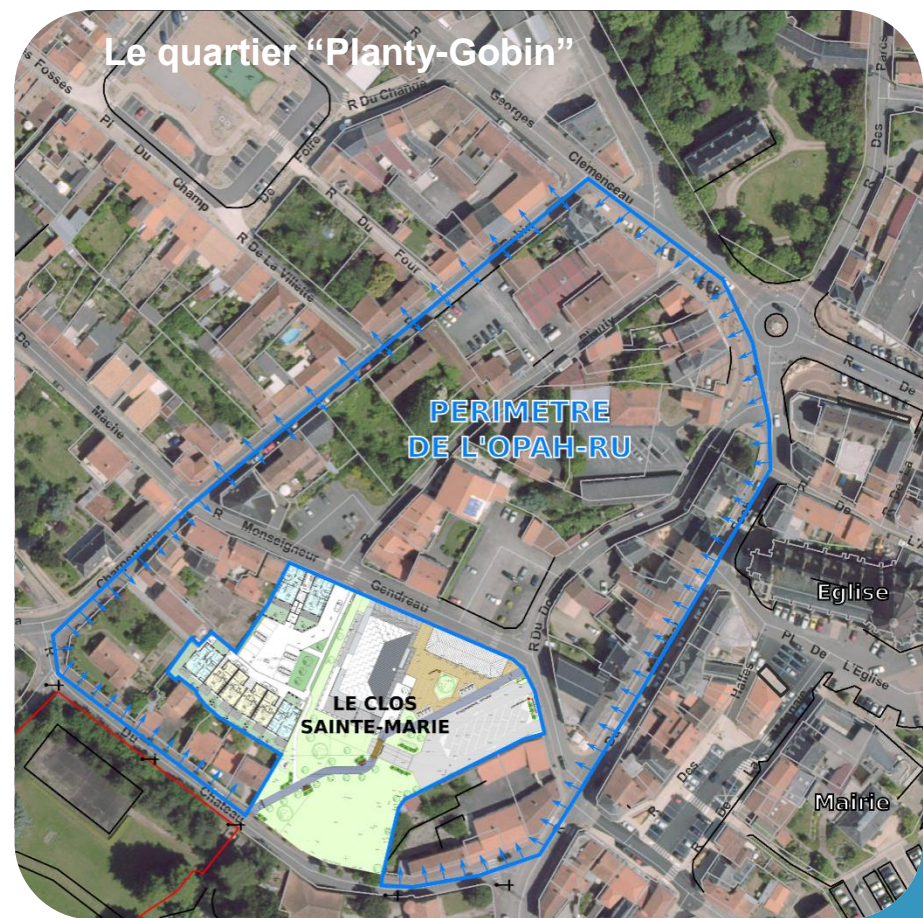
## ENJEUX

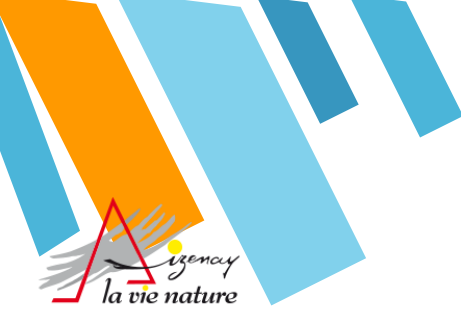
ENJEU n°1 : RECONQUERIR LE QUARTIER EN REALISANT UNE OPERATION SIGNIFICATIVE DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

« LE CLOS SAINTE-MARIE »

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

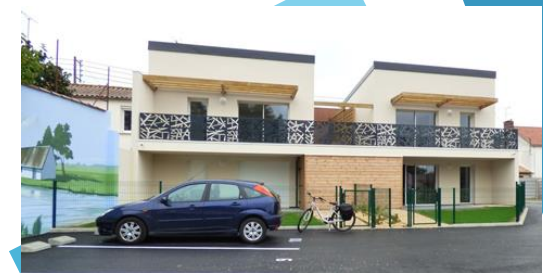
ENJEU n°3 : MAINTENIR UNE DYNAMIQUE PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS





