COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal prescrite le ……..

Rapport de présentation Version du 27/09/2019

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

A. LA METHODOLOGIE 4
1. LA SYNTHESE DES RENCONTRES AVEC LES ELUS ET LES PARTENAIRES 5

B. LA SECTORISATION RETENUE DANS LE VOLET HABITAT 6

C. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 7
1. LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS 7
2. LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES 27
3. LA SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT 53
4. LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT 60
5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE C 62

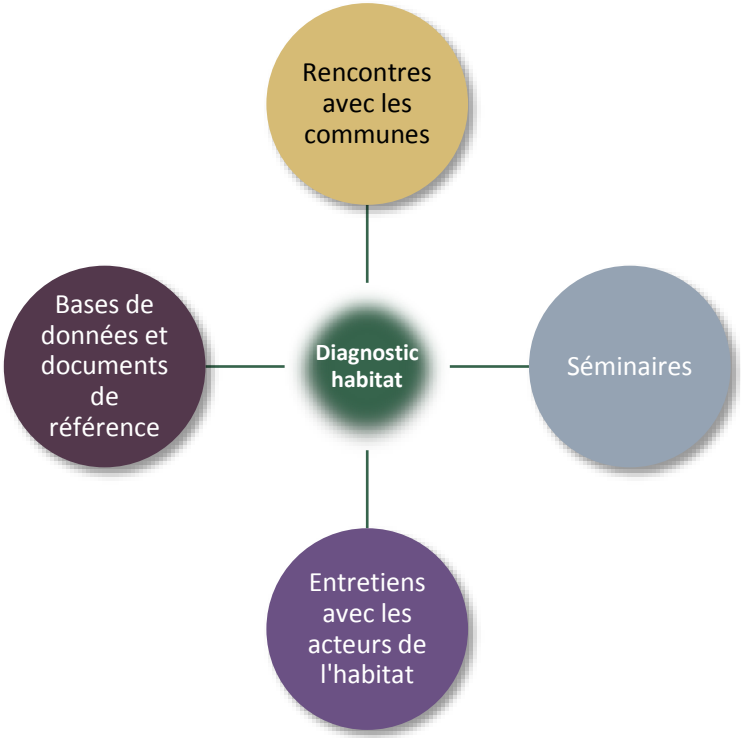
D. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT 64
1. LA CONSTRUCTION NEUVE 64
2. LE PARC LOCATIF SOCIAL 74
3. L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE 97
4. LA SITUATION DU PARC PRIVE 101
5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE D 123

E. LES ATTENDUS 126

F. LES PERSONNES INTERROGEES 131
1. LES COMMUNES 131
2. LES PARTENAIRES ET ACTEURS DE L'HABITAT 131
3. LES ENTREPRISES INTERROGEES 131
4. LES PERSONNES PRESENTES LORS DU SEMINAIRE DIAGNOSTIC 131

G. LA TABLE DES SIGLES 134

A. LA METHODOLOGIE



Le volet habitat du PLUi-H a été élaboré en étroite association avec les acteurs de l'habitat et différentes sources d'informations ont pu être mobilisées :

- Des rencontres avec les communes ont eu lieu, au cours desquelles les élus ont dressé le portrait de leur commune en apportant des informations concrètes, notamment sur les opérations récentes ou en cours pour l'habitat, l'identification des besoins en termes de rénovation et d'adaptation des logements, la vérification de la vacance des logements sur leurs communes, la perception des besoins selon le type de public (primo-accédants, public modeste, personnes âgées, jeunes, saisonniers, gens du voyage…) et la mise en avant de leurs attentes pour la politique de l'habitat à mener.
- Deux séminaires ont été organisés, le premier avec les élus, le second avec les élus et les partenaires. Ces séminaires ont permis d'affiner les connaissances avec les acteurs locaux et de dégager des enjeux pour le volet habitat.
- Des entretiens avec les acteurs de l'habitat ont été réalisés pour connaître d'une part leur intervention sur la Communauté de Communes et pour d'autre part identifier et comprendre les problématiques et enjeux pour le territoire (la liste des personnes interrogées est jointe à la fin du rapport).

Les bases de données statistiques et documentaires (INSEE, Sitadel, RPLS, Filocom,…) en lien avec le logement mais également avec la démographie ou l'économie ont pu être étudiées et croisées.

Source : ASTYM - URBANOVA

1. LA SYNTHESE DES RENCONTRES AVEC LES ELUS ET LES PARTENAIRES

Des thématiques convergentes

- L'importance de la primo-accession dans les dynamiques de construction de logements.
- Une reprise récente des dynamiques de construction de logements.
- La crainte par rapport à la disparition du PTZ dans le neuf et du dispositif PINEL aux Herbiers.
- La maîtrise des terrains à bâtir et la limitation de la hausse du prix du foncier.
- L'insuffisance de petits logements sociaux de type T1 et T2 et de grands logements T5.
- Une augmentation des demandeurs de logements sociaux.
- Une forte demande en logements et en hébergements de la part des jeunes.
- Des besoins croissants pour l'adaptation et le maintien à domicile des personnes âgées vieillissantes.
- Deux aires d'accueil qui répondent bien aux enjeux d'accueil temporaire des gens du voyage.

Des thématiques particulières

- Un marché locatif privé tendu.
- Des rénovations du parc privé peu qualitatives.
- Des enjeux de rénovation et d'adaptation du parc locatif social.
- Des jeunes, en particulier les plus précaires éprouvent des difficultés à se loger.
- Des difficultés pour le logement des saisonniers du Puy du Fou.
- Des cas de sédentarisation des gens du voyage problématiques.

Des thématiques divergentes

- Le PSLA, des expériences contrastées.
- Des rénovations onéreuses et parfois partielles réalisées par les ménages.
- Le suivi de l'information pour les demandeurs de logements sociaux.
- Des partenariats existants avec les bailleurs sociaux, à renforcer.
- Des réponses pour les gens en situation d'handicap qui doivent être davantage développées.
- Les solutions de logements d'urgence et/ou temporaire.
- Des difficultés pour la réalisation de logements durables, notamment ceux qui utilisent des énergies renouvelables.

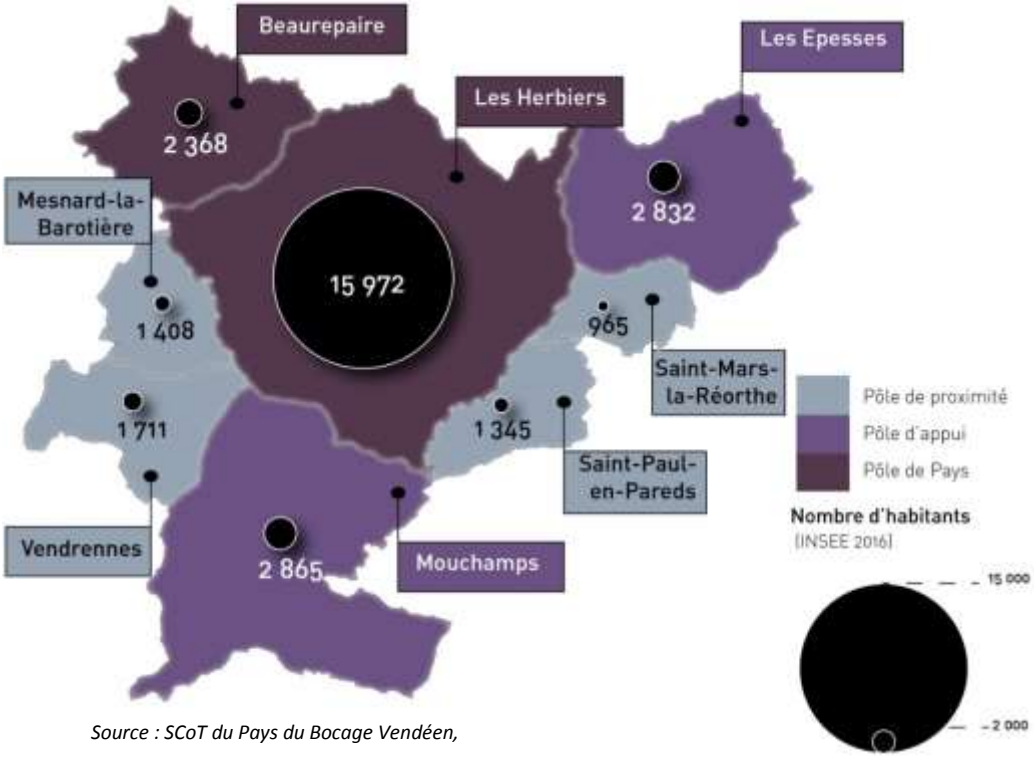
B. LA SECTORISATION RETENUE DANS LE VOLET HABITAT

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers regroupe en 2016 près de 29 466 habitants dont 54 % concentrés sur la commune des Herbiers alors que la plus petite commune, Saint-Mars-la-Réorthe cumule 965 âmes. Au regard de ce différentiel démographique et en termes de maillage d'équipements et de services, les réalités territoriales ne sont pas similaires entre les différentes communes.

Afin d'apporter une analyse au plus proche des réalités territoriales, la sectorisation élaborée dans le cadre du SCoT a été retenue avec :

- Le Pôle de Pays : regroupant Les Herbiers et Beaurepaire, « ils accueillent les équipements et les services structurants (grand commerce, services rares nécessitant des coûts d'investissement et de fonctionnement importants, offre culturelle, …à des niveaux de gamme élevés et de domaines étendus) » ;
- Les pôles d'appui : Les Epesses et Mouchamps « à consolider, car ils répondent aux besoins quotidiens des populations tant en termes de commerces de proximité, de services médicaux, que d'équipement sportifs » ;
- Les pôles de proximité : Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes « car le centre-ville de toutes les autres communes fera l'objet d'une attention particulière afin de pérenniser le commerce et les services de proximité ».

La sectorisation retenue dans le volet habitat



Source : SCoT du Pays du Bocage Vendéen,

De plus, afin de comparer les données statistiques des territoires de comparaison ont été choisis :

- des territoires proches de comparaison : le Département, la Communauté de Communes de Saint-Fulgent les Essarts (CCCSFLE) et la Communauté de Communes du Pays de Mortagne (CCPM) ;
- des intercommunalités similaires en nombre d'habitants : Communauté de Communes Aunis Atlantique (CCAA) et la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne (CCAC) qui accueille le Parc Astérix.

C. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

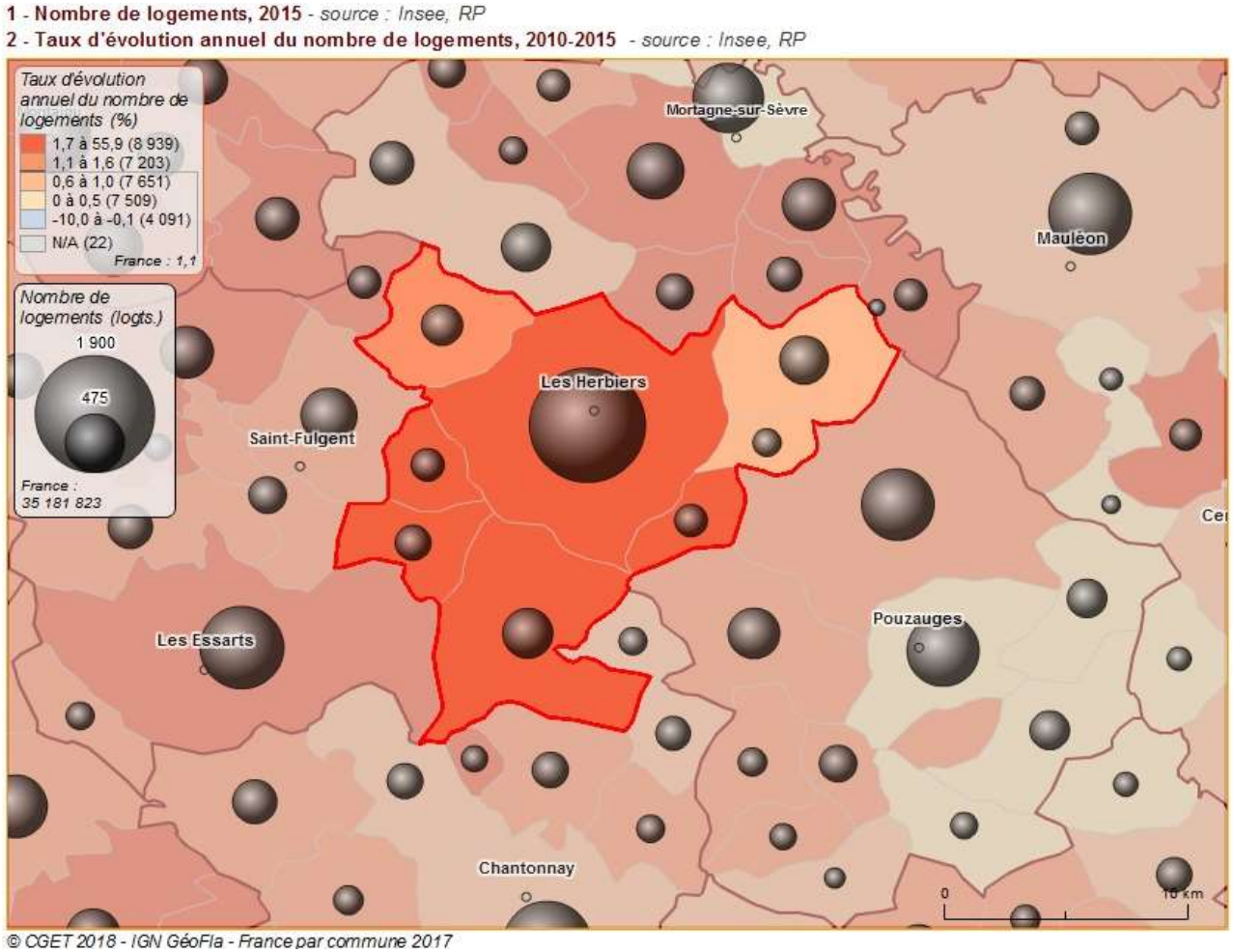
1. LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

a) Les dynamiques et la composition du parc de logements

En 2015, le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers (CCPH) compte 12 910 logements. Depuis 2015, les chiffres transmis par la base de données nationale « Sitadel » font l'état de 451 logements commencés jusqu'en novembre 2018. On évalue le nombre de logements de la CCPH à environ 13 361 logements en fin d'année 2018.

Sur l'ensemble de la période 1968-2015, la variation annuelle de logements affiche une croissance importante de 2,3 %/an qui est légèrement supérieure à celle enregistrée à l'échelle départementale et globalement similaire au taux de la Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent/Les Essarts.

Taux de variation annuel du parc de logements entre 2010 et 2015



Source : Observatoire des territoires

L'évolution du nombre de logements entre 1968 et 2015

	1968	1990	1999	2010	2015	Variations annuelles 1968-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015	1968-2015
Beaurepaire	317	464	551	832	897	1,7%	1,9%	3,8%	1,5%	2,2%
Les Epesses	469	757	833	1 215	1 271	2,2%	1,1%	3,5%	0,9%	2,1%
Les Herbiers	2 267	4 602	5 377	6 573	7 145	3,3%	1,7%	1,8%	1,7%	2,5%
Mesnard-la-Barotière	174	310	347	522	585	2,7%	1,3%	3,8%	2,3%	2,6%
Mouchamps	691	959	1 061	1 224	1 342	1,5%	1,1%	1,3%	1,9%	1,4%
Saint-Mars-la-Réorthe	147	240	275	406	427	2,3%	1,5%	3,6%	1,0%	2,3%
Saint-Paul-en-Pareds	133	277	355	500	568	3,4%	2,8%	3,2%	2,6%	3,1%
Vendrennes	209	350	393	603	675	2,4%	1,3%	4,0%	2,3%	2,5%
Pôle de proximité	*663*	*1 177*	*1 370*	*2 031*	*2 255*	*2,6%*	*1,7%*	*3,6%*	*2,1%*	*2,6%*
Pôle d'appui	*1 160*	*1 716*	*1 894*	*2 439*	*2 612*	*1,8%*	*1,1%*	*2,3%*	*1,4%*	*1,7%*
Pôle de Pays	*2 584*	*5 066*	*5 928*	*7 405*	*8 042*	*3,1%*	*1,8%*	*2,0%*	*1,7%*	*2,4%*
CCPH	**4 407**	**7 959**	**9 192**	**11 875**	**12 910**	**2,7%**	**1,6%**	**2,4%**	**1,7%**	**2,3%**
CCPM	4 960	8 161	8 995	11 026	11 842	2,3%	1,1%	1,9%	1,4%	1,9%
CCAC	10 614	17 613	19 163	21 148	21 808	2,3%	0,9%	0,9%	0,6%	1,5%
CCPSFLE	4 487	7 127	7932	10 620	11 569	2,1%	1,2%	2,7%	1,7%	2,0%
CCAA	5 606	7 596	8514	12 075	13 659	1,4%	1,3%	3,2%	2,5%	1,9%
SCOT PBV	30 859	50 412	56551	72 178	77 757	2,3%	1,3%	2,2%	1,5%	2,0%
Vendée	153 593	271 450	322 734	387 906	412 580	2,6%	1,9%	1,7%	1,2%	2,1%

Le tableau et le graphique montrent que la croissance des taux de variation annuels varie suivant les différentes périodes :

- 1968-1990 : le taux de variation annuel de logements est estimé à 2,7 %/an pour la CCPH. Ce chiffre est le plus important parmi les territoires de comparaison. Cette croissance du nombre de logements est portée par le Pôle de Pays qui affiche un taux de 3,1 %/an sur cette période.
- 1990-1999 : le taux de variation annuel de logements est en légère baisse par rapport à la période précédente. Il est estimé pour la CCPH à 1,6 %/an, chiffre supérieur par rapport aux territoires de comparaison, à l'exception du département. Ce ralentissement des rythmes de construction de logements se retrouve dans la plupart des communes. La baisse est d'autant plus flagrante pour la commune des Herbiers dont le taux est passé de 3,3 %/an à 1,7 %/an.
- 1999-2010 : le taux de variation annuel de logements repart à la hausse pour atteindre 2,4 %/an, chiffre qui est supérieur aux territoires de comparaison à l'exception de la CCPSFLE et la CCAA. Cette augmentation de la croissance de logements est portée par les Pôles de proximité (3,6 %/an) et par les Pôles d'appui (2,3 %/an).
- 2010-2015 : le taux de variation annuel de logements enregistre un léger repli pour atteindre 1,7 %/an. Même si ce chiffre reste supérieur à la plupart des territoires de comparaison dont le département, la CCAA enregistre un taux de variation annuel de logements de 2,5 %/an. Durant cette période, le taux de variation annuel est porté par les Pôles de proximité (2,1 %/an) et le Pôle de Pays (1,7 %/an).

La répartition du parc de logements

	Nombre de logements	Dont résidences principales		Dont résidences secondaires		Dont logements vacants	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	897	843	93,9%	13	1,5%	41	4,6%
Les Epesses	1 271	1 127	88,7%	17	1,4%	126	9,9%
Les Herbiers	7 145	6744	94,4%	103	1,4%	297	4,2%
Mesnard-la-Barotière	585	544	92,9%	8	1,4%	33	5,7%
Mouchamps	1 342	1 182	88,1%	61	4,5%	99	7,4%
Saint-Mars-la-Réorthe	427	398	93,2%	11	2,6%	18	4,2%
Saint-Paul-en-Pareds	568	535	94,2%	14	2,5%	19	3,3%
Vendrennes	675	641	95,0%	11	1,6%	23	3,4%
Pôle de proximité	*2 255*	*2 118*	*93,9%*	*44*	*1,9%*	*93*	*4,1%*
Pôle d'appui	*2 612*	*2 309*	*88,4%*	*78*	*3,0%*	*225*	*8,6%*
Pôle de Pays	*8 042*	*7 587*	*94,3%*	*117*	*1,5%*	*339*	*4,2%*
CCPH	12 910	12 014	93,1%	239	1,8%	657	5,1%
CCPM	11 842	10 880	91,9%	286	2,4%	675	5,7%
CCAC	21 808	19 461	89,2%	870	4,0%	1 478	6,8%
CCPSFLE	11 569	10 661	92,1%	217	1,9%	692	6,0%
CCAA	13 659	11 652	85,3%	828	6,1%	1 179	8,6%
SCOT PBV	77 757	71 160	91,5%	1 976	2,5%	4 621	5,9%
Vendée	412 580	290140	70,3%	100 501	24,4%	21 939	5,3%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Avec 12 014 résidences principales en 2015 (selon l'INSEE et 12 200 selon Filocom), la Communauté de Communes du Pays des Herbiers est caractérisée par l'omniprésence de ces-dernières qui représentent plus de 93% du parc de logements.

Les résidences secondaires restent peu présentes (1,8 % du parc de logements). Cette proportion est la plus faible parmi les territoires de comparaison. A noter que la commune de Mouchamps se distingue des autres communes du territoire avec une représentation plus marquée des résidences secondaires qui représentent 4,5 % du volume total des logements.

La proportion de logements vacants s'élève à 5,1 % du parc de logements pour la CCPH. Un taux qui est le plus faible parmi les territoires de comparaison. Toutefois, la commune des Epesses dispose d'une proportion de logements vacants deux fois plus importante que la plupart des communes de l'intercommunalité.

La répartition des maisons et des appartements

	Maisons		Appartement	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	878	98,5%	14	1,5%
Les Epesses	1 138	95,5%	53	4,5%
Les Herbiers	5 950	84,5%	1 094	15,5%
Mesnard-la-Barotière	544	93,3%	39	6,7%
Mouchamps	1 266	95,7%	56	4,3%
Saint-Mars-la-Réorthe	417	97,9%	9	2,1%
Saint-Paul-en-Pareds	517	91,3%	49	8,7%
Vendrennes	641	98,7%	9	1,3%
Pôle de proximité	*2 119*	*95,2%*	*106*	*4,8%*
Pôle d'appui	*2 404*	*95,6%*	*110*	*4,4%*
Pôle de Pays	*6 828*	*86,0%*	*1 108*	*14,0%*
CCPH	**11 351**	**89,6%**	**1 323**	**10,4%**
CCPM	10 906	92,7%	865	7,3%
CCAC	12 363	57,0%	9 309	43,0%
CCPSFLE	10 937	95,1%	563	4,9%
CCAA	12 448	92,2%	1 047	7,8%
SCOT PBV	71 145	92,3%	5 965	7,7%
Vendée	345 187	84,2%	64 621	15,8%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Le tableau ci-contre montre que la grande majorité des logements correspondent à des maisons (89,6 %). Toutefois, la proportion d'appartements est tirée vers le haut grâce à la commune des Herbiers qui concentre à elle seule 83 % des appartements de l'intercommunalité et où cette catégorie représente 15,5 % des logements de la commune.

La maison individuelle tient une place prépondérante dans le développement résidentiel vendéen. Les bourgs ont vu leur taille exploser notamment avec la construction de logements individuels souvent de plain-pied non mitoyens avec jardin. Cette spécificité architecturale est omniprésente dans les logements où rares sont les maisons nouvelles avec un ou deux étages. Les professionnels de l'habitat estiment qu'il est plus difficile de vendre une maison avec un étage qu'une sans étage. Les ménages préfèrent avoir des terrains plus petits tout en conservant une maison de plain-pied.

« Les maisons à étage se vendent difficilement surtout pour les ménages locaux »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

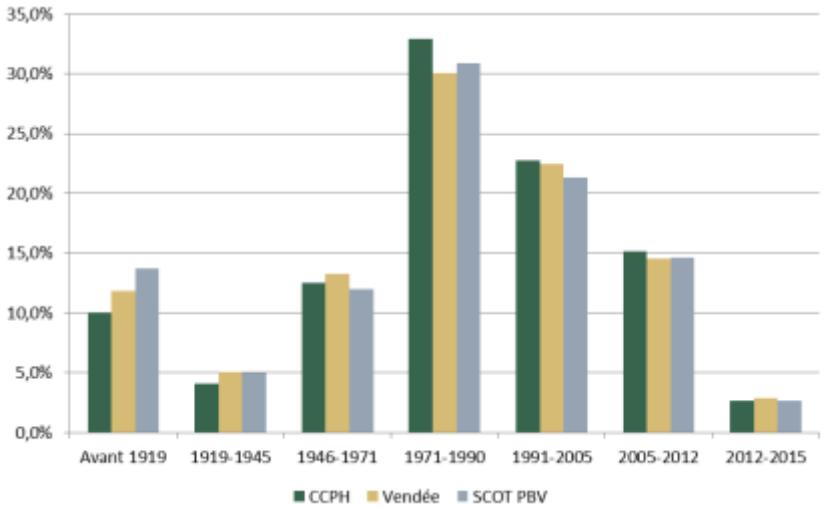
La vue aérienne du développement résidentiel sous forme de maisons individuelles
(à gauche : Les Epesses, au milieu : Les Herbiers et à droite : Mesnard-la-Barotière)

Source : Google maps

b) Les résidences principales

Les périodes de construction des résidences principales avant 2012

	Avant 1946		1946-1970		1971-1990		1991-2012	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Beaurepaire	131	16%	74	9%	224	28%	375	47%
Les Epesses	197	17%	137	12%	314	28%	479	43%
Les Herbiers	767	12%	990	15%	2 478	37%	2 384	36%
Mesnard-la-Barotière	66	12%	63	12%	156	29%	257	47%
Mouchamps	345	31%	121	11%	331	29%	328	29%
Saint-Mars-la-Réorthe	54	14%	39	10%	123	32%	174	45%
Saint-Paul-en-Pareds	51	10%	34	7%	155	32%	247	51%
Vendrennes	85	14%	43	7%	173	29%	304	50%
Pôle de proximité	*256*	*13%*	*179*	*9%*	*607*	*30%*	*982*	*49%*
Pôle d'appui	*542*	*24%*	*259*	*11%*	*645*	*29%*	*807*	*36%*
Pôle de Pays	*898*	*12%*	*1 064*	*14%*	*2 702*	*36%*	*2 758*	*37%*
CCPH	1 696	14%	1 501	13%	3 954	34%	4 547	39%
CCPM	2 218	21%	1 365	13%	3 514	33%	3 490	33%
CCAC	3 879	20%	4 412	23%	7 508	39%	3 485	18%
CCPSFLE	1 988	19%	1 201	12%	3 109	30%	4 108	39%
CCAA	3 171	29%	923	8%	2 229	20%	4 794	43%
SCOT PBV	13 293	19%	8 525	12%	21 946	32%	25 535	37%
Vendée	49 024	17%	38 579	14%	87 118	31%	107 187	38%

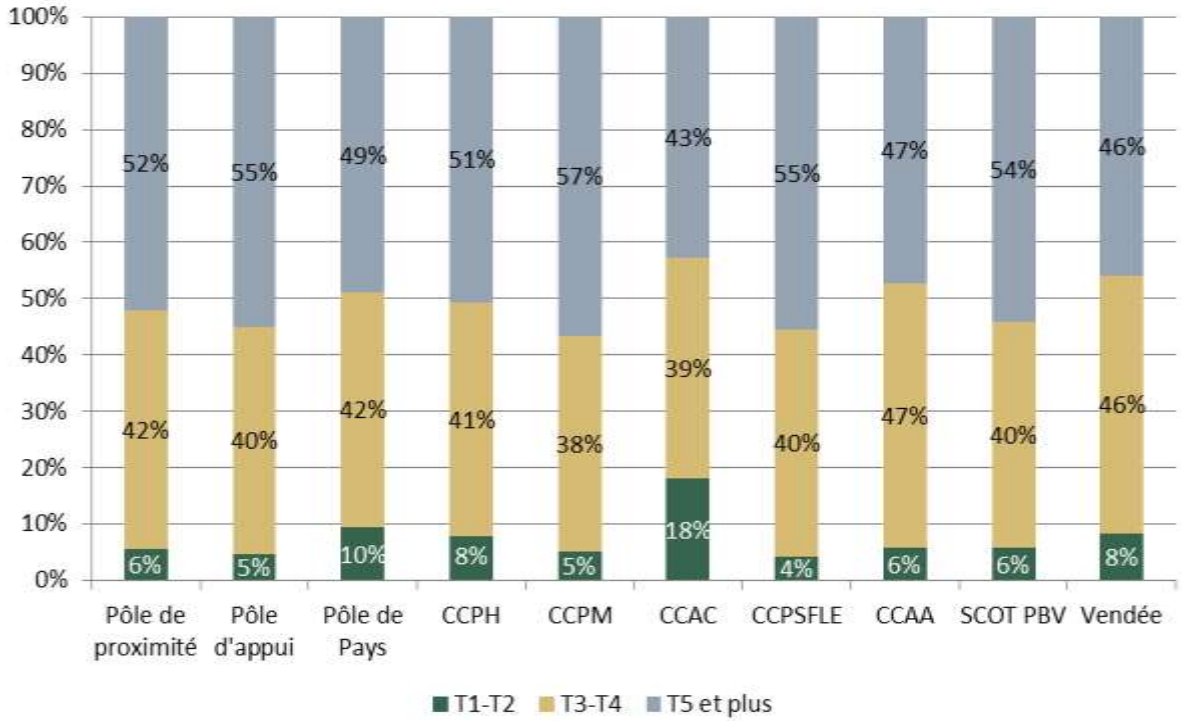


Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Les résidences principales de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers sont plutôt récentes puisque 73 % d'entre-elles ont été construites après 1970. Un chiffre qui est relativement plus important qu'au niveau départemental et qu'au niveau du SCoT du Pays du Bocage Vendéen avec 70% des résidences principales qui datent d'après 1970. Le graphique montre également que la proportion de résidences principales qui datent d'avant 1946 est moins importante dans la CCPH avec 14 % alors que ce même chiffre s'élève à 17 % pour le département et 19% pour le SCoT PBV.

En outre (voir ci-dessous), les résidences principales construites entre 1971 et 1990 sont majoritaires (32,9 %) sur la CCPH. Ceci n'est pas négligeable puisqu'à cette période les normes de réglementations thermiques étaient peu contraignantes et engendrent aujourd'hui des besoins en rénovation énergétique.

La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

En 2015, les résidences sont plutôt de grande taille (51 % ont 5 pièces ou plus). Ce chiffre est plus élevé qu'au niveau départemental (46 %) mais il est moins important que la Communauté de Communes du Pays de Mortagne (57 %) et de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent les Essarts (55 %).

Les tendances récentes montrent une forte progression des logements de petite taille (T1) avec une variation de plus +160% entre 2007 et 2015 (voir ci-dessous page 13). Au niveau de l'armature territoriale, ce sont les pôles de proximité qui se dégagent par un taux de variation plus important sur le segment de résidences principales de type T1 (+642 %). Les résidences principales de grande taille ont le plus progressé avec respectivement +522 T4 et +565 T5 alors que le nombre de T1 ont augmenté de +226 sur cette même période.

La répartition du parc de logements

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15	Nombre	Variation 2007-15
Pôle de proximité	*59*	*642%*	*60*	*7%*	*317*	*32%*	*578*	*38%*	*1 104*	*12%*
Pôle d'appui	*34*	*142%*	*76*	*-8%*	*325*	*2%*	*606*	*15%*	*1 268*	*16%*
Pôle de Pays	*274*	*130%*	*448*	*13%*	*1 136*	*15%*	*2 016*	*16%*	*3 714*	*8%*
CCPH	**367**	**160%**	**584**	**9%**	**1 778**	**15%**	**3 199**	**20%**	**6 086**	**10%**
CCPM	145	14%	428	3%	1 333	10%	2 809	14%	6 164	11%
CCAC	894	-8%	2 615	19%	3 827	2%	3 830	2%	8 295	3%
CCPSFLE	70	-24%	396	10%	1 458	23%	2 831	31%	5 905	36%
CCAA	151	-4%	523	33%	1 555	19%	3 914	37%	5 509	18%
SCOT PBV	1 168	27%	3 035	7%	9 698	18%	18 701	20%	38 558	20%
Vendée	6 299	9%	17 834	13%	50 201	14%	82 495	18%	133 312	17%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Le nombre de logements de grande taille (T4, T5) est majoritaire sur la CCPH. L'analyse croisée entre la répartition des personnes par ménages et la répartition des résidences principales par pièce permet de mettre en évidence une offre en résidences principales orientée vers des grands logements qui est en décalage avec le profil des ménages composé majoritairement d'une ou deux personnes. Au-delà de l'adéquation entre la taille des ménages et celles des logements, le tableau montre que les évolutions sociologiques liées aux recompositions des ménages (décohabitation, recomposition…) sont plus rapides que l'adaptation du parc du logement.

La comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 à 2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers et +
Ménages	65 %	13 %	14 %	8 %
Résidences principales	8 %	15 %	27 %	51 %

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Il n'y a bien évidemment rien de normatif dans cette comparaison, chacun étant libre de choisir la taille de logement qui lui convient. Par exemple, en cas de divorce d'un ménage avec deux enfants, les parents cherchent à avoir un logement 3 ou 4 pièces qui permet l'accueil des enfants. D'un autre côté, les ménages souhaitant se loger dans un petit logement peuvent rencontrer des difficultés à le trouver et devront occuper un logement plus grand, faute de ne pas trouver ce qui leur correspond. Concrètement, cela sous-entend pour eux un loyer et/ou des charges plus élevés.

c) Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter

A. Les éléments de confort

En 2015, **227 résidences principales sont sans salle de bains, baignoire ou douche ce qui représente 1,9% des résidences principales**. Cette proportion est similaire à celle observée à l'échelon départemental. Entre les différentes communes, le pourcentage de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche varie assez peu, de 1,1 % pour Saint-Paul-en-Pareds à 2,1 % pour Beaurepaire.

La répartition du parc de logements

	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche	Pourcentage de ces logements
Beaurepaire	843	17	2,1%
Les Epesses	1 127	18	1,6%
Les Herbiers	6 744	132	2,0%
Mesnard-la-Barotière	544	11	2,1%
Mouchamps	1 182	22	1,8%
Saint-Mars-la-Réorthe	398	7	1,8%
Saint-Paul-en-Pareds	535	6	1,1%
Vendrennes	641	13	2,0%
Pôle de proximité	*2 118*	*37*	*1,8%*
Pôle d'appui	*2 309*	*40*	*1,7%*
Pôle de Pays	*7 587*	*150*	*2,0%*
CCPH	**12 014**	**227**	**1,9%**
CCPM	10 880	185	1,7%
CCAC	19 461	463	2,4%
CCPSFLE	10 661	175	1,6%
CCAA	11 652	294	2,5%
SCOT PBV	71 160	1 334	1,9%
Vendée	290 140	5 481	1,9%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La classification réalisée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) permet de mesurer l'état de confort des résidences principales sur une échelle de 1 (grand luxe) à 8 (qualité très médiocre).

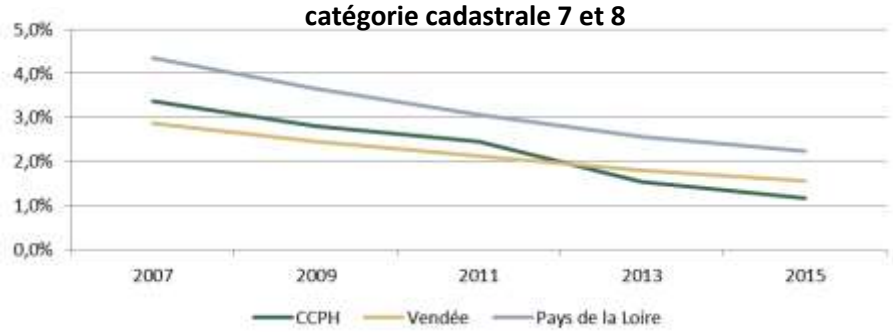
En 2015, 1,2 % des résidences principales sont considérées en très mauvais état (7 et 8). L'évolution montre une baisse de cette proportion depuis 2007. La diminution est plus rapide au sein de la CCPH qu'à l'échelle du Département et de la Région.

La proportion des résidences principales classées en catégorie cadastrale 7 et 8 en 2015

	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales en mauvais état (7 et 8)	Pourcentage en mauvais état (7 et 8)
CCPH	12 200	143	1,2%
Vendée	299 128	4 628	1,5%
Pays de la Loire	1 647 383	36 863	2,2%

Source : Filocom 2015

L'évolution de la proportion des résidences principales classées en catégorie cadastrale 7 et 8



« La qualité des logements anciens est satisfaisante »

Parole d'élus

Le travail de terrain et le retour des élus montrent que peu de logements sont dégradés ou vétustes. Quelques logements ont été signalés par les communes, notamment dans la cité des Alouettes aux Herbiers ou le Foyer des Lilas à Mouchamps. Ces deux opérations font l'objet de réflexion quant à leur rénovation ou leur démolition. De nombreux logements anciens ont fait ou font l'objet de travaux notamment grâce aux aides mises à disposition pour leur rénovation.

Des exemples de logements pour lesquels ont été identifiés des enjeux de rénovation (à gauche, la résidence des Alouettes aux Herbiers, à droite, le Foyer des Lilas à Mouchamps)

Source : ASYTM- Urbanova

B. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

En 2013, 321 logements sont classés en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) soit 3 % du parc de résidences principales. Cette classification est issue du croisement entre le classement cadastral du logement et le niveau de revenu des occupants. Les PPPI regroupent :

- Les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % au seuil de pauvreté ;
- Les résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % au seuil de pauvreté.

La répartition du parc de logements

Territoires	Nombre de PPPI en 2005	Nombre de PPPI en 2009	Nombre de PPPI en 2013
Beaurepaire	31	22	18
Les Epesses	53	42	40
Les Herbiers	224	237	177
Mesnard-la-Barotière	[11:20[	]0:11[	[11:20[
Mouchamps	83	66	46
Saint-Mars-la-Réorthe	]0:11[	[11:20[	[11:20[
Saint-Paul-en-Pareds	[11:20[	14	]0:11[
Vendrennes	27	16	]0:11[
CCPH	**453**	**420**	**321**
Vendée	13 330	12 366	10 976

Source : CD Rom Par Privé Potentiellement Indigne –données 2013

Entre 2005 et 2013, le nombre de logements classés en PPPI a diminué, passant de 453 en 2005 à 321 en 2013.
En 2013, les PPPI recensés sur la CCPH se caractérisent par :

- Une majorité de logements construits avant 1949 (61 %), une valeur proche de celle du département (60 %) ;
- Une proportion importante de construction individuelle (77 %) qui est cependant moins importante que celle de la Vendée (83 %) ;
- Des logements dont la taille est majoritairement comprise entre 35 et 74 m² (57 %) ;
- Ces logements sont davantage occupés par des locataires (52%) tandis que les propriétaires représentent 42% des occupants. Le phénomène inverse est observé à l'échelon département avec une plus forte représentation des propriétaires (51%) que des locataires du parc privé (44 %) ;
- 35 PPPI (soit 11%) sont occupés par des jeunes ménages (moins de 25 ans), une proportion plus forte que celle du département (6 %) ;
- 124 PPPI (soit 39%) sont occupés par des ménages âgés (de plus de 60 ans), une proportion plus faible que celle du département (45 %) ;
- 39 PPPI (soit 12%) sont exposés au risque de saturnisme (croisement entre les logements construits avant 1949 et des ménages ayant plus de six enfants), ce qui peut poser des problèmes de santé pour les enfants.

C. Les copropriétés dégradés

En 2013, l'ANAH recense 18 copropriétés dégradées concentrés essentiellement aux Herbiers. Une attention particulière sur ces copropriétés sera portée dans le cadre du du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) habitat du PLUiH.

D. Les ménages éligibles aux aides de l'ANAH

« Parfois, les façades sont peu qualitatives après des travaux de rénovation. »

Parole d'élus

Le plafond de ressources pour les aides de l'ANAH (hors Ile de France) en 2019

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	38 958
5	34 784	44 592
Par personne supplémentaire	+4 385	+5 617

Source : ANAH, 2019

La proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH est estimée à 36% sur la CCPH. La commune de Mouchamps se détache des autres communes du territoire par une proportion plus importante de ménages éligibles aux aides de l'ANAH (43,8%).

La proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

	Ménages	Nombre de propriétaires occupants	Nombre de ménages éligibles aux aides de l'ANAH	Part des propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH
Beaurepaire	851	641	214	33,4%
Les Epesses	1 188	928	328	35,3%
Les Herbiers	6 597	4 518	1 603	35,5%
Mesnard-la-Barotière	549	416	133	32,0%
Mouchamps	1 201	931	408	43,8%
Saint-Mars-la-Réorthe	407	328	129	39,3%
Saint-Paul-en-Pareds	532	416	135	32,5%
Vendrennes	668	532	185	34,8%
Pôle de proximité	*2 156*	*1 692*	*582*	*34,4%*
Pôle d'appui	*2 389*	*1 859*	*736*	*39,6%*
Pôle de Pays	*7 448*	*5 159*	*1 817*	*35,2%*
CCPH	**11 993**	**8 710**	**3 135**	**36,0%**

Source : Filocom 2015

E. L'état des façades

Très peu de besoins en rénovation de façade ont été recensés sur le territoire. Ceci peut s'expliquer en partie par :

- Un parc de logements relativement jeune (cf p.11) ;
- Les opérations successives de rénovation du parc de logements à travers les dispositifs d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) (cf p.104).

Par ailleurs, la CCPH apporte une aide aux travaux de rénovation de façade. Cette aide a pu bénéficier à 369 logements pour 398 475 € investis par la CCPH depuis 2013. Toutefois, les élus soulignent un manque de qualité de certaines façades après des travaux de rénovation.

Des linéaires résidentiels en bon état (à gauche, Les Herbiers, à droite, Les Epesses)

Source : ASTYM- Urbanova

d) Une large majorité de propriétaires occupants

La répartition du statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaires		Locataires du parc privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	640	76%	149	18%	51	6%	4	0%
Les Epesses	898	80%	164	15%	58	5%	6	1%
Les Herbiers	4 582	68%	1 610	24%	496	7%	56	1%
Mesnard-la-Barotière	410	75%	109	20%	24	4%	1	0%
Mouchamps	909	77%	202	17%	58	5%	13	1%
Saint-Mars-la-Réorthe	322	81%	56	14%	17	4%	3	1%
Saint-Paul-en-Pareds	420	79%	96	18%	18	3%	1	0%
Vendrennes	512	80%	71	11%	55	9%	3	0%
Pôle de proximité	*1 664*	*79%*	*333*	*16%*	*113*	*5%*	*8*	*0%*
Pôle d'appui	*1 808*	*78%*	*366*	*16%*	*117*	*5%*	*19*	*1%*
Pôle de Pays	*5 222*	*69%*	*1 759*	*23%*	*546*	*7%*	*60*	*1%*
CCPH	**8 694**	**72%**	**2 457**	**20%**	**776**	**6%**	**86**	**1%**
CCPM	8 459	78%	1 557	14%	788	7%	77	1%
CCAC	12 226	63%	4 194	22%	2 487	13%	554	3%
CCPSFLE	8 245	77%	1 737	16%	587	6%	91	1%
CCAA	8 893	76%	2282	20%	293	3%	184	2%
SCOT PBV	53 789	76%	12 475	18%	4 362	6%	534	1%
Vendée	209 666	72%	56 667	20%	20 263	7%	3 544	1%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers compte 12 014 propriétaires, en 2015, soit 72 % des ménages du territoire. Cette proportion est similaire à celle observée au niveau départemental et est légèrement inférieur à d'autres territoires de comparaison comme la CCPM, le SCoT PBV, la CCAA et la CCPSFLE. Sur la commune des Herbiers la proportion de propriétaires s'élève à 68% des résidences principales contre 76 à 81 % pour les autres communes du territoire.

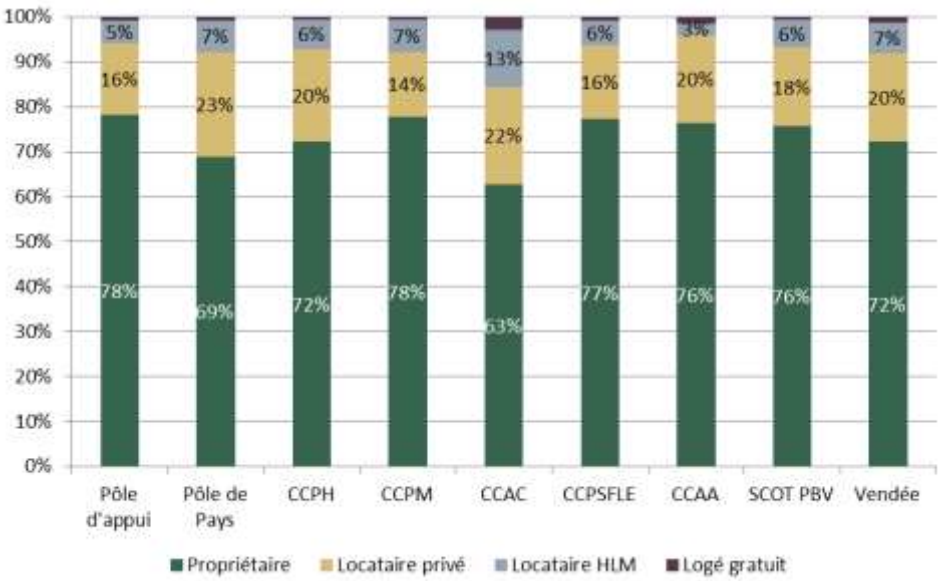
La variation du nombre de ménages selon les statuts d'occupation 2007-2015

	Propriétaires		Locataires du parc privé		Locataires HLM		Logés gratuitement	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
Beaurepaire	640	27%	149	-1%	51	74%	4	-22%
Les Epesses	898	19%	164	-5%	58	3%	6	3%
Les Herbiers	4 582	11%	1 610	20%	496	15%	56	-34%
Mesnard-la-Barotière	410	15%	109	15%	24	-21%	1	-49%
Mouchamps	909	16%	202	-7%	58	94%	13	-20%
Saint-Mars-la-Réorthe	322	31%	56	17%	17	13%	3	0%
Saint-Paul-en-Pareds	420	29%	96	50%	18	50%	1	-86%
Vendrennes	512	25%	71	5%	55	103%	3	193%
Pôle de proximité	*1 664*	*25%*	*333*	*21%*	*113*	*35%*	*8*	*-39%*
Pôle d'appui	*1 808*	*17%*	*366*	*-6%*	*117*	*34%*	*19*	*-14%*
Pôle de Pays	*5 222*	*13%*	*1 759*	*17%*	*546*	*18%*	*60*	*-33%*
CCPH	**8 694**	**16%**	**2 457**	**14%**	**776**	**23%**	**86**	**-30%**
CCPM	8 459	14%	1 557	2%	788	6%	77	-4%
CCAC	12 226	3%	4 194	6%	2 487	12%	554	-14%
CCPSFLE	8 245	35%	1 737	24%	587	17%	91	-18%
CCAA	8 893	24%	2282	31%	293	10%	184	-4%
SCOT PBV	53 789	22%	12 475	12%	4 362	14%	534	-19%
Vendée	209 666	17%	56 667	14%	20 263	18%	3 544	-11%

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Entre 2007 et 2015, le nombre de locataires HLM a progressé (+23 %) plus rapidement que les propriétaires occupants (+16 %) et que les locataires du parc privé (+14 %). Certaines communes (Beaurepaire, Mouchamps, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes) ont connu des croissances importantes des locataires du parc HLM. A noter, que sont observées des dynamiques différentes entre les communes du territoire. Certaines ont vu une stagnation des locataires du privé (Beaurepaire, Les Epesses, Mouchamps, Vendrennes), à l'inverse d'autres ont enregistré une progression (Les Herbiers, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds).

