

HABITAT ET DEVELOPPEMENT OCEAN

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Pièce 1/2 Diagnostic

Adoption le 28/02/2014



Sommaire

Contexte réglementaire Préambule	7
PARTIE 1 - LA DEMOGRAPHIE	11
11 – La démographie	16 18 19
PARTIE 2 - L'ECONOMIE ET LES DEPLACEMENTS	23
21 – L'emploi	28 31 33
PARTIE 3 - LE LOGEMENT	39
31 – Structure du parc de logement	40 41 43
32 – L'accession à la propriété	52 53 54 58
33 – Le logement locatif	
34 – Le logement des personnes âgées et/ou handicapées	91 93 97

	35 – Le logement des personnes détavorisées	99
	351 – L'accueil et l'hébergement des personnes en situation précaire et d'urgence	99
	352 – Les demandes au titre du Droit au Logement Opposable	104
	353 – Le logement des jeunes	
	354 – Le logement des travailleurs saisonniers	108
	355 – Le logement indigne	
	356 – Le parc de logements locatifs très sociaux	114
	357 – L'accueil des gens du voyage	117
	36 – L'équipement total des communes en logements conventionnés	119
	37 – L'amélioration de l'habitat	121
	371 – L'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants	
	372 – Le logement locatif privé à loyer maîtrisé	
	373 – Les aides complémentaires de la ville des Sables d'Olonne	
	374 – 2 674 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH	
	375 – Les propriétaires bailleurs et les aides de l'ANAH	
	Synthèse	
D	PARTIE 4 - LOGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE	133
i		
	41 – Le cadrage général	134
	42 – L'image énergétique du canton des Sables d'Olonne	154
	421 – Cartographie du bâti selon l'âge des constructions	154
	422 – L'image énergétique tirée des Diagnostics de Performance Energétique	
	423 – L'analyse énergétique de la Communauté de Communes des Olonnes par le	
	ENERTER®	161
	424 – Evolution comparative des consommations en électricité et en gaz	
	425 – La précarité énergétique des ménages	171
	43 – La prise en compte du développement durable dans les aménagements fonciers et le	es proiets
	de construction	
	Synthèse	
P	PARTIE 5 - LE FONCIER	179
	51 – La mobilisation du foncier	180
	52 – La consommation foncière	186
	53 – Le suivi de l'offre de terrains à bâtir	190
	54 – L'apport de foncier par divisions de parcelles	193
	55 – La rénovation urbaine	
	56 – Les documents d'urbanisme	
	561 – Synthèse des dispositions des documents PLU et POS	
	562 – Précision sur la lecture du SCOT	
	Synthèse	204
C	CONCLUSION	205
	Agrana	24.
	Annexes	
	Fiches communales	
	Lexique	218

Remerciements

De nombreuses personnes et organismes ont été sollicités dans le cadre de la réalisation de ce diagnostic de Programme Local de l'Habitat. Nous les en remercions :

ADILE ADMR AMAD

Agents immobiliers

APSH

CAF

Chambre de Commerce et de l'Industrie

CLIC Littoral

Conseil Général de la Vendée

CCAS

CPAM

DDTM

DGI

DREAL

INSEE

MDPH

MSA

Notaires

Promoteurs Privés

Directeurs et Directrices des établissements accueillant les personnes âgées

SAFER

SyDEV

SPI

Vendée Expansion

Vendée Habitat

Vendée Logement ESH

Les 6 communes des Communautés de Communes des Olonnes (Château d'Olonne – Olonne sur Mer – Les Sables d'Olonne) et Auzance et Vertonne (Ile d'Olonne – Sainte Foy – Vairé)

La Communauté de Communes des Olonnes Et les services du Syndicat Mixte

Contexte réglementaire

La Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire dont l'habitat constitue une composante essentielle. Elle renforce notamment la portée juridique des PLH. Un rapport de compatibilité descendant apparaît ainsi entre le schéma de cohérence territoriale, le PLH et le PLU.

La Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales réforme et renforce le rôle stratégique et opérationnel du PLH comme document cadre de la politique locale de l'habitat. Les caractéristiques du nouveau PLH dans le cadre de la Loi du 13 août 2004 sont les suivantes :

- La reconnaissance d'une compétence exclusivement intercommunale ;
- L'amélioration de la connaissance du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat (diagnostic, observatoire);
- Un contenu thématique renforcé;
- L'obligation de décliner les actions à mettre en œuvre dans un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques ;
- Une procédure de modification simplifiée (prise en compte de certaines évolutions sans remettre en cause la totalité du document).

Par ailleurs, la loi introduit par son article 61 une réforme importante dans la conduite des politiques de l'habitat. L'Etat peut désormais ainsi déléguer, sous certaines conditions, l'attribution et la gestion des « aides à la pierre » aux communautés de communes et aux conseils généraux qui en feront la demande. La délégation est accordée sur la base d'une politique de l'habitat reprenant les objectifs du plan de cohésion sociale.

En Vendée, le département et La Roche sur Yon Agglomération sont délégataires depuis le 1er janvier 2006.

Il est rappelé que les intercommunalités pourront entrer en début de chaque année dans le système de la délégation de compétence, réduisant en conséquence la part des crédits délégués au département.

La circulaire du 23 décembre 2004 relative à l'élaboration des conventions de délégation de compétence en matière d'aides au logement précise que les communautés de communes pour être éligibles à la délégation de compétence doivent avoir opté pour la compétence « Politique du logement et cadre de vie » qui inclut la compétence « programme local de l'habitat ».

En 2009, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion renforce le caractère opérationnel du PLH. Le PLH est défini pour une durée de 6 ans et devient obligatoire pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, et les communes de plus de 20 000 habitants n'appartenant pas à un établissement public de coopération intercommunale.

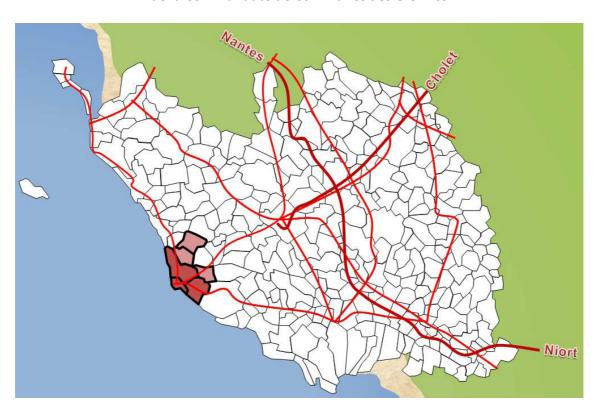
La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement incite les collectivités dans le cadre des politiques de l'habitat à réaliser des opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires.

Par ailleurs, les PLH devront tenir compte des nouvelles règlementations au niveau des économies d'énergie apportées par la loi Grenelle 1 et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

Préambule

Située à l'ouest du département de la Vendée, la Communauté de Communes des Olonnes est composée de 3 communes : le Château d'Olonne, Olonne sur Mer et les Sables d'Olonne. Ce territoire avec la ville des Sables d'Olonne est le maillon central de la Côte de Lumière, qui s'étend de Beauvoir sur Mer à la Faute sur Mer.

La Communauté de Communes est fortement marqué par son caractère littoral, avec l'importance de sa station balnéaire, mais aussi de son port de pèche, de commerce et de plaisance.



Le territoire d'étude de la Communauté de Communes des Olonnes

La Communauté de Communes créée en 1994, émane du changement de statut du SIVOM (Syndicat intercommunal à vocation multiple) opéré suite à l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1993. Le SIVOM était depuis 1964 composé des 3 mêmes communes qui composent actuellement notre territoire d'étude.

Depuis 1995, la Communauté de Communes des Olonnes et la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne (l'Ile d'Olonne, Sainte Foy et Vairé) se sont associées pour créer le Syndicat Mixte du Canton des Sables-d'Olonne.

C'est ce territoire qui a fait l'objet d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui fixe entre autre un certain nombre d'objectifs en matière d'habitat et d'urbanisation du territoire.

Afin de suivre la réalisation de ces objectifs, il a été décidé de mettre en place un observatoire du logement sur l'ensemble des données jugées utiles sur les 6 communes du canton.

Pour cette raison, le Programme Local de l'Habitat a une structure particulière puisqu'en effet, le diagnostic sera établi à l'échelle du canton, même si l'analyse sera parfois plus ciblée sur la Communauté de Communes des Olonnes, alors que les orientations et les actions seront déterminées pour le seul territoire du maître d'ouvrage du PLH, la Communauté de Communes des Olonnes.

Il est important de souligner que ces documents intercommunaux que sont le SCOT et le PLH sont « les premières pierres » d'une réflexion commune et globale sur l'habitat.

Le travail initié par le SCOT et sa traduction individuelle communale dans les PLU permettent aux communes de s'inscrire dans la ligne de la politique gouvernementale : développement du parc de logements sociaux, optimisation de l'utilisation du foncier et densification, respect de l'environnement et intégration du développement durable à la politique habitat, mixité sociale et générationnelle.

Par ailleurs, le porter à connaissance de l'Etat, remis dès le début de l'étude, a exprimé des préconisations par rapport à ce qu'il considère comme les enjeux du secteur :

- Produire une offre de logements suffisante et diversifiée au sein du territoire :
 - Répondre aux besoins en logements des populations en place et des nouveaux arrivants.
 - Offrir un logement adapté aux publics spécifiques.
- Produire un habitat durable de qualité
 - Un habitat de qualité.
 - Une consommation et un coût du foncier maîtrisés.

Le PLH est l'instrument du SCOT pour l'habitat, au-delà des spécificités communales, il se veut un outil rassembleur.

A l'issu de cette première phase de diagnostic, les orientations et le programme d'actions définis par la collectivité auront à cœur d'assurer la cohérence territoriale de la Communauté de Communes des Olonnes et la coordination des outils mis en œuvre, dans le respect des spécificités des 3 communes.



PARTIE 1

LA DEMOGRAPHIE



11 - La démographie : poursuite de l'expansion démographique

La Communauté de Communes des Olonnes, se caractérise par une démographie dynamique mais en recul sur la période récente. Ainsi, alors qu'entre 1968 et 1999, l'évolution moyenne annuelle sur le territoire était toujours supérieure à la moyenne départementale, la période récente marque un ralentissement, passant à +1,24% de croissance moyenne, contre +1,98% pour le département entre 1999 et 2008.

Cette évolution a toutefois entrainé une augmentation de 14 612 habitants en 40 ans.

La Communauté de Communes Auzance et Vertonne enregistre quant à elle une progression forte de +4,82% sur la période récente 1999-2008, contre 1,98% pour le département. En 40 ans, la progression cumulée est de plus 3 782 habitants, soit 20% du gain enregistré sur le canton.

Evolution comparée de la population de 1968 à 2008

	Population 1968	Population 1975	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Population 2008
CC des Olonnes	28 218	30 969	32 436	35 352	38 515	42 830
CC Auzance et Vertonne	2 214	2 300	2 714	3 222	4 181	5 996
Vendée	421 250	450 641	483 027	509 356	539 806	636 223

	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution	Evolution
	68-75	75-82	82-90	90-99	99-08
CC des Olonnes	1,39%	0,68%	1,12%	0,99%	1,24%
CC Auzance et Vertonne	0,55%	2,57%	2,34%	3,31%	4,82%
Vendée	1,00%	1,03%	0,68%	0,66%	1,98%

Source : INSEE, Recensement de la population 1968 - 1975 - 1982 - 1990 - 1999 - 2008 La population 2008, représente la population totale selon l'INSEE

Les 3 communes des Olonnes enregistrent des évolutions différentes sur la période récente, la commune d'Olonne sur Mer progresse ainsi de +3,90% (soit une augmentation de 3 541 habitants), quand dans le même temps la ville des Sables d'Olonne se stabilise à 15 520 habitants.

La Communauté de Communes Auzance et Vertonne enregistre une progression soutenue et conforme entre les 3 communes, allant de +4,00% à Sainte Foy à +5,24% à Vairé.

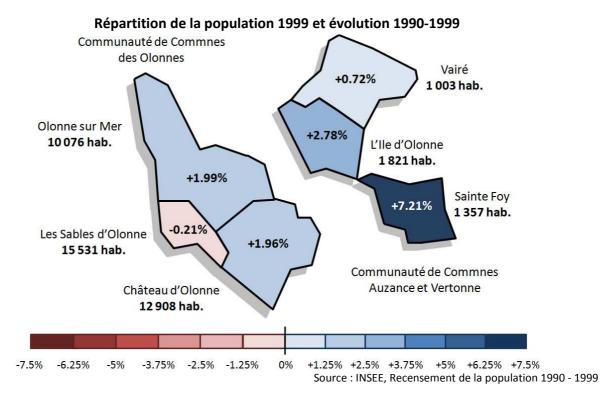
Evolution par commune de la population depuis 1990

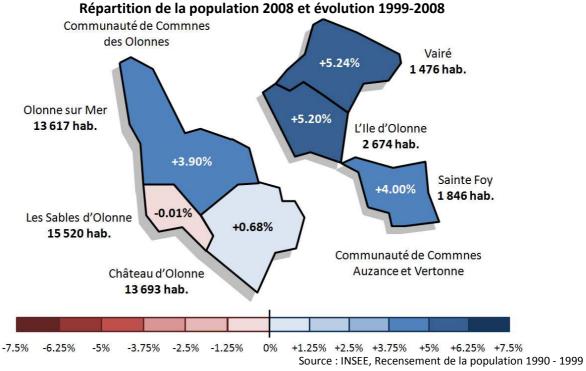
	Population 1990	Population 1999	Evolution moyenne annuelle 90-99	Population 2008	Evolution moyenne annuelle 99-08
Château d'Olonne	10 976	12 908	1,96%	13 693	0,68%
Olonne sur Mer	8 546	10 076	1,99%	13 617	3,90%
Les Sables d'Olonne	15 830	15 531	-0,21%	15 520	-0,01%
CC des Olonnes	35 352	38 515	0,99%	42 830	1,24%
L'Ile d'Olonne	1 457	1 821	2,78%	2 674	5,20%
Sainte Foy	823	1 357	7,21%	1 846	4,00%
Vairé	942	1 003	0,72%	1 476	5,24%
CC Auzance et Vertonne	3 222	4 181	3,31%	5 996	4,82%
Canton des Sables d'Olonne	38 574	42 696	1,19%	48 826	1,60%
Vendée	509 356	539 806	0,66%	636 223	1,98%

Source: INSEE, Recensement de la population 1990 - 1999 - 2008

La représentation cartographique de l'évolution de la population reflète la nouvelle dynamique de la Communauté de Communes des Olonnes, avec un gain de 4 315 habitants sur la dernière période intercensitaire (soit 479 habitants par an) contre une progression de 3 163 sur la période précédente (soit 351 habitants par an).

La Communauté de Communes Auzance et Vertonne enregistre ce même type d'accentuation de sa vitalité démographique sur la période la plus récente. Les 3 communes ayant progressé globalement de 202 habitants par an entre 1999 et 2008, contre seulement 106 habitants par an sur la période précédente.





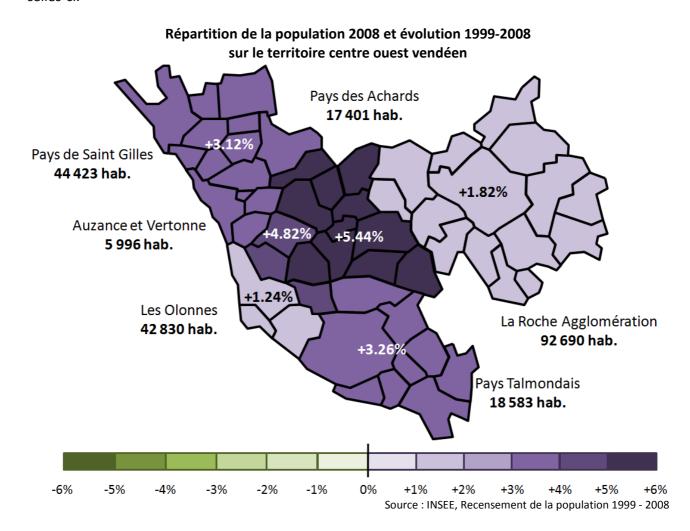
Evolution de la population depuis 1990 par Communauté de Communes sur le territoire centre ouest vendéen

	Population 1990	Population 1999	Evolution moyenne annuelle 90-99	Population 2008	Evolution moyenne annuelle 99-08
CC Auzance et Vertonne	3 222	4 181	3,31%	5 996	4,82%
CC des Olonnes	35 352	38 515	0,99%	42 830	1,24%
CC du Pays de Saint Gilles	30 171	34 677	1,66%	44 423	3,12%
CC du Pays des Achards	10 938	11 679	0,75%	17 401	5,44%
CC du Talmondais	12 497	14 371	1,67%	18 583	3,26%
La Roche sur Yon Agglomération	73 740	79 666	0,89%	92 690	1,82%
Vendée	509 356	539 806	0,66%	636 223	1,98%

Source : INSEE, Recensement de la population 1990 - 1999 - 2008 La population 2008, représente la population totale selon l'INSEE

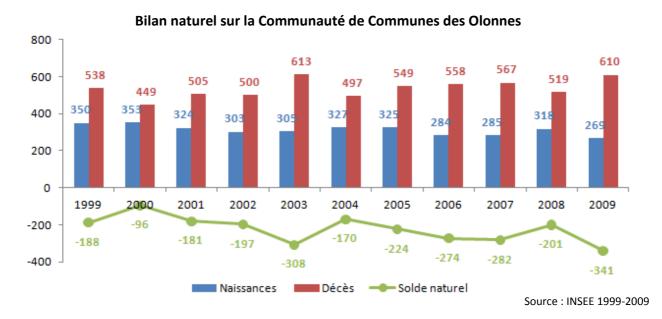
L'élargissement du territoire d'analyse permet de mieux appréhender la Communauté de Communes des Olonnes, en comparaison avec les territoires avoisinants.

La Communauté de Communes connait une dynamique comparable à celle de la Roche sur Yon Agglomération, car leurs statuts de pôles d'emplois entrainent une diffusion de leur attractivité sur l'ensemble des communes périphériques. Ainsi les communes périurbaines entre cet axe Les Sables-La Roche sur Yon profitent du dynamisme de ces deux agglomérations, sans connaître des prix immobiliers aussi importants, la Communauté de Communes Auzance et Vertonne faisant partie de celles-ci.



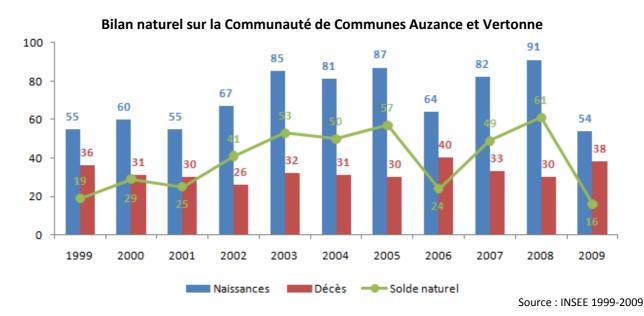
Le nombre de naissances connait une légère baisse depuis 1999, avec en moyenne 313 naissances par an entre 1999 et 2009. Dans le même temps les décès restent nombreux sur le territoire avec 538 décès en 1999 et 610 décès pour 2009, soit une progression de 13% sur la période.

Cette situation conduit le territoire à enregistrer un solde naturel négatif sur l'ensemble de la période. L'année 2009 culmine avec un déficit de 341 personnes. Le solde migratoire est toutefois là pour contrecarrer cette dynamique, avec un territoire qui globalement continue à connaître une expansion démographique.



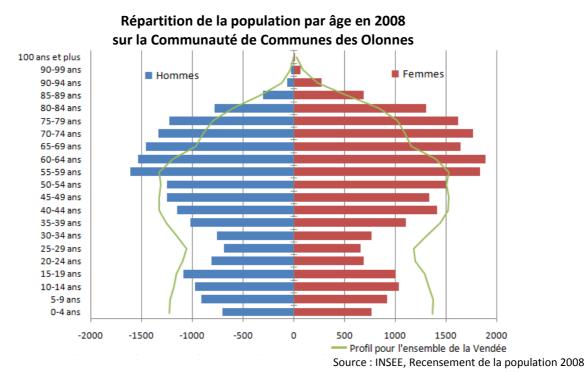
Sur le territoire Auzance et Vertonne, le solde naturel est dans une situation beaucoup plus favorable et positif sur toute la période 1999-2009.

Le nombre de naissances est ainsi en moyenne de 71 par an, avec dans le même temps des décès qui n'ont jamais dépassé 40 par an sur la période. Par conséquent, en moyenne 39 personnes nouvelles arrivent sur le territoire communautaire grâce au dynamisme démographique.



