Beauvoir sur Mer | Bois de Céné | Bouin | Challans | Châteauneuf | Froidfond | La Garnache | Saint Christophe du Ligneron | Saint Gervais | Saint Urbain | Sallertaine

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025

> DIAGNOSTIC

CHALLANS GOIS COMMUNAUTÉ

HÔTEL DE VILLE ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ

1 boulevard Lucien Dodin - B.P. 337 - 85303 CHALLANS CEDEX

Horaires d'ouverture : Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h30 et de 13h45 à 17h45

Tél : 02 51 93 56 73 - www.challansgois.fr

Challans Gois Communauté

Sommaire

Présentation de Challans Gois Communauté 4

Un nouveau PLH pour Challans Gois Communauté..... 12

Partie 1 – Contexte démographique et socio-économique 26

1.1. Les dynamiques démographiques 26

- 1.1.1. Une croissance démographique élevée liée au solde migratoire, mais un solde naturel négatif. 26
- 1.1.2. Une mobilité résidentielle limitée malgré le solde migratoire 33
- 1.1.3. Les projections démographiques 37

1.2 Structure de la population et des ménages 39

- 1.2.1. Une problématique de vieillissement de la population sur le littoral et la ville de Challans. 39
- 1.2.2. Un desserrement des ménages qui reste limité mais pourrait prendre de l'ampleur dans les prochaines années 45
- 1.2.3. Professions et Catégories Socioprofessionnelles – une répartition de la population qui correspond au tissu économique local 48

1.3. Les revenus des ménages et l'emploi 49

- 1.3.1. Des ménages aux revenus modestes 49
- 1.3.2. Conditions d'emplois et chômage 54
- 1.3.3. Les déplacements domicile travail 56

Partie 2 – Evolutions et caractéristiques du parc de logements 61

2.1. Grandes étapes de développement et caractéristiques générales du parc de logements.....61

- 2.1.1. De l'habitat traditionnel à l'habitat pavillonnaire : les grandes étapes de développement du parc de logement.....61
- 2.1.2. Les caractéristiques générales du parc de logements : Un parc récent, dominé par l'habitat individuel 63

2.2. Les fonctions des parcs publics et privés dans le parcours résidentiel des ménages 65

- 2.2.1. Un parc de logements à vocation de résidences principales, une exception pour le Nord Ouest Vendée. 65
- 2.2.2. Des modes d'occupation relativement diversifiés malgré la prépondérance de la propriété individuelle et un parc locatif social limité 67
- 2.2.3. Le rôle joué par le parc de propriétaires et le parc locatif privé et public dans le parcours résidentiel des ménages. 70

2.3. Le potentiel d'amélioration et d'adaptation du parc existant 75

- 2.3.1. La lutte contre l'habitat indigne 75
- 2.3.2. Performance thermique de l'habitat 79
- 2.3.3. Adaptation des logements au vieillissement et au handicap 82
- 2.3.4. Le potentiel de mobilisation des logements vacants .83
- 2.3.5. Eligibilité des propriétaires occupants aux aides de l'ANAH 85

- 2.3.6. La situation des copropriétés inscrites au registre national d'immatriculation 87

- 2.3.7. Evaluation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 89

2.4 Les évolutions récentes du parc de logements – la construction neuve 91

- 2.4.1. Une reprise marquée de la construction neuve en 2017, portée par la densification de la ville de Challans. 91

- 2.4.2. Une offre nouvelle qui se diversifie en faveur des locatifs et des petits logements 97

- 2.4.3. Un parc public qui se développe fortement..... 98

Partie 3 – Marché de l'habitat et volet foncier du diagnostic 101

3.1. Les marchés de l'habitat..... 101

- 3.1.1. Situation des marchés locaux de l'habitat au regard des zonages de la politique du logement 101

- 3.1.2. Le marché des ventes de logements neufs et anciens 105

- 3.1.3. Le marché des lots à bâtir 111

- 3.1.4. Le rôle du Prêt à Taux Zero (PTZ) pour la primo-accession à la propriété..... 115

- 3.1.5. Le marché locatif privé 117

3.2. Le volet foncier du Diagnostic 122

- 3.2.1. La consommation d'espace liée à l'habitat : un changement de modèle de développement illustré par la réduction de la consommation d'espace de l'habitat et la hausse des densités.....122

- 3.2.2. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces du projet de SCoT du Nord-Ouest Vendée et du PLUi 124

- 3.2.3. L'action foncière en faveur de l'habitat – le potentiel de construction en projets publics 126

- 3.2.4. Le potentiel foncier pour l'accueil de nouveaux logements.....127

Partie 4 – Demande locative sociale et besoins spécifiques en logement 129

4.1. La demande locative sociale.....129

- 4.1.1. Une politique intercommunale de gestion de la demande et d'attributions qui se développe progressivement. 129

- 4.1.2. Une demande locative sociale en progression malgré la hausse du nombre d'attributions 130

- 4.1.3. Le profil des demandeurs 133

4.2. Les besoins spécifiques en logement 142

- 4.2.1. Les besoins des personnes âgées en perte d'autonomie 142

- 4.2.2. Les personnes handicapées 145

- 4.2.3. Les jeunes et étudiants.....146

- 4.2.4. Les personnes défavorisées.....147

- 4.2.5. L'accueil des gens du voyage 148

Présentation de Challans Gois Communauté

Challans Gois Communauté (Communauté de Communes Challans Gois ou CCCG) est une Communauté de Communes qui regroupe 11 communes du Nord-Ouest Vendée sur un périmètre d'une superficie de 445 km². Avec 45 769 habitants[1], la CCCG est le sixième EPCI le plus peuplé de Vendée. La ville-centre, Challans, compte 20 133 habitants, ce qui en fait la deuxième ville de Vendée après la Roche-sur-Yon.

Challans Gois Communauté, un nouvel EPCI issu de la loi NOTRe

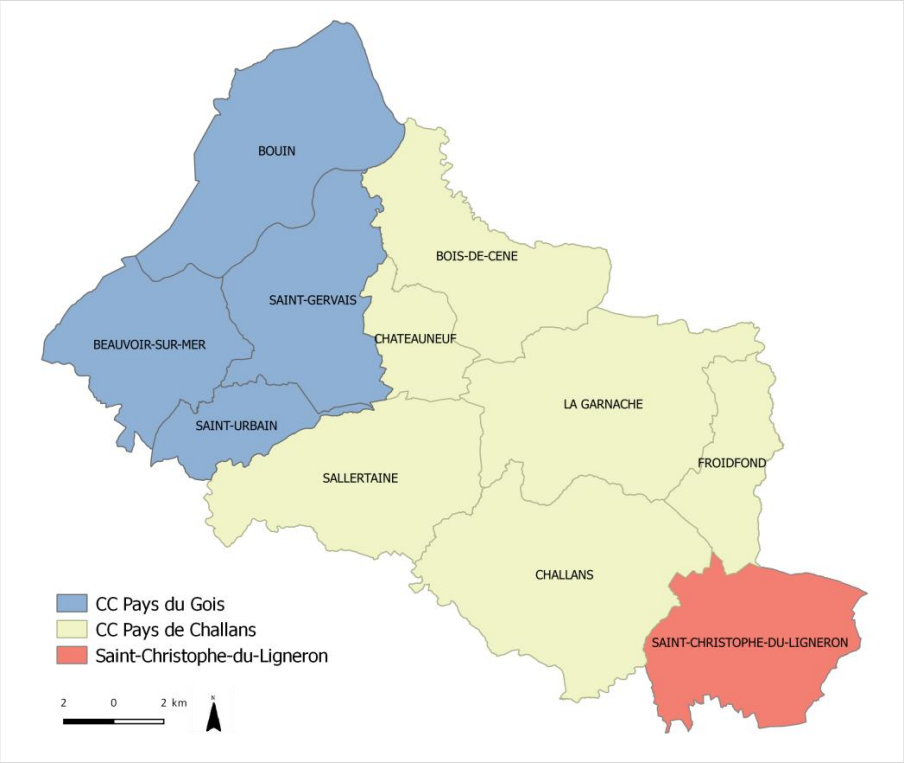
La CCCG est un nouvel EPCI créé le 1er janvier 2017, issu de la fusion des Communautés de Communes du Pays de Challans (CCPC) et du Pays du Gois (CCPG). Il intègre également la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron qui appartenait à la Communauté de Communes du Pays de Palluau (CCPP).

Cette fusion intercommunale résultait de l'application de l'article 33 de la loi NOTRe[2] du 7 août 2015, qui a relevé le seuil minimal de population d'un EPCI à 15 000 habitants. La Vendée comptait plusieurs Communautés de Communes dont la population était inférieure à 15 000 habitants, dont la CCPG et la CCPP, voisines de la CCPC.

Le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale de la Vendée pris en application de la loi NOTRe a donc entraîné la création de la CCCG.

La vie intercommunale a connu de nombreux bouleversements en 2017, avec une recomposition des assemblées : Bureau Communautaire, Conseil Communautaire et Commissions ; une recomposition des effectifs avec l'intégration de nouveaux agents ; la création de nouveaux services ; et un renforcement des compétences, notamment en matière de politique de l'habitat. Ce PLH apparaît donc comme un des documents fondateurs d'un nouveau projet pour un territoire élargi à 11 communes. Développer des actions autour d'une politique du logement partagée représente une opportunité de faire vivre cette nouvelle intercommunalité, et de lui donner du sens auprès des acteurs du territoire, à commencer par les habitants.

Le périmètre de Challans Gois Communauté issu de la fusion intercommunale



[1] Source : INSEE, RP 2015 - Populations légales 2018 au 1er janvier 2015
[2] Loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République

Une situation géographique privilégiée entre pôles urbains et Océan

Situé au bord de l'Océan Atlantique, à environ 50 km de la métropole nantaise, 35 km de la Roche-sur-Yon, Préfecture de Vendée, et 60 km du bassin industriel nazairien, le territoire intercommunal bénéficie d'une situation géographique privilégiée.

Bien qu'étant encore relativement enclavé et peu desservi par les grandes infrastructures de transport, la CCCG constitue néanmoins un passage obligé, *via* le nœud routier de Challans, vers les grandes stations touristiques que sont l'Ile de Noirmoutier ou encore Saint-Jean de Monts.

Le désenclavement routier du territoire entamé depuis quelques années ouvre d'importantes perspectives de développement :

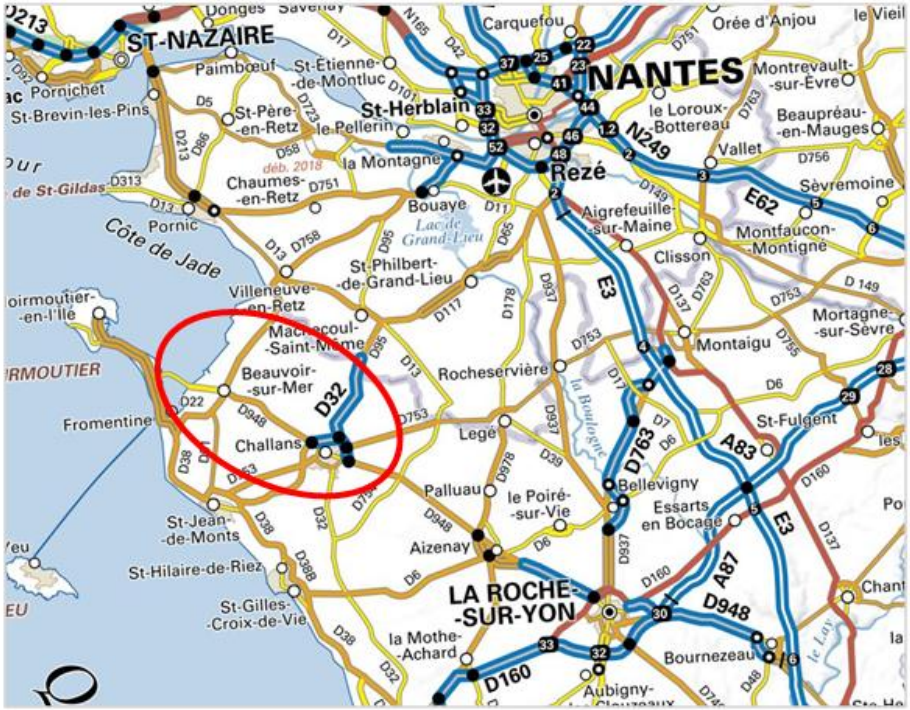
-liaison ferroviaire Challans-Nantes renforcée ;

-contournement routier de Machecoul en cours de travaux qui permettra une continuité en 2 fois 2 voies entre Challans et la métropole nantaise (RD32 et RD117) ;

-liaison Challans/ La Roche-sur-Yon en 2 fois 2 voies en cours de travaux (RD948).

Ces projets permettront de mieux connecter la ville-centre, Challans, aux pôles urbains régionaux, et devraient contribuer fortement au développement économique ainsi qu'à l'attractivité résidentielle du territoire intercommunal.

Positionnement géographique de Challans Gois Communauté



Un territoire à la fois rural, attractif et dynamique

Avec une densité de 101 habitants/km² (en comparaison, la densité régionale moyenne est de 115 habitants/km²), le territoire intercommunal peut-être qualifié de territoire rural, à l'exception de Challans, qui est une ville moyenne.

Comme l'illustre la carte ci-contre, les densités de population varient très fortement selon les communes. Pour autant, cette carte des densités diffère de celle des polarités du territoire. Certaines communes disposent en effets de vastes espaces naturels de marais, mais les bourgs sont relativement denses et peuplés (Bouin notamment).

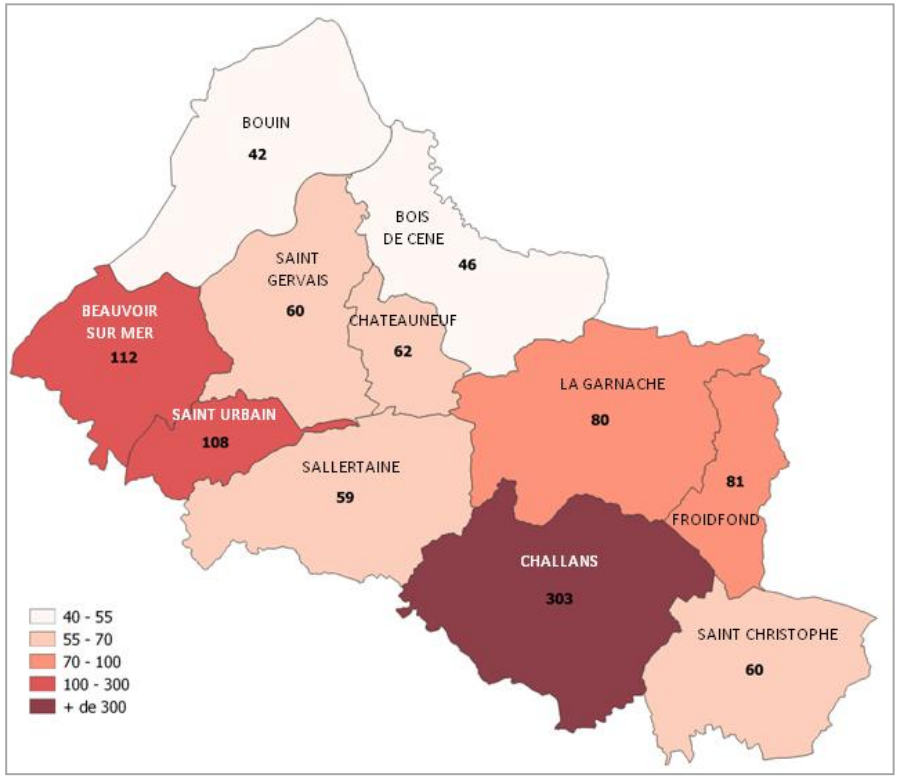
De manière générale, le territoire connaît peu les problématiques auxquelles sont confrontés, ailleurs, d'autres territoires ruraux et villes moyennes : désertification, disparition des services et emplois, fracture numérique etc.

Le dynamisme économique est important, avec des activités diversifiées : activités maritimes (pêche, aquaculture), activités salicoles, agriculture, industrie, tourisme, et des fonctions tertiaires qui se développent sur Challans. La vitalité des PME industrielles et commerciales est remarquable, et le territoire constitue un bassin d'emplois à part entière.

Moins touristique que les EPCI littoraux voisins, la CCCG bénéficie grandement du rayonnement du littoral vendéen. Le territoire est très attractif, et connaît une forte croissance démographique liée à un solde migratoire exceptionnel. La proximité de l'océan, la beauté des paysages, la réputation de plein emploi, mais aussi un haut niveau de services et équipements (hôpital de Challans, équipements scolaires, sportifs, culturels,..), sont autant de facteurs de cette attractivité.

Les projets de grands équipements et le développement de nouvelles infrastructures en cours : complexe aquatique sous maîtrise d'ouvrage intercommunale, déploiement de la fibre optique, développement d'un réseau de bornes de recharge de voitures électriques ; devraient encore renforcer l'attractivité d'un territoire résolument tourné vers l'avenir.

Densité de population - Nombre d'habitants/km³



[3] Source : INSEE, RP 2014.

Le marais, le bocage, la ville de Challans : les trois identités géographiques d'un territoire aux enjeux différenciés en matière de développement urbain

Le territoire intercommunal se caractérise par des entités géographiques marquées, qui ont forgées son histoire et son identité : **le Marais Breton, le bocage et la ville de Challans.**

Le **Marais Breton** représente un patrimoine environnemental, paysager et culturel remarquable. Il recouvre 45 000 Ha comprenant un réseau d'étiers, des prairies humides et des polders qui accueillent un éco système exceptionnel, marqué par la richesse et la diversité de l'avifaune.

8 des 11 communes de la CCCG sont des communes « maraîchines », dont le périmètre est intégralement ou en partie recouvert par des espaces de marais: Beauvoir-sur-Mer, Bois-de-Céné, Bouin, Challans, Châteauneuf, Saint Gervais, Saint-Urbain et Sallertaine. La culture maraîchine, encore très vivace, a profondément marqué le territoire et ses habitants : activités économiques (saliculture notamment), vêtements, musique, fêtes traditionnelles, gastronomie, mais aussi architecture.

La richesse écologique du marais breton est reconnue au niveau européen et mondial :

-Zone Natura 2000 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de monts » au titre de la directive européenne « habitats, faune, flore. »

-Zone humide d'importance internationale RAMSAR depuis le 2 février 2017.

Les communes maraîchines sont confrontées à des enjeux forts d'articulation de leur développement avec la nécessaire préservation et mise en valeur de ce patrimoine écologique exceptionnel.

Aussi, ce PLH représente une opportunité de mieux prendre en compte cette spécificité, et faire émerger une véritable réflexion sur le développement résidentiel des communes maraîchines : en matière d'optimisation de la consommation foncière, d'architecture ou encore de matériaux de construction utilisés, afin de protéger les espaces naturels de marais mais aussi de mettre en valeur le patrimoine bâti dans un dialogue avec le grand paysage.

Paysage de marais à Bois de Céné[4]

Par ailleurs, le développement urbain des communes littorales de Bouin et Beauvoir-sur-Mer est encadré par la Loi littorale ainsi que par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Baie de Bourgneuf[5]. Approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015, le PPRL a été réalisé suite à la dramatique tempête Xinthia qui a frappé le littoral vendéen dans la nuit du 27 au 28 février 2010.

Le PPRL restreint fortement les possibilités d'extension urbaine de Bouin et Beauvoir-sur-Mer ; des secteurs entiers des communes (zones rouges)

[4] Source : service tourisme CCCG, photo de Stéphane Lamoureux, reportage photo 2016.
[5] Le PPRL de la Baie de Bourgneuf (Vendée) est disponible sur le site internet de la Préfecture de Vendée : http://www.vendee.gouv.fr

sont totalement inconstructibles du fait de leur vulnérabilité aux inondations. D'autres secteurs sont soumis à des restrictions concernant les constructions (seules les extensions de bâtiments existants sont autorisées, dans une certaine limite), ou à des obligations particulières lors de la réalisation de nouvelles constructions, comme la création de zones refuge situées sur le toit par exemple. La prise en compte du PPRL dans le présent PLH est essentielle, afin de proposer des actions permettant à ces communes de se développer et d'accueillir de nouveaux habitants malgré les contraintes d'urbanisation auxquelles elles sont confrontées.

Le bocage est un paysage rural typique de la Bretagne et de la Vendée. Il caractérise un parcellaire agricole délimité par des haies vives, parfois plantées sur talus et surmontées d'arbres. Ce paysage verdoyant est parsemé de nombreux villages, hameaux et fermes isolées, qui se sont développés à l'écart des bourgs, au plus proche des cultures et prairies.

Malgré les limitations de constructions prévues par les PLU communaux, de nombreux ménages s'installent dans ces villages et hameaux, en réhabilitant et réalisant des extensions d'anciens bâtiments agricoles, ou en construisant des logements en continuité du bâti existant, se conformant ainsi aux règles d'urbanisme en vigueur.

Le faible coût du foncier (bâti ou non) ou encore le désir de vivre à la campagne, sont autant de raisons qui motivent ces choix. Le développement des villages et hameaux est parfois problématique, entraînant :

-Un mitage des terres agricoles environnantes ;

-Des conflits d'usage ente des résidants qui ne sont pas forcément issus du monde agricole et l'activité agricole (circulation des tracteurs, épandages) ;

-Des situations de précarité énergétique (les réhabilitations de granges ou fermes sont des projets difficiles) ;

-Un moindre accès aux réseaux (Internet, gaz de ville, assainissement collectif) pour ces habitants ;

-Un éloignement des habitants des centralités des bourgs, avec un allongement des temps de trajet et une dépendance à l'automobile qui peut peser sur le budget des ménages.

Les communes bocagères sont moins contraintes que celles du marais dans leur développement urbain. Cependant, un des principaux enjeux d'aménagement pour ces communes est de préserver les terres et l'activité agricoles en limitant le développement des villages et hameaux. Les projets de revitalisation des centre-bourgs en cours vont dans ce sens, et devraient permettre de mieux maîtriser l'urbanisation dans les écarts, ces villages et hameaux qui font le charme du bocage et qui n'ont pas vocation à devenir des secteurs pavillonnaires.

Paysage de bocage à La Garnache[6]

[6] Source : service tourisme CCCG, photo de Stéphane Lamoureux, reportage photo 2016.

Enfin, **la ville de Challans** est à la fois une commune maraîchine, dont le périmètre est constitué d'importants espaces naturels de marais, mais aussi la grande ville du Nord-Ouest Vendée.

La ville s'est développée dès le moyen-âge autour de ses foires, dont la plus fameuse, la Foire des Minées, rencontre encore aujourd'hui un grand succès auprès des exposants et du public.

Challans a gardé cette identité entrepreneuriale et commerçante, qui peut se lire dans le paysage urbain : nombreuses zones d'activités, des PME industrielles disséminées en ville et insérées au tissu urbain pavillonnaire, centre-ville très dynamique avec de nombreux petits commerces.

Comme l'ensemble de la CCCG, Challans connaît depuis les années 2000 une forte croissance démographique, qui a entrainé de profondes modifications du paysage urbain. Après une phase de développement pavillonnaire qui a duré jusqu'au début des années 2010, la ville se développe aujourd'hui sur un mode beaucoup plus dense, avec de nombreuses opérations de logements collectifs en centre-ville.

Du fait de sa croissance, la commune connaît aujourd'hui des enjeux nouveaux de mixité sociale, de développement des services et équipements ou encore de transports, propres à une ville qui a dépassé les 20 000 habitants en 2015.

La différenciation entre les 3 entités géographiques de la CCCG – marais, bocage et ville de Challans - constitue une grille de lecture du territoire qu'il convient de prendre en compte dans le PLH, afin d'aboutir à des propositions pour un développement résidentiel sectorisé, au plus près des problématiques locales et dans une dynamique de développement durable du territoire, en cohésion avec les politiques d'aménagement, de protection de l'environnement, de développement économique et de transports.

Le centre ville de Challans un jour de marché[7]

[7] Source : service tourisme CCCG, photo de Stéphane Lamoureux, reportage photo 2016.

La polarisation du territoire : le poids démographique de la ville-centre et des polarités secondaires peu marquées

Le territoire intercommunal est marqué par le poids démographique et économique de la ville-centre, Challans. La deuxième ville de Vendée représente 44 % de la population intercommunale. Elle concentre une part majeure des emplois et services, et constitue un pôle de centralité pour les 11 communes de la CCCG, et au-delà pour l'ensemble du Nord-Ouest de la Vendée.

Le territoire est donc organisé autour de Challans, avec des communes limitrophes que l'on peut qualifier de périurbaines : La Garnache, Froidfond, Sain-Christophe-du-Ligneron, mais aussi Soullans au sud, membre de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts.

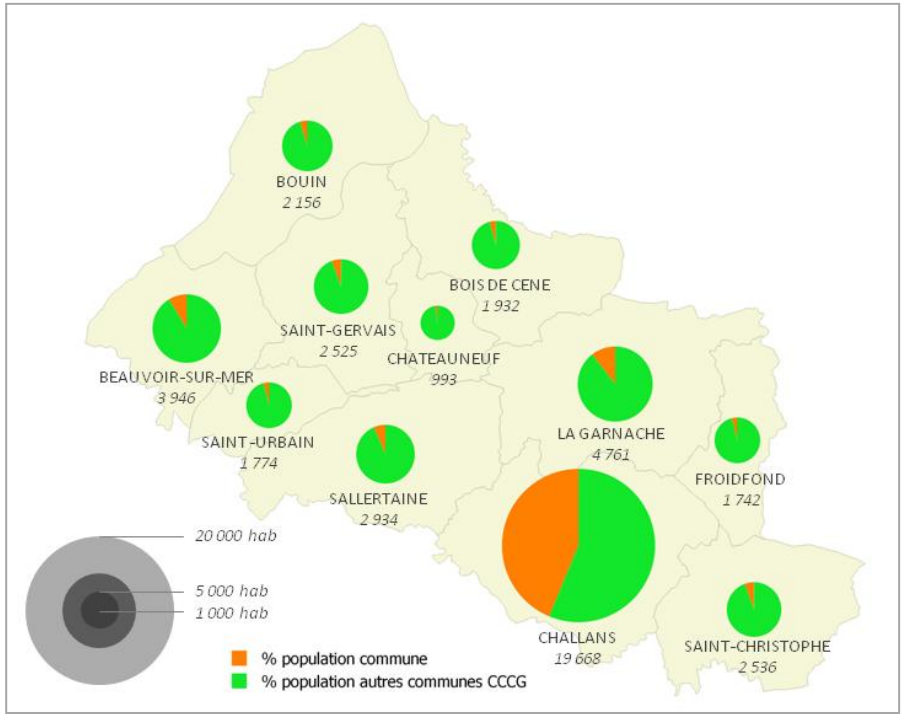
Le projet de SCoT identifie 4 communes de la CCCG en tant que polarités secondaires à l'échelle du Nord-Ouest Vendée : Beauvoir-Mer (8,6 % de la population de la CCCG) et Bouin (4,8 %), qui constituent des pôles d'emplois liés à leur situation littorale ; ainsi que La Garnache (10,6 %) et Saint-Christophe-du-Ligneron (5,6 %)

Par ailleurs, les communes de Beauvoir-sur-Mer et La Garnache, dont la population est supérieure à 3 500 habitants, pourraient entrer dans le dispositif de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, lorsque la population intercommunale dépassera les 50 000 habitants, avec une obligation de disposer de 20 % de logements sociaux en 2025.

La **population des autres communes est plutôt homogène**, variant de 1 000 à 3 000 habitants. Les communes de la CCCG disposent toutes d'une identité propre, maraîchine ou bocagère, et se caractérisent par une certaine vitalité de leurs bourgs, qui proposent tous des services et commerces de proximité.

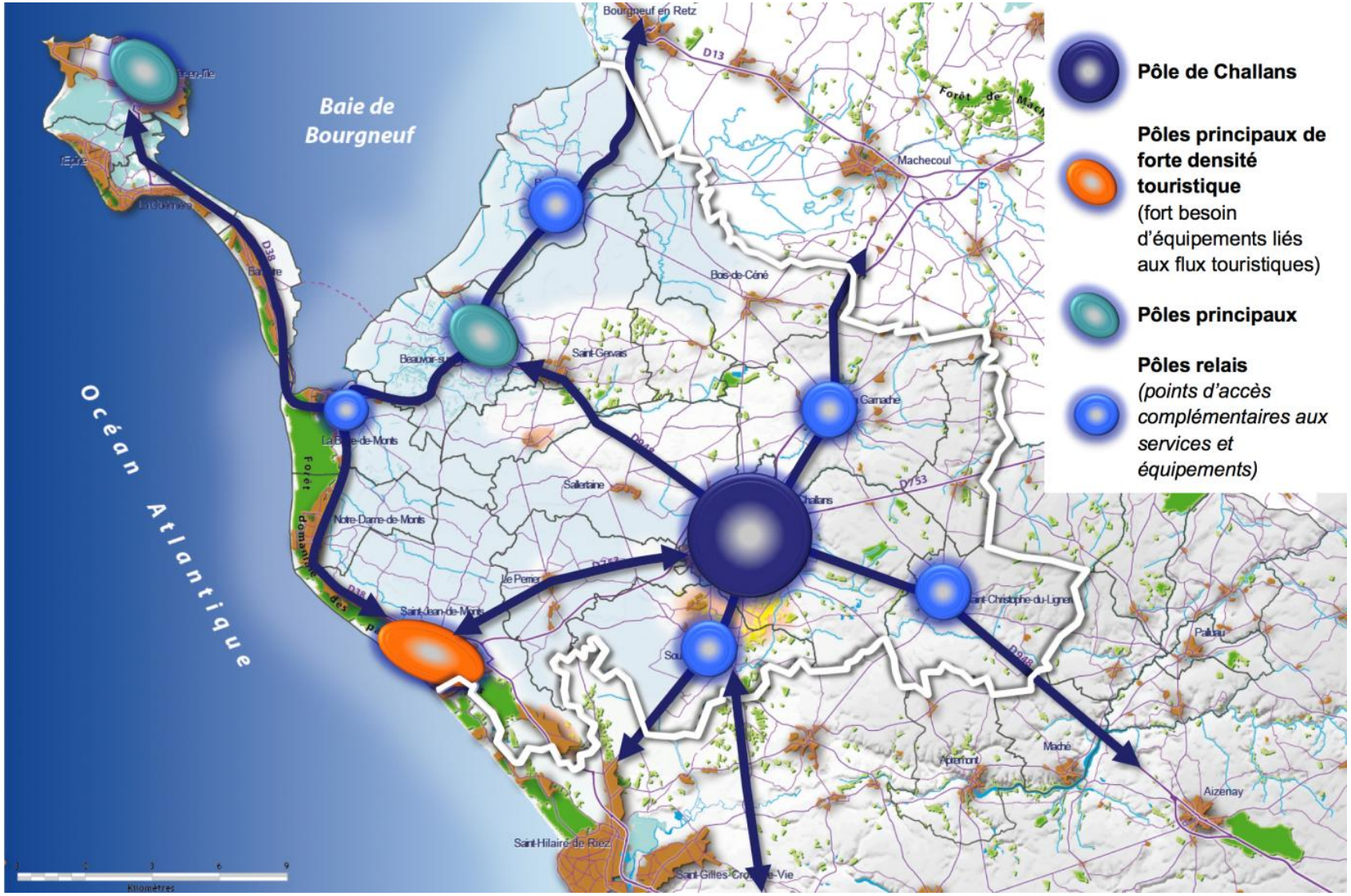
Bien que peu marquées, des polarités secondaires se dessinent donc à travers le projet de SCoT, avec des enjeux de développement des capacités d'accueil de nouvelles populations et de mixité sociale de l'habitat.

Population municipale 2014 et part dans la population de la CCCG[8]



[8] Source : INSEE, RP 2014

La Polarisation projetée du territoire –SCoT du Nord-Ouest Vendée



Un nouveau PLH pour Challans Gois Communauté

Les origines de la démarche

L'élaboration du PLH de Challans Gois Communauté a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 23 mars 2017. Le PLH du Pays de Challans, adopté le 2 février 2013 pour une période de 6 ans, était pourtant encore en vigueur. C'est à l'occasion du bilan intermédiaire du PLH, réalisé en 2016 et approuvé le 22 mars 2017 – en même temps que le lancement du nouveau PLH - que cette décision s'est imposée, pour deux raisons principales :

- **Prendre en compte la fusion intercommunale**

Afin de couvrir l'ensemble du périmètre de la future Communauté de Communes, le PLH devait être modifié. Le Code de la Construction et de l'Habitation précise cependant, dans son article L.302-4, que *« lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le PLH peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre ».*

Avec l'intégration du Pays du Gois et de la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron, la population de la Communauté de Communes augmentait de 40 %. Le PLH du Pays de Challans ne pouvait donc pas être modifié.

Par ailleurs, comme le précise l'article L.302-4-2 du CCH, *« en cas de modification du périmètre d'un EPCI ou de création d'un nouvel EPCI, par fusion de plusieurs EPCI, les dispositions des PLH exécutoires demeurent applicables. Cet EPCI est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLH exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un PLH exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces PLH préexistants. »*

Le PLH du Pays de Challans est donc exécutoire jusqu'en 2019, sur l'ensemble du périmètre de la nouvelle Communauté de Communes.

Cela signifie que Challans Gois Communauté dispose de fait de la compétence Habitat, et peut mener des actions nécessitant l'existence d'un PLH exécutoire, comme la mise en place d'OPAH.

Mais cette situation n'est pas satisfaisante, puisque 5 des 11 communes regroupées au sein de l'EPCI n'ont pas participé à la démarche, et ne disposent pas d'objectifs de production de logements. De plus, le programme d'actions et les engagements financiers associés ont été calibrés pour un territoire plus restreint, et ne sont plus adaptés au nouveau périmètre intercommunal.

- **Intégrer des objectifs renforcés de mixité sociale**

Au-delà des conséquences de la fusion intercommunale, le PLH devait être adapté pour répondre à l'obligation de production de logements sociaux de la ville de Challans.

De 2013 à 2017, la commune de Challans était soumise aux obligations de production de logement social issues de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, renforcées par la loi « Duflot » du 18 janvier 2013.

La ville de Challans n'appartenait ni à une agglomération, ni à un EPCI visés par l'article L. 302-5 du CCH, qui doivent répondre à un objectif de 20 % ou 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Cependant, suite à la parution du décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 pris en application de la loi «Duflot», la ville de Challans a été inscrite sur la liste des communes « en croissance démographique et pour lesquelles le parc de logements existant justifie un effort de production de logements sociaux ». Challans et quelques autres communes françaises, autrement nommées « communes isolées », disposaient d'une obligation d'atteindre un taux de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales, avec une échéance en 2025 pour atteindre cette obligation, et un rattrapage progressif a assurer par période triennale.

Ce décret est paru quelques mois seulement après l'adoption du PLH du Pays de Challans. La commune de Challans disposait d'un taux de logements locatifs sociaux de 8,5 %, et le PLH fixait un objectif de production de 20 logements locatifs sociaux par an, soit 10% de la production neuve totale – objectif insuffisant pour atteindre un taux de 20% de logements sociaux en 2025.

L'article L. 302-8 du CCH impose au PLH de fixer un objectif de construction de logements locatifs sociaux, pour les communes concernées par les obligations SRU, leur permettant de rattraper leur retard et d'atteindre un taux de 20 % ou 25 % de logements sociaux, selon les cas.

Le PLH du Pays de Challans devait donc être modifié pour intégrer de nouveaux objectifs de production de logements sociaux pour la ville de Challans. Mais ces modifications étaient de nature à modifier l'économie générale du programme, en contradiction avec l'article L. 302-4 du CCH.

Un PLH élaboré en régie

Lors du lancement de la démarche d'un nouveau PLH, la question d'une élaboration par un prestataire extérieur ou en régie s'est posée. Les deux modes d'élaboration présentaient tous deux des avantages et des inconvénients.

Confier l'élaboration du PLH à un prestataire extérieur permet de limiter la charge de travail des services, d'apporter un regard extérieur sur la politique locale de l'habitat, et de bénéficier de l'expertise d'un bureau d'étude spécialisé, qui dispose d'une expérience dans l'élaboration de PLH. L'inconvénient est une connaissance moins fine du territoire, du contexte et des enjeux locaux par le prestataire que par les services territoriaux, et une moindre proximité avec les élus locaux.

Un mode d'élaboration en régie présente le risque d'une moindre expertise par les services en charge de l'élaboration du PLH, d'une faible distanciation et d'une charge de travail renforcée pouvant nuire aux autres missions.

La décision d'une élaboration en régie a été décidée par le Conseil Communautaire, dans la continuité de la réalisation du bilan intermédiaire du PLH du Pays de Challans par les services intercommunaux.

L'objectif était tout d'abord de disposer d'un PLH plus opérationnel que celui approuvé en 2013. Les limites d'un PLH effectué par un prestataire extérieur s'inscrivent souvent dans la durée, avec un programme d'actions qui n'est pas forcément suivi d'effets puisque les personnes qui ont travaillé à son élaboration ne sont pas celles qui le mettent en œuvre au quotidien. Malgré toute l'implication des élus en charge d'une élaboration de PLH, il est souvent difficile d'imaginer selon quelles modalités concrètes le programme d'actions sera mis en œuvre.

L'expérience des services dans leurs missions quotidiennes leurs permettent d'alerter facilement les élus si des actions paraissent peu opérationnelles au regard des moyens humains et financiers mobilisables. Par ailleurs, la connaissance par les services intercommunaux du réseau local des acteurs de l'habitat représente un avantage certain dans l'élaboration du programme d'actions.

Il s'agissait ensuite, à travers l'élaboration du PLH, de faire vivre l'observatoire de l'habitat créé en 2016. Le travail de recueil et d'analyse de données nécessaire à la l'élaboration du diagnostic du PLH permet de renforcer l'ingénierie interne, et surtout de développer des indicateurs de suivi du PLH ; suivi qui est généralement effectué en régie. L'élaboration du PLH par les services intercommunaux garantit donc un suivi renforcé de la mise en œuvre du PLH.

Enfin, dans un contexte de fusion intercommunale, avec de multiples études et projets en cours, dont le SCoT et le PLUi, les élus communautaires sont très fortement mobilisés. L'élaboration du PLH en régie permet d'assurer une gouvernance interne du PLH à travers les instances habituelles de réflexion et de décision : commissions, bureaux et conseils communautaires – et à travers les échanges quotidiens entre élus et services, dans une proximité qui caractérise une structure à taille humaine comme l'est la CCCG.

La multiplication des ateliers, séminaires, comités techniques et réunions diverses représente une charge de travail considérable pour des élus communautaires qui sont aussi élus communaux, proches de leur population et acteurs de terrain sur un territoire à caractère rural.

Pour autant, une gouvernance partenariale solide est mise en place, avec l'organisation prévue d'ateliers thématiques réunissant les acteurs locaux du logement et un comité de pilotage qui se réunira autant que nécessaire.

Techniquement, le présent PLH est élaboré par le service Habitat du Pôle Aménagement de la CCCG. Les moyens humains consacrés à l'élaboration du PLH sont les suivants :

- Chargé de mission habitat en charge de la réalisation des documents : recueil et analyse des données, rédaction, réalisation des cartes et illustrations ; ainsi que de l'animation avec l'appui de la responsable du Pôle ;

- Responsable du Pôle Aménagement qui est aussi chargée de mission SCoT et PLUi, en charge de la supervision de l'élaboration du PLH et de l'articulation avec la politique d'aménagement de l'espace ;

-Technicien SIG chargé de la mise à disposition de données géographiques.

Les autres services intercommunaux sont aussi mis à contribution, à travers des éclairages ponctuels sur des thématiques abordées dans le PLH (économie, emploi, environnement), et un support fonctionnel essentiel pour l'animation du PLH (organisation des réunions, courrier, secrétariat) et la communication autour du PLH.

Les techniciens des communes sont aussi mobilisés, à travers des échanges fréquents sur les problématiques communales liées au logement et la mise à disposition de données internes aux communes. Leur coopération est précieuse pour l'élaboration du PLH.

SCoT, PLUi, PLH, vers un nouveau projet de territoire autour des politiques d'aménagement de l'espace et de l'habitat

L'élaboration du PLH s'inscrit dans un contexte de définition d'un projet de territoire global, qui se traduit par l'élaboration simultanée de deux autres documents cadres : le SCoT et le PLUi. Tout l'enjeu et l'intérêt de l'élaboration simultanée de ces trois documents réside dans l'articulation des politiques d'aménagement de l'espace et de l'habitat.

Le **projet de SCoT du Nord Ouest Vendée** a été lancé en 2011, piloté par le syndicat mixte « Marais, Bocage, Océan ». Le syndicat du SCoT regroupait 5 Communautés de Communes et représentait un périmètre de 842 km² pour une population de plus de 80 000 habitants.

Un premier projet de SCoT a été arrêté le 22 juillet 2015. Cependant, les fusions d'EPCI intervenues suite à la promulgation de la loi NOTRe ont modifié le périmètre du SCoT, et la procédure n'a pas été poursuivie jusqu'à l'approbation.

Le projet de SCoT a donc été relancé, en prenant en compte les nouveaux périmètres intercommunaux. Trois Communautés de Communes sont aujourd'hui associées au sein du syndicat mixte du SCoT du Nord Ouest Vendée : Challans Gois Communauté, Océan Marais de Monts et l'Ile de Noirmoutier.

Le projet de SCoT est actuellement en phase d'élaboration du PADD. Après plusieurs années de travail en commun, un projet définitif devrait aboutir en 2019 et donner un cadre nouveau au développement du Nord-Ouest Vendée.

L'élaboration d'un PLUi a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de la CCCG du 16 novembre 2017.

Cette décision a été prise en continuité du transfert de la compétence concernant les plans locaux d'urbanisme, exercée de plein droit par les communautés de communes (art. L5214 du CGCT) depuis le 1er janvier 2017. La perspective d'élaborer un PLUi tenant lieu de PLH s'est logiquement posée du fait de la concomitance des calendriers d'élaboration des deux documents.

Cependant, le choix d'élaborer deux documents séparés a été effectué, conformément aux recommandations des partenaires associés dans le suivi du PLH, notamment des services de l'Etat dans le département.

La politique intercommunale de l'habitat étant récente et encore peu développée, il convient de disposer d'un document spécifique, qui détaille précisément les actions à mettre en œuvre.

L'enjeu d'articulation entre PLUi et PLH est donc d'autant plus important que leur élaboration s'effectue dans le même calendrier.

Sur certaines thématiques, le contenu règlementaire du diagnostic de ces deux documents est proche, voire similaire. Afin de ne pas multiplier des études qui se chevauchent, le choix d'une répartition des contenus du diagnostic a été effectué :

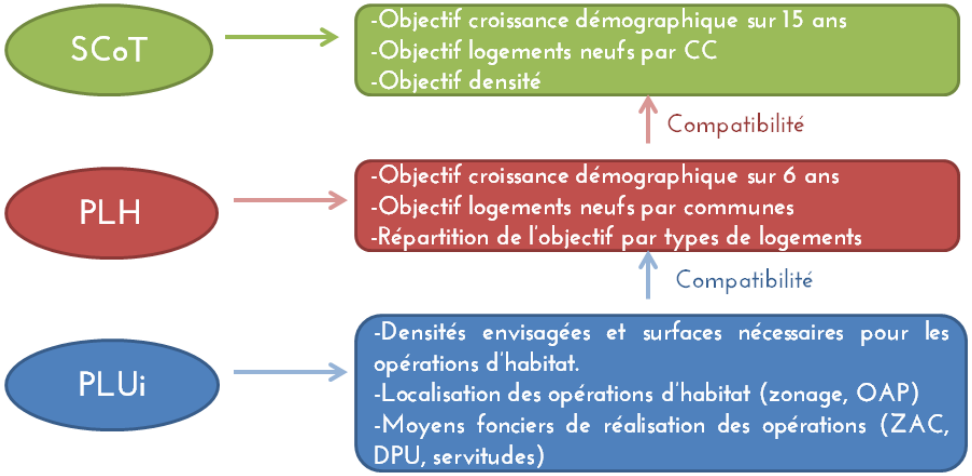
Le PLUi reprendra les éléments du PLH en matière d'analyse démographique et sur l'évaluation des besoins territorialisés en logements.

L'analyse du potentiel foncier pour le développement de l'habitat est du ressort du PLUi, avec un travail fin mené sur chaque commune par le biais d'ateliers spécifiquement dédiés à l'identification des « dents creuses » au sein des enveloppes urbaines. Une synthèse de cette étude sera présentée en partie 4, relative au volet foncier du diagnostic du PLH.

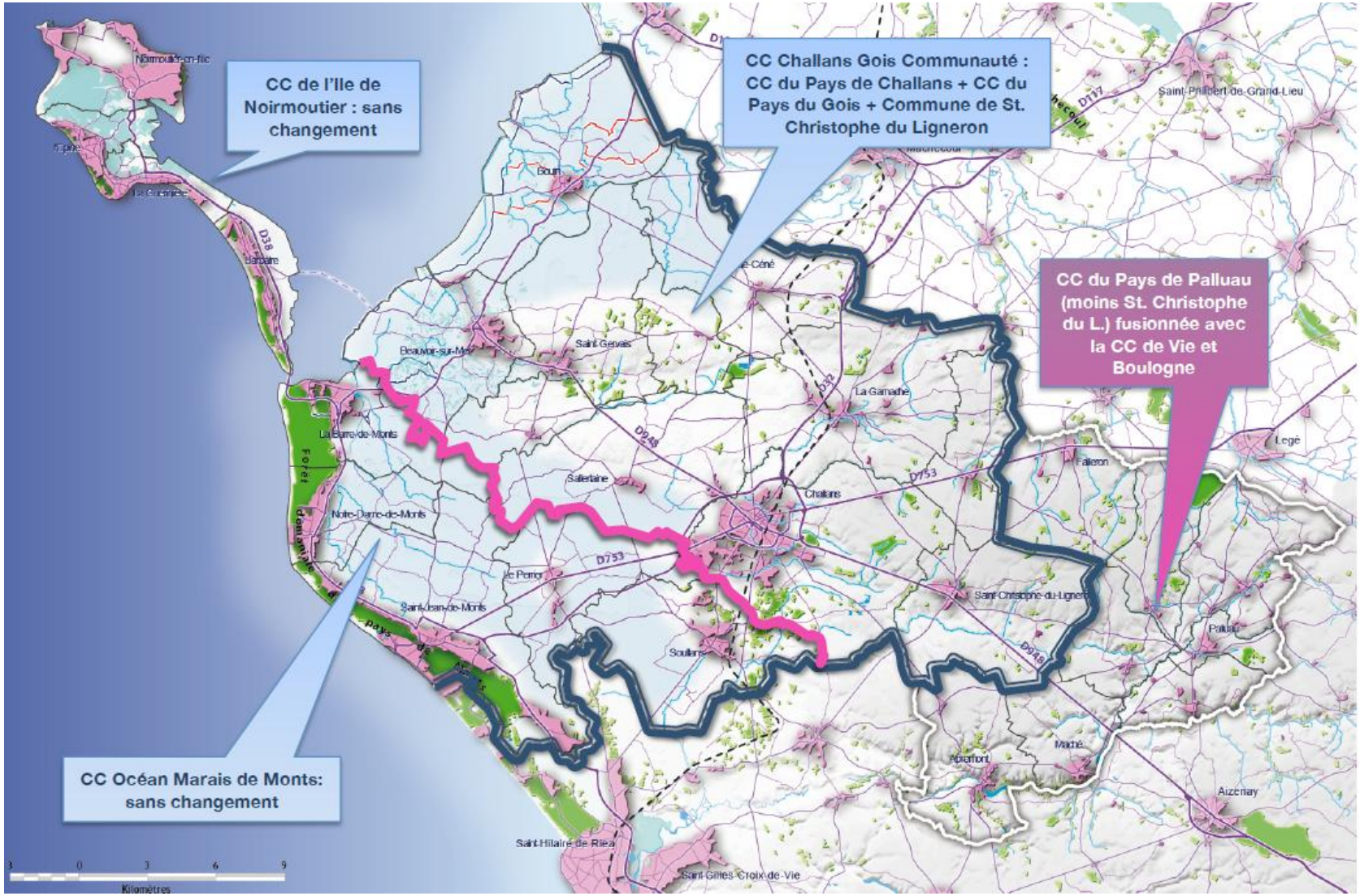
Les principales compatibilités entre SCoT, PLH et PLUi en élaboration, sont présentées dans le schéma ci-contre. Le SCoT propose un objectif démographique à 15 ans, avec un nombre de logements à construire par EPCI pour atteindre cet objectif. Le PLH déclinera par commune et par type l'objectif annuel de logements neufs donné par le SCoT à la CCCG.

Le PLUi traduira l'objectif de logements par commune en surfaces dédiées à l'habitat, et prendra en compte les recommandations du SCoT et du PLH concernant les opérations d'habitat.

Schéma de comptabilité entre le SCoT, le PLUi et le PLH en élaboration



Evolution du périmètre du SCoT au 1er janvier 2017



Le PLH du Pays de Challans en vigueur pour la période 2013-2019

La Communauté de Communes du Pays de Challans (CCPC) s'est dotée de son premier PLH, pour la période 2013-2019, par délibération du 7 février 2013. Ce PLH reste exécutoire jusqu'à l'approbation du PLH en élaboration, permettant d'assurer la continuité de la politique locale de l'habitat.

L'élaboration du PLH du Pays de Challans a débutée en 2009. Cette démarche résultait d'une volonté affirmée de mettre en œuvre une politique de l'habitat ambitieuse et cohérente à l'échelle intercommunale, mais aussi à l'échelle de l'ensemble du Nord-Ouest Vendée.

Les Communautés de Communes du Pays du Gois (CCPG) et du Pays de Palluau (CCPP), voisines de la CCPC et qui étaient à l'époque partenaires pour l'élaboration du SCoT du Nord-Ouest Vendée, se sont lancées simultanément dans une démarche d'élaboration d'un PLH. Les trois EPCI se sont donc logiquement associés dans cette démarche. La CCPG n'a finalement pas approuvé son document.

Après un diagnostic réalisé en 2010, un **scenario de développement commun** a été élaboré. Ce scenario proposait les hypothèses suivantes :

- Un Nord-ouest Vendée dont la population continue d'augmenter rapidement, avec une affirmation de la ville de Challans en pôle principal du territoire, et des politiques locales permettant de maîtriser l'impact de cette croissance sur les ressources foncières du territoire.

- Un marché du logement qui se diversifie, avec des investisseurs privés qui privilégient la ville de Challans et un développement de l'habitat limité aux opérations d'initiative publique dans les autres communes.

-Un marché de l'ancien qui subit une certaine pression, avec une montée des prix, une baisse des logements vacants et des résidences secondaires.

-Une pression foncière qui se maintient, mais un étalement urbain mieux maîtrisé qu'auparavant, avec des opérations moins nombreuses et plus denses.

Les 3 EPCI associés dans l'élaboration de leur PLH en 2009

Pour la CCPC, ce scenario se traduisait par une croissance démographique projetée de 1,5 % par an, soit 450 habitants supplémentaires par an sur les 6 communes de l'ancien Pays de Challans. Afin d'accueillir cette nouvelle population, le besoin de construction de logements était évalué à 330 logements par an :

-20 logements pour assurer le renouvellement du parc existant et maintenir la population à son niveau (point mort).

-110 logements pour satisfaire les besoins liés au desserrement des ménages, c'est-à-dire à la réduction du nombre de personnes par ménages (décohabitation des jeunes, augmentation du nombre de personnes seules etc.).

-210 logements par an pour accueillir de nouveaux ménages.

Conformément à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ces objectifs ont été territorialisés par commune et segmentés en faveur d'une offre diversifiée (voir tableau page suivante).

Le PLH confirmait ainsi la vocation de pôle central du territoire de la ville de Challans, avec un objectif de production de 200 logements par an soit 60 % de l'objectif annuel total.

Par ailleurs, la nécessaire diversification de l'offre de logements en vue de favoriser le parcours résidentiel des habitants, se traduisait par un objectif annuel de 30 logements locatifs sociaux (dont 20 pour Challans) et de 47 logements en accession sociale à la propriété.

Au-delà de ces objectifs de production de nouveaux logements, le PLH définissait des **orientations stratégiques**, au nombre de 5, répondant au scenario de développement et se traduisant dans un **programme composé de 10 actions :**

Orientation 1 : Mieux maîtriser le rythme et la qualité des opérations

-Action 1 : Planifier l'organisation future et la densification des bourgs.

-Action 2 : Améliorer la qualité des opérations de logement.

-Action 3 : Développer la maîtrise foncière publique.

Orientation 2 : Favoriser le développement du logement abordable

-Action 4 : Inscrire des objectifs de diversification dans les documents d'urbanisme des communes.

-Action 5 : Prise en charge du déficit des opérations de location-accession.

Orientation 3 : Prendre en compte les possibilités du parc existant

-Action 6 : Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Orientation 4 : prendre en compte les besoins particuliers

-Action 7 : Accompagner le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

-Action 8 : Faciliter l'accès au logement des jeunes.

-Action 9 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés.

Orientation 5 : Assurer le suivi du PLH

Action 10 : Mettre en place un dispositif de suivi et d'animation du PLH.

Objectifs de construction de logements du PLH 2013-2019 du Pays de Challans

OBJECTIFS DU PLH	CONSTRUCTION NEUVE TOTALE		LOCATIFS AIDES*		AUTRES LOCATIFS**		ACCESSION		dont accession sociale***		dont PSLA****	
	Total PLH	*Moyenne annuelle*	Total PLH	*Moyenne annuelle*	Total PLH	*Moyenne annuelle*	Total PLH	*Moyenne annuelle*	Total PLH	*Moyenne annuelle*	Total PLH	*Moyenne annuelle*
BOIS DE CENE	150	*25*	12	*2*	12	*2*	126	*21*	21	*4*	6	*1*
CHALLANS	1200	*200*	120	*20*	240	*40*	840	*140*	168	*28*	84	*14*
CHATEAUNEUF	60	*10*	6	*1*	6	*1*	48	*8*	8	*1*	3	*1*
FROIDFOND	150	*25*	12	*2*	12	*2*	126	*21*	21	*4*	3	*1*
LA GARNACHE	270	*45*	18	*3*	18	*3*	234	*39*	40	*7*	12	*2*
SALLERTAINE	150	*25*	12	*2*	12	*2*	126	*21*	21	*4*	6	*1*
CC PAYS DE CHALLANS	**1980**	***330***	**180**	***30***	**300**	***50***	**1500**	***250***	**280**	***47***	**114**	***19***

Objectifs de construction de logements du PLH du Pays du Gois (projet non abouti)

	Beauvoir	St Gervais	St Urbain	Bouin	**CCMBN**
Total	**80**	**30**	**30**	**15**	**155**
Locatif public	*16*	*5*	*5*	*1*	***26***
	20%	*15%*	*15%*	*10%*	***17%***
Locatif privé	*6*	*2*	*2*	*1*	***10***
	10%	*5%*	*5%*	*5%*	***6%***
Accession	*58*	*24*	*24*	*13*	***119***
	73%	*80%*	*80%*	*87%*	***77%***
dont accession sociale	*12*	*5*	*5*	*3*	***24***
	20%	*20%*	*20%*	*20%*	***20%***

Objectifs de construction de logements du PLH du Pays de Palluau pour la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron

Nombre logements	Locatifs publics	Locatifs privés conventionnés	Autres locatifs privés	Accession	Dont accession sociale
30	3	Entre 0 et 1 (4 en 6 ans)	1	25	10 (dont 2 PSLA)

Les principales conclusions du bilan intermédiaire du PLH du Pays de Challans

Le bilan intermédiaire du PLH a été réalisé en 2016 et approuvé par délibération du 23 mars 2017 (en même temps que le lancement du nouveau PLH), suite à l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Lors des trois premières années du PLH, les perspectives d'avenir prévues par le scenario de développement se sont confirmées : concentration de la construction sur la ville de Challans, portée par la promotion immobilière ; diversification des formes urbaines avec une affirmation progressive de l'habitat collectif ; et en même temps, fort ralentissement de la production pavillonnaire ; diminution de la surface des terrains à bâtir dans les nouveaux lotissements ; difficultés de commercialisation des lotissements privés dans certaines communes.

Si les objectifs de construction de logements ont été atteints, avec 1004 logements commencés pour un objectif de 990 logements en 3 ans, un certain déséquilibre s'est créé entre la ville-centre, Challans, qui dispose d'une offre de services conséquente, et des communes moins dotées en équipements et commerces.

La diversification du parc de logements qui s'est opérée, en matière de vocation avec le développement du locatif social et privé, ainsi qu'en matière de typologie avec le développement d'une offre de petits logements, a favorisé la fluidité du parcours résidentiel des ménages sur le territoire.

En ce qui concerne les actions menées, la réalisation la plus emblématique a été le lancement de l'OPAH en décembre 2015. Le nombre élevé de projets depuis 2015 démontre que cette opération correspondait à un réel besoin d'amélioration du parc privé ancien, notamment en matière d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile, dans un contexte de vieillissement marqué de la population.

L'observatoire de l'habitat qui a été mis en place afin d'assurer le suivi du PLH, constitue par ailleurs un nouvel outil d'aide à la décision.

Si les actions du PLH relatives à l'évolution des documents d'urbanisme communaux apparaissent aujourd'hui peu opérationnelles, elles ont tout de même produit des effets sur les évolutions de PLU qui sont intervenues depuis 2013. Surtout, une véritable dynamique a été engagée en vue d'un développement de l'habitat plus économe en foncier, plus diversifié, et de manière générale, plus maîtrisé.

Le bilan à mi-parcours observe que les tendances des marchés de l'habitat et de la construction neuve observées de 2013 à 2016 devraient se poursuivre, avec une diversification du parc et des investisseurs privés qui privilégient la ville de Challans.

En définitive, le bilan à mi-parcours recommande l'élaboration d'un nouveau PLH plus opérationnel, plus intégré aux documents cadres (SCoT, PDH), et plus dynamique dans les actions menées.

La gouvernance et le calendrier prévisionnel du PLH en élaboration

Le PLH constitue un outil pour coordonner les politiques et actions en faveur de l'habitat mises en place localement par l'EPCI, les communes, l'Etat, les autres collectivités, les organismes HLM et de nombreux autres acteurs, institutionnels ou non.

Aussi, la dimension partenariale du PLH est fondamentale. Elle permet de faire jouer pleinement son rôle à ce document stratégique, à savoir apporter de la visibilité et de la cohérence aux actions menées par l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, et de mobiliser des compétences et ressources financières diverses dans l'objectif de répondre aux besoins en logement des habitants.

La gouvernance mise en place dans le cadre du PLH répond donc à cette exigence partenariale. Plusieurs instances sont ainsi mobilisées pour l'élaboration du PLH:

-Un **comité de pilotage stratégique** a été mis en place et s'est réuni pour la première fois le 18 octobre 2017, marquant le véritable lancement de la démarche. Ce comité de pilotage est l'instance de réflexion stratégique et de décision du PLH, qui valide les différentes phases du programme et sera chargé de son suivi après l'approbation. Présidé par le président de la CCCG, le comité de pilotage est composé des services de l'Etat (DDTM), de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) des Pays de Loire qui représente les organismes HLM, des 11 communes de Challans Gois Communauté ainsi que du Département de la Vendée.