La répartition du statut d'occupation des résidences principales



Source: INSEE 2019 – RGP 2015

e) Les résidences secondaires

Le nombre et la part des résidences secondaires

	1968		1982		1999		2010		2015	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	9	2,8%	6	1,6%	17	3,1%	14	1,7%	13	1,5%
Les Epesses	8	1,7%	19	2,8%	19	2,3%	90	7,4%	17	1,4%
Les Herbiers	33	1,5%	55	1,4%	94	1,7%	88	1,3%	103	1,4%
Mesnard-la-Barotière	2	1,1%	10	3,7%	4	1,2%	10	2,0%	8	1,4%
Mouchamps	26	3,8%	84	9,4%	92	8,7%	51	4,1%	61	4,5%
Saint-Mars-la-Réorthe	1	0,7%	9	3,9%	7	2,5%	9	2,2%	11	2,6%
Saint-Paul-en-Pareds	7	5,3%	20	8,3%	20	5,6%	20	4,0%	14	2,5%
Vendrennes	7	3,3%	22	7,4%	21	5,3%	15	2,4%	11	1,6%
Pôle de proximité	*17*	*2,6%*	*61*	*5,9%*	*52*	*3,8%*	*54*	*2,7%*	*44*	*1,9%*
Pôle d'appui	*34*	*2,9%*	*103*	*6,5%*	*111*	*5,9%*	*140*	*5,7%*	*78*	*3,0%*
Pôle de Pays	*42*	*1,6%*	*61*	*1,4%*	*111*	*1,9%*	*103*	*1,4%*	*117*	*1,5%*
CCPH	**93**	**2,1%**	**225**	**3,3%**	**274**	**3,0%**	**297**	**2,5%**	**239**	**1,8%**
CCPM	269	5,4%	404	5,7%	358	4,0%	260	2,4%	286	2,4%
CCAC	1 263	11,9%	1 248	8,1%	982	5,1%	874	4,1%	870	4,0%
CCPSFLE	135	3,0%	272	4,3%	253	3,2%	234	2,2%	217	1,9%
CCAA	343	6,1%	717	10,4%	876	10,3%	809	6,7%	828	6,1%
SCOT PBV	1 371	4,4%	2 399	5,3%	2 226	3,9%	1 923	2,7%	1 976	2,5%
Vendée	24 322	15,8%	59 185	25,2%	95 119	29,5%	99 109	25,5%	100 501	24,4%

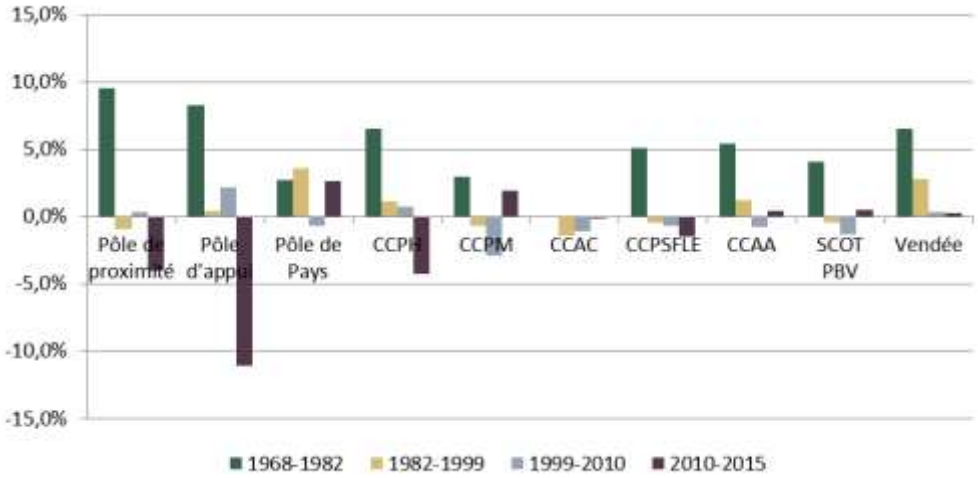
Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

En 2015, il est dénombré 239 résidences secondaires sur la CCPH soit 1,8 % des logements. Cette proportion est inférieure à l'ensemble des territoires de comparaison, dont les intercommunalités de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne (2,4 %) et la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent les Essarts (1,9%).

Le graphique montre que sur la CCPH les résidences secondaires ont tendance à diminuer. Le nombre de résidences secondaires est passé de 297 en 2010 à 239 en 2015, une baisse d'autant plus marquée qu'elle contraste avec la progression globale des logements que nous avons vue en début de la partie. Cette dynamique se traduit tout naturellement par une baisse de la part des logements secondaires dans le parc de logements qui est passée de 2,3 % à 1,8 %.

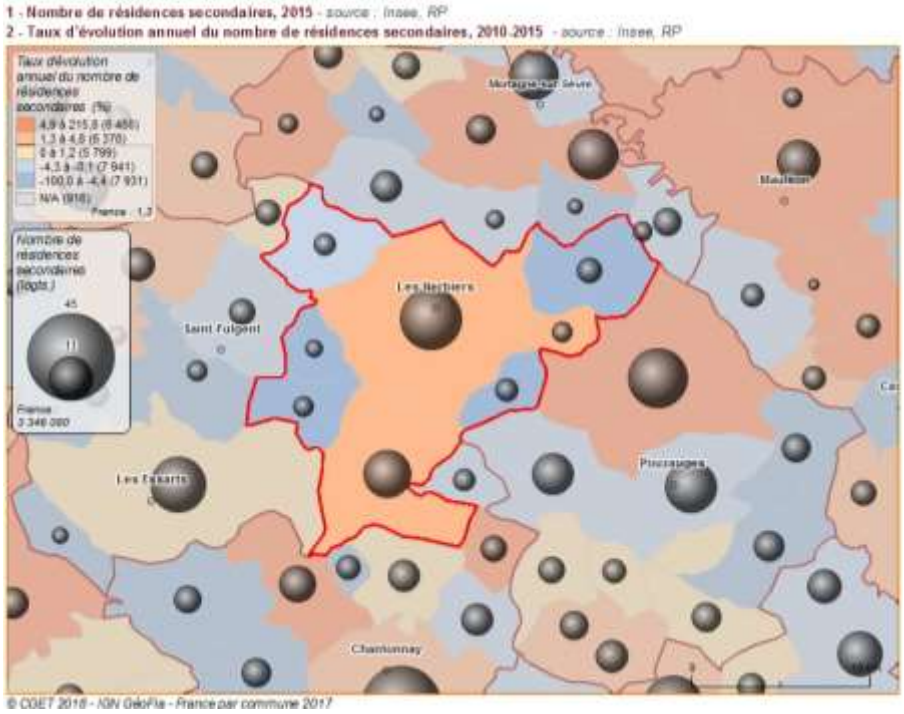
A l'échelle des territoires de comparaison, nous remarquons que la tendance est à une évolution annuelle moins forte au fil des années, à l'image du département. La Communauté de Communes de Saint Fulgent/Les Essarts et la Communauté de Communes du Pays de Mortagne enregistrent une baisse du nombre des résidences secondaires à partir de 1982.

L'évolution des taux de croissance annuels des résidences secondaires du parc de logements 1968-2015



Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

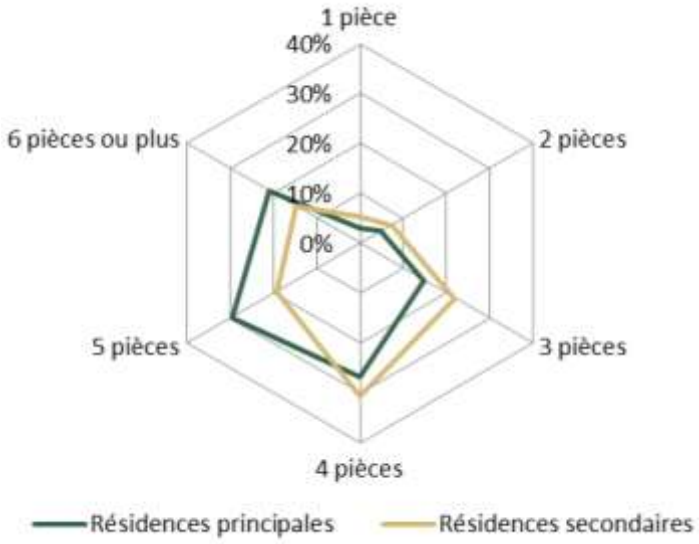
Taux de variation annuel des résidences secondaires entre 2010 et 2015



Source : Observatoire des Territoires

La commune des Epesses a connu une spécificité avec un pic du nombre de résidences secondaires en 2010, estimées à 90 alors qu'en 1999 ces mêmes logements étaient au nombre de 19. Cet élan de résidences secondaires coïncide avec l'enracinement du Puy du Fou, fondé en 1989. Toutefois, au regard des dernières données du recensement, le nombre de résidences secondaires a chuté pour atteindre le nombre de 17 en 2015. A noter que la commune de Mouchamps a connu une situation diamétralement opposée puisqu'entre 1999 et 2010 le nombre de résidences secondaires est passé de 92 à 51. La tendance s'est inversée récemment avec une légère augmentation des résidences secondaires entre 2010 et 2015 (+10). Pour une majorité des communes de la CCPH, la tendance récente reste à la légère baisse ou la stagnation, hormis pour les communes des Herbiers et de Mouchamps qui ont connu une légère augmentation du nombre de résidences secondaires (avec respectivement +15 et +10).

La comparaison entre la taille des résidences principales et secondaires au sein de la CCPH



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Les résidences secondaires se distinguent des résidences principales par une plus faible représentation des logements de grande taille (5 pièces et plus). Au sein des résidences secondaires, les logements de type T3 sont davantage représentés (22 % contre 15 % pour les résidences principales).

f) Les logements vacants

Le nombre et la part des logements vacants

	1968		1982		1999		2010		2015	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Beaurepaire	9	2,8%	15	3,9%	10	1,8%	35	4,2%	41	4,6%
Les Epesses	12	2,6%	47	6,9%	23	2,8%	48	3,9%	126	9,9%
Les Herbiers	64	2,8%	190	4,9%	177	3,3%	276	4,2%	297	4,2%
Mesnard-la-Barotière	13	7,5%	10	3,7%	11	3,2%	11	2,2%	33	5,7%
Mouchamps	30	4,3%	52	5,8%	50	4,7%	83	6,7%	99	7,4%
Saint-Mars-la-Réorthe	2	1,4%	10	4,3%	15	5,5%	21	5,2%	18	4,2%
Saint-Paul-en-Pareds	5	3,8%	9	3,7%	14	3,9%	25	5,0%	19	3,3%
Vendrennes	17	8,1%	18	6,0%	9	2,3%	19	3,2%	23	3,4%
Pôle de proximité	*37*	*5,6%*	*47*	*4,5%*	*49*	*3,6%*	*77*	*3,8%*	*93*	*4,1%*
Pôle d'appui	*42*	*3,6%*	*99*	*6,3%*	*73*	*3,9%*	*131*	*5,4%*	*225*	*8,6%*
Pôle de Pays	*73*	*2,8%*	*205*	*4,8%*	*187*	*3,2%*	*311*	*4,2%*	*339*	*4,2%*
CCPH	**152**	**3,4%**	**351**	**5,1%**	**309**	**3,4%**	**518**	**4,4%**	**657**	**5,1%**
CCPM	240	4,8%	345	4,8%	292	3,2%	527	4,8%	675	5,7%
CCAC	553	5,2%	989	6,4%	1 232	6,4%	1 263	6,0%	1 478	6,8%
CCPSFLE	194	4,3%	363	5,8%	337	4,2%	481	4,5%	692	6,0%
CCAA	447	8,0%	520	7,5%	500	5,9%	936	7,8%	1 179	8,6%
SCOT PBV	1 384	4,5%	2 557	5,7%	2 292	4,1%	3 865	5,4%	4 621	5,9%
Vendée	9 211	6,0%	13 119	5,6%	12 797	4,0%	17 937	4,6%	21 939	5,3%

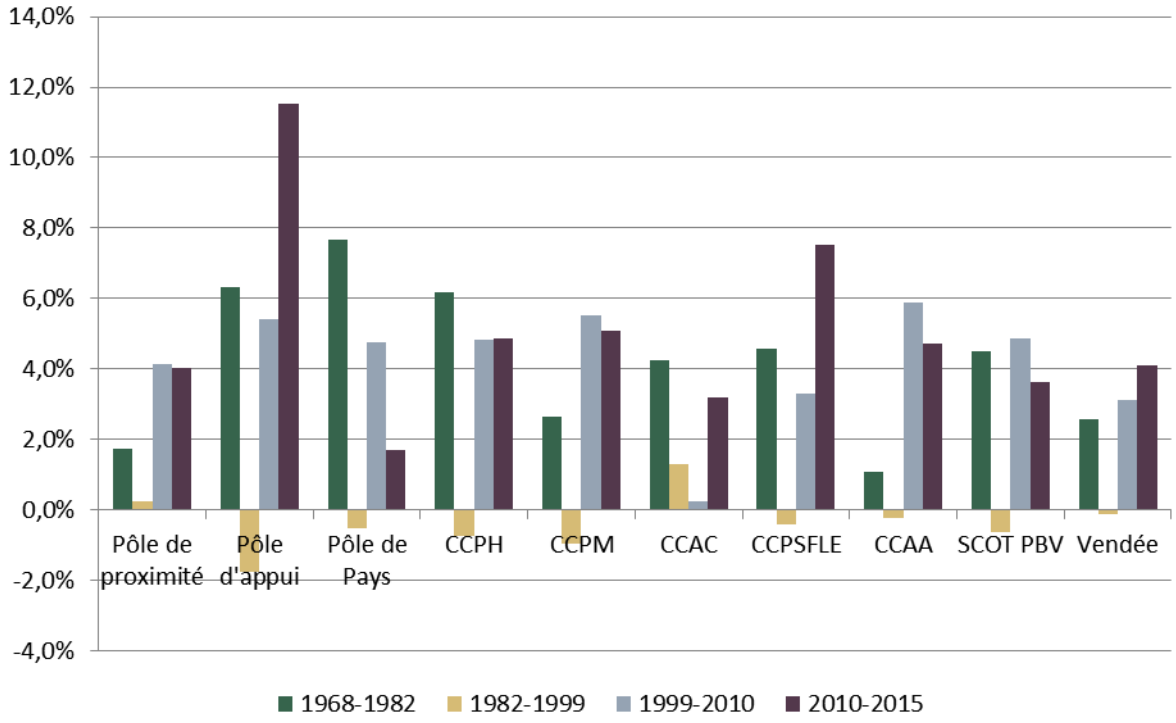
Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

En 2015, l'INSEE recense 657 logements vacants sur la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, soit 5,1 % des logements, chiffre légèrement inférieur au département (5,3 %). Leur nombre est supérieur à celui des résidences secondaires.

L'évolution des logements vacants identifie trois grandes périodes :

- 1968-1982 : le nombre de logements vacants sur la CCPH a doublé avec une part qui est passée de 3,4% à 5,1%. Cette augmentation a été particulièrement forte dans la commune des Herbiers (+126 logements vacants). La tendance est la même au sein de la CCPSFLE dont la part de logements vacants passe de 4,3% à 5,8 %. Au niveau départemental, la situation est différente avec un léger ralentissement de la part de logements vacants (6,0 % en 1968 à 5,6 % en 1982).
- 1982-1999 : le nombre de logements vacants sur l'intercommunalité diminue en nombre et la part de logements diminue jusqu'à atteindre 3,3% en 1990. Ce même phénomène est observé dans l'ensemble des territoires de comparaison, excepté la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne qui a connu une hausse des logements vacants durant cette période.
- 1999-2015 : le nombre de logements vacants sur le territoire a progressé de 348 unités. Cette progression est associée à une augmentation du taux de logements vacants qui est passé de 3,4 % en 1999 à 5,1 % en 2015. Ce sont les communes des Epesses et des Herbiers qui ont connu une plus forte augmentation des logements vacants avec respectivement +103 et +120 sur cette période. L'ensemble des territoires de comparaison ont connu cette même tendance avec une progression du nombre et de la part de logements vacants dans le parc total.

L'évolution des taux de croissance annuels des logements vacants du parc de logements 1968-2015



A la différence des résidences principales, la proportion de logements vacants est plus importante sur les logements de 1 à 2 pièces (31 % des logements vacants contre 8 % des résidences principales). A l'inverse, les logements vacants de grande taille (4 pièces et plus) sont en proportion moins importants que la part de résidences principales.

Source : INSEE 2019 – RGP 1968-1982-1999-2010 et 2015

Afin d'avoir un avis objectif et réaliste, il est apparu nécessaire de confronter les différentes bases de données qui recensent le nombre de logements vacants, outre la base de données de l'INSEE, celles de Filocom et de la DGFiP permettent de mesurer le nombre de logements vacants.

Avant de comparer ces différentes bases de données, il est nécessaire de préciser ici que ces dernières ont une méthodologie de recensement et de définition des logements vacants différentes :

- L'INSEE, un logement est considéré comme vacant si ce dernier est inoccupé et se trouve dans l'un des cas suivants :
  - Proposé à la vente, à la location ;
  - Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
  - En attente de règlement de succession ;
  - Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés.
- Les bases de données DGFiP et Filocom sont issues des déclarations fiscales des propriétaires. La base DGFiP comporte, en outre, un relevé de la date de début de la vacance et permet la localisation (à l'adresse et à la parcelle) du logement considéré.

Après vérification des élus, une grande partie des logements identifiés dans la base DGFiP ne sont pas vacants. Seulement 109 logements vacants depuis plus de deux ans ont été confirmés.

Les logements vacants, durablement vacants, (supérieur à deux ans) représentent 109 logements soit 0,8 % du parc de logements en 2015.

Le nombre de logements vacants

	Selon l'INSEE	Selon Filocom (dont la part de logements vacants de plus de 3 ans)	Selon DGFiP (dont la part de logements vacants de plus de 2 ans)	Selon les communes le nombre de logements de plus de 2 ans (base DGFiP)
Beaurepaire	41	85 (72%)	89 (70%)	11
Les Epesses	126	83 (29%)	143 (63%)	5
Les Herbiers	297	400 (17%)	481 (41%)	49
Mesnard-la-Barotière	33	20 (ns)	29 (38%)	2
Mouchamps	99	89 (32,6%)	125 (51%)	33
Saint-Mars-la-Réorthe	18	ns (ns)	20 (45%)	0
Saint-Paul-en-Pareds	19	24 (ns)	37 (43%)	6
Vendrennes	23	17 (ns)	28 (14%)	3
Pôle de proximité	*93*	*61 (ns)*	*114 (35%)*	*11*
Pôle d'appui	*225*	*172 (31%)*	*268 (57%)*	*38*
Pôle de Pays	*339*	*485 (26%)*	*570 (46%)*	*60*
CCPH	**657**	**718 (25%)**	**952 (48%)**	**109**

Source : INSEE 2019 – RGP 2015 – Recensement communal

Sur la base des logements vacants de plus de deux ans avérés, les élus ont travaillé sur les causes de la vacance de ces logements. Il ressort tout d'abord une méconnaissance de la cause de la vacance puisque pour 56 % des logements, les causes ne sont pas connues. Les deux causes principales qui ressortent sont l'abandon du logement par le propriétaire (11%) et le logement en très mauvais état (13 %).

En ce qui concerne l'état des 109 logements durablement vacants recensés, 30 sont en mauvais état et 19 en bon état. Pour 60 d'entre eux, l'état n'est renseigné ou connu.

Sur les usages possibles du logement vacant, très peu de démolitions (seulement 6) et de changement de destination (4) sont envisagés, l'usage résidentiel est plébiscité pour 40 logements et 59 logements n'ont pas été renseigné sur l'usage que pourrait avoir le logement vacant.

A gauche, un exemple de logements vacants identifiés à Beaurepaire, à droite, un logement sorti de la vacance aux Herbiers

Source : ASTYM – Urbanova

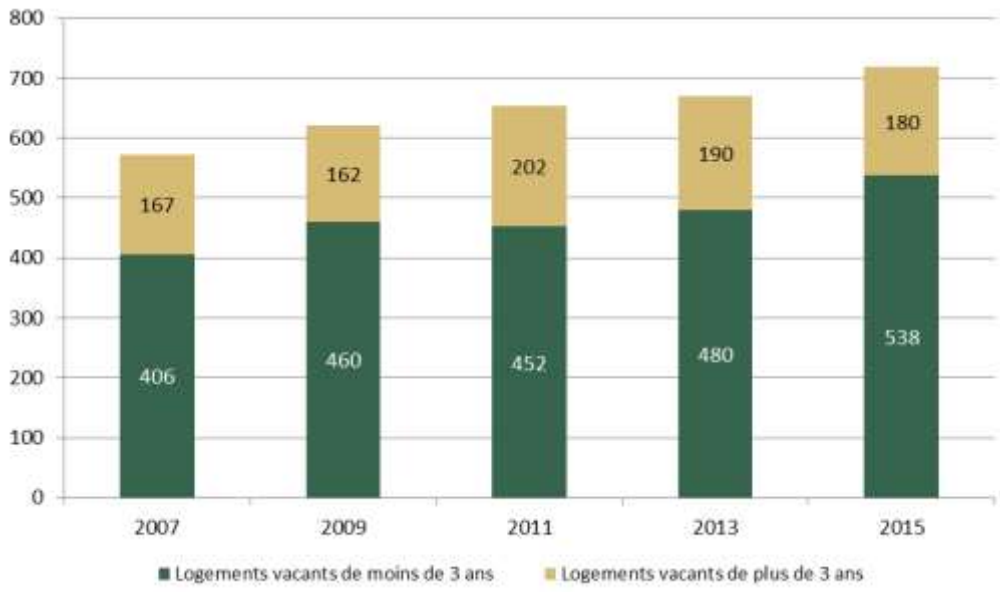
« Il y a peu de logements vacants sur la commune ce qui laisse peu de possibilités pour des ménages souhaitant y habiter. »

Parole d'élus

D'autre part, lors des entretiens réalisés avec les élus, la grande majorité d'entre eux ont indiqué que la vacance était relativement peu présente. Seules les communes de Mouchamps et de Saint-Paul-en-Pareds ont signalé que la réduction de la vacance représentait un enjeu pour le PLH. Les élus témoignent également d'une rotation importante des logements anciens qui ne restent pas à vendre longtemps.

Toutefois le faible nombre de logements vacants crée une tension du marché immobilier, faute de logements disponibles, les prix des biens qui ont tendance à augmenter. Les élus sont conscients de cette réalité et pointent l'absence de logements vacants ce qui limite la rotation des biens immobiliers.

L'évolution du nombre de logements vacants de moins et de plus de 3 ans sur la CCPH

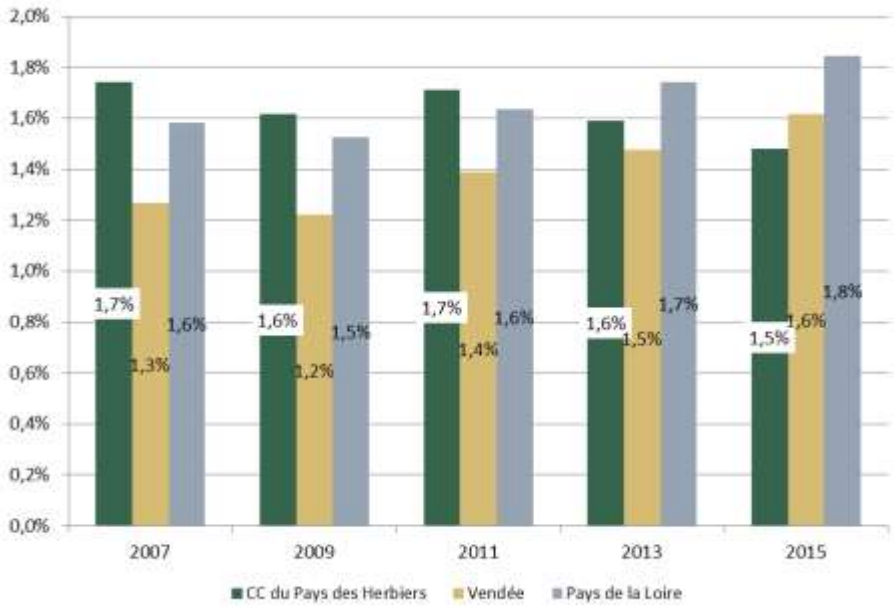


Source : Filocom 2015

Seule la commune de Saint-Paul-en-Pareds a mis en œuvre la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV).

Les données Filocom fournissent également des informations sur les logements vacants de plus de trois ans. Les évolutions récentes entre 2007 et 2015 montrent un pic de logements vacants de plus de trois ans en 2011 qui tend à se réduire sur les dernières années. La part des logements vacants de plus de trois ans diminue également entre 2011 et 2015 pour passer de 1,7 % à 1,5 %. Cette tendance est inverse au niveau départemental et régional, la part des logements de plus de trois a progressé : le département a vu sa part de logements vacants de plus trois ans passer de 1,4 % à 1,6 % entre 2011 et 2015.

L'évolution récente de la part de logements vacants de plus de 3 ans dans le parc de logements



2. LES DIFFERENTES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES

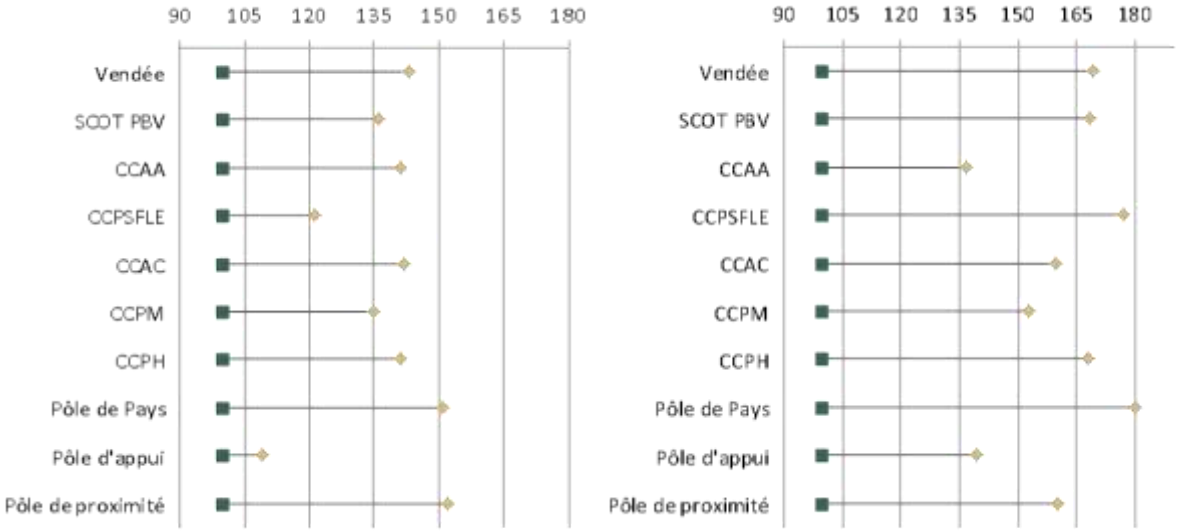
a) Le logement et l'hébergement des personnes âgées

En 2015, sur la CCPH, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans est estimé à 6 495 personnes soit 22 % de la population, une proportion légèrement inférieure à celle du département (29 %). Ainsi en 1999, la population âgée de plus de 65 ans représente 18 % de la population contre 22 % en 2015. Cette progression se traduit notamment à travers les graphiques ci-dessous sur lesquels nous constatons une progression des personnes âgées de plus de 65 ans sur l'ensemble des territoires de comparaison. A noter que la progression des personnes âgées est plus forte au sein de la population âgée de plus de 75 ans. Ce constat soulève des enjeux vis-à-vis d'une population moins autonome dont les besoins en logements peuvent être différents de la génération âgée de 65 et 74 ans.

Sur la CCPH, à noter la plus forte progression des personnes âgées au sein du Pôle de Pays et de proximité qu'au niveau des pôles d'appui. D'après le graphique ci-contre, l'ensemble de la CCPH progresse dans des proportions similaires à celle de la Vendée, de la CCAA et de la CCAC, avec un indice autour de 140 en 2015 par rapport à 1990 (base 100), tandis que le Pôle de Pays et de proximité dépassent la valeur de 150.

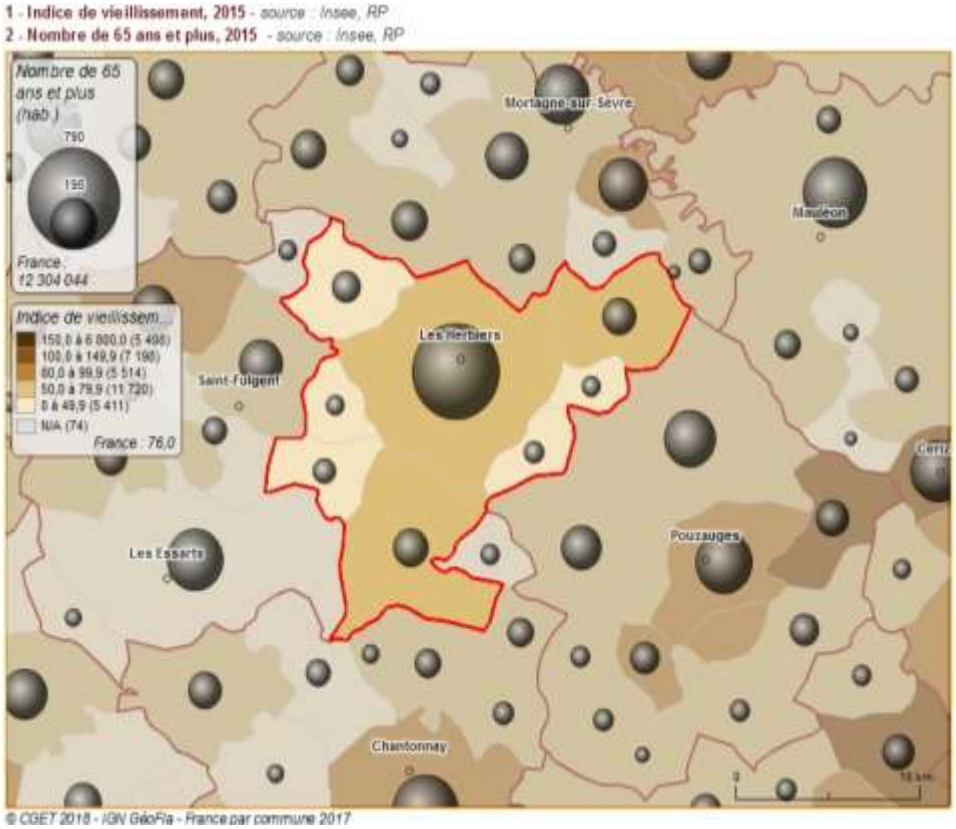
Il faut également remarquer que la progression des personnes de plus de 75 ans est beaucoup plus significative par rapport à celle des 65-74 ans. Le Pôle de Pays marque la progression la plus importante, tandis que les pôles d'appui et de proximité affichent un indice inférieur à celle du département.

L'évolution de la population âgée entre 65-74 ans (à gauche) et de la population de plus de 75 ans (à droite) entre 1999 et 2015 (Base 100)



Source : INSEE, RGP 1999 et 2015

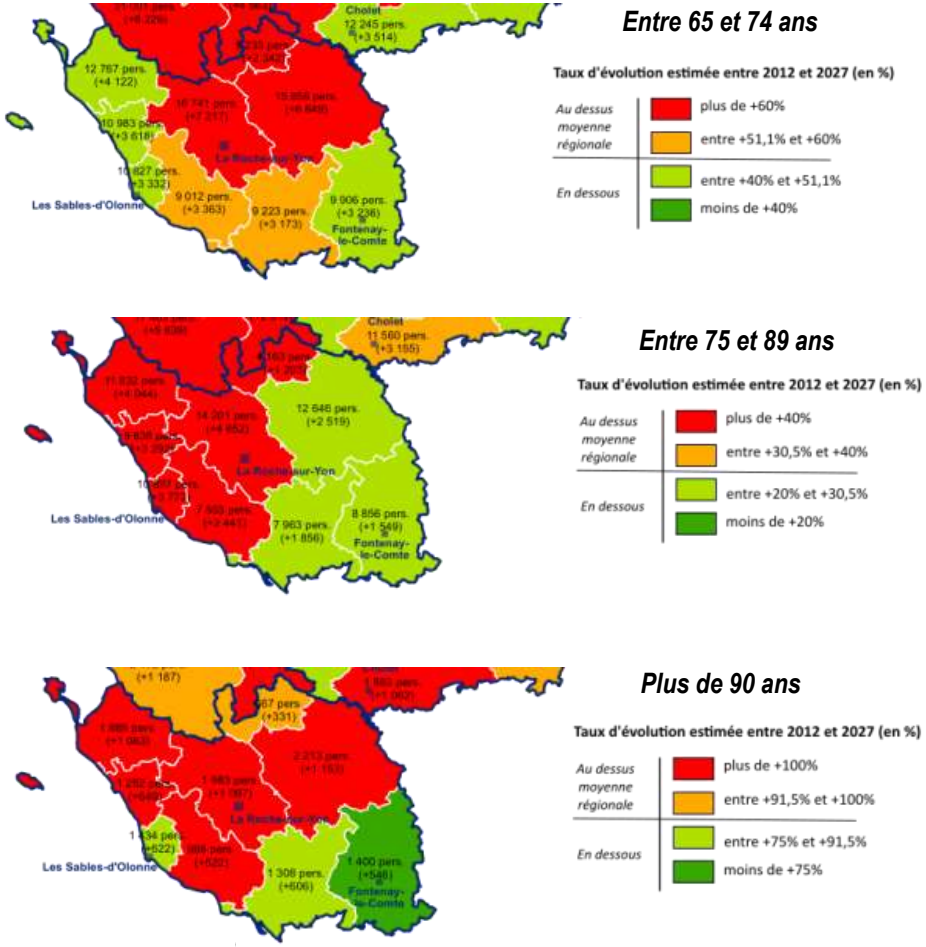
L'indice de vieillissement de la population en 2015



Source : Observatoire des Territoires

L'indice de vieillissement (rapport entre le nombre d'habitants de plus de 65 ans sur le nombre d'habitants de moins de 20 ans) est estimé à 60. Cela signifie que les jeunes de moins de 20 ans sont davantage représentés que les personnes âgées de plus de 65 ans. L'écart est le plus marqué au sein des pôles de proximité, notamment à Mesnard-la-Barotière où l'on compte 769 personnes de moins de 20 ans contre 460 personnes de plus de 65 ans.

La projection de la population entre 2012 et 2027



Les nombres au centre des territoires correspondent à la population estimée en 2027 et entre parenthèse au nombre d'habitants supplémentaires entre 2012 et 2027.

Source : INSEE, RP 2012 et projection OMPHALE à 2027 – Projet Régional de Santé Pays de la Loire 2018-2022

D'autre part, le Projet Régional de Santé Pays de la Loire 2018-2022 montre que le vieillissement démographique est à l'œuvre avec +130 000 personnes âgées de plus de 75 ans soit 130 000 personnes supplémentaires et un taux de croissance annuel moyen de 2,6 %/an en Vendée contre 2,3 %/an en Loire-Atlantique.

A l'échelle du territoire du SCoT du Pays du Bocage Vendéen (sans la CC Terres de Montaigu et Rocheservière), ce sont les habitants entre 65 et 74 ans qui progressent le plus (+ 6 849) : les projections des personnes âgées entre 75 et 89 ans sont de +2 519 (+1 153 pour les plus de 90 ans) d'ici 2027.

Ce document met également en avant, selon les projections Omphale, un vieillissement de la population de plus 65 ans pour les années à venir et en particulier les « jeunes retraités » de 65 à 74 ans et les personnes âgées de plus de 90 ans.

A. L'accueil collectif

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers bénéficie sur son territoire de 3 établissements publics d'accueil pour les personnes âgées dépendantes :

- L'EHPAD Le Landreau aux Herbiers a une capacité d'accueil de 70 places à usage permanent ;
- L'EHPAD La Fontaine du Jeu aux Herbiers a une capacité de 272 places dont 233 places sont à usage permanent, 15 places pour un hébergement temporaire, 10 places pour l'accueil de jour et 14 places réservés pour les personnes désorientées, en particulier celles atteintes de la maladie d'Alzheimer. A ces 272 places, il faut ajouter 5 EPHA occupés par des personnes âgées non dépendantes ;
- L'EHPAD Les Hirondelles à Beaurepaire qui a une capacité d'accueil de 55 résidants permanents.

A côté de cela, le territoire accueille 4 MARPA (Maison d'Accueil Pour l'Autonomie) :

- Les Charmilles à Mouchamps qui a une capacité de 24 places dont 22 permanentes et 2 places temporaires.
- Les Myosotis aux Epesses avec 24 places dont 22 permanentes et 2 places temporaires.
- Les Lavandières à Saint-Paul-en-Pareds qui regroupe 24 places.
- Clair de Lune à Vendrennes qui dispose de de 24 places dont 23 permanentes et 1 place temporaire.

L'EHPAD Les Hirondelles à Beaurepaire

Crédit photo : ASTYM – Urbanova

La localisation des EHPAD et des MARPA

Source : MARPA et Conseil départemental 85, réalisation ASTYM

La MARPA Les Myosotis aux Epesses

Source : Les-epesses.com

B. Le maintien à domicile

« Pour rester chez soi, la question de l'adaptation du logement devient de plus en plus nécessaire. Habiter à l'étage est particulièrement difficile pour les personnes âgées. Cela veut dire que les solutions doivent être apportées à tous les types de situation : adaptation, solutions d'hébergement pour résidents autonomes, MARPA… »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

Lors des rencontres organisées avec les élus, ces derniers expliquent que pour la grande majorité d'entre eux l'adaptation des logements pour les personnes âgées représente un enjeu important pour la politique de l'habitat communautaire. Les partenaires partagent cet avis et estiment que le maintien à domicile peut se traduire par des formes d'habiter variées (cohabitation, colocation…), ou des structures de résidences adaptées (MARPA, résidence seniors…). Néanmoins, certains élus pointent le cas de logements anciens, en centre-bourg, dont les travaux d'accessibilité peuvent être complexes et onéreux.

La Communauté de Communes aide certaines personnes âgées à réaliser des travaux en vue de l'adaptation de leur logement à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, mise en place en 2015 et pour des projets d'adaptation des logements des personnes dès l'âge de 60 ans pour anticiper le vieillissement des ménages à leur domicile.

Les élus et les partenaires sont unanimes sur le fait que le maintien à domicile est garanti par les aides et les associations assurant des services du quotidien. Même si les besoins sont croissants et parfois difficiles à satisfaire du fait de situations complexes, le réseau de structures d'aide à domicile intervenant sur le territoire est bien étoffé avec 4 associations :

«Certains bâtiments anciens, en centre-bourg, sont difficiles à rendre accessibles. »

Parole d'élus

- L'ADMR qui dispose d'antennes aux Epesses, aux Herbiers, à Mesnard-la-Barotière et à Mouchamps.
- L'ADT (Aide à domicile pour tous) 85 ;
- L'ADVF Vendée ;
- « Soutien et présence » qui est une association gérée par l'ADMR aux Herbiers.

A côté de cela d'autres services sont proposés comme :

- Le portage de repas, assuré par l'association Main Tendue basée aux Herbiers, l'EHPAD Les Hirondelles à Beaurepaire propose également ce service.
- Le transport : Le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) met en place un transport solidaire. L'association Main Tendue propose également le service transport pour la livraison de courses notamment sur la commune des Herbiers.
- Des aides-soignants et infirmiers maillent l'ensemble des communes du territoire et permettent de dispenser des soins à domicile.

A noter que depuis le 1er juin 2018, le Conseil Départemental de la Vendée a fait le choix de ré-internaliser la mission d'accompagnement et de conseil aux personnes âgées et à leurs familles, ce qui a conduit à la suppression du Centre local d'information et de coordination (CLIC).

Les bailleurs sociaux agissent également en vue de favoriser des logements accessibles aux personnes âgées :

- Podeliha a créé un label avec Habitat Senior Services (HSS+) qui reprend le label national pour les logements sociaux adaptés au vieillissement et prévoit l'aménagement du logement, des parties communes et des abords de l'immeuble. Ces logements sont situés en milieu urbain à proximité des commerces et sont à destination des personnes âgées de plus de 65 ans autonomes (GIR 5 & 6) ;
- Vendée Habitat a créé les logements « maintien à domicile » (MAD). Ces logements « sont spécialement conçus pour leur permettre de prolonger leur indépendance. Les programmes de construction sont constitués par des ensembles de 4 à 10 logements (souvent en T3), uniquement en rez-de-chaussée, en centre-bourg, à proximité des commerces et des services ou de foyers pour personnes âgées » (source Vendée Habitat). 10 logements ont été créés sur le territoire depuis 2009 dont 5 sur la commune des Herbiers (résidence Eleos) et 5 sur Mouchamps (résidence de l'Affiage). Un projet de 6 logement MAD est également prévu sur la commune de Mesnard-la-Barotière ;

A noter que Vendée Habitat propose également des logements qualifiés de « logements pour tous ». Ces logements privilégient une mixité sociale et générationnelle (jeunes, personnes seules, couples avec ou sans enfant, famille monoparentale, retraités…).

C. L'accueil familial

L'accueil familial est un dispositif permettant à une personne âgée et/ou handicapée, moyennant rémunération, d'être accueillie au domicile d'un accueillant familial. La personne hébergée signe avec l'accueillant familial un contrat d'accueil fixant les conditions matérielles, humaines et financières de l'accueil. La personne accueillie peut bénéficier d'aides sociales et fiscales.

Sur le territoire de la CCPH, d'après les informations collectées auprès du Département, aucun accueillant familial n'est recensé (octobre 2018).

D. Les politiques en faveur des personnes âgées

- Le Schéma Régional de Santé 2018-2022 :

A travers l'orientation stratégique 3 « Promouvoir collectivement l'autonomie dans une société inclusive », le schéma émet les objectifs suivants :

  - Développer des réponses de santé et d'accompagnement en soutien à la vie en milieu ordinaire ;
  - Soutenir les aidants ;
  - Anticiper et prévenir la perte d'autonomie chez les personnes de plus de 65 ans ;
  - Promouvoir l'accès à la scolarisation et à l'emploi des personnes en situation d'handicap ;
  - Développer les services et réponses « allant vers » les populations en fragilité sociale ;
  - Améliorer le parcours de santé des personnes vivant avec un handicap psychique ou avec un trouble psychique.

- Le Plan Bien Vieillir 2010-2014 (à noter que ce plan, piloté par le Département, est en cours de révision pour une approbation prévue en 2020) fixe 4 priorités :
  - Favoriser un parcours de vie respectant le projet de la personne âgée et le rôle de la famille : ce premier axe vise l'amélioration de l'accompagnement des personnes âgées par un renforcement de la coordination entre les acteurs, l'accompagnement à toutes les étapes du vieillissement.
  - Encourager le soutien à domicile des personnes âgées : ce plan ambitionne l'amélioration du maintien à domicile par l'amélioration et une adaptation des logements existants tout en garantissant un maintien des services de base (portage de repas, taxi…). Des solutions complémentaires sont également mentionnées notamment avec des aides à domicile (aide à domicile de nuit, garde à domicile) ou des alternatives au domicile (familles d'accueil, hébergement temporaire…) et valoriser le rôle des aidants.
  - Diversifier les solutions d'accueil pour répondre aux besoins de chaque personne âgée notamment en développant une offre en hébergement de qualité.
  - Innover pour apporter des réponses communes au grand âge et au handicap : cette priorité vise à proposer un accueil spécifique et adapté aux personnes handicapées vieillissantes notamment par un accompagnement, par des solutions en établissement et une information ciblée.

Un nouveau plan est en cours d'élaboration. Il devrait être approuvé début 2020.

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Vendée (2016-2020) :

L'orientation 1 « Permettre au public du plan de trouver une offre de logement ou d'hébergement adaptée à ses besoins et à ses ressources » vise à poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux pour répondre notamment « au vieillissement de la population et à la précarité financière grandissante des personnes âgées ».

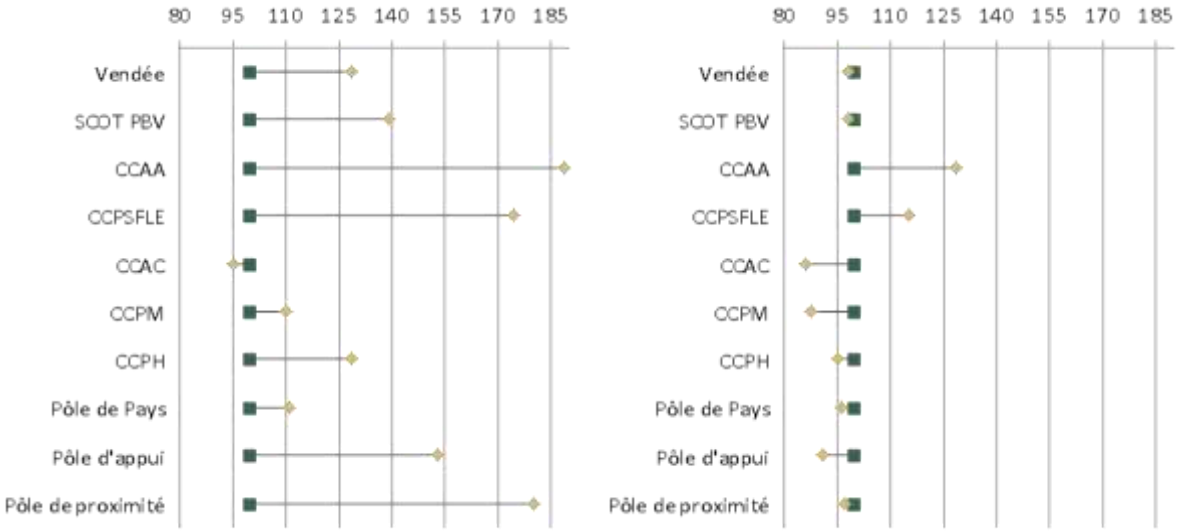
Cette orientation est traduite par l'action 1.3 « Adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie ». Elle encourage notamment à la création supplémentaire de logements adaptés publics ou privés, à l'adaptation des logements existants par l'incitation aux EPCI à participer au financement partenarial des travaux notamment dans les opérations programmées de rénovation de l'habitat.

b) Le logement et l'hébergement des jeunes et des apprentis

En 2015, sur la CCPH, le nombre de personnes âgées de moins de 25 ans est estimé à 9 165 personnes soit 31 % de la population, une proportion légèrement supérieure à celle du département (28 %).

Ainsi en 1999, la population âgée de moins de 30 ans représente 41 % de la population contre 37 % en 2015. Cette diminution se traduit notamment à travers les graphiques ci-dessous où l'on voit une progression des moins de 14 ans sur la CCPH surtout dans les pôles de proximité. Cela traduit la croissance du nombre de familles avec des enfants. Néanmoins, sur la tranche d'âge 15-29 ans, la population jeune qui commence son parcours résidentiel, leur nombre a légèrement diminué entre 1999 et 2015 principalement dans les pôles d'appui. Cela témoigne en partie d'un départ de cette classe d'âge vers des bassins de formation et d'emploi plus importants.

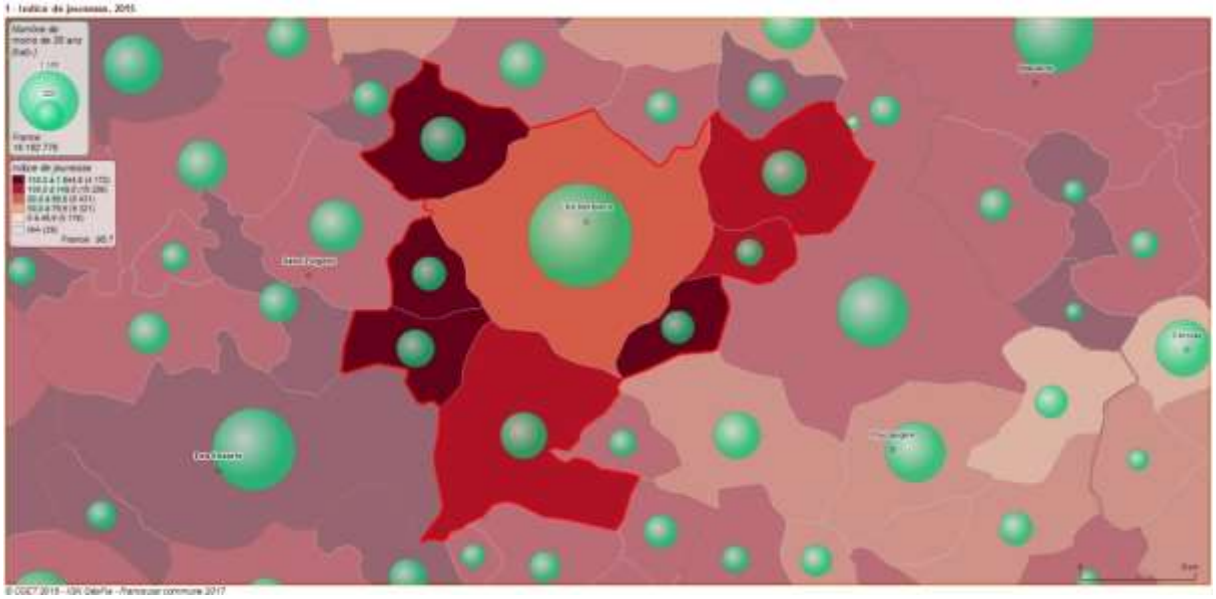
L'évolution de la population des jeunes de moins de 14 ans (à gauche) et de la population entre 15 et 29 ans (à droite) entre 1999 et 2015 (Base 100)



Source : INSEE, RGP 1999 et 2015

D'autre part, l'étude menée par Actiloj montre que « bien que majoritairement rurale, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers attire les jeunes de l'ensemble du département en raison des opportunités d'emplois qui s'y trouvent ».