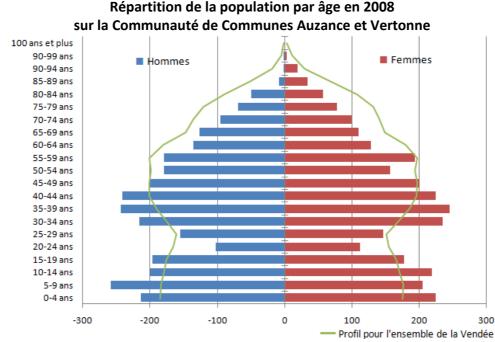
12 - Structure de la population : un vieillissement de la population

En 2007, 6 373 personnes âgées de 75 ans et plus résidaient sur le territoire communautaire, soit 15,4% de la population contre 9% à l'échelle départementale. Alors qu'en 1982 cette frange de la population ne comptait que 2 843 personnes, soit 8,7% de la population locale et 6,8% sur le reste de la Vendée. Ainsi, le vieillissement est une réalité sur le territoire, et se fait à un rythme soutenu.



Le cas de la Communauté de Communes Auzance et Vertonne est plus favorable, les plus de 75 ans représentent 322 personnes en 2007, soit 5,6% de la population locale, contre 180 personnes en 1982,

soit 6,6% de la population communautaire. L'évolution se traduit par un rajeunissement de la population.



Source: INSEE, Recensement de la population 2008

L'indice de jeunesse sur le territoire des Olonnes confirme la croissance soutenue de la population âgée, ainsi l'indice est passé de 0,56 à 0,45 entre 1999 et 2007, quand la moyenne vendéenne est pour 2007 de 0,93 (pour mémoire, plus l'indice est élevé plus la population est jeune).

Il est à noter que cet indice est conforme aux autres territoires littoraux, avec les Communautés de Communes du Pays de Saint Gilles et du Talmondais qui enregistrent des coefficients faibles.

La Communauté Auzance et Vertonne affiche quant à elle un indice de jeunesse de 1,45, le plus élevé du territoire centre ouest vendéen. Cette situation s'explique par la plus grande facilité pour les jeunes ménages de s'implanter sur ces 3 communes.

Indice de jeunesse de la population entre 1999 et 2008, sur le territoire centre ouest vendéen

		1999		2008			
	0-19	60 ans	Indice de	0-19	60 ans	Indice de	
	ans	et plus	jeunesse	ans	et plus	jeunesse	
CC Auzance et Vertonne	1 207	808	1,49	1 680	1 159	1,45	
CC des Olonnes	7 471	13 313	0,56	7 330	16 283	0,45	
CC du Pays de Saint Gilles	7 199	11 610	0,62	8 768	15 206	0,58	
CC du Pays des Achards	3 315	3 225	1,03	4 379	3 494	1,25	
CC du Talmondais	2 870	4 980	0,58	3 701	6 307	0,59	
La Roche sur Yon Agglomération	20 280	14 569	1,39	22 871	18 130	1,26	
Vendée	129 780	135 196	0,96	147 192	157 797	0,93	
Région des Pays de la Loire	818 666	701 146	1,17	897 489	780 642	1,15	
France	14 381 440	12 478 127	1,15	15 906 477	13 974 449	1,14	

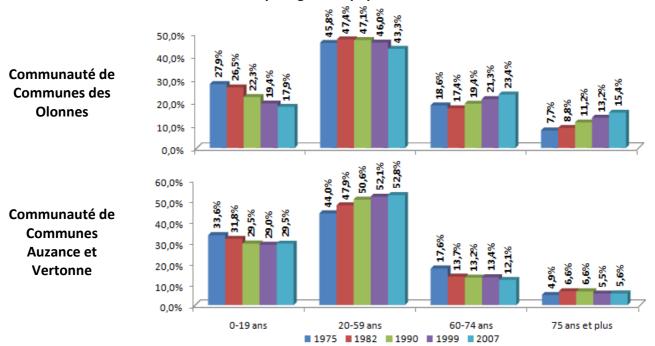
L'indice de jeunesse est la part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans (plus l'indice est élevé, plus la population est jeune)

Source : INSEE, Recensement de la population 1999 – 2008

L'évolution de la structure par âge de la population des Olonnes, marque une évolution inversement proportionnelle entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Ainsi entre 1975 et 2007, les plus de 60 ans ont augmenté de 12,5 points, alors que les plus jeunes diminuaient de 10 points.

Le territoire Auzance et Vertonne enregistre une relative stabilité de l'ensemble de sa structure par âge entre 1975 et 2007.

Evolution de la structure par âge de la population entre 1975 et 2007



Source: INSEE, Recensement de la population 1975 - 1982 - 1990 - 1999 - 2007

100 000 50 000

0-19 ans

13 – Les projections démographiques : confirmation du vieillissement de la population

Selon la dernière étude prospective de l'évolution de la population entre 2010 et 2030 pour la Vendée, l'INSEE relève un vieillissement accru de la population dans les années à venir. Ainsi, cette étude marque une progression de 60% des plus de 60 ans entre 2010 et 2030, passant de 163 631 personnes à 262 475 personnes, alors que dans le même temps la population totale n'augmente que de 18%. Cette évolution s'explique par l'augmentation de l'espérance de vie et l'arrivée à l'âge de la retraite des baby-boomers. L'épaississement de la partie supérieure de la pyramide des âges va donc

Projection démographique pour la Vendée en valeur absolue entre 2010 et 2030 350 000 300 000 250 000 250 000 150 000

s'intensifier, et les projections font état d'une véritable transition démographique.

Source: INSEE, Modèle OMPHALE, scénario central (fécondité constante), décembre 2008

60-79 ans

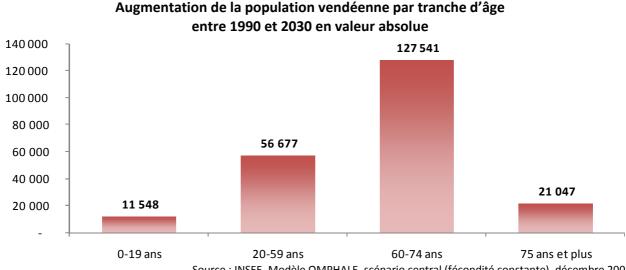
80 ans et plus

Ainsi, la catégorie de population qui progresserait le plus est celle des 60-74 ans, car en 40 ans cette tranche de population devrait s'accroître de plus de 127 541 personnes. Dans le même temps, les 0-19 ans n'augmenteraient que de 11 548 personnes. L'âge moyen sur le département passerait ainsi de 40,1 ans en 1999 à 45,8 en 2030.

■2010 **■**2015 **■**2020 **■**2025 **■**2030

20-59 ans

Par conséquent selon l'INSEE, les moins de 20 ans qui représentaient 1/3 de la population en 1975, pourraient ne plus représenter qu'1/5 des vendéens en 2030.

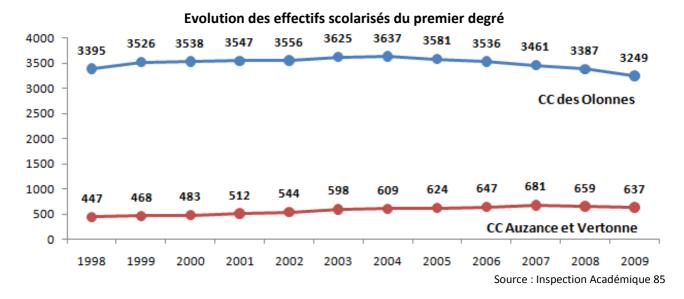


14 – Les effectifs scolarisés : ralentissement récent sur la Communauté de Communes des Olonnes

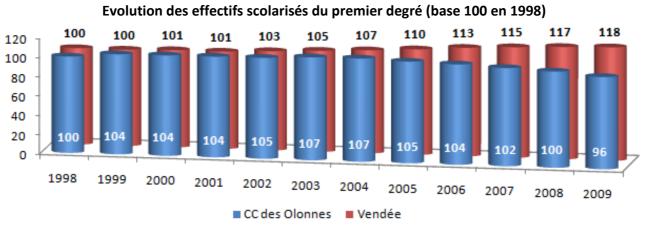
L'évolution des effectifs scolarisés est une donnée importante, car elle est la traduction de la venue de jeunes sur un territoire.

Les effectifs scolarisés en premier degré connaissent une relative stabilité sur la Communauté de Communes sur toute la décennie 2000, avec un maximum en 2004 ou globalement les 3 communes enregistrent 3637 enfants scolarisés. Toutefois sur les dernières années un ralentissement se profile, avec une baisse de 388 élèves inscrits entre 2004 et 2009.

La Communauté de Communes Auzance et Vertonne est dans une toute autre situation, avec une progression de 190 élèves inscrits entre 1998 et 2009. L'année 2007, est l'année de référence de cette période avec 681 élèves présents dans les écoles du territoire. La croissance démographique relevée précédemment se retrouve ainsi dans cette dynamique des enfants scolarisés.



La comparaison des effectifs scolarisés sur la Communauté de Communes des Olonnes, marque l'affaiblissement du dynamisme local sur cette question à partir de 2005. Car jusqu'à 2004, l'évolution du territoire était conforme au reste du département (+7 points en 7 ans), alors que sur la période la plus récente une chute de 11 points est relevée sur le territoire communautaire contre une progression inversement proportionnelle pour la Vendée (+11 points).



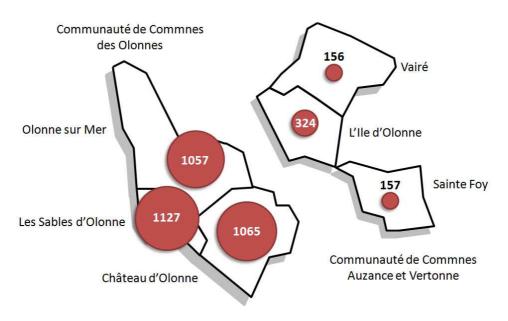
Source : Inspection Académique 85

La répartition des effectifs scolarisés en premier degré par commune sur l'année scolaire 2009-2010 reflète la dynamique de peuplement de chaque commune.

Sur le territoire des Olonnes par exemple, la ville des Sables d'Olonne représente 36% de la population de la Communauté de Communes pour 35% des effectifs scolarisés. Olonne sur Mer et le Château d'Olonne représentent quand à eux 31 à 32% de la population communautaire pour 32 à 33% des effectifs scolarisés.

Sur le territoire Auzance et Vertonne la situation est relativement comparable, avec l'Île d'Olonne qui représente par exemple 51% des effectifs scolarisés du secteur pour 45% de la population. Les deux autres communes étant à 24% des élèves scolarisés pour 25 à 31% des habitants du territoire.

Répartition des effectifs scolarisés en premier degré en 2009 sur les Communautés de Communes des Olonnes et d'Auzance et Vertonne



Source: Inspection Académique 85

SYNTHESE

Communauté de Communes des Olonnes

- Une croissance de population modérée, à +1,24% depuis 1999, et légèrement inférieure à la moyenne départementale
- Un solde naturel négatif, principalement dû à un nombre de décès important, plus de 500 décès en moyenne par an
- Un vieillissement de la population important, 15% de la population a plus de 75 ans, contre 9% en moyenne sur le reste de la Vendée
- Des projections démographiques qui confirment le vieillissement de la population



Partie 1 – La démographie



PARTIE 2

L'ECONOMIE ET LES DEPLACEMENTS



21 – L'emploi : en croissance constante

Le territoire des Olonnes affiche une économie dynamique, mais nuancée par un chômage élevé :

- +24% d'emplois salariés dans le secteur privé entre 1994 et 2009
- Un indicateur de chômage qui reste élevé : 12,93%, contre 8,40% pour la moyenne vendéenne
- 1 965 demandeurs d'emplois au 31 décembre 2009
- Mais surtout des revenus moyens biens supérieurs à la moyenne départementale

La cartographie de l'emploi salarié en Vendée est révélatrice de cette dynamique économique, qui se concentre principalement sur les activités tertiaires (commerce et services) et dans une moindre mesure par l'industrie et le BTP.

Le caractère de sous préfecture et de pôle touristique emblématique de la Vendée se retrouve dans ces cartographies, avec l'importance prise par le secteur tertiaire. Ce qui va toutefois souvent de pair avec des emplois saisonniers et précaires.

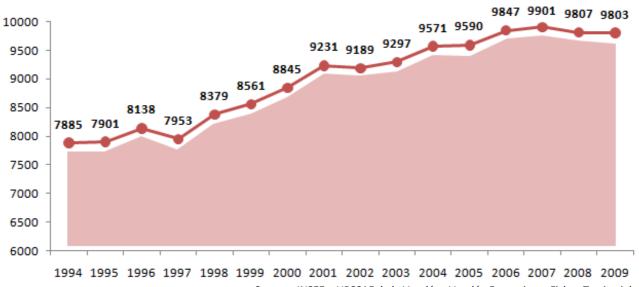
Répartition géographique de l'emploi salarié par secteur d'activité en 2008 Industrie BTP Commerce Services Nombre 1220 Nombre 12

Source: CCI, l'économie vendéenne, septembre 2008

L'évolution de l'emploi salarié sur la Communauté de Communes est orientée fortement à la hausse depuis le début des années 90. Ainsi 1918 emplois ont été créés entre 1994 et 2009, soit une progression de +24% en 15 ans (avec une moyenne de +1,62% par an).

Mais si les statistiques sont globalement positives, il est à craindre un ralentissement sensible de l'emploi salarié, en lien avec le ralentissement de l'économie nationale depuis le second semestre 2008.

Evolution de l'emploi salarié du secteur privé sur la Communauté de Communes des Olonnes (au 31 décembre)

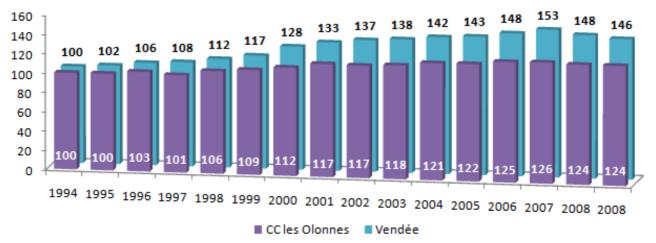


Source : INSEE – URSSAF de la Vendée ; Vendée Expansion – Fiches Territoriales

La comparaison des emplois salariés créés sur le territoire des Olonnes et sur le reste du département marque un dynamisme plus modéré du territoire communautaire entre 1994 et 2009. Le gain d'emplois salariés sur le département est de 46 points en 15 ans, contre une augmentation de 24 points pour le secteur d'étude.

Il est important de relever que la baisse récente de l'emploi salarié en lien avec la crise économique et financière de 2008, a eu moins de conséquence sur le territoire communautaire que pour le reste du département. La baisse est de 2 points pour la Communauté de Communes des Olonnes entre 2007 et 2009, contre une baisse de 7 points pour la Vendée. Les difficultés importantes rencontrées par quelques grosses entreprises du sud-est vendéen ont sans doute beaucoup joué sur la moyenne départementale.

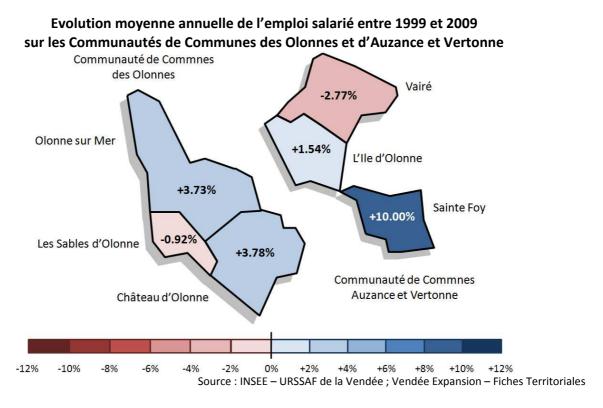
Evolution de l'emploi salarié du secteur privé (base 100 en 1994)



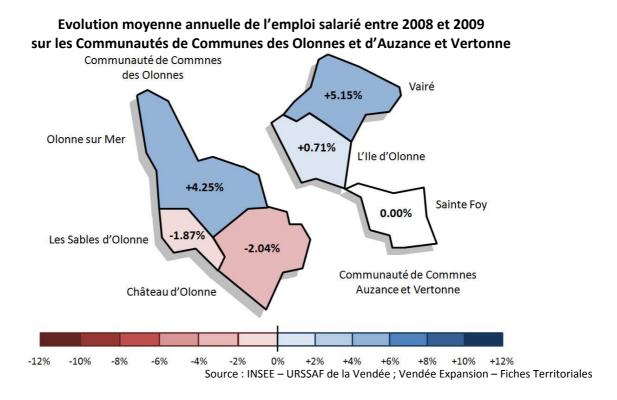
Source: INSEE – URSSAF de la Vendée; Vendée Expansion – Fiches Territoriales

Sur la période 1999-2009, la croissance de l'emploi salarié est relativement généralisée sur l'ensemble des communes des deux territoires. Pour rappel 1242 emplois ont été créés sur cette période de 10 ans, sur la communauté des Olonnes et 21 emplois sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne.

Seules deux communes enregistrent une baisse des emplois salariés : les Sables d'Olonne et Vairé ont perdu respectivement 389 et 39 emplois.



L'évolution récente 2008-2009 marque une stabilisation des indicateurs, avec 4 emplois perdus sur le territoire des Olonnes et 6 emplois créés sur le territoire Auzance et Vertonne. La ville des Sables d'Olonne perdant quant à elle 73 emplois salariés dans l'année et 59 pour le Château d'Olonne.



L'économie du territoire des Olonnes est pour une part importante liée à l'activité touristique. Ainsi ces 4 cartes des capacités d'accueil des principales activités touristiques, marquent la place prépondérante du territoire des Olonnes et principalement de la ville des Sables d'Olonne dans le développement touristique vendéen.

Campings Hôtels 9 400 4 700 Cafés Restaurants Nombre Nombre de places ass

Les capacités d'accueil des principales activités touristiques en 2007

Source : CCI, l'observatoire des cafés, hôtels, restaurants et campings de la Vendée, 2008

A noter que la Maison Départementale du Développement Economique a lancé une vaste enquête auprès des entreprises du territoire d'étude. En lien avec ce PLH, il a été décidé d'intégrer à cette enquête des questions concernant la problématique du logement des salariés de ces entreprises afin de connaitre leurs difficultés et leurs besoins, et d'évaluer dans quelle mesure cela peut également constituer un frein pour l'entreprise. Les enquêtes sont en cours, les résultats ne sont pas encore connus.

4 500

22 - Le chômage : un indicateur élevé sur l'ensemble du territoire

Le chômage sur les Olonnes est élevé avec un taux de 12,93% en 2009, quand la moyenne vendéenne n'est que de 8,40%. Cette situation s'explique par le caractère littoral du territoire, avec une frange de la population qui est comptée comme n'ayant pas d'emploi au moment du travail statistique, mais qui peut avoir une activité saisonnière sur une partie de l'année.

L'analyse plus précise des catégories de population touchées par le chômage, montre que le chômage touche fortement la tranche des moins de 25 ans, avec ¼ de cette catégorie qui étaient sans emplois en 2009, même si la situation s'est améliorée en 5 ans avec une baisse de ce taux de 4,56%.

La communauté Auzance et Vertonne est dans une situation plus favorable avec un taux inférieur à la moyenne vendéenne 8,28% contre 8,40%. Toutefois, comme pour le territoire des Olonnes, le chômage touche principalement les jeunes.

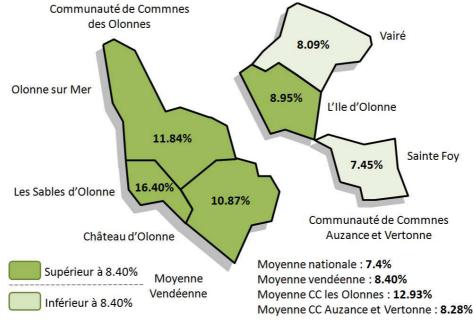
Indicateur de chômage (en pourcentage au 31 décembre)

	2004			2009			
<u>.</u>	CC des Olonnes	CC Auzance et Vertonne	Vendée	CC des Olonnes	CC Auzance et Vertonne	Vendée	
Hommes	11,22%	7,03%	6,00%	13,49%	7,59%	7,90%	
Femmes	13,01%	9,75%	9,04%	12,35%	9,06%	8,96%	
Moins de 25 ans	27,73%	25,16%	16,59%	23,17%	17,33%	14,63%	
Plus de 50 ans	7,30%	7,83%	5,12%	7,97%	8,96%	6,46%	
Inscrit depuis plus d'un an	3,66%	2,50%	1,84%	5,75%	3,38%	4,20%	
Ensemble	12,12%	8,27%	7,40%	12,93%	8,28%	8,40%	

Source : DDTEFP de la Vendée ; Vendée expansion – Fiches Territoriales

Le taux de chômage progresse en se rapprochant des communes littorales, en lien avec le caractère saisonnier d'une partie des emplois. De plus, les Sables d'Olonne et son agglomération font partie des principales agglomérations vendéennes, et à ce titre concentrent plus de populations défavorisées, et sans emploi.