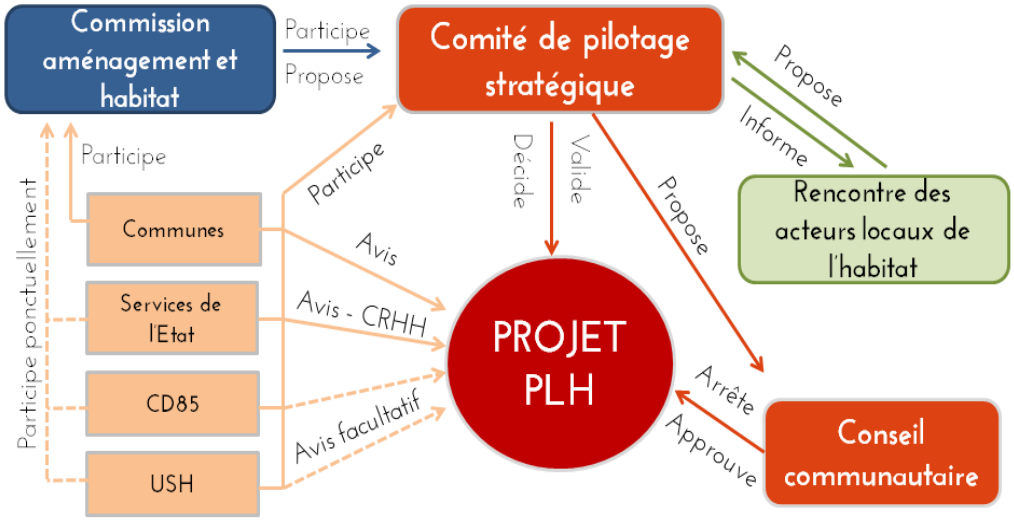
-La **commission aménagement et habitat** est une instance de réflexion et d'analyse, qui effectue des propositions au comité de pilotage. Elle est aussi chargée du suivi et de la coordination de l'élaboration du PLH et du PLUi. La composition particulière de la commission ; des élus municipaux mais non communautaires en sont membres et toutes les communes sont représentées ; en fait un acteur fondamental dans l'élaboration du PLH, qui permet d'impliquer fortement les communes dans la démarche.

- **Des ateliers thématiques** sont organisés, associant les acteurs locaux du logement.

- Enfin, le **Conseil Communautaire** est évidemment associé à l'élaboration. Il est informé de l'avancement du projet, étape par étape, et est chargé d'arrêter et d'approuver le document final.

Le **calendrier** envisagé pour l'élaboration du PLH prévoit une approbation en 2019, année de fin du PLH exécutoire.

Schéma de gouvernance du PLH



Porters à connaissance et enjeux des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH

- **Les enjeux identifiés par le Conseil de la CCCG**

La délibération du Conseil de la CCCG du 23 mars 2017 précise que le contexte géographique particulier du territoire, en situation littorale et rétro-littorale, induit la prise en compte d'enjeux guidant la réflexion et les échanges tout au long de la démarche d'élaboration du PLH:

- La **prise en compte des besoins locaux en logements**, dans le contexte d'un marché tendu, avec un nécessaire développement du parc locatif social pour répondre à la forte demande observée sur le territoire. Le développement d'une offre adaptée aux différents besoins spécifiques, permettant une fluidification du parcours résidentiel tout au long de la vie, apparaît aussi comme un enjeu fort dans un contexte de vieillissement de la population.

- **L'adaptation du parc existant et de l'offre nouvelle** de logements au **contexte paysager et environnemental**, en vue de préserver et mettre en valeur l'exceptionnel patrimoine que constitue le marais breton, de préserver les différentes identités architecturales et paysagères du territoire (marais et bocage), et de prendre en compte les contraintes de développement urbain, notamment pour les communes couvertes par le PPRL de la Baie de Bourgneuf.

- Un **développement résidentiel plus dense, plus économe en foncier,** plus maîtrisé et mieux articulé avec le développement économique, commercial, des transports et des services, afin de préserver les espaces naturels et agricoles et de renforcer les centralités dans l'objectif d'une amélioration durable du cadre de vie.

- **La note d'enjeux du « Porter à connaissance »**

Suite à la délibération du 23 mars 2017 prescrivant l'élaboration du PLH, le représentant de l'Etat dans le Département a transmis un « porter à connaissance », conformément à l'article L.302-2 du CCH.

Ce porter à connaissance comprend des éléments de diagnostic ainsi qu'une note d'enjeux. Au regard des éléments de diagnostic, les services de l'Etat ont relevé quatre enjeux principaux pour le nouveau PLH de la CCCG :

- **Orienter la production de logements locatifs sociaux pour les ménages très modestes, hors structures et foyers.** Le Porter à connaissance indique que *« le Programme d'actions du PLH devra proposer une offre ambitieuse de logements locatifs sociaux, avec la production d'au moins 30% de logements ordinaires de type PLAi, à proximité des réseaux de transports, commerces et services, en particulier sur la ville de Challans. »*

Il précise que la territorialisation de l'offre devra se concentrer sur les 3 communes de plus de 3 500 habitants qui pourraient être concernées par le dispositif SRU en cas de franchissement par la CCCG du seuil des 50 000 habitants, prévu pour 2023 : Beauvoir-sur-Mer, Challans et La Garnache.

Les services de l'Etat invitent la CCCG à réfléchir à une stratégie foncière pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

- **Poursuivre la réhabilitation et favoriser l'adaptation des logements du parc privé.** Un bilan de l'OPAH doit être réalisé dans le cadre du présent Diagnostic du PLH, afin d'évaluer et recenser le besoin réel de rénovation énergétique du parc de logements.

Le porter à connaissance précise également que 60 % des logements vacants ont été construits avant 1974, et qu'il serait utile d'identifier ces logements vacants anciens.

Enfin, alors que la production de logements locatifs sociaux doit plus être orientée vers les logements ordinaires (ou familiaux) que vers les résidences pour personnes âgées, le programme d'actions devra aborder les mesures à prendre pour encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, et faciliter ainsi le maintien à domicile des personnes âgées dans un contexte de vieillissement de la population.

- **Maitriser l'urbanisation et la consommation foncière.** Le Porter à connaissance indique que la forte croissance démographique a fait augmenter la consommation d'espace en extensions urbaines, avec une part de logements individuels représentant 85 % de la construction neuve depuis 10 ans. Le coût moyen au m² des terrains à bâtir est situé dans la moyenne vendéenne, mais les terrains sont plus chers qu'ailleurs du fait de leur plus grande superficie.

Aussi, la densité des constructions doit être augmentée en diminuant la surface des parcelles et en favorisant le remplissage des dents creuses avant de recourir aux extensions urbaines.

Par ailleurs, le porter à connaissance indique que le PLH devra prescrire aux documents d'urbanisme des communes les surfaces à ouvrir à l'urbanisation en zone « 1AU », pour les années d'exécution du PLH, au regard des disponibilités foncières et des objectifs de densité du SCOT.

Cependant, un PLUi étant en cours d'élaboration, cette question sera traitée dans le cadre de l'articulation entre le PLUi et le PLH.

- **Garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous.** Le PLH doit identifier les besoins spécifiques en logements :

Besoins de logements adaptés à destination des personnes en situation de handicap et des personnes âgées.

Besoins des gens du voyage, notamment en matière de sédentarisation des familles.

Besoins des « précaires invisibles ». Le porter à connaissance invite la CCCG à recenser les personnes vivant en dehors de l'offre classique de logement (cabanes, caravanes, ruines…)

- **La contribution du Département de la Vendée**

Le Département de la Vendée a apporté une contribution rappelant les politiques menées dans le cadre des documents qu'il pilote conjointement avec l'Etat (PDH, PDALHPD, SDAGV, voir ci-après).

Les outils à disposition du Département, à travers notamment sa délégation des aides à la pierre, en font un acteur majeur de la politique locale du logement.

Un travail partenarial est initié de longue date avec les EPCI, qui prend aujourd'hui une nouvelle forme avec les Contrats Vendée Territoire. Ces contrats sont signés entre le Département et les EPCI vendéens pour une durée de 4 ans. Ils constituent la base de la politique contractuelle du Département et proposent des financements de projets intercommunaux ou communaux. Ils permettent ainsi de mobiliser des fonds départementaux pour la politique locale de l'habitat : financement d'études, d'opérations de logements sociaux, ou encore d'animation de politiques publiques comme les OPAH.

- **La contribution de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) des Pays de Loire**

L'USH des Pays de Loire représente les 3 organismes de logement social qui disposent d'un patrimoine sur le territoire de la CCCG : l'office public Vendée Habitat, et les entreprises sociales de l'habitat Vendée Logement (groupe « la compagnie du logement ») et Immobilière Podeliha (groupe « Immobilière 3F »).

5 enjeux ont été identifiés par les opérateurs d'habitat social pour le PLH de la CCCG :

- Développer une offre qui réponde aux besoins, en matière de localisations, de typologies, de type de produits. Sur la base d'un diagnostic partagé, il convient d'adapter l'offre aux attentes des demandeurs, ainsi qu'à leurs ressources. Les logements financés en PLAi répondent ainsi très largement aux niveaux de ressources des demandeurs sur le territoire.

- Favoriser l'accession sociale à la propriété, à travers notamment la location-accession (PSLA).

- Faciliter le montage des opérations et mobiliser les outils de l'urbanisme. L'USH invite la CCCG et ses communes membres à se rendre maîtres du foncier. Il est nécessaire de renforcer les politiques foncières afin de favoriser un accès direct des opérateurs au foncier, et leur permettre de maîtriser les loyers.

- Maintenir l'attractivité du parc social existant, en programmant des interventions pour améliorer et adapter le parc ancien. L'articulation des objectifs du PLH avec ceux des plans stratégiques de patrimoine des opérateurs, discutés dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) dont la Communauté de Communes est signataire, représente un véritable enjeu.

- Mettre en œuvre une politique de peuplement pragmatique et adaptée au contexte local. Les orientations du PLH devront permettre de mettre en place une politique intercommunale d'attributions pragmatique, élaborée en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Les documents cadres à prendre en compte

Le PLH doit prendre en compte des documents de rang supérieur établis au niveau départemental :

- Le Plan Départemental de l'Habitat **(PDH), approuvé le 27 juin 2014 pour la période 2014-2020**

Le PDH a retenu 4 axes d'interventions, au sein desquels se déclinent les orientations et actions mis en œuvre au niveau départemental :

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

-Axe 2 : Accompagner les parcours résidentiels des vendéens en proposant une offre nouvelle sur l'ensemble du territoire, afin notamment de limiter les déplacements domicile-travail.

-Axe 3 : intervenir sur le parc de logements anciens.

-Axe 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques.

Sans rentrer dans le détail des orientations du PDH, des actions fortes sont proposées autour des outils dont s'est doté le Département de la Vendée.

Des préconisations sont aussi proposées aux EPCi dans la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat. La CCCG soutient pleinement l'action menée au niveau départemental pour le logement et l'hébergement des vendéens, et s'inscrit d'ores et déjà dans la mise en œuvre du PDH au niveau local, en participant aux dispositifs partenariaux qui associent le Département de Vendée, les EPCI ainsi que les services déconcentrés de l'Etat.

- Le Plan Départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des Personnes défavorisées (PDALHPD) **adopté le 13 octobre 2016 pour la période 2014-2020**

Le PDALHPD propose des actions partenariales visant à permettre aux personnes et familles les plus défavorisées d'accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins. Il s'agit donc du document cadre de l'hébergement d'urgence et de la lutte contre le mal-logement.

Ce nouveau PDALHPD propose un programme d'actions qui se décline selon 3 axes stratégiques :

-Axe 1 : « Offre et accès à l'offre de logement et d'hébergement », avec des actions relatives à la mobilisation du parc public et privé pour loger les plus modestes.

-Axe 2 : « Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique », avec notamment le développement d'une structure partenariale de lutte contre l'habitat indigne qui comprend une cellule de signalements des situations de logement indigne. Des actions relatives à la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre des OPAH sont aussi préconisées.

-Axe 3 : « Traitement des impayés et prévention des expulsions », en renforçant et adaptant la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX).

- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) **adopté le 8 juin 2017 pour la période 2017-2022**

La CCCG est concernée par le SDAGV puisqu'elle est compétente depuis le 1er janvier 2017 en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs (art. L5214–16 4° du CGCT). La CCCG dispose d'une aire d'accueil de 20 places et d'un terrain d'accueil des grands rassemblements estivaux (missions religieuses), situés à Challans.

Révisé récemment, le SDAGV constate les progrès réalisés depuis le 1er schéma départemental, avec plusieurs créations d'aires d'accueil. Cependant le SDAGV préconise une harmonisation des modes de gestion et des tarifs, pour une attractivité harmonisée des aires au niveau départemental, ainsi qu'une action renforcée en matière d'accompagnement social, éducatif et médical.

Surtout, le SDAGV constate une évolution du mode de vie des gens du voyage, avec des durées de séjour de plus en plus longues sur les aires d'accueil, et une baisse de la fréquentation de ces mêmes aires. Le schéma préconise ainsi un accompagnement des processus de sédentarisation des familles dans le cadre des politiques locales de l'habitat, qui est aujourd'hui très insuffisant en Vendée.

Un contexte d'évolution de la politique nationale du logement : les conséquences au niveau local

Le nouveau PLH de la CCCG est élaboré dans un contexte particulier d'évolution de la politique nationale du logement. Cette évolution pourrait avoir de fortes conséquences au niveau local, avec une réduction des mécanismes de soutien à la construction neuve privée et publique. Le PLH devra permettre au territoire de s'adapter à ce nouveau contexte, et proposer des solutions innovantes afin de maintenir un rythme et une qualité de production de logements répondant aux besoins.

Les principales évolutions de la politique nationale du logement émanent de la **loi de finances 2018**, dont l'article 52 a été tant décrié par les acteurs du logement social. La loi prévoit ainsi la **baisse de l'APL pour les locataires publics**, compensée par une réduction des loyers pratiqués par les bailleurs sociaux. A cette mesure s'ajoutent le **relèvement de 5,5% à 10%** du **taux de TVA** pour les opérations sociales, ainsi que la création d'une **taxe sur les plus-values** réalisées par les opérateurs sociaux lors de ventes de leur patrimoine. Ces mesures entraînent, selon les opérateurs HLM, une réduction drastique de leur budget et une baisse considérable de leur capacité de construire et réhabiliter leur parc. La question se pose des possibilités de mobilisation des opérateurs pour développer le parc public et accompagner les projets communaux, en dehors des zones dites « tendues », c'est-à-dire sur l'ensemble de la CCCG.

Par ailleurs, plusieurs dispositifs en faveur de l'accession sociale à la propriété disparaissent, ce qui pourrait avoir des effets très importants sur la capacité des jeunes ménages à accéder à la propriété sur le territoire (environ 1/3 des logements construits sur la CCCG sont en partie financés par un dispositif en faveur de l'accession).

Il s'agit tout d'abord de la **fin de l'APL accession**, qui apportait une aide précieuse aux ménages modestes accédants, nombreux sur le territoire.

Il s'agit ensuite de la **fin programmée du Prêt à Taux Zero** (PTZ) dans le neuf en zones non tendues (B2 et C), c'est à dire pour l'ensemble du territoire de la CCCG. La quotité du PTZ neuf a été réduite à 20% du montant de l'opération immobilière, au lieu de 40%, à partir du 1er janvier 2018.

Le maintien du PTZ neuf en zones non tendues est incertain pour l'avenir.

Cette mesure est compensée par la mobilisation du « PTZ ancien » pour les opérations d'acquisition-rénovation, qui est recentré sur les zones non tendues, c'est-à-dire sur l'ensemble de la CCCG.

Enfin, le **dispositif PINEL** en faveur de l'investissement locatif, auquel étaient éligibles les opérations de logements réalisées sur Challans, a été recentré sur les zones tendues (métropoles et Ile de France) au 1er janvier 2018 et n'est plus opérationnel à Challans. Ce dispositif a permis de relancer la production de logements sur Challans, mise à mal suite à la crise immobilière de 2008. Le dispositif PINEL a entraîné une concentration de l'investissement sur la ville centre, parfois peut-être au détriment des autres communes. Il a surtout contribué à la diversification et la modernisation du parc ainsi qu'à la densification récente de la ville, en permettant aux promoteurs de trouver des débouchés pour des opérations de logements collectifs.

Le projet de loi « Evolution du Logement et Aménagement Numérique »(ELAN), actuellement en débat au parlement, contient des mesures en faveur de la construction neuve (simplification des normes et procédures). Le PLH s'adaptera évidemment aux évolutions législatives qui interviendront durant et après son élaboration

Partie 1 – Contexte démographique et socio-économique

1.1. Les dynamiques démographiques

1.1.1. Une croissance démographique élevée liée au solde migratoire, mais un solde naturel négatif

Une dynamique démographique exceptionnelle qui connaît un ralentissement sur la période récente

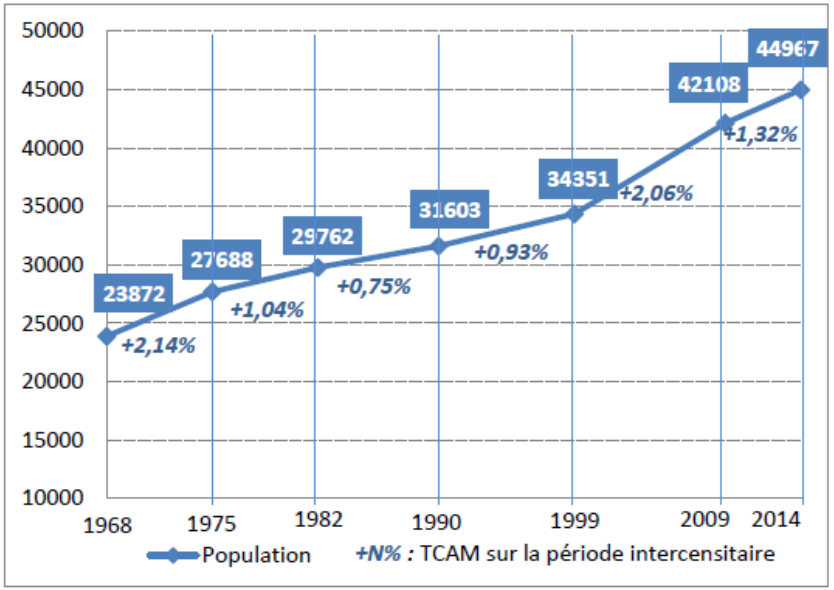
La population de la CCCG augmente de manière continue depuis 1968. A partir des années 2000 le territoire a connu un véritable essor démographique, avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 2,06% par an entre 1999 et 2009.

Depuis 2009, la CCCG connaît un ralentissement de sa croissance par rapport à la période précédente, avec un TCAM de « seulement » 1,32% par an.

Ce taux reste très supérieur aux moyennes nationales et régionales, et légèrement supérieur à la moyenne départementale, alors même que la Vendée connaît une dynamique démographique remarquable.

Pour autant, le ralentissement de la croissance démographique de la CCCG observé sur la période récente est tout de même significatif et mérite une analyse plus approfondie.

Evolution de la population de 1968 à 2014[9]



Taux de croissance annuel moyen 2009-2014[10]

Entité géographique	TCAM 2009-2014
France	0,5 %
Pays de Loire	0,8 %
Vendée	1,1 %
Challans Gois Communauté	**1,3 %**

[9] Source : INSEE, Recensements de la population - Séries historiques.
[10] Source : INSEE, Recensements de la population 2009 et 2014, Etat civil.

Plusieurs facteurs expliquent ce ralentissement, à commencer par le niveau des constructions de logements neufs, fortement impacté par la crise immobilière de 2008 sur le territoire intercommunal.

La crise s'est fait ressentir dés 2008, avec 395 logements autorisés contre 558 l'année précédente, et s'est poursuivie en 2009 (297 logements autorisés) avant une reprise en 2010 (420 logements autorisés)[11].

Or la construction neuve a des effets immédiats sur une dynamique démographique portée par les migrations résidentielles. Ces migrations vers l'ensemble de l'Ouest de la Vendée se répartissent par communes et donc par EPCI selon les opportunités foncières et immobilières du moment.

Ainsi, des communes qui avaient connu un développement pavillonnaire spectaculaire durant les années 2000 ont vu le nombre de permis de construire chuter à partir de 2008.

Les effets de la crise ont été reportés, en matière d'accroissement de la population, sur les années 2009, 2010 voire 2011 (le délai entre l'autorisation du permis de construire et la livraison d'un logement étant compris entre 1 et 2 ans).

Au delà de cet élément conjoncturel, la faiblesse de la natalité et le vieillissement de la population, qui seront abordés ultérieurement, sont les deux principaux facteurs du tassement récent de la croissance démographique.

Une croissance démographique concentrée sur le rétro-littoral et le bocage

Le niveau d'évolution de la population constaté sur la CCCG se situe dans la moyenne des EPCI voisins.

Les EPCI littoraux et à vocation touristique associés au projet de SCoT, la CC Océan Marais de Monts et la CC de l'île de Noirmoutier, connaissent une croissance faible, et même une diminution de la population en ce qui concerne la CC de l'île Noirmoutier. Ce phénomène s'explique par la rareté et les coûts du foncier sur des territoires qui connaissent un taux élevé de résidences secondaires. A l'inverse, la CC Vie et Boulogne connaît une croissance importante, à plus de 1,5% par an.

Depuis les années 2000, la dynamique démographique du littoral s'est déportée sur le rétro-littoral, puis sur le bocage, en raison d'une pression foncière moindre, et donc d'une plus grande disponibilité du foncier à moindre coût.

La nouvelle Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz connaît elle aussi une croissance importante, liée notamment à la proximité de la métropole nantaise.

Le report de la croissance démographique vers le rétro-littoral s'observe également à l'échelle de la CCCG. Les communes littorales, Beauvoir-sur-Mer et surtout Bouin, souffrent de contraintes foncières importantes, avec une limitation des secteurs constructibles liée au PPRL de la Baie de Bourgneuf. Les communes rétro-littorales (Bois-de-Céné, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Châteauneuf) qui bénéficient de meilleures opportunités foncières et de la proximité du pôle d'emplois de Challans, ont donc capté une partie de la dynamique démographique liée à l'attractivité du littoral.

La commune de Froidfond a connu la plus forte croissance, avec un développement pavillonnaire important dans les années 2000, mais qui a connu un ralentissement très marqué sur la période récente (44 logements autorisés en 2008, 13 en 2016).

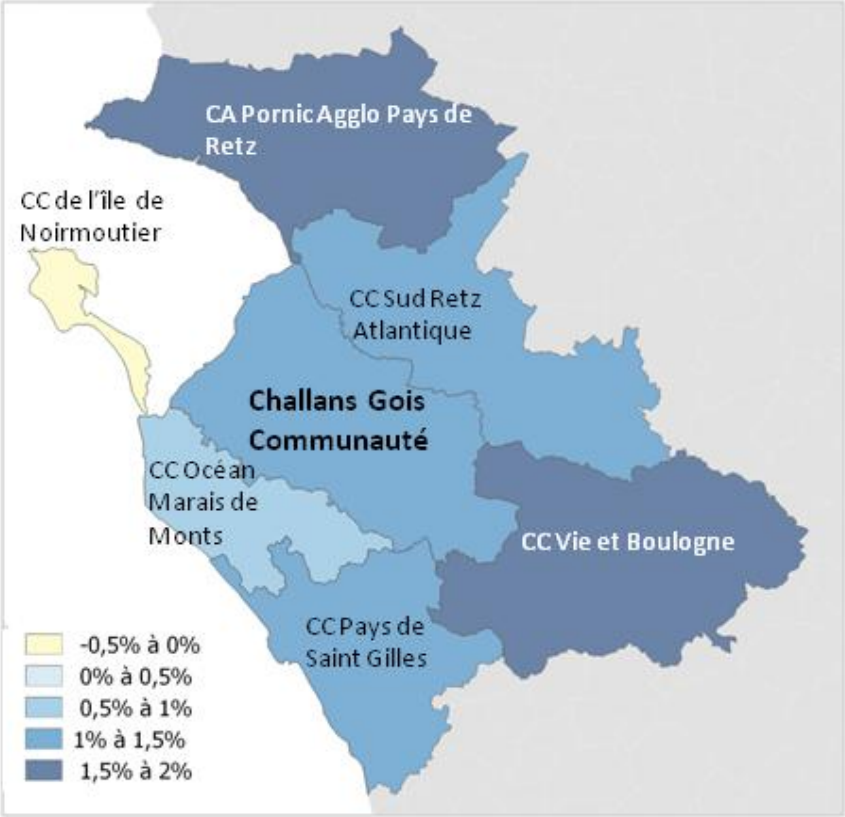
La concentration de la production de logements sur la ville de Challans depuis 2013, observée à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH du Pays de Challans et dans le cadre du présent diagnostic, devrait modifier significativement cette carte dans les prochaines années.

Le fort développement de l'offre de logements neufs sur la ville-centre devrait avoir pour conséquence une augmentation significative de sa population, et donc de son poids démographique dans la Communauté de Communes.

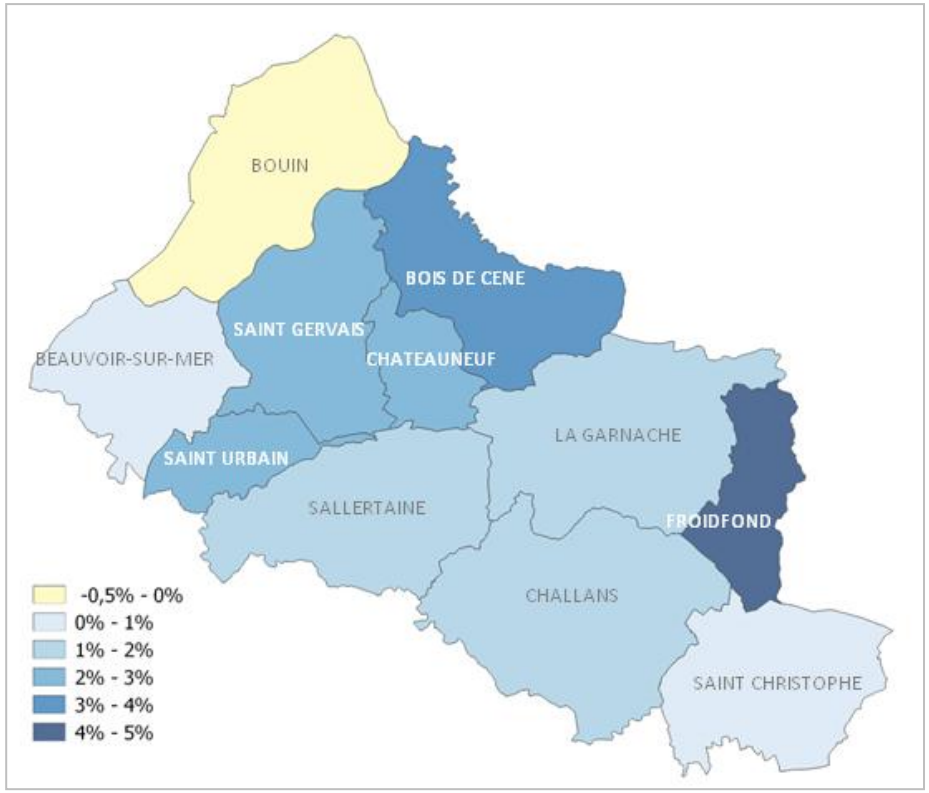
Le phénomène de densification et de concentration urbaine observé sur le territoire intercommunal n'a rien d'original, et répond à la nécessité de préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'aux aspirations d'une partie des habitants qui souhaite se rapprocher des services et emplois

[11] Source : SITADEL2

Taux de croissance annuel moyen 2009-2014 par EPCI[12]



Taux de croissance annuel moyen 2009-2014 par communes[13]



[12] Source : INSEE Recensements de la population 2009 et 2014, Etat civil.

[13] Source : INSEE, Recensements de la population 2009 et 2014, Etat civil.

Une attractivité résidentielle qui se traduit par un solde migratoire exceptionnel

Le territoire de Challans Gois Communauté est attractif depuis la fin des années 1960, avec un solde migratoire positif, et qui a très fortement progressé à partir des années 2000.

Sur la période récente, le solde migratoire de la Communauté de communes est exceptionnel, et représente une croissance annuelle de population de 1,2 % par an entre 2009 et 2014, à comparer à la moyenne régionale de seulement 0,4 %.

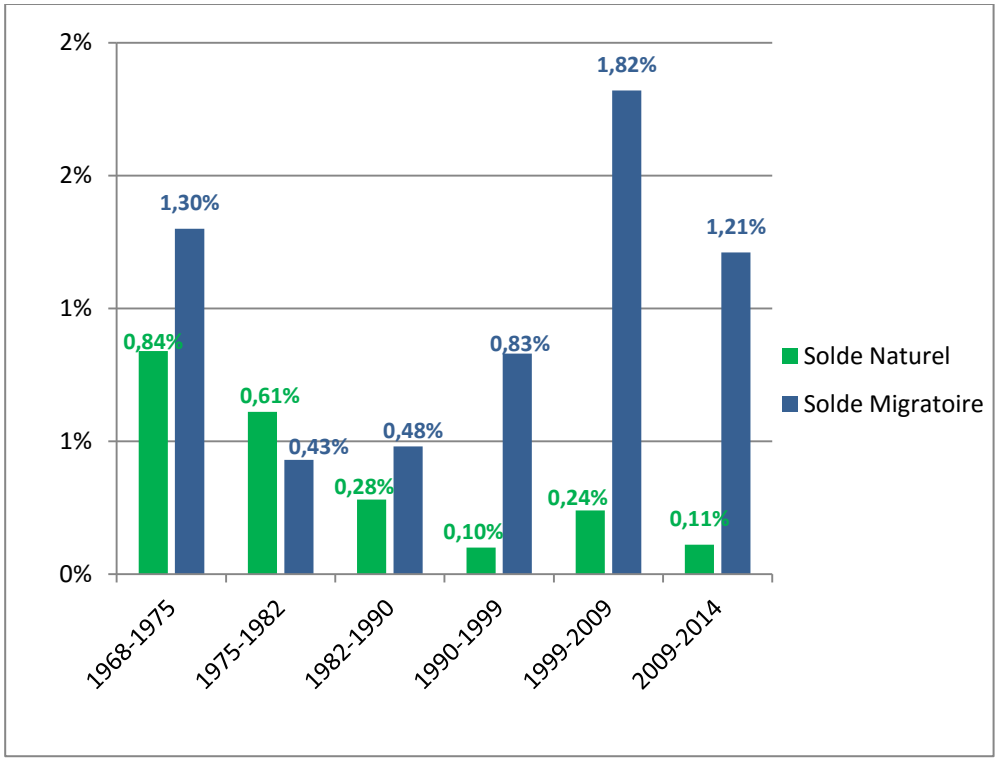
Si tout le département de la Vendée est attractif (TCAM de 0,9 % lié au solde migratoire), la CCCG l'est donc particulièrement.

Entre 2009 et 2014, la Communauté de Communes a accueilli chaque année 523 nouveaux habitants originaires d'autres territoires, quand le solde des naissances et des décès ne représentait que 48 nouveaux habitants par an.

Si toutes les communes de Challans Gois Communauté connaissent un solde migratoire positif, les variations sont très importantes selon les communes. Des communes comme Froidfond ou Bois-de-Céné sont très attractives pour les nouveaux arrivants. A l'inverse, des communes comme Bouin, Sallertaine ou encore Saint-Christophe-du-Ligneron disposent d'un solde migratoire légèrement inférieur à la moyenne départementale.

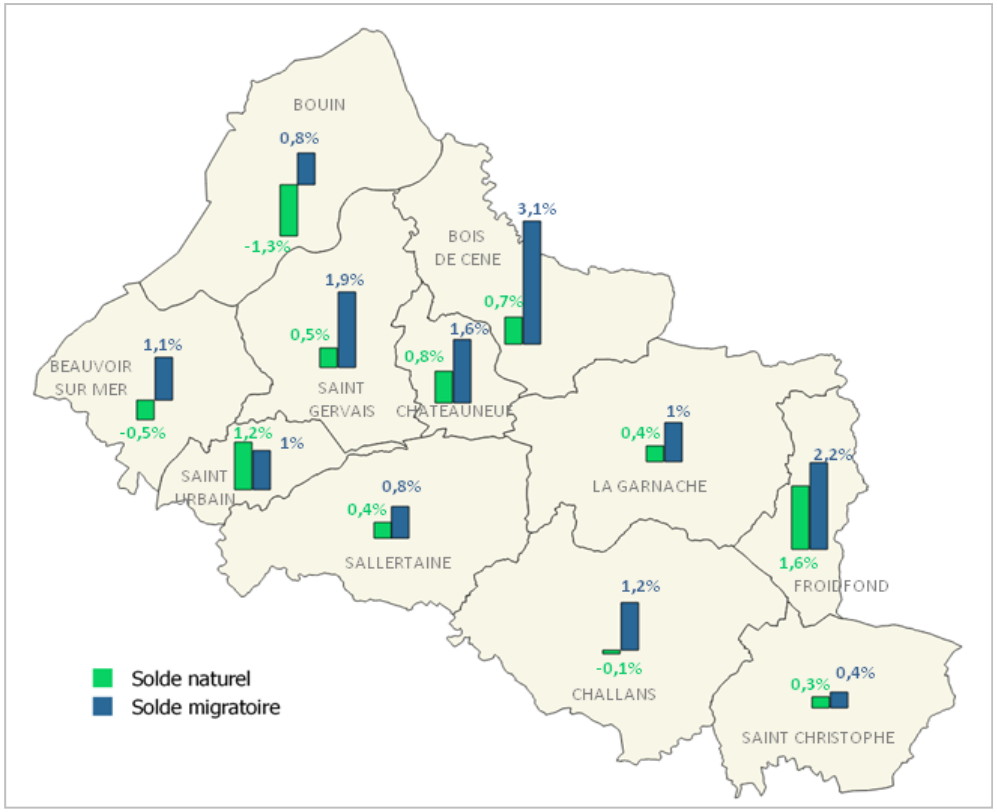
Evolution des soldes migratoires et naturels 1968-2014 [14]

(Taux annuels moyens par périodes intercensitaires)

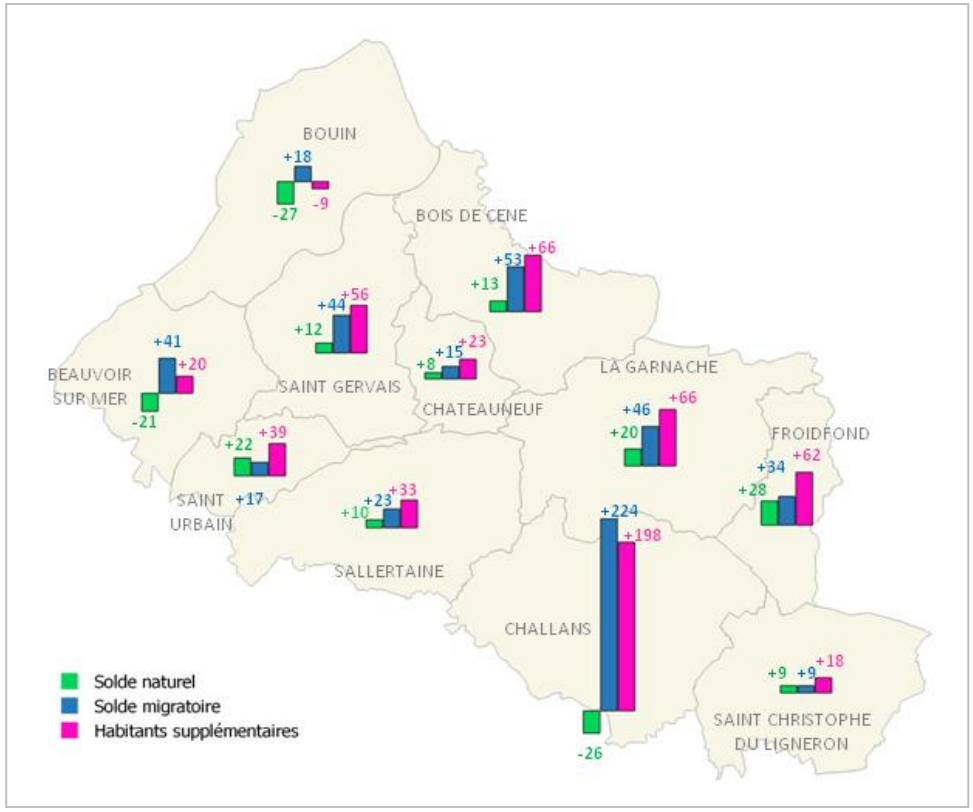


[14] Source : INSEE, recensements de la population, Etat civil. Séries historiques.

Croissance annuelle moyenne liée aux soldes migratoires et naturels (2009-2014) [15]



Evolution annuelle du nombre d'habitants liée au solde naturel et au solde migratoire (2009-2014)



[15] Source : INSEE, recensements de la population 2009 et 2014, Etat civil.

Part des soldes migratoires et naturels dans l'évolution annuelle moyenne de la population (2009-2014)[16]

Entité géographique	TCAM lié au solde naturel	TCAM lié au solde migratoire
France	0,4 %	0,1 %[17]
Pays de Loire	0,4 %	0,4 %
Vendée	0,2 %	0,9 %
CCCG	**0,1 %**	**1,2 %**

Un solde naturel négatif depuis 2015

Si les données principales les plus récentes de l'INSEE sont arrêtées au 1er janvier 2014, certaines données comme celles liées à l'Etat Civil sont disponibles jusqu'en 2016.

Pour la première fois, en 2015, le nombre de décès a été plus important que le nombre de naissances sur la CCCG, et le solde naturel est donc négatif.

Ce constat n'est pas vrai pour toutes les communes. Le solde naturel est négatif sur les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin, ainsi que sur Challans, la ville-centre, tandis qu'il dépasse les 1% sur Froidfond et Saint-Urbain.

Alors que le nombre de naissances reste relativement stable à l'échelle de la Communauté de communes, entre 400 et 500 par an, le nombre de décès a progressé de manière continue depuis 2004, pour atteindre 481 décès en 2015, contre seulement 443 naissances.

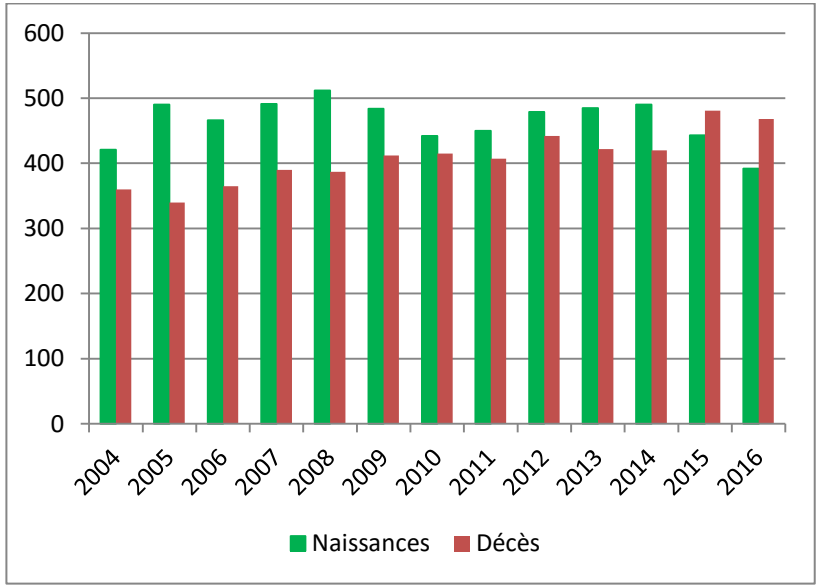
[16] Source : INSEE, recensements de la population 2009 et 2014.

[17] La notion de solde migratoire à l'échelle d'un Etat est difficilement comparable à celle appliquée à une collectivité ou un de ses groupements.

Cause du vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de décès devrait s'amplifier dans les prochaines années. Un enjeu de natalité apparaît donc sur le territoire, pour éviter un vieillissement trop marqué et permettre un renouvellement de population qui ne soit pas uniquement dépendant des migrations résidentielles.

Le tableau ci-contre illustre parfaitement les enjeux en matière de natalité pour le territoire. Avec une moyenne de 10,7 naissances par an pour 1000 habitants entre 2009 et 2014, le taux de natalité de Challans Gois Communauté est inférieur aux moyennes nationales, régionales et départementales. A l'inverse, le taux de mortalité, de 9,6 %0 sur la période 2009-2014, est très légèrement supérieur à la moyenne vendéenne, et 1 point au dessus des moyennes régionales et nationales.

Nombre annuel de naissances et de décès (2004-2015)[18]



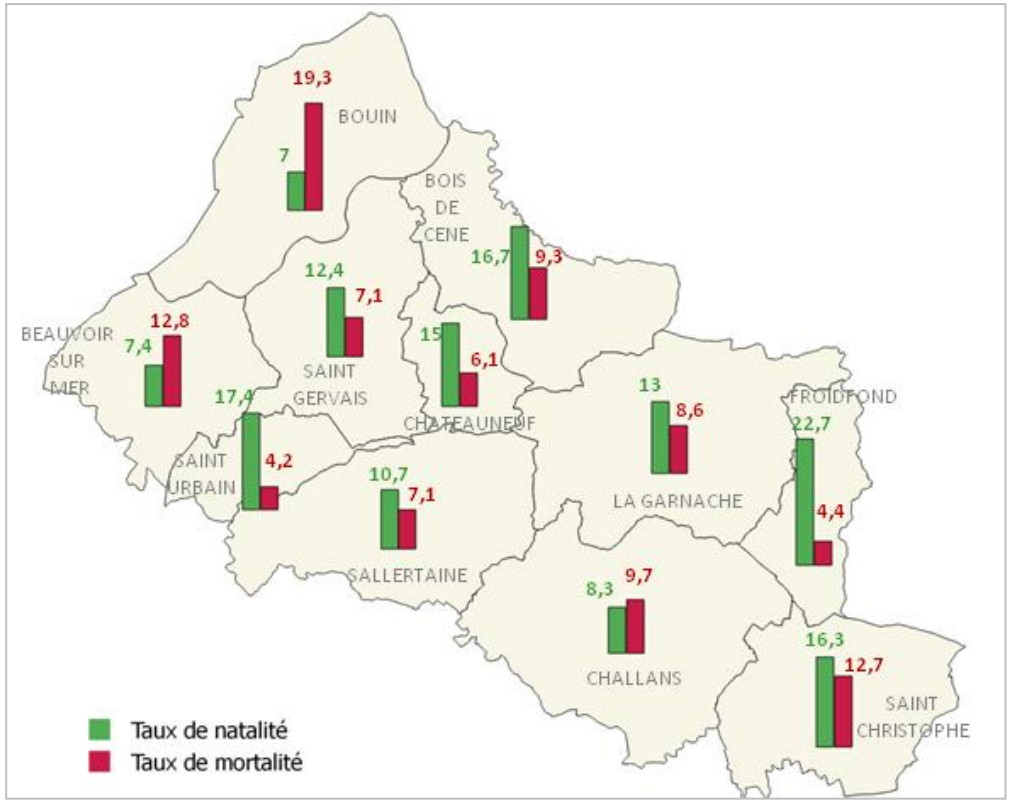
[18] Source : INSEE, Etat Civil.

Taux de natalité et de mortalité 2009-2014[19]

Entité géographique	Taux de natalité	Taux de mortalité
France	12,6‰	8,5 ‰
Pays de Loire	12,5‰	8,5‰
Vendée	11,7‰	9,5‰
Challans Gois Communauté	**10,7‰**	**9,6‰**

[19] Source : INSEE, Recensements de la population 2009 et 2014.

Taux de natalité et de mortalité (°/₀₀) par commune sur la période 2009-2014[20]



[20] Source : INSEE, recensements de la population 2009 et 2014

1.1.2. Une mobilité résidentielle limitée malgré le solde migratoire

L'INSEE propose une donnée relative au lieu de résidence des habitants d'une commune 1 an avant l'année de recensement de la population. Cette donnée permet de disposer d'une photographie de la mobilité résidentielle entre deux années.

Ainsi, entre 2013 et 2014, 4 660 personnes, soit 10,5 % des habitants de la CCCG ont emménagé dans un nouveau logement.

Ce taux de mobilité résidentielle est identique à celui observé à l'échelle de la France métropolitaine. Au regard du solde migratoire exceptionnel, le niveau de mobilité résidentielle est donc limité sur le territoire intercommunal.

Les déménagements au sein de la même commune ne représentent que 31% de l'ensemble des emménagements sur le territoire intercommunal, tandis qu'à l'échelle nationale, 39% des déménagements concernent un changement de résidence sur la même commune[21].

Cela signifie que les habitants du territoire déménagent peu, ce qui peut s'expliquer par le statut d'occupation des logements, dominé par la propriété individuelle. La mobilité résidentielle est en effet plus importante chez les locataires que chez les propriétaires.

Mais le niveau de mobilité des locataires sur le territoire est lui aussi limité. Selon l'observatoire du marché locatif privé CLAMEUR, le taux de mobilité des locataires du parc privé de Challans Gois Communauté est ainsi de 28% en 2017, inférieur au taux de 35% observé à l'échelle du département de la Vendée.

Par ailleurs, la mobilité interne au sein du parc social n'est pas satisfaisante.

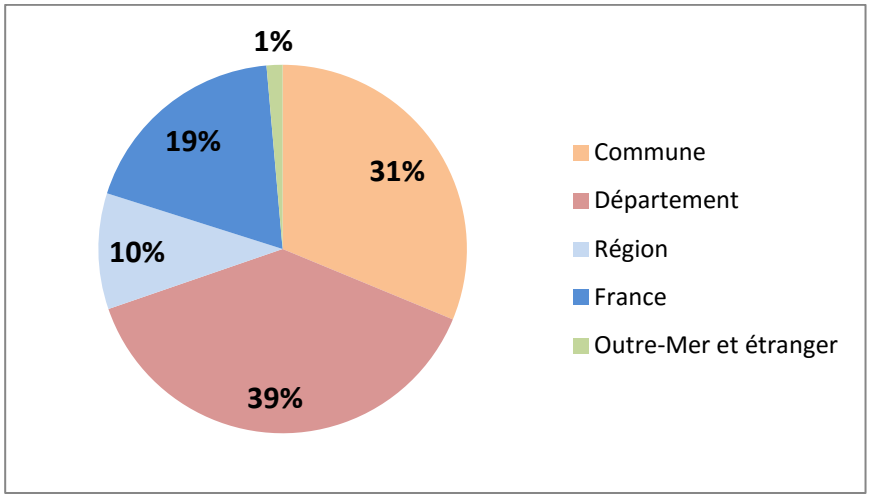
[21] Source : INSEE références, édition 2017 ; Dossier - la mobilité résidentielle.

En 2016, 121 ménages locataires du parc social souhaitaient obtenir un nouveau logement social, plus adapté à leur situation, sur le territoire intercommunal. Seulement 21 ménages ont vu leur demande satisfaite.[22]

La faible part du parc locatif social dans l'ensemble des résidences principales explique donc en partie la faible mobilité résidentielle des locataires publics.

Permettre une meilleure mobilité des ménages au sein du parc de logements apparaît comme un enjeu pour ce PLH, afin de fluidifier le parcours résidentiel et accompagner ainsi les parcours de vie.

Part des personnes ayant emménagé sur une des communes de la CCCG entre 2013 et 2014, selon leur origine géographique[23]



[22] Source : Fichier Départemental de la Demande Locative Sociale, CREHA Ouest.
[23] Source : INSEE, recensement de la population 2014.

Par ailleurs, les communes de la CCCG sont très attractives pour les personnes originaires d'une autre commune du département de la Vendée, qui représentent 39% de la population ayant emménagé sur le territoire intercommunal.

Le dynamisme économique et la qualité de vie reconnue du territoire, ainsi qu'une pression foncière moindre que sur d'autres territoires du littoral vendéen, constituent autant de facteurs de la forte attractivité résidentielle qu'exerce le territoire intercommunal au niveau départemental.

Mobilité résidentielle : Qui sont les nouveaux habitants ?

Entre 2013 et 2014, les personnes qui ont emménagé sur une des communes de Challans Gois Communauté sont majoritairement des jeunes âgés de moins de 40 ans.

De nombreuses études ont démontré que la mobilité résidentielle est beaucoup plus forte chez les jeunes, et qu'elle diminue avec l'âge. L'accession à la propriété, la mobilité professionnelle ou encore la naissance d'enfants, sont autant de facteurs déterminants dans le choix de déménager, quand l'ancrage territorial personnel et professionnel acquis au cours des années, mais aussi le statut de propriétaire de sa résidence principale, constituent des freins à la mobilité.

L'analyse croisée de l'âge des nouveaux habitants des communes de la CCCG avec leur origine géographique apporte un certain nombre d'enseignements.

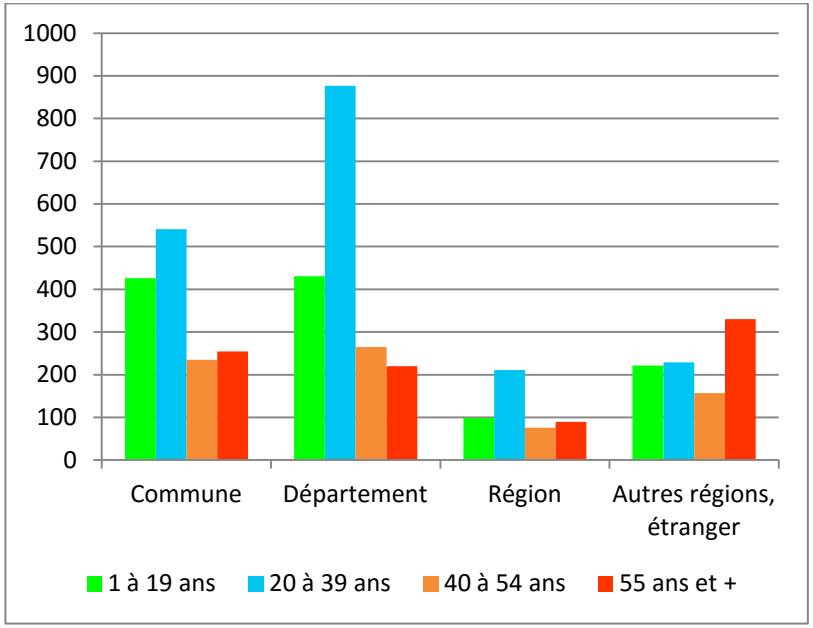
Les mobilités résidentielles intra départementales et régionales vers le territoire de Challans Gois Communauté sont principalement le fait de jeunes de moins de 40 ans.

A l'inverse, les personnes de plus de 55 ans sont les plus représentées chez les personnes originaires d'une autre région qui s'installent sur la Communauté de communes.

La perception d'une partie des habitants, relayée par la presse locale, d'un phénomène d'arrivée massive de retraités originaires de région parisienne, s'il doit être atténué, répond tout de même à une certaine réalité.

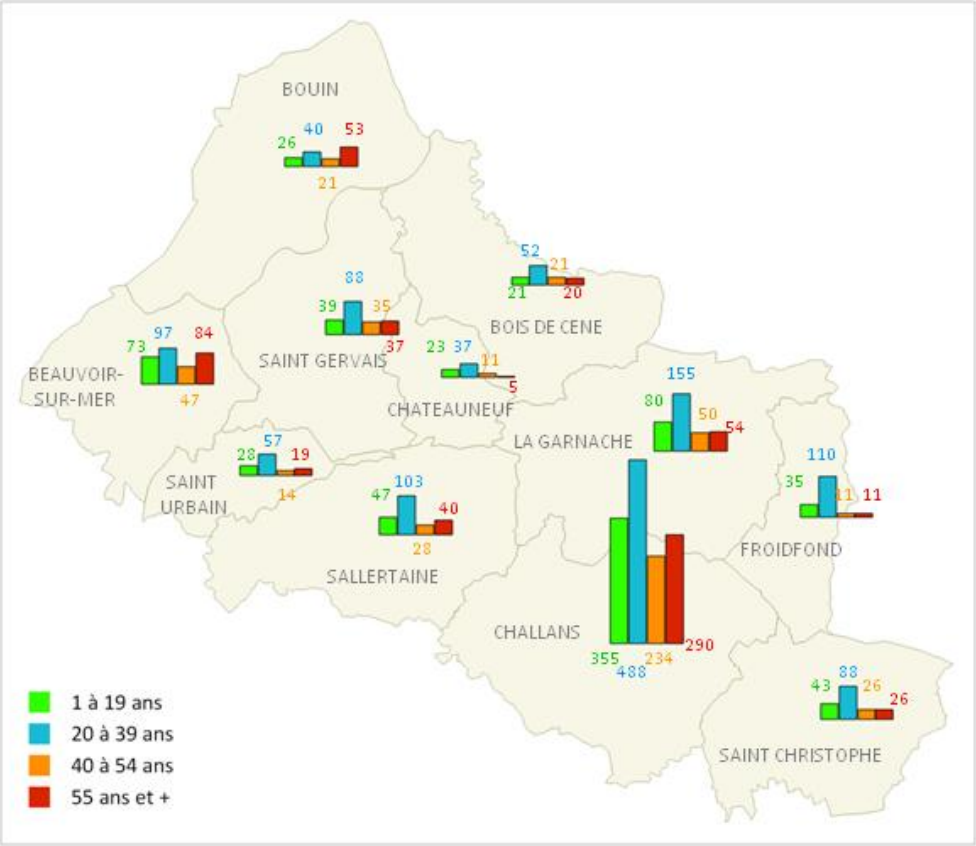
Pour autant, la majorité des nouveaux habitants de la Communauté de communes sont des jeunes, et les conséquences des mobilités résidentielles sur le vieillissement de la population, bien que réelles, restent limitées.

Nombre de personnes ayant emménagé sur une des communes de la CCCG selon leur origine géographique et leur tranche d'âge[24]



[24] Sources : INSEE, recensement de la population 2014

<u>Nombre de personnes ayant emménagé sur la commune entre 2013 et 2014, selon la tranche d'âge</u> (hors déménagements sur la même commune)



Afin de compléter cette analyse des mobilités résidentielles vers le territoire intercommunal, il est intéressant de comparer le profil sociologique des nouveaux habitants avec leur origine géographique.

Les déménagements sur la même commune sont principalement le fait d'actifs et de personnes classées dans la catégorie « autres inactifs ».

Cette catégorie regroupe une population très diverse : élèves et étudiants de plus de 15 ans, personnes n'ayant jamais travaillé (mais pas les chômeurs qui sont comptabilisés dans la catégorie d'actifs en fonction de leur dernier emploi). Ces « autres inactifs » sont plus de 30 % à avoir déménagé sur une même commune, alors qu'ils ne représentent que 10 % de la population intercommunale.

27 % des nouveaux habitants originaires d'une autre région sont des retraités, contre moins de 10 % pour ceux originaires de Vendée ou de la région Pays de la Loire.

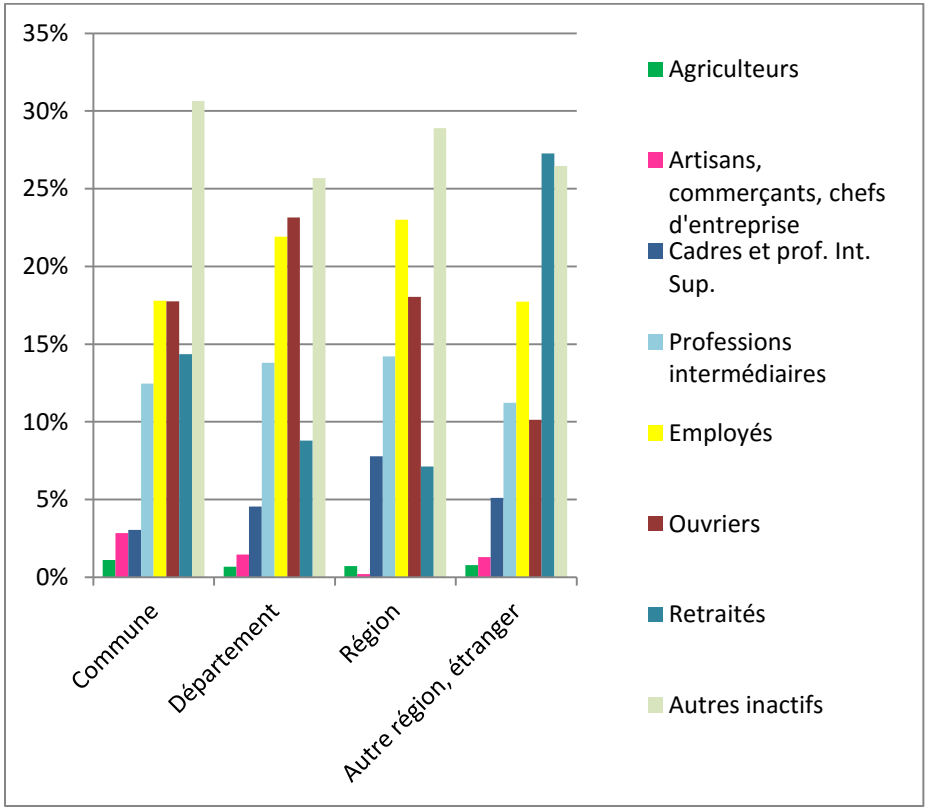
A l'inverse, la part des salariés (employés, ouvriers et professions intermédiaires) est bien plus importante dans l'ensemble des nouveaux habitants originaires du département ou de la région que dans celle des nouveaux habitants originaires d'une autre région.

Enfin, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est plus élevée chez les nouveaux habitants originaires de la Région, que chez ceux originaires de Vendée ou d'une autre région.

A partir de ces éléments, une distinction entre mobilité résidentielle locale (nouveaux habitants originaires du département ou de la région) et non locale (nouveaux habitants originaires d'une autre région) peut être effectuée selon les motifs de cette mobilité.

Ainsi, la **mobilité résidentielle locale** semble plutôt motivée par la mobilité professionnelle, ou par la recherche d'emploi pour les chômeurs, sur un territoire qui constitue un pôle d'emploi d'envergure et bénéficie d'une réputation favorable en matière d'emploi.

Part des personnes ayant emménagé sur la CCGC entre 2013 et 2014 par origine géographique selon leur PCS[25] (hors déménagement sur même commune)



La **mobilité résidentielle non locale** semble au contraire plutôt motivée par la recherche de la qualité du cadre de vie, sur un territoire qui bénéficie à la fois de l'attractivité du littoral et du niveau de services important de la ville de Challans, et notamment de la présence de l'hôpital, facteur décisif dans le choix de localisation des retraités.

La part relativement importante de cadres et professions intellectuelles dans les nouveaux habitants originaires d'un autre département de la région Pays de la Loire, peut s'expliquer par ce même phénomène de recherche d'une qualité supérieure de cadre de vie, pour des personnes qui travaillent dans le bassin d'emplois de la métropole nantaise par exemple.

[25] Source : INSEE, Recensement de la population 2014
PCS : Professions et Catégories Socioprofessionnelles

1.1.3. Les projections démographiques

Il s'agit ici de présenter les projections d'évolution de la population telles quelles sont envisagées à différents horizons, par l'INSEE ou dans le cadre de documents de planification supra communautaires, avec toutes les réserves qui doivent être prises sur un objet statistique de prospective.

L'objectif de croissance démographique qui sera déterminé par le PLH à l'horizon 2025, et qui sera défini durant la phase 2 relative aux orientations stratégiques, s'appuiera sur ces éléments. Cet objectif répondra à une volonté politique locale, et se traduira en programmation de production de logements. Il constituera une partie d'un projet de territoire beaucoup plus global, décliné à différentes échelles de temps et d'espace, à travers des documents de planification tels que le SCoT ou encore le PLUi.

Les projections démographiques de l'INSEE pour le département de la Vendée

L'INSEE réalise des projections démographiques à long terme, selon un modèle théorique nommé Omphale. Ces projections sont réalisées à l'échelle nationale, régionale et départementale. Suite au recensement général de la population réalisé en 2007, des projections démographiques ont été effectuées à l'horizon 2040.

Ces projections - largement diffusées et analysées au niveau local par diverses études – prévoyaient pour la Vendée une croissance de population de 1 % par an, soit 7 000 habitants supplémentaires par an ; 240 000 habitants supplémentaires sur la période considérée.[26]

La Vendée était ainsi le département qui devait connaître la plus forte croissance démographique de la Région Pays de Loire. Suite au recensement général de la population de 2013, les projections démographiques de l'INSEE ont été effectuées selon le même modèle théorique mais à l'horizon 2050[27]. Du fait de la croissance moindre observée entre 2009 et 2013, et d'un vieillissement de la population qui s'est accéléré, les perspectives d'augmentation de la population ont été revues à la baisse. Avec « seulement » 0,5 % de croissance annuelle de la population jusqu'en 2050, la Vendée ne gagnerait plus que 3 200 habitants par an. Le département serait ainsi situé au 15ème rang des départements métropolitains et au 3ème rang des départements de la Région en matière de taux de croissance démographique.