L'indice de jeunesse de la population en 2015



L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans) est estimé à 120. Si l'indice dépasse les 100, cela signifie que les jeunes de moins de 20 ans sont davantage représentés que les personnes âgées de plus de 65 ans. Les communes de Beaurepaire, de Mesnard-la-Barotière, de Saint-Paul-en-Pareds et de Vendrennes se caractérisent par un indice de jeunesse fort évalué entre 170 et 206. A l'inverse il est moins élevé sur la commune des Herbiers, estimé à 99,5 (la population de plus 60 ans est plus nombreuse que la population de moins de 20 ans).

Source : Observatoire des Territoires

A. La situation actuelle

En 2015, la CCPH compte 672 jeunes en contrat de courte durée soit 54 % de la population active entre 15 et 24 ans et 22 % de l'ensemble de la population de 15-24 ans de la CCPH. Les jeunes, entre 15 et 19 ans, s'orientent majoritairement vers des contrats d'apprentissage ou de professionnalisation, tandis que les contrats de travail sans limite de durée emploient majoritairement les 20-24 ans.

Le nombre d'emplois de courte durée chez les 15-24 ans

	15 à 19 ans	20 à 24 ans	Total
Ensemble de jeunes en contrat de courte durée	**294 (84%)**	**378 (42%)**	**672 (54%)**
Dont en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation	200 (57%)	97 (11%)	297 (24%)
Dont placés par une agence d'intérim	27 (8%)	86 (10%)	113 (10%)
Dont en emplois jeunes, CES (contrats emploi solidarité), contrats de qualification ou autres emplois aidés	5 (1%)	19 (2%)	24 (2%)
Dont stagiaires rémunérés en entreprise	6 (2%)	13 (1%)	19(2%)
Dont autres emplois à durée limitée, CDD (contrats à durée déterminée), contrats courts, saisonniers, vacataires...	56 (16%)	163 (18%)	219 (18%)
Ensemble de jeunes en contrat sans limite de durée CDI (contrats à durée indéterminée), titulaires de la fonction publique	**57 (16%)**	**480 (54%)**	**537 (43%)**
Ensemble de jeunes autres contrats (non-salariés indépendants, employeurs, aides familiaux)	**0**	**36 (4%)**	**36 (3%)**
Ensemble	**350**	**895**	**1 245**

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La mission locale du Haut Bocage est une association qui accompagne les jeunes de 16-25 ans dans les démarches du quotidien, notamment pour l'insertion professionnelle et la recherche de formation mais aussi dans la recherche d'un logement, l'accès à un hébergement d'urgence ou à une chambre dans un foyer. En 2018, sur la CCPH, la majorité des conseils aux jeunes ont porté sur l'accès ou le maintien à un logement, soit 52 jeunes.
Le territoire est maillé par :

Source : https://www.etablieres.fr/

- Un Foyer Jeunes Travailleurs : La Pellinière, créé en 2010, aux Herbiers qui propose 45 logements du T1 au T3. Cet hébergement permet d'accueillir des jeunes en contrat de courte durée de 16 à 25 ans, voire 30 ans dans un délai maximum de 24 mois.

En 2018, selon le bilan présenté par le gestionnaire : Group Etablières, 97 personnes ont été accueillies dont 65 % ont moins de 21 ans et 30% entre 21 et 24 ans. Avant de s'installer dans le foyer, la majorité des résidents en 2018 (58 %) viennent d'au-delà du département et seulement 7,3 % du canton des Herbiers. 60 % de ces derniers habitaient auparavant chez leurs parents. La grande majorité des résidents accueillis sont en situation d'emploi : CDD, apprentissage (80 %), seulement 6 % sont étudiants et 2 % des demandeurs d'emploi.

Le taux d'occupation moyen est important au sein de cette structure, il ne cesse de progresser depuis trois ans passant de 77,24% en 2016 à 86,30 % en 2018.

Source : https://www.etablieres.fr/

- La Résidence Salariés : le Mail, créée en 2011, compte 28 studios T1 et 24 logements T2, destinée aux jeunes actifs en début de vie professionnelle (CDD, période d'essai CDI, formation/stage) dans la limite d'un délai de 24 mois maximum.

En 2018, selon le bilan présenté par le gestionnaire : Group Etablières, 113 personnes ont été accueillies dont 30 % ont moins de 21 ans et 25% entre 21 et 24 ans. Avant de s'installer dans la résidence, la majorité des résidents en 2018 (60 %) viennent d'au-delà du département et seulement 13,5 % du canton des Herbiers. 41 % de ces derniers habitaient auparavant chez leurs parents. La structure accueille en majorité des personnes en situation de fragilité notamment au regard de leur situation professionnelle (52 % des résidents en 2018 sont en CDD, intérim, contrats aidés) et qui ne peuvent pas accéder à un logement dans le marché classique.

A noter, une proportion de jeunes résidents qui sont dans une situation de plus grande précarité encore notamment au regard de leur logement antérieur : 12 % des résidents proviennent de logements précaires, d'accueil d'urgence ou de la rue. Mais également au regard de leur situation professionnelle ; 6 % des résidents sont sans activité ou demandeurs d'emploi. Les partenaires interrogés pointent les difficultés des jeunes en situation de précarité d'accès au logement d'urgence et indiquent l'insuffisance de l'offre actuellement.

Le taux d'occupation moyen est important au sein de cette structure, il ne cesse de progresser depuis trois ans passant de 77,24 % en 2016 à 84 % en 2018.

Les partenaires pointent les difficultés des jeunes actifs qui ont dépassé le délai des 24 mois maximum au sein des résidences et qui ne sont pas réellement orientés ou accompagnés à la sortie de la structure. Des jeunes sont parfois contraints de quitter leur emploi puisqu'ils ne trouvent pas de solution de logement ou d'hébergement sur le territoire. Ce constat est accru par la faiblesse du maillage en transport collectif sur le territoire qui rend captif les jeunes qui ne sont pas véhiculés dans leur recherche de logement et surtout d'un emploi.

« Même si le territoire est attractif en termes d'emplois et d'opportunités pour les jeunes, ils sont confrontés à un problème en arrivant ici : la mobilité. C'est la raison pour laquelle la majorité des stagiaires, apprentis ou étudiants vont choisir les villes »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

Plus globalement, les élus et les partenaires, nous ont fait part des difficultés que cette tranche d'âge rencontre dans l'offre en logement qui est jugée insuffisante notamment sur les petites surfaces et les meublés. A cela s'ajoute des difficultés dans le prix des loyers qui peut s'avérer être trop élevé pour les jeunes ou dans des conditions de garantie d'accès trop restrictives.

A côté des logements locatifs et des deux hébergements, les autres solutions de logements sont assez peu développées et notamment le logement chez l'habitant. Il existe le dispositif

- un mandat de gestion est confié à une agence immobilière à vocation sociale. L'agence gère le bien tout en accompagnement des publics dans leur parcours résidentiel et en garantissant le loyer et l'état du logement des propriétaires. Ce dispositif est développé notamment par Habitat et Humanisme.
- La mise en place d'un bail au nom d'une structure (une association) qui sous-loue le bien pour les jeunes notamment.

d'intermédiation locative qui se matérialise de deux manières :

Par ailleurs, la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018, a permis de créer le bail mobilité. Il est proposé à des personnes dans le cadre de : formations professionnelles, études supérieurs, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou mission temporaire dans le cadre d'une activité professionnelle. Il ouvre le droit à un logement meublé pour une durée de 1 à 10 mois (non renouvelable et non reconductible et ne nécessitant pas de dépôt de garantie). Les propriétaires ont accès au dispositif VISALE. Il s'agit d'un cautionnement gratuit qui facilite l'accès à un logement dans le parc privé. Il s'agit également d'une caution accordée par Action Logement au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance. Les bénéficiaires sont les personnes de moins de 30 ans ainsi que les salariés de plus de 30 ans relevant du régime social agricole et plus généralement à tous salariés de plus de 30 ans en mutation professionnelle.

«Les jeunes ont envie de rester sur la commune »

Parole d'élus

Même si la réalité territoriale est différente entre les communes, la majorité d'entre-elles reconnait que les solutions en logement des jeunes peuvent être limitées du fait de l'absence de petits logements, du prix demandé dans le parc privé. Mais les élus constatent que les jeunes, notamment en début d'activité professionnelle, ont envie de rester sur la commune en réinvestissent les logements des années 60 et en bénéficiant d'un prix d'achat plus avantageux.

B. Les politiques en faveur du logement des jeunes

Le Plan Départemental de l'Habitat

Le diagnostic émet des enjeux concernant le logement des jeunes :

- L'accompagnement des 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.

Le PDH vise à « faire du renforcement de l'offre de logement et d'hébergement pour les jeunes et personnes en insertion professionnelle un axe prioritaire d'intervention » et décline les orientations suivantes :

- Développer une offre de logements adaptée à la demande des saisonniers.
- Favoriser les opérations innovantes (accueillants familiaux, colocation intergénérationnelle…).

- Les recommandations de l'étude jeunes Actiloj pour le territoire de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers sont les suivantes :

1. Mobiliser le parc privé en rétablissant la confiance des bailleurs :
    - Mobiliser les acteurs (Mission Locale, PIJ, CCAS) pour développer des ateliers collectifs à destination des jeunes visant à leur faire acquérir les savoirs faires, savoirs-être et compétences indispensables pour un accès au logement stable, sécurisé et durable (recherche de logement, état des lieux, budget, droits et devoirs des locataires et propriétaires, économies d'énergie, petits travaux, …). Adopter un format harmonisé de l'atelier sur le territoire intercommunal.
    - Mobiliser l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) d'Habitat et Humanisme pour toucher les jeunes en tant que public spécifique, afin de leur permettre d'accéder au parc privé via la gestion locative adaptée.
    - Déployer le Bail Accompagné pour favoriser la mobilisation de logement autonome à destination des jeunes et proposer un cadre de prévention des difficultés locatives à la mesure des besoins des jeunes comme des bailleurs.
2. Créer et mobiliser du logement adapté aux besoins des jeunes :
    - Porter des solutions en diffus (sous-colocation) pour des jeunes ASE ou sortant d'ASE, avec accompagnement tripartite (ASE-services de santé-Mission Locale), en particulier pour les jeunes porteurs d'un handicap léger (Projet des Agences Régionales de Santé : « Un chez-soi d'abord »).
3. Préparer les jeunes au logement autonome :
    - Mettre en place des temps de réflexion et d'interpellation tous publics sur les questions de logement des jeunes (Salon du Logement, Semaine du Logement des Jeunes, café-avenir, …).
    - Outiller les accompagnants des périodes de transition (professionnels ASE, MECS, familles et familles d'accueil, corps enseignant et formateurs professionnels, autres tiers) pour leur permettre d'approcher la question du projet résidentiel avec les jeunes de manière pertinente.
    - Rééquilibrer la perception des FJT et RSJ en revalorisant leur rôle transitoire et de mobilité dans les représentations des jeunes et de leurs familles par des présentations en CFA, des journées portes-ouvertes, …
4. Construction d'un référentiel commun d'intervention :
    - Organiser des temps de dialogue professionnels (à l'occasion d'un Salon du Logement ou d'une Semaine du Logement des Jeunes) lors desquels tous les professionnels peuvent avoir accès à toutes les informations concernant les différents dispositifs en activité sur le territoire.
    - Diffuser et favoriser l'appropriation du « Répertoire des dispositifs d'accueil, d'hébergement, de logement accompagné et adapté ».
    - Mise en place d'un Service Logement Jeune ou CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) permettant la coordination technique des outils existants pour favoriser l'accès au logement des jeunes, et l'identification comme le portage partenarial des outils manquants.

c) Le logement des saisonniers

La question des saisonniers touche, de manière différente, le territoire avec des communes qui cumulent chaque année de nombreux saisonniers (Les Epesses, les Herbiers, Saint-Mars-la-Réorthe et Mesnard-la-Barotière) en partie du fait de l'implantation du Puy du Fou. Implanté sur la commune des Epesses, le parc d'attraction rayonne sur les communes limitrophes (dont Saint-Mars-la-Réorthe et surtout Les Herbiers). Il emploie en moyenne 680 salariés dont 80 % en emplois non permanents ce qui représente un grand pourvoyeur de saisonniers.

Des enjeux en termes de logement de ces salariés sont omniprésents d'autant que le parc d'attraction ne propose pas de logement pour ses saisonniers. Ainsi, les solutions doivent être trouvées dans le marché privé classique mais aussi dans les campings, gîtes ou pour des situations précaires dans leur voiture. Spécifiquement sur la commune des Epesses mais aussi celle des Herbiers et dans une moindre mesure Saint-Mars-la-Réorthe, les saisonniers viennent s'installer dans des logements pour la saison d'ouverture du parc (avril à novembre). Une tension émerge notamment dans le domaine de la location avec des phénomènes de division de maisons en petits appartements, de colocation ou de sous-location. Certains investisseurs sont prêts à acheter des maisons en vue de les mettre en location pour les saisonniers. Même si ce phénomène peut permettre de rénover le bâti ancien, la commune des Epesses est confrontée à une difficulté avec une demande importante de saisonniers cumulée dans un parc de logements anciens vieillissant. Ainsi, les logements proposés aux saisonniers sont insuffisants au regard de la demande et peuvent être vétustes, voire dégradés. Les loyers appliqués augmentent, ce qui condamne une partie des saisonniers, de plus en plus nombreux, de s'éloigner des Epesses pour trouver une offre plus importante notamment sur les Herbiers, où les prix pratiqués sont également chers.

«On constate sur la commune une augmentation des prix des loyers, les colocations se multiplient. »

Parole d'élus

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration de cette étude, le Grand Parc du Puy du Fou a été sollicité lors d'une enquête, pour connaître et appréhender ses attentes et ses besoins. Il est ressorti :

- Un besoin important de logements locatifs meublés à faible niveau de loyer ;
- Un développement du parc important sur les 10 prochaines années, ce qui va accentuer le nombre de saisonniers.

Dans une moindre mesure, la commune de Mesnard-la-Barotière est également confrontée au manque de logements saisonniers, en été, notamment avec la base de loisirs de la Tricherie.

Le Grand Parc d'attraction du Puy du Fou

Source : ASTYM- Urbanova

d) Le logement et l'hébergement des personnes en situation d'handicap

A. L'offre en hébergement

Le Centre d'Habitat « Le Hameau des Vignes » situé aux Herbiers a été créé en septembre 2009, il permet d'accompagner des personnes présentant une déficience intellectuelle. « Plusieurs maisons y sont implantées dans un concept de village, dans un esprit architectural contemporain. Ce principe permet une vie de proximité entre les résidents tout en privilégiant leur intimité, leur espace et leur rythme personnel, pour que chacun des résidents puisse y vivre confortablement. Chaque résidant vit dans un logement individuel et peut côtoyer ses voisins quotidiennement. Ils sont accompagnés par l'équipe éducative dans la gestion de leur vie quotidienne et dans la pratique d'activités de loisirs » (selon l'association Adapei-Aria Vendée). L'offre est répartie de la façon suivante :

La répartition de l'offre en fonction des besoins au sein du Centre d'Habitat « Le Hameau des Vignes » aux Herbiers

Nom du service	Nombre de places
Foyer de vie	16 dont 2 places d'accueil temporaire
Foyer d'accueil médicalisé	4
Foyer de vie « Seniors »/ Maphav (personnes vieillissantes)	4
Accueil de jour	14
Foyer d'hébergement permanent	18 dont 2 places d'accueil temporaire
Foyer de semaine (l'Arc-en-Ciel)	13 dont 1 place d'accueil temporaire
Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (Ardelay)	13
Ensemble	**82**

Source : Conseil Département 85 –ADAPEI-ARIA

La Maison d'Accueil Familial le Boistissandeau

Source : Handi-Espoir

L'association Handi-Espoir a ouvert, en 2007, une structure qui permet l'accueil des personnes en situation d'handicap et leurs parents âgés. « Avec ce projet, l'Association Handi-Espoir souhaite répondre au désir de certaines personnes en situation d'handicap de continuer à vivre proches de leurs parents, et surtout lorsque ces derniers sont vieillissants, et ne sont plus en mesure de prendre en charge totalement la dépendance de leur enfant. Cette initiative répond à un besoin qui sort des schémas classiques. Très imprégnée de l'histoire familiale des demandeurs, la Maison a pour ambition de proposer des réponses éloignées des savoirs-faire traditionnels des établissements pour personnes en situation d'handicap et/ou pour personnes âgées » (source : Handiespoir).

Ces deux structures se composent de :

- Un foyer de vie de quinze places pour les personnes en situation d'handicap ;
- Un établissement d'hébergement pour personnes âgées, de vingt places ;
- 3 places d'hébergement temporaire intégrées à ces deux structures.

L'établissement s'organise en trois petites unités de vie pour 5 familles et chacune des unités disposent de deux studios de 35 m². Le projet a emménagé dans les bâtiments annexes du château du Boistissandeau, propriété du Conseil Départemental qui consent à l'association Handi-Espoir un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans. Le Conseil Départemental recense 21 places pour les personnes en situation d'handicap.

« L'accessibilité et l'accès aux soins constituent les principaux enjeux à prendre en compte dans les solutions d'hébergement pour les personnes en situation d'handicap.»

Parole d'un partenaire – acteur de

B. Le maintien à domicile

Tout comme les personnes âgées, l'enjeu du maintien à domicile des personnes en situation d'handicap est capital. Les partenaires et les acteurs de l'habitat estiment que pour le maintien à domicile des personnes en situation d'handicap, les deux conditions *sine qua non* sont l'accessibilité du logement et l'accès aux soins. Les partenaires insistent sur la diversité des handicaps dont les communes seules ne pourraient trouver la réponse, c'est dans ce sens qu'un réseau d'acteurs est important dans la mise à disposition d'informations notamment avec les forums sur le handicap. La prévention et la sensibilisation sont des éléments importants pour anticiper des situations difficiles aussi bien pour les personnes en situation d'handicap mais également pour les personnes âgées vieillissantes. Selon une personne travaillant dans une association accompagnant les personnes accidentées de la vie, le nombre des cas est beaucoup plus élevé que l'on imagine.

Par ailleurs, la CCPH apporte une aide aux personnes en situation d'handicap pour la mise en accessibilité et l'adaptation de leurs logements pour favoriser le maintien à domicile avec le Label habitat Grand Axe. Cette aide a permis, entre 2013 et 2018, d'adapter 78 logements soit 13 logements par an pour 144 250 € investis par la collectivité. En complément, la CCPH, de 2012 à 2017, avait mis en place une aide spécifique de 1 000 € pour l'installation d'un ascenseur ou d'un monte-escalier, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette aide a été effective pendant 5 ans, 9 logements ont pu bénéficier de cette aide soit 9 000 € investis par la CCPH. A travers cette OPAH (cf partie : les actions de réhabilitations), mise en place en 2015, une aide est versée pour les personnes en situation de handicap qui adaptent leur logement.

C. Les politiques en faveur du logement des personnes en situation d'handicap

- **Le Plan Département de l'Habitat de la Vendée 2014-2020** : Le diagnostic identifie pour les personnes handicapées les enjeux suivants :
  - 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.

Les orientations stratégiques affichées dans le PDH sont les suivantes :

- Développer une offre de logements de « transition » pour les personnes peu dépendantes ;
- Améliorer la répartition territoriale de l'offre d'hébergement spécialisée à destination des personnes dépendantes (à court terme : pallier aux disparités en favorisant la mise en réseau des structures existantes).

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Vendée (2016-2020)**

L'action 1-3 du plan vise à adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie dont les objectifs sont de poursuivre l'adaptation des logements existants et encourager la création de logements adaptés en prenant en compte les revenus des ménages concernés à proximités des services. Tout comme les personnes âgées, cette action encourage notamment à la création supplémentaire de logements adaptés publics ou privés, à l'adaptation des logements existants par l'incitation aux EPCI et à participer au financement partenarial de ces travaux notamment dans les opérations programmées.

- **Le Schéma Départemental en faveur des adultes handicapés (2013-2017),** bien que ce schéma n'est plus à l'ordre du jour. Ce schéma met en lumière des orientations et des actions importantes à prendre compte.

Ce schéma vise en matière de logement et d'hébergement :

- Une coordination de l'aide et du soutien à domicile ;
- La création d'un outil d'information et de gestion partagée afin d'optimiser les réponses aux usagers, identifier et suivre les besoins à satisfaire ;
- La connaissance, le partage et la mutualisation des ressources par territoire sur l'hébergement collectif ;
- L'adaptation des réponses au vieillissement.

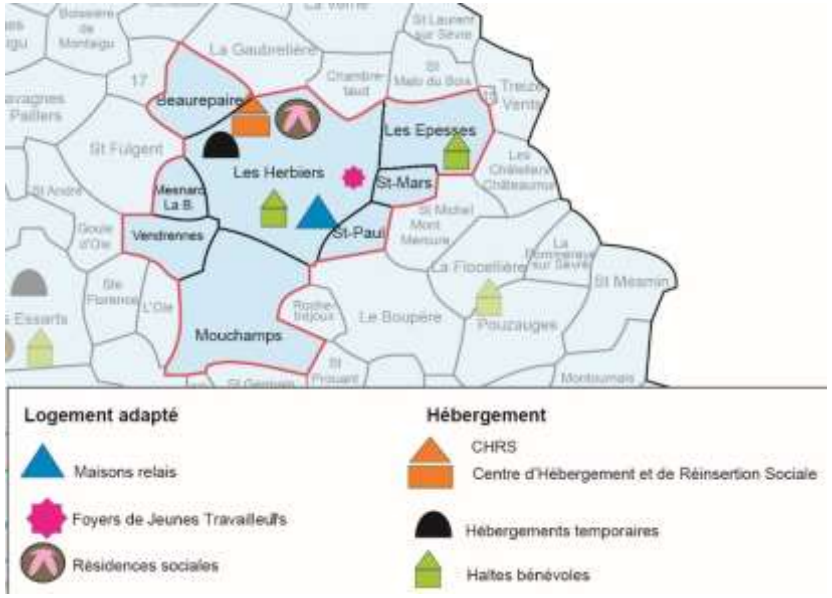
e) Le logement et l'hébergement des personnes en difficulté

Les situations d'urgence sont gérées et coordonnées par :

- Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) qui est une plateforme de collaboration entre les acteurs locaux de l'accueil, de l'hébergement et du logement adapté ;
- Le 115 est le service d'appel d'urgence. Il informe les usagers sur les dispositifs existants ;
- Le SIAO favorise l'accueil, l'insertion et la stabilisation des personnes sans domicile et les accompagne ;
- Les Maisons d'Accueil de Jour implantées au Sables-d'Olonne et à La Roche sur Yon ;
- Les équipes mobiles notamment avec les associations présentes sur le territoire.

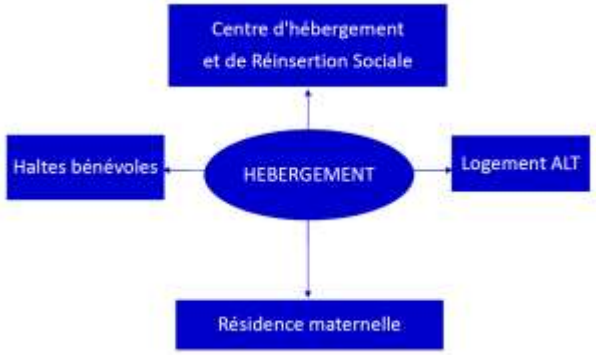
A. La situation actuelle

Les dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion sur la CCPH



Source : DDCS, octobre 2013

Les hébergements d'urgence



L'hébergement d'urgence est destiné à apporter une solution, immédiate et de courte durée, en offrant des prestations de première nécessité (abri de nuit, couvert, hygiène...) à des personnes sans-abri ou brutalement confrontées à une absence de logement. Au-delà de la mise à l'abri, les structures d'hébergement d'urgence ont la possibilité de réaliser une évaluation de la situation des personnes accueillies afin de mettre en place une orientation vers des structures d'insertion adaptées.
Sur le territoire de la CCPH, l'offre en hébergement d'urgence est la suivante :

- Trois logements ALT (Allocation Logement Temporaire) sont présents sur la commune des Herbiers avec deux T1 et T2 dont la durée maximale de séjour est fixée à trois mois ;
- Une halte bénévole aux Epesses qui reçoit 1 SDF/nuit, le local propose une douche et deux lits ;
- Des places auprès des CHRS de la Roche-sur-Yon peuvent être mises à disposition par le CCAS des Herbiers.

Sur la halte bénévole des Epesses, sur l'année 2019, le local a accueilli une dizaine de personnes différentes chaque mois, parfois sur plusieurs nuits. Ainsi, le taux de remplissage est relativement important. La demande est forte avec en moyenne une personne par semaine qui est refusée, faute de places. La configuration du local (deux lits) ne permet pas d'accueillir les familles alors qu'entre mai et septembre 2019, 3 demandes de familles n'ont pas pu aboutir.

Les logements d'urgence

La CCPH possède une maison relais :
La maison relais de la Maine, gérée par l'association Adepei-Aria, inaugurée en juin 2018, permet d'accompagner 11 personnes logées dans 9 T1bis et 2 T2. Cette structure prévoit des espaces partagés ou collectifs (salle de convivialité, espace cuisine, buanderie…) ainsi que des espaces pour les professionnels (bureau du personnel, salon d'entretien…).

« En ce qui concerne les logements d'urgence, il s'agit surtout d'une démarche communale. Des réflexions seraient à examiner à l'échelle intercommunale.»

Parole d'un partenaire –acteur de l'habitat

Pour la majorité des élus, le nombre de demandes de logement d'urgence est faible. Mais sur la commune des Epesses, qui accueille la halte bénévole, enregistre un grand nombre de demandes dont l'issu n'est pas toujours favorables. Les partenaires interrogés pointent le manque de logements d'urgence, notamment sur la commune des Herbiers.

Faute de logements disponibles sur l'ensemble des communes, les élus n'hésitent pas à faire appel à une solidarité communale entre les communes voisines voire avec les bailleurs pour trouver des solutions de logements d'urgence. Au-delà de la solution de logements, les partenaires indiquent que l'accompagnement représente un enjeu tout aussi important qu'il ne faut pas négliger.

B. Les politiques en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Ce document vise les orientations suivantes :

- Permettre au public du plan de trouver une offre de logement ou d'hébergement adaptée à ses besoins et à ses ressources ;
- Faciliter l'accès au logement et à l'hébergement.

L'axe 1 « Offre et accès à l'offre de logement et d'hébergement » décline notamment l'action suivante concernant les personnes défavorisées :

- Action 1.4 : Accroître l'efficacité du dispositif prioritaire d'accès au logement afin de poursuivre les objectifs suivants :
  - Mettre en place une commission de relogement pour fluidifier le parcours locatif des publics prioritaires du PDALHPD ;
  - Favoriser une bonne articulation entre le SIAO, la commission de médiation DALO et la commission de relogement, notamment en ce qui concerne les sorties d'hébergement ;
  - Favoriser une bonne articulation entre les différents dispositifs d'accompagnement des publics prioritaires afin de favoriser l'accès et le maintien dans le logement.

Dès 2016, une commission de relogement a été mise en place. Elle traite du contingent préfectoral, des situations présentant des difficultés et nécessitant un examen particulier, avec préconisation de mesures d'accompagnement ou de solutions de logements adaptées ou intermédiaires (bail glissant, logement foyer..).

Les EPCI pourront utilement mobiliser cette commission pour remplir leurs obligations de traitement des situations particulières prescrites par les Plans Partenariaux de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), afin de faciliter la coordination départementale.

- Action 1.5 : Faciliter l'accès au logement grâce aux mesures d'accompagnement dont l'objectif poursuivi est le suivi : Optimiser les aides financières et les mesures d'accompagnement aux besoins des publics du plan.

  L'action 1.5 prévoit :
  - La poursuite de l'information des travailleurs sociaux et de partenaires sur les mesures et sur les actions d'accompagnement liées au logement ;
  - Harmoniser l'utilisation des mesures d'accompagnement (Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), DALO, Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) ;
  - Encourager l'accompagnement à travers la sous-location avec bail glissant, qui permet un accès progressif à l'autonomie dans le logement avec un loyer adapté ;
  - Etudier l'opportunité d'amplifier le soutien financier apporté par le Fond de Solidarité au Logement (FSL) aux associations gérant des logements sous mandat ou en location/sous-location, adaptés au public du plan par leur loyer voire l'accompagnement proposé, pour développer ce parc, en prenant en compte les coûts réels et les cofinancements.

- Action 1.6 : Développer le réseau SIAO pour diversifier ses réponses et poursuivre l'objectif de consolider les réseaux SIAO afin d'obtenir une couverture territoriale plus complète et une diversification des réponses.

  L'action 1.6 prévoit :
  - Repérer le besoin au niveau des demandes déposées auprès du SIAO et au niveau des associations gestionnaires de dispositifs d'hébergement (CHRS, Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) …) ;
  - Repérer l'offre potentielle pouvant répondre aux besoins dans les FJT et résidences sociales ;
  - Formaliser un circuit d'échange d'informations entre le SIAO et les associations.

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Vendée

A travers le sous 4.3 « Proposer des solutions d'hébergement et de logement aux personnes défavorisées, le PDH met en exergue les orientations suivantes :

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 défavorisés est rendu difficile.

- Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion annexé au Plan Département d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) parmi ces objectifs, vise à améliorer la régulation de l'offre et de la demande d'hébergement et l'accès au logement. Le schéma pointe des besoins notamment sur des places d'hébergement dont la maison relais de la Maine a pleinement répondu.

f) Les circuits d'accompagnement

A. Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) créé en 2010 constitue un outil de mise en place de l'hébergement de l'accès au logement. La loi ALUR, en mars 2014, a renforcé le rôle du SIAO en tant que coordinateur des dispositifs existants en matière d'hébergement et d'accès au logement des populations vulnérables. Depuis le 1er janvier 2017, le SIAO est devenu un SIAO unique intégrant les dispositifs d'urgence et d'insertion du département.

Les missions du SIAO 85 sont les suivantes :

- Simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement pour toute personne vulnérable sollicitant un accompagnement ;
- Centraliser toutes les demandes des personnes sans abri ou risquant de l'être ;
- Evaluer leur situation et les orienter vers les dispositifs adaptés à leurs besoins ;
- Recenser toutes les places d'hébergement ou de logement accompagné existantes et leurs disponibilités, relevant du champ de compétence du SIAO ;

- Coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement ;
- Contribuer à la mise en place d'un observatoire local et à l'évaluation du dispositif ;
- Promouvoir le SIAO auprès des prescripteurs.

Le SIAO est géré par un Groupement de coopération sociale et médico-sociale (GCSMS) composé de six associations œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement et l'hébergement : Adapei-Aria, Accompagnement Personnalisé et de Soutien à l'Habitat (APSH), Association Ressources Accompagnement Medicosocial (AREAMS), Habitat Humanisme, Passerelles, SOS Femmes Vendée. Ce groupement élit un administrateur pour une durée de 3 ans. Les services du SIAO se composent d'une équipe de 5 salariés. Les données du SIAO ne sont disponibles qu'à l'échelle du département. Les principaux résultats pour l'année 2017 sont les suivants :

- 1 491 personnes ont fait au moins une demande d'hébergement d'urgence au 115 Vendée dont 25 % de femmes ;
- 38% des demandes ont trouvé une solution d'hébergement. Ce faible taux s'explique par un important phénomène d'autocensure sur les demandes d'hébergement ;
- 123 femmes ont été prises en charges par SOS Femmes Vendée ;
- 708 personnes ont fait l'objet d'une demande d'hébergement ou de logement adapté.

B. Droit au Logement Opposable (DALO)

Conformément à la loi Droit au Logement Opposable (DALO), les personnes ayant fait une demande de logement social, et auxquelles aucun logement adapté à leur situation ne leur a été proposé, ont la possibilité de faire un recours et de saisir une commission de médiation pour en obtenir un. Selon les données transmises par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), entre 2009 et 2018, près de 43 demandes au DALO ont été formulées sur le territoire. Même si ce nombre est faible, ces ménages peuvent être confrontés à des difficultés pour accéder à un logement, même social.

Années	Nombre de saisine sur la CCPH	Nombre de saisine sur le département	Pourcentage de la CCPH
2009	0	219	0,0%
2010	0	156	0,0%
2011	5	225	2,2%
2012	8	285	2,8%
2013	5	321	1,6%
2014	NR	NR	NR
2015	10	280	3,6%
2016	9	279	3,2%
2017	3	301	1,0%
2018	3	409	0,7%
Total	**43**	**2 475**	**1,7%**

Le nombre de DALO sur la période 2009-2018

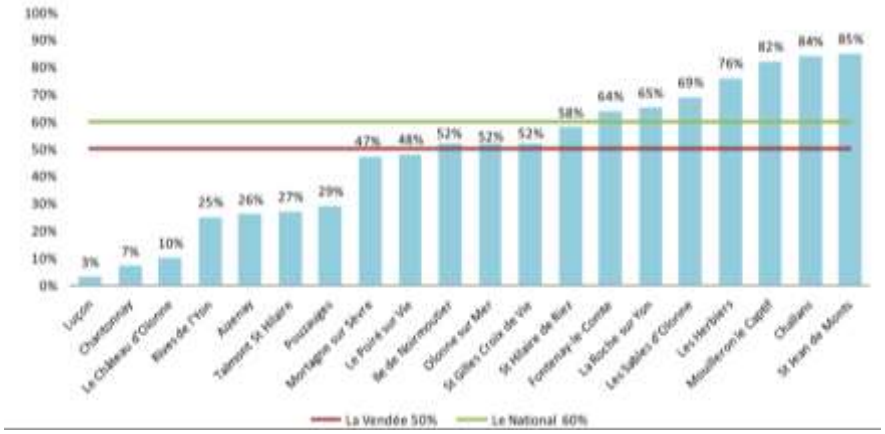
Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale de Vendée

g) Les Gens du Voyage

A. L'état des lieux de la fréquentation du territoire par les Gens du Voyage

L'accueil des passages de courte durée

La fréquentation des aires d'accueil en Vendée en 2015



Source : Schéma Départemental d'Aire d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022

La durée de séjour des gens du voyage sur les aires dans les terres vendéennes

L'aire d'accueil des gens du voyage aux Herbiers

Source : ASTYM - Urbanova

Aménagée en 2003, l'aire d'accueil des gens du voyage des Herbiers comprend 14 emplacements soit 28 places. Selon le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2017-2022, l'aire des Herbiers est particulièrement fréquentée pour l'année 2015 avec 76 % de taux de fréquentation et cela toute l'année avec 85% de fréquentation en basse saison et 68 % pour la haute saison. Ainsi, la fréquentation de l'aire d'accueil des gens du voyage des Herbiers se place bien au-dessus des fréquentations moyennes observées à l'échelle départementale (50 %) et nationale (60 %). En 2018, le taux d'occupation de l'aire était de 50 %, une différence existe entre l'été et l'hiver, les gens du voyage étant davantage présents sur l'aire d'accueil l'hiver. L'été, ils se dirigent vers les aires de grands passages moins onéreux. D'après ACGV services, gestionnaire de l'aire, le taux de rotation a été important pour l'année 2018 avec 5,5 sorties pour 6 entrées par mois en moyenne. La pointe des entrées est réalisée au moins d'aout après la réouverture de l'aire d'accueil après les trois semaines de fermeture annuelles (13 entrées), la pointe des sorties est au mois d'avril (10 sorties). Pour cette aire le temps d'occupation est fixé à trois mois, des dérogations peuvent être demandées notamment pour les enfants scolarisés (11 demandes de dérogations dont les ¾ pour la scolarisation des enfants ont été demandées).

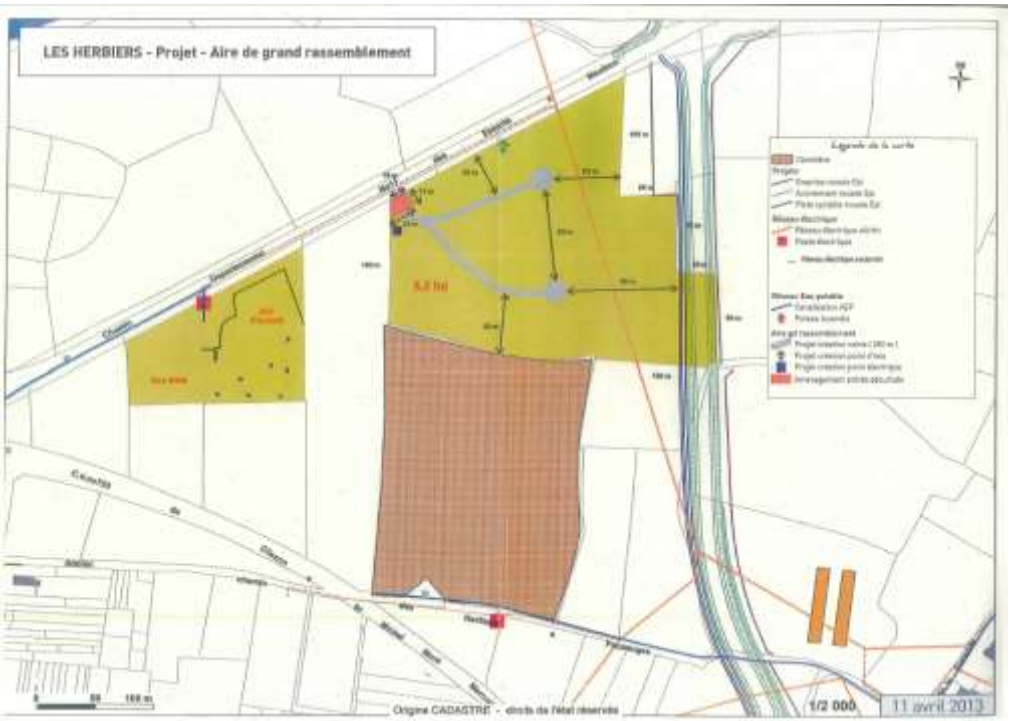
D'après le SDAGV de la Vendée, 43 % des voyageurs restent au moins 1 mois, 49 % restent entre 1 et 3 mois et 8 % plus de 3 mois. Le taux de rotation est plus faible que les autres aires d'accueil des gens du voyage. Ceci s'explique en partie par le règlement intérieur qui autorise les dérogations en cas de scolarisation des enfants, au-delà des trois mois de stationnement.

A noter qu'en 2015, des dégradations de l'aire d'accueil ont eu lieu provoquant sa fermeture. De mai à novembre 2016, la CCPH a réalisé la remise en état de l'aire d'accueil. Depuis sa réouverture, le 1er décembre 2016, la Communauté de Communes a fait appel à un prestataire ACGV Services pour la gestion du site.

Les grands passages

Pour l'accueil estival, la commune des Herbiers dispose d'une aire de Grand Rassemblement d'une superficie de 4 ha disposant d'une capacité d'accueil de 200 places.

Les aires d'accueil des gens du voyage sur la commune des Herbiers



Source : Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Les cas de sédentarisation

«La sédentarisation sauvage est majoritairement régularisée par le temps par obligation. »

Parole d'élus

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 fait l'état d'une étude menée entre 2011-2012. Elle a permis de « repérer les familles souhaitant s'établir sur des terrains familiaux des communes de la Roche-sur-Yon, des Herbiers et de Luçon ». Pour l'instant, au sein de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, aucun projet de terrain familial n'a vu le jour.

Sur le territoire, une vingtaine de familles sont sédentarisées dont 12 aux Herbiers, 3 à Vendrennes, 2 à Mouchamps, 2 à Mesnard-la-Barotière et 1 à Beaurepaire. Certains cas de sédentarisation sont précaires et posent des problèmes notamment avec des implantations hors des bourgs et hors des réseaux d'eaux, d'assainissement et d'électricité où les collectivités sont contraintes de régulariser l'occupation de ces terrains. A Mouchamps, spécifiquement, d'anciennes parcelles de vignes sont achetées par les gens du voyage en vue d'y habiter.

Dans quelques cas problématiques, l'usage des terrains occupés par les Gens du Voyage (pour leurs stationnements ou comme terrains familiaux), n'est pas compatible avec le règlement des documents d'urbanisme. Les communes se retrouvent obligées de régulariser des sédentarisations même non conformes aux règles des documents d'urbanisme.

Or, il est rappelé que ces derniers peuvent définir des zones constructibles dans lesquelles :« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues au 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ».

Les stationnements illicites

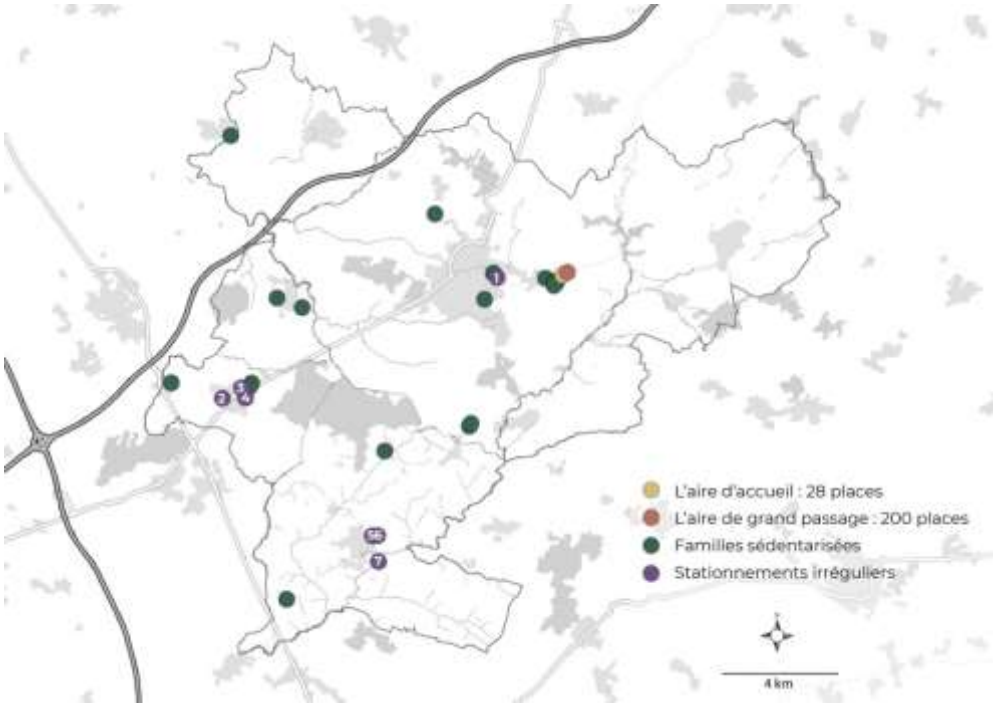
D'après les communes, 7 cas de stationnements illicites ont été recensés sur le territoire de la CCPH.

Les stationnements de caravanes sur des terrains non prévus à cet effet

Numéro	Communes	Lieu	Nombre de caravanes	Fréquence	Observation –difficultés rencontrées
1	Les Herbiers	Rue de l'industrie	50	2 fois/an	Difficulté à les faire partir
2	Vendrennes	Lotissement en cours	6	1 fois/an	
3	Vendrennes	Aire de camping-car	4	1 fois/an	
4	Vendrennes	Terrain de football	NR	1 fois/an	Dégradation
5	Mouchamps	Site de la Gare	NR	En saison estivale	
6	Mouchamps	Terrain de jeux	NR	En saison estivale	
7	Mouchamps	Camping	NR	En saison estivale	

Source : Entretien et ateliers élus réalisées auprès des élus, novembre 2018 à février 2019

La carte de synthèse des sites d'implantation des gens du voyage sur la CCPH



Source : CCPH, Réalisation : ASYTM

B. Les recommandations et prescriptions

Le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage 2017-2022 ne préconise ni de nouvelle aire d'accueil ni de terrains familiaux sur le territoire de manière spécifique. Toutefois, des recommandations sont formulées notamment pour le fonctionnement de l'aire d'accueil des Herbiers et notamment en réponse aux dégradations subies en 2016. Le SDAGV recommande :

- D'organiser des rencontres territoriales autour de l'élaboration de projets socio-éducatifs et mettre en place des projets socio-éducatifs sur les aires qui en sont dépourvues ;
- D'améliorer les équipements existants (aires de jeu pour les enfants, WIFI, protection des espaces cuisine, tri sélectif,…).

En ce concerne la sédentarisation des gens du voyage, le SDAGV pointe la CCPH comme un territoire où se concentre des besoins ce qui contraste avec l'absence de projet de terrains familiaux. Le schéma recommande ainsi d'établir un partenariat avec les bailleurs, les délégataires et les collectivités en favorisant l'accès au logement social dans le parc existant et en impulsant la création de l'offre en matière d'habitat adapté (Prêt Locatif Aidé d'Intégration classique).

3. LA SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT

a) Les émissions de Gaz à Effet de Serre liées au secteur résidentiel

La contribution des secteurs aux émissions de GES en 2014

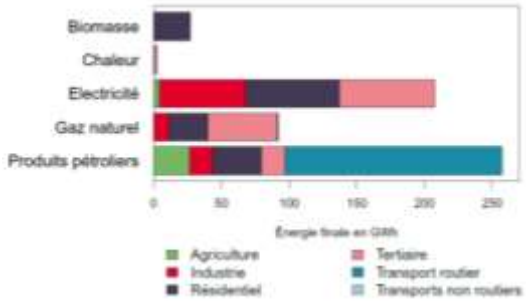
Source : Fiche DROPEC BASEMIS, Air Pays de la Loire

En 2016, Air Pays de la Loire a publié la 4ème version de l'inventaire BASEMIS® qui dresse les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

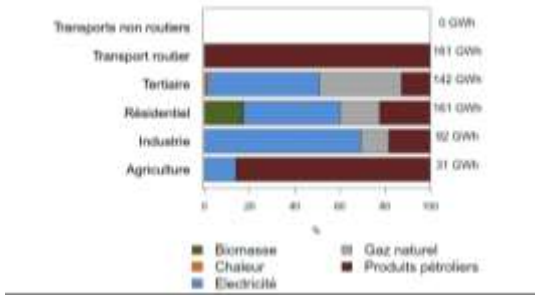
Il ressort que le secteur résidentiel représente près 10 % des émissions de GES en 2014, une consommation en dessous du secteur agricole (54 %) et des transports (19 %). Cette tendance est similaire à celle du Département et de la Région.

Le secteur résidentiel représente 161 GWh soit le premier poste de consommation énergétique *exæquo* avec le secteur du transport routier, l'électricité constitue l'énergie la plus consommée dans ce secteur. On constate une baisse de -8,4 % des consommations énergétiques entre 2008 et 2014.