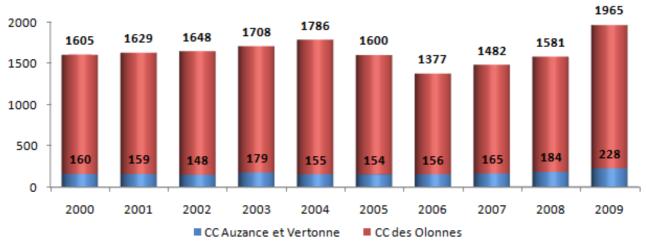
Indicateur de chômage au 31 décembre 2009



Source : DDTEFP de la Vendée ; Vendée expansion – Fiches Territoriales

Le nombre de demandeurs d'emploi est variable entre les années, sans doute en lien avec la crise économique du milieu de l'année 2008 ils ont augmenté sur l'année 2009. Sur la Communauté de Communes des Olonnes et Auzance et Vertonne, la progression est de +24% entre 2008 et 2009. L'année 2009 est ainsi pour les deux territoires, l'année record de la décennie avec respectivement 1965 et 228 demandeurs d'emplois enregistrés à Pôle Emploi.

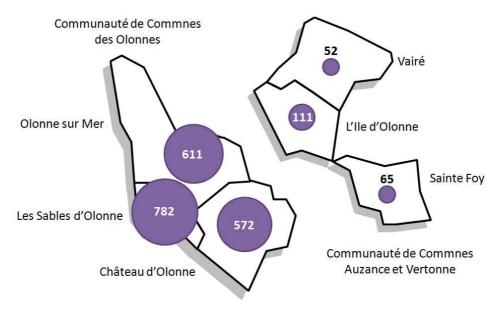
Evolution du nombre de demandeurs d'emploi (au 31 décembre) sur les Communautés de Communes des Olonnes et d'Auzance et Vertonne



Source : DDTEFP de la Vendée ; Vendée expansion – Fiches Territoriales

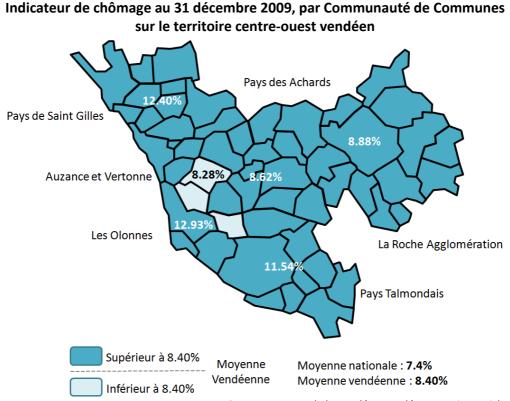
La répartition géographique des demandeurs d'emploi au 31 décembre 2009, suit la répartition de la population locale. On retrouve logiquement la ville des Sables d'Olonne en tête de ce classement avec 782 demandeurs inscrits à Pôle Emploi, suivent les communes d'Olonne sur Mer avec 611 demandeurs et le Château d'Olonne avec 572 demandeurs inscrits.

Nombre de demandeurs d'emploi au 31 décembre 2009 sur les Communautés de Communes des Olonnes et d'Auzance et Vertonne



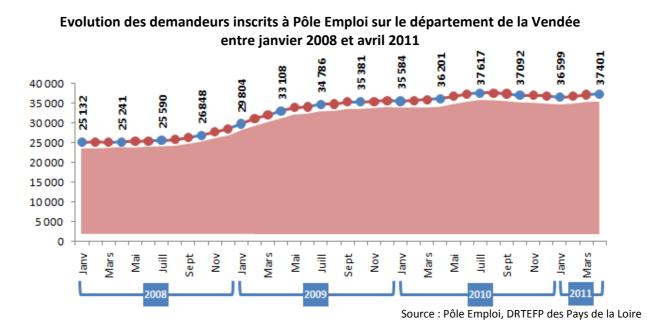
Source : DDTEFP de la Vendée ; Vendée expansion – Fiches Territoriales

En considérant les indicateurs de chômage sur les Communautés de Communes du territoire centreouest vendéen, la frange littorale ressort comme étant plus fortement touchée par le chômage. La Communauté de Commune des Olonnes est ainsi dans une situation comparable aux deux autres collectivités possédant une ouverture sur l'atlantique que sont le Pays de Saint Gilles et le Pays Talmondais.



Source : DDTEFP de la Vendée ; Vendée expansion – Fiches Territoriales

La croissance récente du chômage sur le territoire d'étude suit les évolutions enregistrées sur le reste du département. Entre janvier 2008 et avril 2011, le nombre d'inscrits à Pôle Emploi a augmenté de 12 269 personnes sur le département, soit une progression de +49%. Cette évolution a été principalement ressentie sur le second semestre 2008 et le premier semestre 2009, avec plus de 9000 nouveaux inscrits entre juillet 2008 et juillet 2009.



23 - Le revenu des ménages : en augmentation constante

Le revenu moyen des ménages sur la Communauté de Communes est supérieur aux revenus observés sur l'ensemble du département (23 040 € contre 20 839 €), et sur la zone d'emploi Vendée Ouest (22 151 €). Une analyse des communes du territoire montre quelques disparités, avec un écart maximum de 3 387 € entre les villes des Sables d'Olonne et du Château d'Olonne; cette différence étant relativement limitée, car ne représentant qu'un différentiel de 282 € mensuel.

Communauté de Communes Auzance et Vertonne, les constatations sont assez comparables. Le revenu annuel moyen est par exemple supérieur à la moyenne vendéenne à 24 210 € contre 20 839 €, comme pour le territoire des Olonnes. La variation entre les communes est quant à elle plus forte, avec un différentiel de 6 506 € entre les communes de l'Ile d'Olonne et de Vairé.

Le revenu des ménages en 2008

	Nombre de foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposables	Part des foyers fiscaux imposables	Revenu imposable annuel moyen	Evolution 1997-2007	Revenu global annuel moyen	Evolution 1997-2007
Château d'Olonne	8 107	4 749	58,58%	35 017	56,41%	24 741	66,51%
Olonne sur Mer	7 190	4 222	58,72%	33 193	57,35%	23 794	71,10%
Les Sables d'Olonne	11 396	5 919	51,94%	32 256	58,87%	21 354	69,13%
CC des Olonnes	26 693	14 890	55,78%	33 402	58,00%	23 040	69,61%
L'Ile d'Olonne	1 389	792	57,02%	29 473	55,79%	21 289	76,19%
Sainte Foy	835	512	61,32%	38 134	95,53%	27 795	118,74%
Vairé	816	388	47,55%	42 617	49,21%	25 514	71,59%
CC Auzance et Vertonne	3 040	1 692	55,66%	35 108	62,77%	24 210	87,60%
Canton des Sables d'Olonne	29 733	16 582	55,77%	33 379	58,61%	23 159	71,03%
Zone d'Emploi Vendée Ouest	108 414	59 311	54,71%	32 022	53,37%	22 151	70,60%
Vendée	345 839	184 781	53,43%	30 160	47,55%	20 839	67,86%

Le revenu global moyen : est la moyenne du total des revenus nets perçus par tous les membres d'un même foyer fiscal Le revenu imposable moyen : est la moyenne des revenus nets servants de base de calcul de l'impôt Source : Services Fiscaux de la Vendée – Direction Générale des Impôts

La part de foyers imposés est variable d'une commune à l'autre, Olonne sur Mer et les Sables d'Olonne connaissent ainsi un écart de 7 points (58,72% contre 51,94%). Malgré la part plus faible des foyers fiscaux imposés sur la ville des Sables d'Olonne, la situation reste assez proche de la moyenne vendéenne : 53,43%. L'évolution des revenus des ménages conforte ainsi cette situation positive du territoire, avec une évolution qui varie de 66,51% au Château d'Olonne à 71,10% à Olonne sur Mer entre 1997 et 2007, quand la moyenne vendéenne est à 67,86% et la moyenne de la Zone d'Emploi Vendée Ouest à 70,60%.

Le territoire Auzance et Vertonne connait une situation très positive, avec une part des foyers fiscaux imposé de 55,78% quand la moyenne vendéenne est de 53,43%. L'évolution des revenus conforte la dynamique positive du territoire, avec une évolution moyenne de +87,60% entre 1997 et 2007, alors que pendant la même période la moyenne vendéenne n'est que de +67,86%.

Les deux territoires sont dans une situation confortable, avec les revenus annuels les plus élevés du territoire centre-ouest vendéen. Le nombre de foyer fiscaux imposés étant en outre dans la moyenne des 6 Communautés de Communes de cet échantillon.

Le revenu des ménages en 2008, sur le territoire centre-ouest vendéen

	Nombre de foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposables	Part des foyers fiscaux imposables	Revenu imposable annuel moyen	Evolution 1997-2007	Revenu global annuel moyen	Evolution 1997-2007
CC Auzance et Vertonne	3 040	1 692	55,66%	35 108	62,77%	24 210	87,60%
CC des Olonnes	26 693	14 890	55,78%	33 402	58,00%	23 040	69,61%
CC du Pays de Saint Gilles	26 060	14 905	57,19%	30 277	51,30%	21 797	68,11%
CC du Pays des Achards	9 348	4 886	52,27%	28 349	49,74%	19 630	74,64%
CC du Talmondais	10 890	5 974	54,86%	32 962	63,22%	22 789	82,83%
La Roche sur Yon Agglomération	48 026	27 409	57,07%	31 035	44,60%	21 870	58,24%
Vendée	345 839	184 781	53,43%	30 160	47,55%	20 839	67,86%

Source : Services Fiscaux de la Vendée – Direction Générale des Impôts

Cette cartographie reflète le particularisme de la frange littorale vendéenne, ainsi que du territoire yonnais, avec des revenus élevés. La dynamique forte du littoral vendéen mais aussi la présence plus importante de personnes âgées à haut revenus induit ce décalage entre le littoral et l'arrière pays.

Répartition géographique des revenus médians moyens des ménages vendéens en 2007

Communes
Cantons

< 15.200
De 15.200 à 15.800
De 15.800 à 16.400
De 16.400 à 17.000
> 17.000

Source : Services Fiscaux de la Vendée – Direction Générale des Impôts ; Vendée Expansion – Vendéoscope 2010

24 – Le Fonds de Solidarité pour le Logement : importance de l'intervention

Créé en 1991, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) est l'une des actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) : il a pour objet d'aider les ménages en difficultés à accéder ou à se maintenir dans un logement. Le FSL est géré par le Conseil Général depuis 2005.

Sur l'année 2010, 361 ménages ont été secourus sur la Communauté de Communes des Olonnes, sur les 4142 ménages aidés sur l'ensemble de la Vendée. Ainsi la communauté des Olonnes représente 8,7% des ménages secourus sur le département, pour 6,7% de la population. Ce qui est l'indicateur d'une certaine précarité.

Pour la communauté Auzance et Vertonne seulement 20 ménages ont été secourus sur l'année 2010, soit 0,5% du total départemental, pour 0,9% de la population vendéenne.

Vendée 4 142

CC Auzance Vertonne 20 Olonnes 361

Source : Conseil Général 85

Les charges d'énergie, d'eau et d'accès au logement restent les causes les plus fréquentes d'intervention du FSL, avec ainsi 894 interventions sur l'ensemble du Pays des Olonnes sur 2009-2010.

Nombre d'aides versées en 2009 et 2010, selon le type d'intervention

	2009				2010			
	Accompagnement social lié au Logement	Aide à la résorption des dettes constituées	Aide aux impayés de fluides	Aide financière pour l'accès au logement	Accompagnement social lié au Logement	Aide à la résorption des dettes constituées	Aide aux impayés de fluides	Aide financière pour l'accès au logement
Château d'Olonne	7	9	77	21	12	8	68	17
Olonne sur Mer	5	4	59	14	4	5	58	14
Les Sables d'Olonne	21	21	137	229	16	20	115	53
CC des Olonnes	33	34	273	264	32	33	241	84
L'Ile d'Olonne	-	1	5	2	-	-	9	7
Sainte Foy	1	-	3	-	-	2	1	-
Vairé	-	-	3	-	-	1	2	-
CC Auzance et Vertonne	1	1	11	2	0	2	12	7

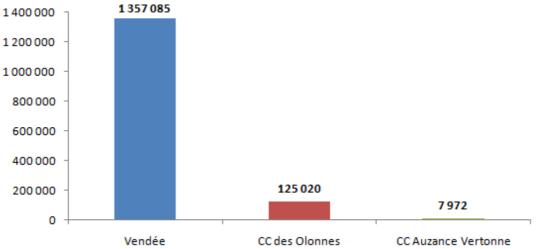
Nombre d'aides versées supérieur au nombre de ménages secourus, car certains ménages peuvent bénéficier de plusieurs aides Source : Conseil Général 85

Le Fonds de Solidarité pour le Logement a distribué 1 357 085 € d'aides en 2010 sur l'ensemble du département de la Vendée, 81% de cette enveloppe est constituée par des dons et 19% par des prêts pour répondre à des situations d'urgence.

Pour la Communauté de Communes des Olonnes, 125 020 € d'aides ont été débloqués pour les 361 ménages secourus, soit une moyenne de 346 € par famille. La Communauté de Communes abonde à ce fonds à hauteur de 10 315 € pour l'année 2010.

Communauté Auzance et Vertonne 7 972 € ont été versés à 20 familles du territoire en 2010, soit une moyenne de 399 € par ménage aidé. Sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne, seule la commune de l'Ile d'Olonne a participé à ce fonds sur l'année 2010, à hauteur de 165 €.

Sommes distribués par le FSL en 2010 (en €)



La ville des Sables d'Olonne capitalise la plus grosse part de cette enveloppe en 2009 et 2010, avec plus de 60 000 € d'aides versés, soit 50% des fonds débloqués pour la communauté des Olonnes sur les deux années.

Sommes distribuées par commune par le FSL en 2009 et 2010 (en €)

	Crédits 2009	Crédits 2010
Château d'Olonne	35 504	35 078
Olonne sur Mer	29 578	27 467
Les Sables d'Olonne	69 913	62 475
CC des Olonnes	134 994	125 020
L'Ile d'Olonne	2 836	6 068
Sainte Foy	1 298	1 209
Vairé	309	694
CC Auzance et Vertonne	4 444	7 972

Source: Conseil Général 85

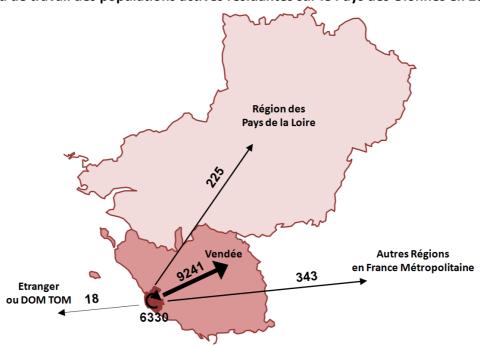
Source: Conseil Général 85

25 - Les déplacements et le réseau de transport : un réseau performant

Les déplacements des actifs vers leurs bassins d'emploi sont importants à identifier, car ces mouvements essentiellement pendulaires (matin et soir) induisent des formes de peuplement des territoires.

Sur le Pays des Olonnes, les déplacements domicile-travail se font essentiellement au cœur du Canton avec 39% des mouvements soit 6330 déplacements journaliers ; et sur le reste du département de la Vendée avec 9241 déplacements, soit 57% des mouvements du Pays.

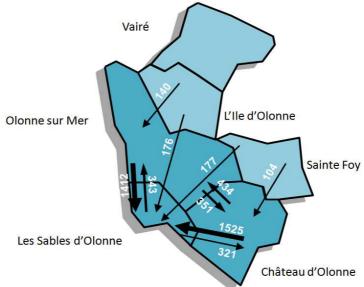
Lieu de travail des populations actives résidantes sur le Pays des Olonnes en 2007



Source : INSEE, Recensement général de la population 2007

Si l'on zoome sur les mouvements intra-cantonaux, le principal pôle d'attractivité reste la ville centre des Sables d'Olonne avec 3 343 déplacements quotidiens, en seconde position on retrouve Olonne sur Mer avec 1023 déplacements et le Château d'Olonne avec 843 migrations journalières.

Les migrations domicile-travail intracantonales, supérieures à 100 déplacements journaliers, en 1999

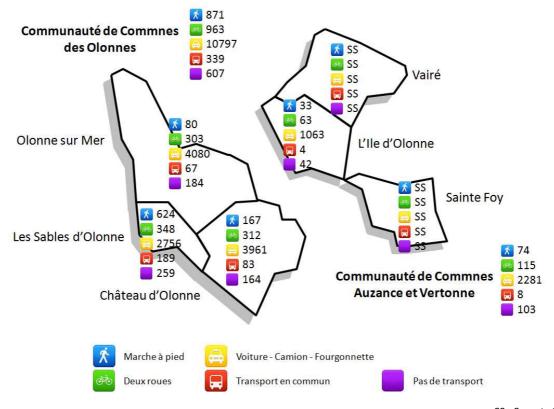


Source : SCOT du Pays des Olonnes ; INSEE, Recensement général de la population 1999

La population active du territoire se déplace principalement avec un véhicule personnel. Les déplacements opérés avec une voiture, un camion ou une fourgonnette, représentent ainsi 10 797 déplacements journaliers sur la Communauté de Communes des Olonnes (soit 79% des migrations quotidiennes) et 2 281 mouvements sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne (soit 88% des migrations).

Malgré l'amélioration continuelle des transports en commun et des transports alternatifs (vélo, covoiturage, transport à la demande, ...), la proportion des personnes utilisant un véhicule personnel a progressé entre 1999 et 2007, passant de 74% à 79% sur la Communauté de Communes des Olonnes et de 84% à 88% sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne, même si en valeur absolue le nombre d'usagers des transports collectifs progresse.

Les principaux types de transport utilisés pour les déplacements domicile-travail en 2007 sur les Communautés de Communes des Olonnes et d'Auzance et Vertonne



SS : Secret statistique

Source : INSEE, Recensement général de la population 2007

SYNTHESE

Communauté de Communes des Olonnes

- Une économie en croissance sur la période longue, près de 1500 emplois créés en 15 ans
- Une fragilisation récente de l'économie, en lien avec le ralentissement de la croissance française
- Un taux de chômage élevé (12,93% en 2009), lié à la saisonnalité importante de l'économie locale, peu détaillée par les statistiques officielles
- Un revenu annuel moyen supérieur à la moyenne départementale et en croissance continue



Partie 2 – L'économie et les déplacements





PARTIE 3

LE LOGEMENT



31 – Structure du parc de logements : un parc marqué par les résidences secondaires

311 - Caractéristiques générales du parc de logements

Le parc de logements sur la Communauté de Communes des Olonnes représente 36 466 logements en 2009. Ce parc est marqué par l'importance des résidences secondaires, car si les résidences principales restent majoritaires, elles ne représentent que 60.7% du parc, contre 71.5% à l'échelle départementale et 82% à l'échelle nationale.

Les résidences secondaires représentent quant à elle 12 760 logements, soit 35% du parc communautaire.

Vacants Autres 4,3%

Résidences secondaires 35%

Résidences principales 61%

Typologie du parc de logements en 2009

Source: Filocom 2009

La Communauté de Communes Auzance et Vertonne est dans une situation plus conforme à la moyenne nationale, avec 86% de résidences principales (84% à l'échelle nationale) et 11% de résidences secondaires (9% à l'échelle nationale).

Répartition du parc de logements par type en 2009

	Résidences Principales			Résidences Secondaires		nts	TOTAL
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre
Château d'Olonne	6 690	69%	2 687	28%	314	3%	9 691
Olonne sur Mer	5 782	84%	821	12%	316	5%	6 919
Les Sables d'Olonne	9650	49%	9 252	47%	954	5%	19 856
CC des Olonnes	22 122	61%	12 760	35%	1584	4%	36 466
L'Ile d'Olonne	1058	85%	162	13%	27	2%	1 247
Sainte Foy	639	89%	53	7%	25	3%	717
Vairé	643	85%	88	12%	27	4%	758
CC Auzance et Vertonne	2 340	86%	303	11%	79	3%	2722
Canton des Sables d'Olonne	24 462	62%	13 063	33%	1 663	4%	39188
Vendée	273 469	71%	89 802	23%	19 144	5%	382 415
Région des Pays de la Loire	1 529 786	83%	190 502	10%	115 662	6%	1 835 950
France		82%		9%		9%	

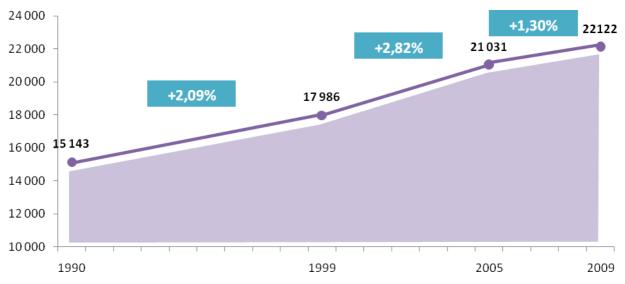
Source: Filocom 2009

312 - Evolution du nombre de résidences principales

Le nombre de résidences principales ne cesse d'augmenter depuis le début des années 1990 sur la Communauté de Communes des Olonnes. En effet, le territoire comptait 15 143 résidences principales en 1990 et 22 122 en 2009, soit une progression de 6 979 logements en 19 ans.