Le solde migratoire resterait important jusqu'en 2050, à 0,75 n% par an, mais le solde naturel serait négatif, avec une moyenne de -0,22 % jusqu'en 2050. La Vendée serait ainsi le seul département des Pays de Loire à connaître un solde naturel négatif.

Projections démographiques INSEE 2013-2050 – scenario central

Département	TCAM 2013-2050	Dont solde naturel	Dont solde migratoire
Loire-Atlantique	0,78 %	0,37 %	0,41 %
Maine-et-Loire	0,56 %	0,34 %	0,22 %
Mayenne	0,27 %	0,11 %	0,15 %
Sarthe	0,17 %	0,06 %	0,11 %
Vendée	**0,53 %**	**-0,22 %**	**0,75 %**

Aussi, la question se pose de savoir dans quelle mesure la CCCG s'inscrit dans ces tendances départementales.

Entre 2009 et 2014, la croissance démographique de la Vendée s'est concentrée sur le Nord du département, ainsi que sur la façade littorale (à l'exception de l'île de Noirmoutier). La vitalité du tissu économique local ainsi que la proximité des pôles d'emplois que sont la métropole nantaise et le bassin industriel nazairien, constituent autant d'atouts pour le territoire

[26] Projections OMPHALE 2040– scenario central.
[27] Le modèle OMPHALE a tout de même connu des évolutions méthodologiques entre les deux périodes, qui ont pu jouer sur les résultats obtenus.

afin d'attirer une population d'actifs dans les prochaines années, permettant de retrouver un solde naturel positif.

Les facteurs d'attractivité sont nombreux, et les grands projets en matière d'infrastructures routières et d'équipements structurants pourraient contribuer à attirer de nouvelles populations dans les années à venir.

En définitive, les politiques qui seront menées en faveur de l'emploi local, ainsi que pour l'accès au logement des jeunes ménages, influenceront directement les tendances démographiques du territoire.

Les projections démographiques du SCoT du Nord-Ouest Vendée

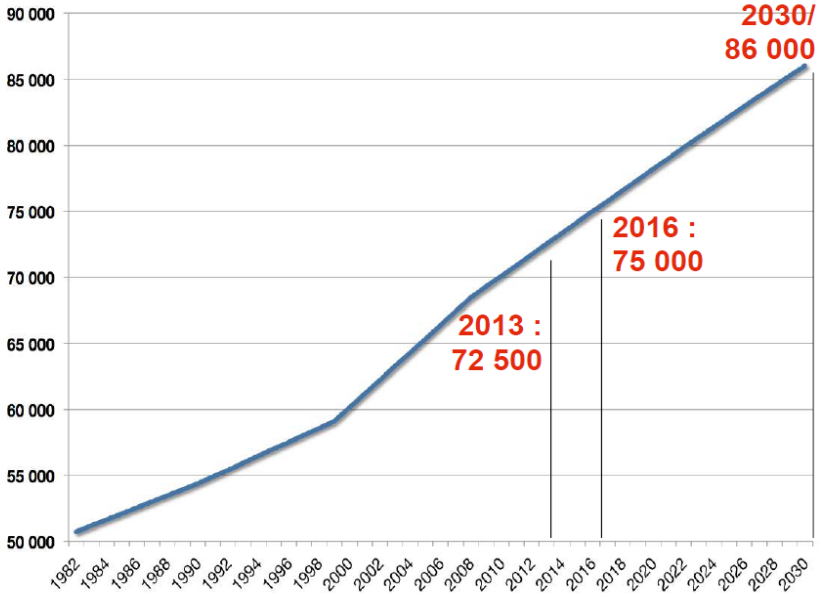
Le PADD du projet de SCoT du Nord-Ouest Vendée, actualisé en 2017, propose un objectif de croissance démographique à l'horizon 2030. Cet objectif est de 11 000 habitants supplémentaires en 14 ans sur le périmètre du SCoT, entre 2016 et 2030, soit un taux de croissance moyen de 1 % par an. La CCCG est l'EPCI qui connaît aujourd'hui la plus forte croissance parmi les 3 EPCI associés au SCoT.

Si l'objectif du SCoT est atteint, une part importante de la croissance démographique devrait se concentrer sur le territoire intercommunal.

Atteindre cet objectif, certes ambitieux mais réaliste, apparaît comme une condition nécessaire pour assurer le renouvellement de la population active (voir partie 1.2. – structure de la population et des ménages) et permettre ainsi le renouvellement de l'ambiance productive souhaité par les élus locaux à travers le projet de SCoT.

Projections démographiques du SCoT du Nord-Ouest Vendée

La population 2030 pourrait être de 86 000 habitants, contre 72 500 en 2013 et une estimation de 75 000 en 2016, soit + 11 000 habitants en 14 ans.



1.2 Structure de la population et des ménages

1.2.1. Une problématique de vieillissement de la population sur le littoral et la ville de Challans.

Le vieillissement de la population, déjà constaté par le PLH du Pays de Challans, représente un enjeu majeur en matière de peuplement sur Challans Gois Communauté.

L'indice de vieillissement représente le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans.

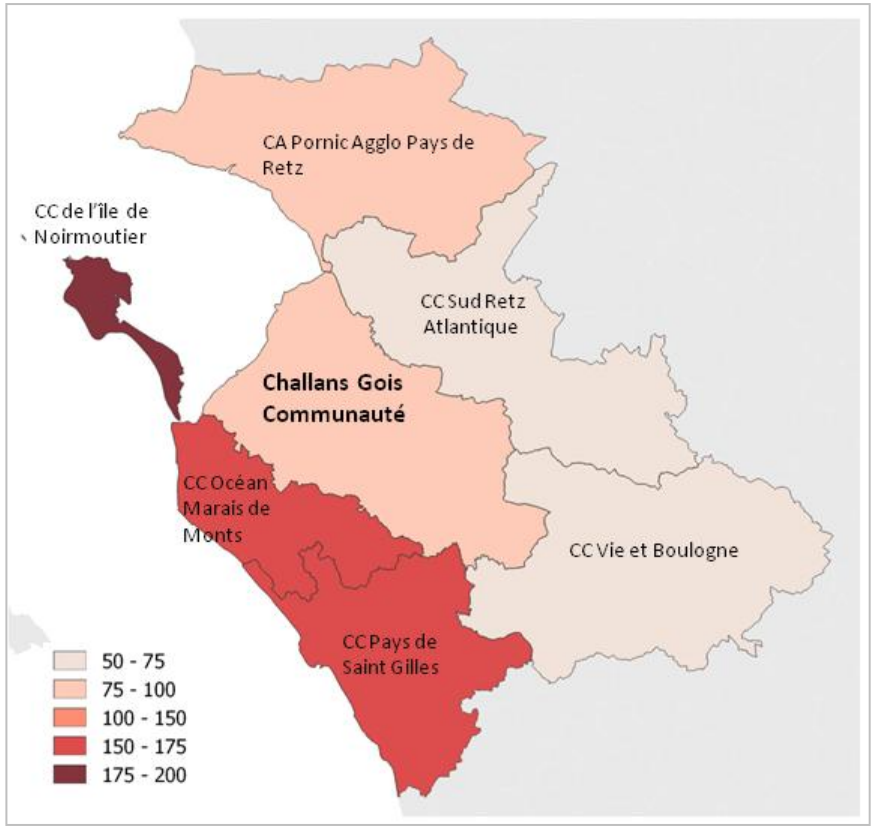
Indice de vieillissement[28]

Entité géographique	Indice vieillissement
France	76,4
Pays de Loire	72,9
Vendée	89,8
Challans Gois Communauté	**95,5**

L'indice de vieillissement de la CCCG est très supérieur à ce qui est observé au niveau national et régional. Cependant, la problématique du vieillissement de la population vaut pour l'ensemble du département de la Vendée, et la population de la CCCG reste moins vieillissante que celle des Communautés de communes de l'Île de Noirmoutier et d'Océan Marais de Monts, associées au projet de SCoT. Ce phénomène s'explique par l'attractivité exercée par les stations balnéaires vendéennes sur des retraités originaires de toute la France, mais aussi par les coûts élevés du foncier pour les jeunes ménages dans les communes littorales.

A l'inverse, les EPCI plus éloignés du littoral sont beaucoup moins vieillissants, à l'image de la Communauté de communes Vie et Boulogne.

Indice de vieillissement par EPCI[29]



[28] Source : INSEE, recensement de la population 2014.

[29] Source : INSEE, recensement de la population 2014

Sur la CCCG, seules 2 communes disposent d'une façade littorale, Beauvoir-sur-Mer et Bouin. Ce sont également les deux communes les plus touchées par le vieillissement de la population.

L'héliotropisme, la cherté du foncier et les contraintes d'urbanisation (loi littorale, PPRL, protection du marais breton), sont autant de facteurs de vieillissement de la population.

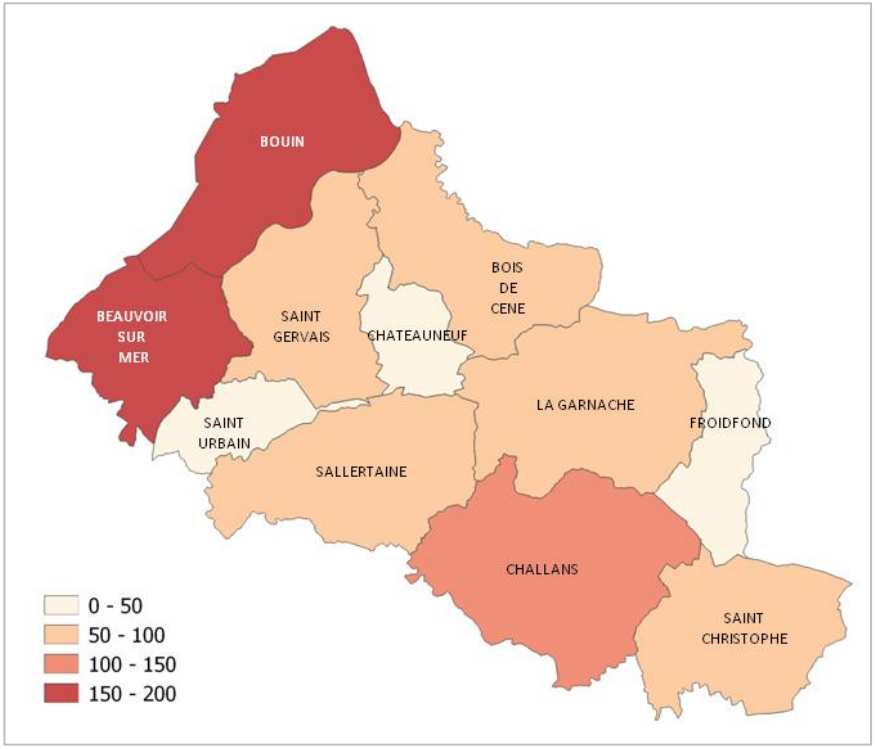
La ville de Challans est elle aussi marquée par un indice de vieillissement supérieur à 100, en raison de l'attractivité sur les retraités liée à la présence des services, notamment hospitaliers, mais aussi de coûts du foncier et de l'immobilier prohibitifs pour certains jeunes ménages. Cependant, le développement du parc locatif social et du parc locatif privé abordable (Pinel) initié durant le PLH précédent pourrait contribuer au rajeunissement de la population communale.

Des communes moins urbaines et moins dotées en services et emplois, proposent une offre de logement beaucoup plus abordable et attirent de jeunes ménages en quête d'accession à la propriété. C'est le cas de Saint-Urbain, qui bénéficie de sa situation rétro-littorale et de sa proximité avec Beauvoir-sur-Mer, et de Châteauneuf ou encore Froidfond, qui bénéficient de coûts du foncier et de l'immobilier peu élevés et de leur proximité avec Challans.

Le territoire intercommunal est donc très contrasté en matière de vieillissement de la population, avec des processus démographiques observés sur l'ensemble de la façade littorale du département. Les enjeux qui en découlent sont nombreux : pour conserver une population active et des services de qualité, notamment scolaires, les communes littorales doivent proposer une offre conséquente de logements à destination des jeunes ménages.

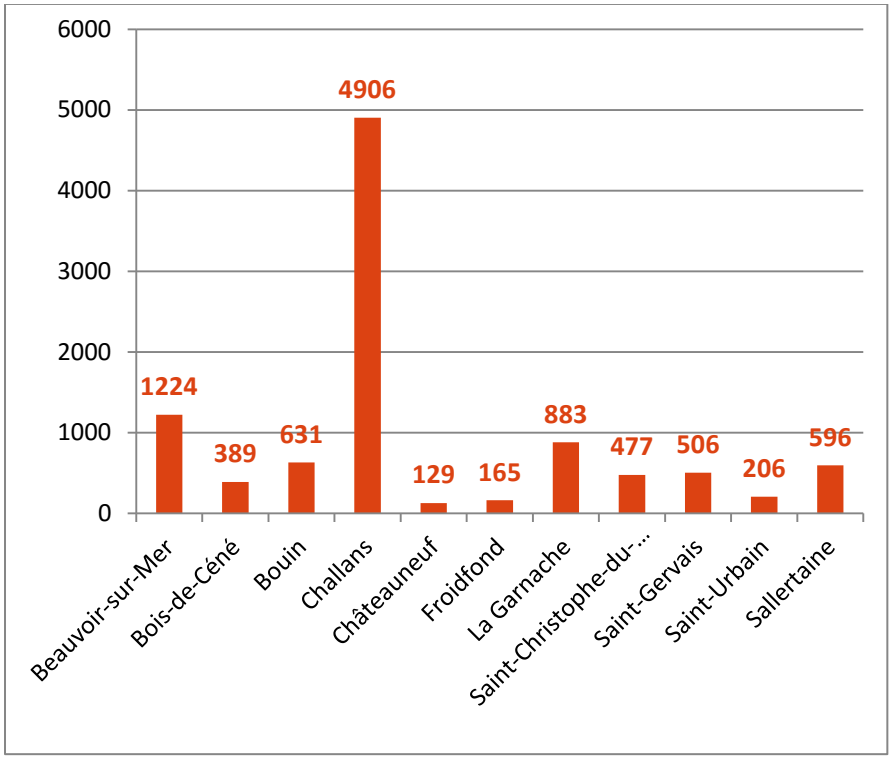
Par ailleurs, le phénomène de périurbanisation observé sur les communes proches de Challans renvoie à la question de la mobilité. Ces communes attirent des actifs mais disposent d'une offre limitée de services et d'emplois, ce qui entraine une dépendance à l'automobile pour les habitants, notamment pour les trajets domicile-travail, avec des conséquences environnementales et sur le pouvoir d'achat des ménages.

Indice de vieillissement par communes (2014)[30]

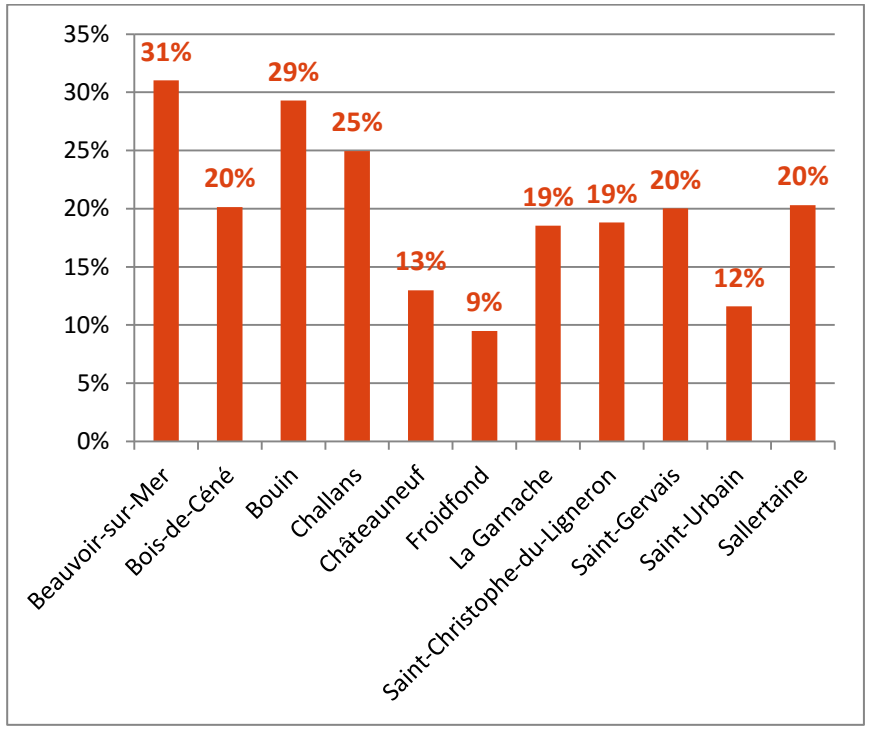


[30] Source : INSEE, recensement de la population 2014.

Nombre de personnes âgées de plus de 65 ans[31]



Part des personnes âgées de plus de 65 ans dans la population municipale



[31] Source : INSEE, recensement de la population 2014.

Pyramide des âges : faible part des jeunes actifs et des jeunes enfants

A l'échelle de la Communauté de Communes, la pyramide des âges montre une sous-représentation des personnes âgées de 15 à 40 ans, étudiants et jeunes actifs, dans la population totale.

La part des 20-30 ans est ainsi particulièrement faible. L'enseignement supérieur reste très peu développé sur le territoire, et une partie de la jeunesse doit quitter la CCCG pour poursuivre des études. Tous ne reviennent pas, et l'installation de jeunes ménages originaires d'autres territoires ne suffit pas pour assurer le renouvellement nécessaire.

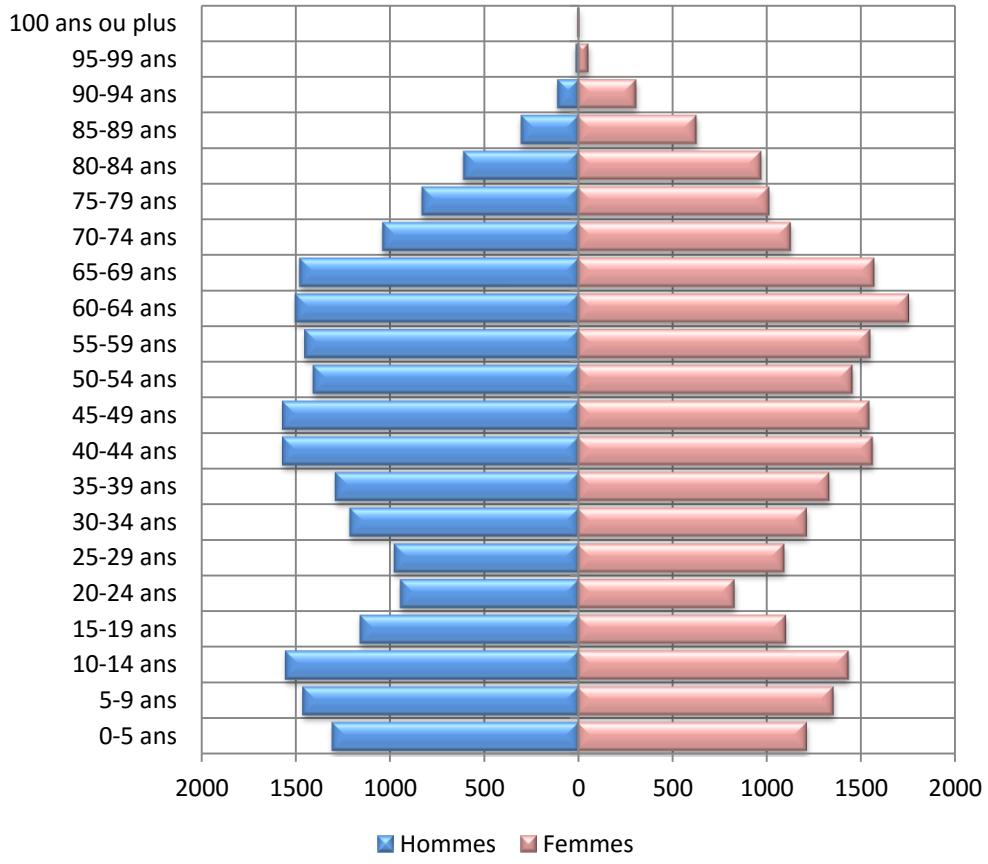
La faible part des 30-40 ans, actifs ayant terminé leurs études, interpelle également. Ces personnes, en âge de travailler et d'avoir des enfants, sont beaucoup moins nombreuses que les 40-50 ans, tranche d'âge la plus représentée.

Ces tendances démographiques se répercutent en bas de la pyramide, avec une tranche d'âge des 0-5 ans ; enfants des personnes de la génération des 20-40 ans ; beaucoup moins représentée que les 10-14 ans, généralement enfants des 40-50 ans. A l'inverse, la part des 50-70 ans est élevée, avec des enjeux d'accompagnement du vieillissement de cette population dans les 20 ans à venir.

La natalité ne devrait donc pas progresser dans les prochaines années, avec un solde naturel qui devrait rester négatif.

Sans une politique volontariste pour attirer et maintenir des jeunes ménages, le territoire pourrait connaître une poursuite de la baisse des effectifs scolaires, avec les fermetures de classes qui en découlent, mais aussi un manque de main d'œuvre pour les entreprises et une perte d'attractivité économique.

Pyramide des âges de Challans Gois Communauté[32]



[32] Source : INSEE, recensement de la population 2014

Une baisse progressive des effectifs scolaires du 1er degré depuis 2012

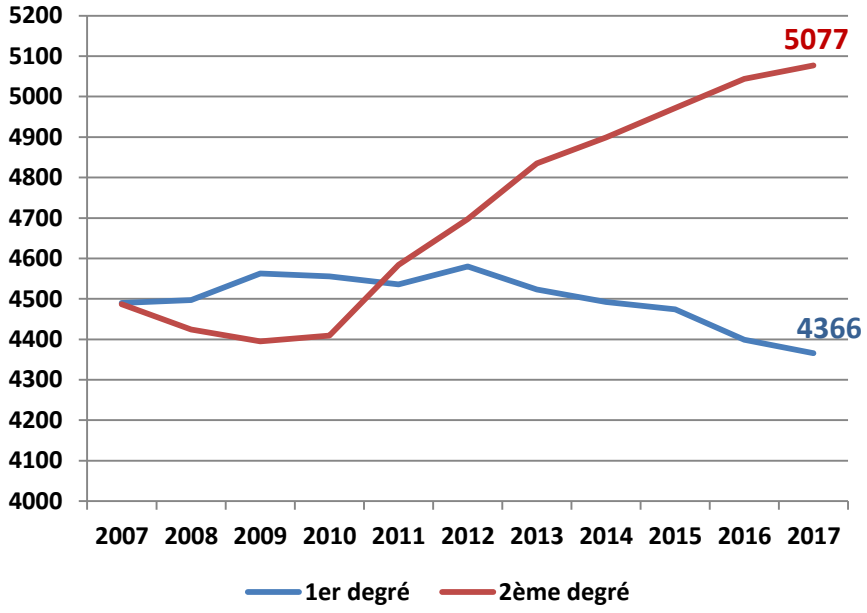
La question des effectifs scolaires est, chacun le sait fondamentale pour le développement d'une commune. La proximité et la qualité du service scolaire est un facteur d'attractivité majeur, et conditionne souvent le choix des familles de s'installer dans telle ou telle commune, ou tel ou tel secteur d'une même commune. Une commune qui connaît des fermetures de classes est souvent contrainte de réduire sa capacité d'accueil, et donc son attractivité pour les familles.

De plus, les communes sont en charge des équipements du 1er degré et de la gestion de l'accueil périscolaire, dont le poids sur les finances locales est important. Les fermetures de classes sont souvent vécues comme des échecs par les élus municipaux, qui déploient tant d'énergie pour proposer aux enfants de leurs communes un service de qualité.

L'évolution des effectifs scolaires est la conséquence directe de l'évolution de la pyramide des âges. Les données transmises par les services départementaux de l'académie de Nantes, plus récentes que celles de l'INSEE puisqu'elles s'arrêtent à l'année scolaire en cours, montrent une baisse des effectifs du 1er degré à partir de la rentrée 2013. La CCCG comptait ainsi 4580 élèves de maternelle et primaire pour l'année scolaire 2012-2013, contre seulement 4366 pour l'année scolaire 2017-2018, soit une baisse d'effectifs de 214 élèves en moins en 5 ans.

Cette situation est problématique, et pourrait à terme entraîner certaines communes dans le cercle vicieux des fermetures de classes.

Evolution des effectifs scolaires du 1er et du second degré – (enseignement public et privé) [33]



A l'inverse, les effectifs du second degré ont progressé rapidement, de 4395 élèves lors de la rentrée 2010, à 5077 élèves lors de la rentrée 2017. Cette augmentation des effectifs a conduit le Département à construire un nouveau collège à Challans, le collège Charles Milcendeau, d'une capacité de 850 élèves - le plus grand collège public de Vendée.

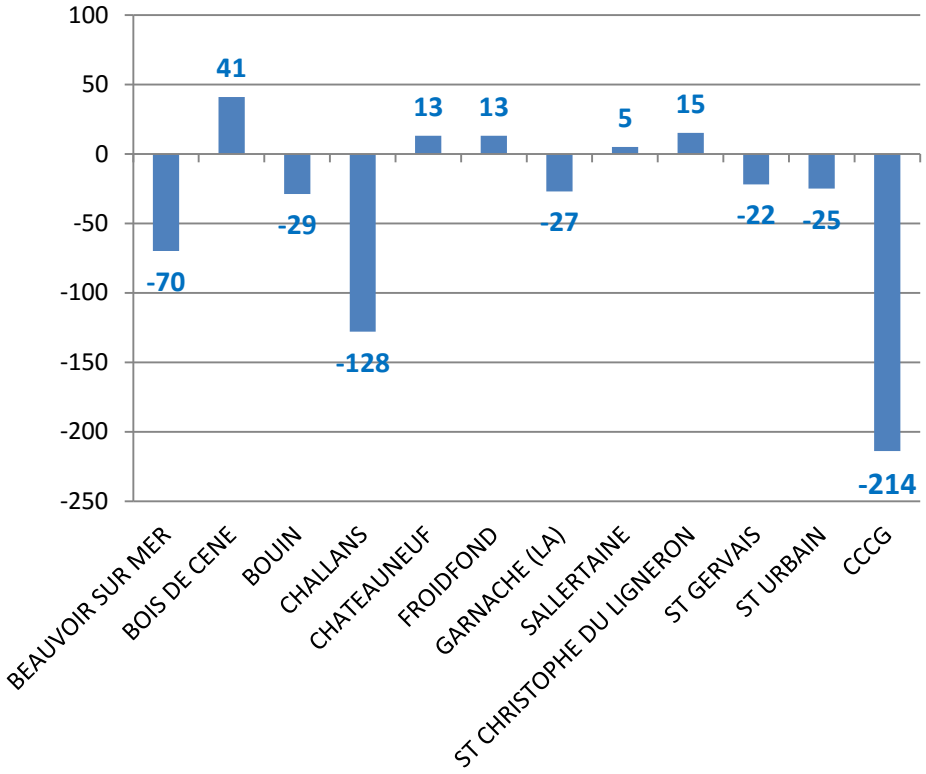
Sans un inversement des tendances démographiques, la baisse des effectifs du 1er degré pourrait se reporter, ces prochaines années, sur ceux

[33] Source : Académie de Nantes, Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale de Vendée.

du second degré, avec des équipements surdimensionnés et des frais d'entretien élevés par rapport au nombre d'élèves.

Attirer de jeunes ménages constitue donc également un enjeu pour faire progresser, ou du moins stabiliser les effectifs scolaires, et maintenir l'attractivité du territoire pour les familles.

Evolution 2012-2017 des effectifs du 1er degré –
(enseignement public et privé)[34]



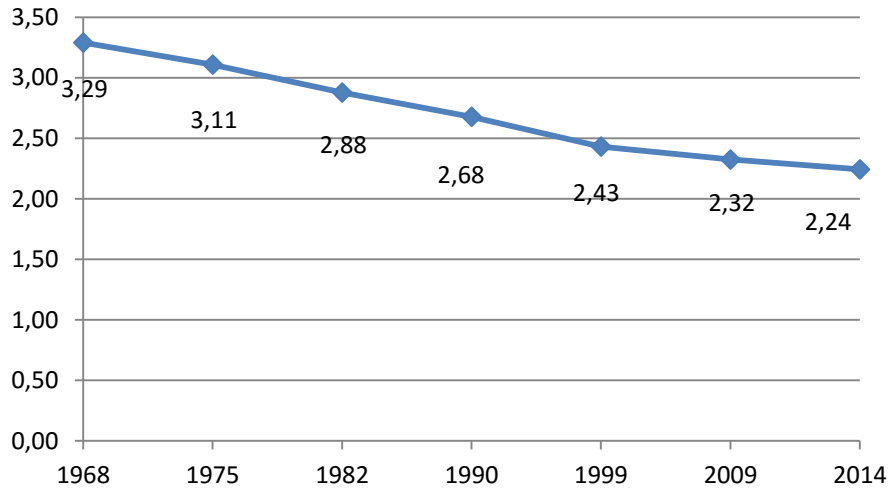
[34] Source : Académie de Nantes, Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale de Vendée.

1.2.2. Un desserrement des ménages qui reste limité mais pourrait prendre de l'ampleur dans les prochaines années

Le desserrement des ménages se poursuit sur la CCCG, causé en partie par le vieillissement de la population. Le nombre de personnes par ménage a baissé de 2,3 en 2009 à 2,2 en 2014, soit 19 673 ménages au 1er janvier 2014.

Il correspond à la moyenne nationale, et est légèrement inférieur aux moyennes départementale et régionale.

Evolution du nombre moyen de personnes par ménages sur la CGC [35]
(1968-2014)

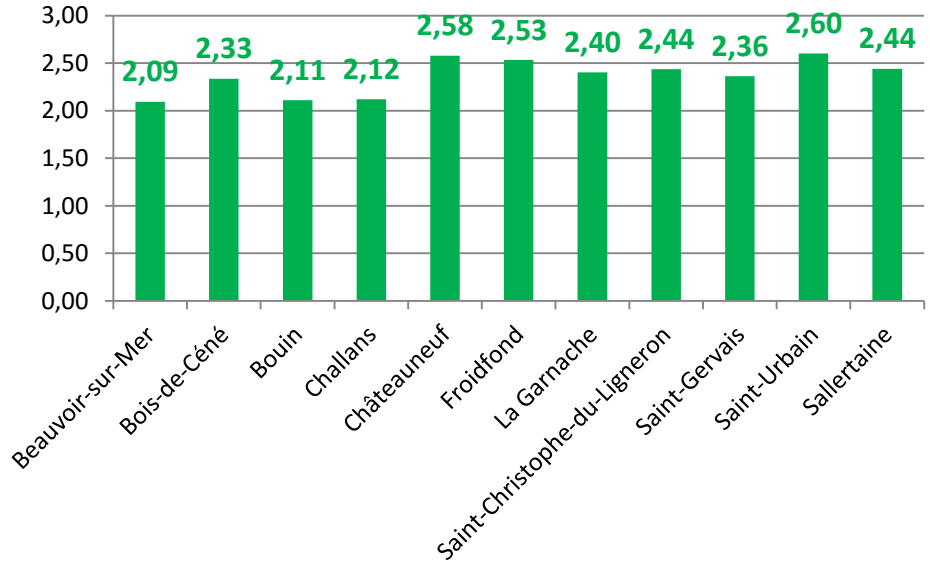


[35] Source : INSEE, recensements de la population. Séries historiques.

Nombre moyen de personnes par ménage en 2014 [36]

Entité géographique	Nombre de personnes par ménage
France	2,2
Pays de Loire	2,3
Vendée	2,3
Challans Gois Communauté	**2,2**

Nombre moyen de personnes par ménage et par commune en 2014 [37]

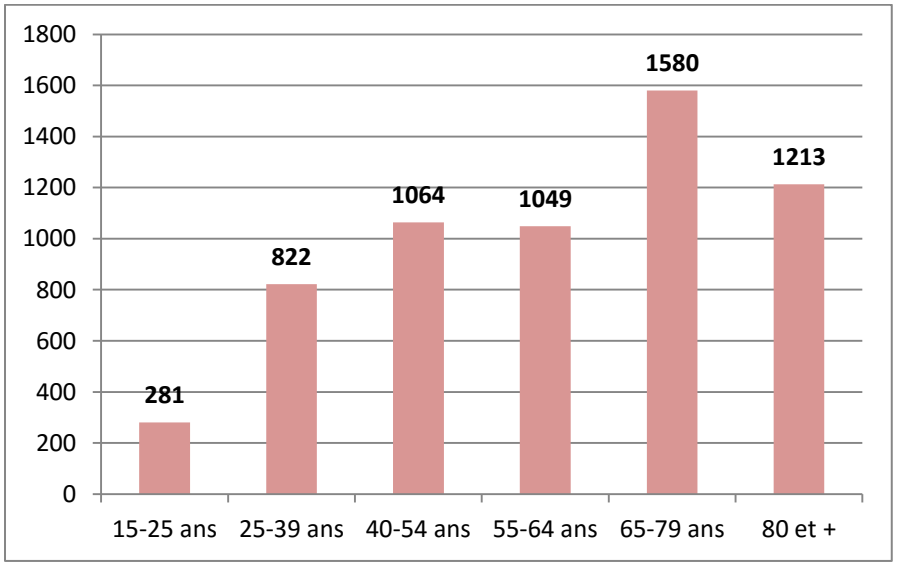


[36] Source : INSEE, recensement de la population 2014.
[37] Source : *Idem*

Le desserrement des ménages est logiquement plus prononcé dans les communes dont la population est la plus vieillissante – Bouin, Beauvoir-sur-Mer et Challans. Les ménages d'une seule personne sont ainsi plus nombreux dans ces communes : 35% des ménages à Challans, 33% à Bouin et Beauvoir-sur-Mer, contre seulement 22% des ménages à Saint-Urbain, 23% à Châteauneuf ou encore Froidfond.

Pour autant, toutes les personnes seules ne sont pas des personnes âgées. De nombreux actifs vivent seuls, au total 3 216 personnes de moins de 65 ans sur la CCCG (pour 2793 personnes âgées de plus de 65 ans).

Nombre de personnes seules par tranche d'âge en 2014 [38]

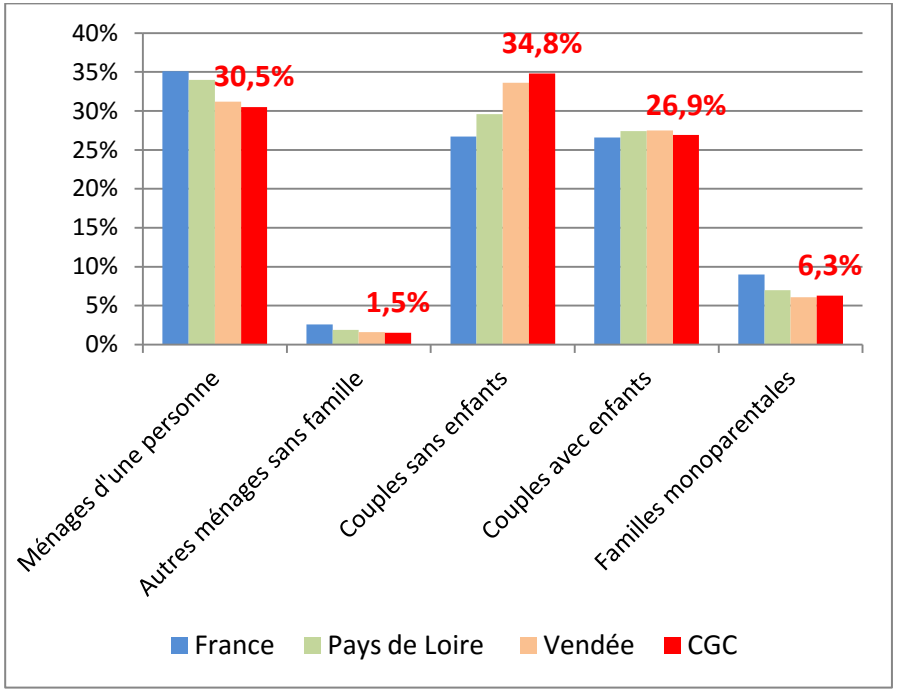


[38] Source : INSEE, recensement de la population 2014.

En matière de composition des ménages, la CCCG se caractérise par une part assez faible de personnes seules par rapport à ce qui est observé au niveau de la France métropolitaine.

Mais la part élevée de couples sans enfants à charge interpelle. Ces couples sont pour beaucoup issus de la génération des « baby-boomers », fortement représentée dans la pyramide des âges.

Part des ménages selon leur composition en 2014 [39]



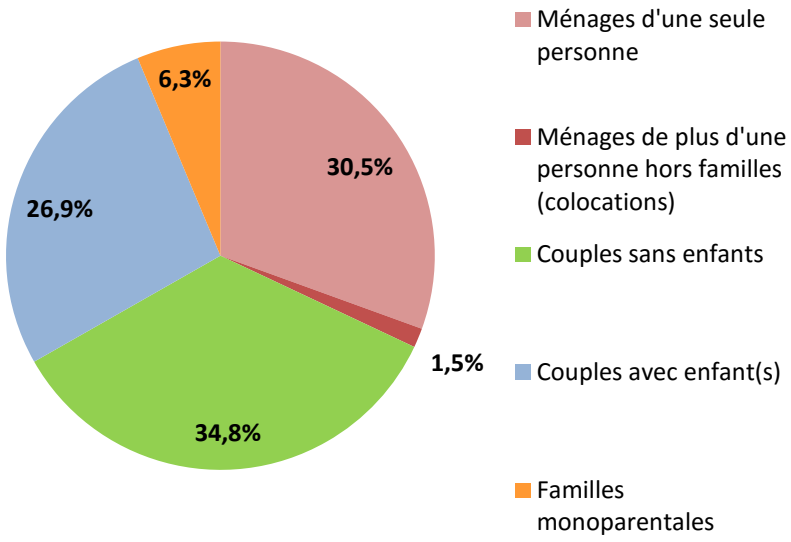
[39] Source : INSEE, recensement de la population 2014.

Malheureusement, une partie de cette population se retrouvera en situation de veuvage dans les années à venir, et la part des personnes seules pourrait donc augmenter de manière assez considérable, avec encore une fois d'importantes variations selon les communes : les couples sans enfants ne représentent aujourd'hui que 31 % des ménages à Châteauneuf et Froidfond, contre 40 % à Beauvoir-sur-Mer.

A l'inverse, la part des couples avec enfants est plus élevée dans les communes les moins touchées par le vieillissement de la population, entre 35 % et 40 % à Châteauneuf, Froidfond, Saint-Urbain et La Garnache, contre seulement 19 % sur Beauvoir-sur-Mer, 22 % à Bouin et 23 % à Challans. La tendance est identique en ce qui concerne les familles monoparentales, plus représentées dans les communes retro littorales que sur le littoral et la ville de Challans.

La programmation spatialisée par communes de l'offre de logements, qui sera définie dans le cadre du PLH, devra prendre en compte cette hétérogénéité entre les communes en matière de composition des ménages. Il faut évidemment répondre aux besoins existants, mais aussi effectuer un choix entre une politique pro-cyclique qui se contente d'accompagner les phénomènes démographiques observés, et une politique anticyclique visant à mieux équilibrer la répartition de la population sur le territoire.

Part des ménages de la CCCG selon leur composition[40]



[40] Source : INSEE, RP 2014

1.2.3. Professions et Catégories Socioprofessionnelles – une répartition de la population qui correspond au tissu économique local

La répartition de la population de la CCCG par Professions et Catégories Socio-professionnelles (PCS) correspond très largement à celle de la Vendée.

Elle est fortement liée au tissu économique local, caractérisé par la vitalité des PME industrielles, par une activité touristique littorale, et par une agriculture (ainsi que des activités maritimes comme l'ostréiculture ou la conchyliculture) qui garde une place importante dans l'économie locale.

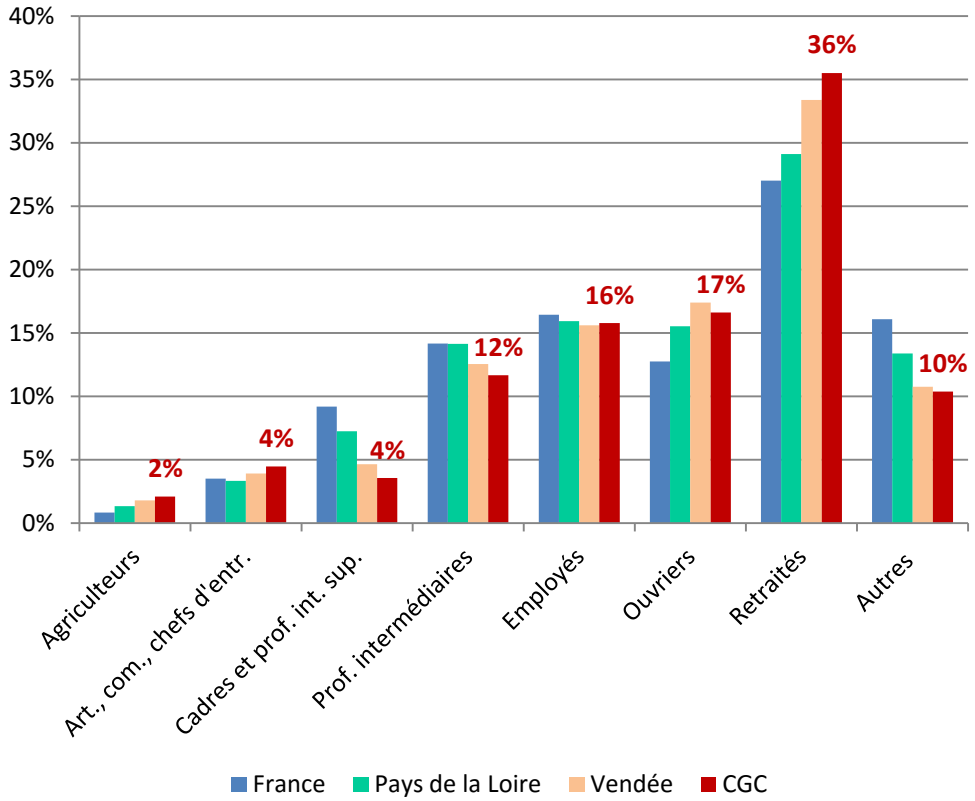
Conséquence du vieillissement de la population, les retraités sont fortement représentés, à hauteur de 35 % de la population de plus de 15 ans. Ce chiffre est supérieur à ce qui est observé au niveau régional (29 %) et national (27 %).

La part des actifs des secteurs primaire et secondaire est importante, avec 17 % d'ouvriers et plus de 2 % d'agriculteurs (seulement 13 % et 0,8 % au niveau de la France métropolitaine). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont également bien représentés, sur un territoire de tradition entrepreneuriale.

A l'inverse, la part des actifs du secteur tertiaire est assez faible, avec des cadres et professions intellectuelles ainsi que des professions intermédiaires peu représentés dans la population totale par rapport à ce qui est observé à l'échelle de la France métropolitaine.

Enfin, la catégorie « autres » regroupe les élèves, étudiants et personnes sans emploi de plus de 15 ans n'ayant jamais travaillé. Ils représentent seulement 10 % de la population, contre plus de 15 % au niveau national.

Répartition de la population de plus de 15 ans par PCS[41]



[41] Source : INSEE, RP 2014

1.3. Les revenus des ménages et l'emploi

1.3.1. Des ménages aux revenus modestes

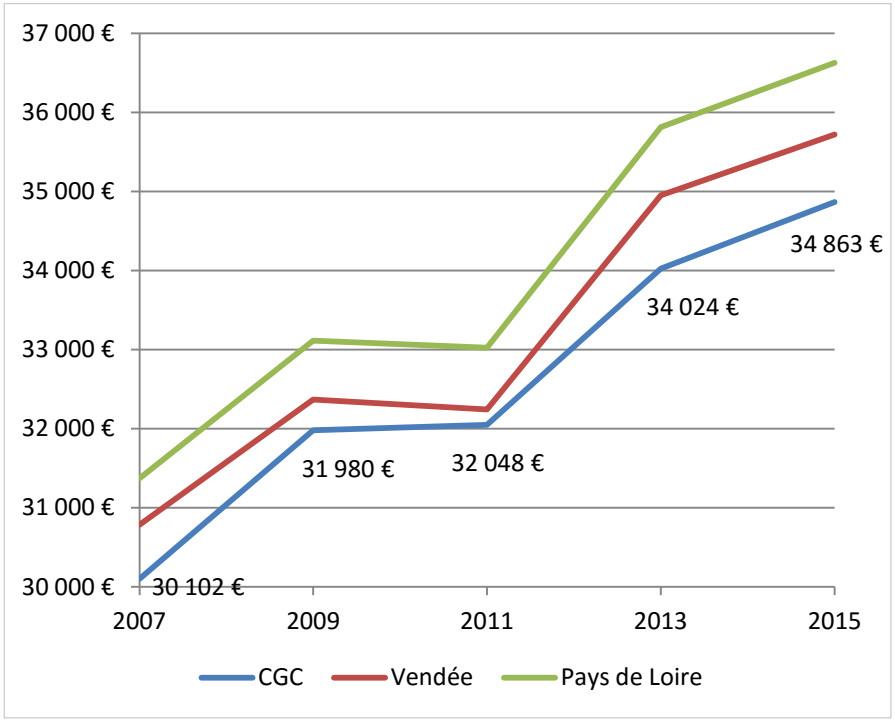
Le revenu annuel moyen des ménages

Le revenu moyen des ménages de la CCCG, de 34 863 € par an en 2015, est relativement modeste. Il se situe en deçà du revenu annuel moyen des ménages du département, alors même que la Vendée se caractérise par de faibles revenus des ménages par rapport à ce qui est constaté au niveau régional.

Depuis 2007, les revenus des ménages de la CCCG ont progressé moins rapidement que ceux des ménages du département et de la région.

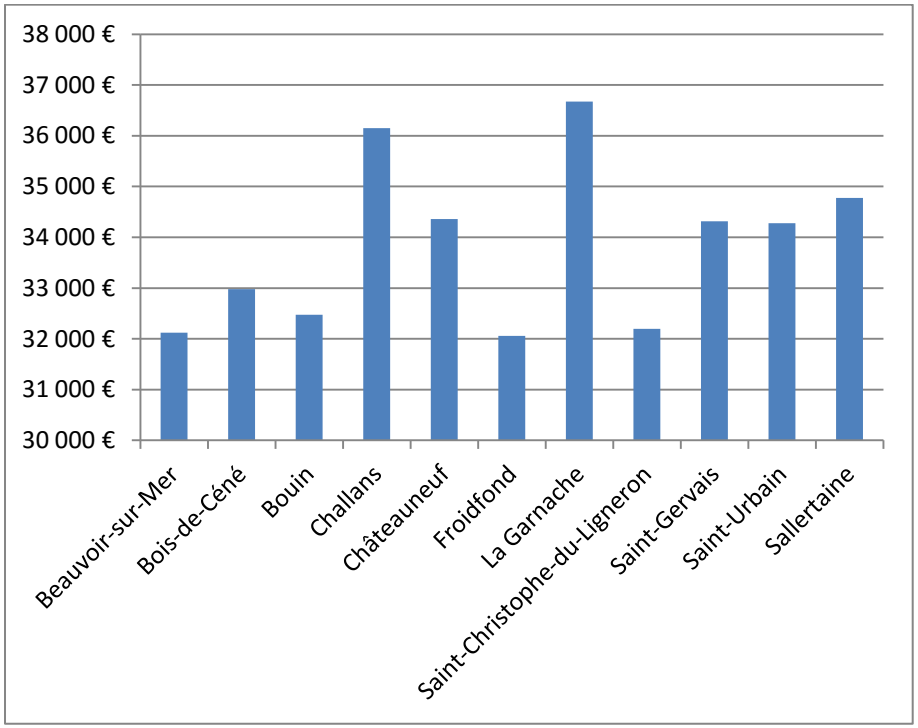
Alors que l'écart de revenu entre les ménages de la CCCG et ceux de l'ensemble des Pays de Loire était en moyenne de 1 200 € par an en 2007, il dépassait les 2 000 € en 2015.

Evolution du revenu moyen des ménages de 2007 à 2015 [42]



[42] Source : indicateurs DREAL Pdl 2017, FILOCOM 2015.

Revenu annuel moyen des ménages par communes[43]

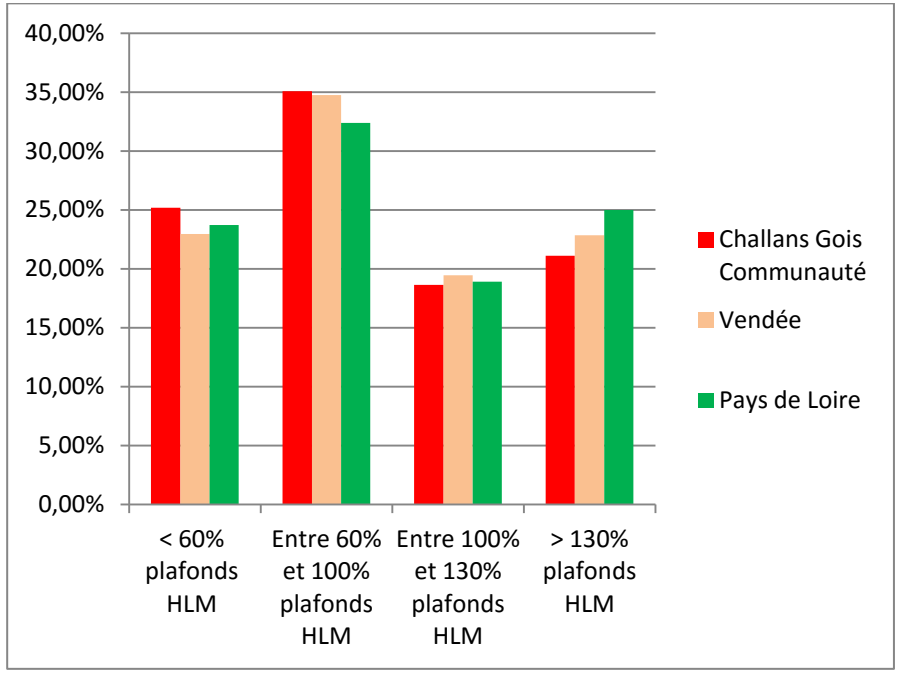


Au niveau local, d'importantes différences de niveaux de revenus sont observées selon les communes. Tandis que Challans et La Garnache connaissent un revenu moyen par ménage qui se rapproche de la moyenne régionale, des communes comme Froidfond, Saint-Christophe-du-Ligneron, Beauvoir-sur-Mer ou Bouin disposent d'une population aux revenus plus modestes, avec un revenu annuel moyen qui ne dépasse pas les 32 500 €.

[43] Source : indicateurs DREAL Pdl 2017, FILOCOM 2015

Revenus des ménages au regard des plafonds de ressources HLM

Part des ménages selon leurs revenus au regard des plafonds de ressources HLM[44]



[44] Source : indicateurs DREAL Pdl 2017, FILOCOM 2015

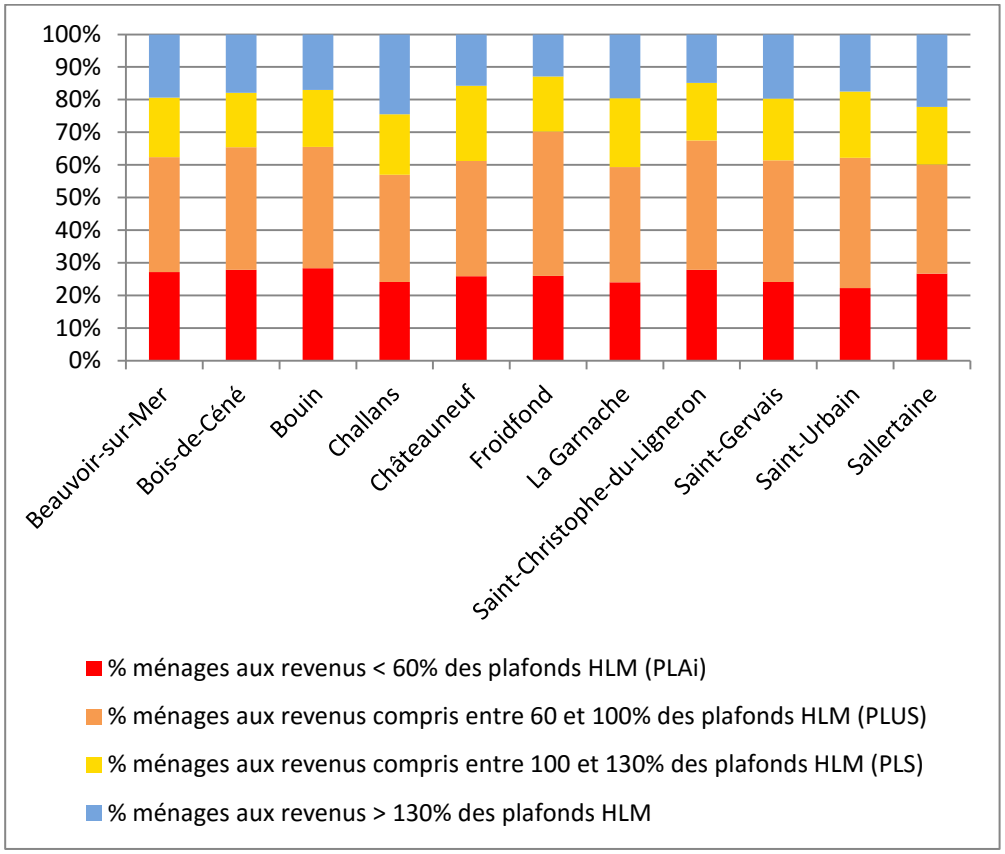
Plafonds de ressources HLM 2018

Composition du Foyer	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)
Personne seule	11 067 €	20 123 €	26 160 €
Couple	16 125 €	26 872 €	34 934 €
Coule ou personne seule + 1 personne à charge	19 390 €	32 316 €	42 011 €
Coule ou personne seule + 2 personnes à charge	21 575 €	39 013 €	50 717 €
Coule ou personne seule + 3 personnes à charge	25 243 €	45 895 €	59 664 €
Coule ou personne seule + 4 personnes à charge	28 448 €	51 723 €	67 240 €
Par personne supplémentaire	+ 3 173 €	+ 5 769 €	+ 7 500 €

Au total, 12 310 ménages, soit 60 % des ménages de la CCCG, sont éligibles à un logement locatif social (Plafond PLUS), dont 25 % à un logement très social (plafond PLAI). Ce taux atteint 80 % en prenant en compte les plafonds PLS du logement public « intermédiaire ». La part des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources HLM est donc plus importante sur la CCCG qu'au niveau régional et départemental. Pour autant, un ménage éligible n'est pas forcément un ménage demandeur d'un logement locatif social.

Des ménages aux revenus modestes, mais dans une situation de stabilité par rapport à l'emploi, peuvent accéder à la propriété à condition que les coûts de l'immobilier et du foncier pratiqués sur le territoire soient maîtrisés.

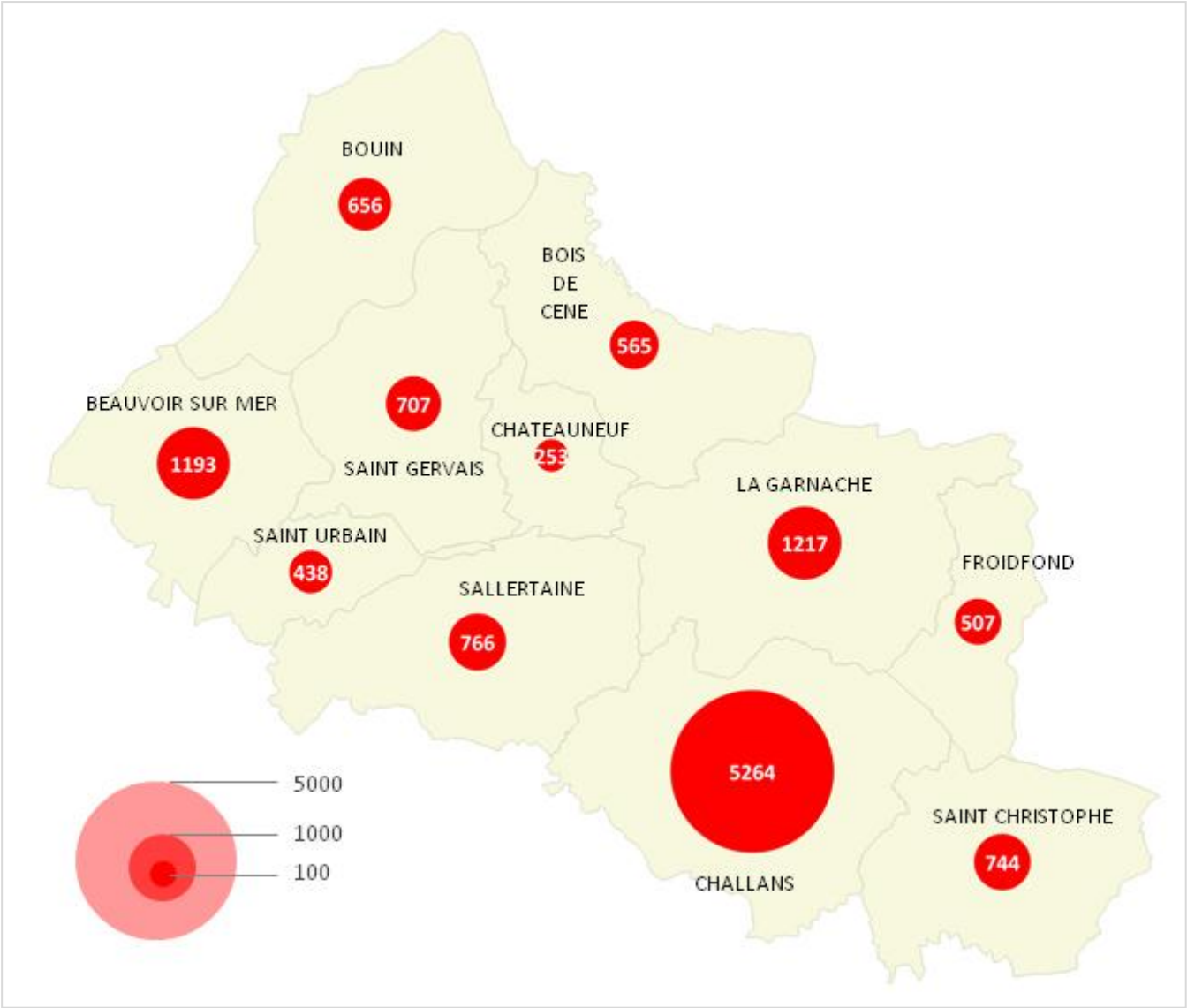
Part des ménages des communes selon leurs revenus au regard des plafonds de ressources HLM[45]



[45] Source : indicateurs DREAL Pdl 2017, FILOCOM 2015

Nombre de ménages éligibles à un logement locatif social

(plafonds PLAi et PLUS)



Les ménages en situation de pauvreté

Sur la CCCG, plus de 15 % de ménages disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté, selon la définition des services de la Direction Générale des Finances Publiques[46]. Ce taux est élevé au regard de ce qui est constaté au niveau régional et départemental. Au total, **3 109 ménages** occupants d'une résidence principale sur le territoire sont en situation de pauvreté.

Accompagner ces ménages pour l'accès et le maintien dans le logement constitue d'ores et déjà une priorité pour la CCCG. Elle se traduit de différentes manières, parmi lesquelles on peut citer la participation financière au Fonds de Solidarité pour le Logement, la subvention allouée à l'association Habitat et Humanisme qui est spécialisée dans l'hébergement des plus modestes, ou encore les aides accordées aux propriétaires disposant de revenus modestes dans le cadre de l'OPAH. Le présent PLH représente une opportunité de renforcer cet accompagnement des plus modestes.