Les consommations d'énergie finale par type et par secteur en 2014 (en GWh)

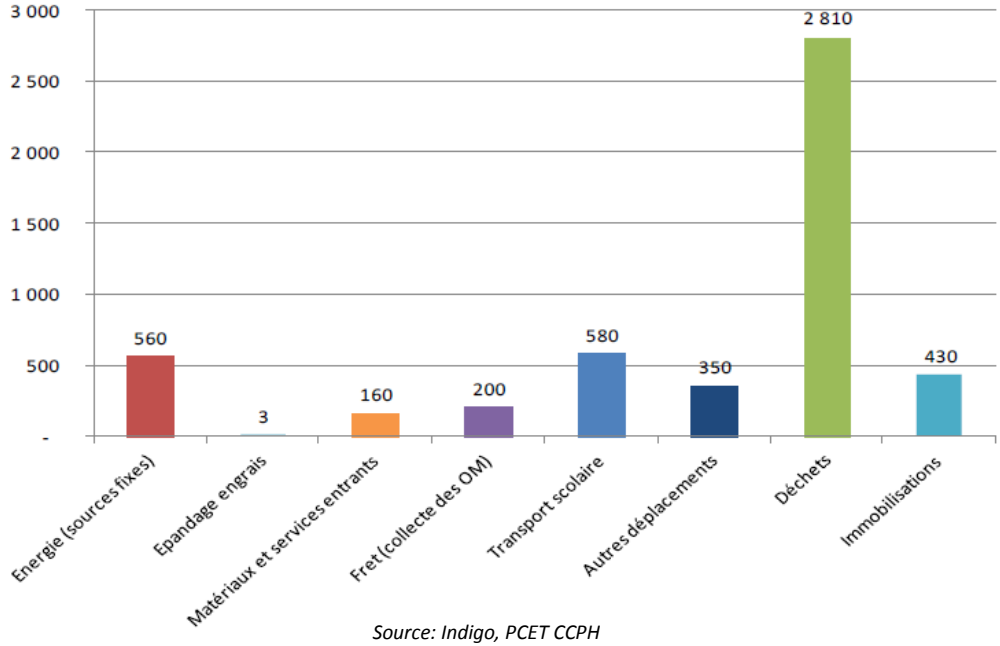


Les consommations d'énergie finale par secteur et par type en 2014



Source : Fiche DROPEC BASEMIS, Air Pays de la Loire

Le total des émissions de GES pour le périmètre de la CCPH, par poste, en tonnes équivalent CO_2 pour l'année 2013

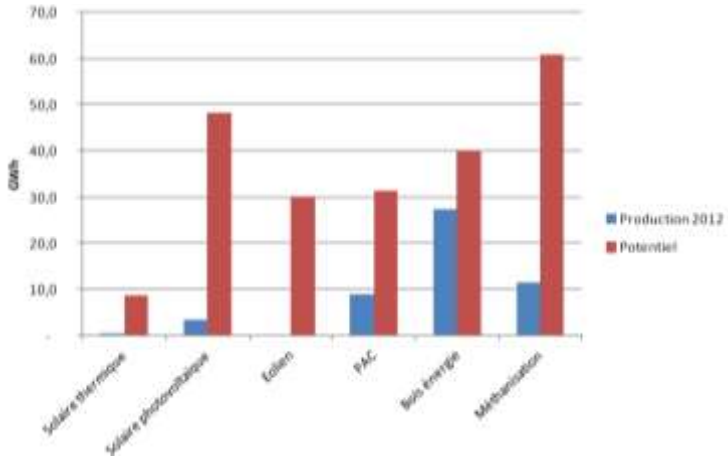


Source: Indigo, PCET CCPH

A noter que le PCAET est en cours de révision et fera l'objet d'une mise à jour de ces données précédentes. Son approbation est prévue premier semestre 2020.

Le développement résidentiel pourrait profiter également du développement des énergies renouvelables, le PCET a mis en avant les potentiels ENR du territoire dont les plus importantes sont l'énergie solaire, la méthanisation et la géothermie.

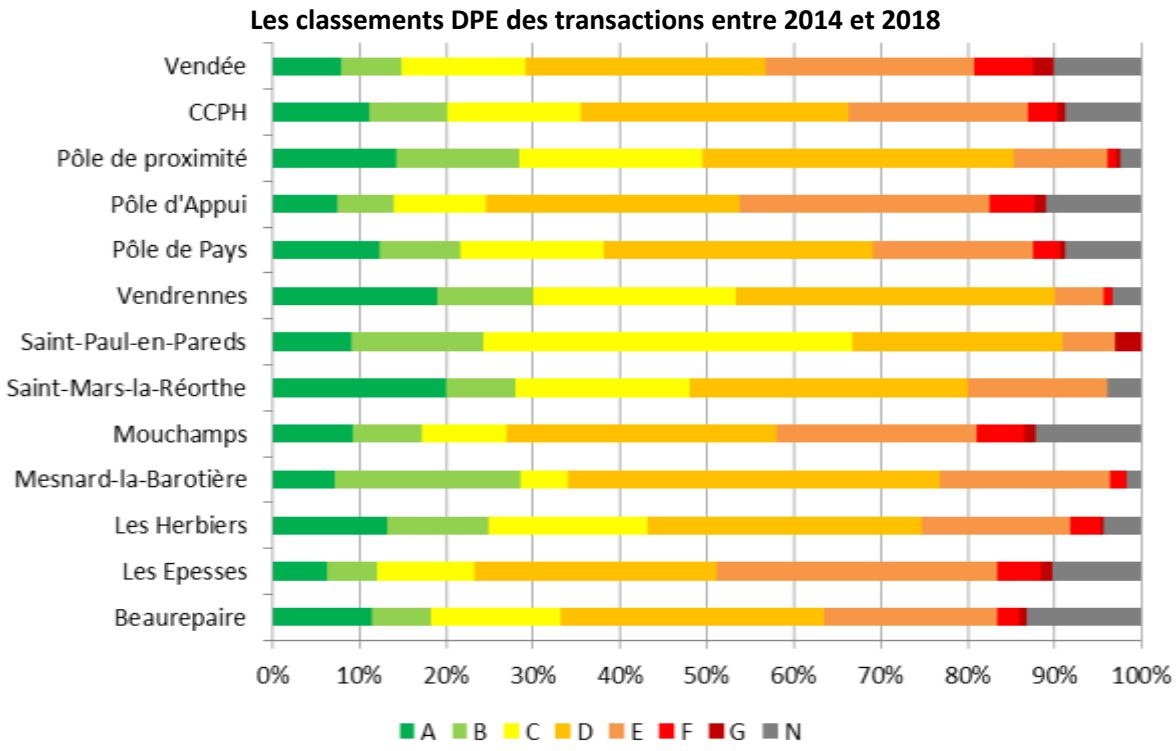
Le potentiel ENR du territoire de la CCPH



Source: Indigo, PCET CCPH

b) Le classement énergétique du parc de logements

L'analyse des transactions réalisées entre 2014 et 2018 montre que 2 357 Diagnostics de Performance Energétique (DPE) ont été réalisés sur le territoire de la Communauté de Communes contre 73 9360 DPE à l'échelle de la Vendée. Cette source d'informations ne concerne bien sûr qu'une partie des logements du territoire mais permet d'approcher un profil-type des logements par secteur ou par type de communes, selon leur classement de A à G, des plus vertueux aux moins vertueux.



Source : ADEME, Observatoire des DPE

Le graphique réalisé met en avant que sur la CCPH, 25 % des logements sont classés suivants l'étiquette DPE E à G contre 66 % pour les étiquettes de A à D. A l'échelle du département, la proportion de logements énergivores (étiquettes E à G) est plus importante, elle est estimée à 33 %. D'après le graphique ci-dessous, seule la commune des Epesses se détache par une proportion de logements énergivores évaluée à 39 %, part légèrement supérieure à celle du département.

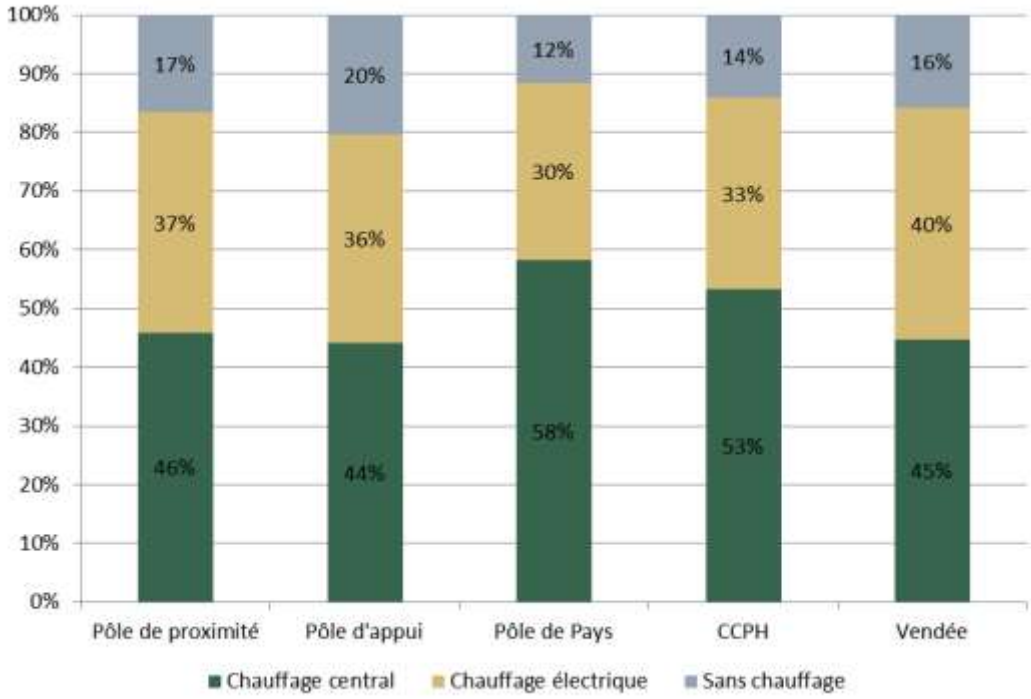
c) La vulnérabilité du parc privé

La situation énergétique du parc privé peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, comme nous venons de le voir avec les DPE, l'âge du logement ainsi que son type, conditionnent en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Par exemple, en zone climatique H2, une maison construite avant 1975 (avant la première réglementation thermique) chauffée au gaz naturel consomme en moyenne 181 kWh/m²/an, contre 149 kWh/m²/an pour une même maison construite après 1975 et correspondant à la classe D du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

A partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances des nouveaux logements qui sont maintenant classés en C ou B.

Les modes de chauffage dans les résidences principales de la CCPH



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La répartition du parc de logements par statut d'occupation et année de construction du logement

	RP Réalisée avant 1971	RP réalisée entre 1971 et 1990	RP réalisée après 1990
Propriétaires	27%	37%	36%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	32%	20%	48%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	15%	41%	44%
Autres statuts d'occupation	30%	20%	51%
CCPH	**27%**	**34%**	**39%**

Source : INSEE 2019 – RGP 2015

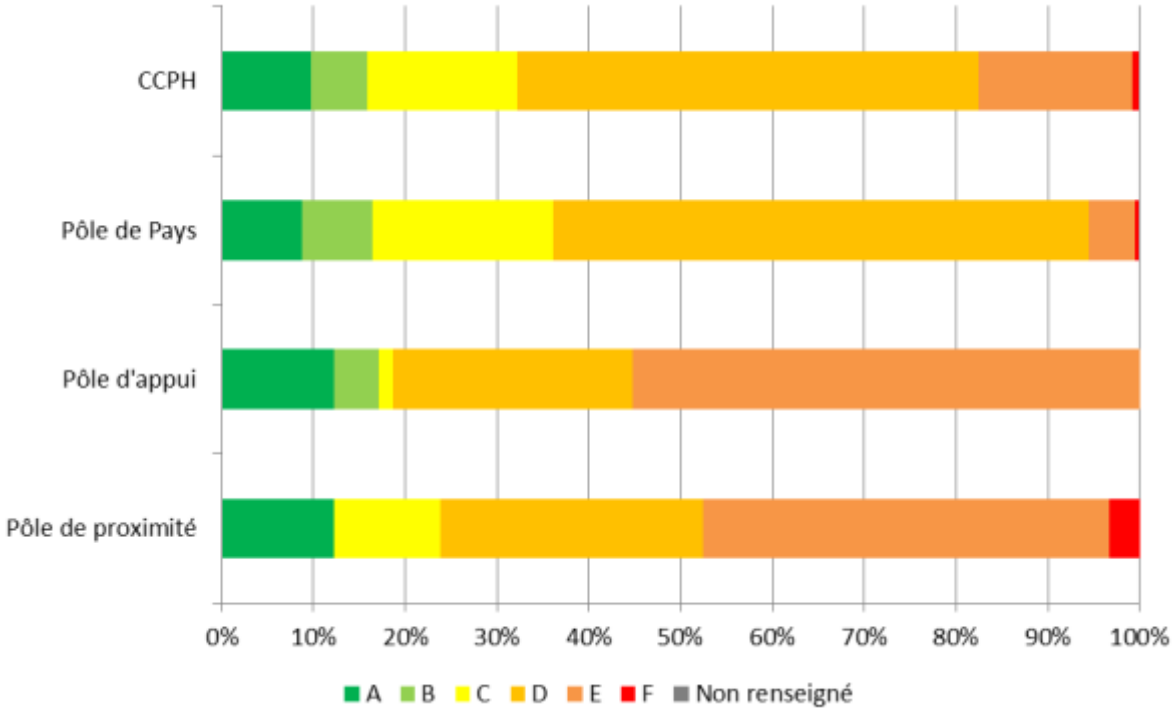
Même si la proportion de résidences principales construites avant 1971 est plus faible que les proportions construites sur les périodes suivantes, il ne faut pas négliger les enjeux de précarité énergétique et notamment les ménages modestes (locataires ou propriétaires) qui peuvent être confrontés à des dépenses importantes sur le poste énergie résidentielle (éclairage, chauffage, appareils électriques…).

d) La situation du parc public locatif social

50 % du parc locatif social est en étiquette énergétique D (151 à 230 kwh/m²/an). Une majorité de ces logements date de la période 1971-1990. A cette époque les normes concernant la consommation énergétique et les isolations n'étaient pas aussi rigoureuses qu'aujourd'hui. Toutefois les logements locatifs sociaux énergivores classés selon les étiquettes E à G représentent 18% alors que les logements classés selon les étiquettes A à C représentent la proportion de 32 %. Cette situation est à corréler avec la date de la construction des logements où l'on constate que plus de 28 % ont été construits après 2005 et 18 % entre 1991 et 2004.

Depuis la circulaire du 22 juillet 2013 relatif au Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH), le parc locatif social classé D entre dans le champ des objectifs de réhabilitation thermique d'ici à 2020. Il correspond, pour la CCPH, à 389 logements supplémentaires à prendre en compte. Au total, c'est donc 41 % du parc locatif social qui serait à rénover.

Les performances énergétiques du parc social selon les DPE



Source : RPLS 2018

Les bailleurs sociaux interrogés (Vendée Logement, Vendée Habitat et Podeliha) ont réalisés des travaux de réhabilitation sur 21 logements sociaux entre 2013 et 2018. A noter que Vendée Habitat a réalisé des travaux de réhabilitation sur le parc des Demoiselles dans les années 2000 et des Alouettes en 1987 (aux Herbiers).

Les réhabilitations récentes des logements sociaux

Bailleurs	Commune	Nombre de logements
Vendée Logement	Les Epesses	20
Vendée Logement	Les Herbiers	1
Total		21

Source : Bailleurs sociaux de la CCPH – 2018-2019

Pour les prochaines années, les bailleurs sociaux ont prévu de rénover un total de 286 logements répartis sur la commune des Herbiers. A noter que ce chiffre pourrait s'agrémenter du PSP de Vendée Logement qui est en cours de révision au moment de la rédaction du diagnostic.

Les réhabilitations inscrites aux PSP

Bailleurs	Nom de la résidence	Commune	Type d'habitat	Nombre de logements	Réhabilitation prévue
Vendée Habitat	Les Alouettes	Les Herbiers	Collectif	24	2020
Vendée Habitat	La Demoiselle	Les Herbiers	Collectif	219	2019-2020
Vendée Habitat	Gendarmerie les Herbiers	Les Herbiers	Individuel	20	2018
Vendée Habitat	Le Mont des Alouettes	Les Herbiers	Individuel	3	2019
Vendée Habitat	Les près de Victor	Les Herbiers	Collectif	12	2018 -2021
Vendée Habitat	Marcel Cerdan	Les Herbiers	Individuel	8	2023
Total				**286**	

Source : Bailleurs sociaux de la CCPH – 2018-2019

Les élus ont souligné que même si des travaux de rénovation ont été menés par les bailleurs sociaux sur leur parc de logements, ces enjeux de rénovation perdurent spécifiquement sur le parc le plus ancien et vétuste (comme par exemple les Alouettes, les Demoiselles aux Herbiers et le Foyer des Lilas à Mouchamps).

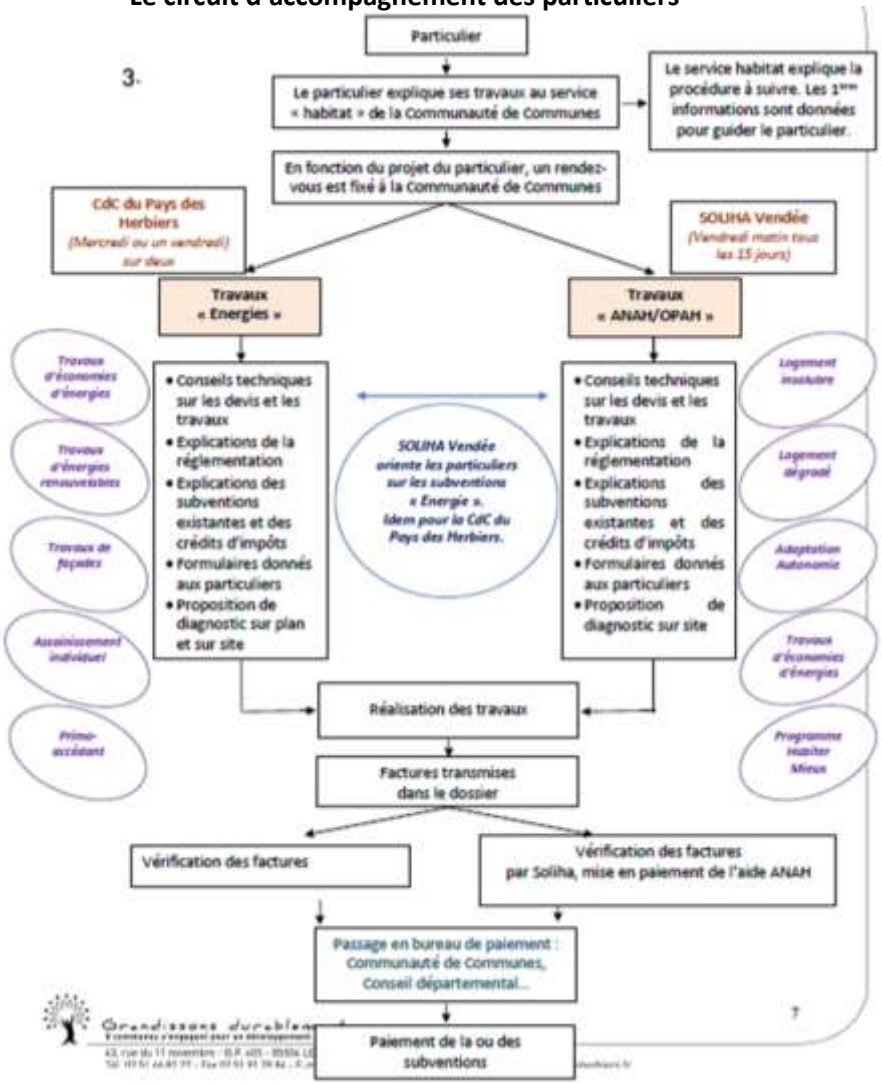
Des exemples de logements sociaux vieillissants (à gauche, Vendrennes à droite, les Alouettes aux Herbiers)

Source : ASTYM-Urbanova

« L'adaptation du parc social est un enjeu fort compte tenu du vieillissement démographique. Toutefois l'adaptation peut apparaitre compliquée financièrement pour les logements individuels.»

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

Le circuit d'accompagnement des particuliers



Source : CCPH

e) *Les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements*

En 2014, la CCPH s'est portée candidate à l'appel à projet de la Région des Pays de la Loire et de l'ADEME Pays de la Loire sur la plateforme territoriale de rénovation énergétique du logement (PTRE). Ce dispositif a permis d'apporter des actions de sensibilisation :

- En faveur des ménages
  - avec des permanences pour les habitants souhaitant entreprendre des travaux d'économies d'énergie et/ou des travaux relatifs aux énergies renouvelables ;
  - des campagnes de communication « Ne laissez pas le froid s'installer chez vous isolez »
  - Des enquêtes auprès des ménages ayant bénéficié de l'aide « Economies d'énergies » ;
  - Des balades thermographiques ;
  - Le défi des familles à énergie positive.
- En faveur du tissu artisanal avec des formations locales avec la CAPEB et la FFB de Vendée.

Les permanences énergies sont un succès avec un rythme moyen d'une permanence par semaine avec 6-7 rendez-vous par permanence.A cela s'ajoute un soutien financier à la rénovation énergétique des logements privés. Cette subvention a pu bénéficier à plus de 3 400 logements pour 1 376 482 € investis par la CCPH depuis 2006. Sur le PLH précédent, près de 1 220 logements ont pu bénéficier de cette aide financière soit 562 000 € versée par la CCPH.

A noter qu'en septembre 2019, la CCPH se détourne de son système d'aide originel, les subventions anciennement versées en fonction du type de travaux réalisé, vont maintenant être versées en fonction du gain énergétique obtenu et l'étiquette atteinte après travaux. C'est l'association Elise qui a été choisie pour s'occuper de l'accompagnement des ménages.

Le nombre de logements ayant bénéficié de la subvention énergie sur la CCPH entre 2013 et 2018

	Nombre de logements	Nombre de subventions
2013	222	106 664 €
2014	209	92 380 €
2015	209	116 534 €
2016	216	103 622 €
2017	183	68 506 €
2018	181	74 659 €
Total	1 220	562 365 €

4. LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT

a) Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) sollicité pour l'énergie

Le Fonds Solidarité Logement (FSL) peut accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées, si nécessaire, par un accompagnement social pour permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie. Ce fonds est financé par le Conseil Département et la Communauté de Communes (à hauteur de 3 500 € pour l'exercice 2019).

Les aides allouées entre 2015 et 2017 dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

		Montant des aides accordées					
		Impayés de loyer	Fourniture d'énergie	Fourniture d'eau	Créances Fin Amiable Transfert CG	Charges de logement	Accès au logement
Beaurepaire	30	- €	3 128,05 €	581,22 €	- €	1 634,90 €	2 261,03 €
Les Epesses	26	- €	1 165,00 €	- €	744,00 €	3 769,28 €	3 275,97 €
Les Herbiers	373	7 196,92 €	6 164,54 €	5 052,27 €	1 840,80 €	49 942,46 €	44 971,90 €
Mesnard-la-Barotière	29	532,00 €	3 019,00 €	1 011,97 €	- €	2 971,00 €	2 601,58 €
Mouchamps	49	- €	640,00 €	573,23 €	728,00 €	2 877,62 €	5 891,62 €
Saint-Mars-la-Réorthe	11	- €	210,00 €	- €	- €	2 706,00 €	370,00 €
Saint-Paul-en-Pareds	13	- €	1 191,96 €	476,57 €	- €	1 634,00 €	780,00 €
Vendrennes	32	- €	2 078,00 €	2 014,92 €	- €	- €	3 808,55 €
CCPH	**563**	**7 728,92 €**	**17 596,55 €**	**9 710,18 €**	**3 312,80 €**	**65 535,26 €**	**63 960,65 €**

Source : Conseil Départemental de la Vendée

Les trois principaux postes d'intervention du FSL sur la CCPH sont :

- Les charges de logement pour 39% des aides accordées ;
- L'accès au logement pour 38% des aides accordées ;
- Le poste de fourniture énergétique représente 10% des aides accordées dans le cadre du FSL.

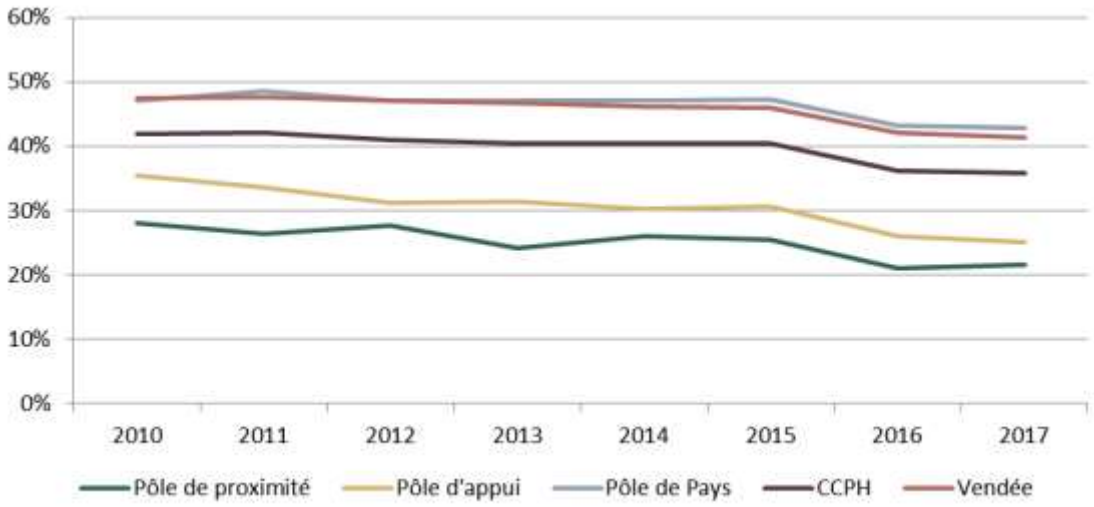
b) Les aides de la CAF

Il s'agit de prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF), de l'Allocation de Logement Sociale (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

- L'**ALF** a été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est à présent attribuée aux familles avec enfants, ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est également versée aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.
- L'**ALS** a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants qui représentent plus du quart des bénéficiaires.
- L'**APL** créée en 1977, s'adresse (actuellement) à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédants à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'État.
  Ces trois aides ne sont pas cumulables.

Le Pôle de Pays a un pourcentage d'allocataires aux logements similaire à celui observé au niveau départemental. La proportion des allocataires bénéficiant d'une aide pour le logement varie entre 45 % et 51% pour la commune des Herbiers alors que pour les autres communes ce même taux varie entre 21 % et 37 %.

L'évolution de la part des allocataires d'une aide au logement sur l'ensemble des allocataires CAF



Source : Statistiques de la CAF - 2018

Le nombre et le statut d'occupation des ménages allocataires des aides au logement en 2017

	Nombre d'allocataires logement	Dont locataires	Dont propriétaires
Beaurepaire	110	85%	15%
Les Epesses	112	78%	22%
Les Herbiers	1 229	93%	7%
Mesnard-la-Barotière	55	71%	29%
Mouchamps	115	79%	21%
Saint-Mars-la-Réorthe	32	NR	NR
Saint-Paul-en-Pareds	46	80%	20%
Vendrennes	53	74%	26%
Pôle de proximité	*186*	*62%*	*21%*
Pôle d'appui	*227*	*78%*	*22%*
Pôle de Pays	*1 339*	*93%*	*7%*
CCPH	1 752	88%	11%
Vendée	45 157	86%	12%

Source : Statistiques de la CAF - 2018

5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE C

Atouts

- Une croissance des logements soutenue assurant la fluidité du parc de logement.
- Une faible proportion de logements vacants avec une diminution de la vacance lourde.
- Des résidences principales plutôt récentes répondant à la réglementation thermique.
- Une offre de logements et d'hébergements diversifiée pour les personnes âgées (EHPAD, MARPA).
- La présence de deux structures d'accueil pour les jeunes permettant de répondre à une demande d'hébergement des jeunes.
- Des structures dédiées à l'accueil et à l'hébergement des personnes en situation d'handicap apportant une offre complémentaire et répondant à la demande.
- Des réponses adaptées pour la gestion d'urgence notamment par la «coordination intercommunale», la présence de logements d'urgence et de haltes.
- Une réponse adaptée pour l'accueil temporaire des gens du voyage avec les deux aires d'accueil des gens du voyage.
- De nombreuses rénovations récentes et une baisse des résidences principales en mauvais état.

Faiblesses

- Un décalage entre la taille des ménages et celle des logements spécifiquement la faible offre de petits logements.
- Une part des résidences principales en mauvais état dont la présence de copropriétés dégradées aux Herbiers.
- Une faible part de logements vacants qui engendre une tension sur le marché bloquant la rotation du parc de logements et pouvant limiter le parcours résidentiel des ménages.
- Des capacités d'accueil pour les jeunes limitées dans les structures d'accueil et une offre dans le parc locatif privé limitée pour les jeunes notamment à faible revenu.
- Des demandes non satisfaites pour de l'hébergement temporaire.
- Une offre en logements dédiée aux saisonniers très faible face à l'ampleur de la demande.
- Des cas de sédentarisation des gens du voyage difficile : inadéquation avec les règles d'urbanisme, conflit de voisinage.

Enjeux

- L'attractivité des logements anciens au service de la qualité urbaine.
- Une offre de logements adaptés et suffisants répondant aux différents besoins des parcours résidentiels des ménages.

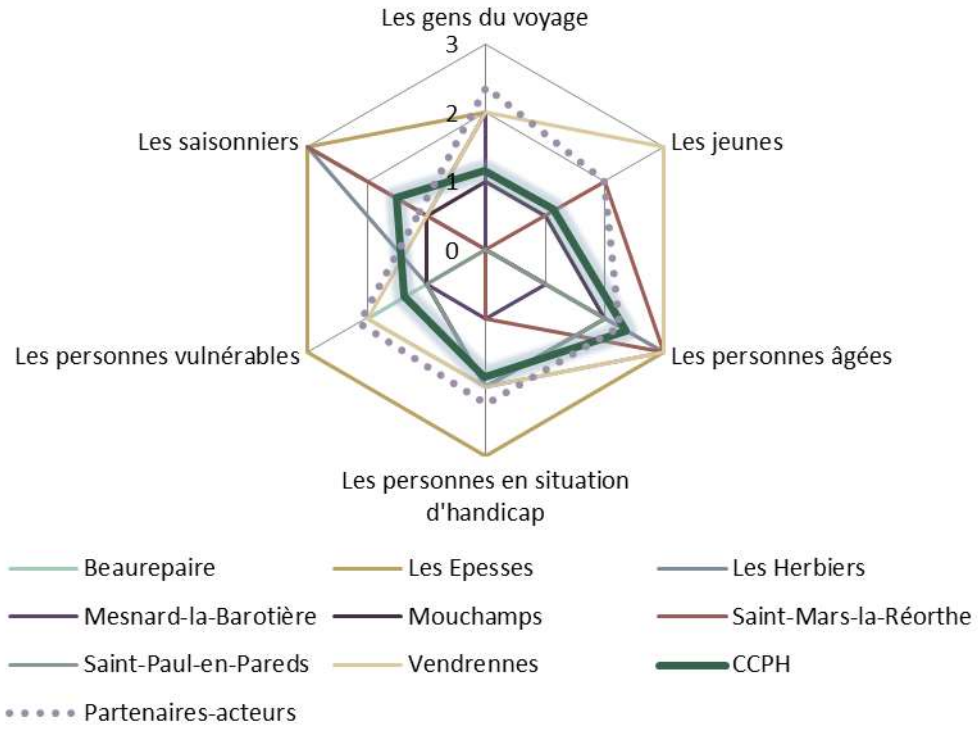
Opportunités

- De nombreux services de maintien à domicile permettant l'accompagnement du vieillissement à domicile des ménages.
- Une croissance des familles permettant une dynamique en termes d'emplois, de services et d'attractivité du territoire.
- De nombreuses opportunités en termes d'emplois favorisant l'arrivée de travailleurs sur le territoire.
- Des logements de type «vendéen» de plain-pied plus facilement accessibles pour les personnes âgées vieillissantes et les personnes en situation d'handicap.
- Le développement prochain du Puy du Fou permettant la création de nombreux emplois et renforçant l'attractivité touristique et économique pour tout le territoire.
- La proximité du carrefour autoroutier A83-A87 facilitant la liaison vers les pôles d'emplois notamment de Cholet et de La Roche sur Yon.
- Un paysage bocager et une identité forte.

Menaces

- Des réponses à développer aux besoins en termes d'adaption de logements et d'offres complémentaires toujours plus importants dans un contexte de vieillissement démographique et notamment des personnes les plus âgées.
- Un risque de marginalisation des jeunes modestes ne pouvent ni accéder aux hébergements ni aux logements classiques.
- Un risque de perte d'attractivité de certains bourgs anciens avec la concentration de parc de logements parfois très anciens.
- Le développement du Parc du Puy du Fou risque d'augmenter la demande en logements pour les saisonniers et de tendre le marché locatif privé.
- Une desserte en transport collectif peu développée : possible frein à la mobilité de certaines personnes notamment les jeunes et les personnes âgées.
- Une augmentation des ménages seuls qui risque de ne pas trouver d'offre de logements adaptés notamment pour les T1 et les T2.

Les élus et les partenaires ont été invités à prioriser les thématiques concernant les besoins spécifiques. Les réponses sont les suivantes (0 : pas prioritaire, 1 : peu prioritaire, 2 : prioritaire, 3 : très prioritaire).



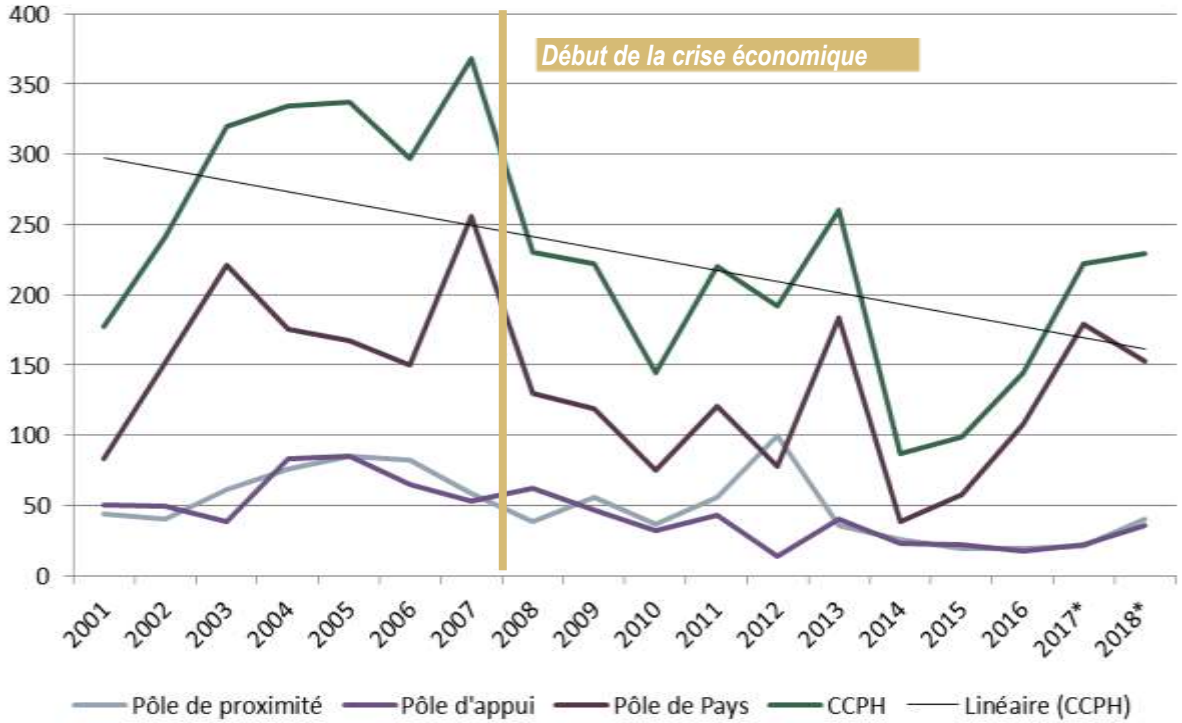
D. LES DYNAMIQUES RÉCENTES DE L'HABITAT

1. LA CONSTRUCTION NEUVE

a) Les tendances récentes

Le graphique ci-dessous indique qu'après une forte augmentation du rythme de construction annuelle entre 2001 et 2007, la tendance a été à la baisse. Sur la période 2007-2016, il est de 197 logements neufs/an.

L'évolution du nombre de logements commencés depuis 2001



Source : DREAL et Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2001 à 2016 et en date de prise en compte en 2017 et 2018

Le graphique montre que les rythmes annuels de production de logements neufs sont passés de 296 logements construits en moyenne par an entre 2001 et 2007 à 186 pour la période 2008-2018. Cette baisse est notamment due au manque de foncier disponible ou aux règles trop contraignantes des documents d'urbanisme qui a limité les projets de constructions comme aux Herbiers et à Beaurepaire. La révision du PLU des Herbiers a également gelé les constructions, elle a été approuvée en 2014.

« Certains PLU ont été trop restrictifs et ont contraints la mise en chantier des terrains à bâtir.»

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

« Même si la construction neuve a connu une période de baisse, une reprise est observée depuis 2018.»

Parole d'un partenaire –acteur de l'habitat

Plus précisément sur la période 2008-2018, deux phénomènes sont observés

- **Un pic de la construction pour l'année 2013** avec 260 logements neufs construits dont 180 sur la commune des Herbiers et 29 sur les Epesses ;
- Les années 2017 et 2018, même si les chiffres sont en date de prise en compte, montrent une **tendance qui semble à la progression** du rythme de construction à la fois dans les Pôle de Pays et dans les pôles d'appui et les pôles de proximité. Cette tendance est confirmée par les partenaires et acteurs de l'habitat.

L'évolution du nombre de logements entre 2007 et 2018

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	Moyenne par an 2007-2013	Moyenne par an 2014-2016
Beaurepaire	30	20	34	11	22	7	4	9	11	7	12	5	21	9
Les Epesses	33	38	25	13	30	3	29	9	11	13	19	23	29	11
Les Herbiers	226	110	85	64	99	71	180	29	47	101	167	148	139	59
Mesnard-la-Barotière	10	2	19	12	9	11	12	11	4	7	5	20	13	7
Mouchamps	20	24	22	19	13	11	11	14	11	4	3	13	20	10
Saint-Mars-la-Réorthe	6	14	21	2	10	5	6	3	4	2	9	2	11	3
Saint-Paul-en-Pareds	26	4	6	3	21	42	9	5	4	5	2	5	19	5
Vendrennes	17	18	10	20	16	42	9	7	7	5	5	13	22	6
Pôle de proximité	*59*	*38*	*56*	*37*	*56*	*100*	*36*	*26*	*19*	*19*	*21*	*40*	*64*	*21*
Pôle d'appui	*53*	*62*	*47*	*32*	*43*	*14*	*40*	*23*	*22*	*17*	*22*	*36*	*49*	*21*
Pôle de Pays	*256*	*130*	*119*	*75*	*121*	*78*	*184*	*38*	*58*	*108*	*179*	*153*	*161*	*68*
CCPH	**368**	**230**	**222**	**144**	**220**	**192**	**260**	**87**	**99**	**144**	**222**	**229**	**273**	**110**
Vendée	8 111	6 292	4 989	5 847	5 808	5 260	4 427	3 546	3 580	4 207	5 281	4 805	6 789	3 778

Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007 à 2016 et en date de prise en compte en 2017 et 2018

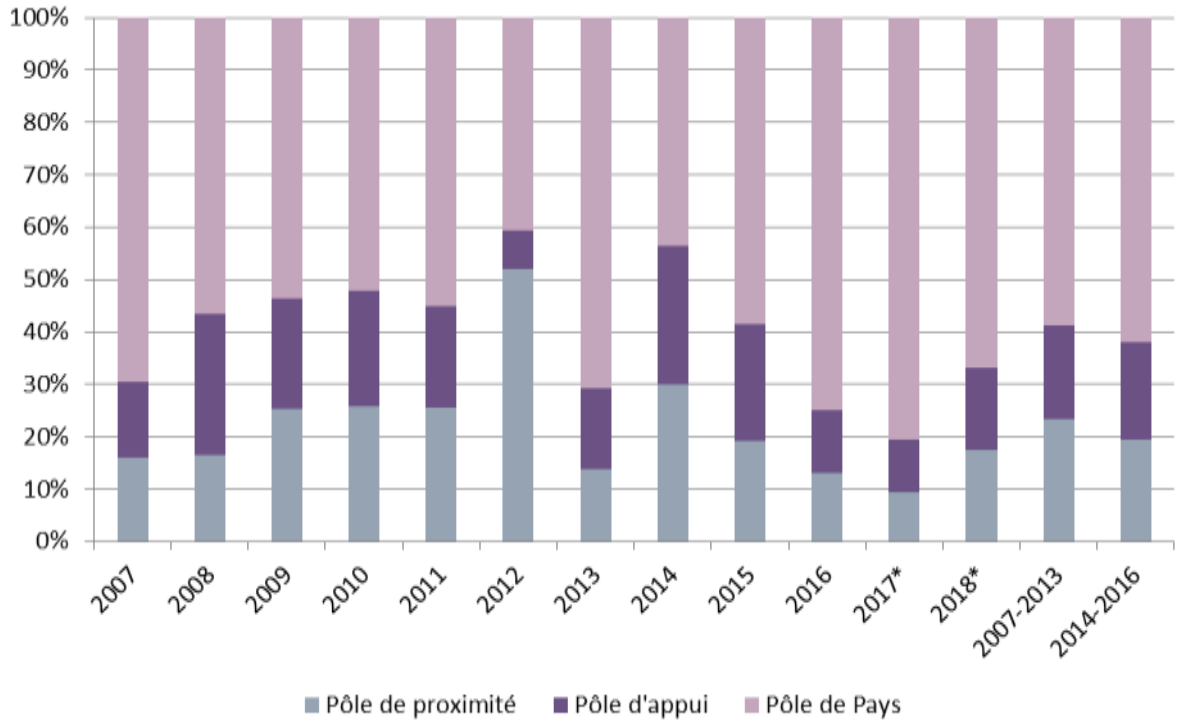
Le tableau et le graphique montrent que sur la période 2007-2016, ce sont les Pôle de Pays qui enregistrent le rythme de construction le plus élevé avec 117 logements neufs/an dont 101 pour la seule ville des Herbiers. Sur les autres communes du territoire, il varie entre 7 (pour Saint-Mars-la-Réorthe) à 20 (pour les Epesses) logements neufs/an.

Les évolutions récentes sont marquées par deux périodes :

- 2007-2013 : le rythme de construction observée pour la CCPH s'élevait à 273 logements neufs/an. Au niveau communal, les communes des Herbiers affiche un rythme de production de logements de 139/an contre 11 à 29/an pour les autres communes.
- 2014-2016 : le rythme de construction a été divisé par deux pratiquement dans l'ensemble des communes de l'intercommunalité (sauf Mesnard-la-Barotière). Les plus fortes diminutions sont observées sur les communes les plus rurales comme Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes.

Sur ces deux années, le rythme de construction est estimé à 110 logements neufs/an dont 59 logements neufs/an seulement sur la commune des Herbiers. Les autres communes ont un rythme qui varie entre 3 et 14 logements neufs/an.

L'évolution de la répartition géographique des logements commencés au sein de la CCPH depuis 2007



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007 à 2016 et en date de prise en compte en 2017 et 2018

Entre 2007 et 2016, la commune des Herbiers représente 51 % des logements commencés sur la CCPH. Au niveau des secteurs, c'est le Pôle de Pays qui représente la majorité des logements commencés sur la période. A noter qu'en 2012 et 2014, la part de la commune des Herbiers ne représentait qu'un tiers des constructions de ces années. Ce retrait s'explique par la réalisation de logements sur d'autres communes du territoire comme en 2012 sur Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes qui ont représenté chacune 22 % des logements commencés cette année-là. De plus, en 2014, les communes de Beaurepaire, de Mouchamps et de Mesnard-la-Barotière ont connu une part de logements neufs plus importants avec respectivement 10 %, 13 % et 16 %. Enfin cela s'analyse également par un gel des constructions sur les Herbiers.

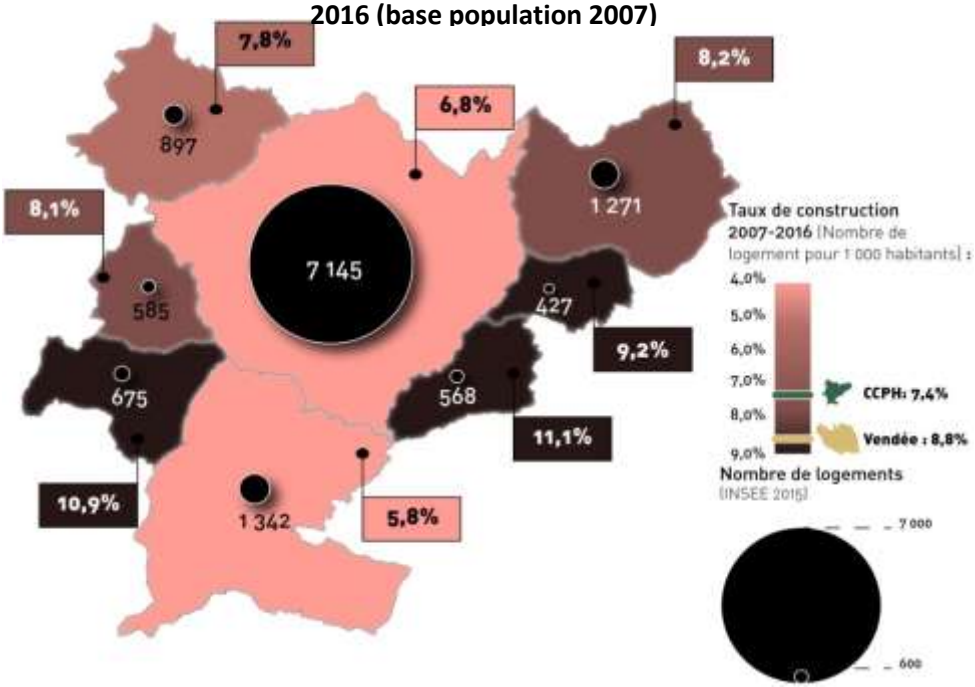
b) Mesure de l'attractivité du territoire

Le rapport entre les chiffres de la construction et la population permet de mettre en relief les territoires bénéficiant d'une forte attractivité.

L'ensemble des communes et des territoires ont connu une baisse du taux de logements commencés annuel (pour 1 000 habitants) entre 2007 et 2016.

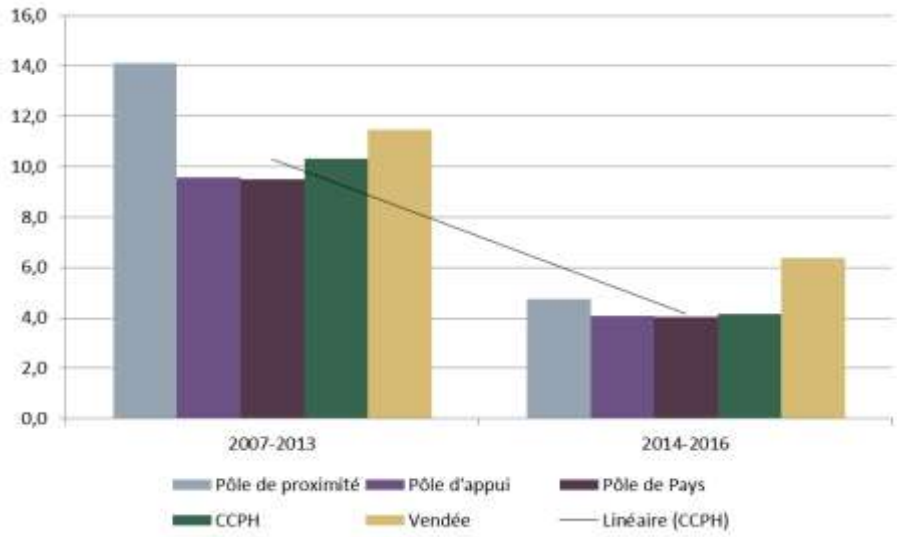
Sur la période 2007-2013, les communes de Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes se détachent par des taux de construction plus élevés que ceux observés à l'échelle départementale.