Cette croissance s'est accentuée depuis 1999, passant d'une croissance de +2,09% par an entre 1990 et 1999 à seulement +2.3% entre 1999 et 2009. Cependant on observe un ralentissement depuis 2005. Deux facteurs importants peuvent expliquer ce ralentissement. En premier lieu le renchérissement du prix du foncier, d'autant plus sur le Pays des Olonnes très attractif et dynamique; mais aussi la crise financière de 2007-2008 qui a entrainé un ralentissement généralisé de l'économie française, en particulier du secteur du logement.

Evolution du nombre de résidences principales entre 1990 et 2009, et évolution moyenne annuelle sur la Communauté de Communes des Olonnes



Evolution du nombre de résidences principales entre 1990 et 2009

_	Résidences principales 1990	Résidences principales 1999	Evolution moyenne annuelle 90-99	Résidences principales 2009	Evolution moyenne annuelle 99-09
Château d'Olonne	4 167	5 461	3,45%	6 690	2.25%
Olonne sur Mer	3 160	4 088	3,26%	5 782	4.14%
Les Sables d'Olonne	7 816	8 437	0,88%	9 650	1.44%
CC des Olonnes	15 143	17 986	2,09%	22 122	2.3%
L'Ile d'Olonne	496	649	3,43%	1 058	6.3%
Sainte Foy	269	437	6,94%	639	4.62%
Vairé	348	418	2,23%	643	5.38%
CC Auzance et Vertonne	1 113	1 504	3,90%	2 340	5.56%
Canton des Sables d'Olonne	16 256	19 490	2,21%	24 462	2.55%
Vendée	183 722	214 921	1,89%	273 469	2.72%
Région des Pays de la Loire	1 124 415	1 292 740	1,66%	1 529 786	1.83%
France	21 940 317	24 334 438	1,21%		

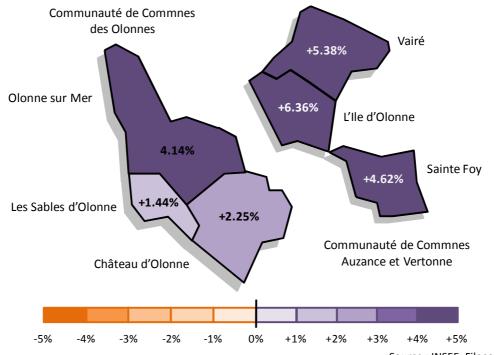
Source: INSEE, Filocom 2009

L'évolution par commune de la production des résidences principales, marque une différenciation forte entre le secteur littoral et le rétro-littoral.

Ainsi sur l'ensemble de la période le caractère très urbain et dense de la ville centre des Sables d'Olonne peut expliquer une production moins importante de logements en résidence principale, avec cependant un résultat enregistré sur l'ensemble de la période supérieur à la période intercensitaire précédente. Les deux autres communes du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer, ont une production assez élevée, surtout au regard des prix du foncier sur ces communes, ce qui marque le très fort attrait du territoire.

Enfin, les 3 autres communes rétro-littorales enregistrent une production élevée (5.56% en moyenne entre 1999 et 2009) en lien avec une disponibilité foncière importante et des prix pratiqués plus abordables.

Evolution moyenne annuelle du nombre de résidences principales entre 1999-2009



Source: INSEE, Filocom 2009

313 – Les logements sous-occupés (logements vacants et résidences secondaires)

Pour l'INSEE, les logements vacants sont les logements sans occupant. Une partie d'entre eux sont disponibles pour la vente ou la location. D'autres sont des logements réservés par leurs propriétaires et non encore occupés, ou sans affectation définie, ou destinés à disparaître. Ajoutons cependant que la vacance dite conjoncturelle, de courte durée, est nécessaire pour assurer une fluidité du marché.

De manière étonnante, malgré la dynamique du secteur immobilier et la forte attractivité du territoire, le nombre de logements vacants est en augmentation par rapport à 1999. En effet, les résultats Filocom 2009 mettent en évidence une hausse du parc vacant de 55% en 10 ans sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes. Les 3 communes sont toutes concernées par le phénomène, certes dans des proportions différentes, il est important de le relativiser en relevant qu'il s'observe également sur le département et sur la région des Pays de la Loire.

Par ailleurs le taux de logements vacants (nombre de logements vacants/parc total de logements) à 5% reste faible, à peine suffisant pour assurer une bonne fluidité du marché.

Evolution du nombre de logements inoccupés entre 1999 et 2009

	Ensemb	le des logem	ents	Dont rés	idences seco	ondaires	Dont lo	gements v	vacants
	1999	2009	Evol Annuelle moyenne 99-09	1999	2009	Evol Annuelle moyenne 99-09	1999	2009	Evol Annuelle moyenne 99-09
Château d'Olonne	8 149	9 691	1.89%	2 234	2 687	2.03%	227	314	3.83%
Olonne sur Mer	4 928	6 919	4.04%	496	821	6.55%	172	316	8.37%
Les Sables d'Olonne	18 244	19 856	0.88%	8 567	9 252	0.8%	620	954	5.37%
CC des Olonnes	31 321	36 466	1.64%	11 297	12 760	1.3%	1 019	1584	5.53%
L'Ile d'Olonne	830	1 247	5.02%	95	162	7.05%	43	27	-3.72%
Sainte Foy	508	717	4.11%	15	53	13.4%	28	25	-1.07%
Vairé	551	758	3.76%	83	88	0.6%	25	27	0.8%
CC Auzance et Vertonne	1 889	2 722	4.41%	193	303	5.7%	96	79	-1.77%
Canton des Sables d'Olonne	33 210	39 188	1.80%	11 490	13063	1.37%	1 115	1663	4.9%
Vendée	322 826	382 415	1.84%	81 827	89 802	0.97%	13 039	19 144	4.68%
Région des Pays de la Loire	1 568 367	1 835 950	1.70%	119 231	190 502	5.9%	78 198	115 662	4.79%
France	29 314 311			2 641 757			2 055 154		

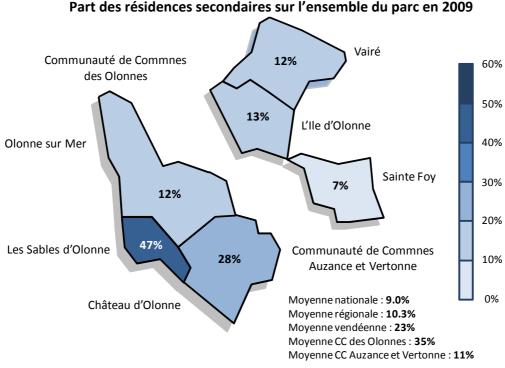
Source: INSEE, Filocom 2009

Le territoire communautaire est fortement marqué par la présence des résidences secondaires, du fait du caractère littoral du territoire et de son fort dynamisme touristique.

Pour rappel selon l'INSEE, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Sur la Communauté de Communes des Olonnes les résidences secondaires représentent 35% des logements du territoire, soit un taux très supérieur à la moyenne vendéenne à 23%, lequel est déjà élevé au regard de la moyenne nationale qui n'est que de 9,0%

Sur la période 1999-2009 le nombre de résidences secondaires progresse moins vite que celui des résidences principales: +1.30% de moyenne annuelle entre 1999 et 2009 pour les résidences secondaires, contre +2.30% de moyenne annuelle entre 1999 et 2009 pour les résidences principales. Cependant, sur les 4 dernières années, entre 2005 et 2009, la tendance s'inverse, les résidences secondaires évoluent en moyenne de +2% par an contre +1.30% pour les résidences principales.



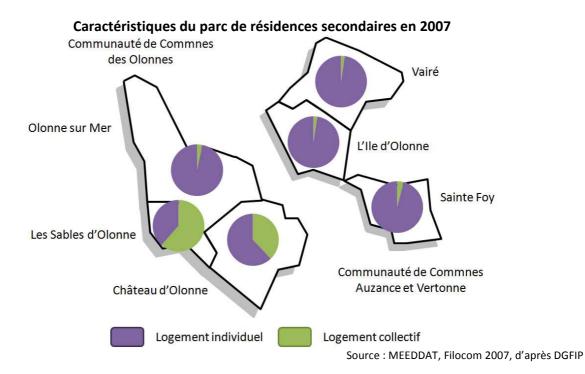
Source: INSEE, Filocom 2009

Le détail par commune marque la prépondérance des résidences secondaires sur la ville centre des Sables d'Olonne, à hauteur de 47% du parc de logements de la commune. La ville des Sables d'Olonne concentre par ailleurs à elle seule 72.5% des logements secondaires de la Communauté de Communes. Les autres communes ne sont pas en reste, avec 28% de résidences secondaires au Château d'Olonne, 13,0% à l'Ile d'Olonne et 12% à Olonne sur Mer

Les résidences secondaires sur l'ensemble du Pays des Olonnes sont à 52% des logements collectifs et 48% des logements individuels avec toutefois de grandes disparités entres les communes.

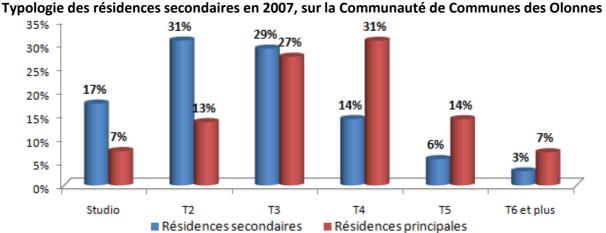
La ville des Sables avec 5 619 résidences secondaires en collectif, représente 84% de ce type de logements sur le Canton. Ainsi sur les autres communes, la part du collectif est beaucoup plus faible, allant de 2-3% sur les communes du territoire Auzance et Vertonne à 38% sur la commune du Château d'Olonne.

Cette différenciation s'explique par les formes urbaines des différentes communes, allant du collectif continu (sur les Sables d'Olonne principalement) à l'habitat individuel discontinu (présent sur les communes périphériques et dans les villages).



La typologie du parc de résidences secondaires est marquée par une prédominance des petits logements, 47% de ce parc est ainsi composé de studio ou T2, alors que ces types de logements ne représentent que 20% des résidences principales. A l'opposé les grands logements T4 et plus représentent 52% des résidences principales et seulement 23% des résidences secondaires.

Ainsi la recapitalisation progressive de ces résidences secondaires dans l'optique d'augmenter la part des propriétaires occupants sur le territoire, semble difficilement réalisable au vu de leur typologie (77% sont des logements inférieurs ou égaux au T3).

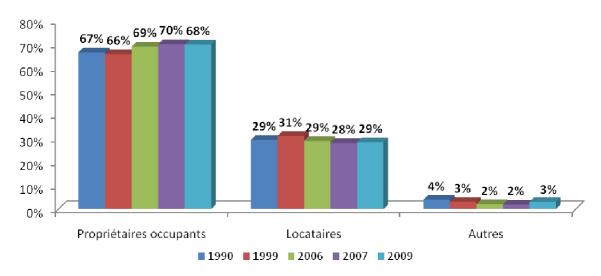


Source: MEEDDAT, Filocom 2007, d'après DGFIP

314 – Statut d'occupation des résidences principales

Les résidences principales sont à 68% occupées par leur propriétaire en 2009, avec une évolution légère depuis 1990 (+3%). Cette proportion est conforme à la moyenne départementale (72%), mais supérieure à la moyenne régionale (64%) et nationale (57%).

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1990 et 2009 sur la Communauté de Communes des Olonnes



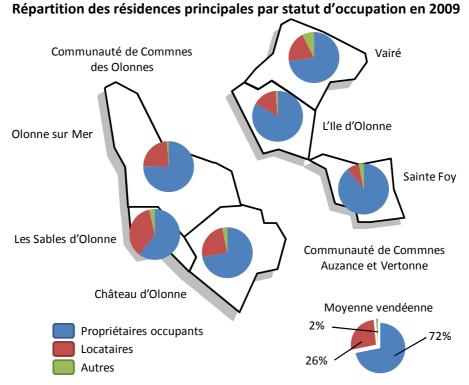
Source: INSEE, Recensement de la population 1990 – 1999 – 2006 – 2007, Filocom 2009

L'accession à la propriété est un phénomène majeur en Vendée et dans une certaine mesure sur le territoire communautaire.

Le logement locatif est donc relativement « sous développé » avec 29% des résidences principales en 2009, même si ce taux est légèrement plus important que pour le reste du département (26%), comparativement au taux de 30 à 35% préconisé par l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economiques), pour permettre un bon parcours résidentiel des ménages.

Enfin les ménages non classés dans ces deux premières catégories (principalement les logés gratuitement), ne représentent que 3% des résidences principales en diminution depuis près de 20 ans. Cette baisse des « autres » statuts marque l'accroissement de la pression foncière sur le territoire.

La cartographie des statuts d'occupation des résidences principales reflète, sur l'ensemble des communes, l'importance de l'accession à la propriété. Avec une certaine hétérogénéité d'une commune à une autre.



Source: Vendée, INSEE, Filocom 2009

Il est seulement à noter que la ville des Sables d'Olonne enregistre une proportion plus forte du logement locatif, laquelle est conforme au pré-requis de l'OCDE, avec un taux de 36% et cela malgré une baisse légère du logement locatif depuis 1999.

Evolution du parc de résidences principales selon le statut d'occupation entre 1999 et 2009

	Propriét	aires occu	pants	ı	ocataires.			Autres	
	1999	2009	Evolution annuelle moyenne 99-09	1999	2009	Evolution annuelle moyenne 99-09	1999	2009	Evolution annuelle moyenne 99-09
Château d'Olonne	3 925	4 821	2.28%	1 413	1 655	1.71%	123	214	7.39%
Olonne sur Mer	3 102	4 356	4.04%	899	1354	5.06%	87	72	-1.72%
Les Sables d'Olonne	4 828	5 811	2.03%	3 272	3 505	0.71%	337	334	-0.09%
CC des Olonnes	11 855	14 988	2.64%	5 584	6 514	1.66%	547	620	1.33%
L'Ile d'Olonne	550	882	6.03%	86	163	8.95%	13	13	-
Sainte Foy	370	570	5.4%	60	50	-1.66%	7	19	10.5%
Vairé	299	458	5.3%	110	125	1.36%	9	60	20.9%
CC Auzance et Vertonne	1 219	1 910	5.66%	256	338	3.2%	29	92	12.23%
Canton des Sables d'Olonne	13 074	16 898	2.92%	5 840	6852	1.73%	576	712	2.36%
Vendée	150 286	196 205	3%	58 190	69 626	2.18%	6 445	6418	-0.04%
Région des Pays de la Loire	789 809	982 563	2.44%	469 802	518 009	1.14%	33 129	31 709	-0.4%
France	13 034 632			9 685 760			1 089 769		

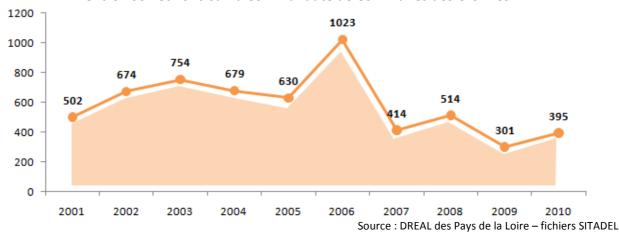
Source : Filocom 2009

315 – Evolution récente de la construction neuve

La construction neuve sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes enregistre un profil assez accidenté sur la dernière décennie (2001-2010), avec des pics à plus de 1000 logements autorisés sur une année, et des creux à 300 logements autorisés.

Ce profil accidenté s'explique par l'autorisation sur certaines années de grosses opérations en collectifs, en 2006 par exemple 58% des logements autorisés l'étaient en collectifs, contre 47% en moyenne sur la décennie. Enfin, les années 2007 à 2010 marquent un net recul par rapport au début de la décennie, Ainsi ces 4 années ne représentent que 28% des logements autorisés sur la décennie, contre 35% pour le reste du département.

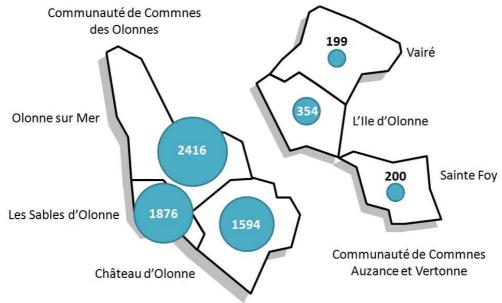
Evolution du rythme de la construction neuve (en nombre de logements autorisés) entre 2001 et 2010 sur la Communauté de Communes des Olonnes



Sur la période 2001-2010, la ville d'Olonne sur Mer a autorisé le plus de logements neufs, avec 2416 autorisations délivrées (soit 41% des 5886 logements autorisés sur la période), suivie par les Sables d'Olonne (1876 logements, 32% des autorisations) et le Château d'Olonne (1594 logements, soit 27%).

Le territoire Auzance et Vertonne est caractérisé par une production nouvelle de 753 logements autorisés en 10 ans, dont 47% à l'Ile d'Olonne.

Nombre de logements autorisés entre 2001 et 2010 par commune



Source : DREAL des Pays de la Loire – fichiers SITADEL

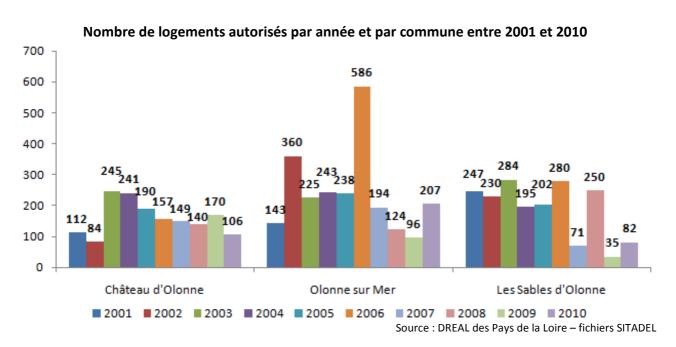
Comme relevé précédemment, la production de logements sur le territoire des Olonnes est marquée par une présence forte de logements en collectifs. Ceux-ci représentent ainsi 47% des logements autorisés sur la décennie 2000, alors que sur la même période ils ne représentent que 16% des logements autorisés en Vendée. Cela s'explique par la nécessité de réduire la consommation foncière (le prix du foncier étant élevé sur le territoire), mais aussi par la restructuration urbaine (via la création de la ville sur la ville, essentiellement sur la ville centre déjà très urbanisée).

En relation, la production de logements individuels est faible au regard de la moyenne départementale avec 82% des logements autorisés contre 50% sur le territoire communautaire.

Typologie des logements autorisés entre 2001 et 2010 sur la Communauté de Communes des Olonnes en Vendée Résidences Individuels 3% purs Collectifs 40% Résidences Collectifs Individuels 47% 3% 16% purs 71% Individuels groupés 10% Individuels groupés 10%

Source: DREAL des Pays de la Loire – fichiers SITADEL

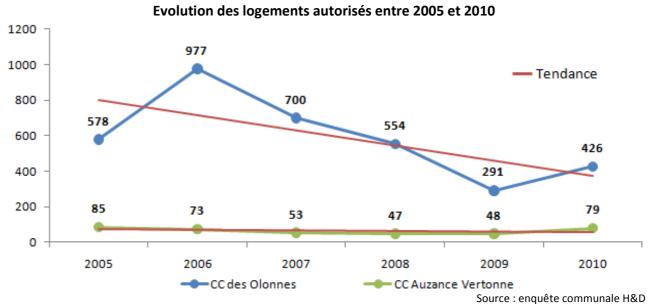
En détail l'ensemble des communes connaissent à peu près le même profil des autorisations de construire, un ralentissement entre le début et la fin de la décennie. Toutefois le fait marquant, est le pic de 2006, qui est principalement le fruit de la commune d'Olonne sur Mer, avec 57% des logements autorisés de l'année.



Pour la suite du document, nous utiliserons les statistiques des permis de construire des communes, en lieu et place des données SITADEL. Car si ces données couvrent une période moins longue, 2005-2010, contre 2001-2010 pour les données SITADEL, les données communales sont plus précises et donc permettent une interprétation plus approfondie de l'évolution de la construction sur le territoire. Il est à noter que des différences existent entre le nombre de logements autorisés entre les deux sources statistiques, car les méthodes d'agrégations statistiques sont différentes. Toutefois les tendances générales restent identiques.