Part des ménages sous le seuil de pauvreté en 2015

Périmètre	Part des ménages sous le seuil de pauvreté
CCCG	**15,22%**
Vendée	13,81%
Pays de Loire	14,90%

[46] Selon la définition retenue par la base de données FILOCOM, un ménage est considéré comme « pauvre » lorsque ses revenus sont inférieurs à la demi-médiane du revenu net par unité de consommation constaté en France métropolitaine, soit 840 € par mois pour une personne seule.

Nombre et part des ménages sous le seuil de pauvreté, par communes en 2015 [47]

Communes	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté	Part des ménages sous le seuil de pauvreté
Beauvoir-sur-Mer	293	15,32%
Bois-de-Céné	139	16,09%
Bouin	162	16,18%
Challans	1372	14,85%
Châteauneuf	63	15,25%
Froidfond	118	16,34%
La Garnache	290	14,14%
Saint-Christophe	197	17,86%
Saint-Gervais	167	14,50%
Saint-Urbain	110	15,63%
Sallertaine	198	15,55%

[47] Indicateurs DREAL Pdl 2017, FILOCOM 2015

1.3.2. Conditions d'emplois et chômage

La CCCG se caractérise par une vitalité économique reconnue à l'échelle régionale, qui se traduit par des activités diversifiées et le dynamisme des nombreuses PME industrielles du territoire.

Cependant, ce tissu de PME a été touché par la crise de 2008, tout comme le secteur du bâtiment fortement pourvoyeur d'emplois. Longtemps précédé d'une réputation de plein emploi, le territoire intercommunal a connu une nette augmentation de son taux de chômage, qui se résorbe depuis quelques années.

Le taux de chômage

Selon les données du recensement de 2014, le taux de chômage (au sens de l'INSEE) est de 12 % de la population active. La CCCG est donc relativement épargnée par le chômage par rapport à ce qui est observé au niveau national.

Taux de chômage au sens de l'INSEE en 2014

Entité géographique	Taux de chômage
France	13,9%
Pays de Loire	11,8%
Vendée	11,4%
Challans Gois Communauté	**12%**

Ces chiffres sont à relativiser et permettent seulement de situer la CCCG en matière de chômage. La multiplicité des indicateurs concernant le taux de chômage, proposés à différentes échelles géographiques, complexifie grandement l'analyse de la situation au niveau local.[48]

Si un chiffre doit être retenu, c'est celui du nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A selon pôle emploi. Il s'agit des personnes en recherche d'emploi (tous types de contrats) qui n'ont pas travaillé depuis un mois. Au 30 juin 2017, 1 671 habitants de la CCCG étaient dans cette situation.

Les conséquences du chômage pour l'accès au logement sont connues : impossibilité d'accéder à la propriété, grandes difficultés pour accéder à un logement locatif privé. Seul le parc public peut offrir une solution de logement à ces personnes en recherche d'emplois, d'autant plus quand elles sont seules.

Les conditions d'emploi

L'analyse des conditions d'emploi sur le territoire est importante pour la programmation de l'offre de logements. Un salarié en CDI, un travailleur saisonnier et un indépendant n'ont pas les mêmes besoins en logement, et n'ont pas la même capacité à accéder ou se maintenir dans un logement.

Si la CCCG offre des conditions d'emploi plus ou moins similaires à ce qui est proposé au niveau départemental, quelques variations peuvent être soulignées.

La part des salariés en CDI est ainsi plus faible, alors que la part des indépendants – agriculteurs, commerçants, artisans et chefs d'entreprises – est élevée, à 16 % des actifs occupés. Pour beaucoup, ces personnes sont dans la nécessité de se loger à proximité immédiate de leur lieu de

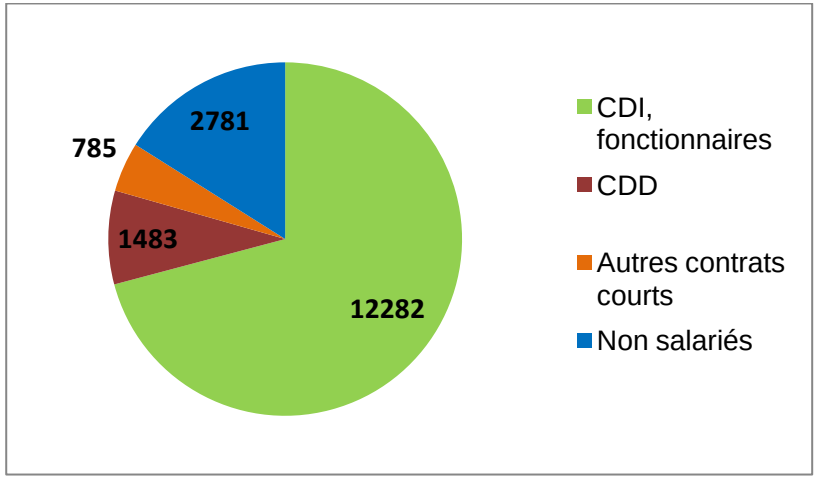
[48] Le taux de chômage plus couramment utilisé est le taux de chômage localisé trimestriel, issu de données croisées de Pôle emploi et de l'INSEE, proposé à l'échelle du bassin d'emploi. Le bassin d'emploi de Challans regroupe les 3 EPCI associés au projet de SCoT ainsi que la CC du Pays de Saint Gilles et quelques communes supplémentaires. Il est d'environ 8% fin 2017.

travail, voire sur leur lieu de travail. La frontière entre logement et siège d'entreprise est ténue pour une partie de ces travailleurs.

La part des salariés en contrats courts, qu'ils soient en CDD, stagiaires ou apprentis, est d'environ 13 %. 2268 personnes étaient dans cette situation en 2014, avec pour certains des besoins en logements non conventionnels (logements saisonniers, locatifs meublés etc..).

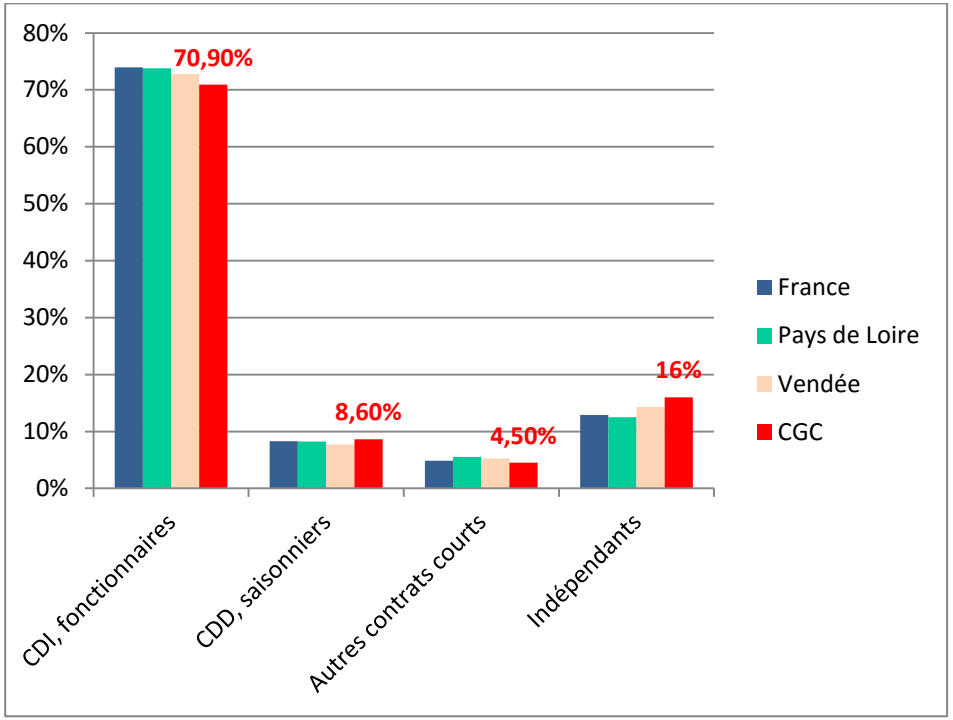
Ces contrats courts représentent actuellement la majorité des offres d'emploi et la part des travailleurs en situation de précarité vis-à-vis de l'emploi pourrait augmenter sensiblement à l'avenir. Selon les données de pôle emploi, 80 % des offres émises entre le 1er juillet 2016 et le 30 juin 2017 concernaient des emplois en contrat court (CDD, saisonnier, interim).

Nombre d'actifs occupés selon les conditions d'emploi sur la CCCG[49]



[49] Source : INSEE, recensement de la population 2014

Part des actifs occupés selon les conditions d'emploi[50]



[50] Source : INSEE, recensement de la population 2014

1.3.3. Les déplacements domicile travail

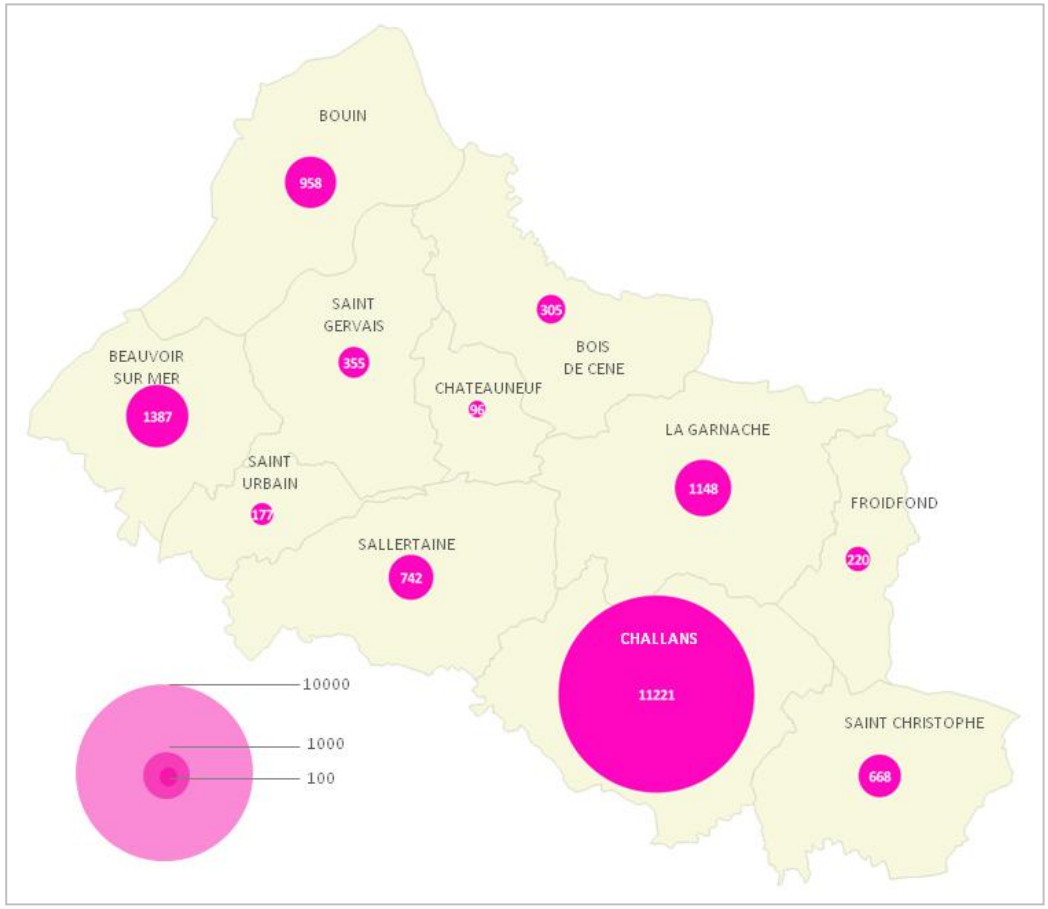
En matière d'emploi, le territoire intercommunal, et au-delà l'ensemble du Nord-Ouest Vendée, est structuré autour du pôle de Challans.

Avec plus de 11 000 emplois, la ville-centre concentre 65% des emplois de la CCCG (alors qu'elle regroupe 44% de la population).

Le territoire a connu dans les années 2000 un phénomène de périurbanisation autour de Challans, et des communes comme Froidfond, ou encore La Garnache se sont développées sur un schéma résidentiel.

A l'inverse, les communes littorales de Bouin et de Beauvoir-sur-Mer, identifiées comme des polarités secondaires par le projet de SCoT, présentent un rapport favorable entre le nombre d'actifs résidants et le nombre d'emplois proposés dans la commune (indicateur de concentration d'emploi).

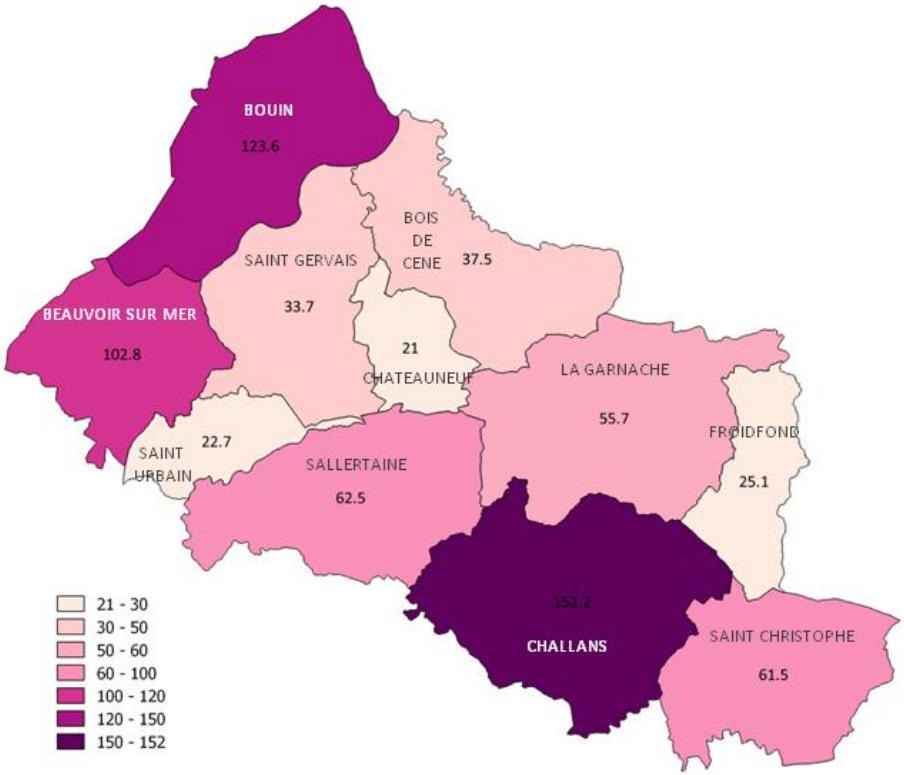
Nombre d'emplois au lieu de travail[51]



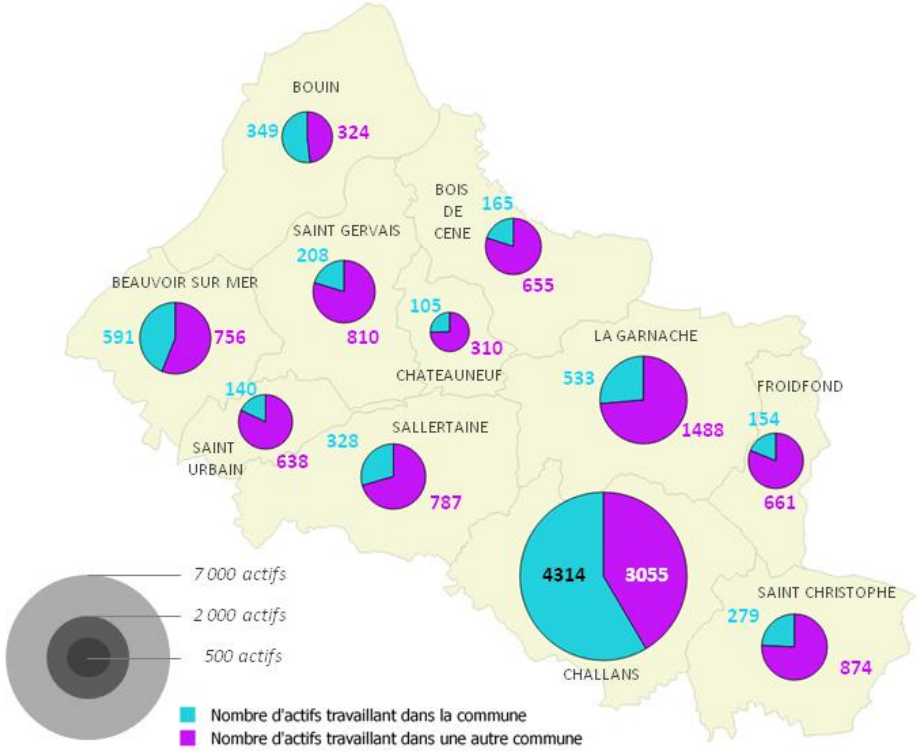
[51] Source : INSEE, recensement de la population 2014

Indicateur de concentration d'emplois[52]

(nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs occupés habitant la commune)



Nombre d'actifs domiciliés dans la commune selon leur lieu de travail



[52] Source : INSEE, recensement de la population 2014

Par rapport à ce qui est observé sur d'autres territoires, les déplacements domicile-travail sont relativement limités sur la CCCG. La part des actifs travaillant dans leur commune de résidence est de 41 %, contre seulement 35 % pour la Vendée et 36 % pour la région Pays de Loire. Ce taux s'élève à 58 % pour la ville de Challans.

En l'absence de transports en commun, la dépendance des actifs à l'automobile reste très importante. 86 % des déplacements domicile-travail sur la CCCG sont effectués en automobile (contre 85 % en Vendée et 78 % en Région Pays de Loire), avec des conséquences au niveau écologique et sur le pouvoir d'achat des ménages.

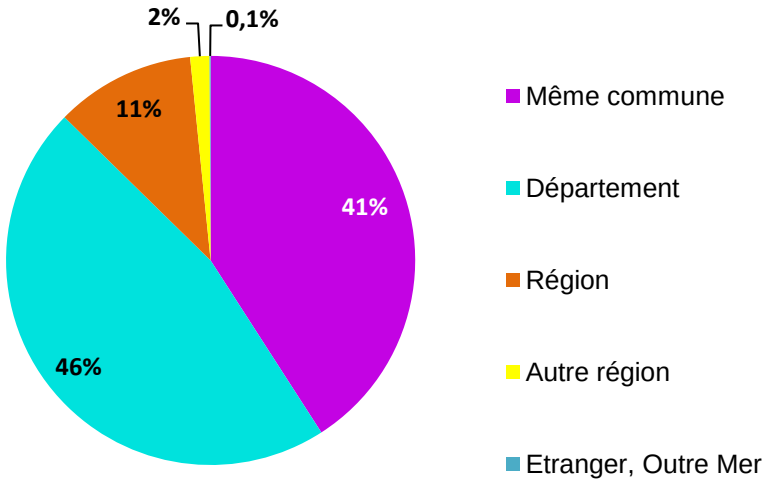
Une nette différence apparaît logiquement dans les modes de transports utilisés pour les déplacements domicile-travail, selon que les actifs habitent et travaillent dans la même commune ou non.

Ainsi, les personnes qui travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence utilisent leur voiture à 96 %, contre seulement 72 % pour ceux qui travaillent dans leur commune de résidence.

La part des modes de transports doux dans les déplacements domicile-travail dépasse les 14% pour les actifs occupés habitant Challans, contre un maximum de 10% pour ceux qui habitent une autre commune.

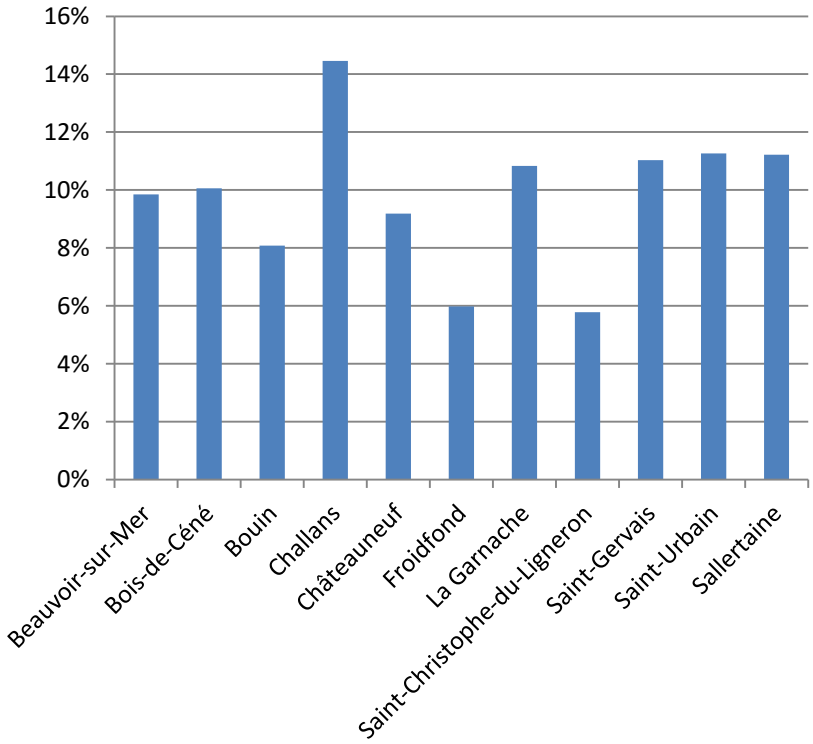
La localisation de l'habitat par rapport à l'emploi a donc des conséquences directes sur les modes de déplacements utilisés, malgré l'absence de transports en commun et le caractère rural d'une grande partie du territoire.

Part des actifs domiciliés sur la CCCG selon leur lieu de travail[53]

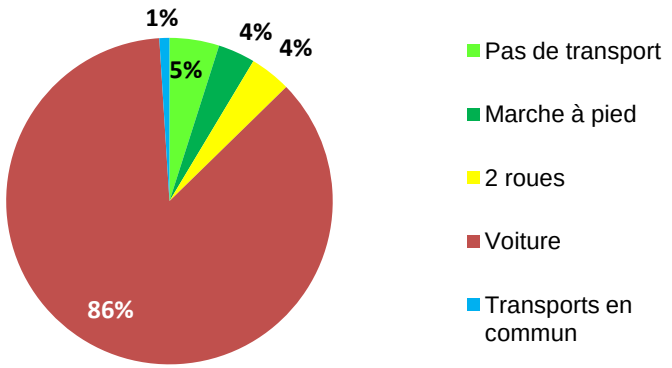


[53] Source : INSEE, RP 2014

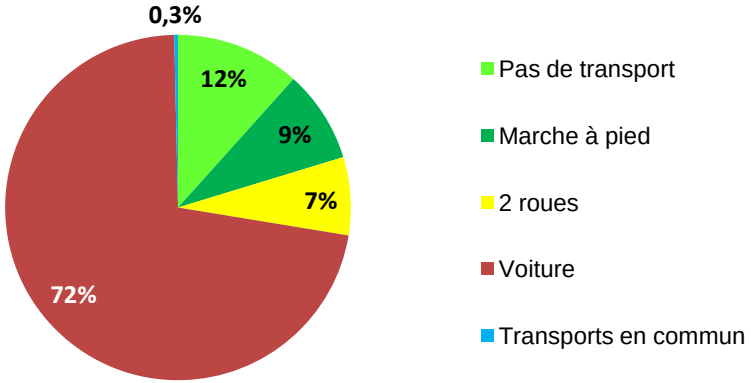
Part des déplacements domicile-travail selon des modes de transports doux (non motorisés ou TC) des actifs occupés, par commune de résidence[54]



Moyens de transports domicile-travail des actifs occupés domiciliés sur la CCCG[55]



Moyens de transports domicile-travail des actifs travaillant dans leur commune de résidence[55]



[54 55] Source : INSEE, RP 2014

Le PADD du projet de SCoT fixe l'objectif d'une gestion différenciée des espaces pour un rééquilibrage habitat-emplois. Cet objectif vise à réduire les déplacements domicile-travail et la place de l'automobile dans les modes de transports

Au niveau du PLH, cet objectif pourrait se traduire au travers de la programmation territorialisée de l'offre de logements.

Il ne s'agit pas de concentrer tout le développement résidentiel sur les communes qui constituent des polarités d'emplois, mais de programmer une offre conséquente de logements à destination des actifs sur ces communes.

Le phénomène de périurbanisation des années 2000 a entraîné une grande part des actifs à se loger dans des communes périphériques de Challans. Les pôles d'emplois secondaires que sont Bouin et Beauvoir-sur-Mer n'arrivent plus à attirer suffisamment de jeunes ménages pour renouveler leur population active, pour différentes raisons. Et le phénomène de vieillissement que subissent ces 3 communes est accéléré par leur attractivité sur les retraités originaires d'autres régions.

Programmer une offre conséquente de logements à destination des actifs sur ces 3 communes constitue une piste de réflexion dans l'optique des orientations du PLH, afin de traduire les objectifs du SCoT en matière d'habitat.

Partie 2 – Evolutions et caractéristiques du parc de logements

2.1. Grandes étapes de développement et caractéristiques générales du parc de logements.

2.1.1. De l'habitat traditionnel à l'habitat pavillonnaire : les grandes étapes de développement du parc de logement.

Les habitats traditionnels du marais et du bocage

Historiquement, les caractéristiques architecturales du parc de logements sont très différenciées entre communes de marais et de bocage[56].

Les **territoires de marais** se caractérisent par un habitat traditionnel typique : **la bourrine**. Disséminées ça et là dans le marais, le long des chemins, les bourrines sont des maisons basses construites exclusivement avec des matériaux prélevés sur place : murs en mélange de terre, de roseaux de paille, enduits de chaux ; toiture végétale en joncs et roseaux. L'enclavement des territoires de marais rendait en effet impossible l'importation de matériaux de construction.

L'implantation des bourrines est travaillée pour s'adapter aux conditions météorologiques : orientation est-ouest avec façade principale au sud, toiture du pignon en croupe qui protège des vents dominants.

La bourrine représente aujourd'hui un témoignage de la rude vie maraîchine et de la formidable capacité des habitants du marais à s'adapter à ce milieu difficile. Elle représente également un modèle d'habitat traditionnel « éco-conçu », source d'inspiration pour l'architecture contemporaine.

La Bourrine à Rosalie, témoin de l'architecture maraîchine à Sallertaine[57]

Alors que la bourrine est un habitat rural, les **bourgs de marais** accueillent un autre type d'habitat traditionnel, qui en est inspiré : la **maison maraîchine**, reconnaissable par sa couleur blanche et sa faible hauteur, qui a forgé l'identité architecturale d'une partie des communes de la CCCG.

Les bourgs se sont développés sur des îlots rocheux qui émergeaient du marais, fortement exposés aux vents. La forme et l'implantation des maisons maraîchines s'adaptent à cette contrainte. Accolées les unes aux

[56] La publication du CAUE de la Vendée *« Bien construire dans le canton de Challans »*, éditée dans le cadre d'une collection financée par le Département de la Vendée, apporte de nombreux éclairages sur l'habitat traditionnel du territoire.

[57] Source : service tourisme CCCG, reportage photo Stéphane Archambault.

autres, les maisons sont construites dans une recherche d'économie d'espaces, les terres hautes protégées des inondations étant rares. Les volumes bas et les ouvertures peu larges des maisons protègent du vent. L'enduit à la chaux, qui donne cette couleur blanche caractéristique, est renouvelé annuellement pour répondre à la détérioration des façades causée par le vent iodé.

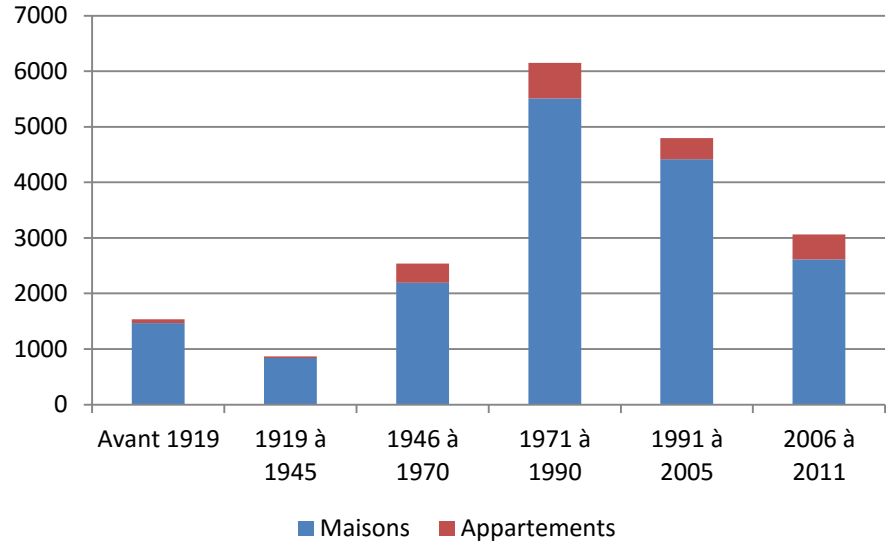
L'habitat traditionnel du bocage est constitué, dans la campagne, de nombreuses **fermes** ou groupes de fermes isolées. Répondant aux usages agricoles, la ferme dispose souvent d'un niveau, étage ou rez-de-chaussée, exclusivement destiné à l'activité. De vastes granges ou étables accompagnent généralement le bâtiment principal. Ce patrimoine rural rencontre aujourd'hui un vrai succès auprès des amateurs de vieilles pierres, avec de nombreuses réhabilitations en logements, résidences principales ou gites ruraux.

Les **maisons des bourgs du bocage** sont, à la différence de celles du marais, des maisons hautes d'un étage. Elles sont également mitoyennes et conçues dans une recherche d'économie d'espace, du fait de la nécessaire proximité des services et commerces à une époque où l'automobile n'existait pas. L'implantation de ces maisons alignées sur la rue a forgé la trame urbaine des bourgs du bocage. Les façades, plus ou moins travaillées (encadrements des ouvertures, enduits colorés) selon la situation sociale des habitants, participent grandement à l'identité architecturale des communes bocagères.

Un développement urbain qui s'accélère à la fin des années 1960 sous la forme d'extensions pavillonnaires

A partir de la fin des années 1960, le territoire connaît une accélération de son développement résidentiel. La décohabitation des baby boomers ainsi que l'attractivité résidentielle qui caractérisait déjà le territoire (1,3 % de TCAM lié au solde migratoire entre 1968 et 1975) entraînent à l'époque un fort besoin en logements. Les premiers logements sociaux, collectifs, sont construits à Challans au début des années 1960.

Epoques de constructions du parc de logements (nombre de logements)[58]



Le développement de quartiers pavillonnaires en périphérie des bourgs, débuté dans les années 1950, s'accélère fortement. Ces pavillons des années 1960-1970, à l'architecture standardisée, forment aujourd'hui une partie importante du parc de logements de la CCCG.

Ce développement pavillonnaire se poursuit jusqu'aux années 2000, où il connaît une nouvelle accélération liée à l'attractivité croissante du territoire.

Un parc de maisons néo traditionnelles, inspirées des maisons des bourgs du marais (couleur blanche, volets colorés, tuiles en tige de botte), se

[58] Source : INSEE, recensements de la population.

construit rapidement sous la forme de lotissements en extension des secteurs urbanisés existants.

A partir des années 2010, la prise de conscience de la nécessaire préservation des terres agricoles et naturelles, initiée grâce au premier PLH du Pays de Challans, entraîne un changement de modèle de développement.

La densification de la ville de Challans débutée à partir des années 2012-2013 a entrainé une diversification importante du parc, avec la création de nombreux logements collectifs (voir partie 2.4.2.).

2.1.2. Les caractéristiques générales du parc de logements : Un parc récent, dominé par l'habitat individuel

Le parc actuel de la CCCG comprend 23 908 logements. Il est marqué par l'intense développement pavillonnaire débuté à la fin des années 1960. Dans l'ensemble, le parc est donc plutôt récent, avec une part de logements anciens (avant 1949) inférieure à la moyenne départementale.

Part des logements anciens et récents[59]

	Part avant 1949	Part après 1989
CCCG	17,0%	44,5%
Vendée	23,4%	38,2%
Pays de Loire	27,3%	31,6%

Le parc est composé principalement de logements individuels, hormis sur la ville de Challans où la part des logements collectifs représente tout de même 20 % de l'ensemble des logements.

Part des logements individuels et collectifs[60]

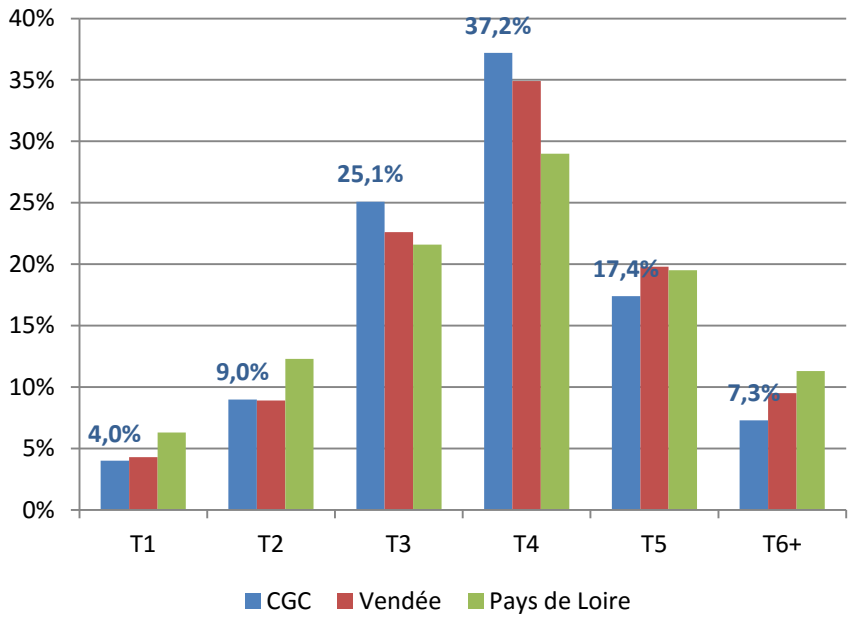
	Part logements individuels	Part logements collectifs
Commune de Challans	80,1%	19,9%
CCCG	**89,2%**	**10,8%**
Vendée	83,1%	16,9%
Pays de Loire	71,1%	28,9%

[59] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.
[60] *Idem*

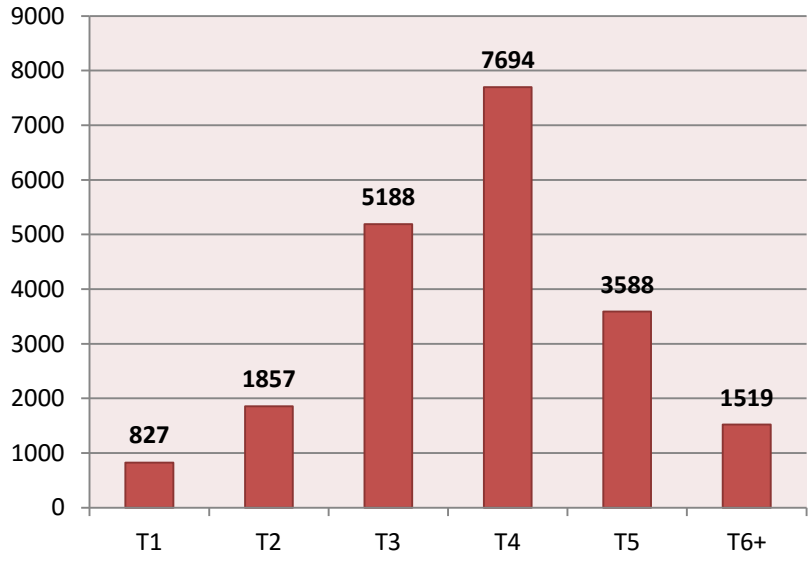
La prédominance de l'habitat pavillonnaire a pour conséquence un parc de logements faiblement diversifié en matière de typologies.

La part des logements aux typologies classiques de 3 et 4 pièces est supérieure à ce qui est observé au niveau départemental ou régional. A l'inverse, la part des petits et grands logements est moins représentée.

Répartition des résidences principales selon leur typologie[61]



Nombre de résidences principales selon leur typologie[62]



[61] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.

[62] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.

2.2. Les fonctions des parcs publics et privés dans le parcours résidentiel des ménages

2.2.1. Un parc de logements à vocation de résidences principales, une exception pour le Nord Ouest Vendée.

Le parc de logements de la CCCG est constitué de 20 673 résidences principales, 1891 résidences secondaires et 1344 logements vacants.

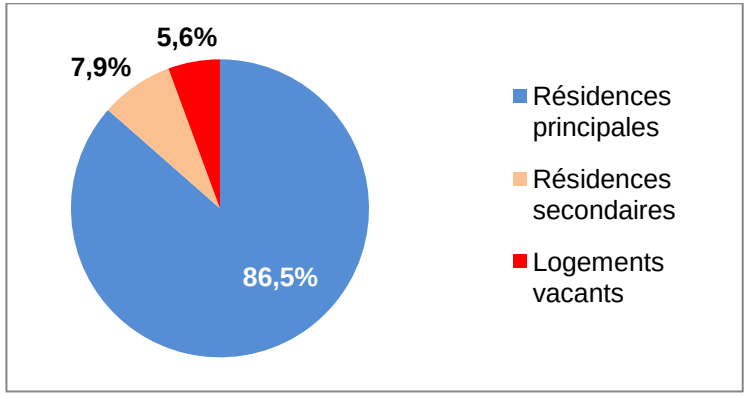
Les résidences principales représentent 86,5 % du parc total, ce qui constitue une exception pour le Nord-Ouest Vendée. A l'échelle du territoire du SCoT, la part des résidences principales est de seulement 54% de l'ensemble des logements, pour 41% de résidences secondaires[63]. La CC de l'Ile de Noirmoutier et la CC Océan Marais de Monts, les deux EPCI associés au projet de SCoT, disposent en effet d'un parc de résidences secondaires très développé, qui concurrence le parc de résidences principales et peut constituer un frein au développement démographique.

Contrairement à ces territoires très touristiques, le territoire de la CCCG constitue un véritable bassin de vie à l'année, et ne connaît donc pas cette problématique. La part des résidences secondaires a même diminué sur la CCCG entre 2007 et 2015, passant de 8,8 % à 7,9 %.

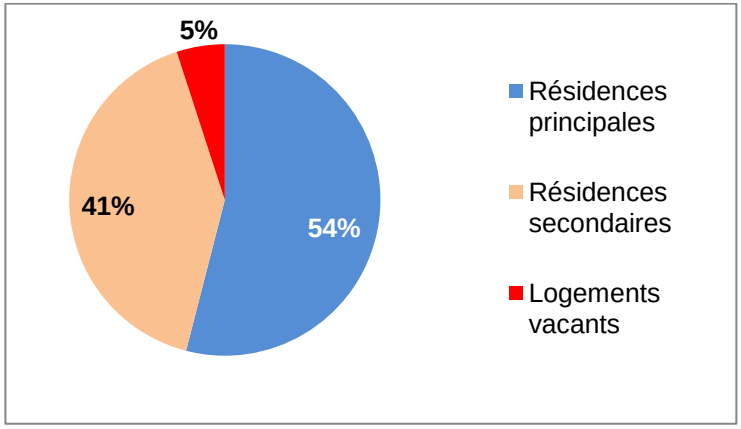
Sur cette même période, la part des résidences principales est restée stable à 86,5 %. Seule la part des logements vacants a progressé, de 4,7 % en 2007 à 5,6 % en 2015. Bien que ce taux reste faible, l'augmentation de la vacance interroge (la question des logements vacants est traitée en partie 2.3.)

[63] Source : SCoT du Nord-Ouest Vendée en élaboration.

Part des résidences principales, secondaires et logements vacants - CCCG[64]



Part des résidences principales, secondaires et logements vacants - SCoT[65]



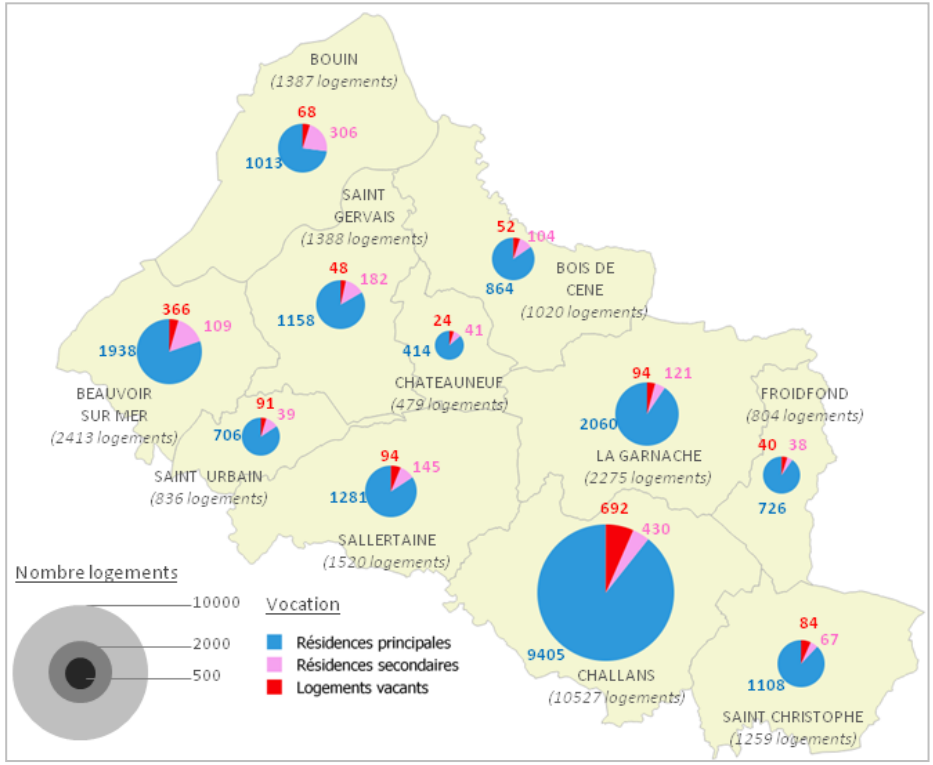
[64] [65] Source : Indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015

Evolution de la vocation du parc de logements (2007-2015)[66]

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	2007	2015	2007	2015	2007	2015
Beauvoir-sur-Mer	81,6 %	80,3 %	14,7 %	15,2 %	3,8 %	4,5 %
Bois-de-Céné	83,8 %	84,7 %	12,2 %	10,2 %	4 %	5,1 %
Bouin	74 %	73 %	22,8 %	22,1 %	3,2 %	4,9 %
Challans	90,7 %	89,3 %	3,5 %	4,1 %	5,8 %	6,6 %
Châteauneuf	85,3 %	86,4 %	11,3 %	8,6 %	3,3 %	5 %
Froidfond	87,2 %	90,3 %	7,5 %	4,7 %	5,4 %	5 %
La Garnache	88,4 %	90,5 %	8,2 %	5,3 %	3,5 %	4,1 %
Saint-Christophe	87,7 %	88 %	7,6 %	5,3 %	4,7 %	6,7 %
Saint-Gervais	79,2 %	83,4 %	18,1 %	13,1 %	2,7 %	3,5 %
Saint-Urbain	81 %	84,4 %	17,2 %	10,9 %	1,9 %	4,7 %
Sallertaine	84,6 %	84,3 %	9,7 %	9,5 %	5,8 %	6,2 %
CCCG	**86,4 %**	**86,5 %**	**8,8 %**	**7,9 %**	**4,7 %**	**5,6 %**
Vendée	71,6 %	72,1 %	23,9 %	22,4 %	4,7 %	5,5 %
Pays de Loire	83,6 %	83,2 %	10,5 %	10 %	4,5 %	6,9 %

[66] Source : Indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015

Nombre de logements par commune selon leur vocation[67]



[67] Source : Indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015

2.2.2. Des modes d'occupation relativement diversifiés malgré la prépondérance de la propriété individuelle et un parc locatif social limité

Le territoire intercommunal est traditionnellement un territoire de propriétaires occupants. Accéder à la propriété individuelle, en construisant sa maison, représente pour beaucoup d'habitants un aboutissement du parcours résidentiel. Cet objectif recouvre une dimension culturelle et sociale, symbole de réussite et d'épanouissement familial, qui reste très présent, y compris chez les jeunes.

Paradoxalement, le parc de logements de la CCCG est assez diversifié en matière de modes d'occupation. Près d'un quart des logements sont des logements locatifs privés et le parc public, jusqu'ici très limité, s'est beaucoup développé ces dernières années.

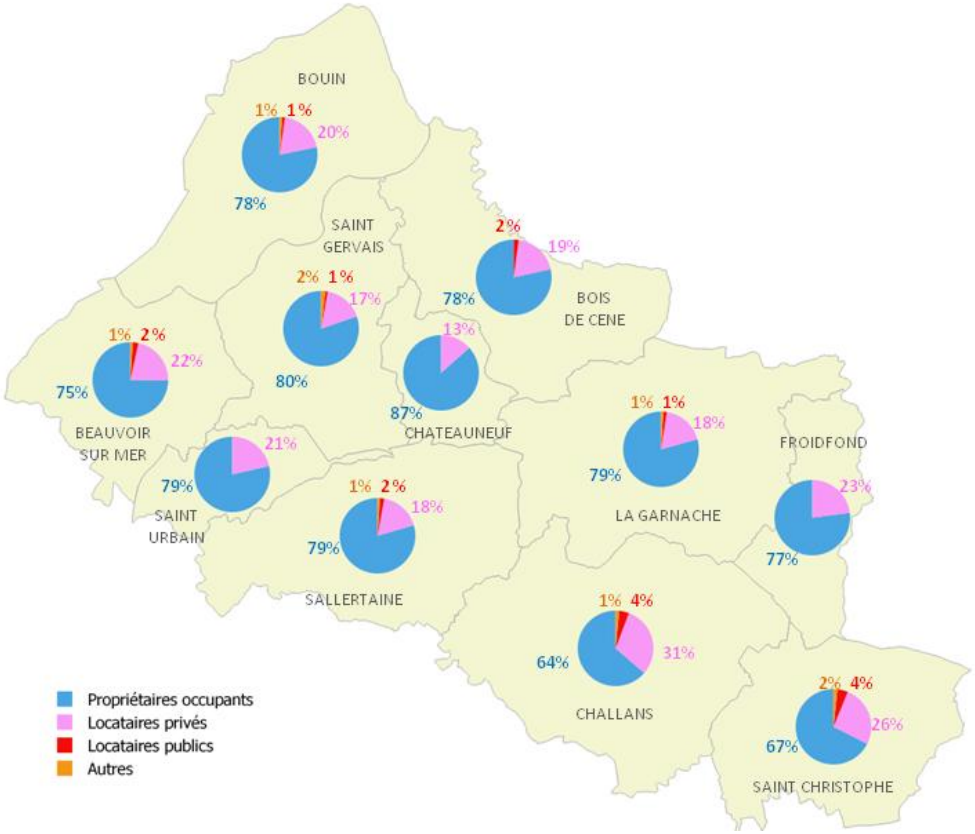
La part des logements locatifs (privés et publics) varie de manière importante selon les communes, de 13 % à Châteauneuf à 35 % à Challans. Cependant, toutes les communes, y compris les plus rurales, disposent de logements locatifs. En définitive, les modes d'occupation sont relativement diversifiés sur l'ensemble du territoire intercommunal, malgré la prépondérance de la propriété individuelle.

Répartition des résidences principales selon le mode d'occupation[68]

	Propriétaires	Locataires privés	Locataires publics	Autres
CCCG	**70,9%**	**24,7%**	**3,1%**	**1,3%**
Vendée	72,1%	19,9%	6,7%	1,3%
Pays de Loire	64,2%	21,7%	13,0%	1,1%

[68] Source : Indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015

Répartition des résidences principales selon le mode d'occupation, par communes



Une offre locative sociale encore limitée

Le parc social s'est développé sur le territoire à partir des années 1960, avec 2 premières opérations de logements collectifs réalisées à Challans en 1962 (24 logements rue de Verdun et 24 autres logements boulevard Clémenceau). Les opérations de logements collectifs se poursuivent à Challans jusqu'aux années 1970 (52 logements square Leteneur en 1975).

Au début des années 1980, l'offre publique se diversifie et se diffuse à d'autres communes de la CCCG (Saint-Christophe–du-Ligneron, Beauvoir-sur-Mer, Bois-de-Céné) sous la forme de petites opérations de logements individuels. Les années 1990 sont marquées par la réalisation d'opérations de logements individuels ou de petits collectifs dans une grande partie des communes du territoire, qui voient ainsi apparaître leurs premiers logements sociaux.

Cette tendance se poursuit dans les années 2000, mais avec un ralentissement de la production locative sociale ; ralentissement d'autant plus affirmé au regard de la forte croissance du parc privé sur la même période.

De 2010 à aujourd'hui, et particulièrement ces 3 dernières années, la production de logements locatifs sociaux augmente fortement (voir partie 2.4.). L'offre proposée est diversifiée, avec des opérations de logements collectifs à Challans ou en centre-bourg des autres communes, et quelques opérations de logements individuels ou intermédiaires réalisées un peu partout sur le territoire.

Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)[69], la CCCG disposait de 733 logements locatifs sociaux ordinaires (c'est-à-dire hors résidences) au 1er janvier 2016 répartis entre les 3 bailleurs sociaux présents sur le territoire :

-l'OPH Vendée Habitat, opérateur public rattaché au Département de la Vendée et bailleur historique, qui dispose du patrimoine le plus important. Il dispose aussi du patrimoine le plus ancien ; les premiers logements datent de 1962 ; et d'un nombre plus élevé de logements collectifs.

-L'ESH Vendée Logement, filiale du groupe la Compagnie du Logement (constructeur de maisons individuelles en accession), implantée sur le territoire depuis les années 1980.

-L'ESH Podeliha acteur historique du logement social dans le Maine-et-Loire qui s'est implanté sur le territoire intercommunal en 2013, avec une première opération de 20 logements collectifs livrée à La Garnache.

Nombre de logements locatifs sociaux – RPLS 2016

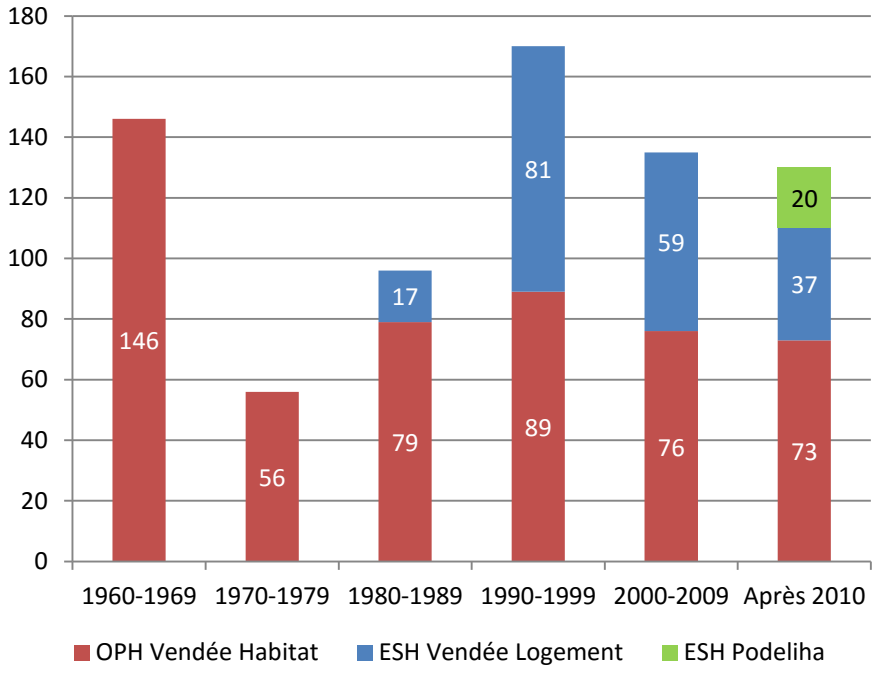
Bailleur social	**Nombre de logements RPLS**	***Dont logements collectifs***	***Dont logements individuels***
OPH Vendée Habitat	519	*255*	*264*
ESH Vendée Logement	194	*67*	*127*
ESH Podeliha	20	*20*	*0*
Total CCCG	**733**	***342***	***391***

Notons que les nombreux logements livrés depuis le 1er janvier 2016 (120 logements sur Challans), ne sont pas encore comptabilisés dans le RPLS. Environ 900 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui disponibles à la location, et de nombreuses opérations sont en cours.

L'offre locative publique reste concentrée sur la ville de Challans (70 % de l'ensemble des logements sociaux du territoire), et est encore limitée. Les logements sociaux ordinaires ne représentent ainsi que 3,6 % des résidences principales de la CCCG.

[69] Le RPLS est une enquête annuelle réalisée par la DREAL auprès des bailleurs sociaux, qui communiquent obligatoirement un inventaire de leur parc conventionné APL.

Nombre de logements construits par période et par opérateur[70]



Pour autant, le « taux SRU » de la CCCG, de 6 %, est supérieur à ce chiffre. Les 511 logements en structures et foyers situés sur le territoire intercommunal sont pris en compte dans le calcul. Aussi, une commune comme Bouin dispose d'un taux SRU de 9 % avec seulement 14 logements sociaux ordinaires mais 77 logements en résidence.

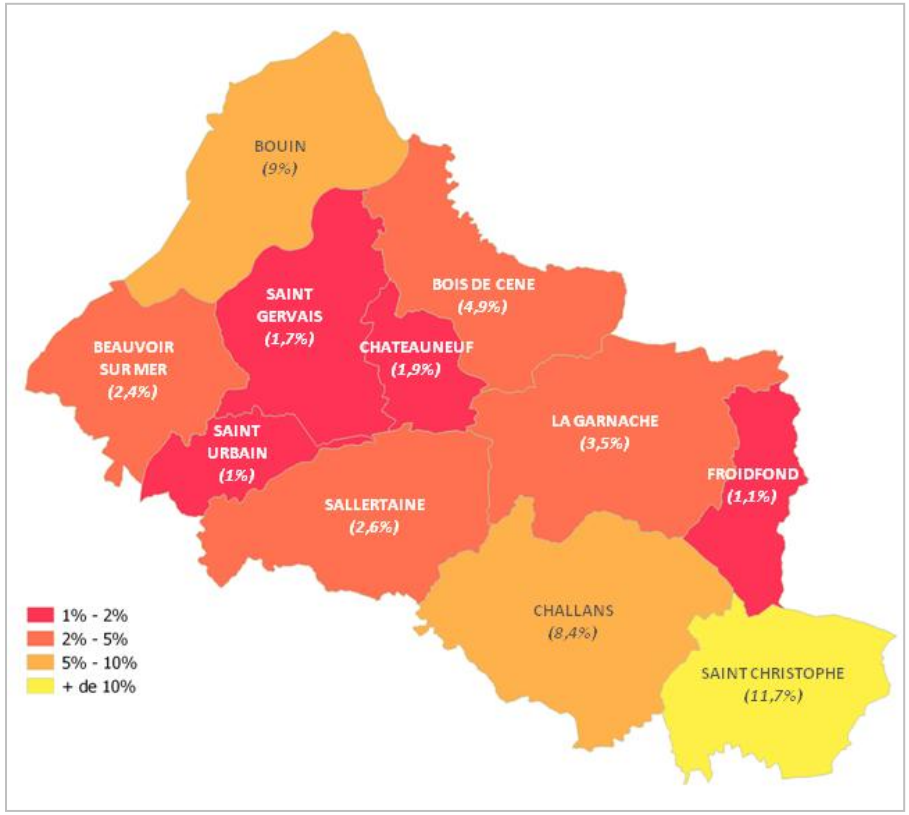
Le taux SRU des communes de la CCCG varie de 1 % à Saint-Urbain à 11,7 % à Saint-Christophe-du-Ligneron.

Des communes comme La Garnache ou Beauvoir-sur-Mer, qui pourraient être prochainement concernées par le dispositif SRU avec une obligation d'atteindre un taux de 20% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales, disposent aujourd'hui d'un taux de logements sociaux très insuffisant.

La ville de Challans, concernée par les obligations SRU de 2013 à 2017, dispose d'un taux de 8,4 %, qui devrait progresser dans les prochaines années du fait des efforts de production consentis.

[70] Source : DREAL Pays de Loire, SIG PLS

Taux SRU par communes[71]



Nombre de logements pris en compte pour le calcul du taux SRU[72]

Commune	Nombre logements sociaux ordinaires	Nombre logements en structures et foyers
Beauvoir-sur-Mer	47	0
Bois de Céné	18	24
Bouin	14	77
Challans	504	287
Châteauneuf	8	0
Froidfond	8	0
La Garnache	51	22
Saint-Christophe	52	78
Saint-Gervais	20	0
Saint-Urbain	7	0
Sallertaine	10	23
CCCG	**739**	**511**

[71] Source : Porter à connaissance, DDTM de Vendée – FILOCOM 2015, RPLS 2016, Ecoloweb au 01/01/2016.

[72] Source : Porter à connaissance, DDTM de Vendée – FILOCOM 2015, RPLS 2016, Ecoloweb au 01/01/2016.

2.2.3. Le rôle joué par le parc de propriétaires et le parc locatif privé et public dans le parcours résidentiel des ménages.

Le rôle social du parc privé et du parc public

Comme le montre une récente étude de la DREAL des Pays de Loire[73], chaque type de parc – parc de propriétaires, parcs locatif privé et public – joue un **rôle social** plus ou moins affirmé selon les territoires.

L'indicateur utilisé dans cette étude est celui du taux de pauvreté au sens de la base de données FILOCOM. Alors que 15,9 % des habitants de la CCCG disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté, cette part s'élève à 50,7 % pour les occupants du parc locatif social.

Le parc public joue donc un rôle social plus affirmé que sur d'autres territoires (« seulement » 43 % des occupants du parc public en Vendée disposent d'un revenu inférieur au seuil de pauvreté). La forte spécialisation sociale du parc public est en grande partie due à la faiblesse de l'offre, sur un territoire où les classes moyennes recherchent avant tout à accéder à la propriété. Cette offre publique limitée a des incidences sur le rôle social joué par le parc privé, plus affirmé qu'ailleurs.

Le parc locatif privé accueille 26,5 % de ménages pauvres. Selon les données de la CAF de Vendée, près d'un tiers des locataires privés qui bénéficient de l'APL font face à un taux d'effort élevé pour se loger, supérieur à 30 % des revenus. Ils ne sont que 7 % dans le parc public, du fait des écarts importants de niveaux de loyers entre les deux parcs. Ces locataires privés au taux d'effort important représentent une demande potentielle de logements sociaux qui doit être prise en compte.

Plus surprenant, le parc de propriétaires joue un rôle plus social sur la CCCG que sur d'autres territoires. 11,4 % des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté, contre seulement 8 % en Vendée. Ce chiffre interpelle et invite à une vigilance accrue sur les questions de la précarité énergétique ou le repérage de situations d'habitat indigne sur le parc de propriétaires.

Part des ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté[74]

	Total	Parc public	Parc locatif privé	Parc privé propriétaires
CCCG	**16 %**	**50,7 %**	**26,5 %**	**11,4 %**
Vendée	14 %	43 %	25 %	8 %
Pays de Loire	15 %	42 %	24 %	7 %

Le taux d'effort des allocataires APL des parcs locatifs privé et public[75]

	Nombre d'allocataires avec taux d'effort logement >30%
Parc locatif privé	31 %
Parc locatif social	7 %

[73] Le rôle social des parcs de logements, collection analyses et connaissance, n°214, novembre 2017, DREAL Pays de Loire.

[74] Source : Observatoire Local des Loyers, résultats 2016, ADILe de Vendée (ces données ne concernent que les 6 communes de l'ancien Pays de Challans).

[75] *Idem*

Profil des occupants et fonctions des différents parcs dans le parcours résidentiel des ménages

Au-delà de leur rôle social, les fonctions des différents parcs de logements dans le parcours résidentiel des ménages sont difficiles à évaluer précisément au regard des données disponibles.

Pour autant, une première analyse est possible à partir des **indicateurs** à disposition.