Le nombre de logements commencés pour 1 000 habitants entre 2007 et 2016 (base population 2007)



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016- INSEE RGP 2007
Réalisation : ASTYM

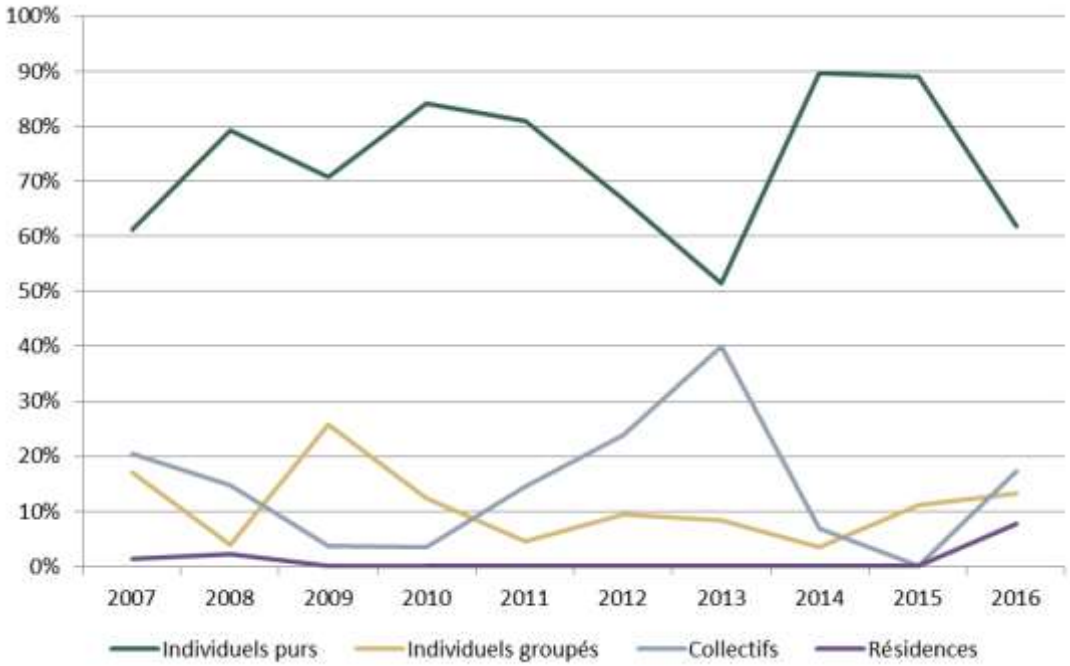
L'évolution du nombre de logements pour 1 000 habitants commencés entre 2007 et 2016 (base population 2007)



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016- INSEE RGP 2007

Sur la période 2014-2016, les taux de construction ont connu un ralentissement. L'ensemble des communes affichent des taux inférieurs à ceux du département. Seule la commune de Mesnard-la-Barotière se détache par un taux de construction plus élevé de 6,1 logements pour 1 000 habitants proche du niveau départemental (6,4).

L'évolution de la typologie des logements commencés entre 2007 et 2016



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

c) Une construction largement orientée vers le logement individuel

Les constructions individuelles représentent près de 67 % des constructions neuves sur la CCPH. Les logements collectifs eux, représentent 14 % des logements commencés entre 2007 et 2016. Cette proportion est similaire à celle observée à l'échelle départementale.

d) Un marché de la construction neuve marqué par une occupation personnelle

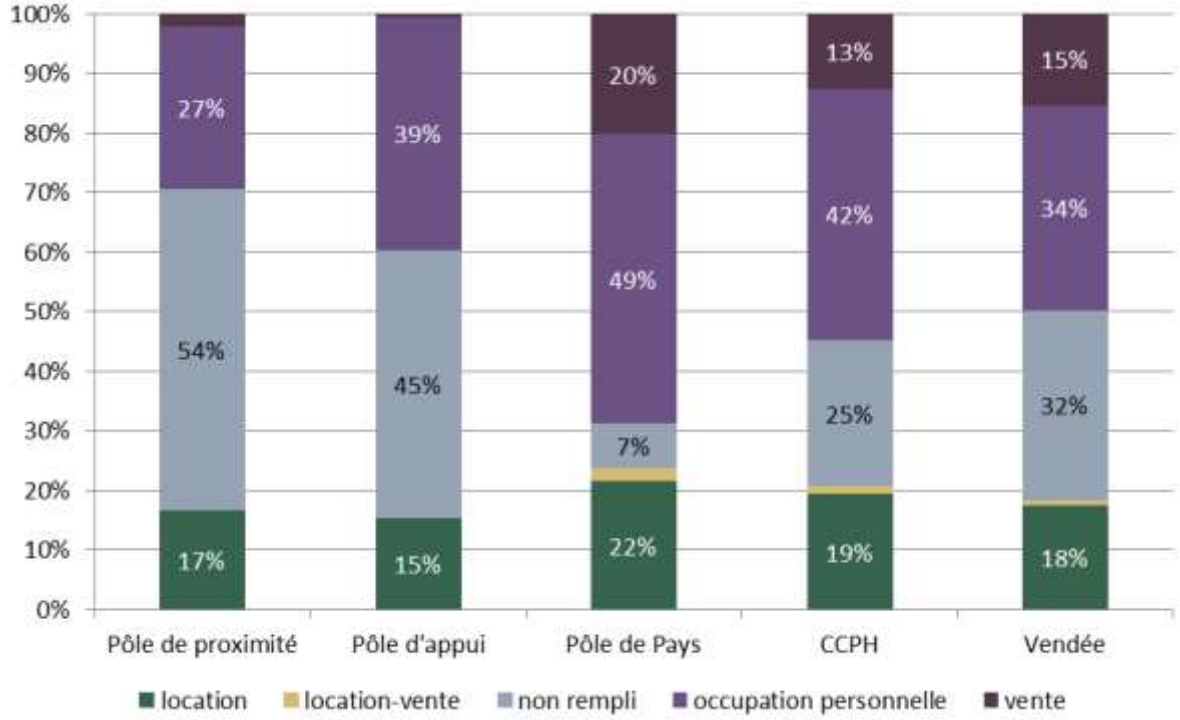
Sur la période 2007-2016, 824 constructions ont été destinées à une occupation personnelle (soit 42 % des constructions). Les locations représentent 19 % des usages des constructions neuves. A noter les limites de cette donnée dans les plus petites communes où le faible nombre de renseignements nous empêche d'obtenir une donnée fiable à

Des logements récents (Beaurepaire)

Des logements récents (Les Herbiers)

Source : ASTYM- Urbanova

La répartition des utilisations des logements commencés par type de communes entre 2007 et 2016

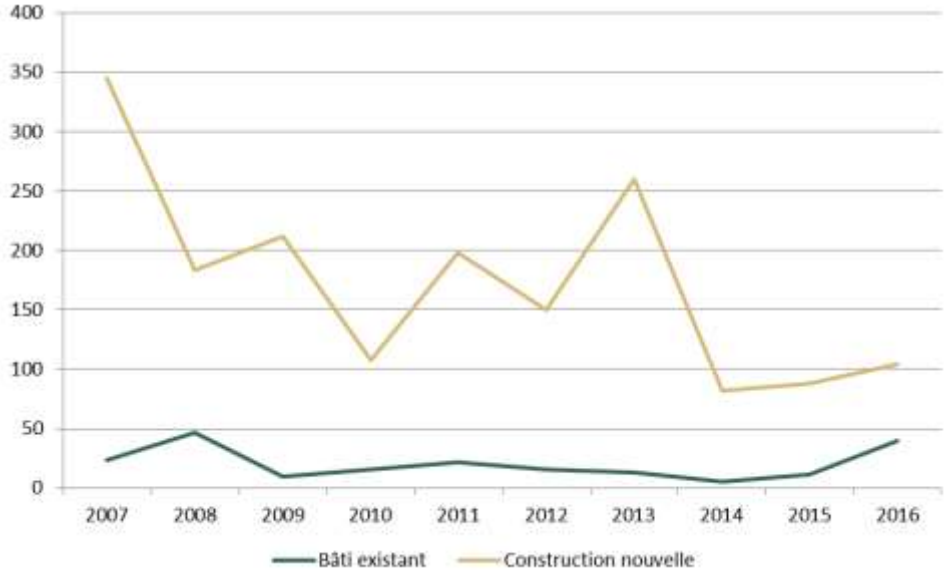


Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

e) Un début d'intérêt pour la valorisation du bâti existant

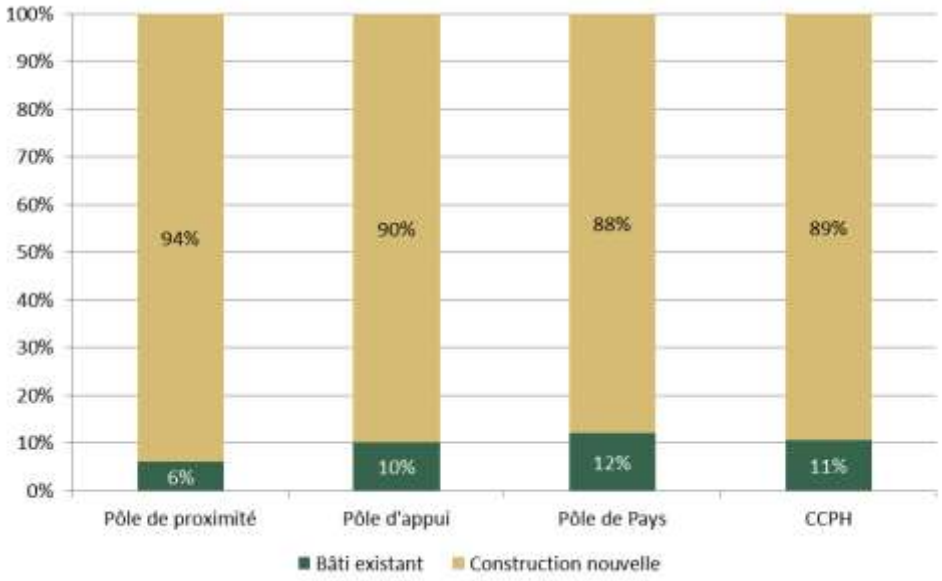
Entre 2007 et 2016, 203 constructions neuves ont été réalisées sur un bâtiment existant ce qui représente 11 % des logements commencés (ex : changement d'usage de bâtiment non résidentiels, « découpe d'immeuble en plusieurs logements, rénovation lourde de ruine…).

L'évolution du nombre de constructions neuves en construction nouvelle et sur un bâtiment existant entre 2007 et 2016



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

L'évolution de la nature du projet de constructions neuves entre 2007 et 2016 sur la CCPH



Source : Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2016

f) Les projets identifiés pour les prochaines années

Dans le cadre de l'élaboration du volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCPH, les élus ont été interrogés pour connaître les projets de logements prévus.

➲ LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉCEMMENT OU TRÈS PROCHAINEMENT RÉALISÉES

Dernièrement, 456 logements ont été construits ou sont en cours de construction sur la CCPH. Toutes les communes, hors Sain-Paul-en-Pareds ont eu une opération récente ou en cours pour la construction de nouveaux logements. A noter que 23 % des logements sont des logements sociaux. Des PSLA ont été créées sur la commune des Herbiers.

Les opérations de logements récents ou en cours sur la CCPH

Territoires	Nombre de logements	…dont logements sociaux	…dont PSLA
Beaurepaire	29	6	0
Les Epesses	56	0	0
Les Herbiers	281	72	14
Mesnard-la-Barotière	16	0	0
Mouchamps	23	23	0
Saint-Mars-la-Réorthe	15	5	0
Saint-Paul-en-Pareds	0	0	0
Vendrennes	36	0	0
Pôle de proximité	*67*	*5*	*0*
Pôle d'appui	*79*	*23*	*0*
Pôle de Pays	*310*	*78*	*14*
CCPH	456	106	14

Source : Entretiens communes (décembre 2018 - janvier 2019)

LES PROJETS DE LOGEMENTS À VENIR

Les projets de logements ont également été recensés. Il y aurait, au moment de l'élaboration du diagnostic du PLUI-H, 544 logements projetés dont 21 % de logements sociaux.

Les opérations de logements prévues la CCPH

Territoires	Nombre de logements (dont à court terme > 6 ans)	...dont logements sociaux (dont à court terme > 6 ans)	...dont PSLA (dont à court terme > 6 ans)
Beaurepaire	61 (48%)	12 (50%)	0
Les Epesses	26 (100%)	0	0
Les Herbiers	402 (37%)	97 (49%)	7 (100%)
Mesnard-la-Barotière	28 (100%)	6 (100%)	0
Mouchamps	0	0	0
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0	0
Saint-Paul-en-Pareds	22 (100%)	2 (100%)	0
Vendrennes	8 (100%)	0	0
Pôle de proximité	*58 (100%)*	*8 (100%)*	*0*
Pôle d'appui	*26 (100%)*	*0*	*0*
Pôle de Pays	*460 (37%)*	*54*	*7*
CCPH	**544 (48%)**	**109 (57%)**	**7 (100%)**

Source : Entretiens communes (décembre 2018 – janvier 2019)

Les types d'opérations à court terme sur la CCPH

Territoires	Nombre de logements en extension	Nombre de logements dans le tissu urbain existant	... dont en renouvellement urbain	...dont dents creuses
Beaurepaire	29	0	0	0
Les Epesses	26	0	0	0
Les Herbiers	94	55	16	39
Mesnard-la-Barotière	28	0	0	0
Mouchamps	0	0	0	0
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0	0	0
Saint-Paul-en-Pareds	22	0	0	0
Vendrennes	8	0	0	0
Pôle de proximité	*58*	*0*	*0*	*0*
Pôle d'appui	*26*	*0*	*0*	*0*
Pôle de Pays	*94*	*55*	*16*	*39*
CCPH	**207**	**55**	**16**	**39**

Source : Entretiens communes (décembre 2018 - janvier 2019)

Les projets de logements à court terme (inférieur à 6 ans) représentent 48 % des opérations de logements recensés, soit près de 262 logements. Une grande majorité de ces logements est prévue en extension urbaine (79 %). Seule la commune des Herbiers possède des projets de logements dans le tissu urbain existant, ils représentent 55 logements pour 39 logements par valorisation des dents creuses existantes (foncier nu) et 16 logements par renouvellement urbain (foncier en partie bâti revalorisé).

Le rythme de construction de logements, entre 2007 et 2016 est de 197 logements neufs/an. L'ensemble des projets de logements (544) représenteraient seulement 2,7 années de production de logements.

g) Le potentiel foncier à vocation habitat identifié

Le potentiel foncier identifié en dent creuse s'élève à plus de **55 hectares** sur la CCPH dont 26,2 hectares concentrés sur la commune des Herbiers.

Pour calculer le potentiel de logements associés, les densités du SCoT du Pays du Bocage Vendéen ont été prises en compte. Elles se répartissent de la manière suivante :

- Pôle de Pays : Beaurepaire et les Herbiers : 21 logements/ha ;
- Pôle d'appui : Les Epesses, Mouchamps : 17 logements/ha ;
- Pôle de proximité : Mesnard-la-Barotière, Saint-Mars-la-Réorthe, Saint-Paul-en-Pareds, Vendrennes : 15 logements/ha.

Ainsi au regard des densités du SCoT PBV, le potentiel de logements associé est estimé à 1 045 ce qui représenterait environ 5,3 années de production de logements (au regard du rythme de production de logements neufs récents estimé pour la période 2007-2016 à 197 logements neufs/an).

La surface des dents creuses à vocation habitat

Territoires	Surface des dents creuses (ha)	Répartition des dents creuses (%)	Potentiel de logements associés
Beaurepaire	3,7	7%	79
Les Epesses	6,9	12%	117
Les Herbiers	26,2	47%	551
Mesnard-la-Barotière	2,6	5%	39
Mouchamps	6,0	11%	102
Saint-Mars-la-Réorthe	2,7	5%	40
Saint-Paul-en-Pareds	3,4	6%	51
Vendrennes	4,4	8%	66
Pôle de proximité	*13,1*	*23%*	*196*
Pôle d'appui	*12,9*	*23%*	*219*
Pôle de Pays	*30,0*	*54%*	*629*
CCPH	55,9	100%	1 045

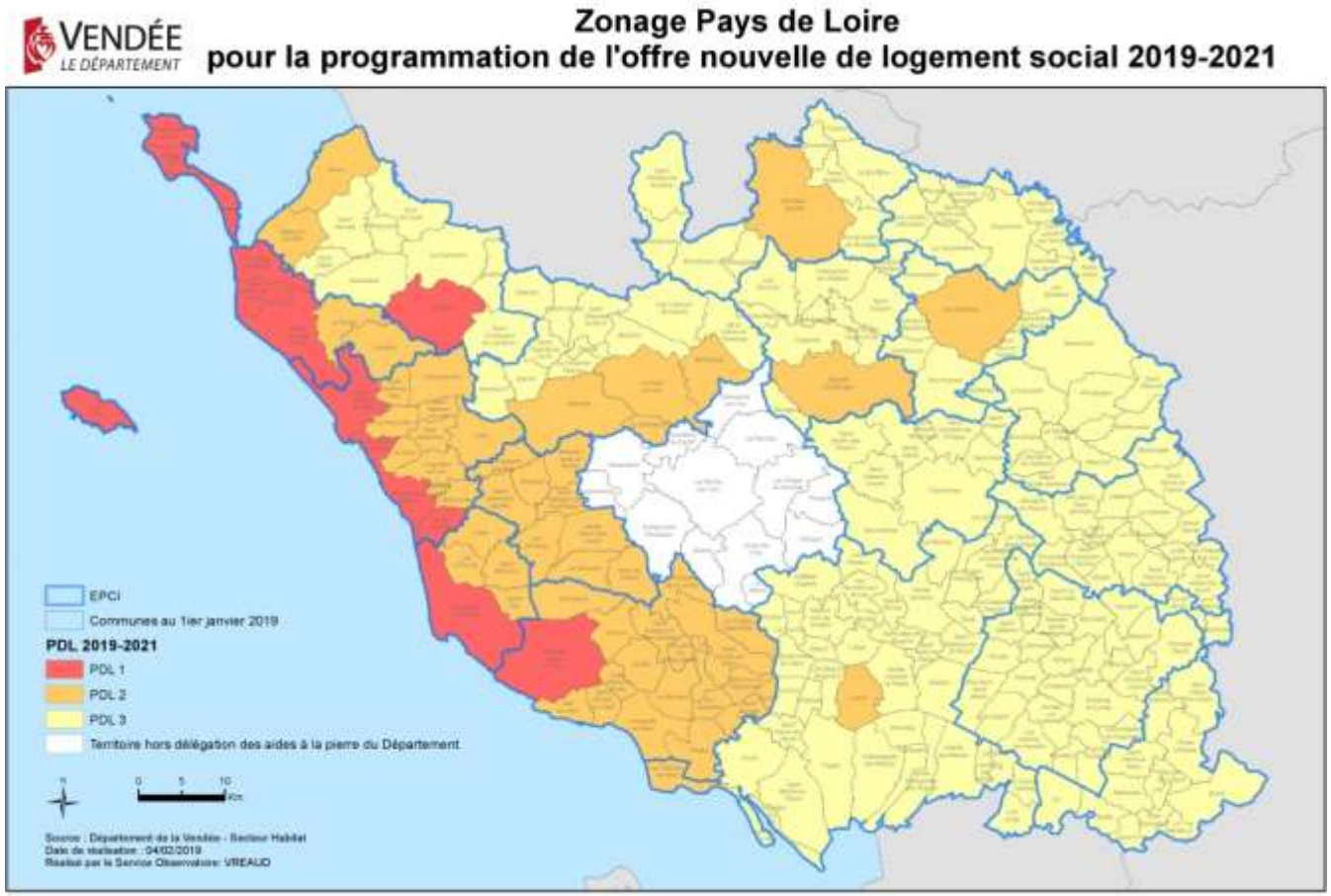
Source : Urbanova

A noter, la présence d'une friche sur le quartier de la gare aux Herbiers qui pourrait être un site potentiel à requalifier en vue d'y produire du logement.

2. LE PARC LOCATIF SOCIAL

a) *L'offre locative actuelle*

A. Les rappels



Source : Département de la Vendée

Les logements locatifs sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentie par la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Le **prêt locatif aidé « intégration » (PLAI)** finance des logements dont les loyers sont les plus bas, et qui sont réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.
- Le **prêt locatif à usage social (PLUS)** finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes.
- Le **prêt locatif social (PLS)** finance des logements conçus pour qu'en zone tendue le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais moins que le loyer moyen du marché. Le PLS n'est pas financé par les aides à la pierre.
- Le **prêt locatif intermédiaire (PLI)** finance l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'Etat ni à aucun avantage fiscal.

A ces différents financements, correspondent des niveaux de loyers maximums et un niveau de ressources plafond selon la composition des ménages.

Les niveaux de ressources des ménages varient selon la localisation des communes, selon un zonage A/B/C qui caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en zones, de la tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). La commune des Herbiers est classée en zone B2, le reste des communes sont classées en zone C.

Les plafonds de ressources pour un HLM hors Paris et Ile-de-France en 2019

	PLAI	PLUS	PLS	PLI
1 personne	11 342€	20 623€	26 810€	27 515€
2 personnes	16 525€	27 540€	35 802€	36 743€
Jeune couple (sans personne à charge)	19 872€	33 119€	43 055€	36 743€
3 personnes	19 872€	33 119€	43 055€	44 187€
4 personnes	22 111 €	39 982 €	51 977 €	53 344€
5 personnes	25 870 €	47 035 €	61 146 €	62 753€
6 personnes et plus	29 155 €	53 008 €	68 910 €	70 721€
Par personne supplémentaire	+ 3 252 €	+ 5 912 €	+ 7 686 €	+7 888€

Source : Le site officiel de l'administration française Service-public.fr

Crédit photo : ASTYM-Urbanova

Niveaux de loyers des logements locatifs sociaux en 2019

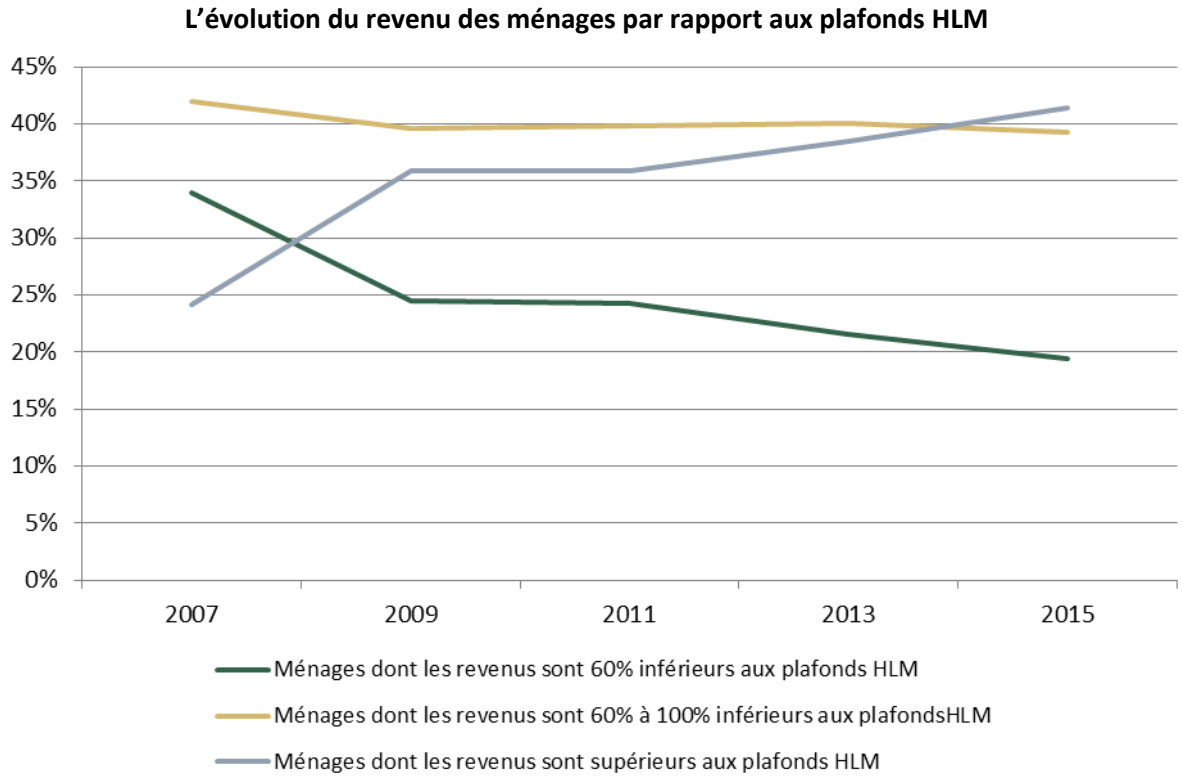
(Loyer mensuel en € par m² de surface utile)

	Zone B2	Zone C
Loyer « intermédiaire » (PLS)	8,93	8,93
Loyer « social » (PLUS)	7,64	7,09
Loyer « très social » (PLAI)	5,93	5,51

Source : www.anah.fr – 2019

Crédit photo : ASTYM-Urbanova

B. Les ménages éligibles aux logements sociaux



Source : DREAL – Filocom 2007, 2009, 2011, 2013 et 2015

En 2015, sur la CCPH 7 029 ménages (soit 59 %) sont éligibles aux logements HLM. Cette proportion est légèrement plus importante que celle du Département (58 %) et de la Région (56 %).

Les tendances récentes montrent une baisse continue des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds HLM telle qu'à l'échelle de la CCPH (passant de 76 % en 2007 à 59 % en 2015).

Cette baisse s'explique par un double phénomène :

- Une augmentation globale des revenus des ménages. En effet, le revenu brut moyen est passé de 32 681 € en 2007 à 37 334 € en 2015.
- Une diminution progressive des plafonds d'éligibilité pour l'accès à un HLM. A titre d'exemple, une personne seule devait gagner moins de 16 052 € en 2007 contre moins de 11 342 € en 2019.

C. La situation actuelle de l'offre

La répartition du parc de logements

	Immobilier Podeliha	ORYON	SAMO Nantes	SCI Foncière	Vendée Habitat	Vendée Logement
Beaurepaire	21					35
Les Epesses						64
Les Herbiers	17	10	14	23	425	150
Mesnard-la-Barotière	2					32
Mouchamps					15	44
Saint-Mars-la-Réorthe						19
Saint-Paul-en-Pareds	3					22
Vendrennes						44
Pôle de proximité	*5*	*0*	*0*	*0*	*0*	*117*
Pôle d'appui	*0*	*0*	*0*	*0*	*15*	*108*
Pôle de Pays	*38*	*10*	*14*	*23*	*425*	*185*
CCPH	**43**	**10**	**14**	**23**	**440**	**410**

Source : RPLS 2018

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers compte 940 logements sociaux (RPLS 2018), ce qui représente 7,8 % des résidences principales en 2015. Ils sont localisés pour une grande partie sur la commune des Herbiers (640 logements sociaux) soit 68 % de l'offre de l'intercommunalité. L'offre en logements sociaux sur les autres communes se répartit entre 19 et 64 logements sociaux.

Six bailleurs sociaux sont présents sur le territoire du Pays des Herbiers. Les deux bailleurs principaux sont Vendée Habitat (47 % du parc social) et Vendée Logement (43 % du parc social).

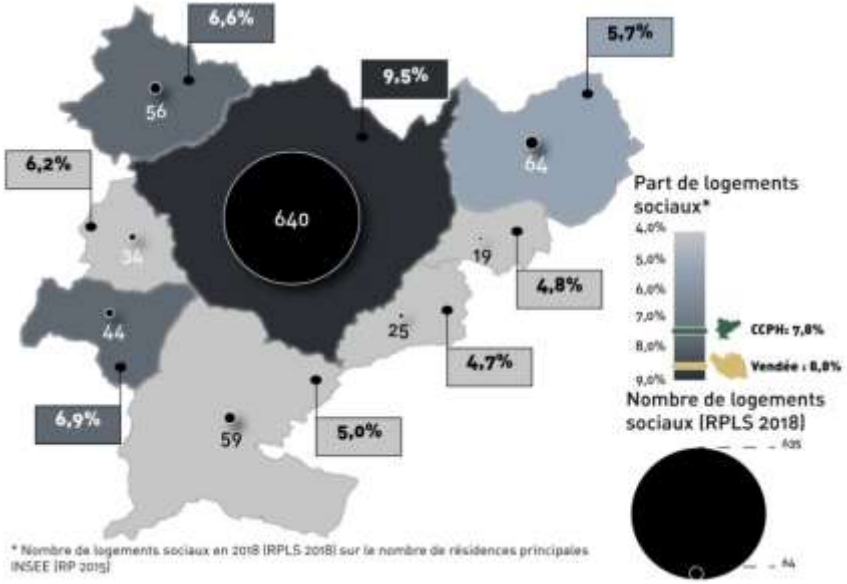
Selon les partenaires et les élus, l'offre de logements sociaux semble satisfaisante en nombre, hormis sur la commune des Herbiers. Toutefois, les logements sociaux sont confrontés à des difficultés liées :

- A la faible rotation des locataires ;
- Au manque de la communication de l'offre existante par commune ;
- Au faible maillage des transports collectifs qui pénalise les locataires.

« Les logements sociaux sont bien localisés dans les bourgs et dans les lotissements.»

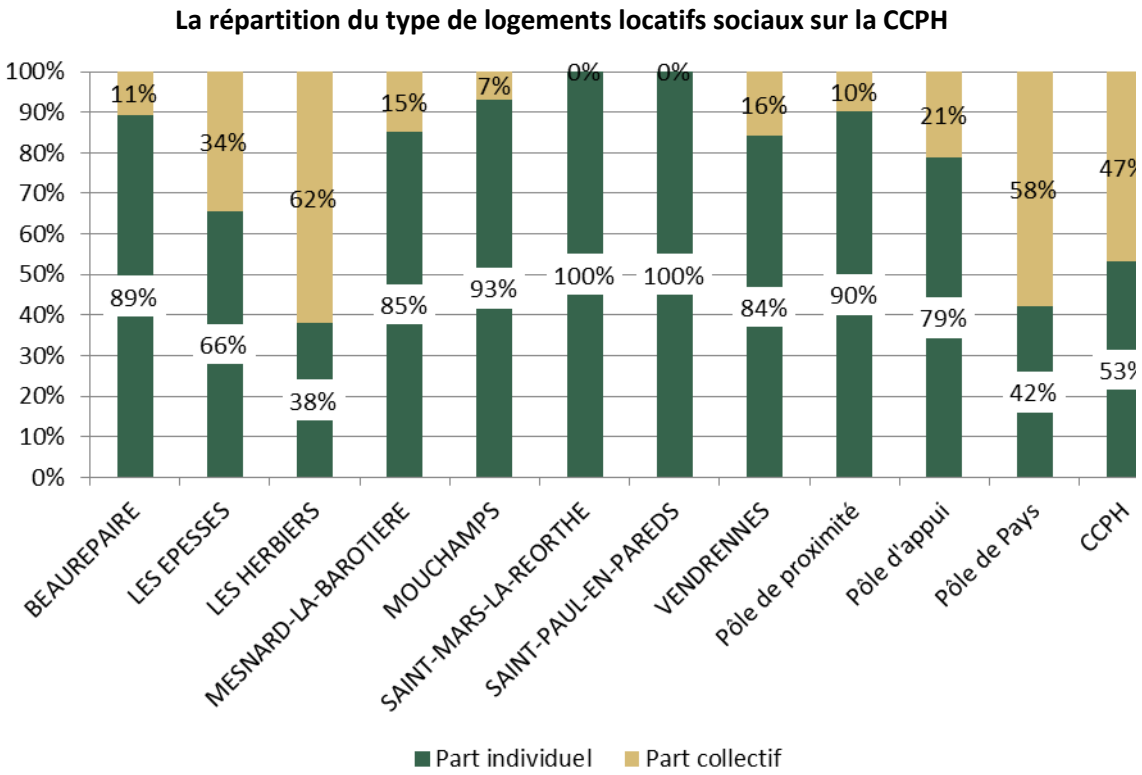
Parole d'élus

La répartition et la part des logements sociaux au sein de la CCPH



Source : RPLS 2018, INSEE 2019 RGP 2015
Réalisation : ASTYM

D. Le type et la taille des logements locatifs sociaux



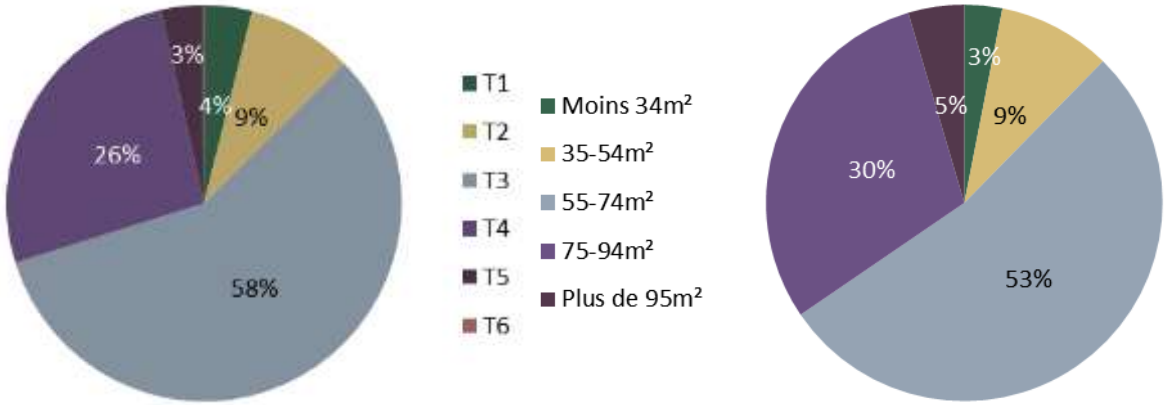
Source : RPLS 2018

Le parc social de la CCPH et composé pour 53 % de maisons individuelles contre 47 % pour les appartements. Ceci s'explique par le poids des logements sociaux sur la commune des Herbiers qui concentre 397 logements sociaux en appartement, soit 90% de l'offre de l'intercommunalité. Les autres communes du territoire se caractérisent par une prédominance des logements sociaux sous la forme individuelle.

Les logements de type 3 sont majoritaires dans le parc social (58 % de l'offre sociale). Viennent ensuite les T4 (26 %). L'offre de T1-T2 cumulée ne représente que 13 % du parc social de la CCPH et celle des T5 seulement 3 %.

L'analyse par surface est relativement similaire avec une majorité de logements sociaux ayant une surface comprise entre 55 et 74 m² (53 %). 30 % des logements sociaux ont une surface comprise entre 75 et 94 m². Les petits logements de moins de 34 m² et les grands logements sociaux sont, quant à eux, faiblement représentés.

La répartition des logements sociaux selon la surface et le nombre de pièces



Source : RPLS 2018

La comparaison entre la taille des logements, celle des ménages en 2015 et des demandeurs en 2017

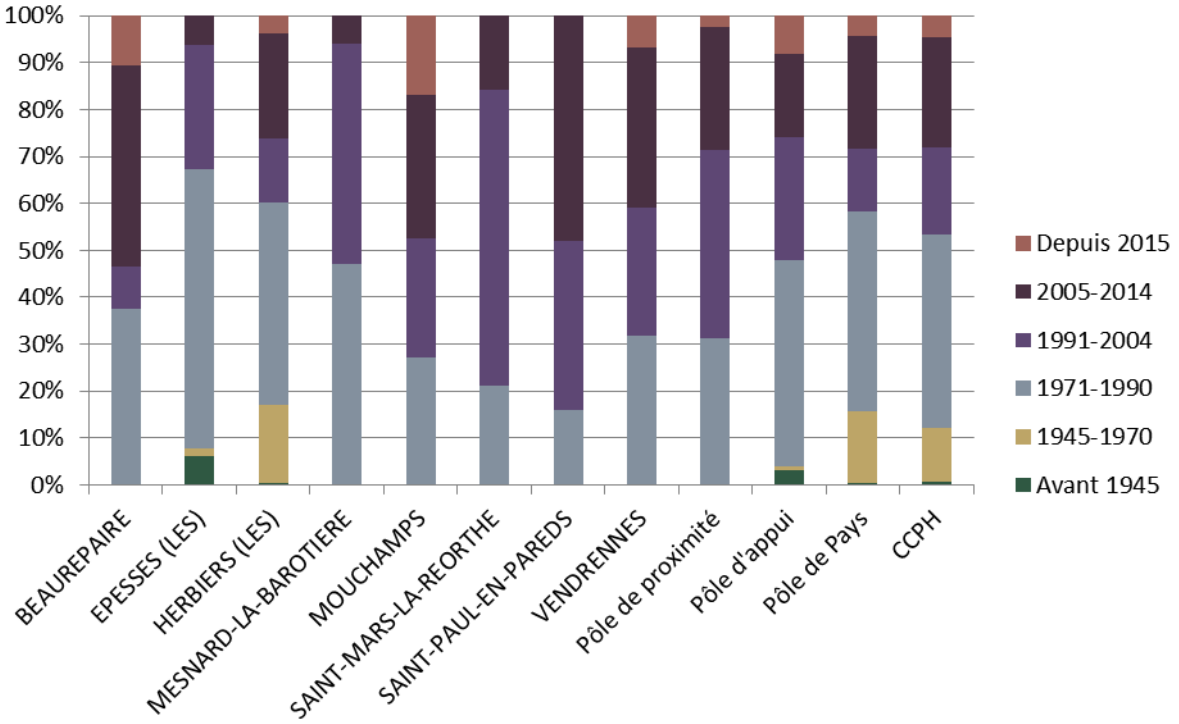
	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 à 2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
Logements sociaux	13%	58%	26%	3%
Demandeurs d'un logement social	39%	40%	19%	2%
Résidences principales	8%	15%	27%	51%
Ensemble des ménages de la CCPH	65%	13%	14%	8%

Sources : RPLS 2018, Fichier de la demande sociale, INSEE, RGP 2015.

E. L'âge des logements sociaux

La majorité du parc locatif social a été construite entre 1971 et 1990 (41 % du parc locatif social). A cette période, les réglementations thermiques étaient assez peu contraignantes. C'est ainsi que les logements sociaux de cette époque sont plus énergivores que les plus récents. A noter que 47 % des logements sociaux sont relativement récents, construits depuis 1991. Les communes des Herbiers et des Epesses se distinguent par une proportion de logements sociaux plus anciens avec 17 % des logements sociaux des Herbiers datant de la période 1945-1970. Les Epesses possède un parc social ancien avec 6 % des logements sociaux datant d'avant 1945.

La répartition des logements sociaux selon la période de construction



Source : RPLS 2018

F. La vacance et le taux de rotation du parc social

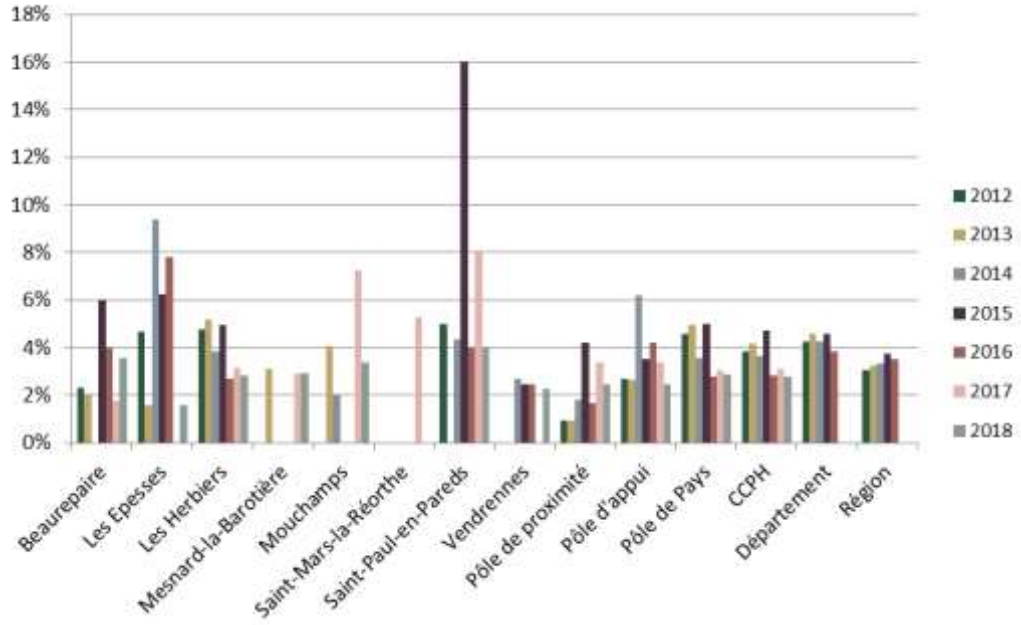
Le nombre de logements vacants dans le parc social depuis 2012

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Beaurepaire	1	1	0	3	2	1	2
Les Epesses	3	1	6	4	5	0	1
Les Herbiers	27	31	23	30	17	20	18
Mesnard-la-Barotière	0	1	0	0	0	1	1
Mouchamps	0	2	1	0	0	4	2
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0	0	0	0	1	0
Saint-Paul-en-Pareds	1	0	1	4	1	2	1
Vendrennes	0	0	1	1	1	0	1
Pôle de proximité	*1*	*1*	*2*	*5*	*2*	*4*	*3*
Pôle d'appui	*3*	*3*	*7*	*4*	*5*	*4*	*3*
Pôle de Pays	*28*	*32*	*23*	*33*	*19*	*21*	*20*
CCPH	32	36	32	42	26	29	26

Source : DREAL -RPLS 2017 et 2018

Le nombre de logements vacants a légèrement diminué entre 2012 et 2018, il est passé de 32 à 26 logements. Le taux de vacance se maintient en dessous de la barre des 5 %. Les évolutions observées sont similaires à celles observées aux niveaux départemental et régional.

L'évolution du taux de vacance dans le parc social depuis 2012



Source : DREAL -RPLS 2017 et 2018

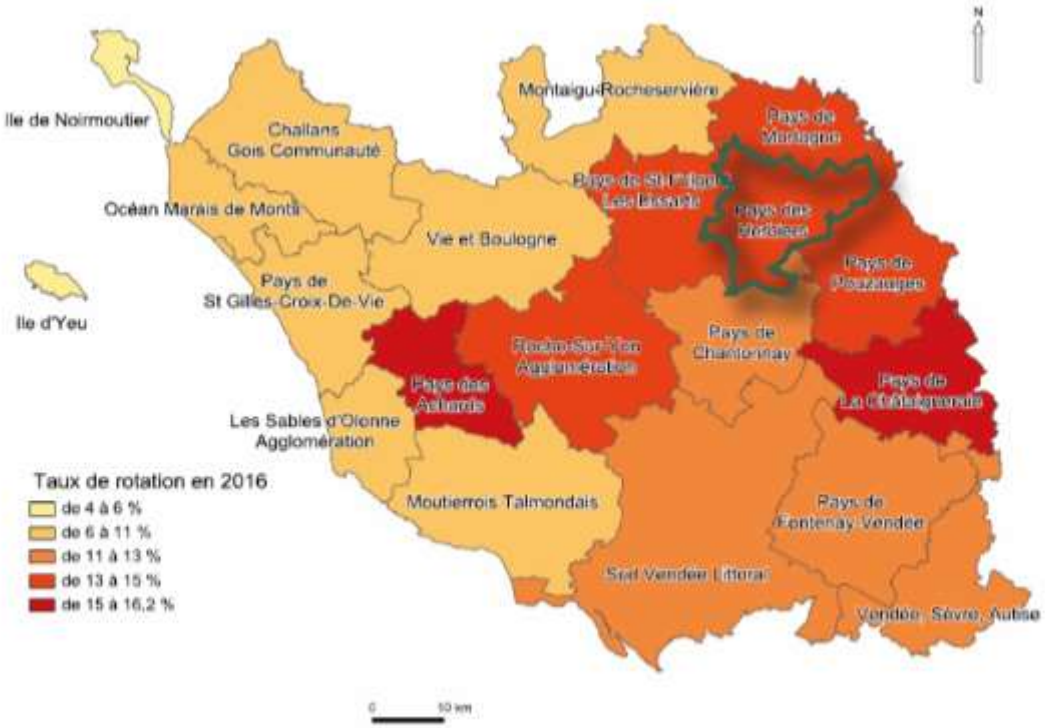
Le taux de rotation est estimé à 14,9 % supérieur à celui observé à l'échelle départementale (13,1 %). La commune des Herbiers enregistre le taux de rotation le plus faible de l'intercommunalité. Ce phénomène n'est pas sans poser des problèmes de mobilités des locataires dans le parc social.

Le taux de rotation dans le parc locatif social en 2018

Communes	Nombre de logements ayant changé d'occupants	Taux de rotation
Beaurepaire	8	14,3%
Les Epesses	10	15,6%
Les Herbiers	78	12,2%
Mesnard-la-Barotière	11	32,4%
Mouchamps	13	22,0%
Saint-Mars-la-Réorthe	3	15,8%
Saint-Paul-en-Pareds	6	24,0%
Vendrennes	11	25,0%
Pôle de proximité	*31*	*25,4%*
Pôle d'appui	*23*	*18,7%*
Pôle de Pays	*86*	*12,4%*
CCPH	**140**	**14,9%**
Vendée	3 000	13,1%

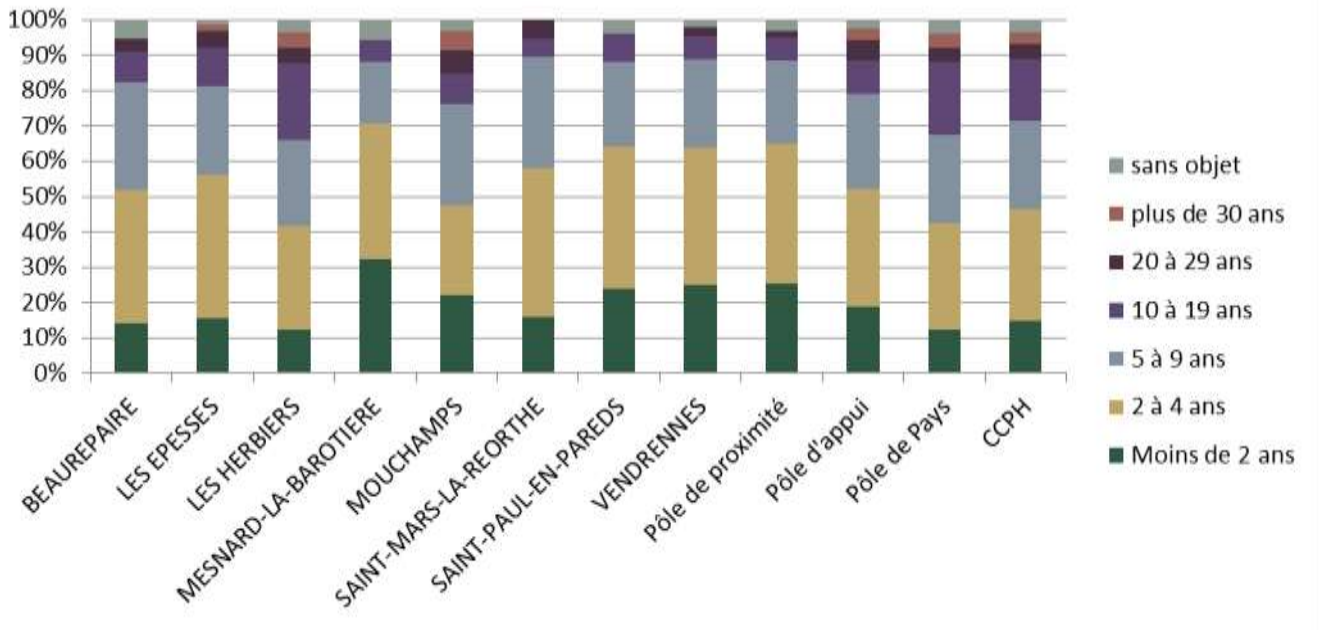
Source : INSEE 2019 – RGP 2015

Le taux de rotation du parc locatif social en 2016



Source : RPLS 2017- ADIL 85

La durée d'occupation dans le parc locatif social



Source : RPLS 2018

Le graphique ci-dessus montre que près de 57 % des locataires HLM restent, en moyenne, 2 à 9 ans dans le même logement.

b) La ville des Herbiers soumise à la loi SRU

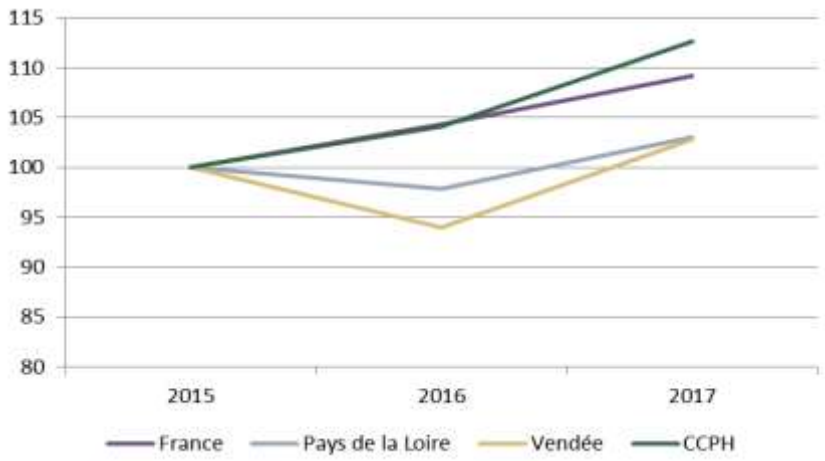
Depuis la loi instituant le droit au logement opposable en mars 2007, la commune des Herbiers dispose du seuil de population (+ de 15 000 habitants) pour entrer dans le dispositif défini par l'article 55 de la loi SRU (20 % de logements locatifs sociaux). Toutefois, la commune a été exemptée du dispositif pour le période triennale 2017-2019, suite au décret n° 2017-840 fixant la valeur des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et communes concernées par le dispositif SRU. Un décret est attendu pour la prochaine période.

c) Les caractéristiques de la demande

En 2017, il est enregistré 652 demandes actives d'un logement social, soit 5,32 % des demandes de la Vendée. Le graphique ci-contre montre que la progression des demandeurs entre 2015 et 2017 est plus rapide au sein de la CCPH que sur les autres territoires de comparaison.