Si nous analysons l'évolution plus précise de la production de logements sur les 6 dernières années, le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes est marqué par une baisse régulière du nombre moyen de logements produit par année. Ainsi, sur les 3 premières années de cet échantillon, 2 255 logements ont bénéficié d'une autorisation de construire contre seulement 1271 pour les 3 dernières années (soit une baisse de 44%).

Sur le territoire de la Communauté de Communes Auzance et Vertonne, la baisse du nombre de permis autorisés est plus faible. La baisse entre la première et la seconde période triennale n'est que de 18% sur ces 3 communes passant de 213 à 174 logements autorisés.



La tendance représentée correspond à la tendance pondérée linéaire de la série de données statistiques

Les permis de construire autorisés entre 2005 et 2010

		2005				2006				
_	ACC	LOC	RS	VEFA	TOTAL	ACC	LOC	RS	VEFA	TOTAL
Château d'Olonne	49	101	6	71	227	86	8	1	83	178
Olonne sur Mer	80	17	8	106	211	117	22	12	397	548
Les Sables d'Olonne	36	59	2	43	140	29	2	8	212	251
CC des Olonnes	165	177	16	220	578	232	32	21	692	977
L'Ile d'Olonne	16	7	3	-	26	14	4	-	-	18
Sainte Foy	38	-	-	-	38	20	1	-	-	21
Vairé	21	-	-	-	21	32	2	-	-	34
CC Auzance et Vertonne	75	7	3	-	85	66	7	-	-	73

	2007						2008				
_	ACC	LOC	RS	VEFA	TOUR	TOTAL	ACC	LOC	RS	VEFA	TOTAL
Château d'Olonne	45	39	4	60	-	148	45	4	2	92	143
Olonne sur Mer	81	4	8	107	120	320	73	-	3	40	116
Les Sables d'Olonne	32	4	3	193	-	232	26	16	2	251	295
CC des Olonnes	158	47	15	360	120	580	144	20	7	383	554
L'Ile d'Olonne	21	3	3	-	-	27	18	1	ı	2	21
Sainte Foy	12	5	-	-	-	17	2	-	-	-	2
Vairé	9	-	-	-	-	9	20	-	-	-	20
CC Auzance et Vertonne	42	8	3	-	-	53	40	1	-	2	43

	2009				2010					
	ACC	LOC	RS	VEFA	TOTAL	ACC	LOC	RS	VEFA	TOTAL
Château d'Olonne	59	20	11	85	175	48	10	6	43	107
Olonne sur Mer	67	-	5	18	90	71	88	10	77	246
Les Sables d'Olonne	11	2	8	5	26	9	21	4	39	73
CC des Olonnes	137	22	24	108	291	128	119	20	159	426
L'Ile d'Olonne	25	8	-	-	33	20	2	-	-	22
Sainte Foy	2	-	-	-	2	24	27	-	-	51
Vairé	11	2	-	-	13	5	1	-	-	6
CC Auzance et Vertonne	38	10	-	-	48	49	30	-	-	79

ACC : Accession à la propriété LOC : Locatifs à l'année RS : Résidence secondaire

VEFA : Vente en état futur d'achèvement

TOUR : Résidence de tourisme

Source : communes - enquête communale H&D

32 - L'accession à la propriété : ralentissement depuis 2007

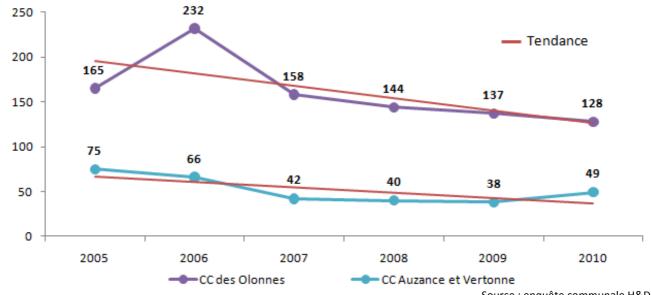
321 – Evolution de l'accession à la propriété

Il est important de rappeler que 70% des résidences principales sur la Communauté de Communes des Olonnes sont occupées par leur propriétaire. Bien que sur l'ensemble du parc de logement, les habitations des propriétaires occupants ne représentent que 41% des logements, lié à une part importante de résidences secondaires.

Ainsi, sur les 6 dernières années en moyenne les logements autorisés pour de l'accession à la propriété ne représentent que 964 logements sur les 3526 ayants faits office d'un permis de construire, soit 27% des logements autorisés (hors promotion immobilière). De surcroît, ces logements produits pour de l'accession à la propriété ont diminué sur cette période, pour atteindre 128 logements autorisés en 2010, même si le ratio d'accession à la propriété reste constant entre les années.

Sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne, la baisse du nombre de logements autorisés en accession à la propriété est aussi une réalité sur la période d'analyse, avec toutefois une part forte de ceux-ci sur l'ensemble des permis autorisés : 81% des logements entre 2005 et 2010.

Evolution de l'accession à la propriété en nombre de permis autorisés entre 2005 et 2010



Source : enquête communale H&D

La tendance représentée correspond à la tendance pondérée linéaire de la série de données statistiques

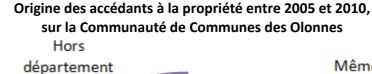
Malgré le contexte difficile depuis 2008, l'accession à la propriété reste à un niveau élevé sur le territoire d'étude. En effet, entre 2005 et 2010 la baisse reste limitée à 22% sur le territoire. L'année 2006, avec 232 accessions autorisées correspond à une année record, mais ne doit pas servir de moyenne pour l'analyse.

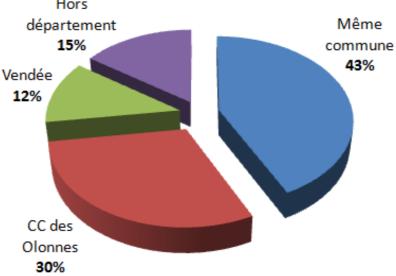
La diminution du nombre de logements produits est généralisée quelques soit le territoire d'étude et lié à un phénomène économique nationale. Pour mémoire sur la même période d'analyse (2005-2010), le nombre de logements autorisés a diminué de 35% en Vendée et 17% à l'échelle nationale.

322 – Origine des accédants à la propriété

Malgré un prix du foncier élevé sur la Communauté de Communes des Olonnes, celle-ci réussit à conserver au maximum sa population. En effet, sur les 6 dernières années, 699 accessions à la propriété sur le territoire sont liées à des accédants originaires de la Communauté de Communes (43% résidaient déjà sur la commune et 30% sur une autre commune du territoire communautaire).

L'attractivité du territoire n'en reste pas moins importante, avec 262 accessions réalisées par des personnes originaires d'autres communes, dont 116 du reste de la Vendée et 146 d'un autre département.





Source : Syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne, enquête communale H&D

Les données par commune ne reflètent pas de grandes différenciations entre les trois communes des Olonnes.

Seule la ville des Sables d'Olonne avec 18% d'accédants provenant du territoire communautaire marque sa distinction, cela peut s'expliquer par le coût du foncier élevé sur la ville qui contraint les particuliers à se localiser sur d'autres communes. A l'inverse, la ville centre des Sables, marque une attractivité légèrement supérieure aux 2 autres communes pour les personnes venant de l'extérieur du département (20% contre une moyenne de 15%).

Origine des accédants à la propriété entre 2005 et 2010 sur la Communauté de Communes des Olonnes

	Même commune		CC des Olonnes		Vendée		Hors département	
Château d'Olonne	162	49%	97	29%	28	8%	44	13%
Olonne sur Mer	180	37%	167	34%	69	14%	74	15%
Les Sables d'Olonne	68	49%	25	18%	19	14%	28	20%
CC des Olonnes	410	43%	289	30%	116	12%	146	15%

Source : Syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne, enquête communale H&D

323 – L'évolution des dispositifs d'accession sociale à la propriété

L'accession à la propriété des jeunes ménages s'inscrit dans un contexte d'aide publique en constante évolution.

Le Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ +)

Le Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+), mis en place depuis le 1 janvier 2011, est comme son nom l'indique, une avance d'argent de l'Etat remboursable sans intérêts, accordée sous condition de ressources à des ménages primo-accédants dans le cadre de la construction et/ou de l'acquisition de leur résidence principale. Sont considérés comme primo-accédants tous les ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant le prêt.

Le PTZ+ peut également financer l'achat de son logement HLM par le locataire.

Le montant des revenus sera pris en compte pour moduler la durée de remboursement : elle varie de 8 ans pour les ménages les plus aisés à 25 ans pour les plus modestes. Ce prêt peut être remboursé simultanément ou en différé du prêt principal si les revenus du ménage sont faibles.

Le montant du prêt est fonction de la commune où est localisé le bien acheté. Sur le territoire, les communes sont réparties dans deux zones différentes :

- Zone B1 pour la Communauté de Communes des Olonnes
- Zone C pour la Communauté de Communes Auzance et Vertonne

Le Zonage Scellier sur le Pays des Sables d'Olonne Zone B1 Zone C Château d'Olonne

Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable des Transports et du Logement

Le montant maximum du PTZ + est fonction de trois critères principaux :

- Le degré de performance de l'habitat construit ou rénové (BBC ou non)
- Le nombre de personnes résidants dans le futur logement.
- Et comme énoncé précédemment le zonage de la commune (B1 ou C dans notre étude).

Montant maximum du prêt en 2012, en % du montant d'opération plafonnée

	Logements PTZ -	Logements anciens	
	ВВС	Non BBC	PTZ +
Zone B1	33%	21%	
Zone C	24%	14%	
Toutes zones	-	-	10%

Source: ANIL janvier 2012

Plafonds d'opération par zone logement neuf

	Zone B1	Zone C
1 personne	117 000 €	79 000 €
2 personnes	164 000 €	111 000 €
3 personnes	199 000 €	134 000 €
4 personnes	234 000 €	158 000 €
5 personnes et +	269 000 €	182 000 €

Source: ANIL janvier 2012

Pour la vente par un organisme HLM à son ou ses locataires, le prix de vente devra être inférieur de 35% à celui estimé par les domaines.

EXEMPLE

Ménage avec 1 enfant et avec un revenu mensuel de 2 800 € en zone B1

Construction d'un logement T4 BBC avec garage sur un terrain de 500 m²

Coût de l'opération : 185 000 €

Subvention Conseil Général – Propriétaire en Vendée : 1 500 €

Subvention d'une collectivité locale : 1 500 €

PTZ + de 69 650 € sur 15 ans et prêt de 72 350 € à 4,5% sur 25 ans

Autofinancement de 40 000 €

Remboursement : 789 €/mois pendant 15 ans puis 402 €/mois pendant 10 ans

Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un prêt conventionné délivré à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé, ...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat location-accession et qui seront occupés à titre de résidence principale. Il ouvre droit à un taux réduit de TVA à 5,5 % et une exonération de TFPB durant 15 ans.

Le montant du prêt peut financer jusqu'à l'intégralité de l'opération. Sa durée est de 30 ans au maximum.

Peuvent bénéficier de ce système les ménages dont les ressources sont inférieures à un certain plafond.

Plafonds de revenus pour bénéficier du PSLA en 2011

	1 person	ne	2 person	nes	3 personnes		
	Revenu fiscal de référence	Mensuel net	Revenu fiscal de référence	Mensuel net	Revenu fiscal de référence	Mensuel net	
Plafond de revenus PSLA	23 688 €	2 193 €	31 588 €	2 925 €	36 538 €	3 383 €	

Extrait du barème de revenus qui progresse en fonction du nombre de personnes à charge Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie du Développement Durable et de la Mer

La location accession se déroule en 2 phases :

- une phase locative durant laquelle le ménage paye une redevance (loyer plafonné + part acquisitive qui s'accumule pour constituer un apport personnel lors de la phase d'accession). Cette phase peut durer au maximum 5 ans.
- Une phase accession durant laquelle le ménage bénéficie de la TVA à 5,5 % acquise lors de la construction du logement, d'une exonération de TFPB pour la durée restant à courir, d'un prix de vente plafonné, d'une garantie de rachat et d'une garantie de relogement (garanties valables pendant 15 ans et mobilisables uniquement suite à un événement exceptionnel ou à un accident de la vie). Durant cette phase, le ménage peut demander le transfert du prêt PSLA et/ou bénéficier du PTZ+.

Durant les 2 phases, le ménage peut bénéficier de l'APL selon ses revenus.

Plafonds de la redevance locative et du prix de vente du PSLA en 2011

(en €/m² de surface utile)	Zone B1	Zone C		
Redevance – fraction locative	8,25	7,35		
Prix de vente (avant minoration*)	2 670	2 040		

^{*} Chaque année, le prix de vente du logement est minoré de 1 % à la date anniversaire d'entrée dans les lieux. Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie du Développement Durable et de la Mer

Le Conseil Général accorde une subvention de 2 000 € à l'opérateur d'un PSLA si le logement est classé BBC. L'accédant peut également bénéficier du programme « Propriétaire en Vendée ».

EXEMPLE

Ménage avec 1 enfant et avec un revenu mensuel de 2 300 € en zone B1

Construction d'un logement T4 BBC avec garage sur un terrain de 500 m²

Coût de l'opération : 130 000 €

Subvention Conseil Général – Propriétaire en Vendée : 1 500 € Subvention Conseil Général – Habitat environnement : 2 000 €

Subvention d'une collectivité locale : 1 500 € Prêt PSLA de 69 500 € à 4,5 % sur 25 ans

PTZ + de 45 500 € sur 15 ans Autofinancement de 10 000 €

Redevance phase locative : 600 €/mois pendant 5 ans

Remboursement phase accession 648 €/mois pendant 15 ans puis 395 €/mois pendant 10 ans

Le programme « ECO-PASS - Propriétaire en Vendée »

Le Conseil Général de la Vendée a mis en place le programme « ECO-PASS - Propriétaire en Vendée ». Ce dispositif soutient l'accession à la propriété des primo-accédants aux revenus modestes.

Pour bénéficier de ce dispositif, il faut que les personnes :

- bénéficient d'un PTZ+ ou d'un PSLA
- construisent ou acquièrent un logement neuf répondant aux normes BBC en vue de l'occuper à titre de résidence principale
- répondent aux plafonds de revenus PLUS

Il consiste en la signature d'une convention entre le Conseil Général et une collectivité, qui s'engage à apporter aux ménages éligibles une aide financière de 1 500 € complétée par une subvention de 1 500 € du Conseil Général.

Plafonds de revenus PLUS pour bénéficier du programme « Propriétaire en Vendée » en 2012

	1 person	ne	2 person	nes	3 personnes		
	Revenu fiscal de référence	Mensuel net	Revenu fiscal de référence	Mensuel net	Revenu fiscal de référence	Mensuel net	
Plafond de revenus PLUS	19 417 €	1 797 €	25 930 €	2 400 €	31 183 €	2 887€	

Extrait du barème de revenus qui progresse en fonction du nombre de personnes à charge Source : Ministère de l'Ecologie, de l'Energie du Développement Durable et de la Mer

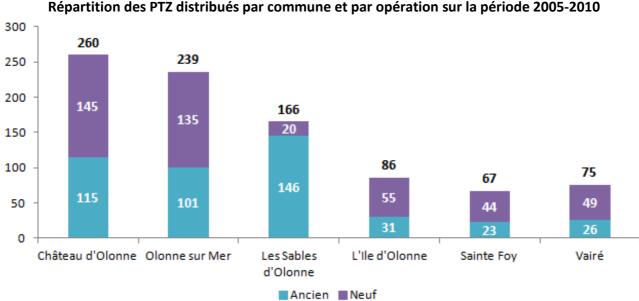
324 – Bilan de l'attribution des Prêts à taux Zéro et du PASS FONCIER

Comme énoncé précédemment le Prêt à Taux Zéro ou PTZ est un prêt bancaire à vocation social dont le taux d'intérêt est équivalent à 0%. Ce prêt créé en 1976 a pour vocation d'aider les primo-accédants à acquérir un logement. Le PTZ a été remplacé depuis le 1^{er} janvier 2011 par le PTZ +.

Sur la période récente 2005-2010, 665 PTZ ont été accordés sur la Communauté de Communes des Olonnes, dont 303 pour le financement de logements neufs (46%) et 362 pour le financement de logements anciens (54%).

Le Château d'Olonne concentre le plus de PTZ sur la période avec 260 financements accordés en 6 ans, la commune concentre ainsi 40% des prêts de la période. La ville des Sables d'Olonne, se démarque avec 88% des prêts attribués à des opérations de logements anciens contre un ratio d'environ 43% pour les deux communes du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer.

Sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne, 228 PTZ ont été délivrés entre 2005 et 2010. Ces financements sont sur l'ensemble des 3 communes, principalement liés à des opérations de constructions neuves (64%).

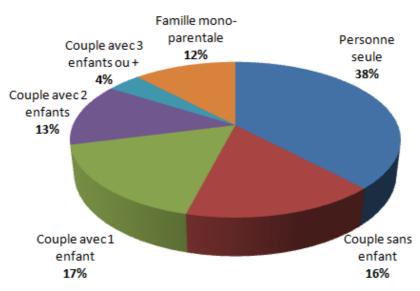


Source : SGFGAS - PTZ

Les bénéficiaires d'un PTZ sur la Communauté de Communes des Olonnes, sont principalement des personnes seules (38% des demandes), suivi par les couples avec 1 enfant ou sans enfant (représentant respectivement 17 et 16%).

En outre, le bénéficiaire type d'un PTZ sur la Communauté de Communes est donc une personne seule âgé de 34 ans en moyenne et exerçant une profession d'employé (Source : ADILE).

Structure familiale des ménages bénéficiaires d'un PTZ sur la Communauté de Communes des Olonnes



Source : SGFGAS - PTZ

Le coût moyen d'une opération financée par un PTZ est relativement plus élevé sur la Communauté de Communes des Olonnes (139 154 €) et la Communauté de Communes Auzance et Vertonne (143 419 €) par rapport à une opération moyenne sur le département (132 408 €), soit un différentiel de respectivement +5,1% et +8,3% entre les Communautés de Communes et la Vendée.

Par conséquent le remboursement moyen d'une opération financée en partie avec un PTZ est de 676 € sur la Communauté de Communes des Olonnes sur 23 ans et de 717 € sur 24 ans sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne.

Bilan du Pass-Foncier

Le Pass-Foncier était un dispositif d'acquisition de biens immobiliers avec des conditions avantageuses : possibilité d'étaler le taux d'effort dans le temps et TVA à taux réduit principalement. Ce dispositif avantageux a été soutenu par l'état entre 1^{er} juillet 2007 et le 31 décembre 2010.

Au bilan, ce sont 36 ménages qui ont bénéficié d'un Pass-Foncier sur la Communauté de Communes des Olonnes et 10 sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne. Avec les plus gros résultats sur Olonne sur Mer (avec 26 Pass-Foncier), le Château d'Olonne (10) et l'Ile d'Olonne (9).

325 – Le coût de l'immobilier à dire d'expert

Le secteur immobilier sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes n'a pas vraiment connu la crise, tout au plus un ralentissement.

Il se caractérise par des prix élevés et des propositions variées, appartements, maisons, terrains, petites et grandes surfaces, programmes neufs ou patrimoine ancien, et compte tenu de la forte demande, les professionnels ont toujours du travail.

Ce dynamisme est une bonne chose pour l'économie locale liée à cette activité : entreprise de bâtiment, négociateurs, banques. A l'inverse, il crée un climat spéculatif préjudiciable à plusieurs titres : rétention de biens, inflation des prix, complexification des opérations ...

Quant à la clientèle, le point d'achoppement est bien le coût des opérations pour les familles à revenu moyen / modeste.

En effet, si l'on part du constat que le budget d'accession « tolérable » pour ces ménages se situe en Vendée autour de 150 000 € et en poussant le curseur sur la zone littoral à 180 000 – 200 000 €, en ramenant à un coût au m² pour 90 m² habitables (logement de type 4 adapté à un couple avec 2 enfants), nous aboutissons à un prix au m² d'opération de 1 666 € / m² habitables dans le 1er cas et à 2 000 – 2 222 € / m² habitable dans le second cas.

Plusieurs sources d'information permettent de vérifier l'offre du marché au regard de cette « demande » : le fichier des notaires PERVAL, des publications, les sites internet, les entretiens avec des professionnels...

Les éléments des tableaux ci dessous sont issus du traitement du fichier Perval sur la période 2005 – 2009 ce qui permet de lisser l'impact d'opérations particulières intervenues sur une année.

Ce fichier regroupe un panel total de 3646 références, 1885 pour les appartements et 1761 pour les maisons. Cependant tous les champs d'information ne sont pas toujours complétés.