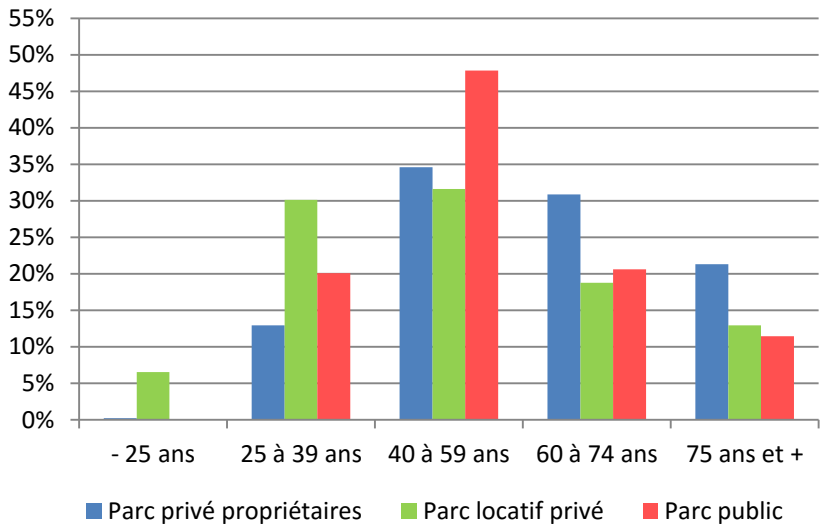
Il s'agit tout d'abord de **l'âge des personnes de référence** des ménages qui occupent les différents parcs :

-Le parc locatif privé est le seul à accueillir des jeunes ménages de moins de 25 ans, et il accueille une part importante d'actifs (25-39 ans).

-Pour plus de 50 %, la personne de référence des ménages propriétaires occupants est âgée de plus de 60 ans (46 % pour l'ensemble des résidences principales et environ 30% sur le parc locatif privé et public). A l'inverse, les jeunes de moins de 40 ans sont peu représentés au sein du parc de propriétaires.

-Le parc locatif public accueille principalement des actifs âgés de 40 à 59 ans, aux revenus souvent très limités. La part des jeunes ménages y est particulièrement faible, alors que celle des ménages âgés de plus de 60 ans est inférieure à ce qui est observé dans le parc de propriétaires, mais reste conséquente (supérieure à 30 %).

Part des occupants des parcs de logements selon l'âge de la personne de référence[76]

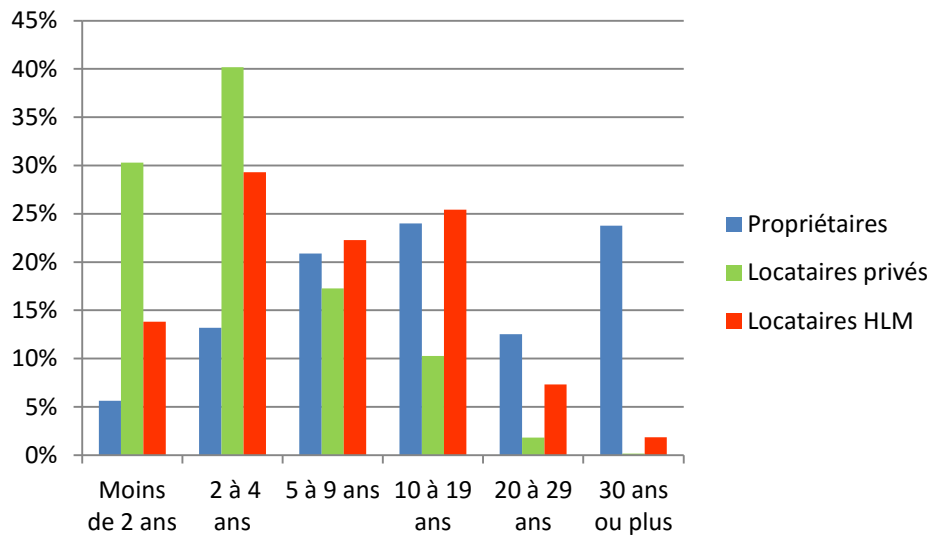


Un autre indicateur réside dans l'**ancienneté d'emménagement** des occupants. La mobilité est logiquement beaucoup plus élevée sur le parc locatif privé (70 % des locataires privés ont emménagé il y a moins de 4 ans) que sur le parc de propriétaires. Le parc locatif privé joue donc pleinement son rôle transitoire dans le parcours résidentiel, ce qui est beaucoup moins le cas du parc locatif public, avec environ 57 % des occupants qui occupent leur logement depuis plus de 5 ans.

Il convient également de remarquer que près de 25 % des propriétaires occupent leur logement depuis plus de 30 ans, ce qui met une nouvelle fois en évidence le vieillissement d'une partie des propriétaires occupants, qui habitent des logements qui ne sont plus forcément adaptés à leurs besoins.

[76] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015 et RPLS 2016

Part des occupants des parcs de logements selon l'ancienneté d'emménagement[77]



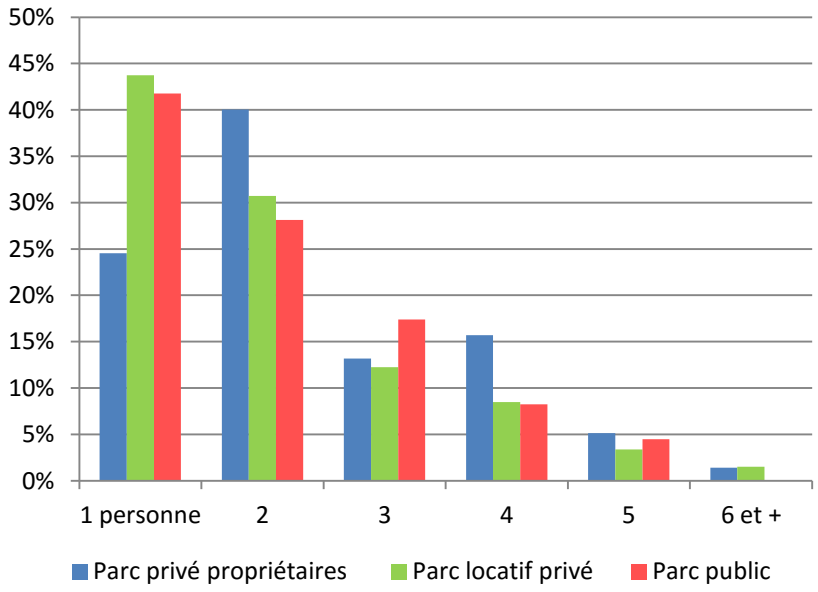
Enfin, le dernier indicateur est relatif au **nombre de personnes des ménages** occupants des différents parcs, à mettre en rapport avec les typologies proposées.

Si les personnes seules sont plus représentées au sein du parc locatif (public ou privé) qu'au sein du parc de propriétaires, les ménages de deux personnes représentent 40 % du parc de propriétaires, contre environ 30 % des ménages occupants de locatifs.

Cette donnée renvoie à la forte proportion de couples sans enfants à charge dans la population intercommunale et à la part élevée de propriétaires occupants âgés de plus de 60 ans.

Les ménages de plusieurs personnes, souvent des familles avec enfants, sont représentés aussi bien au sein du parc locatif (public ou privé) que dans le parc de propriétaires.

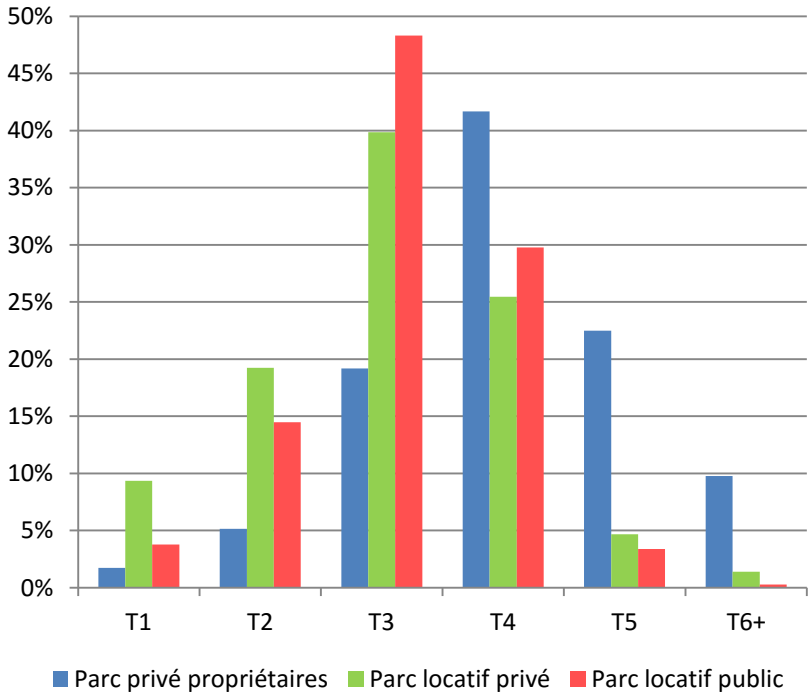
Part du nombre d'occupants des logements selon le type de parc[78]



[77] Source : INSEE, RP 2014

[78] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015 et RPLS 2016

Part des typologies proposées selon le type de parc[79]



Au regard des deux histogrammes ci-dessus, un décalage apparaît entre la composition des ménages et les typologies proposées sur les différents parcs. L'offre de petits logements est limitée sur le territoire, alors que 60 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes.

A partir de ces différents indicateurs, une analyse succincte des fonctions remplies par les parcs de logements dans le parcours résidentiel des ménages est proposée :

Les occupants du **parc de propriétaires** sont plus de la moitié à être âgés de plus de 60 ans, avec une part élevée de couples sans enfants. L'ancienneté moyenne d'emménagement est importante, et la propriété individuelle apparaît comme l'aboutissement du parcours résidentiel pour une partie des propriétaires occupants. Deux problématiques émergent sur les interventions à mener sur ce parc :

-l'adaptation des logements au vieillissement des occupants ;

-l'accès à la propriété des jeunes ménages, qui semble aujourd'hui insuffisant étant donné la faible proportion de personnes âgées de moins de 40 ans parmi l'ensemble des propriétaires.

Le **parc locatif privé** joue un rôle beaucoup plus transitoire dans le parcours résidentiel des ménages. Il répond tout d'abord aux besoins des jeunes ménages, bien représentés au sein de ce parc. Il répond également aux besoins des ménages qui s'installent sur le territoire pour des raisons de mobilité professionnelle, ainsi qu'à ceux des personnes qui déménagent suite à une rupture de vie (divorce, décès du conjoint, problèmes financiers).

Le parc locatif est aussi un moyen d'accéder à la ville, c'est-à-dire à Challans, pour des ménages qui pourraient accéder à la propriété dans d'autres communes moins pourvues en services et emplois.

Le **parc locatif public**, du fait d'une offre jusqu'alors limitée, remplit un rôle très social. Par ailleurs, l'étude de la DREAL des Pays de Loire sur le rôle social des parcs de logements montre que le parc public de la CCCG loge peu de familles monoparentales, qui lui préfèrent le parc locatif privé. Les délais d'attente pour un logement social, encore trop longs, ne permettent pas de répondre rapidement aux besoins des personnes qui connaissent un divorce ou une séparation.

[79] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015 et RPLS 2016

2.3. Le potentiel d'amélioration et d'adaptation du parc existant

Cette partie a pour objectif d'identifier les principaux enjeux de rénovation du parc de logements, afin de disposer des éléments permettant de prévoir d'éventuelles interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, ainsi qu'en matière d'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée à l'âge.

La CCCG intervient déjà fortement sur ces thématiques, à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), débutée en décembre 2015 pour une durée de 3 ans et qui couvre le périmètre intégral de la Communauté de communes. Il s'agit ici d'effectuer un tour d'horizon des potentiels enjeux d'intervention sur le parc privé, mais aussi sur le parc public, avant de proposer une brève évaluation de l'opération en cours.

2.3.1. La lutte contre l'habitat indigne

La notion d'habitat indigne est issue de la loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du Droit au logement. Selon la définition législative : *« Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».*

La notion d'habitat indigne recouvre donc une large gamme de logements dégradés : logements insalubres, présence de plomb ou encre d'amiante, immeubles menaçant ruines etc. Certains logements dégradés ne sont pas considérés comme indignes. Il s'agit notamment des logements inconfortables ou indécents (notion liée au décret du 30 janvier 2002 établissant les critères de décence d'un logement locatif), avec un niveau de dégradation moindre.

Le repérage des situations d'habitat indigne nécessite une action de terrain, et échappe à l'analyse statistique.

Notons qu'un dispositif départemental de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne a été créé dans le cadre du PDALPD 2010-2014 de la Vendée. Ce dispositif, nommé « cellule de traitement de l'habitat indigne et de la précarité énergétique », piloté par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), recense toutes les situations repérées par des acteurs de terrains (assistantes sociales, pompiers, professionnels de santé), et propose des orientations pour traiter ces situations.

Certains **indicateurs** permettent tout de même d'estimer le niveau de logements indignes sur un territoire, avant d'envisager des actions plus fines de repérage à partir d'un travail de terrain.

Il s'agit tout d'abord de **l'époque de construction des logements**. La probabilité qu'un logement ancien soit indigne est évidemment plus forte que pour un logement récent. La date de référence qui est généralement retenue pour qualifier un logement ancien est 1949. Sont donc exclus des logements anciens les logements de la reconstruction, caractérisés par une forte évolution des matériaux utilisés (apparition du béton), de l'architecture et des techniques de construction.

Part des résidences principales construites avant 1949[80]

CCCG	17,0%
Vendée	23,4%
Pays de Loire	27,3%

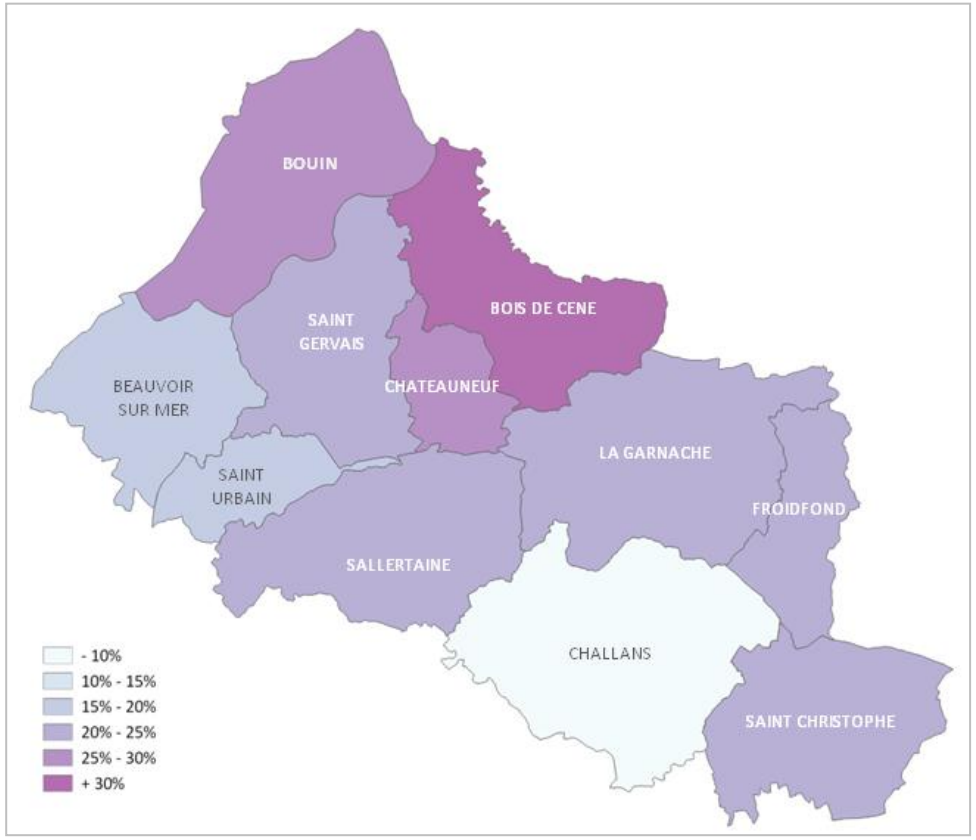
La CCCG se distingue d'autres territoires par une faible part de logements anciens. Seulement 17% des résidences principales ont été construites avant 1949, soit 3517 logements.

[80] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015

Certaines communes disposent d'un parc ancien plus important, comme Bois-de-Cene, ou encore Bouin et Châteauneuf.

L'ancienneté globale du parc de telle ou telle commune constitue donc un premier élément de vigilance sur d'éventuelles situations d'habitat indigne.

Part des résidences principales construites avant 1949



Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Un **indicateur de pré repérage de l'habitat privé indigne** a été développé par l'ANAH en 2010, permettant de constituer une base de données du **Parc Privé Potentiellement Indigne** (PPPI). Sur la base du croisement de l'état supposé du bâti et des ressources du ménage occupant le logement un logement est considéré comme potentiellement indigne ou non.

L'état du bâti est obtenu à partir du « classement cadastral » du logement, indicateur utilisé par la Direction Générales des Finances Publiques pour calculer la valeur locative des biens, dont dépend le niveau des taxes foncières et d'habitation. La qualité globale du logement est considérée selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction ou encore aux équipements de l'immeuble et du logement. Les logements dont le classement cadastral est compris entre 6 (qualité médiocre) et 8 (logement délabré) sont théoriquement des logements « en mauvais état ».

Part des logements en « mauvais état cadastral[81]

(Classement cadastral 7 à 8 – pas de données pour le classement 6)

CCCG	**0,8%**
Vendée	1,5%
Pays de Loire	2,2%

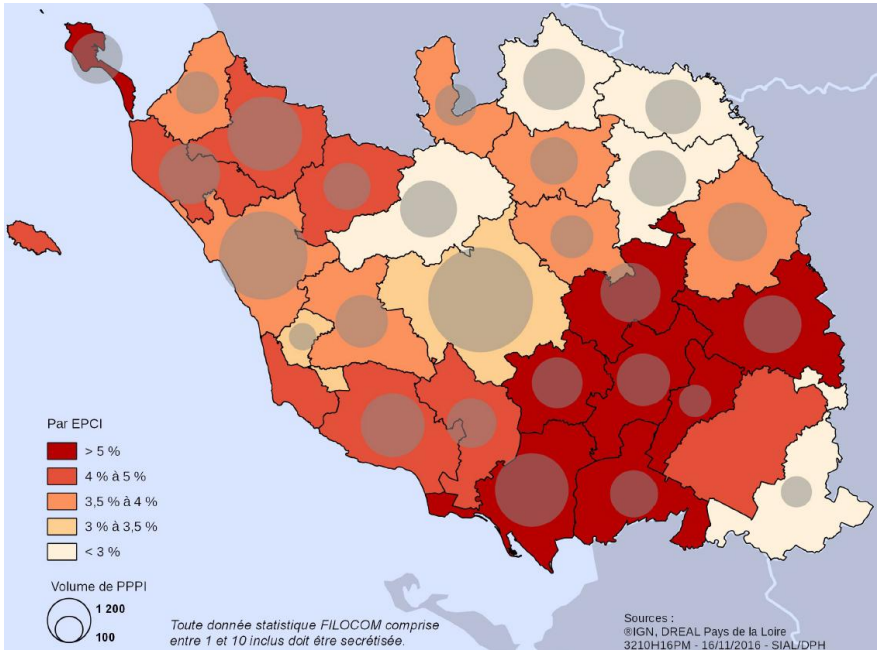
Du fait d'un parc plutôt récent, la part des logements en mauvais état cadastral est relativement faible sur la CCCG par rapport à ce qui est constaté au niveau régional. Les ressources des ménages sont considérées au regard des plafonds HLM (plafond PLUS).

[81] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015

Un logement potentiellement indigne est donc un logement dont le classement cadastral est de 6, 7 ou 8, occupé par un ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds HLM.

Une étude réalisée par la DREAL des Pays de Loire en novembre 2016, fait état d'un PPPI de 754 logements sur les anciennes Communautés de communes du Pays de Challans et du Pays du Gois, soit environ 4% des résidences principales du parc privé. Les enjeux de résorption de l'habitat indigne semblent donc importants sur la CCCG.

Volume et part du PPPI en Vendée[82]



[82] Carte tirée de l'étude « Le parc privé potentiellement indigne en Pays de Loire », collection analyses et connaissance, n°192, novembre 2016, DREAL Pays de Loire.

Le **dernier indicateur** proposé est celui de la **sur-occupation** des logements, couramment utilisé en matière d'analyse du mal-logement. Cet indicateur est lié à la notion de décence, définie à l'article D542-14-2 du Code de la Sécurité Sociale relatif à la définition des logements éligibles à l'APL. Cet article précise qu'un logement décent doit « présenter une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neufs mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus». Un logement trop petit par rapport au nombre d'occupants est considéré comme étant en sur-occupation au regard de ces critères.

Sur la CCCG, le nombre de logements en sur-occupation[83] est très limité et concerne exclusivement le parc privé : 70 logements du parc locatif privé (dont 41 à Challans), 96 logements du parc de propriétaires occupants (dont 30 à Challans, 18 à Beauvoir-sur-Mer).

Au-delà de cette approche statistique, il est proposé ici une analyse plus qualitative sur les particularités des situations d'habitat indigne sur le territoire de la CCCG. A partir des repérages recensés par la cellule départementale de lutte contre l'habitat indigne, des situations traitées dans le cadre de l'OPAH, des nombreux échanges sur le sujet entre professionnels du social et élus locaux qui se sont déroulés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et de l'animation de l'OPAH, un **inventaire des situations régulièrement observées sur le territoire** est proposé:

-Les situations transmises à la cellule de lutte contre l'habitat indigne concernent le plus souvent des **logements locatifs**. Il s'agit de maisons anciennes, situées dans les quartiers périphériques de Challans ou en centre-bourg de communes alentour. Ces situations s'inscrivent souvent dans un contexte de conflit entre propriétaire et locataire (impayés de loyers notamment). Le locataire est parfois à l'initiative du signalement, qui est le plus souvent effectué par le centre médico-social de Challans.

[83] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015

Les problèmes les plus fréquemment rencontrés au niveau du bâti sont l'insalubrité (absence d'étanchéité, présence de moisissures, manque de ventilation) et des défauts d'installation électrique, avec des charges d'énergie très élevées. Des cas d'assainissements autonomes défaillants sont également rencontrés. Ces situations sont difficiles à résoudre, les propriétaires ne souhaitant pas investir dans des travaux tant que le locataire est présent dans le logement, du fait des désaccords entre les deux parties.

-Des situations fréquentes d**'incurie** dans le logement sont rencontrées sur la CCCG, comme partout en Vendée. Un guide de l'incurie en Vendée[84] a d'ailleurs été réalisé conjointement par la préfecture, le Département et l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour répondre à cette problématique. L'incurie, ou syndrome de Diogène, peut être définie comme une extrême négligence de l'hygiène corporelle et de l'habitat liée à des problèmes psychologiques, avec un déni de la part de la personne qui en est victime. Les désordres observés dans les logements sont les suivants : très forte saleté et odeurs nauséabondes, accumulation d'objets divers et encombrement total du logement, parfois présence d'animaux en grand nombre (syndrome de Noë). Les personnes souffrant de ces troubles sont souvent recluses dans leur logement (volets et portes fermées toute la journée). Ces situations sont très difficiles à traiter, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants qui ne souhaitent pas être aidés. Un accompagnement à la fois social et médical doit être mis en place, sur un temps long. Les solutions qui peuvent être apportées dépendent de chaque personne, et doivent donc être adaptées individuellement.

-Enfin, des situations d'habitat indigne sont constatées par les élus municipaux dans les **communes rurales**, qui sont également très difficiles à traiter. Il s'agit de personnes âgées, propriétaires occupants, qui habitent des maisons anciennes et ont conservé un mode de vie très rural. Les logements ne répondent pas aux standards du confort moderne (sols en terre battue, pas de salle de bain, toilettes au fond du jardin, parfois absence d'électricité ou d'eau courante), et sont parfois très dégradés.

[84] Le guide de l'incurie en Vendée, Préfecture de Vendée, ARS Pays de Loire et Département de la Vendée, décembre 2016.

Ces personnes ne souhaitent pas voir leur mode de vie évoluer, et sont réticentes à toute forme d'accompagnement. Ces situations deviennent particulièrement problématiques en cas de perte d'autonomie, avec un accompagnement à domicile très difficile voire impossible du fait de l'état du logement.

2.3.2. Performance thermique de l'habitat

A l'exception notable du parc public (voir ci-après), il n'existe pas de données précises sur la performance thermique des logements. La performance thermique est appréciée à partir de l'ancienneté de construction, ainsi qu'à travers les données relatives aux modes de chauffage, issues du recensement de la population.

Epoques de construction des logements au regard de la classification BATAN

Le projet BATAN (pour Bâtiments anciens), mené de 2010 à 2012 sous l'impulsion de l'ADEME[85] et de la DGUHC[86], avait pour but d'analyser les comportements thermiques des bâtiments anciens. Il est ressorti de ces études une classification de la performance énergétique des logements selon leur époque de construction, en 3 périodes :

-Les logements construits avant 1948 ;

-Les logements de la reconstruction (1948-1974) ;

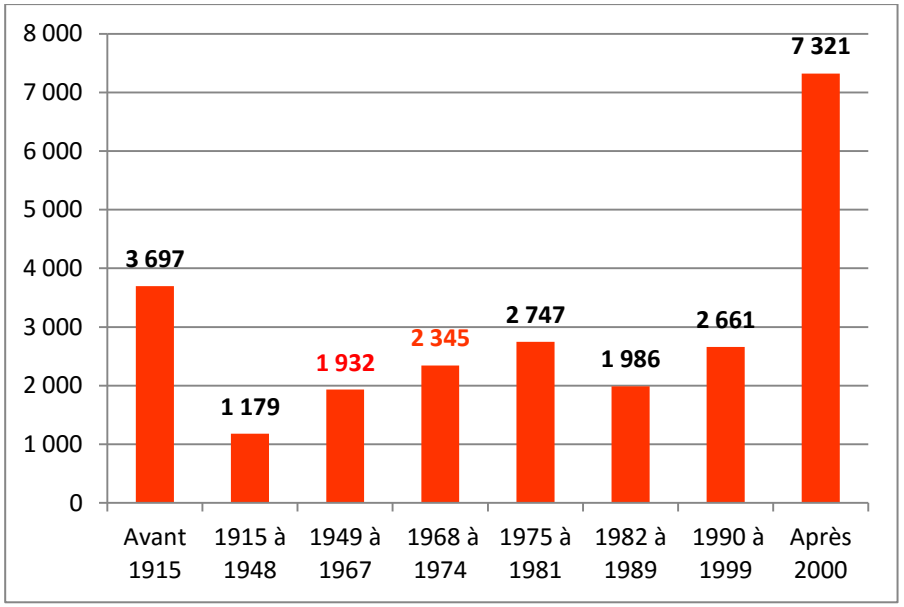
-Les logements construits après la première règlementation thermique de 1974.

Les logements de la période 1948-1974 sont considérés comme les plus énergivores, car ils ne bénéficient pas de l'inertie du bâti ancien (murs épais, ouvertures étroites) et n'ont pas été impactés par une règlementation thermique. Les maisons de cette époque sont souvent caractérisées par une absence d'isolation des combles et des murs.

[85] Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.
[86] Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, service interministériel.

4277 logements ont été construits entre 1949 et 1974 et sont potentiellement des logements énergivores. Ils représentent 18% du parc total de logements de la CCCG.

Nombre de logements construits par période[87]



[87] Source : Indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.

Les modes de chauffage et combustibles utilisés

En ce qui concerne les **modes de chauffage**, le parc de résidences principales de la CCCG est marqué par la **prépondérance du chauffage électrique**. Plus facile et moins couteux à mettre en œuvre qu'un système de chauffage central, le chauffage électrique est cependant le mode de chauffage le plus onéreux à l'usage. Le tout électrique individuel caractérise généralement les logements locatifs ou les résidences secondaires, plus rarement les logements occupés par leur propriétaire.

70 % des logements locatifs privés sont ainsi équipés d'un chauffage électrique sur la CCCG. Plus surprenant, 41 % des propriétaires occupants utilisent ce mode de chauffage.

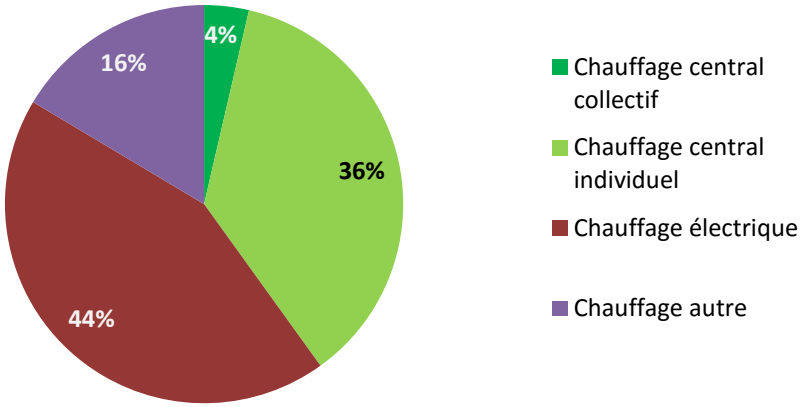
Le **chauffage central** collectif ou individuel est utilisé à 40 % par les ménages de la CCCG. Ce chiffre renvoie à des situations très différentes. Seule la ville de Challans est équipée d'un réseau de gaz de ville, qui permet de chauffer 1/3 des ménages de la ville-centre. Notons que la part des logements sociaux chauffés au gaz de ville est importante (45 %), du fait de la localisation des logements, dont la plus grande partie est située à Challans, et du fait des investissements consentis par les opérateurs pour limiter les charges d'énergie des locataires.

Les ménages des autres communes ayant opté pour un système de chauffage central utilisent majoritairement du Fioul, très polluant mais assez peu coûteux. Ce combustible est utilisé par 20 % des propriétaires occupants de la CCCG (soit environ 3 000 ménages).

Enfin, la **catégorie « autres »** représente 16% des modes de chauffage utilisé sur la CCCG. Elle regroupe des systèmes de chauffage fortement générateurs de gaz à effets de serre (cheminée bois, poêle à charbon) avec des systèmes très performants (géothermie, poêle à granules).

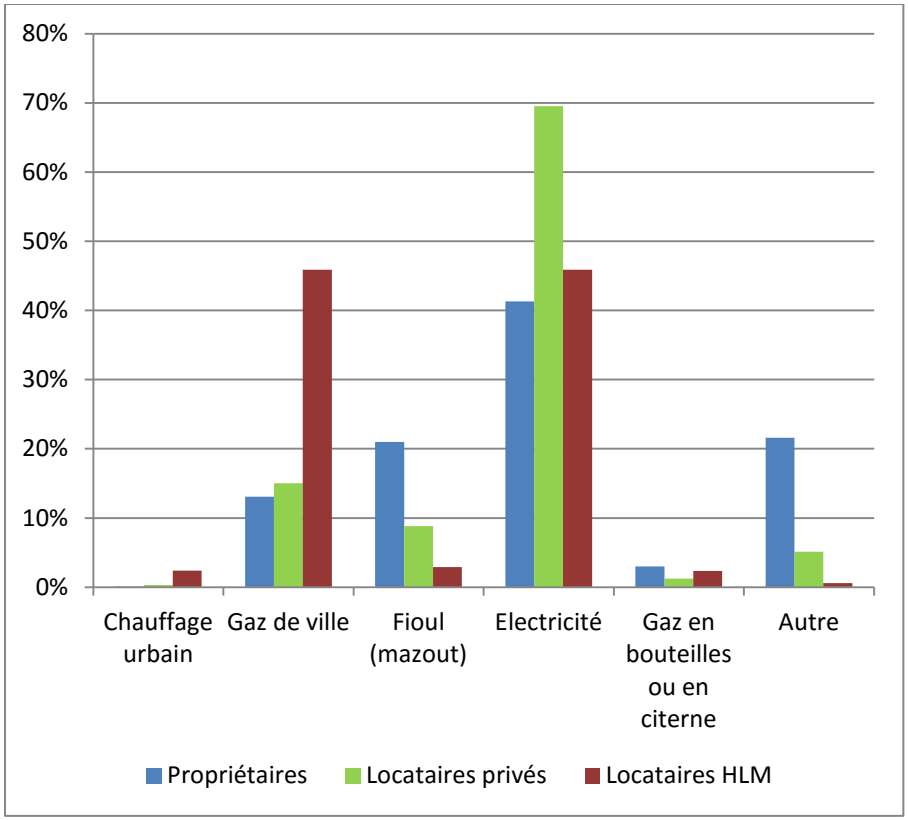
Le travail de terrain effectué en 2014 dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH avait montré que de nombreux logements isolés, situés à l'écart des bourgs, étaient chauffés au charbon ou au bois.

Part des modes de chauffage sur le parc de résidences principales[88]



[88] INSEE, RP 2014

Part des types de combustibles utilisés selon le mode d'occupation des résidences principales[89]



Inventaire des résidences sociales énergivores

Les données du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) permettent une connaissance fine de la performance thermique du parc public, puisque l'étiquette énergie issue du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de chaque logement est communiquée.

Le parc public de la CCCG s'est beaucoup développé ces dernières années, avec des opérations de qualité menées par les différents opérateurs présents sur le territoire. Aussi, une partie du parc est très récente, sans enjeux de rénovation à court ou moyen terme.

Pour autant, certains logements locatifs sociaux sont énergivores. Le tableau ci-contre recense les résidences dont l'étiquette DPE est inférieure à D, c'est-à-dire les logements considérés comme fortement consommateurs d'énergie.

Au total, 94 logements locatifs sociaux, soit environ 13 % du parc public, peuvent être considérés comme énergivores selon les données du RPLS. La plupart des opérations concernées ont été construites avant l'apparition de la Règlementation Thermique 2000 (RT2000), qui a introduit les premières exigences de performance globale des bâtiments. Aussi, les étiquettes DPE des opérations du 5 rue Saint-François et de la rue Carnot, à Challans, sont surprenantes au regard des années de livraison des logements (2012 et 2005).

Notons que la donnée relative à l'étiquette DPE n'est pas disponible pour plusieurs résidences, notamment celles situées à Beauvoir-sur-Mer et Bouin.

En définitive, les enjeux de rénovation thermique du parc public semblent assez limités par rapport à d'autres territoires. Pour autant, certaines résidences semblent nécessiter une intervention en vue d'améliorer leur performance thermique dans l'objectif de diminuer les charges d'énergie qui pèsent sur les locataires.

[89] *Idem*

Résidences locatives sociales dont la classe DPE est inférieure à D

Bailleur	Commune	Adresse	Nombre logements	Année mise en location	Classe DPE énergie
Vendée Habitat	Challans	5 rue Saint-François	22 collectifs	2012	D à F
Vendée Habitat	Bois-de-Cene	Rue Georges Clemenceau	12 individuels	1984	E à F
Vendée Logement	Bois-de-Cene	Rue Charles Milcendeau	5 individuels	1997	E
Vendée Habitat	Challans	Rue Carnot	22 collectifs	2005	E
Vendée Logement	Challans	22 rue Millet	1 individuel	1991	E
Vendée Logement	Challans	38 chemin de la petite Bloire	1 individuel	1994	E
Vendée Logement	Challans	45 route de Cholet	2 individuels	1994	E
Vendée Logement	Challans	3 rue du Caillou blanc	2 individuels	1994	E
Vendée Habitat	Froidfond	Impasse de l'Aubépine	4 individuels	1995	E
Vendée Habitat	Saint-Christophe	Allée des roses	9 individuels	1980	D à E
Vendée Habitat	Saint-Christophe	Lotissement du Parc des Abras	8 individuels	1989	D à E
Vendée Habitat	Saint-Christophe	Résidence le Clos des tisserands	6 individuels	1995	E

2.3.3. Adaptation des logements au vieillissement et au handicap

La question du vieillissement de la population a été abordée en première partie du diagnostic. Pour rappel, plus de 10 000 personnes sont âgées de plus de 65 ans (et 13 400 de plus de 60 ans), soit près du ¼ de la population intercommunale. Le constat effectué depuis de nombreuses années par l'ensemble des professionnels de l'habitat et de l'accompagnement des seniors, est que les personnes âgées souhaitent rester vivre à leur domicile le plus longtemps possible.

Les travaux d'adaptation de salles de bains (remplacement des baignoires par des douches à l'italienne, création de WC adaptés), d'accessibilité du logement (largeur des ouvertures, absence de marches, installation de monte-escaliers) ou encore d'installation de volets roulants électriques, sont autant de moyens de faciliter la vie des occupants en perte d'autonomie et de leurs aidants.

Le nombre important de personnes âgées propriétaires occupants révèle des besoins considérables d'adaptation de ce parc à la perte d'autonomie. De plus, la part élevée des personnes âgées de 60 à 70 ans dans la population intercommunale incite à anticiper des besoins exponentiels d'adaptation du parc de résidences principales, quel que soit le mode d'occupation (locatif public et privé, parc de propriétaires).

Ainsi, plus de 30 % des locataires publics sont âgés de plus de 60 ans, soit 179 ménages, dont 64 âgés de plus de 75 ans[90] (il s'agit ici de l'âge de la personne de référence du ménage). Les données de la demande locative sociale montrent que le motif principal des demandes de mutations internes, c'est-à-dire des demandes émanant de personnes déjà logées dans le parc social, réside dans « les raisons de santé ».

Ainsi, parmi les 189 demandes de mutation interne au parc public qui étaient en attente début 2018, 25 sont motivées par des raisons de santé (13%), 16 du fait d'une situation de handicap (8 %), ce qui signifie que les logements qu'ils occupent sont inadaptés à leur situation physique.

[90] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, RPLS 2016.

2.3.4. Le potentiel de mobilisation des logements vacants

La part des logements vacants de la CCCG, de 5,6 % en 2015[91], reste limitée, dans la moyenne départementale et inférieure à la moyenne régionale. Elle a progressé depuis l'élaboration du PLH du Pays de Challans, dont le diagnostic relevait un faible taux de logements vacants, entraînant une tension sur le marché de l'ancien.

La part des logements vacants a ainsi augmentée plus rapidement ces dernières années que celle des résidences principales, avec une hausse de 29,5 % entre 2007 et 2015, contre 15,9 % pour les résidences principales. Celle des logements vacants depuis plus de 3 ans a augmenté de manière encore plus significative, avec une hausse de 37 % en 8 ans.

Cette hausse de la vacance des logements peut être analysée comme une détente du marché de l'ancien, qui offre de meilleures possibilités qu'auparavant aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété. Cependant, une partie de la vacance est directement liée à l'état dégradé du bâti, avec des coûts élevés de rénovation pour les ménages accédants.

Au total, 1344 logements sont vacants sur la Communauté de communes, dont 395 depuis plus de 3 ans, c'est à dire dans une situation de vacance structurelle. Sans être exceptionnel, le potentiel de logements vacants sur le territoire est bien réel, et pourra être mobilisé à condition que des politiques d'accompagnement de l'accession dans l'ancien et de réhabilitation du parc soient menées, afin d'offrir aux jeunes ménages de nouvelles possibilités de logement dans ce parc ancien vacant.

[91] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.

Part des logements vacants sur l'ensemble du parc de logements[92]

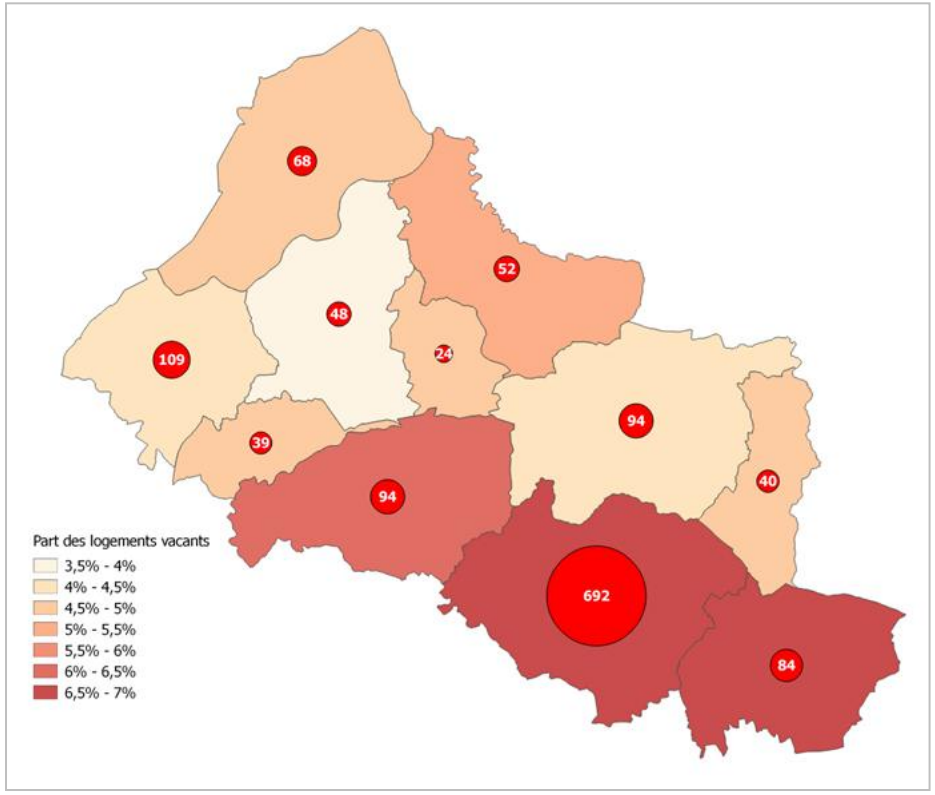
	Part des logements vacants		**Part des logements vacants depuis plus de 3 ans**	
	2007	2015	2007	2015
CCCG	**4,7%**	**5,6%**	**1,2%**	**1,7%**
Vendée	4,7%	5,5%	1,3%	1,6%
Pays de Loire	4,5%	6,9%	1,6%	1,8%

Evolution 2007-2015 des résidences principales et logements vacants sur la CCCG[93]

	Evolution 2007-2015 (%)	**Evolution 2007-2015 (nombre)**
Résidences principales	15,9 %	3285
Logements vacants	29,5 %	397
Logements vacants depuis plus de 3 ans	37 %	146

[92] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.
[93] *Idem*

Part et nombre de logements vacants par communes[94]



Comme l'illustre la carte ci-contre, le potentiel de logements vacants à mobiliser varie fortement selon les communes. La ville de Challans est la plus concernée avec près de 700 logements vacants (dont 219 depuis plus de 3 ans) qui représentent 6,5 % du parc total de logements.

Cette problématique avait déjà été identifiée par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2014 par le cabinet *Urbanis*. Des objectifs de mobilisation de logements vacants pour produire une offre locative conventionnée ANAH ont donc été intégrés à l'OPAH. Bien que limités (21 logements en 3 ans sur la Communauté de communes), les objectifs ne sont pour l'instant pas atteints. Une des explications réside dans le fait que depuis le début de l'OPAH fin 2015, l'investissement locatif sur Challans s'est orienté vers les opérations neuves, du fait de l'agrément PINEL obtenu par la ville en 2013.

Il conviendra de voir si la fin de ce dispositif en 2018 permettra de mobiliser des investissements locatifs sur le parc ancien vacant.

Par ailleurs, la baisse de la quotité du Prêt à Taux Zero dans le neuf sur le territoire, conjuguée au maintien du PTZ ancien, pourrait contribuer à orienter des accédants à la propriété sur des logements vacants à réhabiliter.

[94] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.

2.3.5. Eligibilité des propriétaires occupants aux aides de l'ANAH

Malgré le succès de l'OPAH, le potentiel d'interventions encadrées et subventionnées par l'ANAH reste immense sur le parc de propriétaires occupants. 36 % des ménages propriétaires occupants de la CCCG, soit 5 302 ménages, disposent de ressources inférieures aux plafonds de l'ANAH et sont donc éligibles aux aides. 3 363 de ces ménages disposent de ressources « très modestes » selon les critères de l'ANAH.

Au regard des enjeux de rénovation thermique et d'adaptation du parc au vieillissement de la population décrits précédemment, le nombre de propriétaires occupants disposant de ressources modestes interpelle.

La CCCG connaît très certainement un nombre élevé de situations de précarité énergétique (situation d'un ménage aux ressources modestes occupant un logement énergivore) et de personnes âgées ou handicapées habitant un logement inadapté et ne disposant pas des moyens financiers pour réaliser les travaux nécessaires.

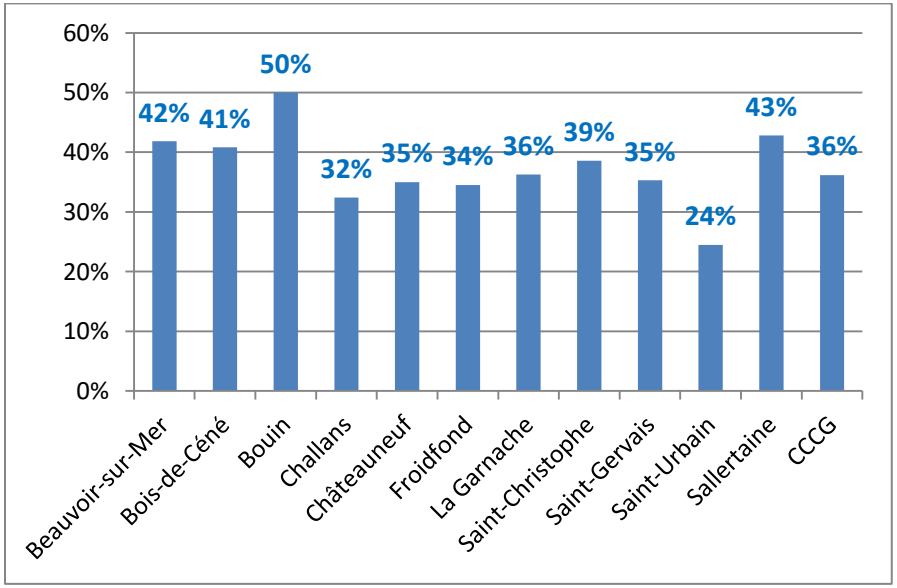
Nombre de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH[95]

Communes	PO "très modeste"	PO "modestes"	Ménages non éligibles ANAH
Beauvoir-sur-Mer	396	210	842
Bois-de-Céné	185	89	397
Bouin	250	146	396
Challans	1 176	767	4 050
Châteauneuf	75	45	223
Froidfond	122	68	361
La Garnache	395	197	1 041
Saint-Christophe	174	114	459
Saint-Gervais	211	117	601
Saint-Urbain	90	42	408
Sallertaine	289	144	578
CCCG	**3 363**	**1 939**	**9 356**

[95] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.

Il convient également de noter que 9 356 ménages disposent de ressources trop importantes pour bénéficier des aides de l'ANAH. Actuellement, aucune action publique n'est menée sur le territoire pour accompagner ces propriétaires dans leurs projets de travaux de performance thermique ou d'adaptation. Un accompagnement technique (informations, conseils) voire financier pourrait être imaginé dans le cadre du PLH.

Part des propriétaires occupants disposant de ressources inférieures aux plafonds de l'ANAH[96]



Plafonds de ressources ANAH (hors Ile de France)

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	4 301	5 510

[96] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, FILOCOM 2015.

2.3.6. La situation des copropriétés inscrites au registre national d'immatriculation

Créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, le registre national d'immatriculation des copropriétés est géré par l'ANAH. Fin 2018, toutes les copropriétés doivent avoir été enregistrées par leur syndicat de gestion, avec un certain nombre d'informations obligatoires à fournir à l'ANAH. L'objectif est notamment d'identifier les copropriétés fragiles, afin de pouvoir les accompagner dans le cadre des OPAH par exemple.

Fin 2018, 78 copropriétés de la CCCG sont inscrites au registre, pour un total de 1 526 logements. La grande majorité de ces copropriétés sont situées dans le centre-ville de Challans. Il s'agit le plus souvent de petits immeubles d'habitation (R+1 à R+3), comprenant parfois des locaux commerciaux : 24 copropriétés sont ainsi composées de locaux commerciaux et de logements, alors que 54 sont dédiées exclusivement au logement.

Notons que 4 copropriétés sont des 4 résidences services pour seniors (3 à Challans et une à La Garnache), représentant 260 logements.

Une seule copropriété de CGC est gérée par un syndic bénévole, les autres étant gérées par un syndic professionnel, ce qui représente une certaine garantie pour la qualité de leur gestion.

Nombre de copropriétés par communes

Commune	Nombre copropriétés	Nombre logements
Challans	74	1487
La Garnache	2	27
Beauvoir-sur-Mer	1	4
Bois de Cene	1	8
CCCG	**78**	**1526**

Nombre de copropriétés par époques de construction

Epoque de construction	1949-1960	1961-1974	1975-1993	1994-2000	2001-2010	Après 2011	Non connue	Total
Nombre copropriétés	1	11	12	5	26	19	4	78
% copropriétés	1,3%	14,1%	15,4%	6,4%	33,3%	24,3%	5,1%	100%
Nombre logements	8	249	222	47	553	409	38	1 526
% logements	0,5%	16,3%	14,5%	3,1%	36,2%	26,8%	2,5%	100%

Répartition des copropriétés selon le nombre de logements

Nombre de lots d'habitation	10 et moins	11 à 50	51 à 100
Nombre copropriétés	35	38	5
Nombre de logements concernés	249	877	400

Eligibilité des copropriétés aux aides de l'ANAH

La notion de copropriété fragile développée par l'ANAH fait référence à plusieurs indicateurs : une faible performance thermique du bâti, un niveau de revenus limité des copropriétaires et un taux d'endettement significatif.

Des aides peuvent être accordées individuellement aux copropriétaires, ainsi qu'au syndicat de copropriété. Dans ce second cas, les critères sont les suivants :

-Une étiquette énergie du bâtiment comprise entre D et G,

-un taux d'impayés des charges de copropriété (charges pour opération courantes et charges pour travaux) compris entre 8 et 15% du budget prévisionnel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et entre 8 et 25% pour les autres copropriétés.

-Travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35%.

Concernant le premier critère, seulement 5 copropriétés de la CCCG (86 logements) disposent d'une étiquette énergie renseignée dans le registre, toutes de valeur A, qui correspond au maximum de performance énergétique. 12 copropriétés sont identifiées comme potentiellement énergivores, car elles ont été construites avant la première réglementation thermique (1974) et ne disposent pas d'étiquette énergétique.

Un enjeu de connaissance de la performance énergétique du parc de copropriétés se dessine, afin de pouvoir déterminer les éventuelles interventions à mener.

Le registre des copropriétés apporte également des données sur le type de chauffage, collectif ou individuel de chaque copropriété. Sans surprise, les copropriétés fonctionnant au chauffage individuel sont majoritaires, du fait d'un réseau de gaz de ville peu développé.

Nombre de copropriétés selon le type de chauffage

	Chauffage collectif	**Mixte**	**Individuel**
Nombre copropriétés	13	1	64
Nombre logements	406	72	1048

En ce qui concerne le second critère d'éligibilité, il ressort que les copropriétés du territoire sont très peu endettées, et que donc peu de syndic de copropriétés sont éligibles aux aides de l'ANAH.

12 copropriétés le sont tout de même, disposant d'un taux d'endettement des copropriétaires compris entre 8% et 25%. Plus inquiétant, 5 copropriétés voient leur copropriétaires endettés à plus de 25 % à l'égard du syndic, et ne sont donc pas éligibles aux aides de l'ANAH car trop endettées.

Ces copropriétés peuvent déclencher une procédure d'alerte préventive, qui entraine la nomination d'un mandataire ad hoc par le juge administratif, dont le rôle est d'élaborer un rapport visant à une meilleure gestion et un désendettement de la copropriété concernée.

Copropriétés concernées par les critères financiers du dispositif Habiter Mieux et ceux de la procédure d'alerte

	Critères financiers Habiter Mieux	Critères financiers procédure alerte préventive
Nombre copropriétés	12	5
Nombre logements	305	45

Signe de la bonne santé des copropriétés du territoire, aucune d'entre elles n'est concernée par un des trois arrêtés qui peuvent les concerner selon la nature des dysfonctionnements des bâtiments : arrêté de péril sur les parties communes, sur les équipements communs, arrêté au titre du code de la santé publique.

2.3.7. Evaluation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Action phare du précédent PLH, l'OPAH a débuté le 1er décembre 2015 avec la signature de la convention par le Président de la CCCG et le Président du Département de la Vendée, délégataire des aides de l'ANAH.

Cette OPAH de Droit commun couvrait initialement le périmètre des 6 communes du Pays de Challans. Le périmètre de l'OPAH a été étendu dès le 1er janvier 2017 pour couvrir l'ensemble des communes de la CCCG nouvellement créée, et a donc intégré 5 communes supplémentaires avec des objectifs et engagements financiers revus à la hausse.

Une étude pré-opérationnelle, effectuée en 2014 sur l'ancien Pays de Challans, avait permis d'identifier les objectifs de l'OPAH, dont voici les principaux : lutter contre la précarité énergétique, adapter les logements au maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, produire une offre locative abordable à partir de la rénovation de logements vacants. L'objectif global de l'opération représente 284 projets de travaux, mobilisant 2,6 millions d'euros de subventions. Les effets sur l'économie locale sont importants, puisqu'un volume de 5 à 6 millions d'euros de travaux est attendu à la fin de l'OPAH.

La CCCG s'est fortement impliquée financièrement dans cette opération, en proposant des aides complémentaires à celles de l'ANAH représentant un engagement de 300 000 €. Les aides communautaires apportées concernent les projets d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (35% du montant HT des travaux plafonné à 1600 €), les projets de propriétaires occupants modestes (10% du montant HT des travaux plafonné à 2000 €) qui sont moins subventionnés par l'ANAH que ceux des propriétaires très modestes, et la création de logements locatifs conventionnés ANAH avec travaux (1500 € par logement).

Ces aides complémentaires représentent un vrai levier pour la réalisation des projets, permettant de limiter le reste à charge des propriétaires.

Des actions innovantes ont été mises en place, comme un fonds de déblocage de 30 000 € proposé par la CCCG pour débloquer des projets de ménages particulièrement démunis et ne disposant pas des ressources nécessaires pour s'acquitter du reste à charge.

Une caisse d'avance des subventions, qui avait été imaginée durant l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, a été mise en place par le Département de la Vendée. Son pilotage a été confié à SOLIHA, opérateur de l'OPAH. L'objectif de cette caisse d'avance est de limiter les délais de paiement des professionnels par les porteurs de projets subventionnés.

Après plus de 2 ans, l'OPAH rencontre un grand succès auprès des propriétaires occupants, moins auprès des propriétaires bailleurs, comme cela a déjà été évoqué. Le territoire n'avait pas connu d'opération de ce type depuis plus de 20 ans. De plus, une importante campagne de communication a été menée auprès du public et des acteurs locaux de l'habitat : réunions publiques, réunions à destination des propriétaires bailleurs, des agents immobiliers, des travailleurs sociaux, émission de radio, affichage en mairies et sur l'espace public, nombreux articles de presse.

Les travaux subventionnés les plus courants sont les adaptations de salle de bain, qui concernent environ ¾ des dossiers d'adaptation, ainsi que les remplacements ou installations de systèmes de chauffage central et les

isolations de combles perdus ou aménagés en ce qui concerne les travaux de performance thermique.

Suivi des objectifs de l'OPAH fin 2017 (bilan des 2 premières années)[97]

Projets	Objectifs 3 ans	Dossiers déposés années 1 et 2	% réalisé des objectifs sur 3 ans
Adaptation maintien à domicile (PO)	94	84	89 %
Rénovation énergétique (PO)	152	90	59 %
Logements indignes et très dégradés (PO)	17	7	41 %
Total logements PO	**263**	**181**	**69 %**
Rénovation de locatifs (PB)	**21**	**5**	**24 %**
TOTAL	**284**	**186**	**65 %**

[97] Source : service habitat CCCG.

Engagements financiers des partenaires de l'OPAH pour les aides aux travaux[98]

Financeur	Montant engagé sur 3 ans *(aides aux travaux, hors aide ingénierie)*
ANAH	1 880 000 €
Programme « Habiter Mieux »	317 600 €
Département de Vendée	153 200 €
Challans Gois Communauté	299 458 €
TOTAL	**2 650 258 €**

[98] Des aides complémentaires sont apportées par certaines caisses de retraite et par la Région des Pays de Loire (PO très modestes uniquement avec un gain énergétique de 40%).

2.4 Les évolutions récentes du parc de logements – la construction neuve

2.4.1. Une reprise marquée de la construction neuve en 2017, portée par la densification de la ville de Challans.

La forte croissance démographique des années 2000 s'est traduite par une intense production de logements neufs sur la CCCG, principalement sur un mode pavillonnaire en extension des centres-bourgs et centres-villes.

La crise immobilière de 2008 a marqué un coup d'arrêt dans la production de logements, avec seulement 395 logements autorisés contre 558 en 2007 selon les données SITADEL2[99].

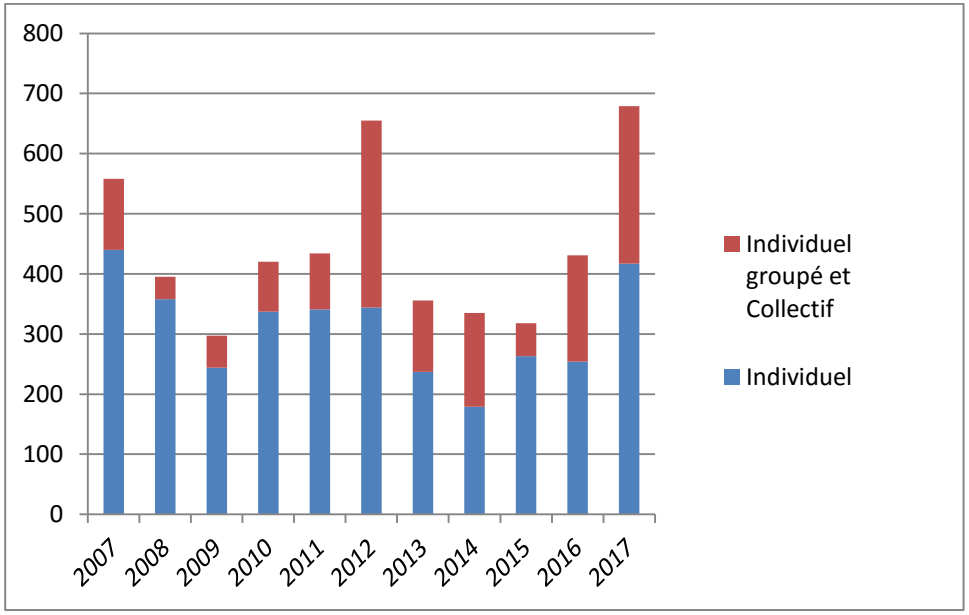
Le niveau de production antérieur à 2008, entre 500 et 600 logements par an, n'a jamais été retrouvé, hormis en 2012 du fait de deux facteurs conjoncturels :

-L'application de la RT 2012 pour les constructions neuves à partir du 1er janvier 2013, qui a incité nombre de pétitionnaires à déposer leur permis de construire avant le 1er janvier 2013 afin de ne pas être soumis à la nouvelle réglementation et aux surcoûts de construction induits.

-L'autorisation en 2012 du Permis de construire de l'opération « Bonne Fontaine » à Challans, projet de 150 logements comprenant une résidence seniors, qui constituait alors le grand projet urbain de la commune et a lancé le début de la densification du centre-ville.

A partir de l'approbation du PLH du Pays de Challans en 2013, le niveau des logements autorisés s'est maintenu en dessous de 400 logements par an, avant de remonter à 431 logements autorisés en 2016.

Nombre de logements autorisés par an[100]



[99] Le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux est piloté par le ministère de la transition écologique et solidaire. Il recense depuis 1986 l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à permis de construire, par le biais de transmissions de données effectuées par les centres instructeurs locaux, dont le service ADS de la CCCG.