Sur les 652 demandes de l'année 2017, 82 % sont effectuées sur la commune des Herbiers et 5 % sur les Epesses. L'ancienneté moyenne des demandeurs sur la CCPH est de 11 mois contre 15 mois pour la Vendée et 18 pour la Région Pays de la Loire. Près de 70 % des demandeurs ont une demande inférieure à 1 an. Seulement 12 % des demandeurs ont une demande de plus de deux ans effective contre 17 % pour le Département.

L'évolution de la demande de logement social



Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

«La demande en logement social est en hausse. »

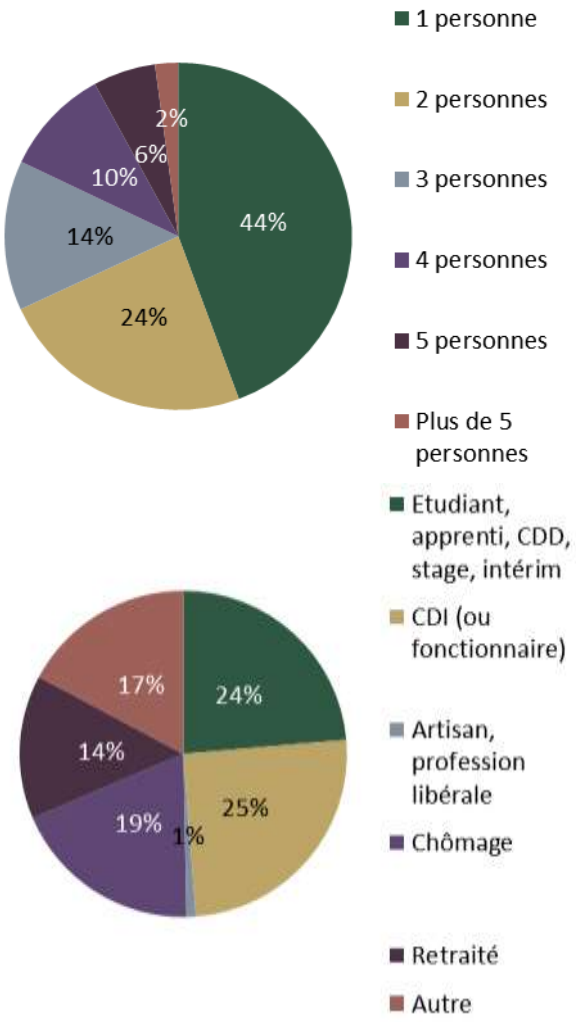
Parole d'élus

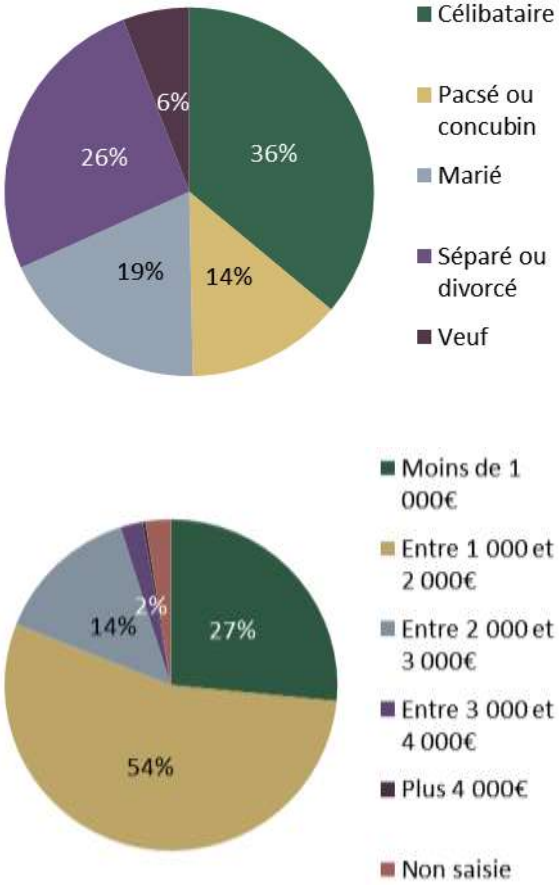
L'ancienneté des demandes de logement locatif social en 2017

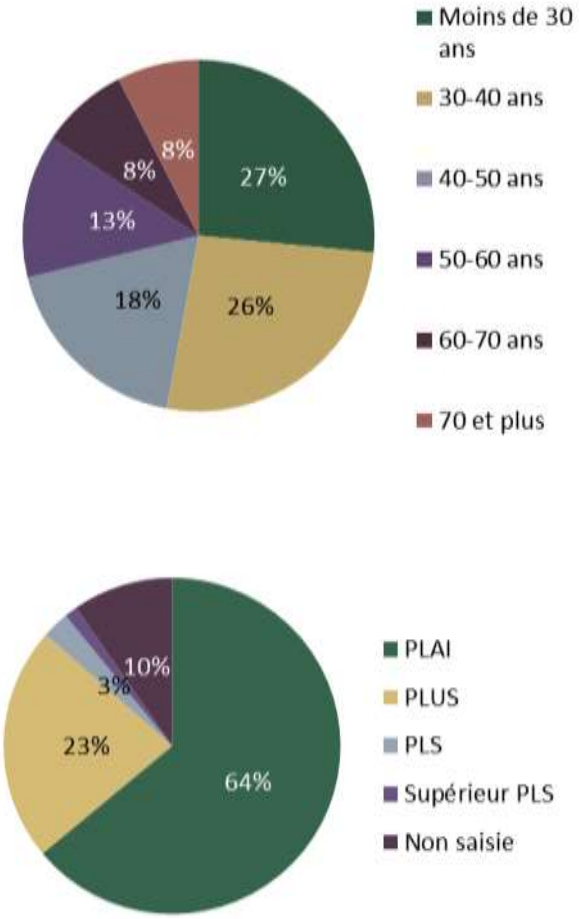
Territoires	Ancienneté moyenne	< 1 an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans	10 ans ou +
Beaurepaire	NR	77,8%	11,1%	0,0%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Epesses	NR	82,9%	11,4%	5,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Herbiers	NR	67,5%	20,7%	6,3%	3,0%	1,1%	1,1%	0,2%
Mouchamps	NR	58,3%	20,8%	20,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vendrennes	NR	77,8%	0,0%	11,1%	5,6%	0,0%	5,6%	0,0%
Autres communes	NR	85,7%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CCPH	11	69,2%	19,2%	6,6%	2,9%	0,9%	1,1%	0,2%
Vendée	15	65,6%	16,8%	7,8%	3,5%	2,0%	3,2%	1,0%
Pays de la Loire	18	58,4%	19,1%	8,8%	4,7%	2,8%	4,8%	1,4%
France	21	53,6%	19,8%	9,8%	5,5%	3,4%	6,1%	1,8%

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

Les caractéristiques de la demande

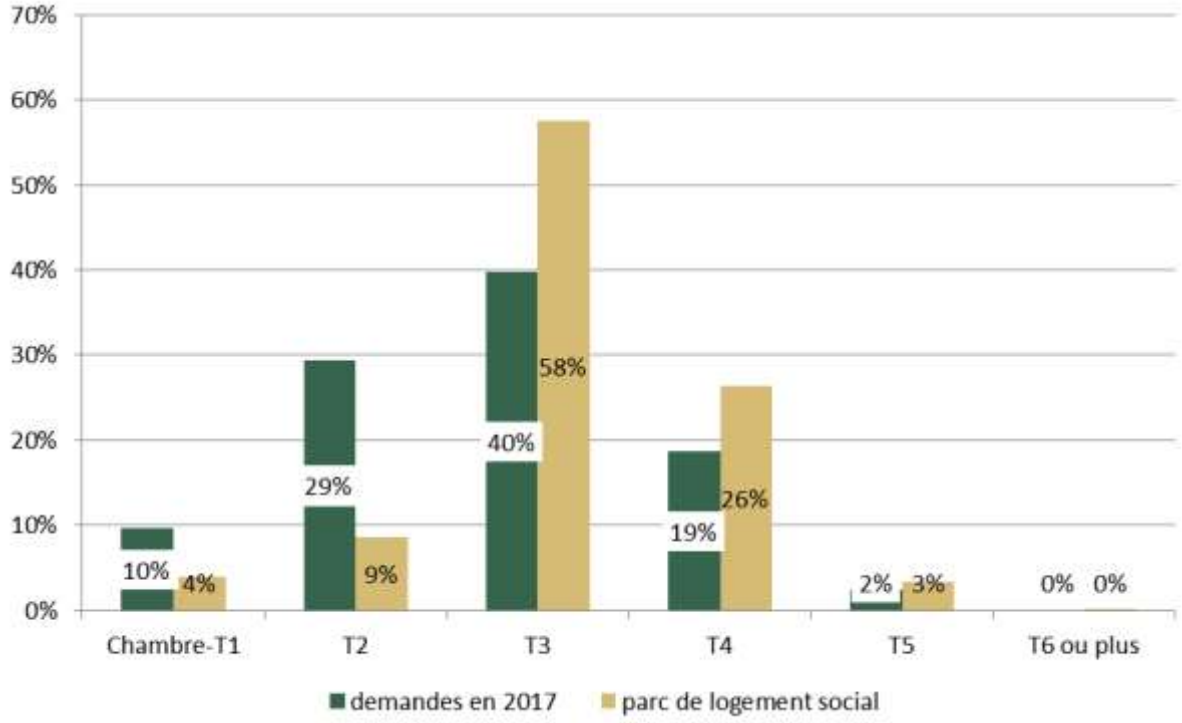






Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

La comparaison entre la taille des logements demandés et ceux proposés à la location



Source : RPLS 2018, www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

Les caractéristiques de la demande montrent :

- Une **majorité de demandeur seul** (44 %), les familles d'un ou deux enfants ne représentent que 24 % des demandeurs. Dans ce sens, les célibataires (36 %) sont bien représentés mais également les personnes séparées ou divorcé (26 %) et dans, une moindre mesure, les personnes veuves (6%) ;
- Les **demandeurs sont plutôt jeunes** (27 % ont moins de 30 ans) à la fois en contrat précaire (CDD, stage formation, étudiant) pour 24 % mais aussi en contrat stable (CDI, fonctionnaire) pour 25 % d'entre eux. Les personnes âgées, notamment de plus de 60 ans, ne représentent que 16 % des demandeurs, à l'image des retraités qui cumulent 14 % des demandeurs en cours en 2017 ;
- Les **revenus des ménages plutôt modestes,** en majorité compris dans la fourchette entre 1 000 et 2 000 €/mois, ainsi la proportion de ménages éligibles au logement social, pour les ménages les plus modestes, le PLAI, représente près de 64 % des demandes ;
- Un décalage entre l'offre et la demande sur les tailles des logements, avec **un déficit de Chambre/T1 et de T2** puisque l'offre est davantage représentée sur du T3 et T4 ;
-
- Des demandeurs en majorité déjà locataires pour 28 % d'entre eux dans le parc social et pour 26 % dans le parc privé ;
- Les motifs de demandes sont variés ; les premiers postes sont : sans logement propre (17 %), logement trop petit (14 %), divorce/séparation (9 %), rapprochement du lieu de travail (9%), logement trop cher (9 %) et problème de voisinage (5 %).

Le logement actuel des demandeurs de logement social en 2017

Logement actuel	Nombre	Pourcentage
Location HLM	183	28,07%
Location parc privé	171	26,23%
Chez parents/enfants	73	11,2%
Chez particulier	73	11,2%
Propriétaire occupant	60	9,2%
Logé gratuit.	35	5,37%
Sous-loc. ou hébergement temporaire	27	4,14%
RS, foyer	10	1,53%
Structure d'hébergement	5	0,77%
Sans abri	4	0,61%
Camping, caravaning	3	0,46%
Résidence Hôtelière à vocation sociale	3	0,46%
Hôtel	2	0,31%
Centre enfance famille	1	0,15%
Logement fonction	1	0,15%
Squat	1	0,15%

Les motifs des demandeurs de logement social en 2017

Motif	Nombre	Pourcentage
Sans logement propre	114	*17,48%*
Logement trop petit	93	*14,26%*
Divorce, séparation	59	*9,05%*
Rapprochement travail	58	*8,9%*
Logement trop cher	57	*8,74%*
Autre motif	39	*5,98%*
Pb. environnement/voisinage	35	*5,37%*
Rapprochement famille	28	*4,29%*
Raisons de santé	24	*3,68%*
Logement repris	25	*3,83%*
Rapprochement services	23	*3,53%*
Logement non habitable	19	*2,91%*
Handicap	15	*2,3%*
Mutation professionnelle	14	*2,15%*
Logement trop grand	13	*1,99%*
Décohabitation	12	*1,84%*
Regroupement familial	9	*1,38%*
Violences familiales	8	*1,23%*
Futur couple	3	*0,46%*
Assistante maternelle	2	*0,31%*
Procédure d'expulsion	1	*0,15%*
Propriétaire en difficulté	1	*0,15%*

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

d) Les attributions et les délais d'attente

A. Les commissions d'attribution

Les commissions d'attribution sont organisées par chacun des bailleurs sociaux. Pour Vendée Habitat, une réunion tous les quinze jours est organisée à l'échelle du SCoT avec 30 à 40 dossiers traités. Vendée Logement organise 3 commissions d'attribution par mois.

Aujourd'hui, les deux bailleurs sociaux sont satisfaits du fonctionnement des commissions d'attribution. Néanmoins, les élus rencontrés témoignent de la difficulté de suivi des demandeurs de logement social.

Il est ici rappelé que la législation ouvre la possibilité à un EPCI compétent en matière d'habitat et disposant d'un PLH adopté de proposer, aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social sur son territoire, de conclure pour trois ans un Accord Collectif Intercommunal (ACI) – cf. article L441-1-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

Cet accord définit :

- pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (commission de médiation) et aux personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ;
- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

L'ACI détermine les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. L'ACI prévoit la création d'une commission de coordination présidée par le président de l'EPCI. Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'ACI. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort territorial concerné.

Il n'y a pas d'ACI mis en œuvre à l'échelle de la CCPH.

En outre, les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un PLH en application du dernier alinéa du IV de l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation sont tenus d'élaborer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- Les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire ;
- Les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération inter-partenariale.

B. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)

En vertu de la loi ALUR, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers a saisi l'opportunité pour créer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) adopté le 25 janvier 2017. Ce document prévoit notamment l'organisation d'un service d'information et d'accueil du demandeur et comporte au moins un lieu d'accueil commun aux partenaires.

Le document du bilan à mi-parcours[1] dresse le portrait du PPGDLSID mis en place :

« Les principaux objectifs fixés dans le plan sont :

- D'une part, améliorer l'information du demandeur de logement social et simplifier ses démarches.
- D'autre part, confier aux EPCI dotés d'un PLH la mise en place d'un PPG avec une gestion partagée de la demande de logement social.

Les décisions prises par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers sont les suivantes :

- La désignation comme « lieu d'accueil et d'information sur son territoire » des 2 agences locales : Vendée Logement et Vendée Habitat ;
- Le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai est fixé à 1 mois ;
- L'amélioration de l'information en donnant les mêmes explications et les mêmes documents aux demandeurs ;
- L'utilisation du système d'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux publics de la Région des Pays de la Loire. »

Le temps d'attribution des demandeurs de logements sociaux correspond à 9 mois pour la CCPH. A noter que le délai d'attente peut s'allonger en particulier sur la commune des Herbiers avec seulement 57 % des demandes satisfaites en moins d'un an, 26 % entre 1 et 2 ans et même 13 % pour des demandes effectuées entre deux et trois ans plus tôt.

Les élus ont témoigné leur inquiétude :

- Sur la complexité de l'information concernant le processus d'inscription pour les demandeurs de logement social ;
- Sur le manque d'informations quant aux devenirs des demandeurs ;
- Sur l'impression de la perte d'attractivité, avec des bailleurs qui semblent se désintéresser des communes les plus rurales.
- Les partenaires ont également pointé des pistes d'amélioration pour le PPGDLSID, notamment un espace d'échanges entre les différentes structures département, communes, intercommunalité et bailleurs sociaux.

« Des difficultés à suivre l'information pour les demandeurs de logements sociaux. »

Parole d'élus

[1] Bilan à mi-parcours (2013-2014-2015) du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, 08/12/2016

C. Le taux de pression

Le taux de pression reflète la tension qui existe entre l'offre et la demande de logement social. Il correspond entre le nombre de demandes (hors mutation) et le nombre d'attribution (hors mutation interne). Plus un taux de pression est élevé, plus l'offre apparait insuffisante pour répondre à la demande.

En application du décret n°2019-661 du 27 juin 2019, la méthode de calcul de la tension est appréciée sur les 3 dernières.

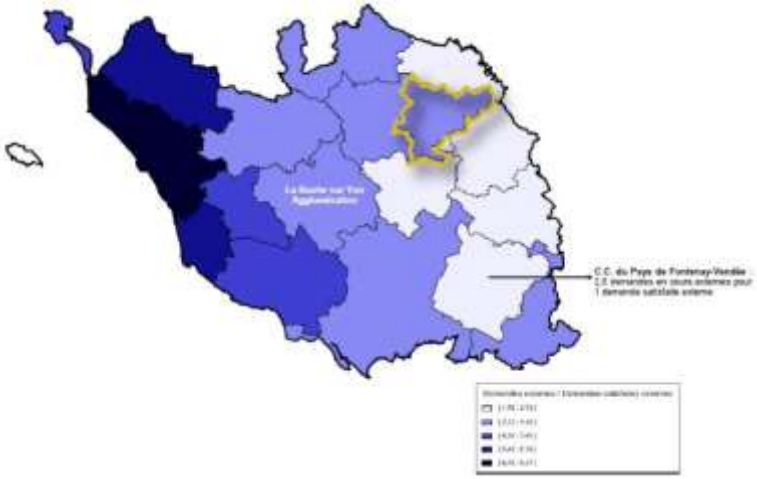
Le taux de pression de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers est, en 2018, de 4,33, plus élevé que sur les autres territoires de comparaison. En d'autres termes, il y a plus de 4 demandes pour une attribution. La pression reste davantage marquée dans le secteur du littoral.

La répartition du parc de logements

	2015			2016			2017			2018			Moyenne 2016-2018
Territoires	Nombre demandes externe	Nombre attributions externe	Taux de pression	Nombre demandes externe	Nombre attributions externe	Taux de pression	Nombre demandes externe	Nombre attributions externe	Taux de pression	Nombre demandes externe	Nombre attributions externe	Taux de pression	
CCPH	**424**	**107**	**3,96**	**430**	**98**	**4,39**	**469**	**119**	**3,23**	**536**	**115**	**4,66**	**4,33**
Vendée	8 716	2 559	3,41	8 149	2 479	3,29	9 078	2 432	3,01	9 568	2 439	3,92	3,65
Région	54 269	21 334	2,54	53 321	21 042	2,53	56 895	20 461	1,98	60 853	19964	3,05	2,79
France	1 260 151	341 571	3,69	1 315 374	346 041	3,80	1 373 233	339 355	2,88	1 411 219	332 344	4,25	4,03

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, janvier 2020

Le taux de pression en 2018



Source : CREHA Ouest

D. Les délais d'attente

Les demandeurs d'un logement social disposent d'un guichet d'accueil physique mutualisé au niveau des bailleurs sociaux Vendée Logement et Vendée Habitat.

L'ancienneté moyenne des demandeurs sur la CCPH est de 11 mois contre 15 mois pour la Vendée et 18 pour la région Pays de la Loire.

L'ancienneté des demandes de logement locatif social satisfaites en 2017

Territoires	Ancienneté moyenne	< 1 an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans	10 ans ou +
Beaurepaire	NR	80,0%	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Epesses	NR	83,3%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Les Herbiers	NR	57,1%	26,0%	13,0%	2,6%	1,3%	0,0%	0,0%
Mesnard-la-Barotière	NR	90,9%	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Mouchamps	NR	92,3%	0,0%	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%	0,0%
Vendrennes	NR	84,6%	15,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Autres communes	NR	88,9%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CCPH	**9**	**71,0%**	**17,9%**	**7,6%**	**2,1%**	**1,4%**	**0,0%**	**0,0%**
Vendée	10	71,8%	16,5%	6,1%	2,4%	1,5%	1,6%	0,2%
Pays de la Loire	11	69,9%	16,5%	6,8%	3,1%	1,5%	2,0%	0,3%
France	13	68,0%	16,3%	6,6%	3,5%	2,0%	3,0%	0,6%

Source : www.demande-logement-social.gouv.fr, décembre 2018

« Les délais d'attente pour obtenir un logement social sont parfois longs. »

Parole d'élus

Les élus interrogés ont le sentiment que les délais d'attente pour les logements s'allongent dans un contexte d'augmentation de la demande de logements sociaux.

E. Zoom sur les demandes satisfaites en 2018

Selon les informations transmises pas le Centre Régional d'Etudes pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest) 145 demandes ont été satisfaites dont 123 en demandes externes et 22 en demandes internes.

Les « nouveaux locataires » du parc HLM sont :

- Pour 34,5 % issu du parc locatif privé, 22,1 % hébergés chez les parents ou enfants ;
- 45 % est issus d'une demande de moins de 6 mois ;
- Un délai moyen de satisfaction de9,7 mois pour les demandes externes et de 18,3 pour les locataires ;
- Des personnes qui vivent seules 34% et seules et autres 39 % ;
- 43 % des locataires ont un CDI, 27 % un CDD, stage, intérim
- 83 % des locataires ne perçoivent pas le minima social
- 50 % ont des ressources deux fois moins important que les plafonds PLUS ;
- Les principales motifs de la demande : divorce, séparation (17 %), sans logement (16 %), logement trop petit 12 %), logement trop cher (12 %).

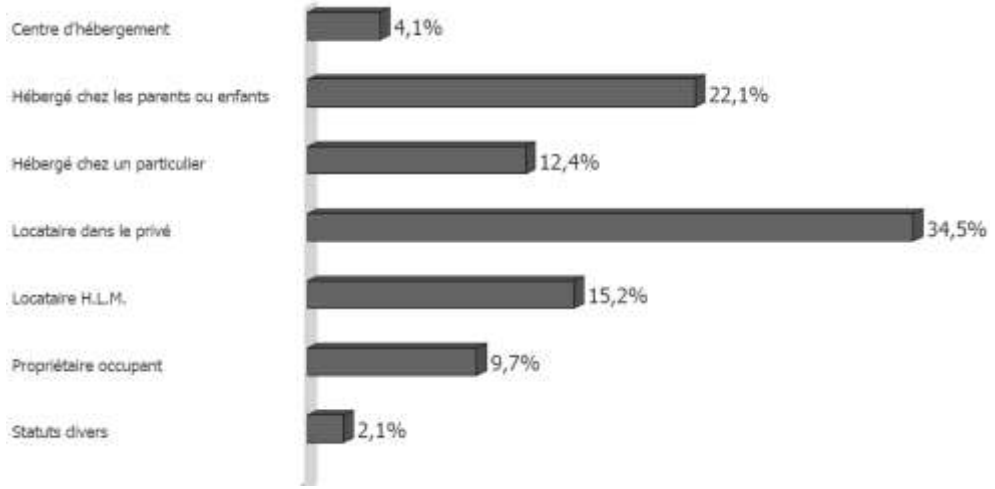
Ancien statut d'occupation	Demandes externes		Locataires H.L.M.		Total	
Plafonds de ressources PLUS	Nombre	Part	Nombre	Part	**Nombre**	**Part**
40% et moins	60	49%	12	55%	**72**	**50%**
40/59%	32	26%	4	18%	**36**	**25%**
60/99%	30	24%	5	23%	**35**	**24%**
100% et +	-	-	1	5%	**1**	**1%**
Non-réponse	1	1%	-	-	**1**	**1%**
Total	**123**	**100%**	**22**	**100%**	**145**	**100%**

Ancien statut d'occupation	Demandes externes		Locataires H.L.M.		Total	
Situation familiale	Nombre	Part	Nombre	Part	**Nombre**	**Part**
Colocataire	1	1%	1	5%	**2**	**1%**
Couple	10	8%	1	5%	**11**	**8%**
Famille	19	15%	7	32%	**26**	**18%**
Personne seule	46	37%	3	14%	**49**	**34%**
Personne seule + autres(s)	47	38%	10	45%	**57**	**39%**
Total	**123**	**100%**	**22**	**100%**	**145**	**100%**

Ancien statut d'occupation	Demandes externes		Locataires H.L.M.		Total	
Activité demandeur	Nombre	Part	Nombre	Part	**Nombre**	**Part**
Artisan, commerçant, profession libérale	2	2%	-	-	**2**	**1%**
CDD, stage, intérim	34	28%	5	23%	**39**	**27%**
CDI	54	44%	8	36%	**62**	**43%**
Chômage	14	11%	1	5%	**15**	**10%**
Retraité	5	4%	3	14%	**8**	**6%**
Sans catégorie	14	11%	5	23%	**19**	**13%**
Total	**123**	**100%**	**22**	**100%**	**145**	**100%**

Ancien statut d'occupation	Demandes externes		Locataires H.L.M.		Total	
Motif de la demande	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Divorce, séparation	22	18%	2	9%	24	17%
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	23	19%	-	-	23	16%
Logement trop petit	10	8%	8	36%	18	12%
Logement trop cher	17	14%	-	-	17	12%
Rapprochement du lieu de travail	9	7%	3	14%	12	8%
Décohabitation	9	7%	-	-	9	6%
Raisons de santé	5	4%	2	9%	7	5%
Mobilité professionnelle	5	4%	1	5%	6	4%
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	6	5%	-	-	6	4%
Autre motif particulier	5	4%	-	-	5	3%
Logement non décent	4	3%	-	-	4	3%
Handicap	3	2%	1	5%	4	3%
Problèmes d'environnement ou de voisinage	-	-	2	9%	2	1%
Rapprochement de la famille	1	1%	1	5%	2	1%
Futur mariage, concubinage, PACS	2	2%	-	-	2	1%
Logement insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation	1	1%	-	-	1	1%
Rapprochement des équipements et services	-	-	1	5%	1	1%
Regroupement familial	1	1%	-	-	1	1%
Logement trop grand	-	-	1	5%	1	1%
Total	**123**	**100%**	**22**	**100%**	**145**	**100%**

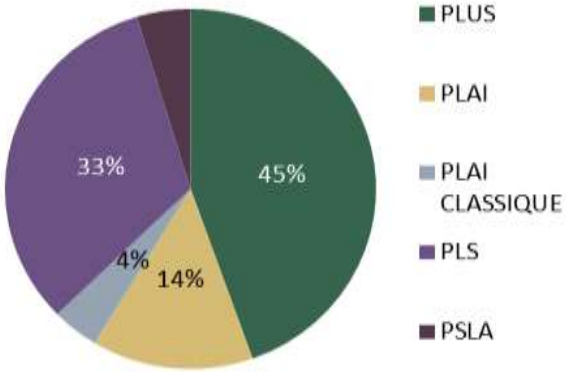
Ancien statut d'occupation	Demandes externes		Locataires H.L.M.		Total	
Délai de satisfaction	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
6 mois et moins	63	51%	2	9%	65	45%
6/11,9 mois	29	24%	10	45%	39	27%
12/23,9 mois	21	17%	3	14%	24	17%
24 mois et +	10	8%	7	32%	17	12%
Total	**123**	**100%**	**22**	**100%**	**145**	**100%**



e) *Les financements et projets*

A. Les projets neufs financés entre 2011 et 2018

La répartition des types de financement logement social entre 2011 et 2018 sur la CCPH



Source : Conseil Département de la Vendée

Sur la période 2011-2018, 341 logements sociaux ont été financés dont 18 % de PLAI, 45 % de PLUS, 33 % de PLS et 5 % de PSLA.

Pour la période 2011-2017, le montant des subventions apportées s'élève à 513 000 €, 372 100 € pour les PLAI et 140 900 € pour les PLUS. Sur cette période, 69% des logements sociaux ont été construits sous la forme collectif contre 27 % en individuel et 3 % en mixte individuel/collectif. Sur les logements éligibles aux aides à la pierre (PLAI, PLAI classique, PLUS), la proportion de logements individuels est plus importante avec 39 % des logements aidés contre 56 % en collectif et 5 % en mixte individuel/collectif.

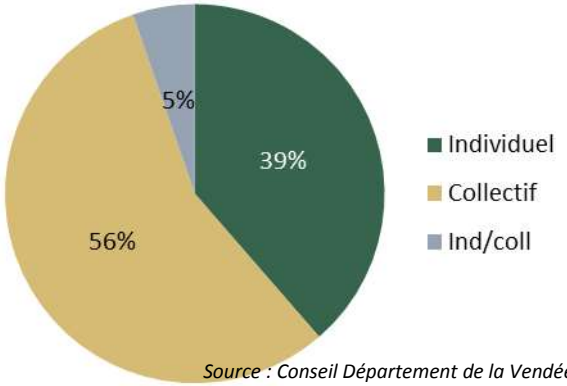
Sur les logements sociaux de la période 2011-2018, 98 % des logements sociaux étaient neufs et en VEFA, seulement 1 % en acquisition-amélioration, soit 3 logements sociaux. Aucun logement social n'a été réalisé en réhabilitation.

Sur la période 2011-2018, l'ensemble des communes ont eu des projets de logements sociaux. A noter le nombre de logements réalisé au niveau des pôles de proximité (52) qui est proche de celui réalisé par les pôles d'appui (59) sur cette période.

Parmi les logements sociaux, les principales réalisations sont :

- Des hébergements pour personnes âgées de type PLS, notamment avec 78 logements pour l'EHPAD la Tibourgère aux Herbiers, 23 logements pour la MARPA Les Lavandières à Saint-Paul en Pareds et 10 logements pour l'EHPAD Le Landreau aux Herbiers.
- Des logements d'urgence de type PLAI avec 11 logements pour la résidence d'accueil de la Maine aux Herbiers ;
- Des lots réservés pour les logements au sein des lotissements dans l'ensemble des communes avec quelques projets d'envergure comme aux Herbiers avec 39 logements sociaux dans l'opération de La Pépinière.

La répartition de la typologie des logements sociaux entre 2011 et 2018 sur la CCPH



Source : Conseil Département de la Vendée

Les logements sociaux récemment réalisés (à gauche, réhabilitation EHPAD Les chênes aux Herbiers, à droite, Lotissement la Clé des Chants, Beaurepaire)

Source : ASTYM - Urbanova

La répartition des types de financement des logements sociaux entre 2011 et 2018

Territoires	PLUS	PLAI	PLAI classique	PLS	PSLA	Total
Beaurepaire	11	4	0	0	0	15
Les Epesses	27	10	0	0	0	37
Les Herbiers	72	30	14	88	11	215
Mesnard-la-Barotière	8	0	0	0	0	8
Mouchamps	17	3	0	0	2	22
Saint-Mars-la-Réorthe	5	0	0	0	0	5
Saint-Paul-en-Pareds	6	0	0	23	0	29
Vendrennes	6	1	0	0	3	10
Pôle de proximité	*25*	*1*	*0*	*23*	*3*	*52*
Pôle d'appui	*44*	*13*	*0*	*0*	*2*	*59*
Pôle de Pays	*83*	*34*	*14*	*88*	*11*	*230*
CCPH	**152**	**48**	**14**	**111**	**16**	**341**

Source : Conseil Départemental de la Vendée

Le rythme annuel de production de logements sociaux s'élève à 49 logements sociaux/an.

B. Les ventes de logements locatifs sociaux

Entre 2011 et 2017, Vendée Logement a vendu 14 logements dont 5 à Beaurepaire, 8 à Mouchamps et 1 à Saint-Paul-en-Pareds. Vendée Habitat n'a pas vendu de logement et n'envisage pas pour le moment d'en vendre.

Dans le cadre de leurs CUS (2019-2024), Vendée Logement prévoit de vendre davantage de logements (33) tout comme Vendée Habitat (8 logements).

C. Les projets prévus pour les prochaines années

Il y aurait un projet de démolition-reconstruction de la part de Vendée Habitat. Il s'agit de la Cité des Alouettes.

La programmation 2019 sur la CCPH fait état de 11 PLAI, et de 35 PLUS, en projet sur la commune des Herbiers, soit 46 logements sociaux. Une production proche du rythme de production annuelle de logements sociaux observé précédemment sur la période 2011-2018 avec 49 logements sociaux/an. Ces projets comprennent 43 logements collectifs et 3 logements individuels. 37 logements sont de type T3, 8 de type T2 et 1 de type T4.

Au moment de la rédaction du diagnostic, les projets des bailleurs sociaux sont les suivants pour la période 2019-2020 :

- Pour Vendée Habitat :
  - 70 logements sociaux (hors PSLA) dont 62 prévus aux Herbiers, 6 à Mesnard-la-Barotière ;
  - 15 logements de type PSLA en projet.
- Pour Vendée Logement : 18 logements sociaux aux Herbiers en 2020, 2 à Saint Paul en Pareds ;

f) Le rôle de l'EPCI et des communes

A. L'implication des communes

L'ensemble des communes apportent leur soutien pour faciliter la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux sur leur territoire notamment en mettant à disposition des terrains pour les bailleurs sociaux.

B. L'implication de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Dans le cadre de son PLH actuel, la CCPH apporte une aide au financement des logements locatifs sociaux à haute performance énergétique entre 4 000 et 6 000 €/logement suivant sa localisation et sa performance énergétique. Sur la période 2013-2018, 64 logements locatifs sociaux ont pu bénéficier de cette aide pour 244 400 € de subventions.

C. Les logements communaux

Le nombre de logements communaux

Territoires	Nombre de logements communaux	...dont conventionnés
Beaurepaire	1	0
Les Epesses	2	2
Les Herbiers	10	0
Mesnard-la-Barotière	8	5
Mouchamps	10	0
Saint-Mars-la-Réorthe	0	0
Saint-Paul-en-Pareds	1	0
Vendrennes	0	0
Pôle de proximité	*9*	*5*
Pôle d'appui	*12*	*2*
Pôle de Pays	*11*	*0*
CCPH	32	7

Source : Enquêtes aux communes

Logement communal Mesnard-la-

Logement communal Mouchamps

Source : ASTYM - Urbanova

Sur le territoire sont recensés 32 logements communaux dont 7 conventionnés. Le conventionnement correspond à une convention conclue avec l'Etat par laquelle le propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) s'engage à louer sous certaines conditions (locataires à faibles revenus et respect avec les barèmes de loyer fixé au moment de la conclusion de la convention). En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas).

Le positionnement des communes, quant aux logements communaux, sont variables. Plusieurs situations sont observées :

- Des logements communaux anciens qui peuvent nécessiter des besoins importants en termes de rénovation ;
- Des communes qui ont des difficultés de gestion de leur parc notamment pour faire face aux impayés des locataires ;
- Certaines communes souhaitent vendre une partie de leur parc de logements (comme aux Herbiers ou à Mesnard-la-Barotière) et d'autres communes ont des projets d'agrandissement du parc locatif communal comme Vendrennes.

3. L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

a) Le Prêt Social Location-Accession

Le PSLA est un prêt conventionné distribué par l'État et les collectivités délégataires aux aides à la pierre, aux promoteurs dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre. Il permet de financer des opérations de location accession pour des ménages à revenus modestes avec une phase locative et une phase accession à la levée de l'option.

En 2019, les loyers sont fixés et ne doivent pas dépasser 8,55 €/m² pour la zone B2 (Les Herbiers) et 7,94€/m² pour la zone C (les autres communes de la CCPH).

Entre 2011 et 2018, 16 opérations de PSLA ont vu le jour sur le territoire dont 11 sur la commune des Herbiers.

Le nombre de projets de PSLA financés entre 2011 et 2018

Territoires	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Beaurepaire								
Les Epesses								
Les Herbiers				1		5	2	3
Mesnard-la-Barotière								
Mouchamps				1		1		
Saint-Mars-la-Réorthe								
Saint-Paul-en-Pareds								
Vendrennes		2			1			
Pôle de proximité		*2*						
Pôle d'appui				*1*		*1*		
Pôle de Pays				*1*		*5*	*2*	*3*
CCPH		2		2	1	6	2	3

Source : Conseil Département de la Vendée

Par ailleurs, certaines communes (notamment Les Herbiers) ont inscrit à travers leur document d'urbanisme et leur règlement, une proportion de logements de type PSLA à créer dans des opérations d'ensemble de logements.

Le retour des acteurs interrogés, lors de l'élaboration du volet habitat, par rapport à ce dispositif est plutôt contrasté avec :

- D'une part des acteurs dubitatifs quant à l'importance de ce type d'opérations dans un contexte rural. Il est également apparu comme un « repoussoir » pour les primo-accédants qui cherchent à accéder à la propriété sans passer par la phase locative en amont. Le cadre d'intervention et d'éligibilité des ménages apparait trop rigide.
- D'autre part, certains bailleurs et élus soulignent l'intérêt de ce dispositif pour l'accession sociale à la propriété. Le Département met également en avant que le territoire enregistre une proportion de PSLA plutôt élevé par rapport à d'autres territoires similaires.

A noter que le PSLA fait désormais partie du décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU et ce pendant une durée de 10 ans après leur vente.

b) Le Prêt à Taux Zéro

Comme son nom l'indique, le Prêt à Taux Zéro est une avance remboursable accordée sans intérêt aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois (primo accédant).

Créé en 1995, le PTZ offrait aux particuliers un financement complémentaire pour leur permettre de réaliser des opérations de constructions ou d'acquisition d'un logement neuf ou d'acquisition de logements anciens, à condition que les travaux effectués représentent au moins 35 % du coût total de l'opération. Puis, à partir de 2005, la loi de finance renforce le dispositif permettant aux ménages d'acquérir un logement neuf ou ancien sans condition de travaux.

A partir du 1er janvier 2012, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus restrictives, sont intervenues. Le PTZ a alors été recentré sur le logement neuf uniquement. Cette évolution explique la disparition totale du PTZ dans l'ancien à compter de 2012.

D'autre part, en 2012, le PTZ dans le neuf a également fait l'objet d'une réforme qui, à compter du 1er janvier 2013, rend nécessaire d'apporter à l'établissement prêteur la preuve que le logement financé respecte la réglementation thermique 2012 (RT 2012) en lui fournissant une attestation de prise en compte ; condition qui a contribué à freiner les octrois de PTZ devenu à cette date le PTZ+.

Depuis le 1er janvier 2015 le dispositif PTZ permet de nouveau l'acquisition d'un logement ancien avec travaux à condition que ces derniers représentent au minimum 25 % du prix d'achat du logement.

L'article 107 de la loi de finances pour 2016, mise en application par le décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015, a simplifié et élargi le prêt à taux zéro :

- le PTZ peut désormais financer jusqu'à 40 % de l'achat d'un logement dans le neuf,
- les plafonds de revenus sont augmentés, permettant à davantage de ménages d'en bénéficier,
- le remboursement du prêt peut être différé de 5, 10 ou 15 ans selon les revenus,
- pour l'achat de logements anciens à réhabiliter, le PTZ est étendu à l'ensemble du territoire,
- les ménages peuvent louer leur logement au bout de 6 ans, sans attendre le remboursement total du prêt.

La loi de finances pour 2018, du 30 décembre 2017, avec l'article 83, prévoit une réforme du dispositif des PTZ :

- Un recentrage du PTZ dans le neuf sur des zones dites tendues (zone A, Abis, et B1) jusqu'au 31 décembre 2021. Le Pays des Herbiers, situé en zone B2 (pour les Herbiers) et C (pour les autres communes), ne sera donc plus éligible. Il bénéficiera cependant d'un taux réduit de 20 %, de janvier 2018 à janvier 2020 contre 40 % actuellement ;
- Un PTZ dans l'ancien maintenu en zone B2 et C, sur la CCPH.

Les professionnels de l'habitat craignent une baisse de l'accession dans le neuf notamment avec une capacité d'emprunt des jeunes ménages limitée.

« La disparition du PTZ dans le neuf représente un frein pour l'achat des ménages. »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

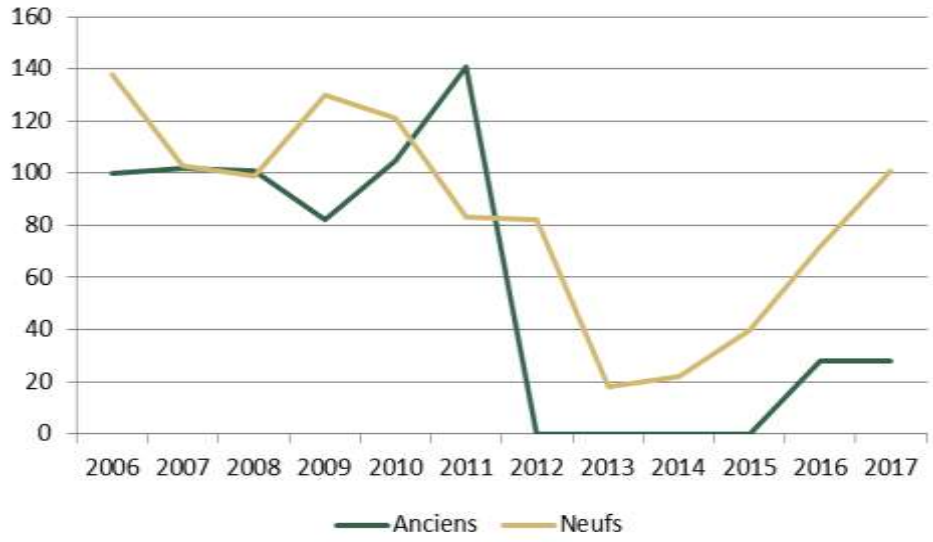
Entre 2006 et 2017, 1 696 PTZ ont été accordés soit près de 154/an. Sur cette même période près de 59 % des PTZ ont été accordés dans le neuf.

Le nombre de PTZ accordés entre 2013 et 2017

Source : ADILE 85, Statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS - PTZ 2006-2017

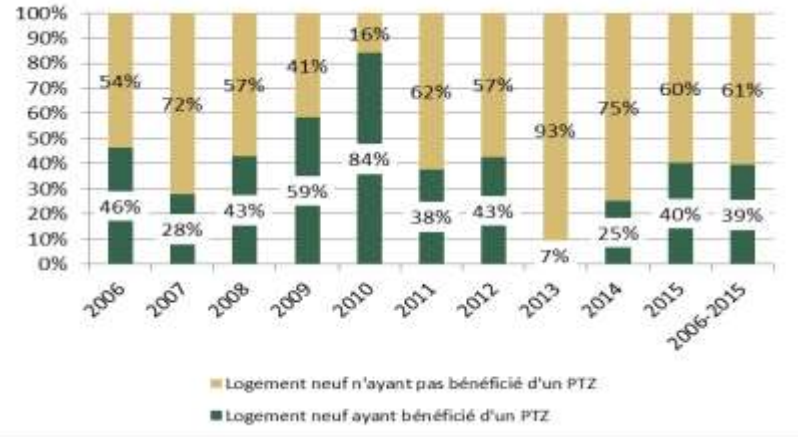
Territoires	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Beaurepaire	2	2	3	6	7	20
Les Epesses	4	3	9	11	13	40
Les Herbiers	5	4	15	52	67	143
Mesnard-la-Barotière	1	2	2	10	12	27
Mouchamps	3	1	7	11	10	32
Saint-Mars-la-Réorthe	2	2	0	2	6	12
Saint-Paul-en-Pareds	0	2	0	2	1	5
Vendrennes	1	6	4	6	13	30
Pôle de proximité	*4*	*12*	*6*	*20*	*32*	*74*
Pôle d'appui	*7*	*4*	*16*	*22*	*23*	*72*
Pôle de Pays	*7*	*6*	*18*	*58*	*74*	*163*
CCPH	18	22	40	100	129	309

L'évolution du type de PTZ accordé



Source : DREAL Pays de la Loire et ADILE 85, Statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS - PTZ 2006-2017

Les logements neufs ayant pu bénéficier d'un PTZ dans le neuf entre 2006 et 2015



Source : DREAL Pays de la Loire et ADILE 85, Statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS - PTZ 2006-2017 Sitadel 2019 – Logements commencés en date réelle de 2007-2015

En croisant la base de données des PTZ dans le neuf avec les rythmes de construction de logements (Sitadel), nous remarquons que sur la période 2006-2015, près de 39 % des logements neufs construits ont pu bénéficier d'un PTZ.

c) L'ECO-PASS

Pour accompagner financièrement les primo-accédants dans leur achat immobilier, la CCPH et le Conseil Départemental de la Vendée apportent une subvention à hauteur de 3 000 € : l'ECO-PASS.

Jusqu'en 2015, l'ECO-PASS permettait l'achat de logements dans le neuf et dans l'ancien. A partir de 2015, seul l'ECO-PASS dans l'ancien est conservé.

Le nombre de logements ayant bénéficié d'un ECO-PASS sur la CCPH entre 2013 et 2018

Territoires	Eco-PASS neuf	Eco-PASS ancien
2013	7	0
2014	8	0
2015	15	2
2016	5	0
2017	-	3
2018	-	17
Total	**35**	**22**

Source : CCPH

Ainsi entre 2013 et 2018, ce sont 57 ménages qui ont pu bénéficier de cette aide financière à la primo-accession dont 35 pour un ECO-PASS dans le neuf et 22 dans l'ancien. La CCPH a investi près de 18 625 € d'aide.

4. LA SITUATION DU PARC PRIVE

a) Le marché locatif

A. L'offre

Les locataires du parc privé représentent 20% des ménages occupant un logement au sein de la CCPH en 2015, un taux similaire au territoire de comparaison. Le tableau ci-dessous montre que le nombre de locataires du parc privé a tendance à croître (+14 %), mais de manière moins importante que les propriétaires (+16 %) et les locataires du parc HLM (+23 %).

La répartition des locataires du parc privé

Territoires	Locataires du parc privé en 2015			
	Nombre	% des ménages	Taux de variation depuis 2007	Variation du nombre depuis 2007
Beaurepaire	149	18%	-1%	-1
Les Epesses	164	15%	-5%	-9
Les Herbiers	1 610	24%	20%	263
Mesnard-la-Barotière	109	20%	15%	14
Mouchamps	202	17%	-7%	-15
Saint-Mars-la-Réorthe	56	14%	17%	8
Saint-Paul-en-Pareds	96	18%	50%	32
Vendrennes	71	11%	5%	3
Pôle de proximité	*333*	*16%*	*21%*	*58*
Pôle d'appui	*366*	*16%*	*-6%*	*-24*
Pôle de Pays	*1 759*	*23%*	*17%*	*262*
CCPH	**2 457**	**20%**	**14%**	**295**
CCPM	1 557	14%	2%	27
CCAC	4 194	22%	6%	230
CCPSFLE	1 737	16%	24%	334
CCAA	2 282	20%	31%	543
SCOT PBV	12 475	18%	12%	1339
Vendée	56 667	20%	14%	6815

Source : INSEE 2019 – RGP 2007-2015

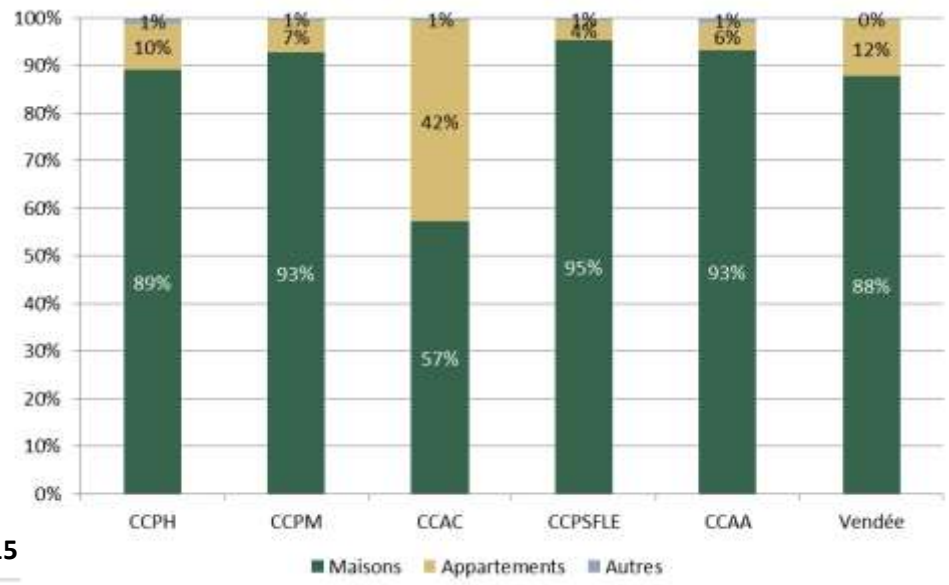
B. Les caractéristiques de l'offre

Sur la CCPH, l'offre locative s'oriente quasi exclusivement vers des maisons (89 %), une proportion plus forte que celle du département (88%).