En ce qui concerne le prix des transactions, le nombre total de références atteint 1 550 appartements (286 au Château d'Olonne, 213 à Olonne sur Mer, 1 051 aux Sables d'Olonne) et 507 maisons (152 au Château d'Olonne, 139 à Olonne sur Mer et 216 aux Sables d'Olonne).

Les tableaux suivants donnent le détail des prix au m² selon la surface du logement.

Le prix moyen au m² a été obtenu en divisant le coût global par le nombre total de m² des logements pour une tranche de surface, à chaque fois ont été supprimées les références extrêmes (hautes ou basses) apparaissant complètement déconnectées de l'ensemble.

Pour préciser cette moyenne, a été indiquée la fourchette de prix retenu pour son calcul (les références extrêmes évoquées ci-dessus ont donc également été supprimées).

En appartement, le prix moyen au m² des transactions est systématiquement au-dessus de la référence de la « demande ».

En maison, quelque soit le type, la commune des Sables d'Olonne se situe toujours au-dessus de cette référence, le Château d'Olonne et Olonne sur Mer présentant des références inférieures effectivement pour les surfaces entre 66 m^2 et 120 m^2 .

Prix des transactions - Appartements

		Studio < 27 m²	T1 27 m² <s< 41="" m²<="" th=""><th>T2 41 m² <s< 54="" m²<="" th=""></s<></th></s<>	T2 41 m² <s< 54="" m²<="" th=""></s<>
Château d'Olonne	Prix / m²	3 535 € / m²	3 208 € / m²	2 946 € / m²
	Fourchette de prix	50 308 € <px< 000="" 115="" td="" €<=""><td>71 991 € <px< 000="" 136="" td="" €<=""><td>80 000 € <px< 000="" 193="" td="" €<=""></px<></td></px<></td></px<>	71 991 € <px< 000="" 136="" td="" €<=""><td>80 000 € <px< 000="" 193="" td="" €<=""></px<></td></px<>	80 000 € <px< 000="" 193="" td="" €<=""></px<>
Olombo sur Mor	Prix / m²	4 615 € / m²	3 206 € / m²	2 573 € / m²
Olonne sur Mer	Fourchette de prix	98 701 € <px< 106="" 194="" td="" €<=""><td>27 m² 27 m² < S< 41 m² 4 5 € / m² 3 208 € / m² px< 115 000 € 71 991 € < $px< 136 000 €$ 80 00 5 € / m² 3 206 € / m² px< 106 194 € 95 000 € < $px< 132 444 €$ 90 00 6 € / m² 3 288 € / m²</td><td>90 000 € <px< 139="" 680="" td="" €<=""></px<></td></px<>	27 m ² 27 m ² < S< 41 m ² 4 5 € / m ² 3 208 € / m ² px< 115 000 € 71 991 € < $px< 136 000 €$ 80 00 5 € / m ² 3 206 € / m ² px< 106 194 € 95 000 € < $px< 132 444 €$ 90 00 6 € / m ² 3 288 € / m ²	90 000 € <px< 139="" 680="" td="" €<=""></px<>
Las Sablas d'Olanna	Prix / m ²	3 396 € / m²	3 288 € / m²	3 272 € / m²
Les Sables d'Olonne	Fourchette de prix	45 000 € <px< 000="" 150="" td="" €<=""><td>45 000 € <px< 187="" 300="" td="" €<=""><td>78 000 € <px< 000="" 300="" td="" €<=""></px<></td></px<></td></px<>	45 000 € <px< 187="" 300="" td="" €<=""><td>78 000 € <px< 000="" 300="" td="" €<=""></px<></td></px<>	78 000 € <px< 000="" 300="" td="" €<=""></px<>

		T3 54 m² <s< 66="" m²<="" th=""><th>T4 66 m²<s< 79="" m²<="" th=""><th>Т5</th></s<></th></s<>	T4 66 m² <s< 79="" m²<="" th=""><th>Т5</th></s<>	Т5
Château d'Olonne	Prix / m²	2 596 € / m²	2 382 € / m²	916 € / m²
	Fourchette de prix	90 000 € <px< 000="" 230="" td="" €<=""><td>120 000 € <px< 215="" 500="" td="" €<=""><td>144 779 € *</td></px<></td></px<>	120 000 € <px< 215="" 500="" td="" €<=""><td>144 779 € *</td></px<>	144 779 € *
Olonne sur Mer	Prix / m²	2 489 € / m²	2 359 € / m²	2 366 € / m²
Olollile sur ivier	Fourchette de prix	122 600 € <px< 180="" 801="" td="" €<=""><td>158 483 € <px< 000="" 184="" td="" €<=""><td>179 001 € <px< 000="" 215="" td="" €<=""></px<></td></px<></td></px<>	158 483 € <px< 000="" 184="" td="" €<=""><td>179 001 € <px< 000="" 215="" td="" €<=""></px<></td></px<>	179 001 € <px< 000="" 215="" td="" €<=""></px<>
Les Sables d'Olonne	Prix / m²	2 983 € / m²	3 363 € / m²	3 404 € / m²
Les Sabies à Oloille	Fourchette de prix	89 000 € <px< 000="" 310="" td="" €<=""><td>$\begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$</td><td>153 622 € <px< 000="" 451="" td="" €<=""></px<></td></px<>	$\begin{array}{c ccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	153 622 € <px< 000="" 451="" td="" €<=""></px<>

S : Surface – px : Prix - * 1 référence (1 T5 de 158m²) Source : Perval 2005-2009

Prix des transactions - Maisons

		T2	Т3	T4
		< 41 m²	41 m ² <s< 66="" m<sup="">2</s<>	66 m² <s< 89="" m²<="" th=""></s<>
Château d'Olonne	Prix / m²	3 438 € / m²	2 833 € / m²	2 190 € / m²
	Fourchette de prix	90 000 € <px< 132="" 500="" td="" €<=""><td>115 000 € <px< 000="" 207="" td="" €<=""><td>106 200 € <px< 000="" 240="" td="" €<=""></px<></td></px<></td></px<>	115 000 € <px< 000="" 207="" td="" €<=""><td>106 200 € <px< 000="" 240="" td="" €<=""></px<></td></px<>	106 200 € <px< 000="" 240="" td="" €<=""></px<>
Olonne sur Mer	Prix / m²	2 737 € / m²	2 552 € / m²	2 035 € / m²
Olollile sur ivier	Fourchette de prix	78 000 € <px< 000="" 130="" td="" €<=""><td>88 000 € <px< 180="" 801="" td="" €<=""><td>128 000 € <px< 000="" 212="" td="" €<=""></px<></td></px<></td></px<>	88 000 € <px< 180="" 801="" td="" €<=""><td>128 000 € <px< 000="" 212="" td="" €<=""></px<></td></px<>	128 000 € <px< 000="" 212="" td="" €<=""></px<>
Les Sables d'Olonne	Prix / m²	3 767 € / m²	2 654 € / m²	2 378 € / m²
Les Sables d'Olollile	Fourchette de prix	104 950 € <px< 000="" 138="" td="" €<=""><td>99 090 € <px< 000="" 230="" td="" €<=""><td>98 000 € <px< 000="" 260="" td="" €<=""></px<></td></px<></td></px<>	99 090 € <px< 000="" 230="" td="" €<=""><td>98 000 € <px< 000="" 260="" td="" €<=""></px<></td></px<>	98 000 € <px< 000="" 260="" td="" €<=""></px<>

		T5 89 m ² <s< 120="" m<sup="">2</s<>	T6 et + S > 120 m ²		
Château d'Olonne	Prix / m²	2 009 € / m²	2 510€ / m²		
Chateau d Olonne	Fourchette de prix	e prix 139 000 € <px< 000="" 175000="" 300="" 587="" <px<="" td="" ="" €="" €<=""></px<>			
Olonne sur Mer	Prix / m²	2 053 € / m²	2 347 € / m²		
Olonne sur ivier	Fourchette de prix	141 000 € <px< 236="" 276="" td="" €<=""><td>166 000 € <px< 000="" 570="" td="" €<=""></px<></td></px<>	166 000 € <px< 000="" 570="" td="" €<=""></px<>		
Les Sables d'Olonne	Prix / m²	2 414 € / m²	2 376 € / m²		
Les Sables d'Olollile	Fourchette de prix	180 000 € <px< 000="" 305="" td="" €<=""><td>230 000 € <px< 000="" 535="" td="" €<=""></px<></td></px<>	230 000 € <px< 000="" 535="" td="" €<=""></px<>		

S: Surface – px: Prix - * 1 référence (1 T5 de 158m²)

Source: Perval 2005-2009

Le traitement de ce fichier est à rapprocher d'un article récent sur le contexte immobilier sur la côte Bretagne-Pays de Loire et qui compare 4 communes attractives dont les Sables d'Olonne.

Les références permettent de distinguer le parc récent, le parc rénové et le parc ancien, dont les intitulés laissent soupçonner que pour ce dernier il faut ajouter un coût de travaux au prix d'achat...

Ce n'est qu'au sein du parc ancien que les prix au m² sont inférieurs aux références de cadrage données plus haut ... Et n'oublions pas qu'il faut sans doute rajouter un budget travaux.

Les prix de l'immobilier dans le parc ancien sur 3 stations littorales vendéennes

		LE	S SABLES	-D'OLONI	NE	SAIN	SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE				SAINT-JEAN-DE-MONTS			
	en €/m²	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/ 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studiol 2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	
Dárant	Max	5 703	5 761	5 428	5 876	5 228	5 281	4 975	5 386	4 105	4 146	3 907	4 229	
Récent	Min	4 9 2 5	4 975	4 688	5 075	4 515	4 561	4 297	4 652	3 545	3 581	3 374	3 653	
Dánasiá	Max	4 685	4732	4 458	4827	4 294	4 338	4 087	4 424	3 372	3 406	3 209	3 474	
Rénové	Min	3 500	3 520	3 660	3 768	3 709	3 746	2 246	3 821	2912	2 941	2771	3 000	
Ancien	Max	2 309	2 332	2 197	2 3 7 9	2 020	2 040	1 922	2 081	2 492	2518	2 372	2 568	
Ancien	Min	1 993	2014	1 897	2 054	1 744	1 762	1 660	1 797	2 152	2 174	2 048	2 217	

Max : confort maximal et environnement.

Min: confort standard et environnement normal

Source: nouvel observateur – spécial mobilier

Des recherches sur les sites des agences immobilières viennent préciser la connaissance du marché immobilier.

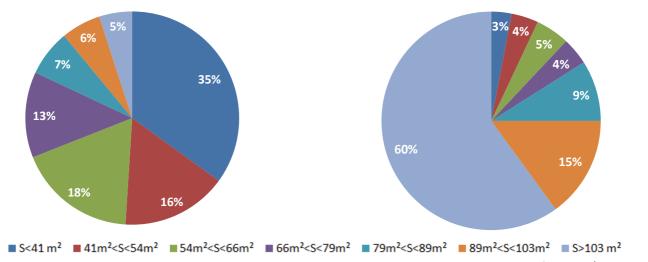
Le site « seloger.com » propose 1455 biens à vendre au 11 octobre 2011, sur les 3 communes de la Commune des Olonnes.

L'offre est bien là!

- 38% sont des appartements et 62 % des maisons.
- La répartition selon le type de logements souligne la diversité des biens proposés.

Appartements à vendre selon la surface sur la Communauté de Communes des Olonnes au 11/10/11

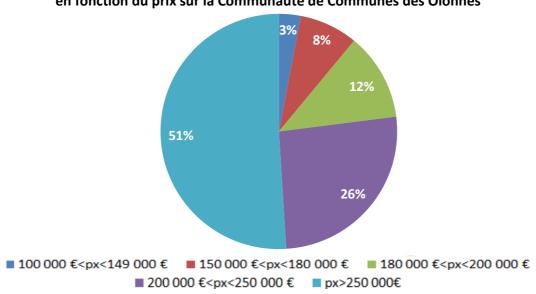
Maison à vendre selon la surface sur la Communauté de Communes des Olonnes au 11/10/11



Source : seloger.com

- Etudions maintenant les références fournies par ce site par le prisme du jeune ménage de 4 personnes souhaitant accéder à la propriété, et ayant des revenus moyens / modestes.
 - 16 % des logements proposés à la vente, à part quasi égale entre les appartements (113) et les maisons (117), ont une surface entre 66 m² et 89 m².
 - 0 % est affiché avec un prix de vente à moins de 100 000 €.
 - 3 % (6 logements) sont négociables entre 100 000 € et 149 000 €.
 - 46 % des offres sont comprises entre 150 000 € et 249 000 €
 - En revanche 51 % des offres dépassent les 250 000 €.





Px : prix Source : seloger.com

A titre de comparaison, les 15 logements en location accession de type 4 (90m² habitables) au Prés de la Clais affichaient (en 2008) un prix de départ entre 130 et 135 000 €.

A coté du marché de l'occasion, l'immobilier neuf libre n'est pas celui qui amènera la détente, pour preuve les prix de quelques opérations en commercialisation sur les 3 communes de la Communauté de Communes des Olonnes.

Quelques caractéristiques d'opérations immobilières, sur la Communauté de Communes des Olonnes (septembre 2011)

Commune	Nom du programme	Type de logements	Prix à la vente	Prix au m²
	Les Myosotis	1 T3 – 65 m²	270 000 €	4 000 € / m ²
	Le Clos de Diane	4 T4 – 85 m²	315 000 €	3 700 € / m²
Les Sables d'Olonne	Le Viviana	1 T3 Duplex 58 m ² 1 T4 Duplex 75 m ²		4 300 à 4 400 € / m²
	Le Hameau de la Mer	1 maison T3	320 000 €	
	Le Monica	1 T3 Duplex	280 000 €	3 500 € / m²
Château d'Olonne	Le Clos du navigateur	1 T4 – 85 m²	280 000 €	3 300 €/m²
Chateau d Olomie	Le Clos du Havigateur	maison - 240 m ²	380 000 €	1 600 € / m²
	Les Terrasses d'Ophélie	T3 – 60 m²	210 000 €	3 500 € / m²
Olonne sur Mer	Le Clos du Tamaris / Les Paludiers	Maison T4	240 000 €	

Source : enquête H&D

Le promoteur qui commercialise ces ensembles apporte un éclairage complémentaire.

Il observe depuis 1 an une baisse des budgets d'investissements des acquéreurs. Le budget moyen est « descendu » à 200 000 €, voir 150 000 € pour les plus jeunes. Même les personnes retraitées investissent moins, car dans un contexte général difficile, elles soutiennent parfois financièrement leurs enfants même adultes.

Il enregistre ainsi une baisse de 20 % sur les 6 mois de 2011 par rapport à 2010. Le cumul de contraintes nationales par la réforme de la fiscalité et locales par les Plans Locaux d'Urbanisme, lui fait craindre un blocage des marchés.

Il confirme une réelle demande pour de l'investissement locatif en Scellier dont une part importante aurait avant tout un objectif patrimonial : récupération en résidence principale au bout de 9 ans de location. Il cite ainsi l'exemple du Clos de Diane où 60 % des achats de T3 se font dans le dispositif Scellier.

Il relève enfin qu'il n'y a pas de clients primo-accédants, l'activité majoritaire – aujourd'hui – est en investissement locatif Scellier et en résidence principale mais pas par des jeunes.

Qualité de l'acquéreur

Appartement et Maison sur la Communauté de Communes des Olonnes (base 3646 références)

3,6% 1,6% 0,2%

93,7%

PA: Particulier, personne physique EN: Entreprise, personne morale SC: Société Civile Immobilière

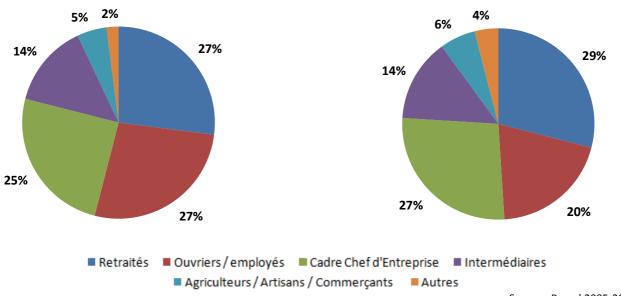
PR: Professionnel de l'immobilier AD: Administration

Source: Perval 2005-2009

La très large majorité des acquéreurs sont des particuliers, seuls ou au sein d'indivision, même pour les transactions très élevées qui ne sont pas le fait uniquement de sociétés. Ces dernières se révèlent assez logiquement plus représentées sur la commune des Sables d'Olonne.

Appartements à vendre selon la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur sur la Communauté de Communes des Olonnes au 11/10/11

Maisons à vendre selon la catégorie socio-professionnelle de l'acquéreur sur la Communauté de Communes des Olonnes au 11/10/11



Source : Perval 2005-2009

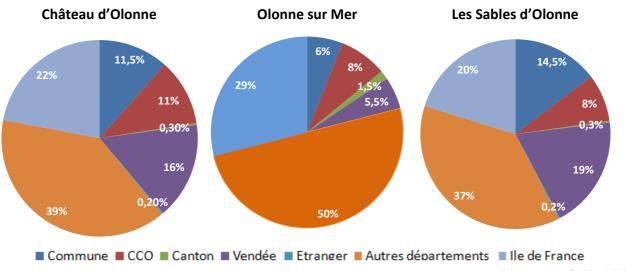
Les retraités représentent entre 27 et 29 % des acquéreurs, ce qui est important, mais ils partagent la tête de liste avec les cadres et chefs d'entreprise, et contrairement à ce qui l'on aurait pu imaginer, avec les ouvriers et les employés qui selon le type de biens, appartement ou maison, représentent 20 à 27 % des acquéreurs.

La présence des retraités étant plus marquée sur la commune des Sables d'Olonne que sur les 2 autres communes en ce qui concerne les appartements (près de 33% des références sur cette commune contre 6% à Olonne sur Mer et 21 % au Château d'Olonne).

Pour les transactions de maisons, au contraire, les retraités sont légèrement plus en retrait par rapport aux 2 autres communes : 26 % contre 28 % à Olonne sur Mer et 33 % au Château d'Olonne. Les marchés des 3 communes se complètent.

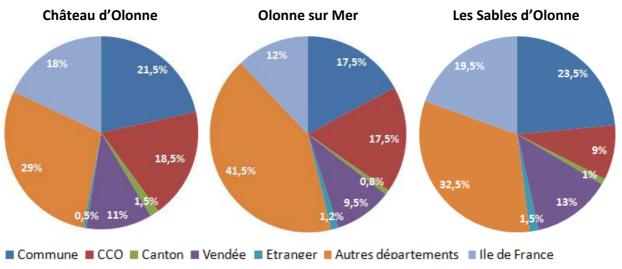
La part des ouvriers et employés acquéreurs est importante, mais elle se porte majoritairement sur les biens inférieurs à 200 000 €, alors que les 3 autres catégories socioprofessionnelles fortement représentées (retraités, cadres / chefs d'entreprise, intermédiaires) sont bien présentes jusqu'à 300 000 €.

Origine géographique des acquéreurs par commune Appartements



Source : Perval 2005-2009

Origine géographique des acquéreurs par commune Maisons



Source: Perval 2005-2009

Globalement, la majorité des acquéreurs sont extérieurs à la Vendée, à une exception près pour les transactions de maisons sur la commune du Château d'Olonne.

La part de l'Île de France n'est pas majoritaire au regard de l'ensemble des autres départements français.

La commune des Sables d'Olonne, que ce soit en maisons ou en appartements, est celle qui a le plus d'acquéreurs déjà résidents sur la commune.

Les mouvements des acquéreurs au sein de la Communauté de Communes représentent une part non négligeable des acquisitions, alors que les mouvements au sein du canton sont marginaux (de la Communauté de Communes Auzance et Vertonne vers les communes des Olonnes).

La présence d'acquéreurs extérieurs au canton (Vendée, autres départements et Île de France) est plus marquée sur les appartements, ce qui peut marquer à la fois la cohérence avec une utilisation en résidence secondaire nécessitant moins d'espace privatif, de jardin, et l'attachement des populations du secteur à un mode de vie en maison individuelle.

L'étude de l'âge des acquéreurs marque la différence entre les 3 communes de la Communauté de Communes des Olonnes.

Age des acquéreurs sur la Communauté de Communes des Olonnes

Appartements
Château d'Olonne

Olonne sur Mer

Les Sables d'Olonne

12,5%

14%

25%

14%

25%

14%

25%

14%

25%

14%

25%

31%

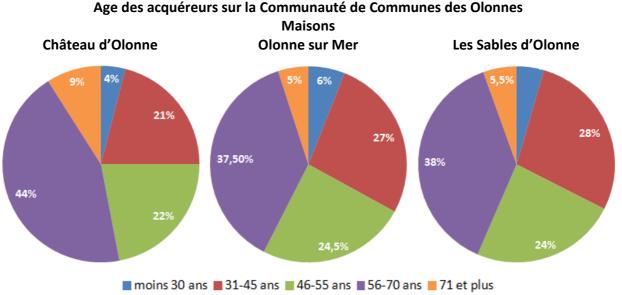
42%

42%

43%

Source : Perval 2005-2009

Source : Pervai 2005-2009



Source: Perval 2005-2009

53 % des acquéreurs d'appartements ont moins de 45 ans sur OLonne sur Mer, contre 33% au Château d'Olonne et 21.5 % aux Sables d'Olonnes.