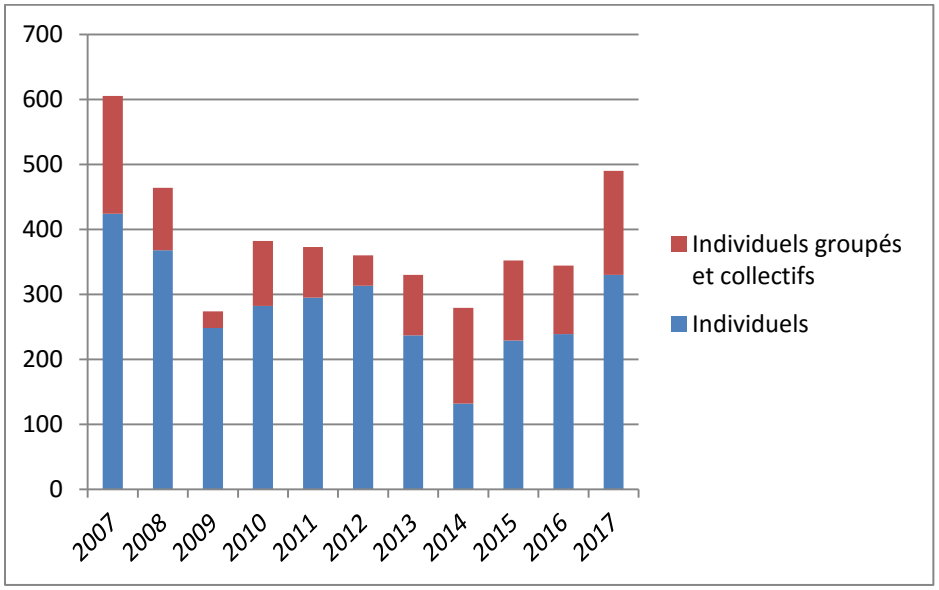
[100] Source : SITADEL2. Les données de 2007 à 2016 sont « en date réelle », c'est-à-dire qu'elles sont consolidées en fonction des évolutions du PC dans le temps (modificatifs, transferts). Les données 2017 sont « en date de prise en compte », c'est à dire non consolidées en fonction des évolutions du PC dans le temps.

L'année 2017 marque une année record sur ces 10 dernières années, avec 679 logements autorisés, dont 479 sur la seule ville de Challans. La ville-centre représente 70 % de la production totale, alors qu'elle ne regroupe que 45 % de la population de la CCCG.

La comparaison des niveaux annuels de logements autorisés et de logements commencés, c'est-à-dire des logements dont la construction a été réellement effective, apporte plusieurs enseignements.

Tout d'abord, les opérations autorisées en 2012 du fait d'un effet d'opportunité lié à l'application de la RT2012 au 1er janvier 2013, n'ont pas tous été construits, avec un nombre de logements commencés en 2012 et 2013 qui reste stable par rapport aux années précédentes.

Nombre de logements commencés par an[101]



[101] Source : SITADEL2.

La reprise des autorisations en 2016 et surtout en 2017, semble bien réelle avec 490 logements commencés en 2017, contre 344 l'année précédente.

3 périodes peuvent être distinguées en matière de volumes de production de logements neufs :

- L'année 2007 (année la plus ancienne pour laquelle les données de SITADEL2 sont disponibles), qui représente la situation antérieure à la crise immobilière.

- La période 2008-2016, qui représente la période impactée par la crise immobilière, malgré une faible reprise en 2016.

- L'année 2017, qui correspond à une véritable reprise de la construction observée au niveau régional, à laquelle la CCCG ne fait pas exception.

Les taux historiquement bas des crédits immobiliers ont favorisé l'accession dans le neuf, et le territoire sort enfin d'une crise qui aura duré près de 10 ans et profondément impacté le secteur du bâtiment.

Surtout, les dispositifs PINEL et SRU ont entrainé la réalisation de nombreuses opérations immobilières sur la ville de Challans, aboutissant à ce niveau record de logements autorisés en 2017.

L'année 2013 constitue une année charnière pour la commune de Challans. Quelques mois après l'approbation du PLH du Pays de Challans (2 février 2013), la ville est inscrite sur la liste des communes « isolées », disposant d'obligation de production de logements au titre de l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, bien qu'elle ne soit normalement pas comprise dans le champs d'application de la loi (la ville n'était pas située dans un EPCI ou une agglomération de plus de 50 000 habitants). Cette liste est annexée au décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 pris en application de la loi Duflot du 18 janvier 2013.

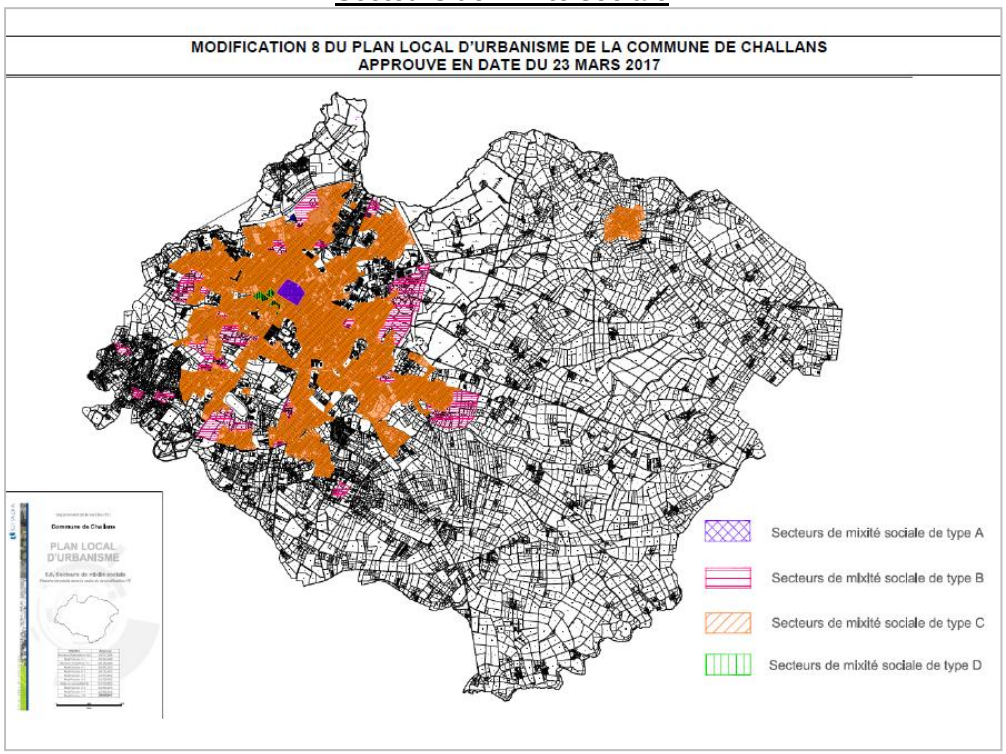
La même année, la ville de Challans bénéficie d'un agrément pour l'éligibilité des opérations au dispositif d'investissement locatif « PINEL », bien qu'elle soit située en zone B2 selon le zonage national des politiques du logement (le dispositif PINEL était opérationnel uniquement sur les « zones tendues » A1, A2 et B1, et parfois en zone B2 avec agrément préfectoral). Ce dispositif permet d'obtenir une réduction d'impôts qui peut représenter jusqu'à 20 % de l'investissement, contre l'achat ou la construction d'un logement neuf, à condition de louer le logement en tant que résidence principale avec un montant de loyer plafonné.

Ces deux dispositifs ont mis un peu de temps à produire tous leurs effets, particulièrement visibles en 2017.

La production de logements sociaux, bien que renforcée dès 2013 sur Challans par rapport aux années précédentes, a connu une très nette accélération à partir de la modification n°8 du PLU en 2016. Cette modification du PLU visait à instituer des secteurs de mixité sociale sur une partie importante des espaces urbanisés de la commune, afin de répondre aux obligations de construction de logements sociaux.

Ces secteurs sont définis par le 4° du II de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme qui précise que le règlement du PLU peut *« délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

Secteurs de mixité sociale



Obligations de production de logements sociaux par secteurs

Secteurs	**A**	**B**	**C**	**D**
Conditions 1	Opération > à 20 logements et/ ou créant une surface de plancher > 1 200 m² à vocation d'habitat	Opération > à 20 logements et/ ou créant une surface de plancher > 1 200 m² à vocation d'habitat	Opération > à 10 logements et/ ou créant une surface de plancher > 600 m² à vocation d'habitat	Opération > à 10 logements et/ ou créant une surface de plancher > 600 m² à vocation d'habitat
Obligation 1	**25 % LLS**	**20 % LLS**	**20 % LLS**	**30 % LLS**
Conditions 2			Opération > à 20 logements et/ ou créant une surface de plancher > 1 200 m² à vocation d'habitat	
Obligation 2			**25 % LLS**	

Loin de bloquer les opérations privées, ces obligations ont au contraire encouragé la promotion immobilière. En effet, en tant que délégataire des aides au logement social, le Département de la Vendée attribue prioritairement ses aides aux opérations situées dans des communes disposant d'obligations SRU. Les opérateurs sociaux sont donc intéressés pour développer leur patrimoine à Challans, d'autant plus au regard de la demande importante observée sur la commune.

D'un autre coté, l'achat de logements en VEFA par les bailleurs sociaux constitue une garantie pour les promoteurs, leur permettant de diminuer les risques de commercialisation.

Aussi, plusieurs projets mixtes ont vu le jour, venant s'ajouter aux projets en maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.

Notons que la modification n° 8 du PLU de Challans s'inscrivait dans l'action n° 4 du PLH du Pays de Challans, intitulée « inscrire des objectifs

de diversification dans les documents d'urbanisme des communes », qui prévoyait notamment de délimiter des secteurs de mixité sociale dans les PLU.

De la même manière, le dispositif PINEL a très largement contribué au haut niveau de construction observé en 2017. L'arrêt du dispositif PINEL sur Challans pour les logements autorisés après le 01/01/2018, a entraîné une forte hausse des dépôts de permis de construire sur le dernier trimestre.

En définitive, ces deux dispositifs ont accéléré la mutation du modèle de développement urbain initiée dans le cadre du PLH du Pays de Challans, dont le scenario de développement prévoyait l'affirmation de la ville de Challans comme pôle principal du territoire, avec une production de logements plus diversifiée que par le passé.

Cette affirmation progressive de la ville-centre est parfaitement illustrée par le tableau ci-contre. En 2007, avant la crise immobilière, seulement 167 logements étaient autorisés à Challans, soit 30 % de la construction neuve de la CCCG. En 2017, Challans représentait 70 % des logements autorisés sur la CCCG (479 logements).

Dans le même temps, certaines communes ont vu leur niveau de construction de logements neufs chuter de manière spectaculaire à partir de 2008. C'est le cas de Saint-Urbain, Saint-Christophe-du-Ligneron, Froidfond, mais surtout de Beauvoir-sur-Mer, malgré une légère reprise de la construction en 2017.

Nombre de logements autorisés[102]

Commune	**2007 (situation avant crise)**	**Moyenne 2008-2016 (crise immobilière)**	**2017 (reprise)**	***Moyenne 2007-2017***
Beauvoir-sur-Mer	110	24	39	***34***
Bois-de-Cene	25	23	17	***22***
Bouin	11	7	12	***8***
Challans	167	208	479	***229***
Châteauneuf	12	8	7	***8***
Froidfond	43	17	14	***19***
La Garnache	50	40	35	***40***
Saint-Christophe	42	13	16	***16***
Saint-Gervais	26	27	11	***26***
Saint-Urbain	52	13	14	***17***
Sallertaine	20	24	35	***25***
CCCG	**558**	**405**	**679**	***443***

[102] Source : SITADEL2, logements autorisés en date réelle

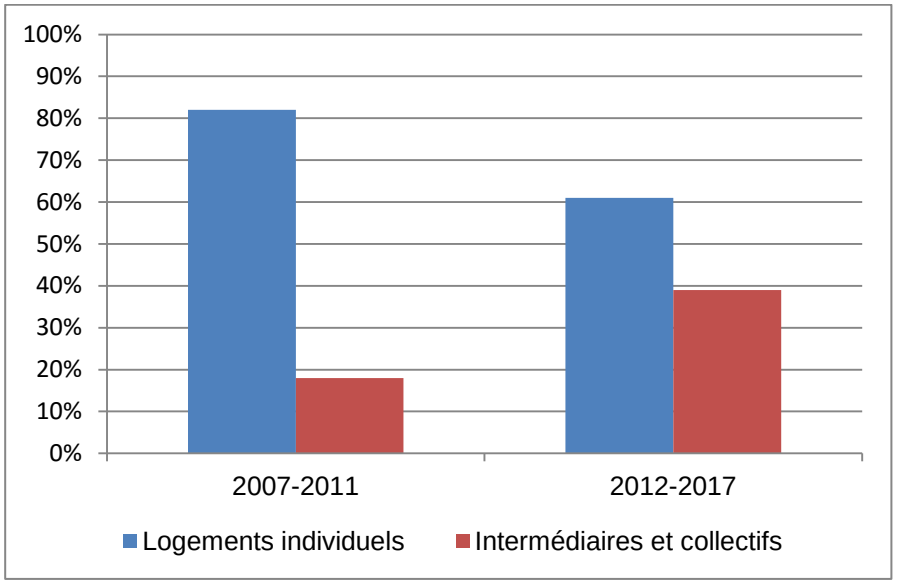
Nombre de logements commencés[103]

Commune	2007 (situation avant crise)	Moyenne 2008-2016 (crise immobilière)	2017 (reprise)	Moyenne 2007-2017
Beauvoir-sur-Mer	74	25	25	**29**
Bois-de-Cene	30	18	34	**20**
Bouin	13	6	2	**6**
Challans	243	171	308	**190**
Châteauneuf	11	8	8	**8**
Froidfond	39	16	10	**17**
La Garnache	40	37	32	**36**
Saint-Christophe	50	12	18	**16**
Saint-Gervais	32	26	11	**25**
Saint-Urbain	50	12	21	**16**
Sallertaine	23	22	21	**22**
CCCG	**605**	**351**	**490**	**387**

[103] Source : SITADEL2, logements commencés en date réelle (2007-2016) et en date de prise en compte (2017).

Ce changement de modèle se traduit en matière de formes urbaines. La part des opérations groupées – logements collectifs ou intermédiaires, a doublée sur la période 2012-2017 par rapport à la période précédente, pour atteindre 40 % de la construction neuve totale. Ce chiffre est à mettre en rapport avec les caractéristiques du parc existant, constitué à 89 % de logements individuels.

Part des logements collectifs et individuels dans la construction neuve[104]



[104] Source : SITADEL2, logements autorisés en date réelle (2007-2016) et en date de prise en compte (2017)

La question qui se pose désormais est de savoir si l'année 2017 est une année exceptionnelle en matière de construction neuve, ou si elle marque le début d'une hausse durable du niveau de production de logements sur le territoire.

A l'avenir, les choix effectués dans le cadre du SCoT, du PLUi et du PLH joueront un rôle déterminant pour le niveau de construction de logements. A plus court terme, **la construction neuve devrait marquer une pause en 2018**. Le nombre d'opérations privées de promotion immobilière devrait en effet ralentir du fait de la fin du dispositif PINEL. Aucune opération d'envergure n'est ainsi concernée par les permis de construire déposés sur le premier trimestre 2018 sur Challans.

Ce n'est qu'après la livraison des nombreuses opérations en cours, et en fonction des facilités ou difficultés de commercialisation, que la promotion immobilière pourrait repartir à la hausse sur Challans. Il en va de même pour les opérations de logements sociaux. Même si la demande est importante, les acteurs locaux, et notamment les services du CCAS de Challans qui représentent la commune en commission d'attribution, observent un nombre important de refus. Des demandes en attente enregistrées dans le fichier départemental ne sont plus d'actualité, les ménages demandeurs ayant emménagé dans le parc privé. Aussi, il conviendra d'observer attentivement l'adéquation entre l'offre nouvelle proposée et la demande sur le territoire.

Par ailleurs, le ralentissement de la production privée devrait entraîner de manière automatique le ralentissement des opérations en secteurs de mixité sociale, impactant directement le niveau de production de logements sociaux.

En dehors de Challans, certaines communes pourraient voir leur production repartir à la hausse, comme La Garnache qui dispose d'un vaste projet de lotissement public lié à la modification n° 3 du PLU, et Beauvoir-sur-Mer, dont le nouveau PLU en cours d'adoption permettra à la commune de proposer à court terme une offre nouvelle afin de répondre à ses problématiques de vieillissement de la population et de ralentissement de sa croissance démographique

2.4.2. Une offre nouvelle qui se diversifie en faveur des locatifs et des petits logements

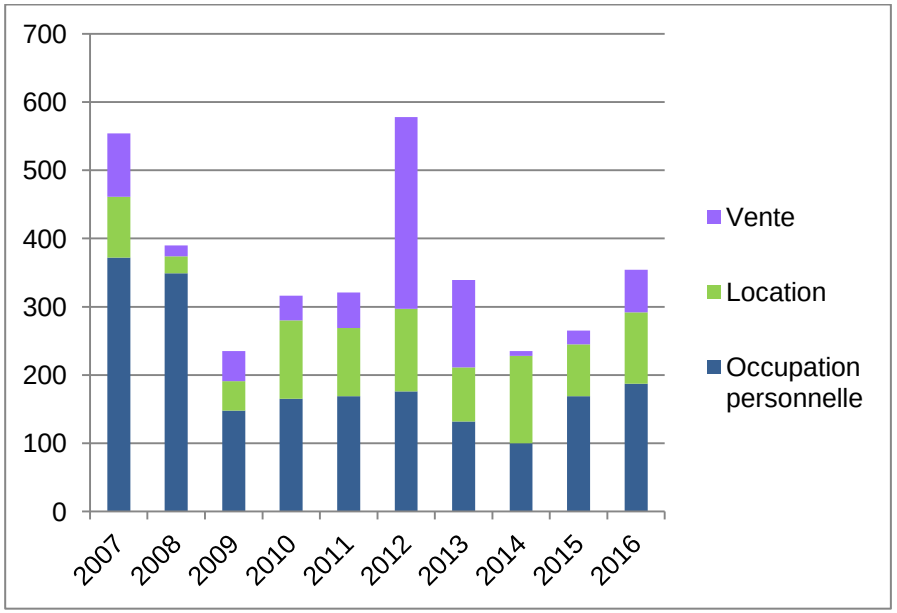
Jusqu'à la fin des années 2000, la grande majorité des nouveaux logements étaient destinée à l'occupation personnelle, c'est-à-dire construits sous maîtrise d'ouvrage de particuliers pour être occupés.

A partir de 2010, la part des logements neufs destinés à la location ou à la vente augmente de manière significative, avec un pic en 2012 lié à l'opération Bonne Fontaine à Challans. Cette tendance se poursuit par la suite, particulièrement marquée sur Challans du fait des dispositifs PINEL et SRU. Pour autant, toutes les communes sont concernées. Des opérations de logements sociaux ont vu le jour dans plusieurs communes de la CCCG. Par ailleurs, de nombreux projets de 2 ou 3 logements locatifs, menés par des particuliers, contribuent à diversifier l'offre de logement sur l'ensemble du territoire.

Cette diversification de l'offre en faveur des locatifs est particulièrement marquée en 2017. Les locatifs représentent ainsi 39 % de la construction neuve (23 % de locatifs sociaux et 16 % de locatifs privés). Par ailleurs, les logements destinés à la vente (23 % de l'offre nouvelle) correspondent pour une part importante à des logements construits dans le cadre d'opérations immobilières à Challans, éligibles au dispositif PINEL. Ils sont donc vendus à des particuliers qui investissent en vue de louer les logements.

Une offre locative abordable se développe donc de manière importante, avec des logements publics ou privés aux plafonds de loyers encadrés (plafonds de loyers HLM et PINEL), qui apportent aux ménages du territoire des solutions nouvelles dans leur parcours résidentiel.

Evolution de la destination des logements autorisés[105]



[105] Source : SITADEL 2, logements autorisés de 2007 à 2016 en date réelle.

2.4.3. Un parc public qui se développe fortement

Le parc public s'est développé de manière très significative depuis l'entrée de Challans dans le dispositif SRU.

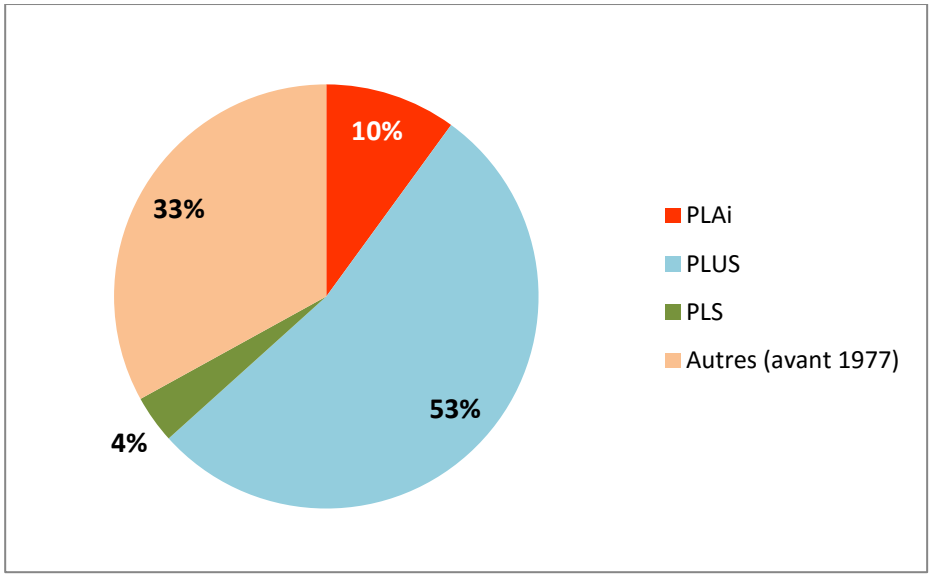
Les outils mis en place par la commune (secteurs de mixité sociale, garantie d'emprunt des opérations), les efforts consentis par les organismes HLM pour développer leur parc sur Challans, et la priorité donnée aux opérations challandaises dans le cadre de la programmation départementale, ont produit tous leurs effets.

Avec 394 logements financés de 2014 à 2017, dont 364 pour la seule ville de Challans (92 % des logements financés), le nombre de logements sociaux de la CCCG aura progressé de 50% en 4 ans.

Cependant, la part des logements financés en PLAI, c'est à dire des logements aux niveaux de loyers les plus faibles, reste insuffisante, à 15 % de la production totale de logements sociaux.

Pour rappel, l'article 55 de la loi SRU a été renforcé par la loi égalité et citoyenneté du 23 janvier 2017, et prévoit désormais un minimum de 30 % de logements financés en PLAi dans l'offre nouvelle de logements sociaux. La part des logements PLAi n'est actuellement que de 10 % sur la CCCG. Cependant, 33 % des logements sociaux du territoire ont été construits avant la loi du 3 janvier 1977 qui a profondément modifié le financement du logement social. Aussi, ces logements financés avant 1977 constituent de fait un parc « très social », avec de faibles niveaux de loyers liés à l'ancienneté des constructions.

Répartition des logements sociaux existants selon leur mode de financement[106]



[106] Source : indicateurs DREAL Pays de Loire, RPLS 2016.

Logements sociaux financés de 2014 à 2017[107]

	PLAi	*PLUS*	*PLS*	*Total*
Beauvoir-sur-Mer	0	0	0	0
Bois-de-Céné	0	0	0	0
Bouin	0	0	0	0
Challans	**56**	**206**	**102**	**364**
Châteauneuf	0	0	0	0
Froidfond	0	0	0	0
Garnache	0	**3**	0	**3**
Saint-Christophe	**4**	**16**	0	**20**
Saint-Gervais	0	0	0	0
Saint-Urbain	0	**5**	0	**5**
Sallertaine	0	0	0	0
CCCG	**60**	**230**	**102**	**392**
% type financement	**15,3 %**	**58,7 %**	**26 %**	

[107] Source : Département de la Vendée, programmation des aides au logement social, période triennale SRU 2014-2017.

Les logements sociaux financés de 2014 à 2017 sont très majoritairement des logements collectifs. Comme cela à déjà été évoqué, le développement du parc social a très largement contribué à la densification de la ville de Challans.

Par ailleurs, la période récente a vu un développement conséquent du patrimoine de l'ESH Vendée Logement sur le territoire, plus important que celui de l'Office Public Vendée Habitat.

L'ESH Podeliha, bailleur historique du Maine et Loire, s'implante également durablement sur la CCCG avec 47 logements financés en 4 ans, après une première opération de 20 logements à La Garnache en 2013.

Logements sociaux financés de 2014 à 2017 par opérateur et caractère des logements[108]

	Individuel	**Collectif**	**Opérations mixtes**	**Total**
Vendée Habitat	7	53	7	67
Vendée Logement	12	151	13	176
Podeliha	0	47	0	47
EHPAD Challans	0	94	0	94
Autres	0	8	0	8
Total	**19**	**353**	**20**	**392**

[108] Source : Département de la Vendée, programmation des aides au logement social, période triennale SRU 2014-2017.

Un suivi précis de la production de logements sociaux de la ville de Challans a été mis en place conjointement par la commune et la CCCG dans le cadre de l'inventaire SRU annuel.

Le RPLS, dont les données sont arrêtées au 1er janvier 2016, indique que la commune de Challans dispose de 504 logements sociaux ordinaires (hors résidences). Depuis 2016, 120 logements supplémentaires ont été mis en location, soit une hausse de 24 %. 304 logements sociaux ordinaires sont en cours de construction sur Challans, auxquels on peut ajouter le nouvel EHPAD (94 places financées en PLS).

Aussi, l'offre sociale sur la ville de Challans va doubler dans les prochaines années par rapport à 2016.

Ce haut niveau de production devrait permettre de résorber une grande partie de la demande en attente, et offrira de nouvelles possibilités de logements aux habitants de la CCCG. Du fait du nombre élevé de logements financés en PLUS, le parc public, aujourd'hui très spécialisé socialement, pourrait s'ouvrir un peu plus aux classes moyennes.

Suivi de la production de logements sociaux de la ville de Challans[109]

RPLS 2016	Logements mis en location depuis 2016	Logements disponibles à la location début 2018	Logement sociaux autorisés, en cours de construction	Nombre total de logements sociaux à venir
504	119	**623**	304	**927**

[109] Source : CCAS et service urbanisme de la commune de Challans, service habitat CCCG.

Partie 3 – Marché de l'habitat et volet foncier du diagnostic

3.1. Les marchés de l'habitat

3.1.1. Situation des marchés locaux de l'habitat au regard des zonages de la politique du logement

Le zonage des politiques nationales du logement (A/B/C)

Le zonage de la politique nationale du logement, ou zonage A / B / C, a été créé en 2003 dans le cadre de la création du dispositif « Robien » en faveur de l'investissement locatif.

Révisé en 2006, 2009 et 2014, ce zonage classe les communes de France en 5 zones, en fonction de la tension du marché local du logement :

-Zone A bis : Paris et 76 communes de la Région Ile de France.

-Zone A : Agglomération de Paris (dont zone A bis), Côte d'Azur, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés.

-Zone B1 : Grandes agglomérations où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, départements d'Outre-Mer ;

-Zone B2 : Communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;

-Zone C : reste du territoire.

Deux communes de la CCCG sont situées en zone B2 : Challans et Sallertaine. Les autres communes sont situées en zone C.

Le marché du logement de la CCCG est donc considéré comme peu tendu à l'échelle nationale.

Le zonage A/B/C a des effets importants en matière de politique du logement. Les dispositifs nationaux en faveur du logement sont ainsi différenciés selon le zonage des communes où ils s'appliquent.

Les principaux dispositifs concernés sont les suivants :

-Le **Prêt à Taux Zero (PTZ).** Le volet logement de la Loi de finances 2018 introduit une distinction entre les types de PTZ mobilisables, neuf ou ancien, selon la tension du marché local du logement. Le PTZ neuf est ainsi mobilisé pour construire dans les secteurs les plus tendus, tandis que le PTZ ancien représente un outil pour reconquérir un parc ancien vacant ou dégradé dans les secteurs moins tendus, et lutter ainsi contre l'étalement urbain. La quotité du PTZ dans le neuf est passée de 40 % à seulement 20 % en zone B2 et C. A terme, le « PTZ neuf » devrait disparaître dans ces deux zones. Nous le verrons, ces mesures pourraient impacter fortement la construction neuve sur le territoire. Le PTZ ancien concerne des opérations d'acquisition-rénovation d'un logement ancien par des particuliers. Il peut s'agir d'une réhabilitation importante assimilant le bâtiment à un local neuf, d'une transformation d'un local en habitation, et d'un achat avec travaux si ces derniers représentent au moins 25 % du montant total de l'opération immobilière (achat + travaux). Il est désormais réservé aux zones B2 et C, et ne peut plus être mobilisé sur les secteurs plus tendus.

-Le **dispositif PINEL,** qui octroie une déduction fiscale sur les revenus locatifs des particuliers ayant acheté un logement neuf pour le louer à un montant de loyer abordable, était déjà réservé aux secteurs A, A Bis et B1. Des commune situées en zone B2 pouvaient obtenir un agrément préfectoral pour être éligibles à ce dispositif. Ce fût le cas de la ville de Challans, de 2013 au 31 décembre 2017, avec des effets importants sur la densification du centre-ville et le haut niveau de construction neuve observé en 2017.

La Loi de finances 2018 a supprimé cette possibilité de bénéficier d'un agrément Pinel en zone B2, le dispositif étant désormais réservé aux secteurs tendus. Les opérations immobilières réalisées sur la ville de Challans ne peuvent donc plus bénéficier de ce dispositif depuis le 1er janvier 2018.

-Le dispositif « **Louer abordable** » permet à un propriétaire de bénéficier d'avantages fiscaux en louant son logement à un ménage aux ressources modestes, avec un plafond de loyer encadré, dans le cadre d'une convention avec l'ANAH. S'il réalise des travaux, le propriétaire peut percevoir une subvention de l'ANAH. Les plafonds de loyers et avantages fiscaux varient en fonction du zonage A/B/C de la commune où est situé le logement. En zone C, ce dispositif ne fonctionne que dans le cadre d'une intermédiation locative (location-sous location ou mandat de gestion), c'est-à-dire que le propriétaire loue son logement *via* une association spécialisée qui l'utilise pour loger des ménages en difficulté. La possibilité de mobilisation du dispositif « Louer abordable » pour créer une offre locative abordable est donc limitée en zone C.

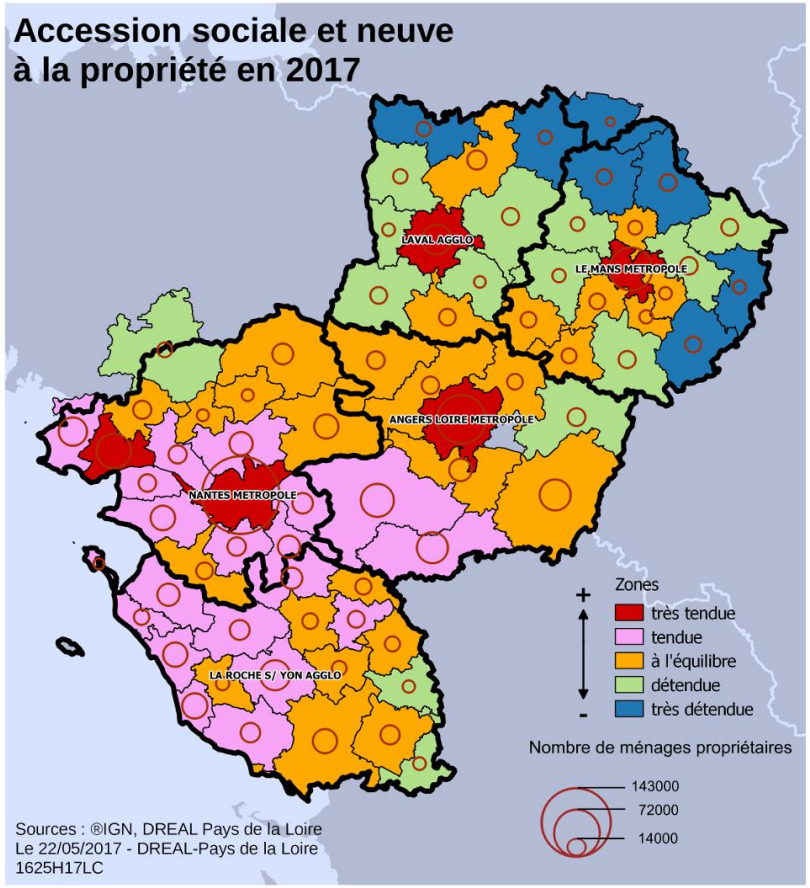
Le zonage A/B/C a de nombreuses autres utilisations (plafonds de ressources du PTZ, du PSLA, plafonds de ressources et de loyers du PLI et du PLS, etc.).

Le zonage Pays de Loire (ou zonage PDL)

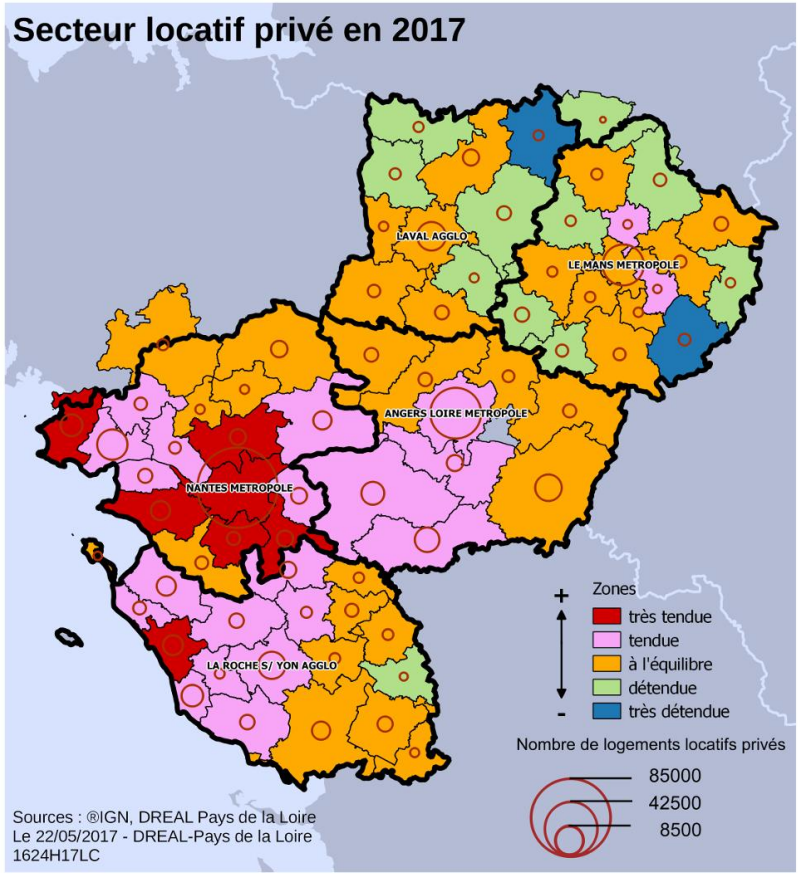
La DREAL des Pays de la Loire a initié en 2011 un système d'observation sur les tensions des marchés du logement. L'objectif de cette démarche est de partager une vision commune avec les acteurs locaux de la politique de l'habitat, et surtout de disposer d'un outil pour la répartition territoriale des aides de l'État en faveur du logement social.

Ce système repose sur un certain nombre d'indicateurs, à l'échelle des EPCI de la région, qui permettent des comparaisons en matière de tension du marché du logement. Trois types de marchés sont étudiés, avec une cartographie proposée à l'échelle de l'EPCI : le marché de l'accession à la propriété, le marché locatif privé et le marché locatif social.

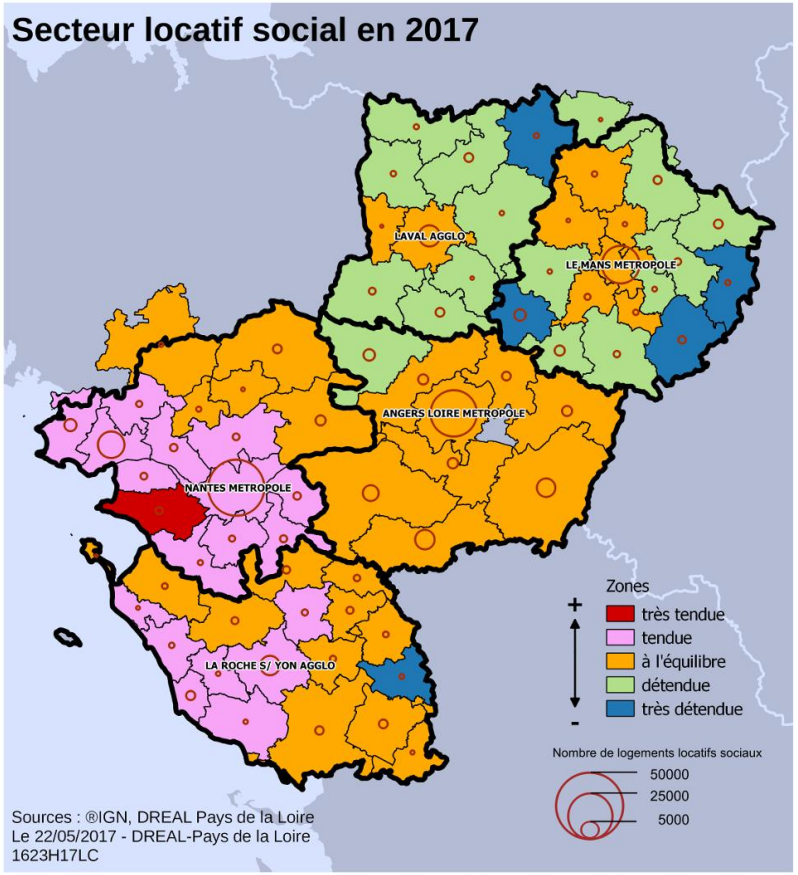
Zonage DREAL Pays de Loire – Accession à la propriété



Zonage DREAL Pays de Loire – Secteur locatif privé



Zonage DREAL Pays de Loire – Secteur locatif social



Selon le zonage PDL, le marché du logement de la CCCG est donc tendu sur les secteurs de l'accession à la propriété et du marché locatif privé, c'est à dire que l'offre n'est pas suffisante au regard de la demande.

En revanche, le secteur locatif social est à l'équilibre par rapport à d'autres territoires, et notamment le littoral vendéen.

Ce zonage a été précisé pour le secteur du marché locatif social, avec une cartographie départementale à l'échelle de la commune. L'objectif est de programmer prioritairement l'offre locative sociale dans les secteurs les plus tendus. Ce zonage spécifique au secteur locatif social a été validé par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en 2013, avant d'être modifié pour la période 2016-2018.

Il influe directement sur la programmation des aides de l'Etat aux opérations, déléguées ou non, sur l'ensemble de la Région et détermine les territoires éligibles à la prime pour les surcoûts de construction.

Les communes des Pays de Loire sont ainsi classées en 3 zonages de programmation : PDL1 (secteur tendu et prioritaire), PDL2 (secteur à l'équilibre), PDL3 (secteur détendu, non prioritaire). En plus des indicateurs régionaux relatifs à la tension des marchés du logement, les critères suivants ont été pris en compte pour opérer cette classification :

-le zonage A/B/C

-L'aménagement du territoire prévu dans les documents locaux de planification et programmation : PDH, PLH, SCoT (polarités, objectifs de production de logements neufs).

-L'obligation, ou non, pour chaque commune, de produire des logements sociaux dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU.

Sur la CCCG, la ville de Challans est située en zone PDL1 pour la programmation de l'offre nouvelle de logements sociaux.

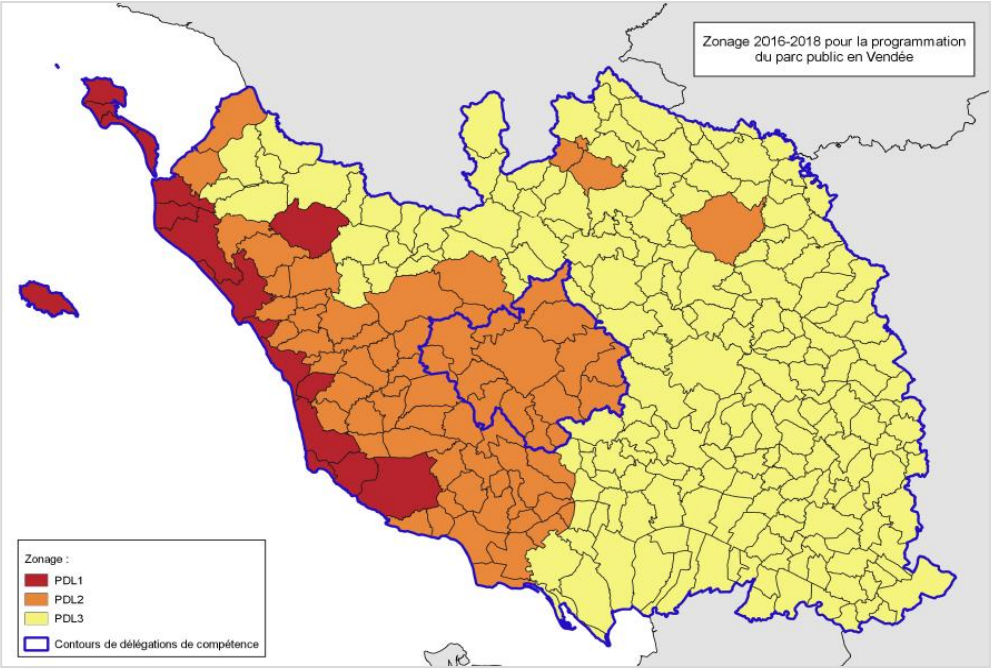
La commune, qui connaît une forte demande de logements sociaux et qui était concernée par l'article 55 de la loi SRU jusqu'en 2017, est donc prioritaire dans la programmation des aides du délégataire des aides à la pierre qu'est le Département de la Vendée.

Les communes de Beauvoir-sur-Mer et Bouin, qui disposent d'une façade littorale, sont situées en zone PDL2.

Les autres communes de la CCCG sont situées en zone PDL3 et ne sont pas prioritaires dans la programmation départementale.

Dans un contexte de diminution de la capacité des opérateurs sociaux à investir dans de nouvelles opérations, les possibilités de développement du parc public dans les communes situées en zone PDL3 risquent d'être limitées à l'avenir.

Zonage Pays de Loire pour la programmation du parc public – Vendée



3.1.2. Le marché des ventes de logements neufs et anciens

Précision méthodologique

Le marché des ventes de logements est divisé en deux secteurs, les ventes de logements neufs et les ventes de logements anciens, dont l'analyse fait appel à des sources différentes.

Dans un premier temps, une situation du marché local, neuf et ancien confondus, est proposée à partir des annonces du site *ouest-immo.com*, qui est le principal diffuseur d'annonces immobilières sur le grand ouest.

L'analyse du marché des ventes de logements neufs est ensuite effectuée à partir de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)**.** Cette enquête effectuée par la DREAL des Pays de la Loire, est réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs immobiliers bénéficiaires de permis de construire de plus de 5 logements. Les données disponibles ne concernent que la ville de Challans.

Le marché de l'ancien est étudié à partir de la source « demande de valeurs foncières » de la DGFIP. Le marché des terrains à bâtir est étudié séparément dans la partie 3.1.2.

Il en va de même pour le segment particulier de l'accession à la propriété, traité dans la partie 3.1.3 sous l'angle du Prêt à Taux Zero.

Prix médians proposés dans les annonces immobilières du site ouest-immo.com – avril 2018

Commune	Nombre annonces maisons	Prix médian (€/m²)	Evolution prix médian 2017-2018
Beauvoir-sur-Mer	82	1 861	-4,3 %
Bois de Céné	40	1 972	+10 %
Bouin	54	1 764	+2,5 %
Challans	394	2090	-2,4 %
Châteauneuf	3	1 988	+0,9 %
Froidfond	31	1 757	-7,5 %
La Garnache	105	1 823	+1,5 %
Saint-Christophe	36	1 725	-4,5 %
Saint-Gervais	36	1 838	-1,5 %
Saint-Urbain	33	1 840	+3,9 %
Sallertaine	67	1 883	-3,7 %
Vendée		1 787	-3,7 %

Situation du marché local au niveau départemental : des prix qui correspondent à la situation rétro-littorale du territoire

Selon le site *ouest-immo.com*, 881 maisons étaient en vente en avril 2018 sur la CCCG. Les prix médians des annonces immobilières varient entre 1 725 €/m² à Saint-Christophe du Ligneron, et 2 090 €/m² à Challans.

Globalement, les prix pratiqués sur la CCCG sont supérieurs à ceux pratiqués sur le département. Cependant, la Vendée est un département très contrasté en matière de prix de l'immobilier, entre un littoral très prisé et l'Est du département sur lequel les prix pratiqués sont très bas.

Aussi, les prix pratiqués sur la CCCG, et notamment sur Challans, restent raisonnables en comparaison avec ceux constatés dans les communes touristiques comme Saint-Jean de Monts (2 335 €/m²) et surtout Noirmoutier en l'île (3 510 €/m²), autres polarités du SCoT du Nord-Ouest Vendée. Pour autant, ils sont supérieurs à ceux pratiqués à La Roche-sur-Yon (1 856 €/m²), Préfecture du département.

Alors que les prix baissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du littoral, la Communauté de Commune Vie et Boulogne, voisine de la CCCG, propose des prix médians inférieurs à 1 500 €/m².

En matière de marché immobilier, la CCCG est positionnée dans une situation intermédiaire, entre les prix élevés du littoral et ceux, particulièrement bas, du bocage.

Dans ce contexte, maintenir des prix attractifs en proposant une offre abondante représente un enjeu pour le territoire, afin d'éviter que des jeunes ménages qui travaillent sur la CCCG ne s'installent toujours plus loin du littoral pour pouvoir accéder à la propriété.

Le marché des appartements ne concerne que la ville de Challans. 187 appartements étaient en vente sur le site *ouest-immo.com* en avril 2018, pour un prix médian de 2 651 €/m².

Ce montant est inférieur à la médiane vendéenne, de 2 905 €/m². Le marché vendéen des logements collectifs est concentré sur la ville de La Roche-sur-Yon, qui propose des prix attractifs (1 817 €/m²) et sur le littoral, avec des prix qui dépassent fréquemment les 3 000 €/m². Le prix médian des appartements sur Challans est donc relativement élevé, bien qu'inférieur à une médiane départementale fortement influencée par le marché littoral.

L'importance de l'offre nouvelle, dont les prix sont logiquement plus élevés que sur le marché de l'ancien, explique en partie le coût assez important des appartements à Challans. Le prix pour un appartement neuf dans le centre-ville de Challans est ainsi compris entre 3 000 €/m² (opération La Closerie) et 3 500 €/m² (opération Caducée et Hippocampe).

Commercialisation des logements neufs : un contexte régional et départemental favorable, porté par l'investissement locatif privé

Avec 7 442 logements vendus en un an, l'année 2017 a connu le plus haut niveau de ventes de logements neufs en Pays de la Loire depuis 2010, alors que l'année 2016 représentait déjà une année record en matière de volumes de ventes.[110] Le marché est très largement porté par les ventes d'appartements (6 888 ventes), qui représentent 92 % des logements mis en vente.

Si la grande majorité de ces ventes concerne la métropole nantaise, le marché vendéen du logement collectif a énormément progressé, avec une hausse de 30 % du nombre d'appartements mis en vente entre 2016 et 2017. 797 logements collectifs ont ainsi été vendus en Vendée en 2017. 75 % de ces ventes concernent un investissement locatif privé dans le cadre du dispositif PINEL.

La ville de Challans s'inscrit dans cette tendance, avec plus de 70 ventes d'appartements en 2017, contre seulement 32 en 2016. Aucun logement collectif n'a été mis en vente ou vendu sur les autres communes.

La promotion immobilière pour du logement individuel reste confidentielle à l'échelle régionale et était jusqu'alors inexistante sur la CCCG, sur un segment de marché où le futur propriétaire occupant est généralement maître d'ouvrage de son projet de construction. L'année 2017 fait figure d'exception pour la CCCG, avec plus de 30 maisons de promoteurs mises en vente. En 2017, trois permis de construire ont été accordés à des constructeurs de maisons individuelles, à Challans, pour un total de 41 logements individuels groupés.

Ces opérations de logements individuels groupés pourraient se développer dans les prochaines années, proposant une offre plus dense qu'en lotissement et répondant à la demande locale de logements individuels.

---

[110] Source : La commercialisation des logements neufs en 2017 – DREAL Pays de Loire. Etude disponible en ligne à l'adresse : http://www.donnees.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/publications/ecln/ECLN

Le dispositif PINEL a très largement contribué à dynamiser la promotion immobilière locale, avec 195 logements autorisés destinés à la vente en 2017, soit 23 % de l'offre nouvelle[111]. Avec la fin du dispositif, la promotion pourrait marquer une pause, entraînant une forte baisse des volumes de logements neufs en opérations groupées.

Des prix qui augmentent mais restent inférieurs à la moyenne départementale

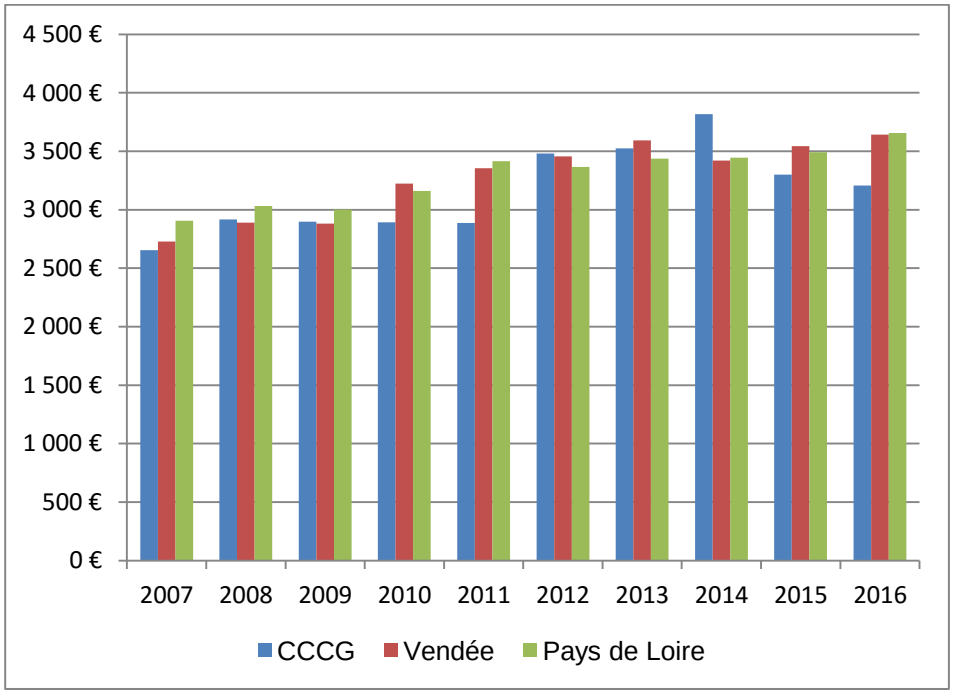
Les prix de sortie des opérations immobilières ne sont disponibles, pour la CCCG, que pour Challans, et uniquement sur le segment du logement collectif. Ces chiffres doivent être considérés avec précaution en raison des faibles volumes observés.

Depuis 10 ans, on observe à l'échelle régionale et départementale une hausse marquée du prix moyen des appartements. Cette inflation concerne également la ville de Challans. Alors qu'il fallait compter 137 696 € en moyenne pour acheter un appartement neuf en 2007, ce prix était de 208 000 € en 2016, soit 3 208 €/m².

Cette augmentation reste mesurée par rapport à ce qui est observé au niveau de la Vendée et de la Région, avec des prix moyens qui dépassent les 3 500 €/m². Notons que les prix observés sur la ville de Challans peuvent fortement varier selon le standing des deux ou trois opérations en commercialisation sur une année.

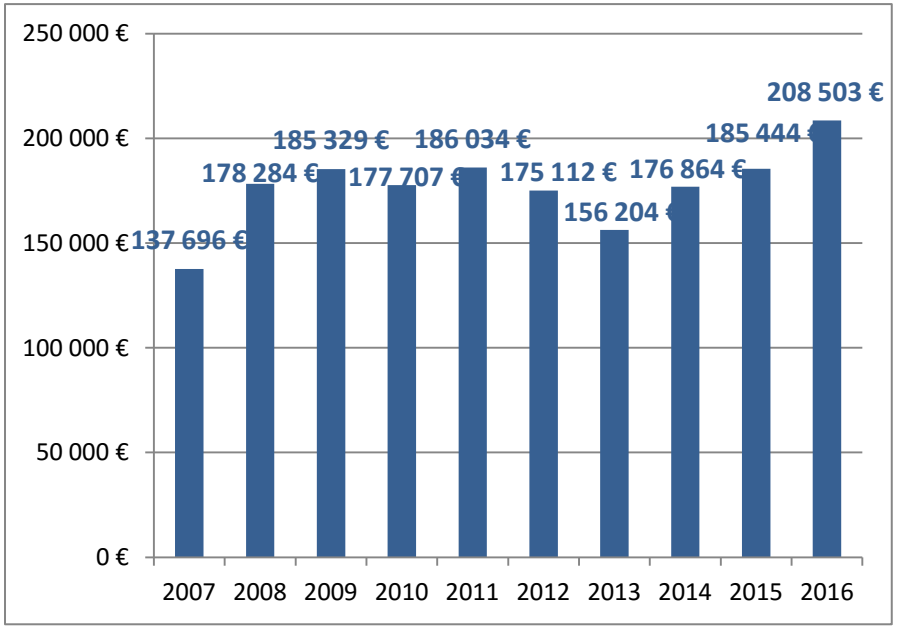
[111] Source : étude PC 2017

Evolution du prix moyen (€/m²) des appartements neufs (ventes de promoteurs)[112]



[112] Indicateurs DREAL Pays de Loire, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

Evolution du prix moyen global d'un appartement neuf à Challans[113]



[113] Indicateurs DREAL Pays de Loire, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).

Un marché de l'ancien en expansion

Les ventes de logements anciens sont observées à partir de la source « demande de valeurs foncières » fournie par la DGFIP aux collectivités locales et EPCI, qui est une base de données recensant les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre.

Les données sont exhaustives et reflètent au plus près l'état du marché de l'ancien.

L'inconvénient de cette source est lié au fait que les EPCI et collectivités qui y ont accès ne disposent que des données qui concernent leur territoire. Aussi, les comparaisons avec d'autres territoires sont impossibles.

Ces comparaisons sont ici effectuées à partir de l'étude relative aux marchés vendéens de l'habitat, réalisée en octobre 2017 par l'ADILe de Vendée dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat, et qui propose pour les logements anciens une analyse à partir de la base de données PERVAL créée par les notaires de France.

Entre 2011 et 2016, le volume des ventes de logements anciens a progressé, de 448 à 566 logements vendus en un an. L'ADILe de Vendée fait état d'une reprise du marché de l'ancien depuis fin 2015 en Vendée, avec un volume de ventes à la hausse et des prix en augmentation.

Sur la CCCG, le prix médian des ventes de maisons anciennes est de 148 949 € en 2016, soit 2 845 € de plus qu'en 2011. Cette hausse des prix reste raisonnable, et le coût d'une maison ancienne sur la CCCG est légèrement inférieur à la médiane départementale de 150 000 €.

Les médianes de prix varient fortement entre les communes, de 108 500 € à Bouin à 175 000 € à Challans. Ces chiffres ne tiennent pas compte de la typologie, de l'époque de construction et de l'état général des logements, qui peuvent fortement influer les prix. De plus, certaines communes ont connu un nombre trop limité de transactions pour que ces médianes soit totalement représentatives de l'état du marché des maisons anciennes.

Une fois ces précautions précisées concernant l'interprétation des données, certaines conclusions peuvent être tirées en matière d'évolution du marché local des maisons anciennes :

-Les volumes de ventes et les prix augmentent, mais dans des proportions raisonnables. Le marché est donc relativement dynamique mais ne s'emballe pas.

-Les prix pratiqués sont situés dans la moyenne départementale, et sont très inférieurs à ce qui observé sur d'autres secteurs littoraux, comme Noirmoutier (prix médian de 241 500 €) ou les Sables d'Olonne (prix médian de 215 000 €).

En ce qui concerne le marché des appartements anciens, les données ne sont disponibles que pour la ville de Challans. Le volume de ventes d'appartements anciens n'a pas évolué entre 2011 et 2016, avec 48 mutations par an, principalement des T2 et T3.

Les prix médians ont en revanche progressé de 95 250 € en 2011 à 99 750 € en 2016. Selon la source PERVAL utilisée par l'ADILe dans son étude sur les marchés de l'habitat, le prix médian au m² d'un appartement ancien est de 1 810 € à Challans, en baisse de 10 % par rapport à l'année précédente et très inférieur à ce qui observé dans des villes situées à proximité comme Saint Jean de Monts (2 350 €) ou encore Saint-Gilles-Croix-de-Vie (3 300€).

L'offre nouvelle de logements collectifs proposée à Challans depuis quelques années entre directement en concurrence avec un marché des appartements anciens qui semble stagner.

Avec la fin du dispositif PINEL et la baisse de la quotité du PTZ dans le neuf, une partie de l'investissement locatif (via le conventionnement ANAH notamment) et de la primo-accession dans le neuf pourraient s'orienter vers l'ancien. Une offre nouvelle de logements dans le parc ancien rénové pourrait ainsi se développer fortement, avec une nette diminution des logements vacants dont le nombre a pourtant augmenté sur la période récente.

Le marché de l'ancien à donc de beaux jours devant lui sur la CCCG. Il faudra cependant veiller à ce que les prix se maintiennent à un niveau acceptable pour les primo-accédants. Ceux-ci doivent consacrer 25 % du montant de leur projet immobilier à des travaux de rénovation s'ils souhaitent bénéficier d'un PTZ ancien. Aussi, lorsque le prix d'achat augmente, le montant des travaux à réaliser pour bénéficier du PTZ augmente en conséquence.

Evolution des prix des maisons anciennes de 2011 à 2016[114]

Communes	Nombre de mutations de maisons 2011	Prix médian 2011	Nombre de mutations de maisons 2016	Prix médian 2016	Evolution 2011-2016 (volume)	Evolution 2011-2016 (prix)
Beauvoir-sur-Mer	45	119 500 €	58	133 438 €	13	13 938 €
Bois-de-Céné	20	155 000 €	33	129 000 €	13	-26 000 €
Bouin	34	123 000 €	31	108 500 €	-3	-14 500 €
Challans	177	160 000 €	239	175 000 €	62	15 000 €
Châteauneuf	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Froidfond	17	113 500 €	23	146 950 €	6	33 450 €
La Garnache	57	150 000 €	66	149 250 €	9	-750 €
Saint-Christophe	24	136 000 €	34	103 000 €	10	-33 000 €
Saint-Gervais	40	148 215 €	46	128 000 €	6	-20 215 €
Saint-Urbain	11	153 000 €	11	NR	0	NR
Sallertaine	23	135 650 €	25	180 000 €	2	44 350 €
CCCG (prix moyens)	**448**	**146 104 €**	**566**	**148 949 €**	**118**	**2 845 €**

[114] Source : Demandes de Valeurs Foncières, DGFIP.

3.1.3. Le marché des lots à bâtir

Un marché local très dynamique

Chaque année, l'ADILe de Vendée publie une étude sur le marché des lots aménagés dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat. Cette étude est issue d'une enquête réalisée auprès des bénéficiaires de permis d'aménager. Les données proposées sont exhaustives et permettent une analyse fine du marché au niveau départemental.

Cette étude, publiée en mars 2018 pour les données 2017, montre que le marché des lots à bâtir de la CCCG se porte particulièrement bien. L'offre nouvelle est abondante. Avec 255 lots produits en un an, Challans Gois Communauté est le deuxième EPCI de Vendée en matière de production de terrains à bâtir, alors qu'il n'est que le 6ème EPCI le plus peuplé du département. En comparaison, La Roche-sur-Yon Agglomération a produit seulement 11 lots de plus, alors qu'elle compte près de 95 000 habitants.