Les locataires du parc privé de la CCPH habitent majoritairement dans des T3-T4. Les locataires habitant des logements de type T1 et T2 sont en proportion plus nombreux que ceux habitant des T5 et plus.

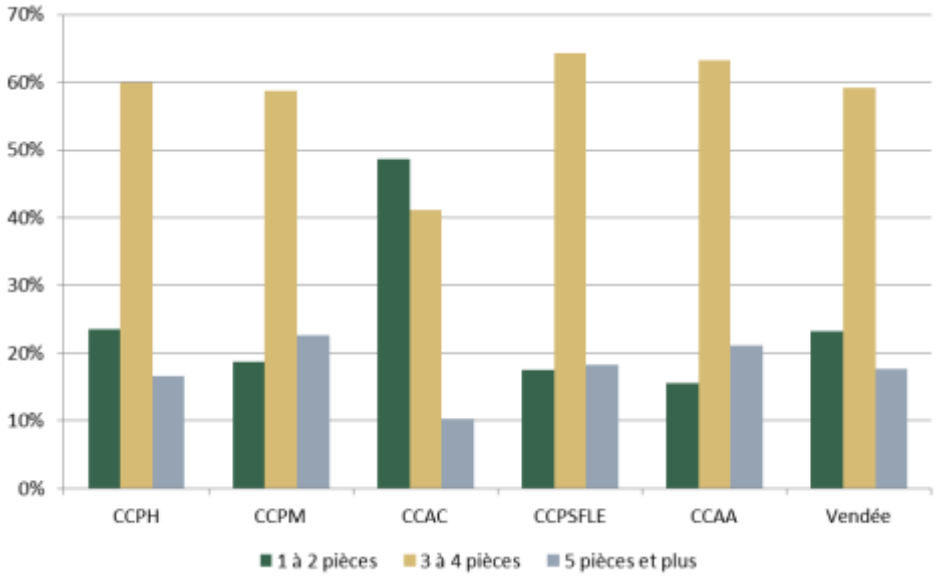
Par ailleurs, les élus estiment que même si les loyers sont attractifs hors de la commune des Herbiers, la demande pour le parc locatif est importante et l'offre est peu développée, spécifiquement sur la commune des Herbiers et dans une moindre mesure sur les Epesses.

La répartition du type de bien mis en location en 2015



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

La répartition des locataires privés selon la taille de leur logement en 2015



Source : INSEE 2019 – RGP 2015

« Il y a un décalage entre la faible offre de logements locatifs privés et la demande croissante.»

Parole d'élus

La répartition de l'époque de construction des logements locatifs privés en 2015

Territoires	Avant 1949	Entre 1950 et 1989	Après 1990
Beaurepaire	39%	11%	50%
Les Epesses	47%	11%	42%
Les Herbiers	30%	18%	52%
Mesnard-la-Barotière	30%	15%	55%
Mouchamps	61%	9%	30%
Saint-Mars-la-Réorthe	35%	15%	50%
Saint-Paul-en-Pareds	43%	4%	53%
Vendrennes	34%	8%	58%
Pôle de proximité	*36%*	*10%*	*54%*
Pôle d'appui	*55%*	*10%*	*35%*
Pôle de Pays	*31%*	*17%*	*52%*
CCPH	**35%**	**15%**	**50%**
Vendée	28%	25%	48%
Pays de la Loire	35%	26%	39%

Source : Filocom, 2015, DREAL Pays de la Loire

Le tableau ci-dessous montre que la majorité des logements locatifs privés sont récents (50 %). Toutefois, deux communes du territoire se détachent par un parc locatif privé ancien notamment Mouchamps avec 61 % des locataires du parc privé habitant un logement construit avant 1949 et les Epesses (47%).

C. Les loyers

Selon le porter à connaissance de l'Etat, les loyers moyens des logements sociaux sont de 4,56 €/m² pour les PLAI et de 5,14 €/m² pour les PLUS.

Les loyers du parc privé varient entre 6,14 €/m² et 8,1 €/m² selon le porter à connaissance de l'Etat. Selon la base de données Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), regroupant de nombreuses agences immobilières, il est précisé un niveau de loyer de 7,1 €/m² pour la CCPH.

Pour la zone C, les niveaux de loyers entre le parc privé et le parc public sont assez proches alors qu'au niveau de la zone B2 (Les Herbiers), les niveaux des loyers dans le parc privé sont plus conséquents que dans le parc public.

Les niveaux des loyers

Niveau de loyer (€/m²)		CCPH		Vendée
		Zone B2	Zone C	
Locatif privé		8,1 €/m²	6,14 €/m²	8,11 €/m²
Locatif aidé	ANAH intermédiaire	8,93 €/m²	8,93 €/m²	
	ANAH Social	7,64 €/m²	7,09 €/m²	
	ANAH très social	5,93 €/m²	5,51 €/m²	
Moyenne recensée dans le parc locatif public	PLAI	4,56 €/m²	4,56 €/m²	5,28 €/m²
	PLUS	5,14 €/m²	5,14 €/m²	5,40 €/m²
	Selon les bailleurs sociaux*	5,34 €/m²		

**Podeliha, Vendée Habitat et Vendée Logement*

Source : Porter à connaissance de l'Etat Données RPLS 2016-ANAH 2018 - SICLOP, Bailleurs sociaux

b) Les actions de réhabilitation du parc privé

A. Evolution du contexte juridique de l'ANAH

Dans le parc privé, outre les différents dispositifs de crédits d'impôts mobilisables par les propriétaires des logements, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé le 1er juin 2013. L'objectif était d'élargir l'intervention sur les propriétaires occupants (PO) à revenus modestes ou très modestes, ainsi que sur les propriétaires bailleurs. Les niveaux de revenus sont définis par la loi.

Le champ d'intervention de l'ANAH est :

- pour les propriétaires occupants : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- pour les propriétaires bailleurs : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre le logement dégradé et très dégradé, le soutien à la décence et la transformation d'usage. Ces actions sont mises en œuvre dans le but de développer une offre locative à loyer maîtrisé.

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétaires dans certaines conditions : dans le cadre d'une « OPAH copropriété dégradée » ou de copropriétés relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (ex : plan de sauvegarde, insalubrité, péril,…) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Entre 2010 et 2019, le niveau de ressources des ménages éligibles a fortement augmenté :

La comparaison indicative des aides de l'ANAH entre 2010 et 2019 dans la classification des ménages propriétaires occupants hors Ile-de-France

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressource de base (2010)	Ménages aux ressources très modestes (2019)	Variation	Plafonds de ressources majorés (2010)	Ménages aux ressources modestes (2019)	Variation
1	11 187 €	14 790	+32%	17 211 €	18 960	10%
2	16 362 €	21 630	+32%	25 172€	27 729	10%
3	19 679 €	26 013	+32%	30 271 €	33 346	10%
4	22 989 €	30 389	+32%	35 366 €	38 958	10%
5	26 314 €	34 784	+32%	40 482 €	44 592	10%
Par personne supplémentaire	+ 3 315	+ 4385	+32%	+ 5 098	+ 5 617	10%

Source : ANAH 2019

Type de loyers	Zone B2	Zone C
Loyer intermédiaire	8,93	8,93
Loyer social	7,64	7,09
Loyer très social	5,93	5,51

Source : ANAH 2019

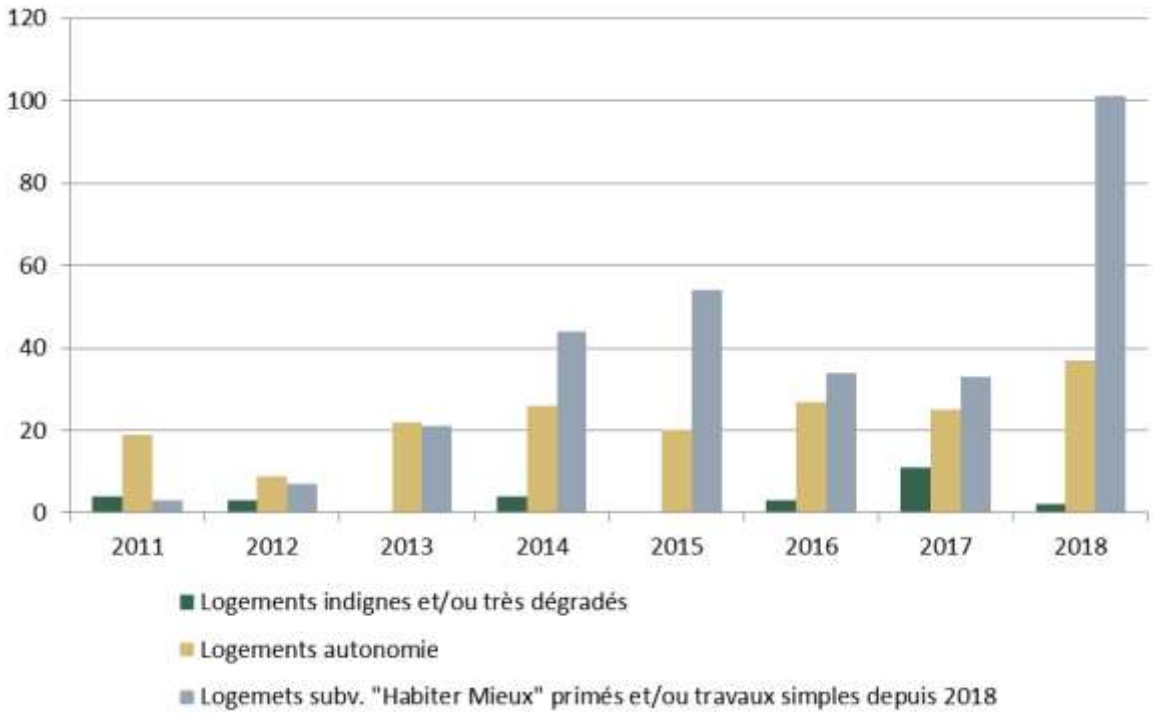
B. Bilan des réhabilitations accompagnées par l'Etat et les communes

Le bilan des logements améliorés avec les aides de l'ANAH entre 2011 et jusqu'au 15 février 2019 montre :

- 562 dossiers pour 571 logements aidés dont 538 logements occupés par des propriétaires occupants et 24 par des propriétaires bailleurs (soit 94 % de propriétaires occupants) ;
- Le total des travaux éligibles s'élève à 8 422 623 € pour 2 923 552 € de subvention ANAH ;
- 46 % des logements ont pu bénéficier de la subvention « Habiter Mieux » sérénité, 6 % pour les travaux simples « Habiter Mieux » : c'est donc 52 % des logements qui ont bénéficié de subvention pour une amélioration énergétique. 33 % des logements ont bénéficié d'une aide au titre de l'autonomie avec une aide pour l'adaptation des logements. Enfin 4 % des logements ont bénéficié d'une aide pour logement indigne ;
- 31 logements ont pu être conventionnés dont 29 en logement conventionné ordinaire et 2 en logement conventionné intermédiaire.

NB : Les logements conventionnés de l'ANAH font partie du décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU. Ces logements aidés soumis à des plafonds de loyers (voir le deuxième tableau page précédente) permettent de bénéficier d'avantages fiscaux.

L'évolution du nombre de logements améliorés grâce aux aides de l'ANAH par type d'aide



Source : Conseil Départemental de la Vendée/ ANAH 2019

Entre 2011 et 2018, le nombre de logements aidés par l'ANAH a doublé passant de 63 en 2011 à 130 en 2018. Cette progression est due en grande partie à la montée en puissance du dispositif « Habiter Mieux ». Depuis 2018, le dispositif a été refondu en deux dispositifs :

- « Habiter mieux » sérénité qui correspond à l'aide classique avec un ensemble de travaux capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 25%. Sur la CCPH, il a été accordé à 263 ménages entre 2011 et 2018.

- **« Habiter mieux » agilité** : une nouveauté qui permet d'accorder une aide aux ménages sur : le changement de la chaudière ou de mode de chauffage, l'isolation des murs extérieurs et/ou intérieurs, l'isolation des combles aménagées et aménageables. Ce dispositif a pu bénéficier à 34 logements en 2018.

Les aides accordées à l'autonomie pour l'adaptation des logements existants pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap ont été versées à 185 logements entre 2011 et 2018, soit un rythme moyen de 26 logements/an et relativement stable au cours de la période.

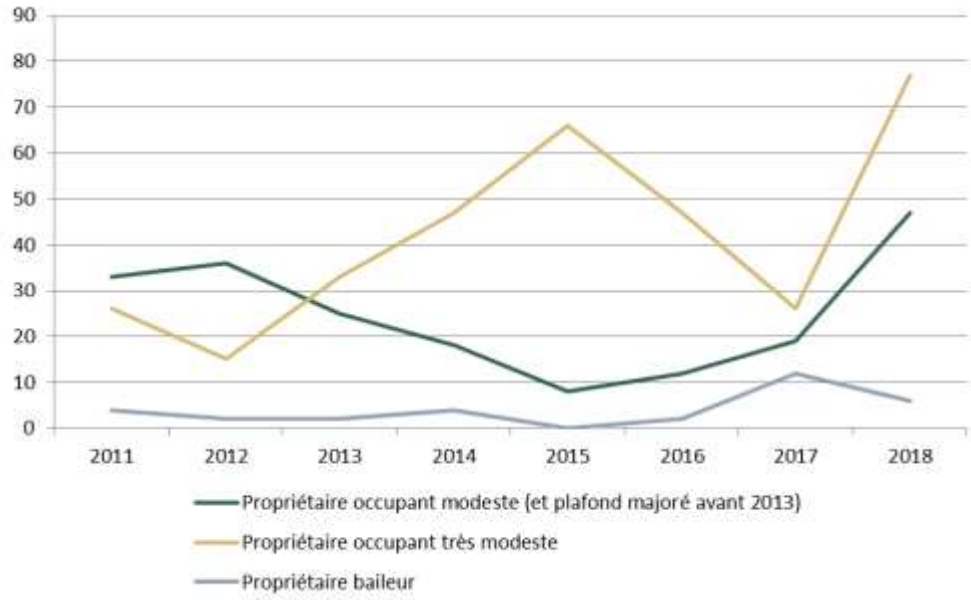
Pour finir, les aides accordées pour les logements indignes ou pour les logements très dégradés ont été relativement modestes sur la période, seulement 23 logements ont pu bénéficier de ces subventions.

L'évolution par statut d'occupation des aides de l'ANAH montre une très forte représentation des propriétaires occupants et plus précisément une proportion de propriétaires occupants très modestes qui a fortement progressé entre 2011 et 2016.

Les élus interrogés témoignent que la qualité des logements anciens est satisfaisante. Ils indiquent, toutefois, que certaines rénovations sont réalisées *a minima,* notamment en ce qui concerne les rénovations liées à la performance énergétique.

Sur la commune des Epesses, une dynamique se crée avec l'achat de logements anciens en vue d'une utilisation touristique en gîte, chambre d'hôtes, Air B&B...

L'évolution du nombre de logements améliorés par statut d'occupation grâce aux aides de l'ANAH



Source : Conseil Départemental de la Vendée/ ANAH 2019

«La plupart des logements anciens sont rénovés pour être transformés en gîte, chambres d'hôte. »

Parole d'élus

C. Bilan de l'OPAH

Le bilan des OPAH réalisées

Source : Convention OPAH 2015-2017 Communauté de Communes du Pays des Herbiers – Bilan final OPAH 2009-2014

	Nombre de logements subventionnés	Montant total des subventions
1994-1996	400	1 372 579 €
2000-2002	433	945 816 €
2003-2004	165	511 519 €
2009-2014	478	1 739 838 €
Total	**1 476**	**4 569 752 €**

L'historicité des OPAH sur le territoire de la CCPH est ancienne. La première a été instaurée à partir de 1994. Puis trois autres ont suivi et enfin une quatrième qui est actuellement en cours sur le territoire, prorogée jusqu'en 2020. Ainsi entre 1994 et 2014, ce sont près de 1 476 logements qui ont bénéficié d'aides de l'ANAH, soit 12,3 % des résidences principales en 2015.

En 2009, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est relancée sur la Communauté de Communes du Pays des Herbiers. Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Favoriser les travaux de réhabilitation dans les logements occupés par les propriétaires à faibles ressources et notamment, dans les logements indignes ;
- Favoriser les travaux d'amélioration thermique et le développement des énergies renouvelables conformément au programme « Habiter mieux » pour les propriétaires occupants ;
- Favoriser les travaux pour l'autonomie des personnes âgées ou à mobilité réduite souhaitant adapter leur logement ;
- Mettre sur le marché locatif des logements confortables sur l'ensemble des communes et notamment lutter contre les logements indignes et très dégradés ;
- Produire des logements à loyer conventionné social dans le parc privé.

La répartition des logements en fonction de la nature des travaux aidés dans l'OPAH 2009-2014

Statut d'occupation	Type	Réalisations
Propriétaires occupants	Standard et énergie	275
	Autonomie	147
	Logement très dégradé et sortie d'indignité	10
Propriétaires bailleurs		27
Total		**459**

Source : Bilans OPAH 2009-2014

Lors de cette OPAH, près de 459 logements ont pu bénéficier d'une aide de l'ANAH dont 59 % des propriétaires occupants pour l'amélioration énergétique et autres travaux et 32 % des propriétaires occupants pour des travaux en faveur de l'autonomie. En 2015, une seconde OPAH a été instaurée sur la période 2015-2018, prorogée jusqu'en 2020. Les enjeux inscrits dans la convention sont les suivants :

- Un objectif général d'amélioration de l'habitat et de développement de la qualité résidentielle des immeubles et des logements qui les composent ;
- La poursuite de la valorisation des centres-bourgs en particulier par la valorisation des façades ;
- La mise ou remise sur le marché de logements locatifs permettant l'accueil d'une population nouvelle grâce à des opérations de réhabilitation de qualité ;
- Le développement d'une offre de logements à loyers encadrés de type conventionné avec l'Etat ;
- L'amélioration de logements existants occupés par leurs propriétaires afin de favoriser les conditions de vie des occupants et le maintien à domicile des personnes âgées ;

- L'amélioration énergétique des logements existants. L'objectif de l'opération est de réduire la consommation énergétique des constructions existantes en incitant les particuliers à procéder à des travaux de rénovation thermique de leur habitation. Cela a comme objectif final de contribuer à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4.

La répartition des dossiers en fonction de la nature des travaux aidés dans l'OPAH 2015-2018 bilan des trois premières années

Statut d'occupation	Type	Réalisations
Propriétaires occupants	Energie	83
	Adaptation (adaptation CC 60-70 ans, adaptation hors OPAH)	77
	Logement très dégradé, sortie d'indignité et vacance	11
	Autre	1
Propriétaires bailleurs		19
Total		**191**

Source : Bilans OPAH 2009-2014

L'OPAH 2015-2018 a permis d'aider sur les trois premières années près de 191 dossiers. Selon le bilan à mi-parcours du PLH 2013-2018 « 1 € de subventions de la CCPH a entrainé 19 € de Chiffres d'Affaires pour les artisans. Pour rappel, 80 % des artisans sont basés sur le territoire du Pays des Herbiers ».

A noter que le Conseil Départemental a institué un Programme d'Intérêt Général de lutte contre l'habitat indigne et dégradé pour la période octobre 2018-octobre 2021. Ce PIG n'intervient pas sur le territoire des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), intégrant un volet habitat indigne et dégradé, comme c'est le cas sur la CCPH. Néanmoins, cette subvention peut donc être accordée hors du périmètre de l'OPAH.

Les enjeux de ce dispositif sont :

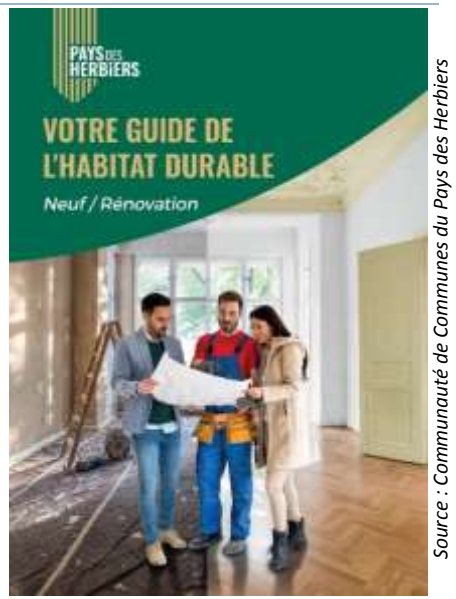
- De développer les moyens de repérage des logements insalubres ou dégradés ;
- D'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils mettent en location ne soient plus en situation d'habitat indigne (insalubres ou dégradés) et offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges dans un souci de développement durable ;
- D'augmenter le repérage et le traitement des situations ;
- D'accompagner socialement, techniquement et juridiquement des propriétaires occupants et bailleurs dans toutes les étapes du projet de rénovation ;
- De réduire la vacance du parc de logements ;
- De sensibiliser les élus et les acteurs de terrain au repérage et au traitement de l'insalubrité afin de renforcer leur mobilisation.

A l'échelle du département les objectifs globaux sont évalués à 111 logements sur les 3 ans, répartis comme suit :

- 54 logements occupés par leur propriétaire ;
- 48 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 9 logements inclus dans une copropriété rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

D. L'information aux ménages

La connaissance des dispositifs d'amélioration de l'habitat est assez disparate selon des communes. En effet, certaines communes interrogées indiquent que les dispositifs sont assez peu connus par les élus. Bien souvent, les communes redirigent les ménages en quête d'informations vers les services de l'intercommunalité. Une majorité des élus estime que les habitants ne connaissent pas suffisamment les dispositifs existants en faveur de la rénovation et de l'adaptation de leur logement même si plusieurs OPAH se sont succédées sur le territoire ces dernières années.



Source : Communauté de Communes du Pays des Herbiers

Dans le cadre de l'OPAH, des permanences ont été assurées par Soliha, entre mars 2015 et février 2018, 26 permanences d'information ont été réalisées débouchant sur 136 rendez-vous et 130 contacts avec 68 visites-conseil réalisées.

D'autre part, en lien avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique du logement (PTRE) mis en place en 2014, des permanences gratuites sont assurées pour conseiller les ménages qui souhaitent entreprendre des travaux de rénovation ou d'adaptation. Elles se sont avérées être un succès avec un rythme en moyenne d'une permanence par semaine accueillant 6-7 rendez-vous. En septembre 2019, le conseiller laisse sa place à l'association Elise.

Des campagnes de sensibilisation ont également été mises en place notamment avec le slogan « Ne laissez pas le froid s'installer chez vous … Isolez ».

La CCPH a également publié successivement des guides de l'habitat durable. Ce guide recense les aides des collectivités afin de faciliter la compréhension des ménages lorsque ces derniers se lancent dans un projet de rénovation. Un nouveau guide est sorti en juillet 2019. Il explique notamment le nouveau système de subventions mis en place par la CCPH, qui vise désormais une meilleure performance énergétique des logements rénovés.

.

Le CAUE 85 organise également à la Communauté de Communes, sur rendez-vous, des permanences gratuites pour les projets de construction et de rénovation de logements, un mercredi après-midi une semaine sur deux. Entre 2017 et mai 2019, 55 personnes ont été conseillées, à cela s'ajoute les avis consultatifs des services instructeurs soit près de 237 autorisations d'urbanisme (98 permis de construire et 139 déclarations préalables) portant sur des projets de réhabilitation, de construction ou d'adaptation des logements. Le CAUE 85 rappelle que cette mission de conseil est assez peu connue du grand public et sa pertinence et son succès sont renforcés par une communication régulière des communes. A noter que le CAUE intervient dans le cadre de formations organisées par Vendée Expansion pour des porteurs de projets d'hébergements touristiques et notamment en lien avec le Puy du Fou.

Source : Communauté de Communes du Pays des Herbiers

c) *Le marché immobilier*

A. Le marché immobilier

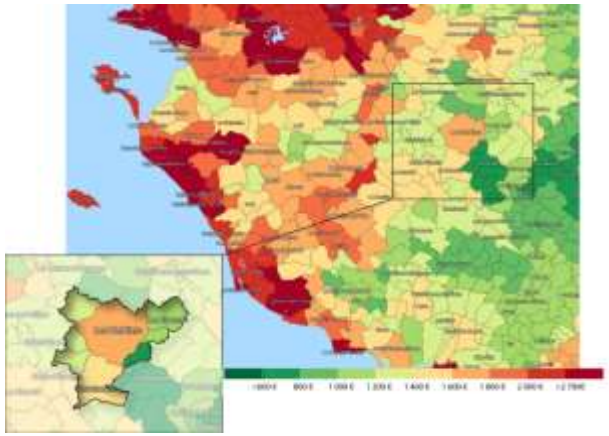
La base des agences immobilières

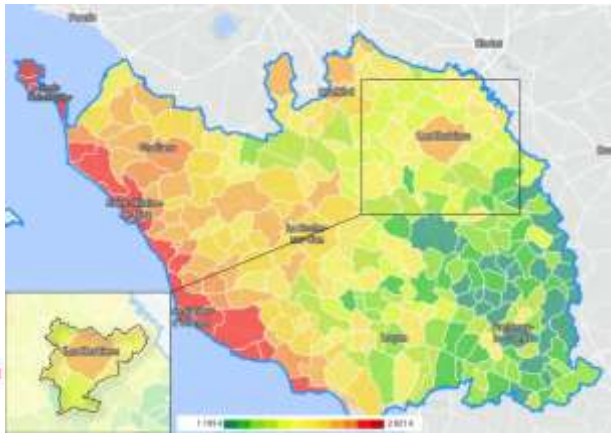
Le prix des maisons en avril 2019 (€/m²)

Territoires	Prix min		Prix Moyen		Prix max	
	SAFTI	Meilleurs agents	SAFTI	Meilleurs agents	SAFTI	Meilleurs agents
Beaurepaire	900	887	1 099	1 415	1 631	1 631
Les Epesses	900	1 065	1 100	1 451	1 300	1 728
Les Herbiers	1 200	901	1 343	1 594	1 500	1 988
Mesnard-la-Barotière	1 000	1 079	1 181	1 436	1 300	1 818
Mouchamps	800	706	952	1 413	1 100	1 625
Saint-Mars-la-Réorthe	900	810	1100	1 498	1 300	2 567
Saint-Paul-en-Pareds	500	1 135	632	1 482	700	1 704
Vendrennes	900	744	1 059	1 429	1 200	1 705
Vendée	1 200	1 402	1 377	1 869	1 600	2 804

Source : SAFTI, meilleurs agents

Les prix des maisons en avril 2019





Source : SAFTI, meilleurs agents

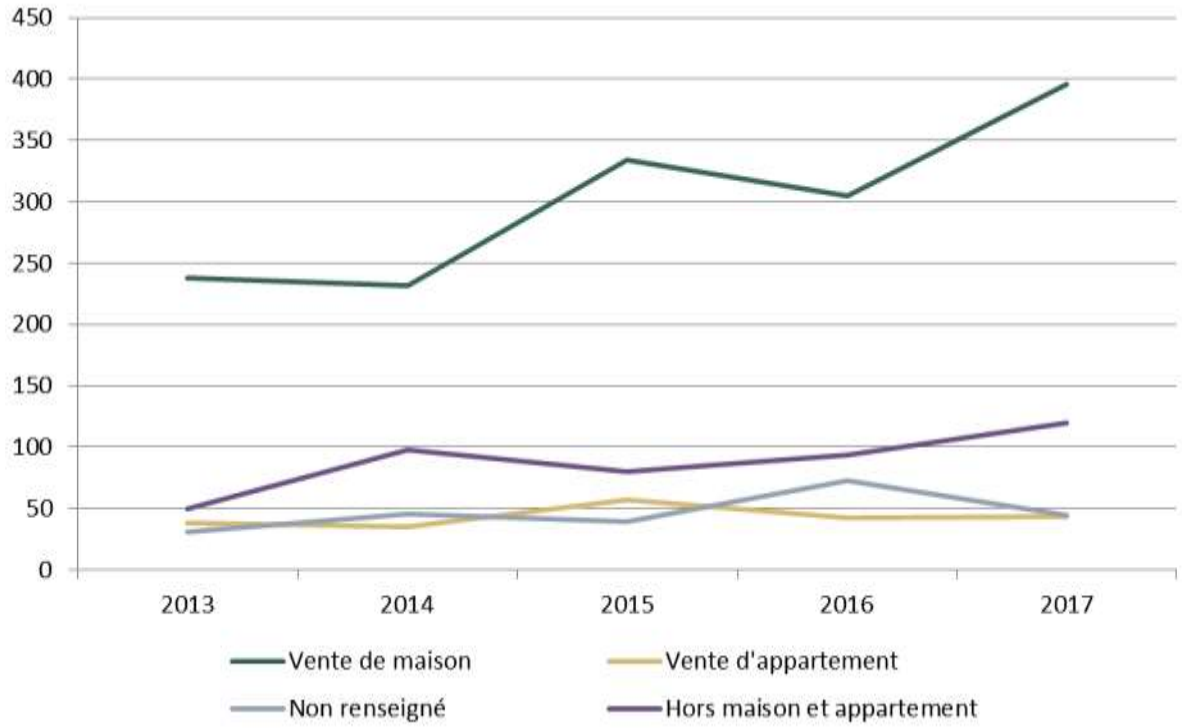
L'analyse de deux bases de données issues des agences immobilières montre que les prix de vente des maisons sur la CCPH sont plus faibles que sur littoral vendéen et à l'échelle du département. Ils oscillent entre 706 à 2 567 €/m² avec des prix plus importants aux Herbiers (entre 1 343 et 1 594 €/m² en moyenne). A l'inverse Mouchamps possède les prix moyens au mètre carré les moins importants (entre 952 et 1 413 €/m² en moyenne). Mais également, paradoxalement, le prix max le plus élevé (2 567 €/m²).

La base de données des Demandes en Valeur Foncière (DVF)

Entre 2013 et 2018[2], la base de données Demande en Valeur Foncière (DVF) recense 2 739 transactions dont 2 120 ventes de maisons et d'appartements.

La tendance entre 2013 et 2017 montre une progression nette des ventes qui sont passées de 357 en 2013 à 605 en 2017. Cette progression est, en grande partie, due à la progression de la vente de maisons qui est passée de 238 en 2013 à 396 en 2017 alors que le rythme de transactions d'appartements est resté relativement stable, 38 en 2013 et 44 en 2017.

L'évolution des ventes immobilières entre 2013 et 2017

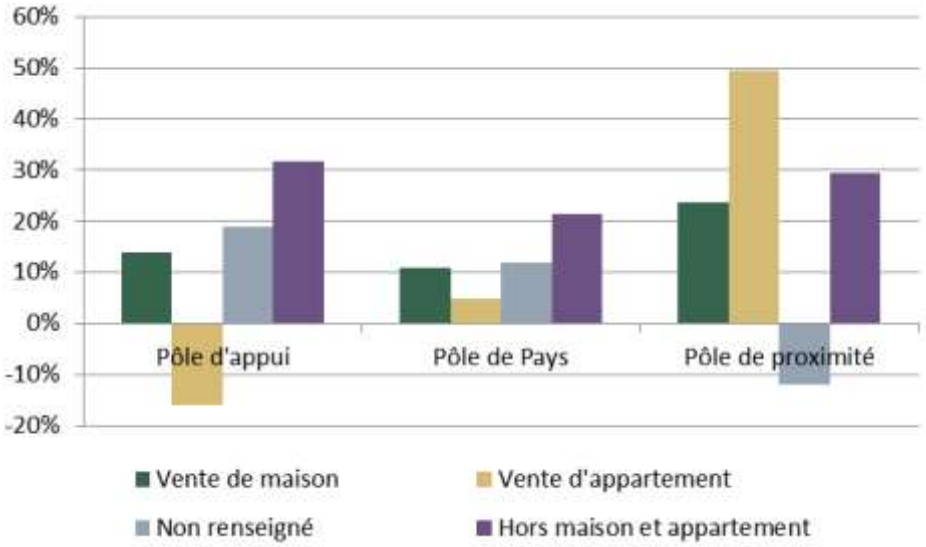


Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

[2] L'année 2018 prend en compte uniquement les 4 premiers mois. C'est pourquoi son analyse n'a pas été effectuée dans la suite de l'analyse.

D'autre part, l'évolution des ventes immobilières par secteur témoigne d'une progression plus rapide des ventes de maisons dans les pôles d'appui et surtout dans les pôles de proximité que dans le Pôle de Pays.

La variation annuelle des ventes immobilières par type et par secteur entre 2013 et 2017



Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

Les ventes par type entre 2013 et 2017

Territoires	Vente de maison	Vente d'appartement	Non renseigné	Hors maison et appartement
Beaurepaire	76	2	10	18
Les Epesses	185	10	8	45
Les Herbiers	839	165	170	289
Mesnard-la-Barotière	74	3	10	8
Mouchamps	177	10	10	40
Saint-Mars-la-Réorthe	45	4	4	13
Saint-Paul-en-Pareds	68	14	20	18
Vendrennes	41	8	2	11
Pôle de proximité	*362*	*20*	*18*	*85*
Pôle d'appui	*915*	*167*	*180*	*307*
Pôle de Pays	*228*	*29*	*36*	*50*
CCPH	1 505	216	234	442

Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

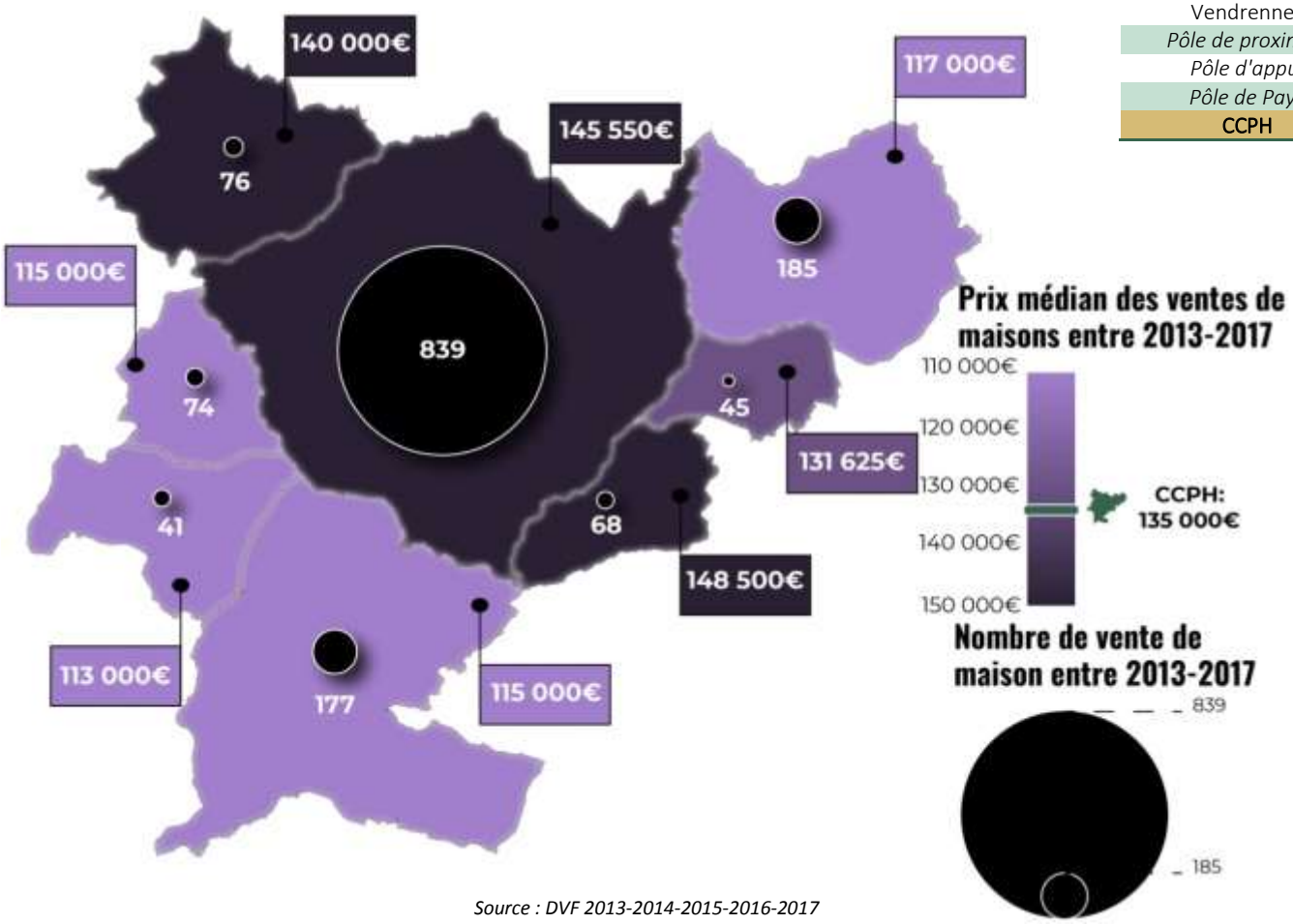
Le prix des transactions est estimé entre 135 000 € pour la médiane et 155 198 € pour la moyenne des prix de ventes. Les prix médians les plus faibles correspondent à Vendrennes 113 000 €, Les Epesses 117 000 € et à Mesnard-la-Barotière et Mouchamps 115 000 €. A l'inverse, les communes de Beaurepaire (140 000 €), Les Herbiers (145 500 €) et Saint-Paul-en-Pareds (148 500 €) ont les prix médians les plus importants de la CCPH.

Le prix de vente des maisons entre 2013-2017

Territoires	Prix moyen	Prix médian
Beaurepaire	131 001 €	140 000 €
Les Epesses	129 215 €	117 000 €
Les Herbiers	176 286 €	145 500 €
Mesnard-la-Barotière	112 686 €	115 000 €
Mouchamps	116 842 €	115 000 €
Saint-Mars-la-Réorthe	141 191 €	131 625 €
Saint-Paul-en-Pareds	171 251 €	148 500 €
Vendrennes	116 830 €	113 000 €
Pôle de proximité	*136 524 €*	*125 000 €*
Pôle d'appui	*123 165 €*	*115 000 €*
Pôle de Pays	*172 525 €*	*145 000 €*
CCPH	155 198 €	135 000 €

Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

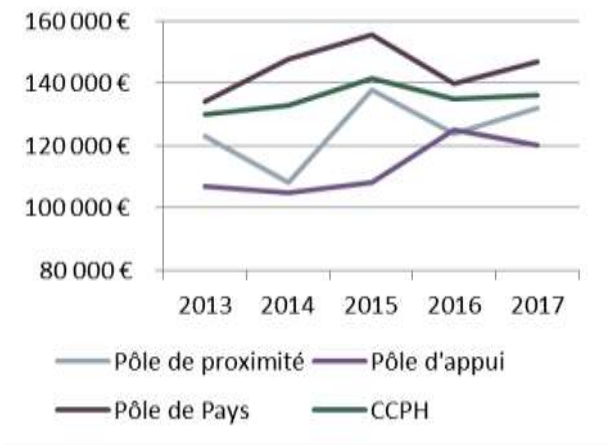
Le nombre et le prix médian des transactions immobilières entre 2013 et 2017

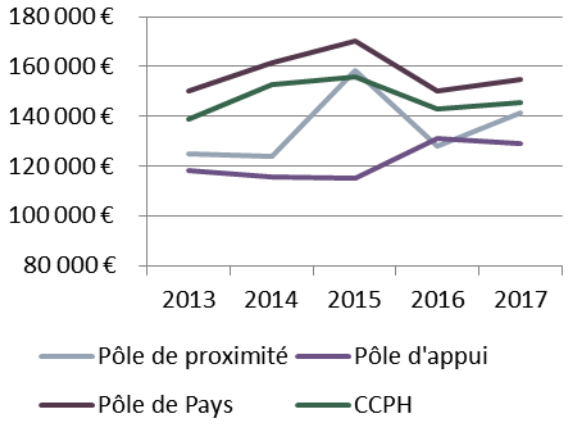


Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

Entre 2013 et 2017, l'évolution des prix médians et moyens sont globalement similaires. Sur la CCPH, le prix d'une maison a légèrement progressé +6 000 €. Selon le prix médian, la légère progression des prix est plus importante au niveau des pôles d'appui (+13 000 €) que sur le Pôle de Pays.

L'évolution des prix de vente des maisons entre 2013-2017 (selon le prix médian à gauche et le prix moyen à droite)





Source : DVF 2013-2014-2015-2016-2017

La répartition des prix de vente de maisons observés entre 2013-2017

Territoires	0-50 000€	50 000- 100 000€	100 000 -150 000€	150 000- 200 000€	200 000 -250 000€	Plus de 250 000€	Total
Beaurepaire	6	15	28	25	1	1	76
Les Epesses	18	53	59	32	13	10	185
Les Herbiers	21	154	286	200	81	97	839
Mesnard-la-Barotière	5	22	32	13	2	0	74
Mouchamps	23	60	48	30	13	3	177
Saint-Mars-la-Réorthe	2	12	20	5	2	4	45
Saint-Paul-en-Pareds	5	12	19	17	6	9	68
Vendrennes	4	14	9	13	0	1	41
Pôle de proximité	*16*	*60*	*80*	*48*	*10*	*14*	*228*
Pôle d'appui	*41*	*113*	*107*	*62*	*26*	*13*	*362*
Pôle de Pays	*27*	*169*	*314*	*225*	*82*	*98*	*915*
CCPH	**84**	**342**	**501**	**335**	**118**	**125**	**1505**

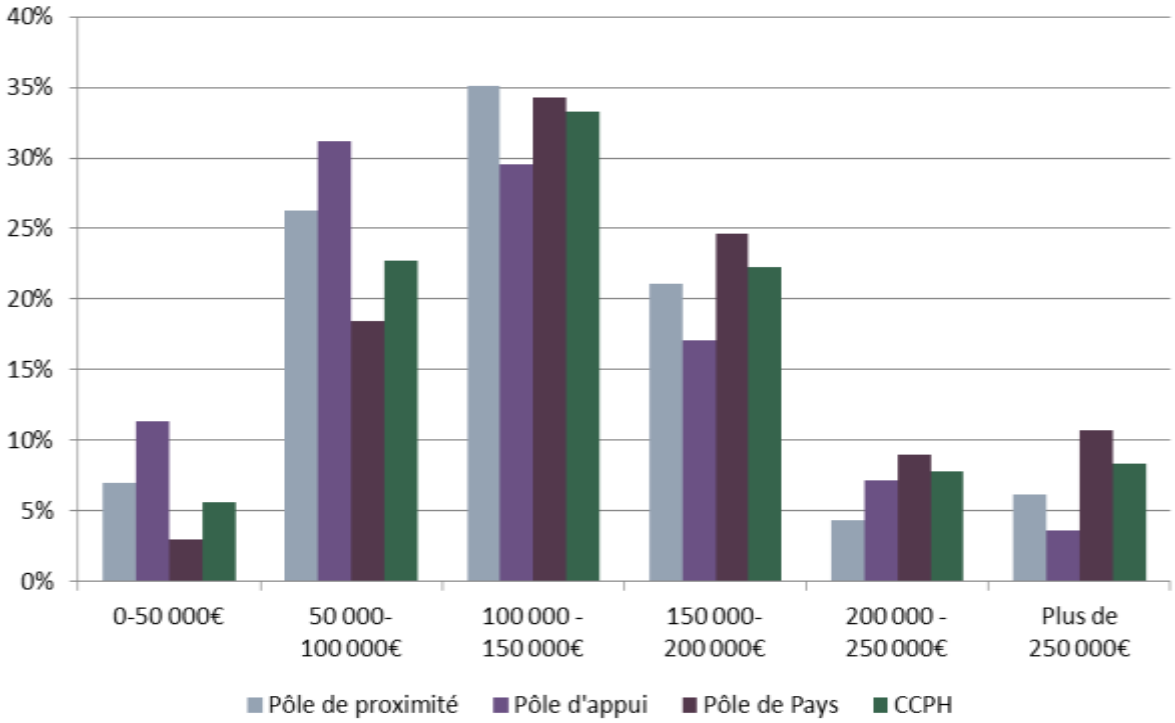
Source : DVF 2013,2014, 2015, 2016, 2017

78 % des transactions de maisons sont effectuées entre 50 000 et 200 000 € et dont 33 % entre 100 000 et 150 000 €. Au niveau des secteurs, le pôle d'appui (Les Epesses, Mouchamps) se caractérise par de très faibles transactions (81 transactions de moins de 100 000 € pour les Epesses ; 83 transactions de moins de 100 000 € pour Mouchamps, soit respectivement 44% et 47% des transactions annuelles).

« Les lots dans les lotissements partent très vites. Les demandes sont régulières et même après que les lots aient été vendus. »

Parole d'élus

La répartition des prix de vente de maisons par secteur entre 2013 et 2017



Source : DVF 2013,2014, 2015, 2016, 2017

A l'inverse, les prix observés sont plus conséquents au niveau du Pôle de Pays avec 44 % des transactions réalisées à plus de 150 000 € contre 28 % pour le pôle d'appui et 32 % pour le pôle de proximité.

Les élus interrogés témoignent qu'ils font l'objet de nombreuses demandes pour l'accession à la propriété à la fois sur des terrains à bâtir mais également sur des maisons anciennes. Ils soulignent le manque d'offre sur les deux gammes de produit.

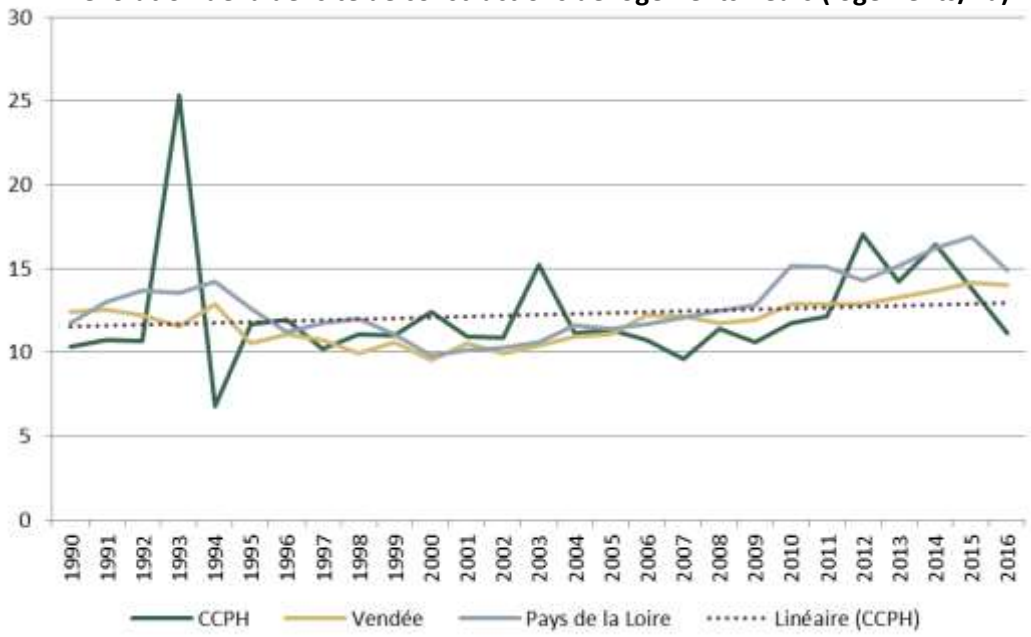
B. Le marché du foncier

L'évolution des densités de construction des logements neufs montre une certaine stabilité des densités au niveau de la CCPH oscillant entre 10 et 17 logements/ha pour 24 années sur 27. La densité observée est relativement proche de celle observée à l'échelle départementale. Toutefois les partenaires ont témoigné que le dynamisme récent a provoqué un développement urbain important quasi-exclusivement sous la forme de maisons individuelles, très consommateurs d'espace et provoquant une augmentation importante des tâches urbaines et des distances entre le centre-bourg et la périphérie. La dépendance à la voiture individuelle est également renforcée, dans un territoire où les transports collectifs sont peu maillés.