C'est sur cette dernière commune que la tranche d'âge au-delà de 56 ans est la plus présente dans ce type de transactions : 55.5 % des acquéreurs d'appartements.

En achat de maisons, la part des acquéreurs de moins de 30 ans baisse par rapport aux appartements, sans doute une question de prix.

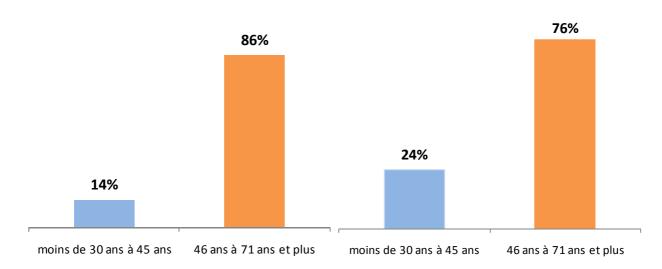
La part des acquéreurs âgés de plus de 56 ans augmentent significativement sur Château d'Olonne et Olonne sur Mer. Sur les Sables d'Olonne, elle baisse, directement au profit de la tranche d'âge 31-45 ans. Mais globalement, exception faite d'Olonne sur Mer, les acquéreurs âgés de plus de 46 ans sont majoritaires.

Par ailleurs, le croisement de l'âge des acquéreurs et de la surface des biens vendus, ne permet pas de mettre en évidence qu'une tranche d'âge se tourne particulièrement vers un type de logement.

Les acquéreurs de plus de 46 ans, se portent sur tous les types de logements, appartements et maisons, de petites et de grandes surfaces, cependant leur poids est encore plus marqué sur les grandes surfaces, à partir de 90 m² : de 76 à 86 % selon qu'il s'agit d'un appartement et d'une maison.

Part des appartements d'une surface > 89 m² selon l'âge de l'acquéreur sur les Sables d'Olonne

Part des maisons d'une surface > 89 m² selon l'âge de l'acquéreur sur la CCO



En ce qui concerne les appartements, la quasi-totalité des transactions pour des biens dont la surface excède 89 m² concernent les Sables d'Olonne (hormis une transaction sur Château d'Olonne par un acquéreur qui avait plus de 46 ans).

33 - Le logement locatif : retour marqué des investisseurs

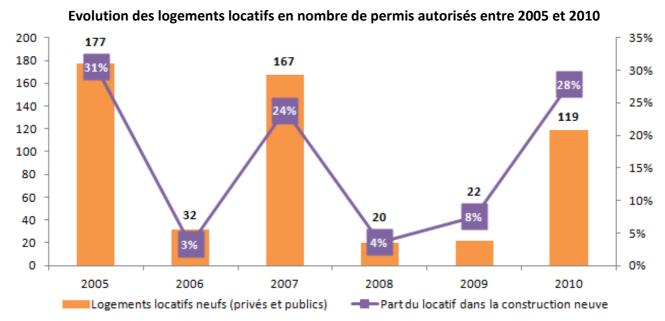
331 - Evolution de l'offre locative

La production de logements locatifs a enregistré de grandes variations entre 2005 et 2010. L'investissement locatif sur cette période représentait en moyenne 89 logements par an, avec de grandes variations 177 logements en 2005 et seulement 20 logements en 2008.

Ces variations sont à rapprocher de l'évolution de l'économie française suite à la crise économique de 2008, mais dépendent également de programmes immobiliers au coup par coup commercialisés sur plusieurs années.

Toutefois, le territoire possède un avantage concurrentiel important par rapport aux communes limitrophes, ce qui explique une vitalité toujours importante du locatif, qui est le classement du territoire en zone B1 selon la loi fiscale Scellier.

Pour mémoire, la zone B1 en Vendée, ne concerne que 8 communes : Barbâtre, Château-d'Olonne, l'Epine, la Guérinière, l'Ile-d'Yeu, Noirmoutier-en-l'Ile, Olonne-sur-Mer, les Sables-d'Olonne. La majorité des autres communes du littoral vendéen étant classées en zone B2.



Source: communes - enquête communale H&D

Il est important de relever qu'au-delà des logements classés au moment du permis de construire comme logement locatif, de nombreux logements en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) intégreront le parc locatif après les travaux.

Ainsi, du fait d'une très grande quantité de logements produit en VEFA sur l'ensemble de la période (320 en moyenne), la production locative va rester élevée sur le territoire.

332 - Le logement locatif social

Le logement locatif social est un logement locatif dont le loyer et le revenu du locataire sont encadrés. Plus précisément, au sens de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), il s'agit des logements conventionnés éligibles à l'APL (Allocation Personnalisée Logement). On distingue le logement locatif public, financé par des fonds publics et réalisé par des bailleurs publics (Vendée-Habitat, Vendée Logement, SAMO, ...), par des collectivités (communes et EPCI) ou par des privés (dans le cas de certains logements financés en PLS).

Le secteur privé peut également réaliser des logements locatifs sociaux, en signant avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) une convention par laquelle il s'engage à respecter un plafond de loyer et louer à des locataire ne dépassant pas un plafond de revenus. Ces conditions de revenus sont identiques au parc public.

Les locataires pourront ainsi bénéficier, suivant la composition des ménages et suivant leurs revenus, de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Dans le cas où des travaux d'amélioration sont nécessaires, l'ANAH peut accorder des subventions.

Pour le logement locatif public et privé, 3 types de loyers et de revenus pour les locataires existent selon les zones géographiques :

- Barème zone B1 ou zone III pour la Communauté de Communes des Olonnes
- Barème zone C ou zone III pour la Communauté de Communes Auzance et Vertonne

Valeurs plafonds des loyers encadrés en €/m² de surface utile (au 1^{er} janvier 2011)

		Locatifs privés	Locatifs publics			
	ANAH intermédiaire	ANAH conventionné	ANAH très social	PLS	PLUS	PLAI
Zone B1 ou Zone III	9,60 €/m² (< 40m²) 6,67 €/m² (> 40m²)	5,73 €/m²	5,57 €/m²	8.25 €/m²	4,89 €/m²	4,34 €/m²
Zone C ou Zone III	-	5,15 €/m²	4,96 €/m²	6.25 €/III	4,69 €/III	4,54 €/III

La surface utile est la surface habitable d'un logement, majorée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m²
Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable des Transports et du Logement

Les financements en PLUS (loyer conventionné dans le parc privé) et en PLAI (loyer très social) sont les plus utilisés, le PLS (loyer intermédiaire) étant réservé à l'échelle départementale pour financer des structures collectives telles les foyers logements pour personnes âgées, et quelques logements de moins de 65 m² pour le parc privé.

Les seuils de revenus pour entrer dans un logement social ne sont pas un frein au développement de ce parc. En effet, les ménages qui peuvent prétendre à un logement social financé par un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ont des revenus inférieurs à 100 % du plafond de référence HLM. Dans le cas du Prêt Locatif Social (PLS), les revenus des éventuels demandeurs peuvent aller jusqu'à 130 % du plafond HLM. Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), est destiné aux ménages les plus modestes dont les ressources sont inférieures à 60 % du plafond HLM.

Seuils de revenus pour les 3 premières catégories pour entrer dans un logement social en 2011

	1 person	ne	2 person	nes	3 personnes		
	Revenu fiscal	Mensuel	Revenu fiscal	Mensuel	Revenu fiscal	Mensuel	
	de référence	net	de référence	net	de référence	net	
PLAI	10 572 6	070.6	15 405 €	1 426 €	10 524 6	1 715 6	
ou ANAH très social	10 572 €	979 €	15 405 €	1 420 €	18 524 €	1 715 €	
PLUS	19 225 €	1 780 €	25 673 €	2 377 €	30 874 €	2 859 €	
ou ANAH social	19 223 €	1 /00 €	25 0/5 €	23//€	30 674 €	2 859 €	
PLS	30 294 €	2 805 €	40 717 €	3 770 €	48 744 €	4 513 €	
ou ANAH intermédiaire	30 294 €	2 003 €	40 /1/ €	3 770€	46 744 €	4 513 €	

Extrait du barème de revenus qui progresse en fonction du nombre de personnes à charge Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable des Transports et du Logement

Si le barème de revenus pour le loyer très social est sélectif (barème en-dessous du SMIC pour une personne seule), celui pour le loyer conventionné, communément appelé loyer social est large et c'est quasiment 70% de la population qui est éligible à un logement social public ou privé.

Au 1er août 2011, le SMIC (Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance) est à 9 € de l'heure brut, soit un salaire mensuel net moyen de 1 070,76 € (ou 1 365,00 € de salaire mensuel brut pour une semaine de 35 heures travaillées). La comparaison de cet indicateur avec les tranches de revenus éligibles aux financements montre bien que les ménages concernés par des PLS ou PLUS ont des revenus jusqu'à 2 fois supérieurs à celui du SMIC.

Le parc locatif public est en augmentation constante sur la Communauté de Communes des Olonnes, pour atteindre 1 432 logements HLM financés au 23 mars 2011 (hors foyer pour personnes âgées ou handicapés et résidences sociales). Ces logements représentent 7,3% des logements sociaux vendéens.

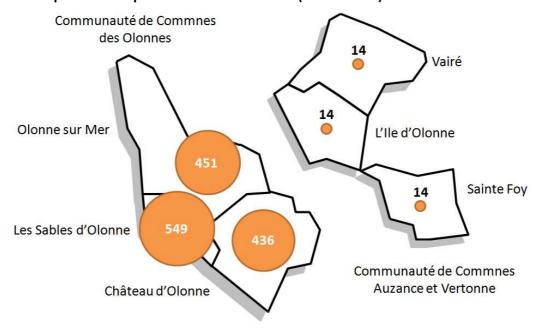
	PLUS	PLA TS	PLA LM	PLAI	PLA CFF	PLS	PLA CDC	PALULOS	RAPAPLA	Accord Cadre	TOTAL
Château d'Olonne	136	10	-	29	1	6	116	134	-	-	432
Olonne sur Mer	84	10	5	42	-	54	73	178	5	-	451
Les Sables d'Olonne	30	12	-	7	-	51	201	208	-	40	549
CC des Olonnes	250	32	5	78	1	111	390	520	5	40	1 432
L'Ile d'Olonne	7	1	-	-	-	-	6	-	-	-	14
Sainte Foy	13	-	-	1	-	-	-	-	-	-	14
Vairé	11	-	-	-	-	-	3		-	-	14
CC Auzance et Vertonne	31	1	-	1	-	-	9	-	-	-	42

^{*} Le total du parc de logement peut-être légèrement supérieur au nombre réel de logement disponible, car certains financements de type PALULOS par exemple, peuvent concerner des logements déjà existants dans le parc global. Source : DDTM 85 – liste des conventions actives issue de la base de données « ECOLO »

L'ensemble des communes participe à cet effort de développement du parc social. Sur la Communauté de Communes des Olonnes le nombre de logements financés est important et bien réparti selon les communes, avec respectivement 549 logements sociaux au Sables d'Olonne, 451 à Olonne sur Mer et 436 au Château d'Olonne.

La Communauté de Communes Auzance et Vertonne est quant à elle marquée par un faible nombre de logements locatifs HLM, seulement 42 logements pour l'ensemble de ces trois communes quand dans le même temps elles regroupent plus de 2000 résidences principales.

Répartition du parc locatif social financé (hors EHPAD) au 23 mars 2011



Source : DDTM 85 - liste des conventions actives issue de la base de données « ECOLO »

Le taux d'équipement sur la Communauté de Communes est relativement conforme à la moyenne départementale, soit 6,4% quand le taux moyen pour la Vendée est de 7,1%. Mais le territoire communautaire comme le département, reste en retrait de la moyenne régionale, qui se situe à 13% (avec plus de 200 000 logements sur les 5 départements).

La Communauté de Communes Auzance et Vertonne est à un niveau d'équipement très faible de 1,8% en moyenne pour les 3 communes, variant de 1,3% à l'Île d'Olonne à 2,2% à Sainte Foy. Pour atteindre un taux d'équipement comparable à la moyenne départementale (7,1%), il serait nécessaire de créer 125 logements.

Répartition du parc social financé (hors EHPAD) au 23 mars 2011, selon les bailleurs

_	Vendée Habitat	Vendée Logement	Commune	Autres bailleurs sociaux	TOTAL	RP 2010 (estimation FILOCOM)	Taux d'équipement en 2011
Château d'Olonne	259	170	-	3	432	6 862	6,3%
Olonne sur Mer	296	102	1	52	451	5 831	7,7%
Les Sables d'Olonne	341	159	-	49	549	9 689	5,7%
CC des Olonnes	896	431	1	104	1 432	22 382	6,4%
L'Ile d'Olonne	7	7	-	-	14	1 076	1,3%
Sainte Foy	14	-	-	-	14	640	2,2%
Vairé	2	12	-	-	14	658	2,1%
CC Auzance et Vertonne	23	19	-	-	42	2 374	1,8%

Source : DDTM 85 – liste des conventions actives issue de la base de données « ECOLO »

L'âge des logements publics sur la Communauté de Communes des Olonnes est globalement récent. En effet, 65,2% du parc a été construit après 1975 (soit après la première réglementation thermique de 1974), contre 62,7% pour le reste du département, 51,6% pour la région des Pays de la Loire et 44,3% pour le territoire national.

Ainsi, si ce patrimoine a nécessairement besoin d'amélioration, son âge marque une relative bonne santé du patrimoine social du territoire.

Répartition du parc locatif social 2007 selon la date de construction 50,0% 40,0% 30,0% 20,0% 10,0% 0,0% après 1993 avant 1915 entre 1948 et entre 1975 et entre 1915 et 1948 1975 1993 ■ CC des Olonnes ■ Vendée ■ Pays de la Loire France

Source: MEEDDAT – Filocom 2007 d'après DGI

Les logements financés entre 2006 et 2010

Année	Adresse du logement	Nombre d'agrément	Nombre d'équivalent logement	Type de financement	Type d'opération	Opérateur
	СОММ		COMMUNES DI	ES OLONNES		
2006	Contain Flankart		AU D'OLONNE	DALLILOS	D 41 I-	\\ \d - \d \d
2006	Gustave Flaubert	1	1	PALULOS	Réhab	Vendée Logement
2007	Les Prés de la Claie	25	25	PSLA	Neuf	Vendée Habitat
2008	Le Chemin des Sables	6	6	PSLA	Neuf	Vendée Logement
2009	Résidence des Nouettes	30	30	PAM	Réhab	Vendée Logement
2009	Rue des Plesses (Ext. Rés. Grand Voile)	18	18	PLAI	Neuf	Vendée Habitat
2010	Les Saponaires	2	2	PLUS	Neuf	Vendée Logement
2010	Les Castelonnes	4	4	3 PLUS - 1 PLAI	Neuf	Vendée Logement
2010	Rue Parmentier	1	1	PLS	Neuf	Particulier
			NE SUR MER			I., ,, ,
2006	Rue des Gabelous (Foyer d'urgence)	10	10	Logt d'urgence	Neuf	Vendée Logement
2006	Rue des Gabelous (Maison relais)	9	9	PLAI	Neuf	Vendée Logement
2006	L'Astrolabe - rue parmentier	12	12	PLUS	VEFA	Vendée Logement
2006	La Léonière	23	23	15 PLUS - 8 PLAI	Neuf	Vendée Logement
2007	Résidence Méllisa	10	10	PLS	Neuf	Foncière DI
2007	La Sauze - Rue des Bleuets	40	40	PLS	Neuf	Foncière DI
2007	La Léonière	6	6	PSLA	Neuf	Vendée Logement
2007	La Perrière	11	11	PLUS	Neuf	Vendée Logement
2007	La Perrière	4	4	PSLA	Neuf	Vendée Logement
2007	Résidence Les Gilleries	48	48	PALULOS	Réhab	Vendée Habitat
2008	Villa Eloïse	5	5	4 PLUS - 1 PLAI	Neuf	Vendée Logement
2009	Impasse Jacques Prévert	5	5	PLAI	AA	Vendée Habitat
2009	Résidence Colbert	6	6	PLUS	VEFA	Vendée Habitat
2009	Les Gativelles	17	17	14 PLUS - 3 PLAI	Neuf	Vendée Habitat
2009	La Belle Olonnaise	6	6	PLAI	VEFA	Vendée Habitat
2009	Les Gativelles	1	1	PLS	Neuf	Particulier
2010	Résidence la Dorne	23	23	PAM	Réhab	Vendée Habitat
2010	Résidence Jacques Prévert	5	5	PAM	Réhab	Vendée Habitat
2010	Les Gativelles	10	10	PSLA	Neuf	Vendée Habitat
		LES SAB	LES D'OLONNE			
2008	Rue des branches	13	13	PLS	Neuf	Vendée Habitat
2009	Rue du Tarif	6	6	PSLA	Neuf	Vendée Logement
2009	Quai Rousseau Méchin	5	5	PLS	VEFA	Vendée Habitat
	TOTAL CC DES OLONNES	362	362			
				CE ET VERTONINE		
	COMMONA		D'OLONNE	CE ET VERTONNE		
2007	Le Domaine de Grosseron	7	7	PLUS	Neuf	Vendée Logement
2008	Le Domaine de Grosseron	4	4	PSLA	Neuf	Vendée Logement
		SA	INTE FOY			
2009	Allée des Noisetiers - Village du pont	10	10	PLUS	AA	Vendée Habitat
2010	La Villa des Oliviers (MAD)	3	3	PLUS	Neuf	Vendée Habitat
2010	MARPA	12	24	PLUS	Neuf	Vendée Habitat
			VAIRE			
2008	La Brosse Maçon	2	2	PLUS	Neuf	Vendée Habitat
_5555					l Meal	. chace habitat
	TOTAL CC AUZANCE ET VERTONNE	38	50		e : Conseil Géné	

Source : Conseil Général de la Vendée

333 – Le plan stratégie patrimoine des bailleurs sociaux

La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a édicté pour les organismes HLM et les entreprises publiques locales (ex SEM) l'obligation d'élaborer d'ici fin juin 2010, une Convention d'Utilité Sociale (CUS). Celle-ci se substitue à la convention globale de patrimoine, prévue par la loi du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales et dont l'élaboration était facultative. Les conventions d'utilité sociale des deux bailleurs vendéens ont été signées fin 2011 et sont donc opérationnelles. Le Plan Stratégie Patrimoine (PSP) est un des outils opérationnels de cette CUS.

Le PSP est un outil de réflexion sur :

- L'attractivité du patrimoine par rapport aux besoins et aux marchés locaux.
- Les conditions de gestion et d'occupation sociale.
- Les arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction.

La dimension stratégique tient dans la coordination d'actions successives (politique d'entretien et de grosses réparations, politique de gestion, politique d'investissement et de désinvestissement) visant à rendre un meilleur service aux habitants. Une optimisation de la performance de la gestion doit être recherchée.

L'élaboration du PSP se décline en 3 étapes dont la dernière établit une synthèse par laquelle l'organisme détermine sa stratégie pluriannuelle en matière de politique de gestion, de politique d'entretien et de politique d'investissement, avec élaboration de scénarios d'intervention chiffrés à moyen ou long terme (entre 5 et 10 ans).

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes et d'Auzance et Vertonne ce sont essentiellement les deux bailleurs sociaux vendéens qui interviennent : Vendée Habitat et Vendée Logement ESH.

Le tableau suivant récapitule le programme de travaux envisagés dans le cadre du PSP.