Cette offre abondante semble répondre à une forte demande. La commercialisation des terrains ne souffre pas de difficultés, avec un délai d'écoulement des stocks inférieur à un an.[115] 330 lots ont ainsi été vendus ou réservés à la vente en 2017 ; à comparer avec les 339 lots vendus sur La Roche-sur-Yon Agglomération ; pour une offre totale disponible (stock 2016 et production 2017) de 551 lots. Ainsi, l'offre progresse par rapport à 2016 - le stock disponible était de 445 lots – sans que la commercialisation en pâtisse.

Comme l'ensemble du Nord du département, la CCCG connaît une dynamique très forte sur un marché des lots à bâtir qui correspond souvent à de la primo-accession à la propriété.

Dans le même temps, les prix des terrains se stabilisent, voire diminuent. Selon la même étude pour l'année 2016, il fallait 52 018 € en moyenne pour un acquérir un terrain sur la CCCG, soit 97 €/m².

En 2017, l'étude ne présente plus des prix moyens, mais des prix médians, plus représentatifs de la réalité du marché. Le coût médian d'un lot à bâtir était ainsi de 44 455 € en 2017 (54 433 € à Challans), soit 90 €/m². Ce montant se situe dans la moyenne départementale de 87 €/m² et est très inférieur à ce qui est constaté sur les 2 EPCI associés au projet de SCoT du Nord-Ouest Vendée : 300 €/m² pour la Communauté de Communes de l'Ile Noirmoutier et 121 €/m² pour Océan Marais de Monts en 2017. Les données à la commune de cette étude ne sont actuellement disponibles que pour l'année 2016.

[115] Rapport entre le stock disponible en fin d'année et le nombre de ventes réalisées.

Lots disponibles à la vente et prix pratiqués en 2016[116]

Collectivité	Nombre lots disponibles à la vente	Prix moyen net vendeur	Prix moyen au m²
Beauvoir-sur-Mer	37	45 672 €	87 €
Bois-de-Céné	28	54 551 €	80 €
Bouin	12	41 197 €	126 €
Challans	226	56 058 €	115 €
Châteauneuf	10	/	/
Froidfond	3	/	/
La Garnache	46	46 375 €	83 €
Saint-Christophe-du-Ligneron	25	34 681 €	71 €
Saint-Gervais	18	40 282 €	76 €
Saint-Urbain	19	51 101 €	79 €
Sallertaine	21	69 972 €	53 €
CCCG	**445**	**52 018 €**	**98 €**
CC de l'Ile de Noirmoutier	67	164 827 €	327 €
CC Océan Marais de Monts	387	68 635 €	143 €
Vendée	5288	48 376 €	94 €

[116] Source : ADILe de Vendée, observatoire départemental de l'habitat, étude 2016 sur le marché des lots aménagés.

Un coût du foncier qui reste stable mais des coûts de construction en augmentation

Une autre source permet d'étudier le marché des terrains à bâtir, mais également le coût de construction des maisons construites par des particuliers. Il s'agit de l'**enquête sur le prix des terrains à bâtir** (EPTB), réalisée chaque année par la DREAL des Pays de la Loire auprès des bénéficiaires de permis de construire de maisons individuelles. L'enquête porte notamment sur le prix du terrain à bâtir et le coût prévisionnel de la maison. Elle permet d'étudier à la fois l'offre en lotissement et en secteur diffus. Malheureusement, les données disponibles sont arrêtées à l'année 2015. Les résultats sont présentés à la commune, avec un secret statistique en dessous de 11 occurrences[117].

Le principal enseignement qu'apportent les données EPTB est que le coût d'une opération de construction d'une maison individuelle a augmenté significativement, de 150 760 € en 2007 à 183 923 € en 2015. Cette augmentation n'est pas due à la hausse du coût du foncier, mais à celle du coût de construction. En effet, si le coût moyen du m² des terrains à bâtir a évolué de manière importante, de 55 €/m² en 2007 à 71 €/m² en 2015, le coût global moyen des terrains s'est maintenu autour de 52 000 €, du fait d'une diminution de leur superficie.

On observe également que le prix moyen au m² des terrains donné par l'EPTB est inférieur à celui proposé par l'enquête annuelle de l'ADILe. Le prix global moyen (année 21016) est pourtant quasiment identique. La raison en est que l'enquête de l'ADILe ne porte que sur les terrains aménagés en lotissement, et non sur des terrains à bâtir en secteur diffus, au contraire de l'EPTB.

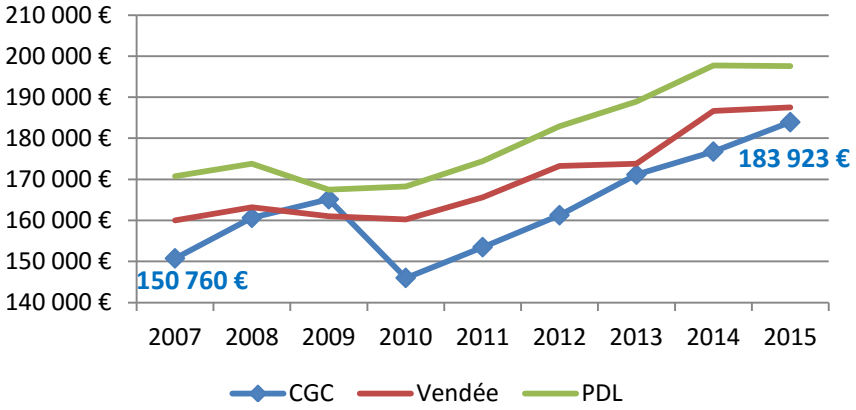
La surface des lots à bâtir en lotissement est aujourd'hui plus faible que celle des terrains à bâtir en diffus. L'étude sur les permis de construire déposés en 2017 effectuée dans le cadre du diagnostic du PLH montre que ce phénomène est particulièrement marqué sur certaines communes (le sujet est abordé en partie 4).

[117] La fiabilité des données relatives aux prix est jugée satisfaisante à partir de 30 occurrences selon la documentation de la DREAL.

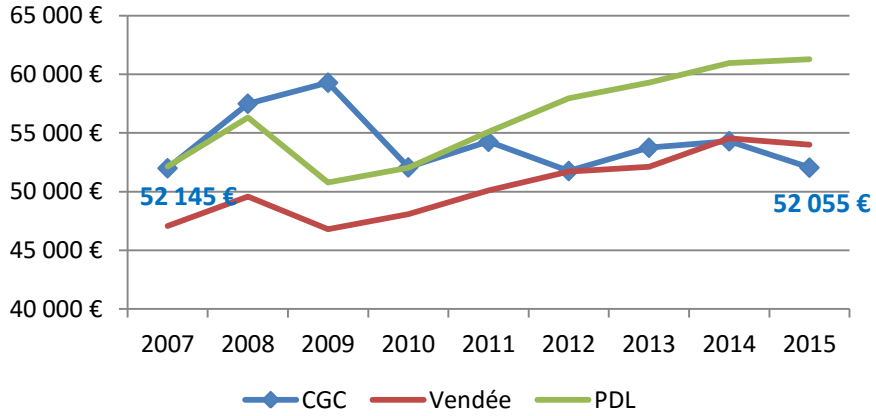
L'évolution des coûts de construction des maisons individuelles est particulièrement marquée à partir de l'année 2013. Alors que le coût de construction d'une maison par un particulier, hors achat du terrain, était de 128 516 € en 2012, il était de 139 542 € en 2013, soit une hausse de 11 000 € en seulement un an. L'application de la RT 2012 au 1er janvier 2013 pour les maisons individuelles[118] a en effet engendré des surcoûts de construction qui ont contribué à augmenter le coût global des opérations.

La mise en place prochaine de la RT 2020, qui imposera aux nouvelles constructions d'être conçues en tant que bâtiments à énergie positive[119], pourrait de nouveau impacter le coût de construction des maisons, et donc le coût global de l'accession à la propriété.

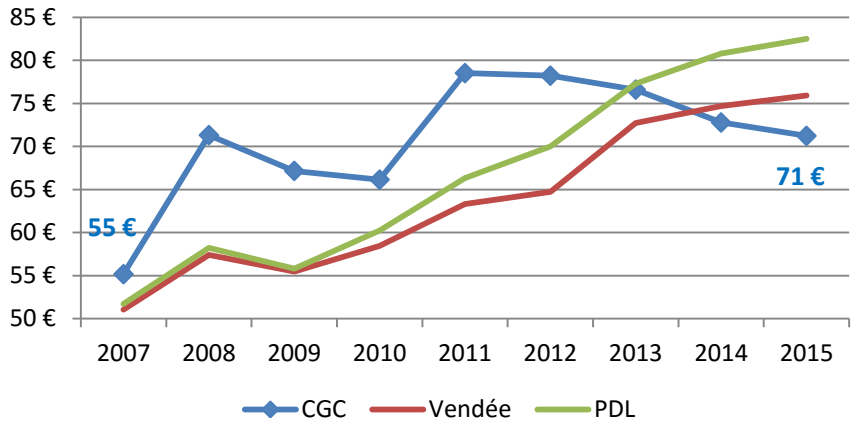
Evolution du prix global moyen (terrain + maison) pour une construction de maison neuve[120]



Evolution du prix moyen des terrains pour une construction de maison neuve

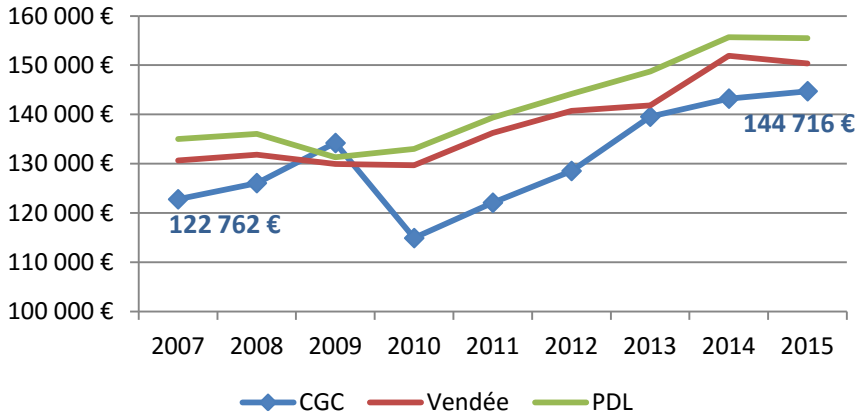


Evolution du prix moyen des terrains au m²

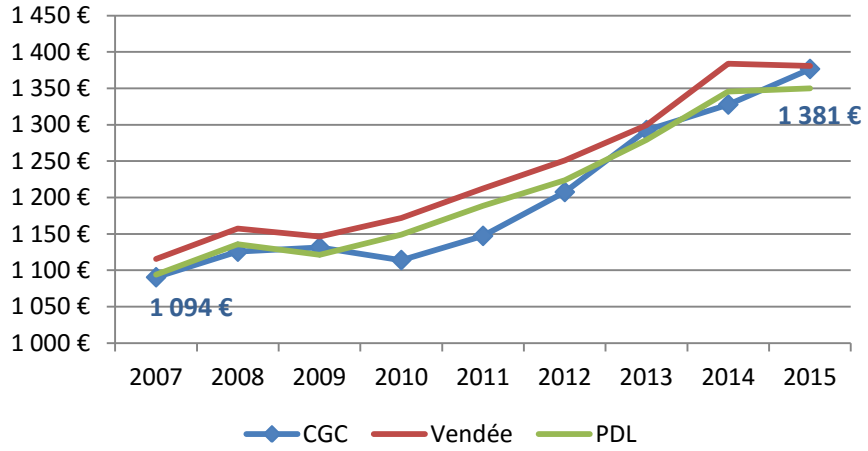


[118] La Réglementation Thermique 2012 impose aux nouvelles constructions de se conformer aux normes des Bâtiments Basse Consommation, avec notamment une consommation globale maximale d'énergie primaire de 50 KWh/m²/an.
[119] Bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.
[120] Source pour les 5 graphiques et le tableau: Indicateurs DREAL Pays de Loire, Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir 2015.

Evolution du prix moyen de construction des maisons (hors terrain)



Evolution du prix moyen de construction des maisons au m² (hors terrain)



Coûts moyens des constructions de maisons individuelles par des particuliers

	Année référence	Coût moyen global	Coût moyen terrain		Coût moyen maison	
Beauvoir-sur-Mer	2015	148 699 €	35 827 €	69 €/m²	126 308 €	1 399 €/m²
Bois-de-Céné	2014	154 764 €	42 421 €	43 €/m²	133 554 €	1 318 €/m²
Bouin	2015	ns	ns	ns	ns	ns
Challans	2015	205 044 €	60 628 €	76 €/m²	159 308 €	1 458 €/m²
Châteauneuf	2011	131 928 €	44 982 €	ns	103 815 €	1 068 €/m²
Froidfond	2015	193 658 €	45 141 €	54 €/m²	148 517 €	1 219 €/m²
La Garnache	2015	158 630 €	46 287 €	78 €/m²	126 960 €	1 195 €/m²
Saint-Christophe	2012	146 985 €	43 514 €	58 €/m²	117 976 €	1 069 €/m²
Saint-Gervais	2015	149 919 €	37 680 €	63 €/m²	122 706 €	1 318 €/m²
Saint-Urbain	2015	152 135 €	40 973 €	58 €/m²	114 886 €	1 094 €/m²
Sallertaine	2015	176 558 €	45 497 €	73 €/m²	140 811 €	1 447 €/m²
CGC	**2015**	**183 923 €**	**52 055 €**	**71** €/m²	**144 716 €**	**1 376** €/m²
Vendée	2015	187 505 €	53 988 €	76 €/m²	150 323 €	1 381 €/m²
Pays de Loire	2015	197 586 €	61 291 €	82 €/m²	155 515 €	1 350 €/m²

3.1.4. Le rôle du Prêt à Taux Zero (PTZ) pour la primo-accession à la propriété

Le PTZ est un prêt aidé par l'État, réservé aux accédants à la propriété ne dépassant pas les plafonds de ressources et qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale durant les 2 années précédentes. Le montant du PTZ dépend de la zone (zonage A/B/C) où se situe le logement. Il existe deux types de PTZ : le PTZ neuf et le PTZ ancien.La loi de finances 2018 a modifié la règlementation du PTZ, avec des incidences importantes pour les ménages accédants à la propriété sur le territoire intercommunal. Depuis le 1er janvier 2018, le PTZ ancien est réservé aux secteurs « détendus » en zones B2 et C. La quotité du PTZ neuf, qui pouvait jusqu'alors atteindre 40 % du montant de l'opération, a été réduite à 20 %.

Le PTZ neuf disparaîtra en zones B2 et C à partir du 1er janvier 2020. Les ménages de la CCCG ne pourront donc plus bénéficier de ce prêt aidé.

Plafonds de ressources annuelles pour l'obtention d'un PTZ

Nombre de personnes occupant le logement	**Zone B2** (Challans, Sallertaine)	**Zone C** (autres communes)
1	27 000 €	24 000 €
2	37 800 €	33 600 €
3	45 900 €	40 800 €
4	54 000 €	48 000 €
5	62 100 €	55 200 €
6	70 200 €	62 400 €
7	78 300 €	69 600 €
A partir de 8	86 400 €	76 800 €

Montant du PTZ neuf et ancien en zone B2 et C

Nombre de personnes occupant le logement	Zone B2		Zone C	
	Coût maximal sur lequel le PTZ est calculé	Montant maximal du PTZ neuf/ ancien	Coût maximal sur lequel le PTZ est calculé	Montant maximal du PTZ neuf/ ancien
1	110 000 €	22 000 €/ 44 000 €	100 000 €	20 000 €/ 40 000 €
2	154 000 €	30 800 €/ 61 600 €	140 000 €	28 000 €/ 56 000€
3	187 000 €	37 400 €/ 74 800 €	170 000 €	34 000 €/ 68 000 €
4	220 000 €	44 000 €/ 88 000 €	200 000 €	40 000 €/ 80 000 €
5 et plus	253 000 €	50 600 €/ 101 200 €	230 000 €	46 000 €/ 92 000 €

Les faibles revenus des ménages du territoire entraînent une éligibilité quasiment systématique des accédants au PTZ, dont les plafonds de ressources sont assez élevés en comparaison avec ceux de l'ANAH ou du logement social.

Aussi, le nombre de PTZ accordés constitue l'indicateur principal de la primo-accession, dans le neuf comme dans l'ancien, bien que certains ménages primo-accédants dépassent les plafonds de ressources ou achètent dans l'ancien sans travaux.

Ces dernières années, les ventes de logements neufs, observées quasiment exclusivement sur Challans, ont concerné pour une très grande part des investissements locatifs. Les prix de sortie des opérations de promotion immobilière sont élevés, et les logements neufs construits par des promoteurs sont beaucoup moins concurrentiels, pour les primo-accédants, qu'une opération de construction de maison en lotissement.

Dans l'ancien, la primo-accession semble peu développée au regard des données disponibles sur le PTZ. Par ailleurs, très peu de projets de rénovation par des accédants à la propriété ont été accompagnés dans le cadre de l'OPAH, malgré le niveau élevé des aides.

La primo-accession se concentre donc principalement sur le marché des terrains à bâtir, qui comme vu précédemment, est particulièrement dynamique. Ce phénomène répond à la dimension culturelle de l'accession à la propriété en Vendée, qui se conçoit en « faisant construire sa maison », avec une part importante d'auto-construction.

En 2016, 158 PTZ neuf ont été accordés sur la CCCG, dont 157 pour des logements individuels et 1 seul pour un logement collectif. Cette même année, des permis de construire pour la construction de 254 logements individuels ont été autorisés. Environ 60 % de ces opérations ont donc été financées par un PTZ. Dans le même temps, seulement 35 PTZ ancien ont été accordés sur la CCCG.

Le rôle du PTZ pour l'accession à la propriété dans le neuf est donc fondamental, et reste marginal pour l'accession dans l'ancien.

Les récentes évolutions législatives pourraient donc impacter très fortement les volumes de construction de logements sur la durée du PLH. Surtout, elles risquent de freiner l'accession à la propriété des jeunes ménages, déjà impactée par l'augmentation des coûts de construction liée aux règlementations thermiques.

Afin d'illustrer encore plus l'importance du PTZ pour la primo-accession, une étude effectuée en interne sur les permis de construire déposés en 2017 montre que 53 % des logements autorisés à destination d'occupation personnelle sont en partie financés par un PTZ, soit 152 logements sur 284. Ce chiffre est certainement inférieur à la réalité, puisque le mode du financement du logement indiqué sur la demande de permis de construire n'est pas toujours déclaré.

Certaines communes qui accueillent de nombreux primo-accédants, du fait d'une offre abondante de lots à bâtir, pourraient être très fortement impactées par l'évolution du PTZ. C'est notamment le cas de La Garnache, où 30 des 40 logements autorisés (dont 35 pour occupation personnelle) ont été financés par un PTZ.

Nombre de PTZ accordés en 2016[121]

	Logements anciens	**Logements neufs**	**Non renseigné**
Beauvoir-sur-Mer	3	9	
Bouin	5	5	
Bois-de-Céné	3	6	
Challans	7	56	1
Châteauneuf	1	5	
Froidfond	0	7	
Garnache	5	24	1
Saint-Christophe	4	11	
Saint-Gervais	4	12	
Saint-Urbain	1	11	
Sallertaine	2	12	
CCCG	**35**	**158**	**2**

[121] Source : DREAL Pays de Loire

Etude PC 2017 : le rôle du PTZ pour l'accession à la propriété

Commune	Nombre de logements autorisés pour occupation personnelle	Nombre de PTZ déclarés	Part des PTZ dans les logements autorisés pour occupation personnelle
Beauvoir-sur-Mer	19	8	42%
Bois-de-Cene	19	13	68%
Bouin	4	2	50%
Challans	126	52	41%
Châteauneuf	6	4	66%
Froidfond	15	7	47%
La Garnache	35	30	86%
Saint-Christophe	9	5	55%
Saint Gervais	5	3	60%
Saint Urbain	8	6	75%
Sallertaine	38	22	58%
CCCG	**284**	**152**	**53%**

3.1.5. Le marché locatif privé

Un observatoire local des loyers de la Vendée a été créé en 2016 sous l'égide du ministère du logement. Cet observatoire, animé par l'ADILe de Vendée, a pour objectif d'observer le marché locatif privé de trois EPCI vendéens : La Roche-sur-Yon Agglomération, Les Sables d'Olonne Agglomération et Challans Gois Communauté. Une étude est effectuée chaque année, et paraît sous forme de rapport.

Cet observatoire est intégré au réseau national qui rassemble 29 observatoires du même type. Une méthodologie commune d'observation du marché locatif privé est utilisée par ces différents observatoires, ce qui permet notamment d'effectuer des comparaisons de niveaux de loyers entre territoires.

L'étude effectuée pour l'année 2017, très complète, est basée sur l'observation de 4 375 références de loyers, soit 25 % du parc locatif privé des 3 EPCI. Elle apporte de nombreux enseignements, dont voici les principaux :

Tout d'abord, les niveaux de loyers observés sur la CCCG s'inscrivent dans la moyenne des trois territoires d'étude, mais paraissent relativement élevés dans la mesure où le marché local du logement semble moins tendu que sur les deux autres EPCI. La Roche-sur-Yon est une ville attractive, plus grande ville de Vendée, préfecture de département et siège de nombreuses administrations. L'agglomération des Sables d'Olonne est connue pour ses célèbres stations balnéaires, et connaît un marché immobilier caractéristique du littoral, avec une forte tension liée notamment au taux élevé de résidences secondaires.

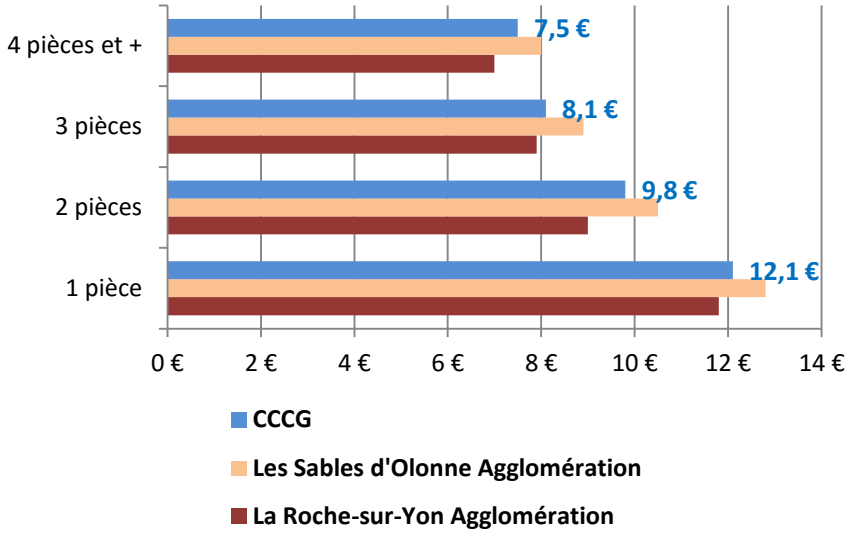
Ces montants de loyers révèlent donc une certaine tension sur le marché locatif, qui s'explique en partie par la faiblesse de l'offre sociale.

L'étude 2018 démontre également que les niveaux de loyers sont fortement impactés par la surface du logement. Le principe selon lequel les loyers au m² des petits logements sont plus élevés que ceux des grands logements s'applique partout, y compris sur la CCCG.

Etude 2018 - Loyers médians mensuels

EPCI	Loyer médian mensuel maison	Loyer médian mensuel appartement
La Roche-sur-Yon Agglomération	7,2 €/m² 620 €	8,8 €/m² 400 €
Les Sables d'Olonne Agglomération	8,3 €/m² 680 €	10,2 €/m² 495 €
CCCG	**7,8 €/m²** **600** €	**9 €/m²** **450** €

Prix mensuels médians au m² selon le nombre de pièces



Plus surprenant, et contrairement à ce qui est observé sur les deux autres EPCI, la localisation du bien et son époque de construction impactent peu le niveau de loyer sur la CCCG.

Le loyer mensuel médian d'un logement situé à Challans (maisons et appartements confondus) est de 8,1 €/m², contre 7,3 €/m² pour un logement situé dans une commune périphérique. Le niveau de loyer mensuel est impacté à hauteur de 0,8 €/m² en moyenne, selon que le logement est situé dans la ville-centre ou dans une commune périphérique. Cette différence est de 1,3 €/m² pour Les Sables d'Olonne Agglomération et de 1,4 €/m² pour La Roche-sur-Yon Agglomération.

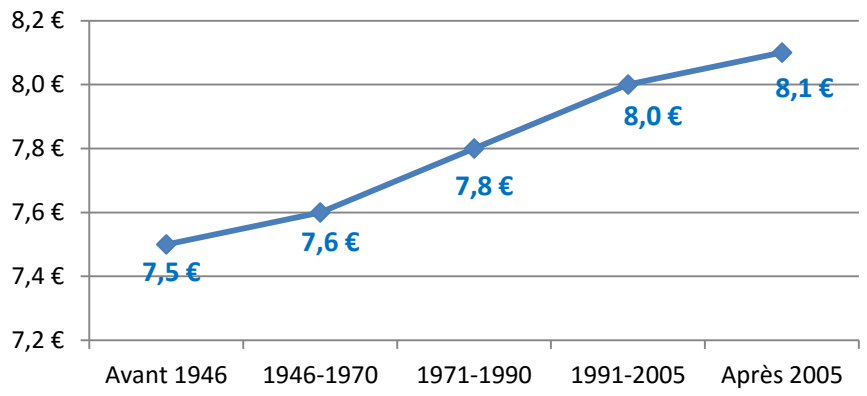
Plus généralement, la dispersion des loyers, c'est-à-dire les différences de loyers observées sur le marché pour des biens équivalents, est assez faible sur la CCCG.

L'époque de construction joue quant à elle assez peu sur les niveaux de loyers. Les logements les plus récents sont tout de même ceux qui disposent des loyers les plus élevés, mais avec une différence de seulement 0,6 €/m² entre un logement construit avant 1946 et un logement construit après 2005, et respectant donc *a minima* les normes de la RT 2005.

Les logements les plus anciens sont souvent les plus centraux. Leur localisation en centre-bourg ou centre-ville est donc valorisée dans le niveau de loyer pratiqué, et vient compenser la dévalorisation liée aux fortes déperditions énergétiques voire aux dégradations du bâti.

L'étude démontre ainsi que ces logements anciens sont aussi ceux dont le loyer est le plus élevé sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération. Aux Sables d'Olonne, les loyers les plus élevés sont ceux des logements des années 1970, époque de construction des vastes ensembles immobiliers en front de mer.

Montant mensuel médian au m² des logements selon leur époque de construction

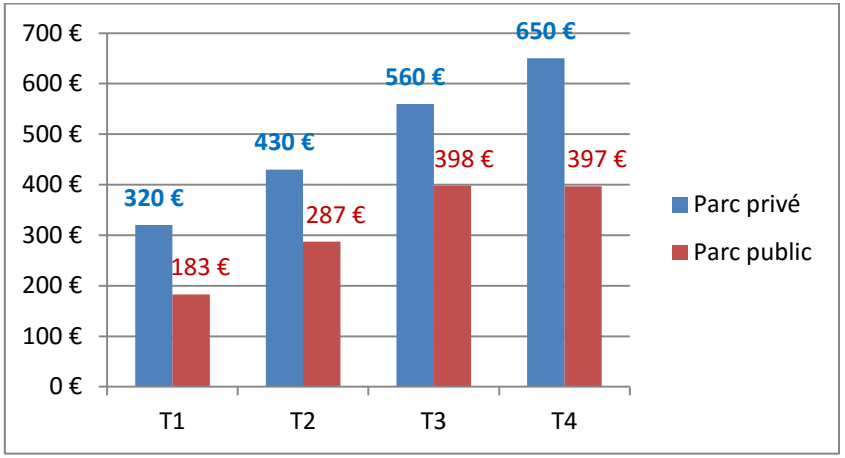


L'étude 2018 de l'observatoire local des loyers est complétée par une mise en perspective des loyers pratiqués dans le parc privé avec ceux pratiqués dans le parc public, mais aussi avec les plafonds de loyers des différents dispositifs en faveur du logement locatif abordable : PINEL, conventionnement ANAH, PLS. L'objectif sous-jacent de cette analyse est de mesurer la pertinence de ces dispositifs au regard de la situation locale du marché locatif.

Le graphique ci-dessous montre que les niveaux des loyers pratiqués dans le parc privé sont très supérieurs à ceux du parc public. Le logement locatif social propose des logements avec de faibles niveaux de loyers sur lesquels le parc privé ne pourra jamais s'aligner. Le parc social joue donc tout son rôle pour loger les ménages les plus modestes.

Le parc privé joue parfois le rôle « d'un parc social de fait » sur la CCCG, comme cela a été démontré en partie 2 du diagnostic. Pour autant, ce « parc social de fait » est lié au manque de logements sociaux, et non à un faible de niveaux de loyers pratiqués dans le parc privé, ce qui explique la part importante de locataires du parc privé qui doivent faire face à un taux d'effort trop important.

Montants mensuels médians des loyers du parc privé et du parc public selon la typologie du logement



Si le développement du parc social apparaît nécessaire au regard des différences de loyers pratiqués, la question se pose de l'opportunité de développer des dispositifs visant à produire des logements locatifs privés à loyers encadrés.

L'ADILe de Vendée s'est livrée à cet exercice à l'occasion de l'étude 2018 de l'observatoire local des loyers, en comparant les montants de loyers pratiqués dans le parc privé libre et le parc public, avec les plafonds de loyers du dispositif PINEL, des logements conventionnés ANAH à loyer « social » ou « intermédiaire », mais aussi avec les logements publics financés en PLS, qui correspondent à la tranche la plus haute des revenus des ménages éligibles au logement social.

Le graphique présenté ci-contre ne concerne que la ville de Challans. Il démontre que les logements locatifs faisant l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH, en social ou en intermédiaire, disposent de niveaux de loyers inférieurs à ceux du marché pour les petites typologies. Plus la surface des logements augmente, moins ces dispositifs sont pertinents, dans la mesure

où les plafonds de loyers correspondent à la moyenne des loyers libres pratiqués.

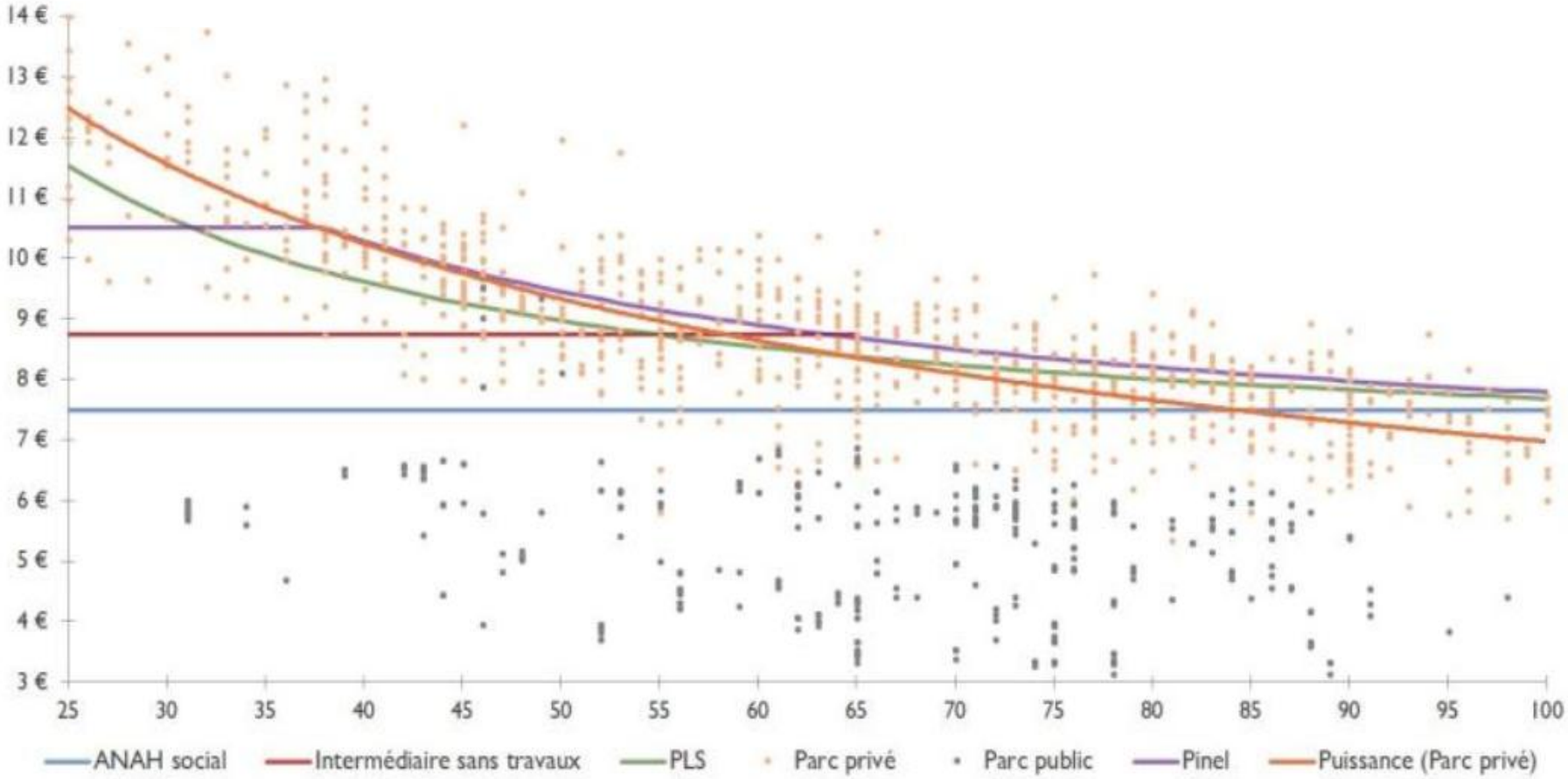
Promouvoir le conventionnement ANAH pour les petits logements permettrait donc à la fois de répondre aux besoins des ménages sur les petites typologies, tout en développant une offre beaucoup plus abordable que celle proposée par le marché.

Le dispositif PINEL propose quant à lui des plafonds de loyers (plafonds de loyer en zone B2) trop élevés par rapport aux loyers du marché libre, notamment pour les logements d'une surface supérieure à 40 m². Il s'agit certes de logements neufs, donc plus confortables et moins énergivores que la moyenne des logements locatifs privés.

Cependant, ce dispositif ne permet pas de développer une offre réellement abordable sur le marché local.

Comparaison des niveaux de loyers pour la ville de Challans

(Loyer en €/m² et surface habitable en m²)



3.2. Le volet foncier du Diagnostic

3.2.1. La consommation d'espace liée à l'habitat : un changement de modèle de développement illustré par la réduction de la consommation d'espace de l'habitat et la hausse des densités

La consommation d'espace liée à l'habitat à fortement diminué à partir de la crise immobilière de 2008. Cette baisse de la consommation foncière s'explique en partie seulement par la diminution de l'offre de logements neufs, directement liée à la crise.

Comme l'illustre le graphique ci-contre, la baisse de la consommation foncière a été plus rapide que celle du nombre de logements construits.

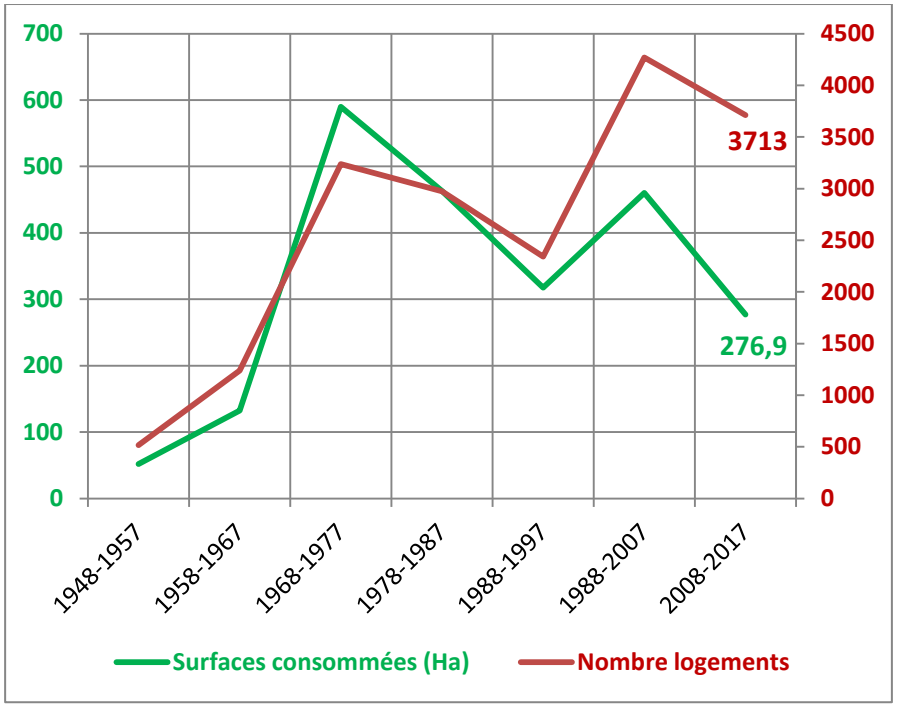
Ce phénomène s'explique par une action publique en faveur de l'habitat qui s'est matérialisé avec le premier PLH du Pays de Challans, ainsi que par la volonté des maires de renforcer la densité des opérations d'habitat publiques ou privées ; volonté partagée grâce aux nombreux échanges qui se sont déroulés dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

Enfin, des phénomènes de marché sont venus renforcer cette dynamique de densification, avec des accédants à la propriété aux moyens limités qui ne souhaitent plus forcément disposer d'un vaste terrain pour y construire leur maison, mais privilégient la qualité du cadre de vie à l'échelle du quartier ainsi que la proximité des services.

L'évolution de la densité des opérations d'habitat est particulièrement marquée sur la période récente, avec une densité nette de 13,4 logements par hectare pour les logements construits entre 2008 et 2017, contre à peine 10 logements à l'hectare pour ceux construits entre 1998 et 2007.

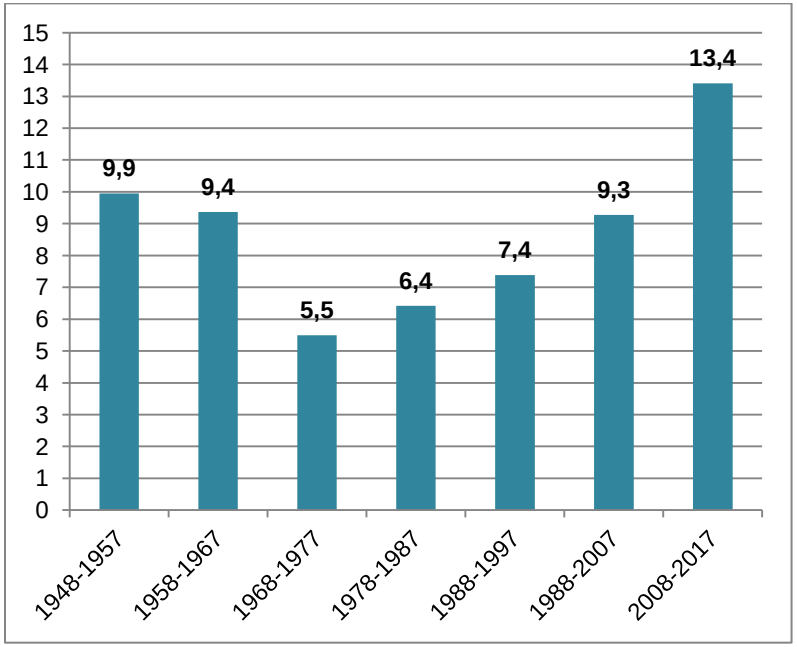
Cette hausse de la densité des opérations d'habitat s'observe sur toutes les communes, et est particulièrement marquée à Challans du fait notamment des opérations collectives récentes.

Evolution de la consommation d'espaces liée au développement résidentiel[122]

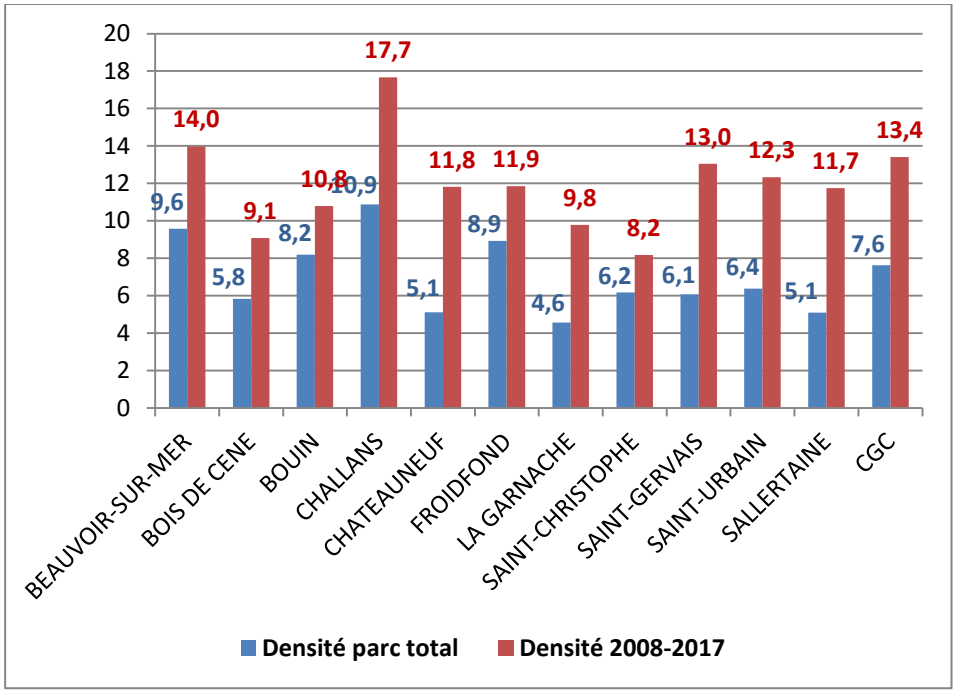


[122] Source : Indicateurs GéoVendée, DGFIP.

Evolution de la densité nette moyenne (logements/Ha)[123]



Comparaison de la densité nette moyenne du parc total de logements et du parc construit entre 2008 et 2017 (logements/Ha)[124]



[123] *Idem*

[124] *Idem*

Surface moyenne cadastrée par logement (m²)[125]

Commune	Surface cadastrée moyenne par logement (parc total)	Surface cadastrée moyenne par logement construit entre 2008 et 2017
Beauvoir-sur-Mer	1045	716
Bois de Cene	1717	1101
Bouin	1220	926
Challans	919	566
Chateauneuf	1957	846
Froidfond	1121	844
La Garnache	2192	1023
Saint-Christophe	1619	1222
Saint-Gervais	1650	767
Saint-Urbain	1568	811
Sallertaine	1963	852
CGC	**1313**	**746**

Le tableau ci-dessus présente la surface moyenne consommée pour la construction d'un logement, à ne pas confondre avec la surface moyenne des parcelles destinées au logement individuel. Il permet d'illustrer très concrètement la hausse de la densité des opérations. Le parc total de CGC représente 23 000 logements, pour une surface cadastrée totale de 2 620 hectares, soit un logement pour 1 140 m². Ces dix dernières années, environ 3 700 logements ont été construits, pour une surface cadastrée de 277 hectares, soit 746 m² consommés pour un logement construit.

[125] *Idem*

3.2.2. Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces du projet de SCoT du Nord-Ouest Vendée et du PLUi

La question de la consommation foncière liée au développement résidentiel fait l'objet d'analyses dans les documents de planification en élaboration sur le territoire.

Il s'agit tout d'abord du projet de SCoT du Nord-Ouest Vendée, qui conformément à l'article L.122-1-5 du code de l'urbanisme, *« arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».* Afin de déterminer les surfaces consacrées au développement urbain, le projet de SCoT fixe des objectifs de développement démographique, ensuite traduits en objectifs de logements neufs à l'échelle du SCoT, puis répartis entre EPCI.

La croissance démographique projetée à l'échelle du SCoT est limitée par rapport à ce qui était observé ces dernières années, afin justement de limiter la consommation foncière, et au-delà, limiter la pression anthropique sur les milieux naturels. Le projet de SCoT fixe ainsi un objectif de croissance démographique de 0,8 % par an pour le Nord-Ouest Vendée à l'horizon 2030. Cet objectif est à mettre en perspective avec les niveaux de croissance observés dans les années 2000, aux alentours de 1,5 % par an à l'échelle du SCoT.

Parmi les 3 EPCI associés au projet de SCoT, Challans Gois Communauté est amenée à connaître la plus forte croissance, dans le prolongement de ce qui est constaté aujourd'hui. Océan Marais de Monts et la Communauté de Communes de l'Ile de Noirmoutier, pôles touristiques majeurs du littoral atlantique, connaissent des problématiques particulières en matière d'habitat qui freinent la croissance de leur population : taux élevé de résidences secondaires, capacités foncières limitées pour le développement de l'habitat du fait des protections environnementales propres au littoral ainsi que de la concurrence d'autres usages du foncier, à vocation touristique.

Aussi, le SCoT fixe un objectif de construction de 920 logements par an destinés à accueillir ces nouvelles populations, répartis par EPCI comme suit:

- Challans Gois Communauté : 500 logements par an
- Ile de Noirmoutier : 100 logements par an
- Océan Marais de Monts : 320 logements par an

Il convient de préciser que le projet de SCoT prévoyait initialement un objectif de 640 logements pour CGC, fixé à partir des dynamiques de marché et de croissance observées avant la crise immobilière de 2008. Les travaux effectués dans le cadre de l'élaboration du PLH ont démontré que cet objectif était trop ambitieux au regard du contexte actuel, selon la méthodologie d'évaluation des besoins en logements présentée au sein du Programme d'Orientations et d'Actions du présent PLH.

Aussi, le projet de SCoT a été modifié en conséquence, afin de garantir la réelle articulation et l'opérationnalité des documents de programmation et de planification en élaboration.

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier constructible, le projet de SCoT fixe des densités moyennes minimales, par communes, pour les opérations d'habitat. Il s'agit d'objectifs de densité brute, c'est-à-dire à l'échelle de l'ensemble de chaque opération comprenant les aménagements paysagers, de voirie et de réseaux. Ces objectifs ont été fixés à partir des niveaux de polarités des communes au regard de la structuration du territoire envisagée par le SCoT, mais aussi en fonction de la capacité des communes à accueillir des formes urbaines denses sans bouleverser le paysage urbain existant.

Densités minimales par communes pour les opérations d'habitat– SCoT du Nord-Ouest Vendée

Commune(s)	**Densité moyenne des opérations nouvelles (logements/Ha).**
Challans	35 à 40
Saint-Jean-de-Monts	25 à 30
Beauvoir-sur-Mer, Bouin, La Garnache, Noirmoutier en l'île, Saint-Christophe-du-Ligneron, Soullans	20 à 25
Barbâtre, L'Epine, La Guérinière, La Barre de Monts, Notre-Dame-de-Monts	20
Bois-de-Cene, Châteauneuf, Froidfond, Le Perrier, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Sallertaine	18
Moyenne SCoT	**24**

A partir de ces objectifs fixés pour chaque commune ou groupe de communes, un objectif de densité moyenne a pu être défini par EPCI, qui correspond ainsi aux périmètres de PLH et de PLUi. Les objectifs chiffrés de consommation foncière en faveur du développement résidentiel ont ainsi été fixées à l'échelle du SCoT, et pour chacun des 3 EPCI à l'horizon 2030.

Les objectifs du SCoT du Nord-Ouest Vendée en matière de consommation d'espace pour l'habitat

Communautés de communes	Densité moyenne des opérations nouvelles (logements/Ha).	Nombre de logements neufs par an	Surfaces (Ha)
Challans Gois Communauté	26	500	183
Ile de Noirmoutier	21	100	44
Océan Marais de Monts	23	320	130
Moyenne/Total SCoT	**24**	**920**	**357**

Le PLUi en élaboration reprend ces engagements prévus au projet de SCoT, avec des zones à urbaniser en extension qui seront nécessairement limitées. Un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la période précédente sera fixé, qui pourrait atteindre 50 % sur la période couverte par le PLUi.

3.2.3. L'action foncière en faveur de l'habitat – le potentiel de construction en projets publics

L'action foncière en faveur de l'habitat s'est très fortement développée ces dernières années, portée par les communes et par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Vendée[126].

Cette action foncière publique renforcée commence à porter ses fruits en 2018, et va se traduire en projets communaux sur toute la durée du PLH. Ces projets permettront de réaliser les objectifs quantitatifs de construction de logements neufs et de garantir une offre diversifiée favorisant la mixité sociale. Ils permettront également de produire des logements dans le cadre d'opérations d'ensemble situées à proximité des commerces et services et disposant souvent d'objectifs ambitieux en matière de qualité urbaine et de performance environnementale. 18 projets communaux d'habitat sont ainsi programmés, dont 10 ont fait l'objet d'une convention avec l'EPF pour la maîtrise et le portage du foncier.

Les projets affichés dans le présent diagnostic n'ont évidemment pas tous le même niveau d'avancement, certains étant au stade d'étude et d'acquisition du foncier, d'autres étant en cours d'aménagement voire de commercialisation. Pour autant, tous ces projets sont connus du public et disposent d'une programmation relativement précise. Au total, ce sont 1 443 logements neufs qui pourraient être construits en opération publique sur la durée du PLH. D'autres projets publics sont en réflexion et pourraient aboutir avant 2025.

[126] L'EPF de Vendée est un EPF d'Etat, créé par décret du Conseil d'Etat du 18 mai 2010, intervenant sur l'ensemble du Département de la Vendée. Il assure des missions d'étude et de portage foncier pour le compte des communes, pour des projets répondant à ses objectifs propres.

	Nombre logements Projets publics	Noms projets
Beauvoir-sur-Mer	26	EPF rue des écoles
Bois de Cene	97	EPF Place des anciens combattants et Papinerie
Bouin	0	
Challans	465	Les Genêts, EPF 4 îlôts centre-ville
Châteauneuf	90	EPF Tartifume
Froidfond	117	EPF Charbonnières et Primevères
La Garnache	204	Le Parc 2
Saint-Christophe	233	EPF Centre-bourg, EPF ZAC Poste, EPF La Brosse, ZAC Centre, ZAC Nord
Saint-Gervais	42	Le Gaveau
Saint-Urbain	12	Les Saules
Sallertaine	86	La Grande Croix 2
CGC	**1372**	

3.2.4. Le potentiel foncier pour l'accueil de nouveaux logements

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoyait un renforcement du volet foncier des PLH afin de renforcer l'opérationnalité de la programmation en matière d'habitat. Son contenu a été précisé par décret n° 2018-142 du 27 février 2018. L'article R.302-1-1 du CCH précise ainsi que le diagnostic du PLH doit comprendre une «analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ».

Si l'offre foncière publique à moyen terme est bien connue, il n'en est pas de même de l'offre privée. Celle-ci sera plus ou moins abondante selon les dynamiques de marché et les possibilités de construction qui seront offertes une fois le PLUi approuvé.

Pour autant, l'offre foncière privée à court terme est connue à travers deux sources : le recensement des lots à bâtir disponibles à la vente effectué chaque année par l'ADILe de Vendée (prix, surface et contact du vendeur) à destination des particuliers en recherche de terrain, ainsi que les permis d'aménager récemment autorisés pour des opérations d'habitat qui ne sont pas encore au stade de la commercialisation.

L'offre foncière privée en lotissement représente un potentiel total de 404 logements. Il s'agit principalement de lots individuels à bâtir, hormis à Challans où les secteurs de mixité sociale intégrés au PLU concernent certaines opérations privées. Un lot est alors réservé pour la réalisation des logements locatifs sociaux et rétrocédé à un opérateur. Ces logements sociaux prennent la forme de petits collectifs ou de maisons individuelles groupées, souvent en entrée de lotissement, et permettent de renforcer la densité mais aussi la qualité architecturale de ces nouveaux quartiers.

Les opérations privées en cours à Challans représentent ainsi un potentiel de construction de 19 logements locatifs sociaux.

Offre foncière privée à court terme en 2018

(Potentiel en nombre de logements)

Commune	Nombre lots individuels disponibles à la vente en 2018	Nombre lots individuels autorisés en permis d'aménager	Offre foncière privée totale (nombre logements)
Beauvoir-sur-Mer	34	51	85
Bois-de-Céné	17	15	32
Bouin	3	3	6
Challans	100	23	123
Châteauneuf	0	2	2
Froidfond	0	0	0
La Garnache	3	40	43
Saint-Christophe	4	0	4
Saint-Gervais	0	0	0
Saint-Urbain	16	30	46
Sallertaine	19	44	63
CGC	196	208	404

Le repérage du potentiel foncier disponible à long terme, autrement appelé « gisement foncier », à fait l'objet d'un important travail mené par les élus communaux et piloté par l'atelier Urbanova en charge de l'élaboration du PLUi.

A partir d'un pré-repérage cartographique effectué par le bureau d'étude, les élus ont déterminé le foncier mutable au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit principalement de terrains non bâtis, appartenant à des propriétaires privés. Le potentiel total identifié est important, puisqu'il représente environ 130 hectares.

Ces secteurs seront couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui intégreront les objectifs du SCoT en matière de densité, et ceux du PLH en matière de mixité sociale. Ce travail devrait être terminé en 2019 et ne sera opérationnel qu'à partir de l'approbation du PLUi.

Le potentiel en nombre de logements estimé à l'échelle de CGC, serait d'environ N logements en appliquant les densités minimales par communes préconisées par le projet de SCoT. Pour autant, si le potentiel existe, il n'est pas certain que des opérations se concrétisent sur ces secteurs à l'horizon du PLH (2025), ni même à celui du PLUi (2030). Des phénomènes de rétention foncière en zone urbaine sont observés par les élus municipaux. Il s'agit souvent de propriétaires fonciers qui n'habitent pas le territoire, où qui y disposent d'une résidence secondaire, et ne souhaitent pas voir leur terrain urbanisé, parfois dans une logique de spéculation foncière. Il s'agit aussi parfois de propriétaires habitant une maison attenante aux terrains concernés et qui ne souhaitent pas voir le quartier évoluer afin de préserver leur tranquillité.

Par ailleurs, les objectifs de réduction de consommation foncière du SCoT, qui seront traduits dans le PLUi, vont nécessairement entraîner une réduction des zones à urbaniser qui ne sont pas encore aménagées. Cette diminution de surfaces constructibles pourrait avoir des conséquences sur le prix du foncier en zone urbaine, du fait d'une offre foncière moins abondante.

Partie 4 – Demande locative sociale et besoins spécifiques en logement

4.1. La demande locative sociale

4.1.1. Une politique intercommunale de gestion de la demande et d'attributions qui se développe progressivement.

Le Plan partenarial de Gestion de la Demande locative sociale et d'Information des demandeurs (PPGD)

L'ancienne Communauté de Communes du Pays de Challans a approuvé son PPGD le 27 octobre 2016. Suite à la fusion intercommunale du 1er janvier 2017, ce plan doit être étendu aux 11 communes avant d'être pleinement mis en œuvre. Le plan prévoit actuellement que l'agence de Vendée Logement, à Challans, soit le lieu unique d'enregistrement des demandes, et que les CCAS proposent, dans chaque mairie, une information aux demandeurs qui soit harmonisée à l'échelle de la CCCG.

Les publics prioritaires pour l'obtention de logements sociaux sont ceux définis par le Code de la Construction et de l'Habitation dans son article L441-1, ainsi que les publics concernés par le PDALHPD. Il s'agit notamment des personnes en situation de handicap, des personnes hébergées ou logées temporairement, des personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée, de personnes victimes de violences conjugales, de personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution.

L'article L.441-2-3 du CCH, qui défini le Droit Au Logement Opposable (DALO), précise que la commission de médiation DALO peut être saisie par tout demandeur respectant les conditions d'accès et n'ayant pas reçu de proposition à l'issue du délai anormalement long fixé par le Préfet, de 24 mois sur la CCCG. Aussi, ces ménages peuvent être reconnus prioritaires par la commission, l'Etat étant alors tenu de leur proposer une solution de logement adaptée à leur situation dans un délai de 3 mois.

Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et Convention Intercommunale d'Attributions (CIA): une nouvelle compétence pour la CCCG, partagée avec les acteurs du logement social

Jusqu'alors facultative, la compétence intercommunale en matière de politique d'attributions de logements sociaux est devenue obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, avec l'adoption de la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté du 27 janvier 2017.

L'article L441-1-5 du CCH prévoit ainsi que les EPCI dotés d'un PLH doivent créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL, co-présidée par le Président de l'EPCI et le représentant de l'Etat dans le département, est composée des maires, des représentants des bailleurs sociaux, du département, de tout organisme titulaire de droits de réservation, ainsi que d'associations de locataires ou spécialisées dans l'hébergement des personnes défavorisées.

Elle adopte des orientations concernant les attributions de logements sociaux, en tenant compte des critères de priorité prévus par la Loi et dans un objectif de mixité sociale des villes et quartiers. Les règles relatives aux attributions en et hors quartiers prioritaires de la ville (QPV) ne concernent pas la CCCG, qui ne comprend aucun QPV sur son territoire.

Une CIL doit donc être créée dans le cadre du PLH. Sa mise en place représente une opportunité de renforcer le dialogue entre l'ensemble des acteurs locaux du logement social, dans un objectif commun de transparence des attributions de logements sociaux. Instance de dialogue et d'échange, la CIL doit aboutir à un outil opérationnel, la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), prévue à l'article L441-1-6 du CCH.

Cette convention définit, pour chaque bailleur social disposant de patrimoine sur la CCCG, un engagement annuel, quantifié et territorialisé, d'attributions de logements sociaux à des publics prioritaires, ainsi que les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attributions.

La mise en œuvre de cette politique d'attributions, compétence nouvelle pour la CCCG, s'intègre dans le présent PLH, dans une logique de cohérence de l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

La CCCG signataire des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs disposant d'un patrimoine sur le territoire

La volonté de renforcer le dialogue avec les acteurs du logement social, et particulièrement les bailleurs sociaux, s'exprime également par le choix qui a été fait par la CCCG d'être signataire des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des trois bailleurs sociaux présents sur le territoire. Les CUS sont des contrats d'une durée de 6 ans passés entre chaque organisme HLM et l'Etat, qui justifient de l'utilité sociale des organismes. Elles traduisent la stratégie de l'organisme sur ses différents métiers, et particulièrement en matière de développement et de réhabilitation de son parc, à travers le plan stratégique de patrimoine. La Loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié la procédure d'élaboration des CUS, qui sont en cours de renouvellement. Elle permet aux EPCI qui le souhaitent d'être cosignataires des CUS, et donc d'être associés à leur élaboration.

Par délibération du 14 décembre 2017, le Conseil de la CCCG a donc décidé d'être associé aux CUS de Vendée Habitat, Vendée Logement et Podeliha, les trois bailleurs sociaux qui disposent d'un patrimoine sur le territoire.

Cette décision ne s'inscrit pas dans la mise en place d'une politique intercommunale d'attributions, qui n'est pas l'objet des CUS. Elle permet cependant de renforcer la collaboration entre les bailleurs sociaux et la CCCG, et de faire le lien entre la politique patrimoniale des organismes et la politique d'attribution qui va être mise en place.

4.1.2. Une demande locative sociale en progression malgré la hausse du nombre d'attributions

Les données sur la demande locative sociale sont issues du Fichier Départemental de la Demande Locative Sociale (FDLS), auquel la CCCG adhère depuis fin 2017. Ce fichier géré par le CREHA Ouest et utilisé par les acteurs locaux du logement social, permet de visualiser l'ensemble des demandes de logements sociaux du département de la Vendée.

En 2017, 150 ménages se sont vus attribuer un logement locatif social sur le territoire de la CCCG, dont 124 sur la seule ville de Challans. Conséquence du développement du parc, l'année 2017 a connu 30 attributions de plus qu'en 2016. Cette hausse du nombre d'attributions n'a pas permis de baisser le nombre de demandes en attente, qui a progressé de 98 en un an. Au 1er janvier 2018, 798 demandes sont encore en attente, dont 189 demandes internes (23,7 %) et 609 demandes externes (73,3 %). Il s'agit uniquement des demandes dont le 1er choix concerne une des 11 communes de la CCCG.