# LE CLOS SAINTE-MARIE UN PROGRAMME MIXTE

Mixité fonctionnelle – mixité sociale - densification



## LES ACTEURS DE L'OPERATION

### MONTAGE

2010

EPF : Acquisition  
6000m<sup>2</sup> - 520 000€

2014

Ville d'AIZENAY

### FINANCEMENTS

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VENDEE HABITAT  
1 780 m<sup>2</sup>

Ville d'AIZENAY  
1 360 m<sup>2</sup>

VENDEE EXPANSION  
- GROUPE DURET  
2 860 m<sup>2</sup>





# 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'Aizenay pour les 5 ans

# MAINTENIR UNE DYNAMIQUE PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



Commune d'AIZENAY - Etude urbaine et paysagère pour la requalification des espaces publics du secteur OPAH-RU  
Esquisse validée

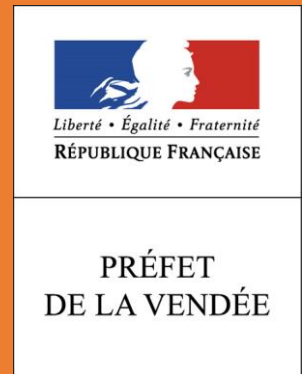
Echelle: 1/1000  
04 juin 2018



# 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**

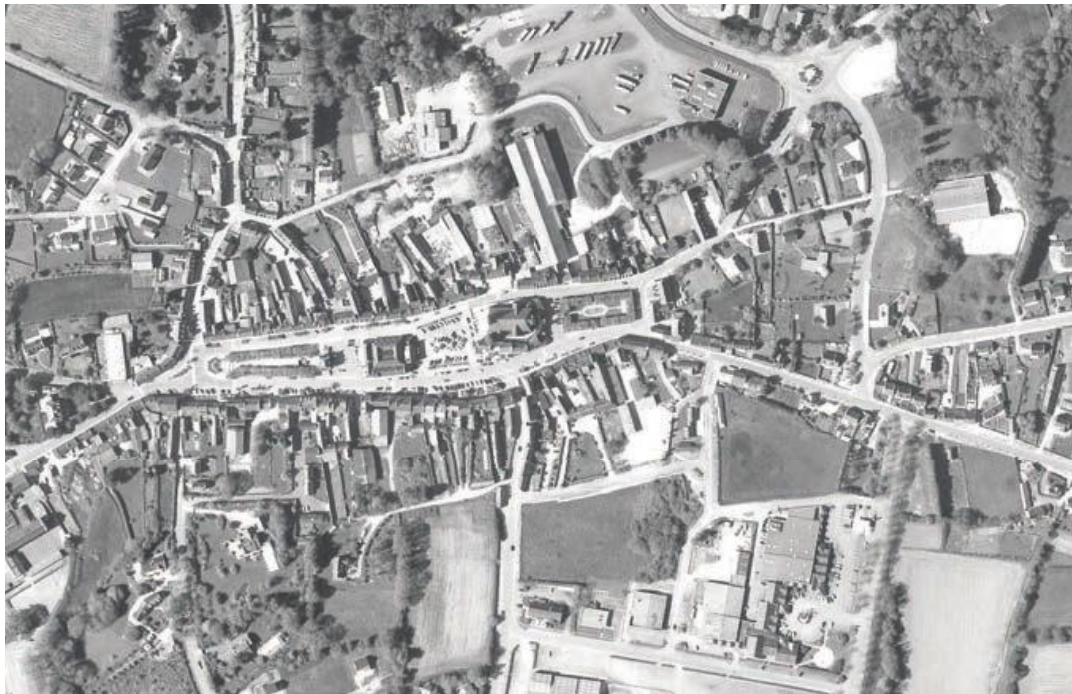
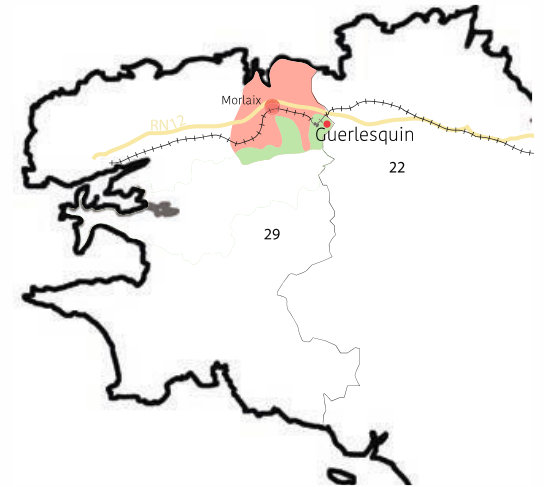
# réhabiliter, reconstruire, aménager

## études de maisons de centre-bourg à GUERLESQUIN

- > 1343 habitants en 2016
- > Superficie : 21,83 km<sup>2</sup>
- > 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.