« Le développement récent s'est axé sur le tout pavillonnaire, très étendu et parfois peu qualitatif. »

Parole d'un partenaire – acteur de l'habitat

L'évolution de la densité de constructions de logements neufs (logements/ha)



Source : DREAL -SITADEL

Selon les études de l'ADILE 85, l'offre de lots en 2018 s'élève à 246 lots pour la Communauté de Communes du Pays des Herbiers. L'évolution récente 2016-2018 montre que :

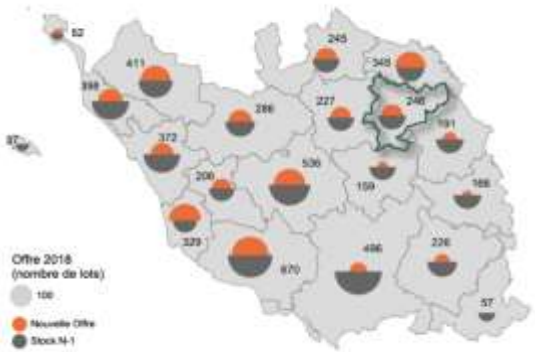
- 2017 : une année faste avec de nombreux lots créés et vendus sur la plupart des communes. Seules deux communes dépassent la vente de 11 lots : Les Epesses avec la réalisation de la tranche 1 du Bois 1 et les Herbiers avec notamment le lotissement communal du Domaine de la Pépinière ;
- Une hausse du prix médian des lots vendus qui est passé de 67 €/m² à 75 €/m².

L'évolution des lots de terrains à construire sur la CCPH

Année	Nombre de lots	Nombre de lots autorisé*	Prix médian des lots vendus	Nombre de vente (Part de lots vendus)
2018	246	98	75 €/m²	91 (37%)
2017	377	167	75 €/m²	206 (55%)
2016	188	99	67 €/m²	93 (49%)

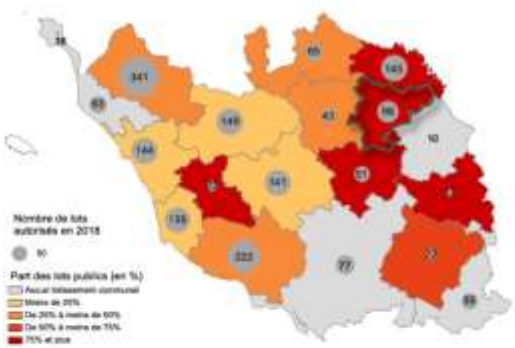
Source : ADILE, le marché des lots aménagés 2016,2017, 2018 et DDTM

Répartition de l'offre 2018 de terrains à bâtir par EPCI



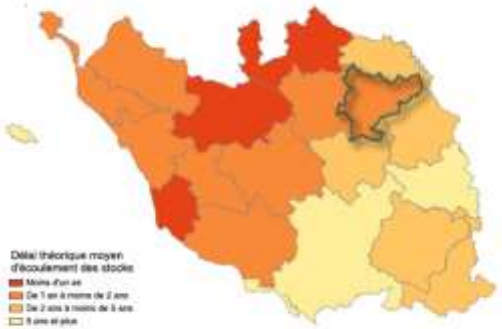
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Volume de lots produits et type de lotisseur par EPCI en 2018



Source : DDTM de la Vendée, EPCI et communes compétents

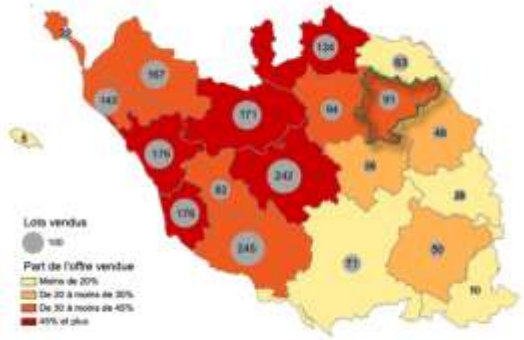
Délai théorique d'écoulement des stocks par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

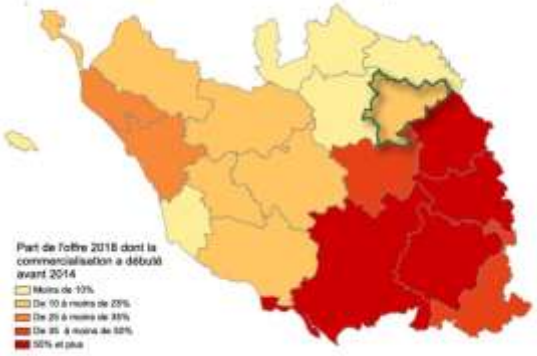
Plus spécifiquement, sur l'année 2018, sur les 98 lots

Répartition des ventes 2018 de terrains à bâtir par EPCI



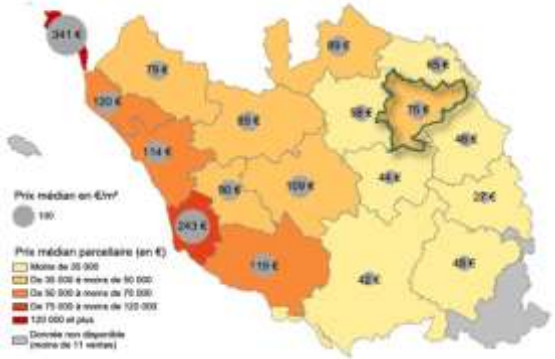
Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

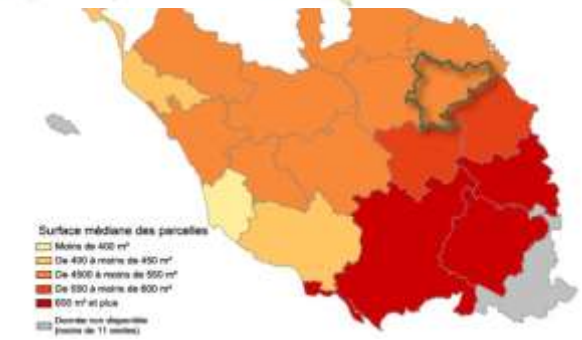
Ancienneté de l'offre de terrains à bâtir par EPCI



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs

Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2018 par EPCI





autorisés plus des ¾ sont issus de lotissements communaux dans chacune des communes du territoire. 1/3 des lots créés ont été vendus dans l'année, un chiffre en dessous des années 2016 (49 %) et 2017 (55 %). Néanmoins, le stock de logements en lotissement se vend assez rapidement puisque c'est seulement entre 10 et 25 % de l'offre qui a été commercialisée avant 2014. Le délai d'écoulement (rapport entre le nombre de lots au 31/12/2018 et le nombre de ventes réalisées) est estimée pour la CCPH entre un à deux ans, un délai moyen d'écoulement des stocks proche de celui du département (1 an et 9 mois).

A l'échelle de l'EPCI, d'après l'étude de l'ADILE 85, en date de janvier 2019, le nombre de lots restant est estimé à 137. La surface médiane des lots est estimée à 506 m² pour un prix médian de 31 902 €, soit un prix médian de 63 €/m².

Les caractéristiques des lots à vendre, en janvier 2019

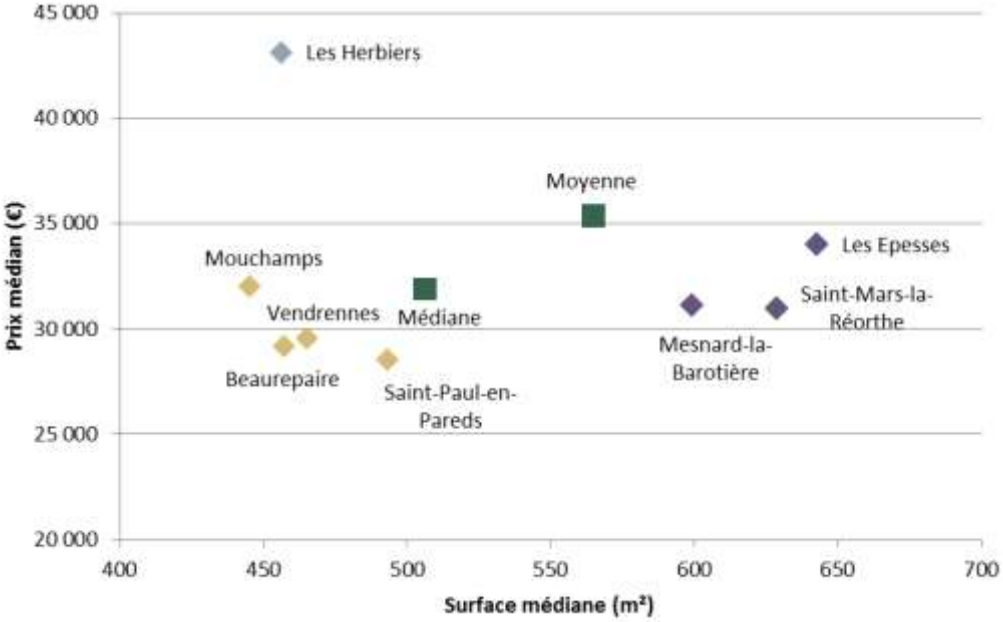
Territoires	Nombre de lots	Surface médiane (m²)	Prix médian (€)	Prix médian au m²
Beaurepaire	27	457	29 194	66
Les Epesses	34	643	34 037	52
Les Herbiers	26	456	43 125	98
Mesnard-la-Barotière	11	599	31 148	52
Mouchamps	2	445	32 040	72
Saint-Mars-la-Réorthe	12	629	30 997	51
Saint-Paul-en-Pareds	9	493	28 556	59
Vendrennes	16	465	29 574	64
Pôle de proximité	48	511	30 178	52
Pôle d'appui	36	636	34 037	52
Pôle de Pays	53	457	34 940	66
CCPH	137	506	31 902	63

Source : ADILE 85, http://www.adil85.org/?option=com_adil85&view=adil85&Itemid=201

La comparaison entre les surfaces et le prix médian distingue :

- Les Herbiers avec un prix médian des lots, le plus fort de l'intercommunalité et avec une surface médiane parmi les plus faibles (456 m²) ;
- Beaurepaire, Mouchamps, Saint-Paul-en-Pareds et Vendrennes se distinguent par une surface des lots médiane inférieure à 500 m² pour un prix de vente oscillant entre 28 000 € et 32 000€ ;
- Mesnard-la-Barotière, Les Epesses, Saint-Mars-la-Réorthe ont des prix de ventes assez similaires aux communes observées dans le point 2 mais la surface médiane des lots est plus importante (plus de 600 m²).

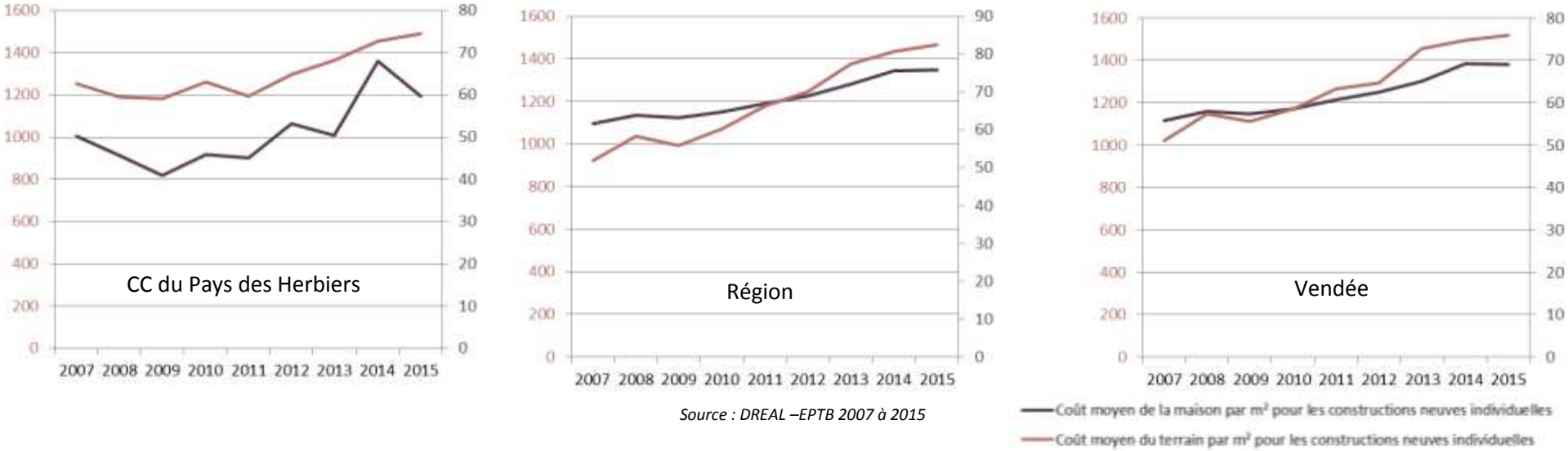
La comparaison entre les surfaces et le prix médian des lots à vendre, en janvier 2019



Source : ADILE 85, http://www.adil85.org/?option=com_adil85&view=adil85&Itemid=201

L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir permet de mettre en avant l'évolution du coût moyen du terrain par m² pour les constructions individuelles ainsi que le coût moyen de la maison par m² pour les constructions individuelles. La comparaison entre ces deux éléments permet de mettre en avant les progressions du coût de la maison et du coût du foncier. Les graphiques ci-contre révèlent que sur la CCPH, le coût du foncier progresse à un même rythme que le coût de construction (+2,2 %/an entre 2007-2015) alors qu'au niveau départemental le coût du foncier progresse de +5,1 %/an et de 6%/an pour la Région des Pays de la Loire. Ce phénomène s'explique notamment par une maîtrise du foncier et par la réalisation de lotissements communaux.

L'évolution du prix au mètre carré moyen des constructions individuelles pour le terrain et pour la maison



Source : DREAL –EPTB 2007 à 2015

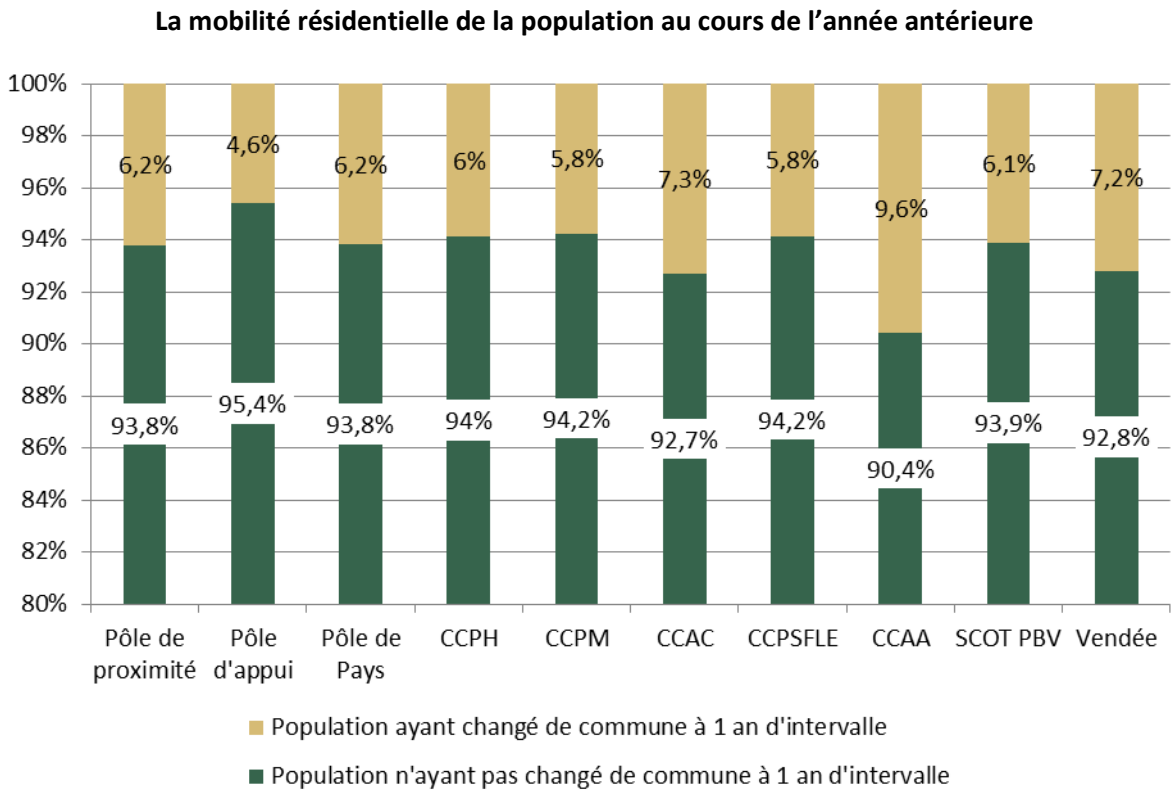
Lotissement « les Hirondelles » à Saint-Paul-en-Pareds

Lotissement « Les Musiciens 2 » en cours à Vendrennes

Source : ASTYM-Urbanova

C. L'origine des acquéreurs

La mobilité des habitants



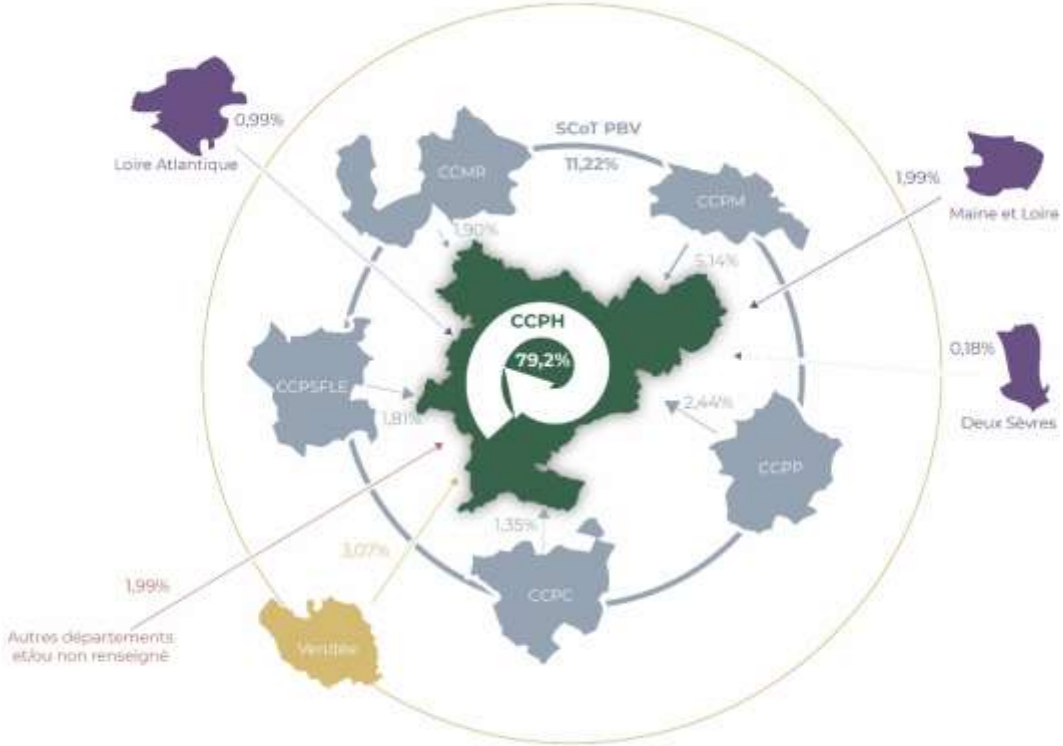
Source : INSEE –RGP 2015

La population de la CCPH connaît une mobilité résidentielle faible : 5,9 % de ses habitants ont changé de commune d'habitation dans l'année qui précède contre 7,2 % pour le département de la Vendée.

Au niveau communal, ce sont les communes de Mouchamps et de Saint-Mas-la-Réorthe qui se caractérise par les plus faibles rotations résidentielles, avec seulement 3,7 % d'habitants ayant changé de commune un an auparavant. A l'inverse, la commune de Saint-Paul-en-Pareds se distingue par une proportion légèrement plus importante estimée à 8,8 %.

L'origine des pétitionnaires de permis construire pour des maisons individuelles

L'origine des demandeurs de permis de construire sur la CCPH pour des maisons individuelles



Source : Communauté de Communes du Pays des Herbiers, Réalisation : ASTYM

Pour l'étude de l'origine des acquéreurs de maisons individuelles, nous avons mobilisé la base de données des permis de construire où est renseignée la commune de domiciliation des pétitionnaires au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Dans cette analyse, seuls les permis de construction concernant une maison individuelle pour une occupation personnelle et pour une résidence principale ont été privilégiés. A noter que la base de données transmise par la Communauté de Communes permet d'avoir une historicité jusqu'en 1993 pour la commune des Herbiers et de 2015 pour les autres communes du territoire. Même si cette information peut paraitre incomplète, elle permet d'avoir une vision sur l'origine des personnes ayant déposé des PC sur le territoire.

L'analyse révèle que près de 79 % des personnes ayant déposé un permis de construire pour une maison individuelle habitait déjà la Communauté de Communes. Ensuite, près de 11,2 % proviennent des Communautés de Communes voisines à l'image de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne (5 %) ou de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges (2 %). Très peu de personnes habitaient auparavant hors du département (3,07 %).

« Il est difficile de faire venir des ménages habitant hors du territoire sur la commune. »

Parole d'élus

L'origine des demandeurs de permis de construire sur la CCPH pour des maisons individuelles

Département	SCoT	Intercommunalité	Secteur de la CCPH	Commune de la CCPH	Nombre de permis de construire (part)
Vendée	SCoT PBV	CCPH	Pôle de proximité	Mesnard-la-Barotière	20 (1,81%)
				Saint-Mars-la-Réorthe	11 (0,99%)
				Saint-Paul-en-Pareds	25 (2,26%)
				Vendrennes	17 (1,53%)
			Total pôle de proximité		73 (6,59%)
			Pôle d'appui	Les Epesses	30 (2,71%)
				Mouchamps	14 (1,26%)
			Total pôle d'appui		44 (3,97%)
			Pôle de Pays	Beaurepaire	19 (1,71%)
				Les Herbiers	741 (66,88%)
			Total Pôle de Pays		760 (68,59%)
		Total CCPH			**877 (79,15%)**
		CCMR			21 (1,90%)
		CCPC			15 (1,35%)
		CCPM			57 (5,14%)
		CCPP			27 (2,44%)
		CCPSFLE			20 (1,81%)
	Total SCoT PVB				1 017 (91,79%)
	Total Vendée				1 137 (96,6%)
Deux-Sèvres					2 (0,18%)
Loire Atlantique					11 (0,99%)
Maine-et-Loire					22 (1,99%)
Total départements limitrophes					35 (3,16%)
Total autres départements et NR					22 (1,99%)
Total					**1 108 (100%)**

Source : Communauté de Communes du Pays des Herbiers

5. LA SYNTHESE DE LA PARTIE D

Atouts

- Des perspectives de reprise avec des rythmes de construction de logements neufs permettant de répondre aux demandes des ménages.
- Un bon maillage du parc locatif social répondant à la demande, localement, sur l'ensemble des communes du territoire.
- Une adéquation entre la taille des logements sociaux demandée et le parc de logements sociaux existants.
- Des logements plutôt récents permettant de répondre aux normes liées à la performance énergétique et à l'accessibilité.
- Une bonne fluidité dans le parc locatif social avec un taux de rotation élevé, sauf aux Herbiers.
- Des projets de logements sociaux en cours permettant de répondre à la demande croissante de logements sociaux.
- Une facilité d'accession à la propriété notamment avec l'accession sociale à la propriété (PTZ, PSLA).
- De nombreux logements rénovés grâce aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.
- Une amélioration de la qualité des logements avec les programmes successifs de rénovation.
- Un prix des maisons qui reste abordable.

Faiblesses

- Une baisse des rythmes de construction de logements neufs et notamment un taux de construction faible dans la ville centre entre 2007 et 2016 resserant l'offre pour les ménages.
- Une proportion importante de ménages modestes (59 % de ménages éligibles au logement social en 2015) contrastant avec la faible offre de logements sociaux (940 logements sociaux).
- Un décalage entre l'offre et la demande en logement social avec un déficit de Chambre /T1 et T2 alors que la majorité des demandeurs vivent seuls.
- Peu d'offre de logements très sociaux de type PLAI alors qu'une majorité des demandeurs pourraient y acccéder.
- Un taux de pression plus fort que sur le département.
- Un risque de perte d'attractivité sur les logements locatifs privés avec un viellissement des logements mis en location et des ménages modestes pouvant être captifs du vieillissement du logement (précarité énergétique, vétusté…).

Enjeux

- L'adéquation entre l'offre de logements sociaux et les besoins des ménages.
- Un maintien de l'offre de logements adaptés, diversifiés et suffisants dans un contexte de développement économique et touristique.
- Un développement résidentiel maîtrisé en termes de gestion économe de l'espace et de préservation de la qualité de vie.

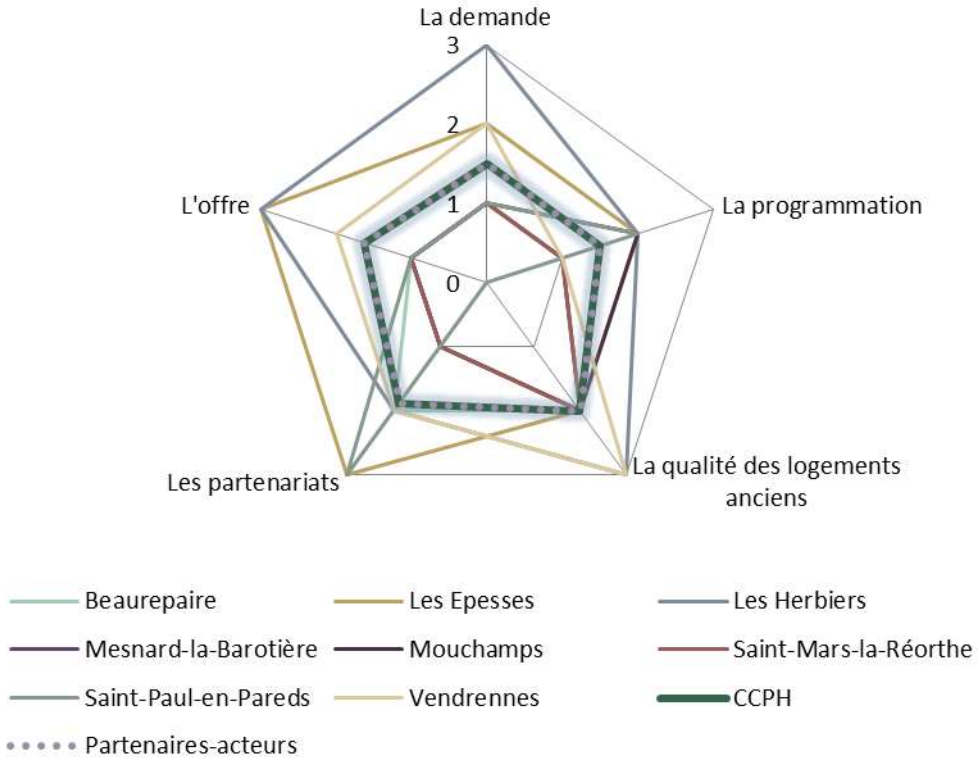
Opportunités

- La mobilisation des outils d'urbanisme en faveur du développement des logements (lotissements, pourcentage de logements sociaux…).
- Une bonne coopération avec les bailleurs sociaux notamment avec l'élaboration d'un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur, les commissions d'attribution et les projets de logements.
- La succession de plusieurs OPAH a contribué à la dynamique de rénovation et d'adaptation du parc de logements existants et permettant le développement d'un tissu important d'artisans.
- Une forte communication de l'intercommunalité et des partenaires sur les dispositifs d'aides existants avec des permanences réalisées enclenchant de nombreuses rénovations de logements.
- Une stabilisation des prix du marché grâce notamment aux lotissements communaux.
- Des prix des loyers qui restent attractifs dans le parc locatif privé et social permettant de répondre aux parcours résidentiels des ménages.
- Des prémisses de constructions vertueuses sur le plan environnemental (Val de la Pélliniére, lotissement la Clé des Chants…).

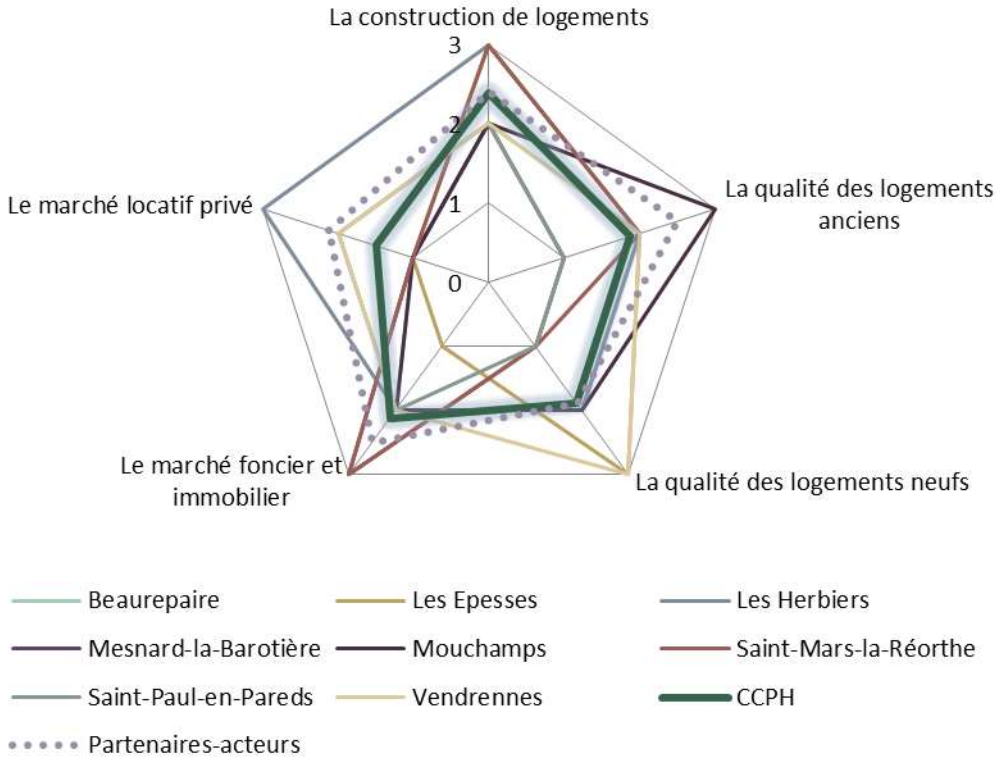
Menaces

- Des évolutions des dispositions nationales qui risquent de freiner l'accession à la propriété (disparition du PTZ dans le neuf à partir de 2020) et et de diminuer le parc privé mis en location (disparition du Pinel sur les Herbiers).
- Un risque de perte d'attractivité et notamment du parc locatif social ancien vieillissant avec des enjeux de rénovation sur quelques «points durs» (cité des Demoiselles et Les Alouettes sur les Herbiers, le foyer Soleil à Mouchamps notamment).
- Une tension sur le marché locatif privé notamment avec des propriétaires bailleurs privilégiant la mise en location touristique.
- La raréfraction du foncier nu à bâtir pénalisant le parcours résidentiel des ménages souhaitant accéder à la propriété.
- Le modèle résidentiel «vendéen» avec une maison de plain-pied n'encourage pas à la compacité dans un contexte contraint lié à la densité avec le SCoT.

Les élus et les partenaires ont été invités à prioriser les thématiques concernant le parc locatif social. Les réponses sont les suivantes (0 : pas prioritaire, 1 : peu prioritaire, 2 : prioritaire, 3 : très prioritaire).



Les élus et les partenaires ont été invités à prioriser les thématiques concernant le parc privé. Les réponses sont les suivantes (0 : pas prioritaire, 1 : peu prioritaire, 2 : prioritaire, 3 : très prioritaire).



E. LES ATTENDUS

a) Les attentes exprimées par les élus

Pendant l'élaboration du diagnostic, les élus nous ont fait part de leurs attentes pour le PLUI-H à venir :

« Pouvoir proposer des terrains à bâtir en adéquation avec la demande. »

Parole d'élus

« Il faut rester vigilant face aux promoteurs « rapaces » qui construisent des lotissements peu adaptés à la demande et peu qualitatifs. »

Parole d'élus

- La production de logements

Afin d'accompagner le développement résidentiel et économique, les élus sont unanimes. La politique de l'habitat devra œuvrer sur l'accroissement de la production de logements. Une offre qui doit s'adapter aux spécificités locales entre urbain et rural et aux caractéristiques des ménages (notamment logements pour les jeunes, les personnes âgées, les personnes modestes et les personnes isolées).

- La qualité des logements existants

Même si les précédents PLH ont œuvré considérablement à l'amélioration des logements existants, il n'en reste pas moins que les élus souhaitent poursuivre cet effort en faveur du maintien de la population et des services au cœur des bourgs.

« En l'état actuel, la commune a consommé l'ensemble de l'enveloppe AU. Le travail du PLUiH est de trouver de nouvelles zones à urbaniser. »

Parole d'élus

- **Le développement d'une stratégie foncière**

Afin d'atteindre leurs objectifs, les élus estiment qu'il est nécessaire de constituer une stratégie foncière qui permettrait d'élaborer une vision stratégique de mobilisation et de libération du foncier en lien avec le PLUi.

- **Le PLH, une feuille de route**

Les élus, sensibilisés par les précédents PLH, connaissent les tenants et aboutissants du PLH et souhaitent que le PLH soit une politique qui s'intègre dans la politique globale territoriale communautaire. L'observatoire pourrait ici jouer un rôle important d'aide à la décision pour la conduite de la politique de l'habitat.

« Faire un observatoire des réalisations afin d'avoir une information sur les objectifs atteints et les difficultés rencontrées pour les atteindre. »

Parole d'élus

b) Les attentes de l'Etat

Le volet Habitat du PLUIH de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers doit s'attacher à définir une stratégie d'intervention afin que chaque citoyen accède à un logement qui correspond à ses besoins.

Les enjeux majeurs ci-après définis par l'État prennent en compte les grands enjeux nationaux, la réglementation, les documents contractuels ainsi que l'analyse du contexte local de l'habitat réalisée dans le cadre de la mise en place du PLUIH.

Depuis le 1er janvier 2006, le Conseil Départemental de la Vendée et la communauté d'agglomération « la Roche-sur-Yon Agglomération » ont pris la délégation de compétence pour la gestion et l'attribution des aides de l'État à la pierre. La communauté de communes du Pays des Herbiers relève de la délégation du Conseil Départemental.

L'EPCI est classé en zone B2 pour la commune des Herbiers (agréée au dispositif de la loi PINEL jusqu'en fin d'année 2018) et en zone C pour les autres communes de la Communauté de Communes (pas éligible au dispositif de la loi PINEL à ce jour).

La programmation de logements du parc public des Pays de la Loire 2016-2018 identifie 3 zones en Vendée. La commune des Herbiers est classée en zone PDL2, les autres communes de la Communauté de Communes sont classées en zone PDL3.

Ce territoire n'est pas concerné par un programme de rénovation urbaine (ANRU).

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi SRU) n'est pas applicable sur ce territoire à ce jour.

Les enjeux de l'État

- Maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière
- Développer davantage le parc social pour les ménages modestes et très modestes, en adéquation avec les besoins recensés
- Réhabiliter et adapter le parc de logements privés
- Garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous

D'ici 2030, chaque année, la Vendée pourrait accueillir 3 800 ménages supplémentaires (étude Vendée Expansion- INSEE, janvier 2013).

La Communauté de Communes du Pays des Herbiers connaît une croissance démographique importante similaire au territoire vendéen. Ce territoire connaît une forte dynamique économique qui se traduit par une présence industrielle importante dans les zones d'activités à proximité des grands axes routiers.

Au regard de cette attractivité, la Communauté de Communes devra positionner la population en place et à accueillir au cœur de sa politique de l'habitat, car elle aura des impacts notoires sur l'aménagement du territoire, la maîtrise de l'urbanisation et la consommation foncière.

La nécessité d'offrir à de jeunes ménages une installation durable permettra de maintenir les performances du tissu économique et la création d'emploi. Il convient aussi de prendre en compte sur le territoire de la Communauté de Communes, l'augmentation importante des 60 ans et +.

Maîtriser l'urbanisation et la consommation foncière

Avec un coût du foncier abordable (environ 72 €/m² pour la commune des Herbiers et 50 €/m² pour la commune des Epesses) et sa dynamique économique, le Pays des Herbiers est un territoire très attractif en terme démographique (+1,4 %/an entre 2006 et 2014).

Cette croissance identique à l'ensemble du département s'est traduite par la construction de maisons individuelles occasionnant une périurbanisation qu'il convient de limiter au regard des enjeux de consommation d'espace.

Malgré l'augmentation des besoins en logement, les surfaces moyennes des terrains vendus sont encore importantes (environ 500 m²). Il est alors impératif, pour la collectivité, de mettre en place une réflexion sur des nouvelles formes urbaines avec une diminution de la taille parcellaire qui permettrait de limiter considérablement la consommation foncière.

La connaissance du marché foncier et de ses potentialités ainsi que la définition d'une stratégie foncière sont essentielles pour la réalisation des objectifs de production de logements que ce sera fixé la communauté de communes. Elle devra nécessairement préciser les modalités de mise en œuvre d'un observatoire du foncier et de l'habitat. La définition d'une politique foncière devra donc constituer un axe fort du volet Habitat du PLUIH.

Développer davantage le parc social pour les ménages modestes et très modestes, en adéquation avec les besoins recensés.

En 2013, 60 % des ménages du Pays des Herbiers disposent de revenus leur permettant d'accéder à un logement locatif social, seulement 7,3 % de ces ménages sont logés dans le parc locatif social.

Le faible pourcentage de ménages logés dans le parc locatif social associé à la croissance démographique du Pays des Herbiers permet de constater que le parc de logements locatifs sociaux est insuffisant pour satisfaire les demandes, alors que les loyers du parc privé demandent à ses locataires un taux d'effort trop important.

Outre la territorialisation des logements locatifs sociaux obligatoire, le Programme d'Orientation et d'Actions du PLUIH devra proposer une offre ambitieuse de logements locatifs sociaux à des niveaux de loyer différenciés correspondant aux niveaux de revenus des ménages, à proximité des réseaux de transport, commerces et services afin de pouvoir répondre à la demande.

La collectivité pourra, de différente manière, prendre part au financement de ces logements auprès des bailleurs sociaux pour garantir la faisabilité financière des opérations et ainsi développer plus aisément son parc social, notamment pour les ménages aux revenus très modestes.

En plus des résidences principales, le POA devra également prendre en compte les besoins en rénovation énergétique des résidences secondaires et des logements vacants qui pourraient alors être conventionnés avec l'ANAH pour être loués à des ménages très modestes ou modestes, d'autant que la commune des Herbiers ne bénéficie plus du dispositif PINEL depuis la fin d'année 2018.

Les ménages de plus de 60 ans augmentent fortement (+25 % environ entre 2009 et 2014). Aussi, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers devra porter une réflexion sur les conditions d'habitat de cette population, soit par la construction de logements adaptés à la perte d'autonomie, soit par le maintien à domicile en prenant en considération l'adaptation de leurs logements actuels.

Réhabiliter et adapter le parc de logements privés,

Plus de 70 % des ménages du Pays des Herbiers sont propriétaires occupants de leur logement. Compte tenu du nombre important d'occupants ayant des revenus modestes ou très modestes et un parc de logement relativement ancien (39 % correspondant aux logements avant la RT1974), des mesures de rénovation devront être prises concernant la rénovation énergétique mais aussi concernant l'adaptation des logements liée à la perte d'autonomie.

Le POA devra notamment aborder les mesures à prendre pour encourager l'adaptation des logements liée à la perte d'autonomie dans le cas où la Communauté de Communes souhaite favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. La mise en œuvre d'une opération programmée permettrait une complémentarité d'action et d'animation de la politique de l'habitat portée par le pays des Herbiers.

Garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous

- L'accueil des personnes en situation de handicap et des personnes âgées

Les demandes de logement émanant de personnes en situation de handicap sont problématiques en l'absence d'offre suffisante. Il est nécessaire que le volet Habitat du PLUIH prenne en compte ces populations rencontrant des difficultés à se loger.

Les personnes âgées expriment des besoins en matière de logements adaptés, entre les logements classiques et les maisons de retraite. Il est nécessaire que le volet Habitat du PLUIH aborde cette question dans un contexte de vieillissement constaté de la population française.

- L'accueil des gens du voyage

Le volet Habitat du PLUIH devra identifier et recenser les besoins des gens du voyage notamment sur des besoins de sédentarisation de familles. Il pourra également s'appuyer sur le Schéma d'accueil des gens du voyage 2016-2022.

- « Les précaires invisibles »

Le volet Habitat du PLUIH s'attachera à recenser ces personnes qui vivent actuellement en dehors de l'offre classique de logement (cabanes, caravanes, ruines…). Cette population est plus difficilement identifiable en zone rurale. Une évaluation des besoins en nombre et type de logement devra être ensuite réalisée, si nécessaire.

Par ailleurs, dans le cadre du plan départemental d'actions du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020, la demande et les besoins en hébergement et en logement adapté ont été analysés. Ce document approuvé en octobre 2016 est un élément de référence. La collectivité pourra s'appuyer sur une des actions du PDALHPD, à savoir le pôle habitat indigne et précarité énergétique de la Vendée (pilotage Conseil départemental, ARS et État) et le programme d'intérêt général (PIG) du Conseil départemental.

Le PLUIH de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers étudiera le logement de populations spécifiques nécessitant des réponses adaptées.

F. LES PERSONNES INTERROGÉES

1. LES COMMUNES

Beaurepaire
Les Epesses
Les Herbiers
Mesnard-la-Barotière
Mouchamps
Saint-Mars-la-Réorthe
Saint-Paul-en-Pareds
Vendrennes

2. LES PARTENAIRES ET ACTEURS DE L'HABITAT

Service	Interlocuteur
Mission Locale du Haut de Bocage	Mme SAUNIER
ACGV Services	Mme HAY
Les Etablières	Mme BOISSONNEAU
CAUE 85	Mme INIZAN
ADILE 85	M. LE BRAS

3. LES ENTREPRISES INTERROGEES

Nom de l'entreprise
LE PUY DU FOU

4. LES PERSONNES PRESENTES LORS DU SEMINAIRE DIAGNOSTIC

a) *Les partenaires institutionnels et autres collectivités*

Service	Interlocuteur
Correspondant Chambre d'Agriculture	M. BRISARD
Chambre d'agriculture	M. CHIRON
Conseil Départemental 85	Mme SEVIN
DDTM	Mme PINEAU
ARS	Mme SANGNIER
	M. MARCHANT
CC Saint-Fulgent-les-Essarts	Mme DELOUVEE

	Mme PERRAIN

b) Les professionnels de l'habitat

Nom de l'entreprise	Interlocuteur
Agent immobilier	
Agent immobilier Le Gal Les Herbiers	Mme LE GAL
Agence immobilière	M. BETARD
AB Immobilier	M. BONNET
Géomètre	
Géomètre expert CDC Conseils	M. AUBERT
Cabinet Géomètre-Expert	M. VOYER
Géomètre Expert Les Herbiers	M. MORINIERE
Constructeur - promoteur	
Promoteur	M. LIAIGRE
Constructeur La Bocaine	M. PAQUEREAU
Constructeur Logis Herbretais	M. BLENEAU
Constructeur La Bocaine	M. ARRIVE
Ma Maison ACV	M. GUERIN
Constructeur LMP	M. BOBINET
Constructeur LMP	M. LENESLE
VAL D'ERDRE PROMOTION	M. PERION
Architecte	
ID-FX	Mme DEMEILLERS
Architecte	M. ROBIN
Fédération de professionnels	
CNATP	M. ROIRAND
Adhérent CAPEB	M. BOUDEAU
Bailleur social	
Immobilière Podeliha	M. BENOIT
Vendée Habitat	Mme DURAND

c) Les associations et gestionnaire d'établissement

Nom de l'association	Interlocuteur
CAUE 85	M. MARIE
ADILE 85	M. LE BRAS
Soliha 85	Mme FOUQUET
ELISE	M. HERAUD
Office HAV 85	Mme GOURAUD
Vice-présidente ADAPEI-ARIA	Mme RAMBAUD
Directrice Maison relais ADAPEI-ARIA	Mme ANDRES

SYDEV	M. GORSIC

G. LA TABLE DES SIGLES

ABF Architecte des Bâtiments de France
ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement
ALF Allocation Logement Familial
ALS Allocation Logement Social
ANAH Agence Nationale de l'Habitat
APL Aide Personnalisée au Logement
ARS Agence Régionale de la Santé
AVAP Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (ex ZPPAUP, transformée en SPR)
ASE Aide Sociale à l'Enfance
ASLL Accompagnement social lié au logement
AVDL Accompagnement vers et dans le logement
CADA Centre d'accueil de demandeurs d'asile
CAUE Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
CCAA Communauté de Communes Aunis Atlantique
CCAC Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne
CCAS Centre Communal d'Action Sociale
CCI Chambre de Commerce et d'Industrie
CCMR Communauté de Communes Montaigu Rocheservière
CCPH Communauté de Communes du Pays des Herbiers
CCPC Communauté de Communes du Pays de Chantonnay
CCPM Communauté de Communes du Pays de Mortagne
CCPP Communauté de Communes du Pays de Pouzauges
CCPSFLE Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts
CDC Caisse des Dépôts et Consignations
CHRS Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
DALO Droit au logement opposable
DDT Direction Départementale des Territoires
DIA Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPE Diagnostic de Performance Energétique
DPU Droit de Préemption Urbain
DVF Demande en Valeur Foncière
EIE Espace Info Energie
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF Etablissement Public Foncier
FEDER Fond Européen de développement régional
FJT Foyer Jeune Travailleur
FSL Fond de Solidarité pour le Logement
HLM Habitation à Loyer Modéré
HPE Haute Performance Energétique (d'une construction)
HQE Haute Qualité Environnementale
INSEE Institut National des Statistiques et d'Etudes Economiques
MECS Maison d'enfants à caractère social
MOUS Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation
OPAC Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORAC Opération de restructuration de l'artisanat et du commerce
PADD Projet d'aménagement et de développement durable
PDALHPD Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDU Plan de Déplacement Urbain
PIG Projet d'intérêt Général
PIJ Point d'Information Jeunes
PLA Prêt Locatif Aidé (type de financement HLM)
PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration (type de financement HLM)
PLU(i) Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
PLUS Prêt Locatif à Usage Social (type de financement HLM)
PLH Programme Local de l'Habitat
POS Plan d'Occupation des Sols
PPA Personnes Publiques Associées (dans l'élaboration d'un PLH)
PPGDLSID Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
PPRNP Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRI=Inondation)
PREH Plan de Rénovation Energétique pour l'Habitat
PSLA Prêt Social Location Accession
PSP Plan Stratégique de Patrimoine (pour les bailleurs sociaux)
PTRE Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique
PTZ Prêt à Taux Zéro
RSJ Résidence Sociale Jeune
SAFER Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT PBV Schéma de Cohérence Territoriale Pays Bocage Vendéen
SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SPR Site Patrimonial Remarquable
SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRADDT Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (transformé en SRADDET)
USH Union Sociale pour l'Habitat
VRD Voiries et réseaux divers
ZAC Zone d'Aménagement Concerté
ZAD Zone d'Aménagement Différée
ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ZPPAUP Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (transformée en AVAP puis SPR)