La demande de logements sociaux se concentre sur Challans, avec 653 demandes en attente, soit 82 % des demandes de la CCCG. Pour autant, toutes les communes sont concernées par des demandes, y compris les plus rurales.

Des enjeux nouveaux de mixité sociale de l'habitat apparaissent dans les communes identifiées comme des pôles secondaires dans le projet de SCoT : Beauvoir-sur-Mer, La Garnache et Saint-Christophe-du-Ligneron, qui connaissent un nombre de demandes élevé par rapport aux autres communes.

Demande en cours (1er choix) et nombre de logements attribués par communes

Communes	Attributions 2016	Demande en cours au 1er janvier 2017	Attributions 2017	Demande en cours au 1er janvier 2018
Beauvoir-sur-Mer	2	42	3	46
Bois-de-Céné	2	9	3	7
Bouin	0	4	0	6
Challans	90	572	124	653
Châteauneuf	0	3	0	5
Froidfond	1	5	1	3
La Garnache	6	26	5	27
Saint-Christophe	10	23	9	24
Saint-Gervais	7	9	4	14
Saint-Urbain	3	1	0	6
Sallertaine	0	6	1	7
CCCG	**121**	**700**	**150**	**798**

Demandes internes et externes sur la CCCG, satisfaites ou en cours

Demande interne au 01/01/2017	Demande externe au 01/01/2017	Attributions 2017 demande interne	Attributions 2017 demande externe	Demande interne au 01/01/2018	Demande externe au 01/01/2018
162	538	21	129	189	609
23%	77%	14%	86%	24%	76%

Des délais d'attente encore trop longs

Les opérations en cours de construction devraient permettre de résorber une partie de la demande. Mais les délais d'attente pour obtenir un logement locatif social sont encore trop longs sur la CCCG.

En 2017, le délai moyen de satisfaction des demandeurs ayant obtenu un logement était ainsi de 14,3 mois pour les demandes externes et de 16,7 mois pour les demandes internes. Au niveau départemental, ces délais sont inférieurs, respectivement de 10,4 mois et 12,9 mois.

Surtout, 123 demandes en attente ont été enregistrées depuis plus de 2 ans, et dépassent donc le délai anormalement long fixé par le préfet pour obtenir un logement social. Ces ménages peuvent saisir la commission DALO et être déclarés prioritaires pour l'attribution d'un logement.

L'ancienneté moyenne des demandes en cours est cependant inférieure sur la CCCG (14,7 mois) qu'au niveau du département (15,4 mois). Ceci est dû à la demande interne, dont l'ancienneté moyenne atteint 18,7 mois pour la Vendée, contre 16,3 mois pour la CCCG.

Une mobilité interne au parc social limitée

La demande locative sociale est constituée de demandes émanant de ménages déjà logés dans le parc social (demande interne), et de ménages logés dans le parc privé ou dépourvus de logement (demande externe).

Sur la CCCG, la demande interne représente 24 % de la demande totale au 1er janvier 2018 (189 demandes), contre 26% à l'échelle du département.

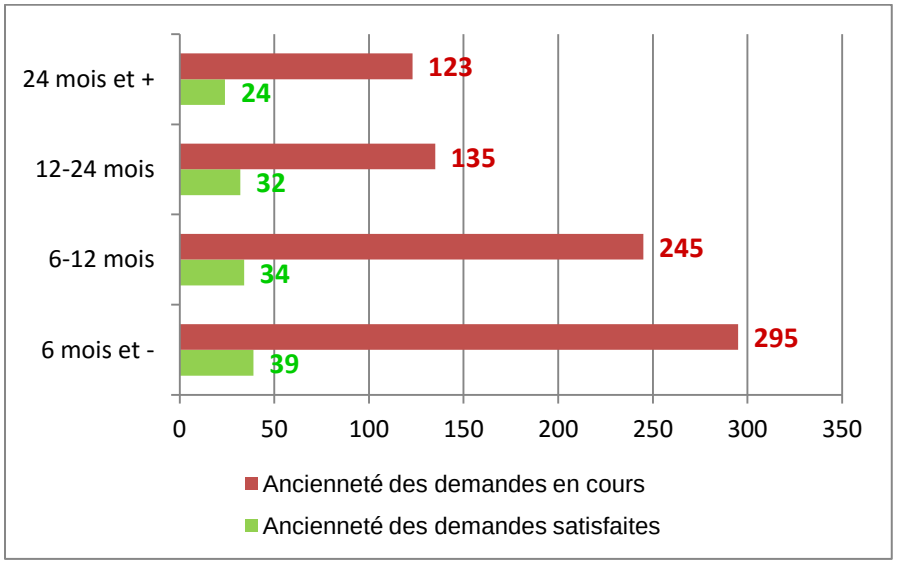
En 2017, seulement 21 demandes internes ont été satisfaites, soit 14 % de l'ensemble des demandes (19 % pour le département). Du fait d'une demande externe importante, émanant souvent de ménages en grande difficulté en matière de logement, les possibilités de mobilité au sein du parc social sont limitées.

Délais moyens d'ancienneté des demandes (en mois)

Demande satisfaite en 2017 et demande en cours au 1er janvier 2018

	Demande interne satisfaite	Demande externe satisfaite	Demande totale satisfaite	Demande interne en cours	Demande externe en cours	Demande totale en cours
CCCG	16,7	14,3	14,7	16,3	14,2	14,7
Vendée	12,9	10,4	10,9	18,7	14,2	15,4

Nombre de logements attribués en 2017 et demandes en cours selon l'ancienneté des demandes



Des demandeurs qui privilégient des logements individuels

Sur la CCCG, la majorité des ménages demandeurs d'un logement social n'ont pas de préférence entre logement individuel et collectif (48 %). Cependant, 314 ménages (39 % des demandeurs) ont exprimé leur volonté d'habiter un logement individuel, contre seulement 102 ménages qui souhaitent obtenir un logement collectif (13 %). La demande est donc plutôt orientée sur le logement individuel. Le parc social de la CCCG est équilibré entre logements individuels (54 %) et collectifs (46 %), avec un nombre un peu plus important de maisons que d'appartements.

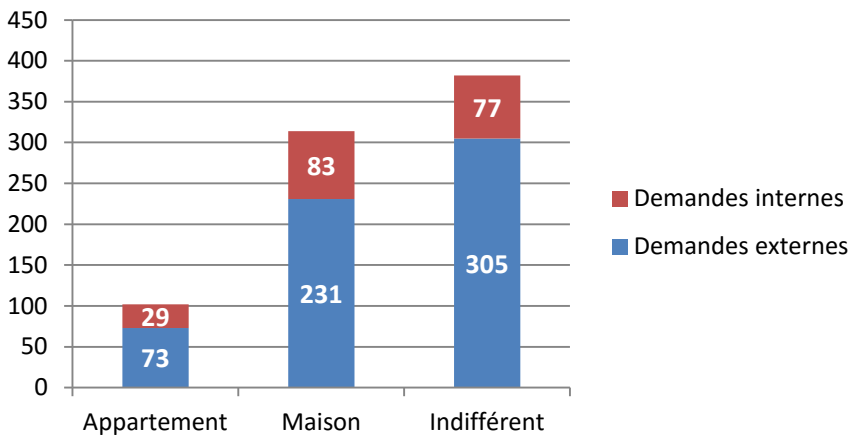
Mais les opérations récentes sont très majoritairement des opérations collectives. Il s'agit d'opérations de qualité, très bien situées dans le centre-ville de Challans, à proximité de tous les services. Les nouveaux logements disponibles à la location sont donc essentiellement des appartements, ce qui se traduit au niveau des attributions accordées en 2017, qui concernent à 71 % des logements collectifs.

Le CCAS de Challans, qui propose des candidats en commission d'attribution, fait part d'un nombre important de refus de logements collectifs par les demandeurs.

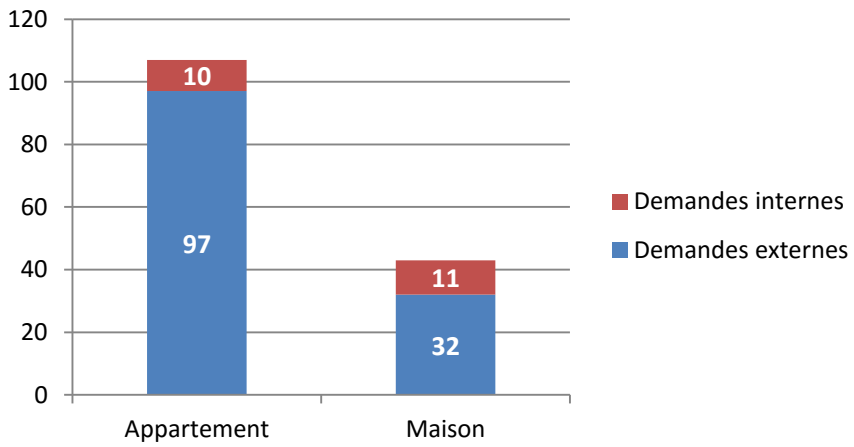
Pour autant, les logements individuels proposent souvent un loyer plus élevé que les collectifs et sont situés dans des secteurs plus éloignés des équipements et services. Un décalage apparaît parfois entre la volonté des ménages d'habiter un logement individuel et leurs capacités financières, ou encore leurs capacités à se déplacer (absence de voiture) s'ils sont situés dans un secteur éloigné du centre-ville.

Aussi, le développement d'un parc de logements individuels groupés ou intermédiaires pourrait permettre de satisfaire ces demandeurs tout en réalisant des opérations suffisamment denses pour être localisées en centre-ville, au plus près des aménités urbaines.

Nombre de demandes selon le caractère du logement demandé



Nombre d'attributions selon le caractère du logement



4.1.3. Le profil des demandeurs

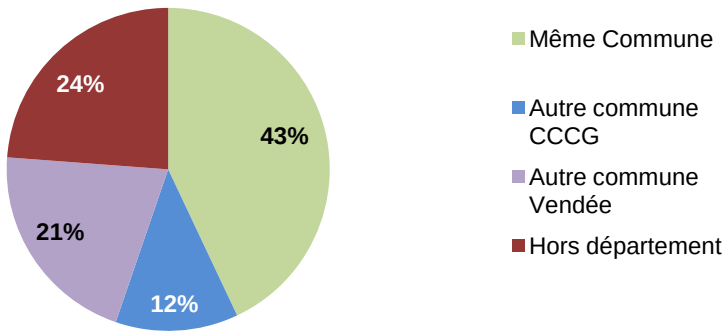
Une demande essentiellement locale

55 % des ménages qui ont demandé un logement social sur la CCCG habitent déjà le territoire intercommunal et 76 % habitent en Vendée. La demande est donc essentiellement locale, et même très locale puisque 43 % des demandeurs habitent la commune dans laquelle ils demandent un logement social.

Curieusement, seulement 64 demandes de logements sociaux à Challans, soit 10 % des demandes sur la commune, émanent de ménages habitant une autre commune de la CCCG.

Il est aussi intéressant de noter que la demande hors département est plus importante, en proportion, à Sallertaine et Beauvoir-sur-Mer que dans les autres communes. Malgré des volumes trop bas pour être significatifs, on peut supposer que l'attractivité touristique de ces deux communes peut influer sur des choix de demandes de ménages originaires d'autres départements.

Part des demandes selon l'origine géographique des demandeurs



Nombre de demandes en cours 1 er choix selon l'origine géographique des demandeurs

Commune demandée	Commune/secteur d'origine				Total
	Même Commune	Autre commune CCCG	Autre commune Vendée	Hors département	
Beauvoir-sur-Mer	21	12	9	10	**52**
Bois-de-Cene	4	2	0	1	**7**
Bouin	2	1	1	2	**6**
Challans	271	64	145	167	**647**
Châteauneuf	2	2	1	0	**5**
Froidfond	2	1	0	0	**3**
La Garnache	11	7	5	4	**27**
Saint-Christophe	19	2	3	0	**24**
Saint-Gervais	7	4	2	1	**14**
Saint-Urbain	3	2	1	0	**6**
Sallertaine	1	1	0	5	**7**
CCCG	**343**	**98**	**167**	**190**	**798**
CCCG (%)	43%	12%	21%	24%	**100 %**

Composition des ménages demandeurs : des personnes seules sous-représentées dans les attributions

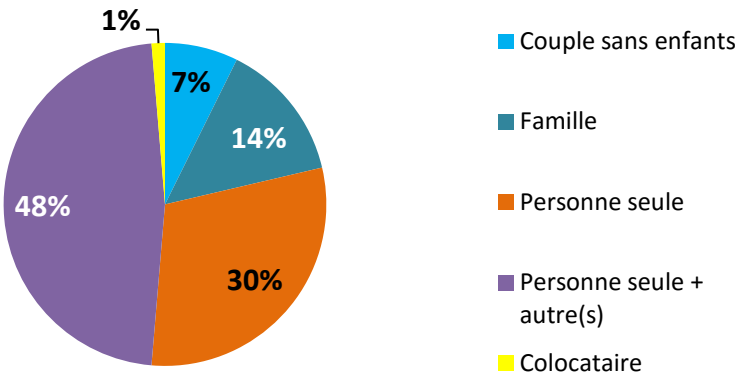
La majorité des demandeurs sont des personnes seules. Au 1er janvier 2018, 368 personnes seules étaient en attente d'un logement social, soit 48 % de l'ensemble des demandeurs.

La catégorie de demandeurs la plus représentée est ensuite celle des « personnes seules et autres », qui correspond à une personne seule demandant un logement avec au moins une autre personne. Il s'agit la plupart du temps de l'installation d'un couple qui vivait auparavant séparément. Ces « personnes seules et autres » représentent 48 % des bénéficiaires d'un logement social, pour seulement 27 % des demandeurs.

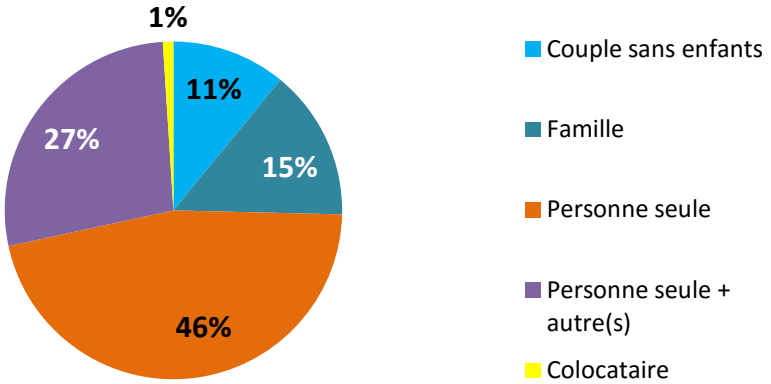
Pourquoi ce décalage en matière de composition des ménages, entre demandes et attributions ? Deux raisons peuvent être avancées. Il s'agit tout d'abord de la typologie des logements disponibles à la location. Malgré une diversification récente du parc en faveur des petits logements, les T1-T2 représentent à peine 18 % des logements sociaux situés sur la CCCG. Ces petits logements sont pourtant les plus adaptés pour une personne seule aux revenus limités puisque les loyers du parc social dépendent en partie, comme dans le parc privé, de la surface du logement.

A l'inverse, les typologies proposées sur la CCCG – 78 % de T3 et T4 - permettent de répondre beaucoup plus facilement à la demande de couples, avec ou sans enfants, qui créent un nouveau ménage.

Répartition des attributions 2017 selon la composition des ménages



Répartition des ménages demandeurs selon leur composition

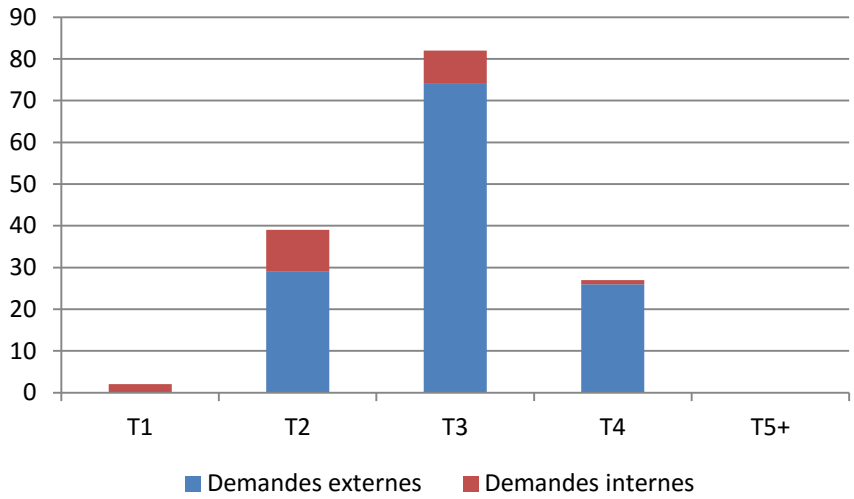


Ce décalage est parfaitement illustré par les deux histogrammes ci-contre. Tandis que 48 % des demandes portent sur des T1 et T2, ces petits logements ne représentent que 27 % des logements attribués en 2017.

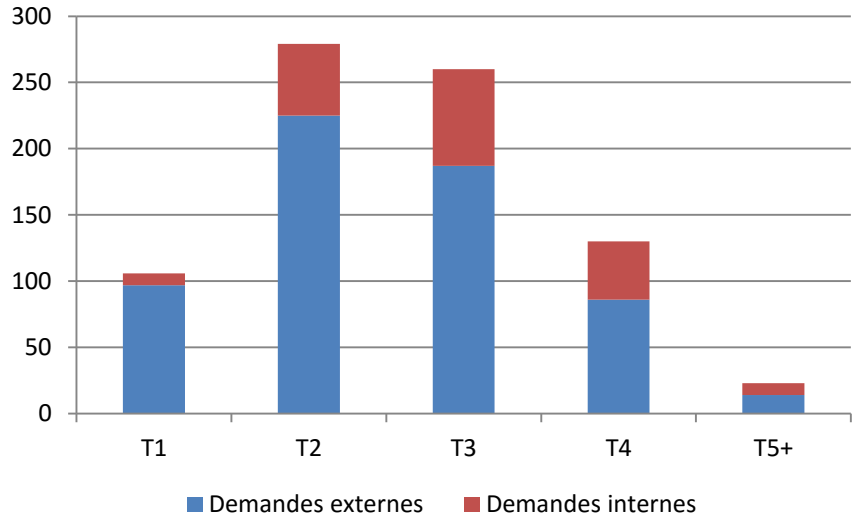
Aussi, le développement d'un parc de petits logements apparaît comme une priorité pour répondre à la demande des personnes seules, parfois isolées et en situation de précarité vis-à-vis du logement.

Dans le même temps, les opérateurs sociaux sont confrontés aux surcoûts qu'engendre la construction de petits logements dans leurs opérations. Plus la surface d'un logement est faible, plus son coût de construction au m² est élevé. Dans un contexte de diminution de la capacité d'investissement des organismes HLM, le développement d'un parc de T1 et T2 apparaît particulièrement difficile, alors même que la demande existe également sur les autres typologies.

Nombre d'attributions 2017 selon la typologie des logements



Nombre de demandes en cours selon la typologie demandée



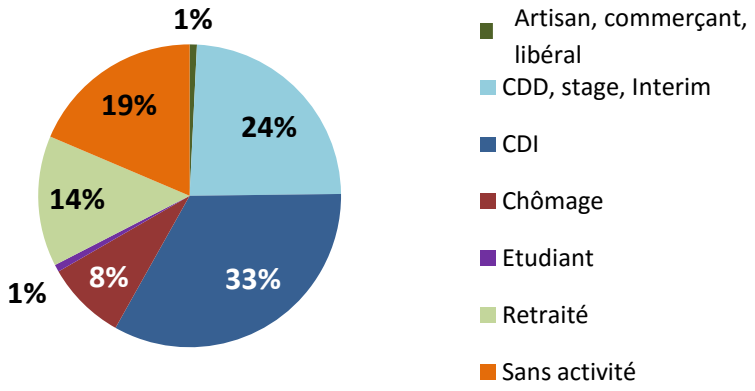
Situation en matière d'emploi et revenus des demandeurs

Un décalage apparaît également entre les situations d'emploi des demandeurs de logements sociaux (personne de référence du ménage) et celle des ménages qui ont bénéficié d'une attribution de logement social en 2017.

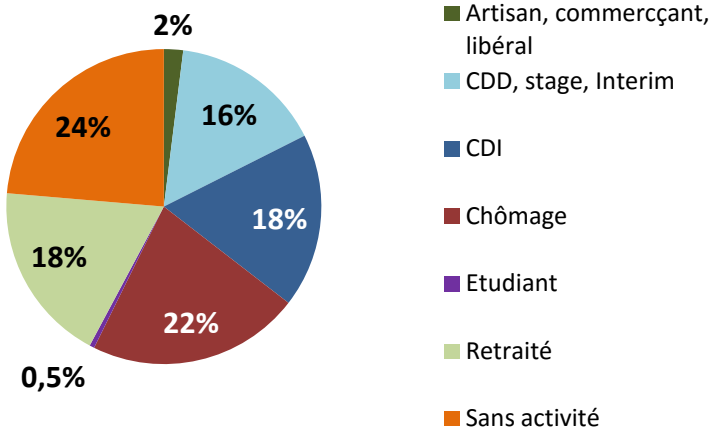
Ainsi, seulement 8 % de chômeurs se sont vu attribuer un logement, alors qu'ils représentent 22 % des demandeurs. La situation est identique pour les personnes sans activité, c'est à dire qui n'ont jamais travaillé, et qui représentent 19 % des attributions pour 24 % des demandeurs.

A l'inverse, les personnes qui travaillent, en CDI ou en contrat court, sont plus représentées au niveau des bénéficiaires d'un logement en 2017 qu'au niveau des demandeurs en attente d'un logement.

Répartition des ménages bénéficiaires d'un logement social en 2017 selon leur situation d'emploi



Répartition des ménages demandeurs selon leur situation d'emploi



Revenus des demandeurs : des ressources très modestes

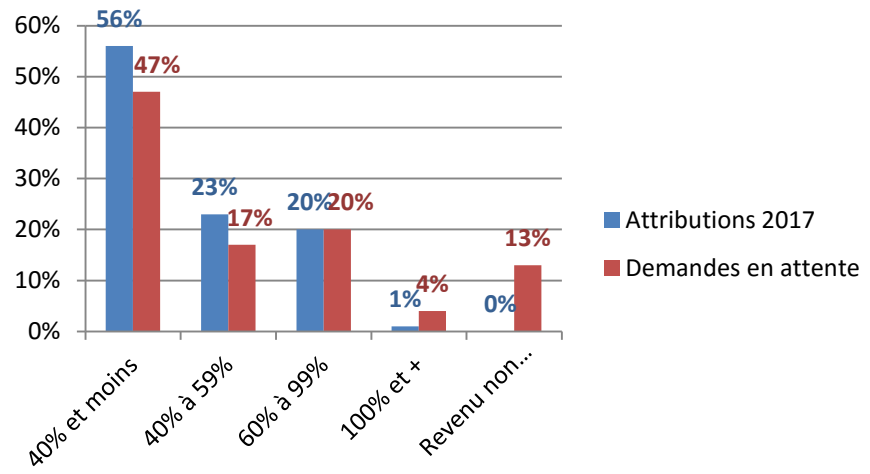
Le plafond PLUS est la référence en matière de revenu des demandeurs. Le plafond de ressources pour accéder à un logement social financé en PLAi correspond ainsi à 60 % du plafond PLUS.

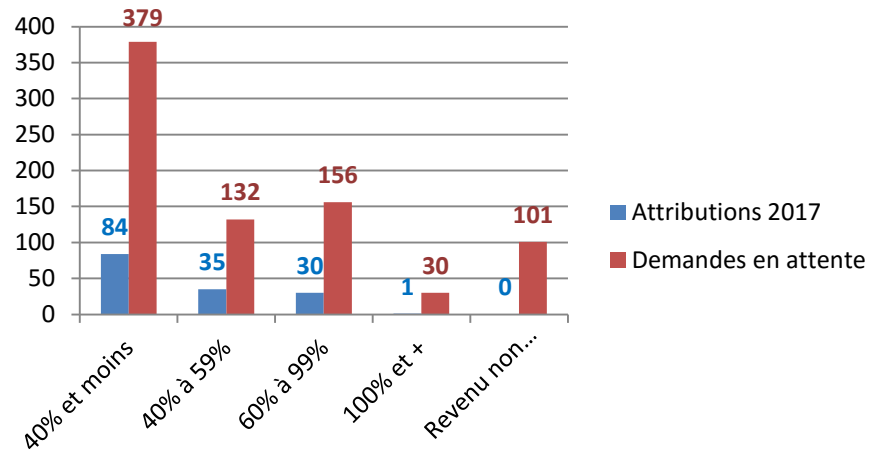
Sur la CCCG, 64 %des demandeurs disposent de revenus inférieurs au plafond de ressources du PLAi. 222 de ces ménages (28 %) sont bénéficiaires des minima sociaux[127]. Cette proportion est encore plus élevée au niveau des attributions, qui concernent à 79 % des ménages disposant de ressources inférieures au plafond PLAi. Parmi ces ménages, 42 bénéficient des minima sociaux (28 %).

Pourtant, nous l'avons vu, le parc financé en PLAi est encore limité sur la CCCG. Une partie des ménages disposant de revenus inférieurs au plafond PLAi obtiennent donc un logement social financé en PLUS, avec un loyer relativement élevé par rapport à leurs moyens.

Afin de répondre à la demande des personnes les plus précaires, le développement d'un parc financé en PLAI semble nécessaire, tout comme celui du parc privé conventionné ANAH, notamment par le biais de l'intermédiation locative.

Répartition des ménages demandeurs (demande en cours au 1er janvier 2018 et attributions 2017) selon leurs revenus par rapport aux plafonds HLM





[127] Revenu de solidarité Active, Allocation de Solidarité Spécifique, Allocation Adulte Handicapé.

Les conditions de logements des demandeurs

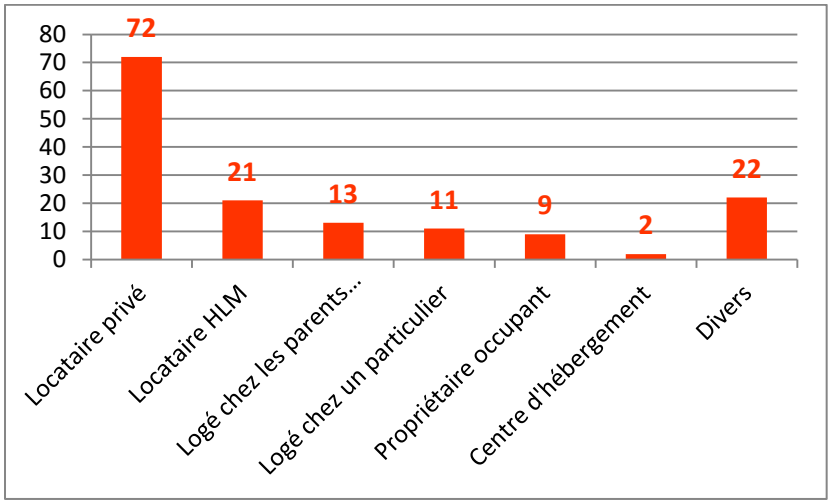
En 2017, près de la moitié des ménages qui ont obtenu un logement social étaient auparavant logés dans le parc locatif privé. Ces ménages logés dans le parc privé ne représentent pourtant que 33 % des demandeurs.

Les ménages en situation de précarité à l'égard du logement (centre d'hébergement, sans abris, logés chez un tiers), ne représentent que 17 % des ménages qui se sont vu attribuer un logement social en 2017, alors qu'ils regroupent 26 % des demandeurs.

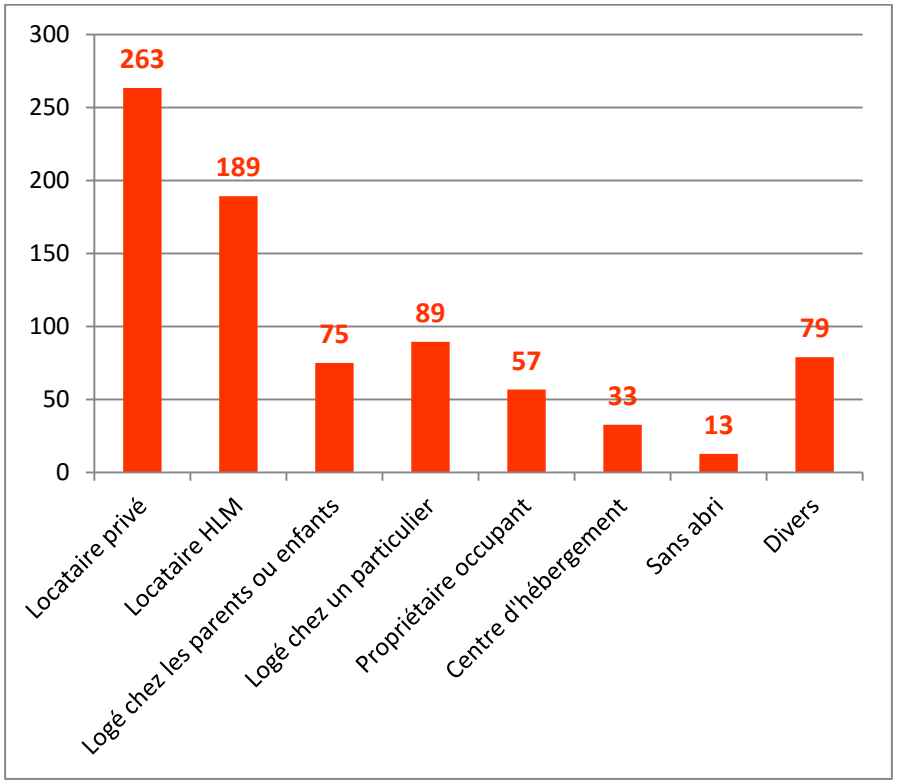
Comme cela a été évoqué préalablement, de nombreux locataires privés doivent faire face à un taux d'effort trop important pour se loger. Aussi, cette priorité donnée aux ménages logés dans le parc locatif privé répond à une véritable demande.

Pour autant, les ménages hébergés ou sans abri sont prioritaires pour l'accès au logement social, en vertu des critères légaux de priorité listés dans le PPGD. Aussi, offrir des solutions de logements à ces personnes dépourvues de logement, dans le parc social, le parc conventionné ANAH ou en structure d'hébergement, apparaît comme une priorité.

Nombre de demandes satisfaites en 2017 selon la situation des demandeurs en matière de logement



Nombre de demandes en cours au 01/01/2018 selon la situation des demandeurs en matière de logement



Les motifs de demandes

Lors qu'un ménage effectue une demande de logement social, il doit indiquer le motif de cette demande. De nombreux motifs peuvent être choisis, que l'on peut regrouper en 7 catégories : logement actuel inadapté ; mauvaises conditions ou absence de logement ; motif familial ; motif professionnel ; souhait d'une meilleure localisation ou problèmes avec l'environnement du logement actuel ; santé/handicap ; autres.

Ces motifs varient fortement entre la demande interne et externe. Ainsi, les demandes de ménages déjà logés dans le parc social ne sont évidemment pas motivées par l'absence de logement ou par le fait qu'ils soient hébergés chez un tiers. Cependant, 22 % des demandes de mobilité interne sont motivées par un logement inadapté, trop cher, trop grand ou trop petit. Ces demandes sont bien prises en compte, puisqu'elles concernent 47 % des attributions en 2017.

A l'inverse, les demandes de mobilité interne pour raison de rapprochement familial (24 %) sont peu prises en compte dans les attributions. Il s'agit souvent de personnes logées dans le parc social, hors du territoire de la CCCG, qui souhaitent se rapprocher de leurs parents ou enfants. 41 demandes de mobilité interne sont motivées par des raisons de santé ou le souhait de disposer d'un logement adapté au handicap, mais seulement 3 logements ont été attribués en 2017 pour ces motifs, ce qui pose la question du développement d'un parc public adapté au handicap.

En ce qui concerne la demande externe, le motif principal porte sur les conditions actuelles de logement des ménages. Au 1er janvier 2018, 222 ménages sont en attente d'un logement parce qu'ils en sont dépourvus, ou bien parce qu'ils sont logés chez un tiers ou dans un logement insalubre (38 % des demandeurs). Ces demandes sont bien prises en compte, puisqu'elles représentent 37 % des attributions en 2017.

163 demandes (27 %) ont pour motif l'inadéquation du logement occupé avec la composition ou les revenus du ménage. Ces demandes sont également bien prises en compte (36 % des attributions).

Les demandes liées à de mauvaises conditions de logements ou à un logement inadapté représentent donc près de 50 % de l'ensemble des demandes de logements sociaux sur le territoire.

Motifs des demandes de mobilité interne au parc social

Catégorie de motifs	Motif de la demande	Demandes satisfaites en 2017	Total	%	Demandes en cours au 01/01/2018	Total	%
Logement inadapté	Logement trop cher	1	10	47 %	9	41	22 %
	Logement trop petit	8			26		
	Logement trop grand	1			6		
Conditions de logement	Sans logement ou hébergement temporaire	0	1	5 %	1	6	3 %
	Logement locatif repris par le propriétaire	0			1		
	Logement insalubre, dangereux	1			3		
	En procédure d'expulsion	0			1		
	Accédant à la propriété en difficulté	0			0		
Motif familial	Divorce, séparation	0	1	5 %	4	45	24 %
	Rapprochement ou regroupement familial	1			39		
	Décohabitation	0			0		
	Violences familiales	0			2		
	Futur mariage, concubinage	0			0		
Motif professionnel	Rapprochement du lieu de travail	1	1	5 %	14	21	11 %
	Mutation professionnelle	0			7		
Localisation/ environnement	Rapprochement des équipements et services	2	5	24 %	8	23	12 %
	Problème d'environnement, de voisinage	3			15		
Santé	Raisons de santé	2	3	14 %	25	41	22 %
	Handicap	1			16		
Autre		0	0	0 %	12	12	6 %
TOTAL		**21**		**100 %**	**189**		**100 %**

Motifs des demandes externes

Catégorie de motifs	Motif de la demande	Demandes satisfaites en 2017	Total	%	Demandes en cours au 01/01/2018	Total	%
Logement inadapté	Logement trop cher	30	46	36 %	100	163	27 %
	Logement trop petit	16			55		
	Logement trop grand	0			8		
Conditions de logement	Sans logement ou hébergement temporaire	31	48	37 %	146	232	38 %
	Logement locatif repris par le propriétaire	12			46		
	Logement insalubre, dangereux	5			23		
	En procédure d'expulsion	0			13		
	Accédant à la propriété en difficulté	0			4		
Motif familial	Divorce, séparation	16	20	16 %	55	102	17%
	Rapprochement ou regroupement familial	1			22		
	Décohabitation	2			13		
	Violences familiales	1			6		
	Futur mariage, concubinage	0			6		
Motif professionnel	Rapprochement du lieu de travail	2	3	2 %	14	21	3 %
	Mutation professionnelle	1			7		
Localisation/ environnement	Rapprochement des équipements et services	3	4	3 %	7	13	10 %
	Problème d'environnement, de voisinage	1			6		
Santé	Raisons de santé	5	7	5 %	31	49	8 %
	Handicap	2			18		
Autre		1	1	1 %	29	29	5 %
TOTAL		129		100 %	609		100 %

4.2. Les besoins spécifiques en logement

4.2.1. Les besoins des personnes âgées en perte d'autonomie

Comme cela a été évoqué précédemment dans le diagnostic, les besoins en logements adaptés pour les personnes âgées sont très importants sur le territoire. Le vieillissement de la population observé sur le territoire intercommunal, et la part élevée de jeunes retraités qui seront dans quelques années dans l'âge de la perte d'autonomie, incite à anticiper des besoins exponentiels. Il convient ici d'étudier l'offre proposée au regard de ces besoins actuels et futurs.

Les actions en faveur du maintien à domicile

L'OPAH a permis de mettre en place une politique ambitieuse d'adaptation du parc de propriétaires au vieillissement, qui rencontre un grand succès avec des objectifs dépassés pour les 2 premières années de l'opération. Le maintien à domicile reste la priorité pour la majorité des personnes âgées, même en perte d'autonomie. Le programme d'aides aux travaux d'adaptation s'inscrit dans une politique plus globale d'accompagnement au maintien à domicile.

Un **service intercommunal de portage de repas**, géré en régie, propose des repas livrés à domicile à un tarif raisonnable. Il permet également de lutter contre l'isolement des personnes âgées, avec des visites quotidiennes.

Le **« pôle seniors »**, à Challans, regroupe plusieurs structures d'accompagnement au maintien à domicile : ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural), SSIAD (Services de Soins Infirmiers a Domicile), CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination), RESPA (Réseau de Santé pour Personnes Agées). Ces structures disposent parfois d'antennes dans les communes, à l'image de l'ADMR, et proposent des services diversifiés sur tout le territoire.

En matière de transports, la ville de Challans propose depuis 2006 un service de transport collectif, le Chall'en Bus, qui fonctionne 3 demi-journées par semaine. Le service est gratuit pour les personnes qui disposent du minimum vieillesse, mais également pour les personnes handicapées et les bénéficiaires du RSA. Un service de transport à la demande pour les personnes âgées de plus de 60 ans est également organisé par la Croix Rouge locale.

L'offre en résidences pour personnes âgées

Afin de répondre aux enjeux du vieillissement de la population, l'offre d'hébergement à destination des personnes âgées, dépendantes ou non, s'est fortement développée ces dernières années sous l'impulsion des communes de la CCCG. Le territoire est aujourd'hui très bien doté en structures d'accueil pour personnes âgées, que l'on peut classer en 3 catégories répondant à différents besoins :

-**Les Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD),** destinés aux personnes âgées de plus de 60 ans, en situation de perte d'autonomie physique ou psychique et qui ne peuvent pas rester vivre à leur domicile. Les EHPAD sont des résidences médicalisées, qui proposent un accueil en chambre individuelle ou collective et offrent des services d'aide à la vie quotidienne ainsi que des soins médicaux personnalisés. Certains EHPAD disposent également d'unité spécialisées (Alzheimer, accueil de jour).

La création et le fonctionnement d'un EHPAD sont règlementés et font l'objet d'une convention tripartite entre l'établissement, le Conseil Départemental et l'Agence Régionale de Santé (ARS).

La CCCG est aujourd'hui dotée de 5 EHPAD qui proposent 619 « lits », c'est à dire des places d'hébergement en chambre individuelle ou collective (le plus souvent en chambre individuelle, notamment pour les établissements les plus récents). Plusieurs de ces établissements proposent des unités de soins spécialisés pour les malades Alzheimer, ainsi que d'autres services comme des accueils de jour ou encore des soins à domicile.

Cette offre déjà conséquente va encore se développer avec la construction d'un nouvel EHPAD à Challans (permis de construire obtenu en 2016). Le futur EHPAD disposera de 100 lits, dont 14 pour personnes autonomes (EHPA Etablissement Hospitalier pour Personnes Autonomes), et une unité Alzheimer de 14 lits. De plus, deux projets d'extension d'EPHAD sont en cours, pour un total de 23 places supplémentaires :

-Extension de l'EHPAD de l'Equaizière à La Garnache pour 13 places supplémentaires

-Extension de l'EHPAD de Saint-Christophe-du-Ligneron pour 10 places supplémentaires.

-Les « résidences autonomie », anciennement foyers-logements, sont des établissements qui proposent une formule intermédiaire entre le maintien à domicile et le placement en EHPAD, à destination de personnes âgées encore autonomes. L'offre d'hébergement est constituée de studios ou petits appartements, avec une offre de service d'aide à la vie quotidienne (repas, blanchisserie, etc.) et des locaux communs pour des activités et animations.

La CCCG dispose de trois structures de ce type : 1 résidence autonomie privée à Bois-de-Céné (24 places), et deux MARPA[128] (Maisons d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie) situées à Sallertaine et Saint-Gervais.

Les premières MARPA ont été créées à partir des années 1980 à l'initiative de la Mutuelle Sociale Agricole (MSA), afin de proposer une offre alternative à la maison de retraite, en milieu rural. L'objectif est de permettre aux personnes âgées de rester vivre dans leur commune, dans un logement qui leur est propre, mais qui est adapté au vieillissement et intégré à une structure qui propose les services d'une maison de retraite. Les MARPA sont des petites structures à taille humaine de 24 places maximum. Elles correspondent parfaitement aux besoins de personnes âgées en milieu rural, encore autonomes, mais qui ne peuvent ou ne souhaitent pas rester vivre à domicile (logement inadapté, solitude). Le développement de cette offre, notamment dans des communes rurales qui ne sont pourvues d'aucun établissement pour personnes âgées (Châteauneuf, Froidfond, Saint-Urbain) constitue une piste de réflexion pour ce PLH.

-Les résidences-services privées sont destinées à l'accueil de personnes âgées autonomes. Elles proposent des appartements à la vente et à la location, et des services à la carte, payants. Deux résidences de ce type ont vu le jour à Challans en 2016. Elles s'adressent plutôt à une population aisée, souvent originaire d'une autre région, et ne répondent pas forcément aux besoins locaux.

En définitive, si l'offre à destination des personnes âgées dépendantes est conséquente et continue à se développer, celle en résidences publiques ou associatives pour personnes âgées autonomes, avec des tarifs abordables, pourrait encore se développer. Elle répond aux besoins de personnes âgées qui souhaitent disposer d'un logement adapté et de services aux seniors, tout en restant vivre dans leur commune.

Parallèlement, les politiques d'accompagnement au maintien à domicile des personnes âgées, transversales, répondent à des besoins de plus en plus importants. Au-delà de l'adaptation des logements au maintien à domicile, cette problématique recouvre des enjeux de formation d'une main d'œuvre qualifiée dans le secteur de l'aide à domicile qui représente un important vivier d'emplois pour l'avenir.

[128] Les MARPA étaient dénommées jusqu'en 2015 Maisons d'Accueil Rural pour Personnes Agées.

Liste des résidences pour personnes âgées

Nom	Gestionnaire	Commune	Nombre de places d'hébergement	Accueil de personnes dépendantes	Soins spécialisés	Année de mise en service
EHPAD l'Aquarelle	Centre Hospitalier	Challans	140 lits	Oui	Accueil de jour Unité Alzheimer (12 lits) Unité soins longue durée (30 lits)	2009
EHPAD les Jardins de Médicis	Privé	Challans	94 lits	Oui	Unité Alzheimer (13 lits)	2007
EHPAD l'Equaizière	Commune	La Garnache	89 lits	Oui	Unité Alzheimer (6 lits)	2009
EHPAD Saint Christophe	Commune	Saint-Christophe	84 lits	Oui	Unité Alzheimer (12 places)	1996
EHPAD La Reynerie	Commune	Bouin	115 lits	Oui	Unité Alzheimer (28 places) ; Unité soins à domicile. Accueil temporaire de jour.	-
EHPAD Les Mathurins	Commune	Beauvoir-sur-Mer	97 lits	Oui	Unité Alzheimer (12 places).	-
Résidence Autonomie les Tamaris	Privé	Bois de Céné	24 appartements	Non	-	2012
MARPA "Aux vents des marais"	Commune	Sallertaine	23 appartements	Non	-	2014
MARPA La Josinette	Commune	Saint-Gervais	24 appartements et 7 maisons	Non	-	2016
Résidence le Parc des Marzelles	Privé	Challans	65 appartements	Non	-	Années 1970
Résidence-services Bonne Fontaine	Privé	Challans	83 appartements	Non	-	2016
Résidence-services les Girandières	Privé	Challans	87 appartements	Non	-	2016
Résidence-services Château de l'Equaizière	Privé	La Garnache	19 maisons	Non	-	2011

4.2.2. Les personnes handicapées

En matière de logements, les besoins des personnes en situation de handicap physique se rapprochent de ceux des personnes âgées en perte d'autonomie. Aussi, les aides aux travaux d'adaptation des logements mises en place dans le cadre de l'OPAH concernent ces deux catégories de population, et permettent de financer les mêmes types de projets : adaptation de salles de bain et travaux d'accessibilité du logement. Cependant, et comme pour la perte d'autonomie liée à l'âge, les degrés et natures de handicap varient fortement selon les personnes.

La ville de Challans se démarque d'autres villes de taille comparable en proposant une offre très significative d'établissements et services à destination des personnes handicapées, dont des résidences d'hébergement permanent ou temporaire.

L'Etablissement Public Social et Médico-social (EPSMS) du Pays de Challans dispose ainsi de deux résidences :

-Le Foyer de Vie Henry Simon (ou résidence Henry Simon) propose 37 places en internat ainsi qu'un accueil temporaire. Ce foyer de vie est destiné à adultes âgés de 20 à 60 ans en situation de déficience intellectuelle, mais dont le handicap ne justifie pas une admission en structure médicalisée.

-Le Foyer d'Accueil Médicalisé Henry Murail (ou résidence Henry Murail) propose 28 places en internat pour des adultes âgés de 20 à 60 ans et en situation de dépendance.

L'EPSMS propose également un Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH), destiné à aider dans leurs tâches quotidiennes les personnes handicapées vivant en logement ordinaire, ainsi qu'un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS).

Autre acteur local du handicap, l'ADAPEI de Vendée, association créée dans les années 1960 à l'initiative des familles et amis de personnes handicapées, gère l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) de Challans. En lien avec cet équipement, le foyer « Le Patenit » propose 8 places en internat pour les personnes qui travaillent au sein de l'ESAT.

L'association dispose également du Centre d'Habitat de Challans, qui remplit les fonctions de foyer d'hébergement et de foyer de vie. Elle intervient aussi en faveur des enfants et adolescents en proposant un accueil de jour au sein de l'institut médico-éducatif « Le Marais » à Challans.

Un Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD Galilée à Challans) à destination des jeunes handicapés est par ailleurs proposé par la fondation Ove.

La ville de Challans accueille donc un véritable pôle du handicap, qui propose des services avancés d'accompagnement des personnes handicapées en vue de leur autonomie en matière de logement. Ce contexte incite au développement d'une offre d'habitat adaptée au handicap, à Challans, en lien avec les structures existantes et les services proposés.

Les travaux d''adaptation au handicap des logements du parc privé sont éligibles aux aides de l'ANAH, mais aussi à d'autres types de financements (APL amélioration, aides associatives). Par ailleurs, la création de logements locatifs sociaux dédiés spécifiquement à des personnes handicapées constitue un autre moyen de développer un parc adapté au handicap.

4.2.3. Les jeunes et étudiants

La CCCG dispose d'une offre très limitée en matière d'enseignement supérieur. Les trois lycées de la ville de Challans proposent tout de même des BTS, avec une offre d'hébergement en internat. Les enjeux en matière de logement des étudiants sont très limités.

La question du logement des jeunes, sur la CCCG, concerne principalement les jeunes travailleurs. Les entreprises du territoire accueillent de nombreux stagiaires et apprentis, ainsi que des travailleurs saisonniers dans l'agriculture ou le tourisme.

Les conditions de logements de ces travailleurs posent question, quel que soit leur âge. Il s'agit par exemple de saisonniers du secteur agricole, qui sont parfois des travailleurs détachés originaires d'autres pays de l'Union Européenne, et qui sont logés par leur employeur sans garantie sur les conditions d'hébergement.

L'offre spécifique de logement pour les jeunes et étudiants sur la CCCG est apportée par le **foyer de jeunes travailleurs** (FJT) *La Yole*, situé dans le centre-ville de Challans. Le foyer propose 36 logements meublés, dont 28 studios, d'une surface variant de 30 à 60 m² environ. Des espaces communs sont également proposés, comme une laverie, un espace informatique ou encore un garage à vélos. Il est ouvert aux personnes âgées de 16 à 25 ans en insertion dans la vie professionnelle (CDD, apprentis, stagiaires) ainsi qu'aux étudiants (25 % d'étudiants maximum). Le montant des loyers est compris entre 433 € et 493 € par mois selon le type de logement, charges comprises.

Le FJT accueille également depuis fin 2016 une quinzaine de jeunes migrants originaires du Soudan et d'Irak, qui ont été placés à Challans suite au démantèlement de la « jungle de Calais ». Il s'agit de jeunes hommes isolés, âgés de 15 à 30 ans environ. Notons que la cohabitation avec les autres résidents du FJT est excellente et que l'intégration de ces jeunes migrants dans la vie locale est remarquable, grâce notamment au travail mené par l'association AMINOV (Association des Migrants dans le Nord-Ouest Vendée).

En dehors du Foyer de jeunes travailleurs, une offre de chambres chez les particuliers et de studios meublés est proposée par l'association « *Allo Hébergement Jeunes »,* qui diffuse des annonces sur son site internet.

Si l'offre disponible est bien connue, les besoins en matière de logement des jeunes travailleurs sont beaucoup plus difficiles à évaluer. La problématique est départementale, avec des enjeux importants sur les territoires les plus touristiques.

C'est pourquoi la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS, service de la préfecture) de la Vendée a commandé une étude spécifique sur cette question, à laquelle tous les EPCI vendéens sont associés. Cette étude s'inscrit dans le cadre des préconisations du nouveau PDALHPD de la Vendée (2016-2020). Une agence d'expertise issue du monde associatif a ainsi été missionnée pour mettre en évidence les enjeux en termes de logement des jeunes à l'échelle des 19 EPCI vendéens.

4.2.4. Les personnes défavorisées

L'article L302-1 du CCH, précise que le PLH doit traiter « les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ». ,Précisons que l'article 1er de la Loi Besson du 31 mars 1990 visant la mise en œuvre du Droit au logement, précise que « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité (…) pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques. »

Comme le montrent les données de la demande locative sociale, mais aussi l'évaluation de l'OPAH en cours, les situations de mal logement existent sur la Communauté de Communes, et concernent aussi bien des propriétaires occupants que des locataires privés. Le nombre de personnes dépourvues de logement est difficile à estimer, du fait d'une absence de données fiables en dehors des données déclaratives du fichier de la demande locative sociale.

Les élus du territoire ont connaissance, à travers leur action sociale dans le cadre des CCAS, de cas de personnes sans logement, vivant dans leur voiture, des caravanes, cabanes ou squats. Ces cas restent heureusement assez rares par rapport à des territoires plus urbains. Parmi les demandes de logements sociaux en cours au 1er janvier 2018 (1er choix), 13 personnes se déclaraient sans logement, 164 logés chez un membre de leur famille ou un particulier.

Les données obtenues auprès du Service Intégré d'Accueil et d'Insertion (SIAO), service préfectoral en charge des demandes d'hébergements d'urgence et d'insertion, ne couvrent que le premier semestre 2018 [129].

En seulement 6 mois, 23 ménages de Challans Gois Communauté ont effectué une demande d'hébergement d'urgence : 18 hommes isolés, 4 femmes isolées et 1 couple avec enfants (pour la plupart sans abri ou hébergés temporairement chez des amis).

Ce chiffre démontre un besoin réel en offre d'hébergement, malgré le caractère plutôt rural du territoire.

En matière d'action publique, la CCCG s'inscrit pleinement dans les actions menées au niveau départemental dans le cadre du PDALHPD.

Il s'agit tout d'abord du développement important de l'offre locative sociale sur le territoire ces dernières années, qui a déjà été évoqué.

Il s'agit ensuite de la promotion d'une offre locative privée conventionnée ANAH dans le cadre de l'OPAH. Avec un objectif de 21 projets de rénovation de logements locatifs en 3 ans, la CCCG souhaite développer cette offre. Fin 2017, après 2 ans d'OPAH, 5 projets avaient abouti. La Communauté de Communes apporte une aide sur fonds propre de 1 500 € par logement, en complément d'une aide équivalente apportée par le Département de la Vendée, lorsqu'un logement vacant est rénové pour être mis en location dans le cadre d'un conventionnement « social » ou « très social ». Les locataires ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources fixés annuellement par l'ANAH en fonction du niveau de loyer, dont le montant maximal est lui aussi encadré par l'ANAH.

Ce dispositif apporte également des avantages fiscaux aux propriétaires bailleurs, qui dépendent du zonage A/B/C de la politique du logement dans lequel est classé la commune.

Niveaux de loyers

Zonage	Convention loyer très social	Convention loyer social	Convention loyer intermédiaire
Zone B2: Challans et Sallertaine	5,82 € /m²	7,49 € / m²	9 € / m² (50 m² maxi)
Zone C : autres communes du territoire	5,40 € / m²	6,95 € / m²	Non autorisé

[129] Données antérieures non disponibles suite à un changement d'application informatique

Ces avantages fiscaux sont conditionnés, en zone C (9 communes de la CCCG), à la mise en location du logement par le biais d'une intermédiation locative. Une structure spécialisée prend en charge la gestion locative du bien confié par le bailleur, pour le louer à un ménage en difficulté.

La CCCG a fortement communiqué sur ce dispositif, à travers des communiqués de presse, des articles dans le magazine intercommunal et 2 réunions publiques à destination des propriétaires bailleurs, effectuées en 2016 et 2018, en partenariat avec le Département de la Vendée, l'ADILE de Vendée et le prestataire de l'OPAH, SOLIHA Vendée. L'objectif est de promouvoir le développement de l'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs, et permettre ainsi une augmentation du nombre de logements gérés par les agences immobilières à vocation sociale agréées qui sont présentes sur le territoire, comme en dispose l'association Habitat et Humanisme. L'intermédiation locative permet, au-delà du fait d'offrir un logement à faible loyer, un accompagnement « vers et dans le logement » des ménages les plus éloignés de l'habitat conventionnel.

La Communauté de Communes apporte une subvention annuelle à Habitat et Humanisme Vendée, qui dispose également à Challans d'une « pension de famille » comprenant 12 logements et des espaces collectifs, nommés le Relai fleuri. Cette structure propose, outre le logement, des animations et activités aux résidents qui sont des personnes en grande difficulté sociale ou souffrant de problèmes psychiatriques.

Une autre association locale, l'APSH (Accompagnement Personnalisé et Soutien à l'Habitat), dispose également d'une pension de famille de 10 places à Challans, nommée la Salicorne.

Dans sa politique d'accompagnement des ménages défavorisés, la CCCG participe financièrement au Fonds de Solidarité pour le Logement (6 000 € en 2018), organisme départemental géré par la CAF qui apporte des aides aux ménages en difficulté pour accéder au logement ou se maintenir dans leur logement. Il peut s'agir de régler des impayés de loyers ou de factures liées au logement ou encore de financer des frais de déménagement. Selon les informations fournies par la CAF, 179 ménages de la CCCG ont bénéficié des aides du FSL en 2016.

Enfin, les communes de la CCCG sont impliquées, à des degrés divers, dans l'hébergement d'urgence. A travers leur CCAS, les communes recherchent des solutions de logement pour des ménages qui en sont dépourvus, souvent après une rupture conjugale, et mettent parfois des logements communaux à disposition de ménages en difficulté.

4.2.5. L'accueil des gens du voyage

La CCCG est compétente en matière « d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs » (article L5214-16, I, 4° du CGCT) depuis le 1er janvier 2017. Cette compétence, anciennement communale, a été transférée à la CCCG dans le cadre de la loi NOTRe du 7 août 2015. La politique d'accueil des gens du voyage ne se limite pas à la gestion de l'aire accueil. Elle comprend également la gestion, souvent problématique, des grands rassemblements estivaux, et la mise en place d'actions en faveur de la sédentarisation des familles qui le souhaitent (terrains familiaux, parc social, autre…)

L'aire d'accueil de Challans

La CCCG est dotée d'une aire d'accueil des gens du voyage, située à environ 3 km du centre-ville de Challans. L'aire d'accueil est mise à disposition de la CCCG par la commune de Challans qui en est propriétaire. Cette aire d'accueil a été créée dans le cadre du premier Schéma Départemental d'Accueil pour les Gens du Voyage (SDAGV), datant de 1998. Livrée en juillet 2003, elle fût une des premières aires aménagées en Vendée.

D'une capacité de 20 places réparties sur 10 emplacements (environ 100 m² chacun), l'aire d'accueil est conforme aux normes techniques prévues par le Décret n°2001-569 du 29 juin 2001. Elle est équipée de bornes individuelles d'eau et d'électricité, ainsi que de 10 blocs sanitaires comprenant 10 WC (dont un accessible aux PMR), et de 5 douches (dont une accessible).

L'équipement est quelque peu vieillissant, et ne correspond plus forcément aux standards de confort d'aires d'accueil plus récentes qui ont été créées dans le département.

Les principales améliorations demandées par les personnes qui fréquentent l'aire sont la création de douches supplémentaires, la construction de bacs de vaisselle abrités, ou encore de lieux de stockage et branchements pour machines à laver.

Un mode de gestion en questionnement

L'aire d'accueil était gérée en régie municipale jusqu'au 1er janvier 2017 :

-La Police Municipale gérait les arrivées et les départs, l'encaissement des droits d'emplacements et le suivi de la fréquentation

-Les services techniques s'occupaient de l'entretien des équipements

Depuis le 1er janvier 2017, ces services sont mis à disposition de la CCCG dans le cadre du transfert de compétence. La gestion quotidienne reste donc identique, mais avec un pilotage et un suivi assuré par le service habitat de la CCCG.

Les services relèvent quelques problèmes de dégradation de l'aire d'accueil, liés notamment à l'absence de gardiennage sur site, mais qui restent limités.

Une évolution du mode de gestion est aujourd'hui en réflexion. L'objectif est d'assurer une présence quotidienne sur site et de renforcer ainsi l'entretien de l'équipement, le respect du règlement intérieur, mais surtout l'accompagnement social des familles (scolarisation des enfants notamment).

Une évolution du mode de vie vers la sédentarisation

Depuis quelques années, le taux d'occupation de l'aire d'accueil est stable aux alentours de 70 %. La Police Municipale constate aussi une augmentation des temps de séjour, avec des familles qui sont présentes une grande partie de l'année. Le règlement intérieur de l'aire d'accueil limite la durée de fréquentation à 3 mois, avec une durée minimale de 2 mois entre 2 séjours. Mais les demandes de prolongations de séjour au-delà des 3 mois sont fréquentes.

Une évolution du mode de vie des gens du voyage vers une sédentarisation de plus en plus marquée est ainsi constatée par le nouveau SDAGV de la Vendée (2017-2022).

La difficile gestion des grands rassemblements estivaux

Chaque été, la Vendée accueille de nombreux rassemblements religieux de gens du voyage. Ces missions évangéliques peuvent rassembler jusqu'à une centaine de familles, soit entre 100 et 200 caravanes. Ces rassemblements ont souvent causé des troubles par le passé, car ils se déroulaient sans préparation, avec des occupations illégales de terrains.

Aussi, la maison des communes de Vendée un créé un poste de coordinateur pour gérer ces rassemblements à l'échelle du département. L'Association Grands Passages centralise les demandes de stationnement et les transmets au coordinateur, qui établit une programmation estivale, par EPCI.

Ce système a permis de diminuer considérablement les occupations illégales de terrains. Pour autant, la gestion de ces rassemblements reste difficile du fait de leur ampleur. Afin de pouvoir accueillir les missions religieuses, la ville de Challans a créé une aire de grand rassemblement attenante à l'aire d'accueil, d'une superficie de 2 hectares environ.

Cependant, les groupes refusent régulièrement le terrain, soit parce qu'il est jugé trop petit, soit pour d'autres raisons (proximité de l'aire d'accueil, pas assez ou trop d'herbe, etc.) et s'installent ailleurs dans la commune, soit sur d'autres terrains proposés par les élus, soit en stationnement illégal.

Cette situation est problématique, notamment lorsqu'elle gêne des riverains, habitations ou entreprises, et crée du ressentiment d'une partie de la population à l'égard de la communauté des gens du voyage.

Aussi, un autre terrain est recherché pour pouvoir accueillir au mieux ces missions. Mais les critères de recherche sont nombreux, (terrain de 4 Ha minimum, ni trop humide ni trop poussiéreux, plat, accès routier pour camions et caravanes, proximité des réseaux d'eau potable et d'électricité, minimum de riverains) et trouver un terrain adapté n'est pas aisé.

Une autre option consiste à construire une nouvelle aire d'accueil permanente, afin de dédier l'ensemble du site actuel aux grands rassemblements estivaux.