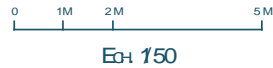


**Une dynamique de reconquête du centre-bourg**  
 Plan guide réalisé par l'équipe Tristan La Proire Architecte / SAFI / Onésime

## FAÇADE SUD - SUR RUE



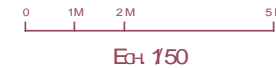
1  
EXISTANT



## FAÇADE SUD - SUR RUE



2  
EXISTANT

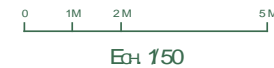


### 3 typologies

- 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

3  
EXISTANT

## FAÇADE EST - SUR RUE



## FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M  
Ech. 1/50

PROJET

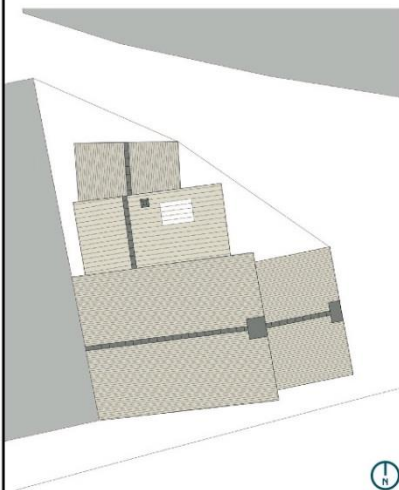
Un volume sur rue ancien, présentant des éléments architecturaux intéressants



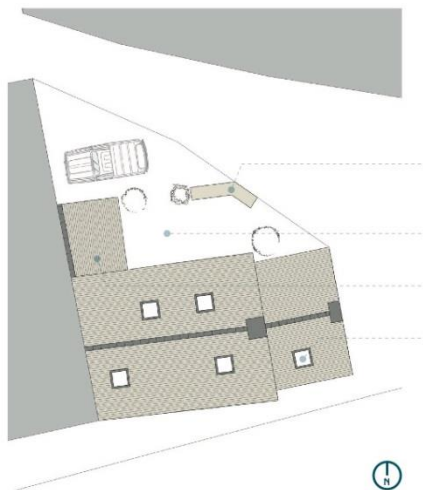
Des volumes arrières occupant toute la parcelle, ajoutés au cours du XXe siècle

## PLAN DE TOITURE

## PLAN DE TOITURE



0 2M 5M 10M  
Ech. 1/100



0 2M 5M 10M  
Ech. 1/100



# FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M  
Ech 1/50

EXISTANT



0 1M 2M 5M  
Ech 1/50

PROJET

# reconstruire



Un 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





8<sup>e</sup> édition

# Le Printemps de l'Architecture en Finistère


Pour une architecture et un habitat durables

mars à juin  
2018


conférences, tables rondes, expositions, visites, ...

## 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 centre-bourg est composé de plusieurs maisons accolées les unes aux autres. Elles sont construites en pierre de taille et ont une toiture en ardoise. Elles sont typiques de l'architecture traditionnelle de la région.

Volumétrie et hauteur  
La hauteur des maisons de centre-bourg est limitée par la hauteur des tours de la cathédrale. Les maisons sont généralement de 2 à 3 étages de hauteur.

Facades  
Les façades des maisons de centre-bourg sont généralement en pierre de taille. Elles sont ornées de fenêtres à linteau et de portes à linteau.

Qualité de la bâtisse  
Les maisons de centre-bourg sont construites avec des matériaux locaux et sont de grande qualité de construction. Elles sont bien isolées et ont une longue durée de vie.



Cette photo est une

Murs épais

Niche d'apaisement

Érèbe, ou pierre parotie

Fortification voûtée

Garde-chien

### Garder ou détruire, il faut choisir



Plan de toiture du projet

Facade du projet



Coffre de charpente

Appui de charpente

Charpente à reprendre



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**