Travaux en cours ou prévus sur la Communauté de Communes des Olonnes et la Communauté de Communes Auzance et Vertonne

Localisation	Nbre logts	Type de travaux	Montant des trx (en €)	Financement	Calendrier de réalisations	Opérateur
		CHATEA	U D'OLONNE			
		Remplacement des garde-corps	45 000 €	PAM	2 nd sem 2011	VH
Résidence le Moulin	104	Requalification des espaces extérieurs, réfection des espaces verts, plantations	80 000 €	PAM	2 nd sem 2011	VH
Résidence le Petit Duc	10	Réfection des couvertures avec isolation des combles	53 000 €	PAM	Dernier trim 2011 – 1 ^{er} trim 2012	VH
Résidence les Nouettes Impasse Debussy	30	Réhabilitation	750 000 €		2008	VL
3 rue Gustave Flaubert	1		3 000 €			VL
		OLONN	E SUR MER			
		Réfection des	L SOK WILK			
	20	couvertures avec isolation des combles. Isolation par l'extérieur.	206 000 €	PAM	1 ^{er} sem 2011	VH
Résidence la Dorme	23	Rénovation et mise aux normes des ascenseurs.	7 500 €	Fonds propres	2 nd sem 2012	VH
		Modernisation de la chaufferie	20 000 €	?	2013	VH
Résidence J. Prévert	5	Réfection des installations électriques et sanitaires. Isolation thermique par l'extérieur	163 500 €	PAM	1 ^{er} sem 2011	VH
Résidence les Gilleries	48	Réfection des accès aux bâtiments	30 000 €	PAM	2 nd sem 2011	VH
Résidence du Commandant Charcot	65	Rénovation et mises aux normes des ascenseurs	15 500 €	Fonds propres	2 nd sem 2011	VH
D(C)		Réfection des installations électrique et sanitaires	160 000 €	PAM	2016	VH
Résidence la Garlière	11	Remplacement des portes d'entrée	9 350 €	?	2012 et 2015	VH
	Ì		i		1	

22 000 €

2016

VH

Traitement des façades

Localisation	Nbre logts	Type de travaux	Montant des trx en €	Financement	Calendrier de réalisations	Opérateur
		OLONNE S	UR MER (suit	e)		
Résidence les minotiers	20	Remplacement des fermetures	16 620 €	?	2015	VH
Résidence du village du parc	19	Remplacement de VMC	6 650 €	?	2012	VH
La Paillolière 7 rue des pinsons 34 rue des grives	2		6 000 €			VL
		LES SABL	ES D'OLONNE			
	32	Remplacement de menuiseries (fermetures et/ou porte d'entrée selon le besoin)	41 058 €		2012 et 2014	VH
Quartier du passage		Réfection de la couverture au 5 rue de l'enfer + intervention régulière en remplacement de toiture sur l'ensemble du bâtiment	125 200 €		2011 et 2013	VH
Résidence la Gazelle	5	Remplacement des fermetures	3 250 €		2016	VH
43 rue Buffon	1	Réfection de la couverture	7 000 €		2011	VH
Résidence Canteleau	12	Remplacement des fermetures	36 200 €		2012	VH
Résidence la Garlière Rue Louis Braille	20		400 000 €		2013	VL
Résidence St Armel Rue St Armel et rue de la Baudière	76		228 000 €		2013	VL
		LES SABLES D'OL	ONNE (LA CE	ΙΔΙΙΜΕ)		
10 allée de l'Epine Noire	1	Remplacement des fermetures et des sols. Ravalement	4 000 €		2013	VL
3 rue Pineau	1	navaicinent	3 000 €		2013	VL
9 rue Haute	1		20 000 €		2010	VL
12 rue Haute	1		20 000 €		2010	VL
54 Bis rue Paul Baudry	1	Isolation et réfection de salle d'eau	20 000 €		2011	VL
132 rue des Saulniers	1		25 000 €		2012	VL

		trx en €		réalisations	Opérateur
	ILE D	OLONNE			
6 rue des Marguerites	Remplacement des ouvertures	4 100 €	?	2013	VH
Le pré neuf 3	Amélioration de l'isolation du bâti (logements tout en électrique)	19 740 €		2016-2020	VH

SAINTE FOY

Allée des Noisetiers	3	Raccordement assainissement au tout à l'égout	9 000 €		2011			
Le village du pont	7	Raccordement assainissement au tout à l'égout	81 000 €		2011			
	Pas de patrimoine Vendée Logement sur la commune de Sainte Foy.							

VAIRE

Rien pour Vendée Habitat propriétaire de 2 PLUS livrés en 2010 Rien pour Vendée Logement propriétaire de 12 logements dont les plus anciens datent de 1996

Source : Vendée Habitat ; Vendée Logement

334 – La demande locative publique et le taux de rotation

La demande locative publique est bien connue grâce au fichier unique de la demande. « La demande locative publique comprend l'ensemble des personnes souhaitant évoluer au sein du parc locatif social, soit par la demande d'un logement dans le parc locatif social, soit par un changement de logement au sein même du parc social ».

La demande locative publique sur la Communauté de Communes des Olonnes est très forte et marque l'attractivité du territoire, avec 1 119 demandes en cours au 1^{er} mai 2011. Avec 1 432 logements locatifs publics sur le territoire, pour absorber l'ensemble de la demande, il faudrait que 78% du parc soit disponible. Cependant, il faut prendre du recul par rapport à ce chiffre de 1 119, celui-ci comprend également les personnes qui au sein du parc souhaitent trouver mieux, et les demandeurs résidant hors département, souhaitant un lieu de résidence plus agréable.

Répartition de la demande locative publique au 1^{er} mai 2011 Communauté de Commnes des Olonnes Vairé Olonne sur Mer L'Ile d'Olonne Sainte Foy Communauté de Commnes Auzance et Vertonne

Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

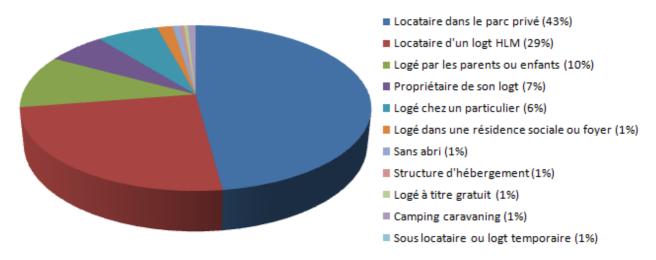
A l'échelle des communes, la ville centre concentre 46% des demandes, pour 38 % du parc public communautaire. La demande sur les deux communes du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer est importante, avec respectivement 238 et 225 demandes, pour un parc locatif public de 436 et 451 logements.

Sur le territoire Auzance et Veronne, la demande locative est relativement faible, avec au maximum 13 demandes en cours sur la commune de l'Ile d'Olonne. Globalement sur les trois communes, 30 demandes sont actuellement déposées auprès du « fichier unique de la demande sociale de la Vendée ».

43% des demandeurs d'un logement locatif public sont locataires du parc privé, sans pour autant que la motivation de changement ne soit liée qu'au loyer trop élevé, car cette donnée ne représente que 19,9% des motifs de demandes d'un logement HLM.

Il est à noter que 29% des demandeurs d'un logement locatif public sont déjà locataires dans le parc public. Ces personnes sont souvent des familles n'arrivant pas à accéder à la propriété sur le territoire, et qui souhaitent donc un logement plus grand ou un autre type de logement (changer de quartier, passer d'un appartement à une maison, ...).

Statut d'occupation des demandeurs d'un logement locatif public au 1^{er} mai 2011 sur la Communauté de Communes des Olonnes



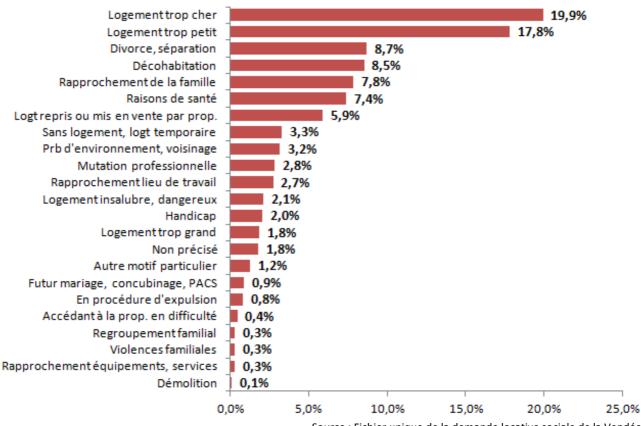
Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

Le statut d'occupation le plus particulier correspond au « propriétaire d'un logement », qui pour 7% souhaitent devenir locataire. Dans ce type de cas, la recherche d'un logement locatif social est parfois contrainte par les aléas de la vie (séparation, perte d'un emploi, ...).

Enfin, pour une demande sur 10, c'est la décohabitation qui est en jeu, avec la volonté de quitter le logement des parents et de prendre son indépendance.

Les principales raisons qui incitent les personnes à solliciter un logement locatif sont le coût trop élevé des loyers (19,9%) l'exiguïté de leur logement actuel (17,8%), une séparation ou un divorce (8,7%) et la volonté de prendre leur indépendance (8,7%).

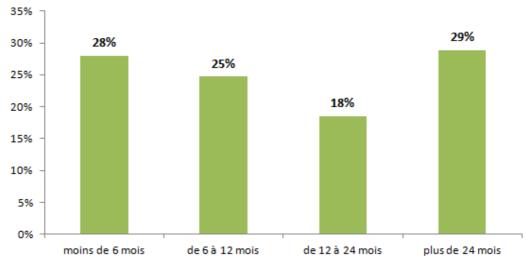




Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

Pour 53% des demandes auprès du « fichier unique de la demande sociale de la Vendée »., l'ancienneté n'excède pas un an. Elle reste donc majoritairement raisonnable. Pourtant pour 29% elle excède 24 mois. Cette donnée illustre notamment les exigences particulières des demandeurs (maisons individuelles, quartiers précis, ...) avec ainsi la stratégie d'attendre un avis positif.

Ancienneté de la demande locative au 1^{er} mai 2011 sur la Communauté de Communes des Olonnes



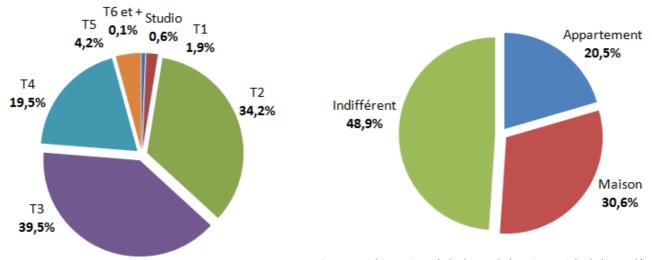
Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

Près de 40% des demandes de logements locatifs publics concernent des logements de type 3, correspondant à des logements composés d'un séjour et de deux chambres indépendantes, suivi par les types 2 (34,2%) et les types 4 (19,5%).

Ainsi 93,2% de la demande concerne seulement 3 types de logements.

Il est à noter la part faible des studios - T1, et des grands logements supérieurs au T6, car ensemble ces 3 typologies ne regroupent que 2,6% des demandes. Le type 5 (4 chambres) représente 4,2% des demandes, soit moins d'une cinquantaine de demandes sur les 1 119 que compte le territoire des Olonnes au 1^{er} mai 2011.

Typologie des logements locatifs publics recherchés au 1^{er} mai 2011 sur la Communauté de Communes des Olonnes



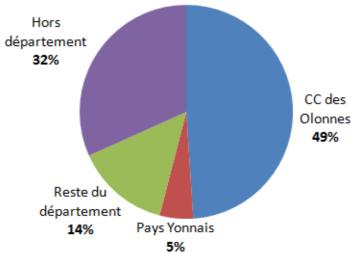
Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

Enfin les demandeurs d'un logement sur la Communauté de Communes des Olonnes, acceptent de façon assez large autre chose que le pavillon individuel traditionnel. C'est ainsi que 20,5% des personnes souhaiteraient un appartement et près de 50% accepteraient toutes propositions.

Suite à une volonté de la Communauté de Communes d'approfondir la question de l'origine et des revenus des demandeurs d'un logement locatif public, nous avons re-consulté le fichier unique de la demande au 22 novembre 2011. Par conséquent les statistiques qui suivront se baseront sur ces données et donc sur un échantillon quelque peu différent du précédent.

Les demandeurs d'un logement locatif public sur la Communauté de Communes des Olonnes, sont à 49% originaires du territoire communautaire. Toutefois, il est important de signaler que l'attractivité du territoire se reflète aussi par cet indicateur, avec 32% des demandes qui concernent des personnes ne résidant pas en Vendée au moment de l'inscription sur le fichier unique.

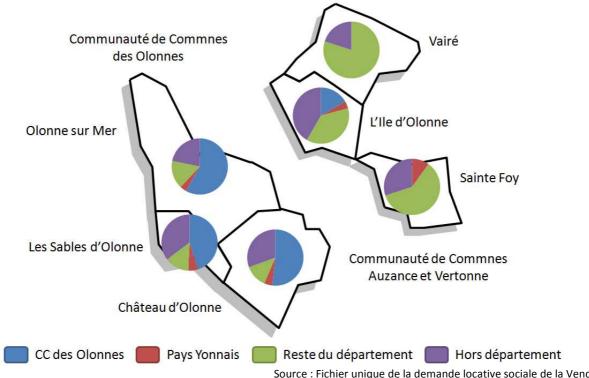
Origine géographique des demandeurs d'un logement locatif public au 22 novembre 2011 sur la Communauté de Communes des Olonnes



Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

Il est à remarquer que la ville des Sables concentre le plus grand nombre de demandeurs provenant d'autres départements, avec 264 demandes au 22 novembre, soit 65% des demandeurs non vendéens.

Origine géographique des demandeurs d'un logement locatif public au 22 novembre 2011

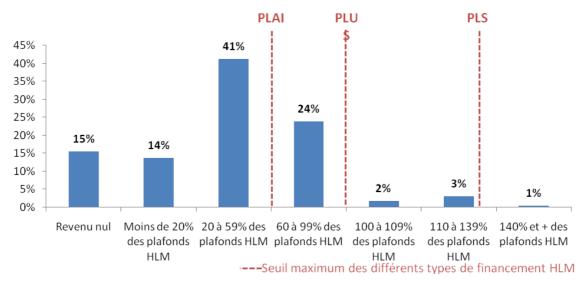


Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

La répartition des demandeurs d'un logement locatif public en fonction de leurs revenus, reflète que les logements financés en PLAI pourraient répondre à 70% des demandes, soit près de 900 demandes au 22 novembre 2011.

Seuls 6% des demandeurs ont en fait un revenu qui dépasse les plafonds du PLUS.

Répartition selon les revenus des demandeurs d'un logement locatif public au 22 novembre 2011 sur la Communauté de Communes des Olonnes



PLAI : représente 60% du plafond HLM PLUS : est le plafond HLM (100%) PLS : représente 130% du plafond HLM Source : Fichier unique de la demande locative sociale de la Vendée

La mise en perspective de la demande locative sociale sur le territoire, confirme la nécessité de poursuivre la création de logements locatifs sociaux pour les populations à faibles revenus.

Le taux de rotation pour une année est le ratio entre le patrimoine de logements en service au 31 décembre de l'année concernée et le nombre de sortants de ce parc de logements sur la totalité de l'année.

Un taux de rotation faible indique une faible mobilité des ménages. Le parc de logements locatifs sociaux ne joue plus alors le rôle d'étape dans le parcours résidentiel, mais constitue alors une solution de logement stable et durable.

Cette situation a pour conséquence une réelle difficulté à répondre à une demande importante. Elle implique de construire de nouveaux logements pour y faire face.

Sur la Communauté de Communes des Olonnes, le taux de rotation en 2011 avoisine les 10% pour chaque commune, pour les deux bailleurs sociaux sollicités. C'est un taux faible.

Taux de rotation dans le parc social public de la Communauté de Communes des Olonnes

	Vendée	Habitat	Vendée Logement			
	2010	2011	2010	2011		
Château d'Olonne	12.86 %	10.37 %	12.12 %	10.91 %		
Olonne sur Mer	12.27 %	9.57 %	7.77 %	10.68 %		
Les Sables d'Olonne	13.78 %	11.11 %	5.66 %	10.06 %		

Sources : Vendée Habitat et Vendée Logement – mai 2012

D'un bailleur à l'autre, les chiffres et les tendances sont contrastés, ce qui peut s'expliquer par la nature du parc détenu par chacun, et l'évolution d'une année à l'autre du nombre de mises en service.

335 – Le locatif privé

Le logement locatif privé sur la Communauté de Communes des Olonnes représente 4 821 logements en 2008, soit 24,8% des résidences principales. Ce parc participe de façon importante au parcours résidentiel des ménages du territoire, et sa part est élevée par rapport à l'échelle départementale (21,2%) et régionale (23,2%).

Sur la ville des Sables d'Olonne qui concentrent 52% du parc communautaire, le locatif privé atteint même 30,7% des résidences principales.

Sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne ce parc est aussi important mais en retrait de la moyenne départementale, avec 332 logements, soit 16,1% des résidences principales.

Répartition des logements locatifs privés en 2008

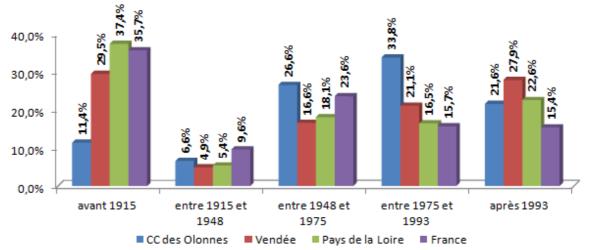
	Nombre	Part des résidences principales
Château d'Olonne	1 245	20,7%
Olonne sur Mer	1 043	20,3%
Les Sables d'Olonne	2 533	30,7%
CC des Olonnes	4 821	24,8%
L'Ile d'Olonne	140	15,1%
Sainte Foy	SS	-
Vairé	SS	-
CC Auzance et Vertonne	332	16,1%
Canton des Sables d'Olonne	5 153	24,0%
Vendée	52 322	21,2%
Région des Pays de la Loire	332 443	23,2%
France	6 834 094	25,8%

SS : Secret statistique Source : INSEE 2008

Le parc locatif privé est néanmoins plus ancien que le parc locatif public : 44,6% a été construit avant 1975 contre seulement 34,8% pour le parc HLM. Il est à noter que celui-ci reste toutefois plus récent que sur le reste du département (51,0% a été construit avant 1975), de la région (60,9%) ou du territoire métropolitain (68,9%).

Malgré tout, l'âge des logements ne préfigure en rien de leur état général, car les plus anciens ont connu pour certains des améliorations successives.

Répartition du parc locatif privé en 2007 selon la date de construction



Source: MEEDDAT, Filocom 2007, d'après DGFIP

336 – Le marché locatif

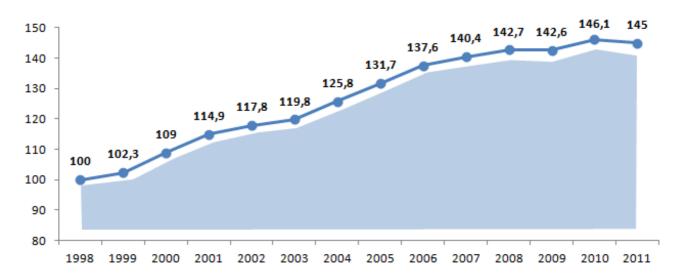
La crise économique de 2007 a durement touché le secteur locatif : frilosité des investisseurs et donc retard des opérations de constructions, prudence des locataires entrainant une baisse de la mobilité résidentielle, ralentissement de l'augmentation des loyers. En 2009, l'activité du marché locatif privé est alors descendue à son plus bas niveau depuis la fin des années 90. 2010 semble marquer la fin de la récession. Les opérations se commercialisent, la mobilité des ménages repart à la hausse avec en revers de médaille des loyers qui repartent à la hausse et un moindre effort des propriétaires sur les travaux d'amélioration.

Au-delà de ce constat national, des tendances et des spécificités régionales apparaissent.

Entre l'Île de France, région la plus chère à 17,80 € / m² et la Franche Comté, région la moins chère à 8,70 € / m², les Pays de la Loire occupent une position raisonnable entre 9 et 10 € / m². La mobilité résidentielle y est plus forte que la moyenne nationale à 33 % contre 27,5 %.

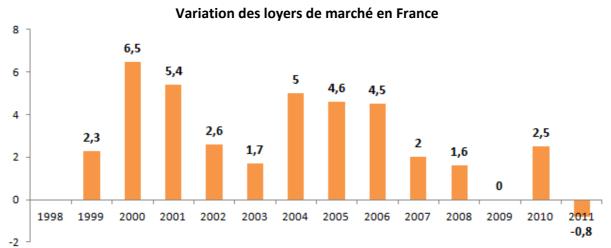
En moyenne en France, chaque année 7,8 % du parc locatif est remis aux normes. Les Pays de la Loire se caractérisent par un important effort d'amélioration et d'entretien du logement.

Indice des loyers de marché en France



Source: CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) - mai 2011

Ce graphique souligne bien le mouvement des loyers depuis 1998, mettant en évidence la crise de 2007 et la reprise de 2010, 2011 s'annonçant également comme une année à faible augmentation.



Source: CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) - mai 2011

Sur l'ensemble du territoire national la hausse moyenne entre 1998 et 2010 s'établit à 3,2 % par an, contre « seulement » 2 % dans les Pays de la Loire.

Le loyer de marché s'établit sur la France entière à 12,3 € / m^2 en moyenne, il atteint 9,1 € / m^2 en Vendée et 8,9 € / m^2 sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes.

Niveau des loyers de marché en € / m²

France entière	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Niveau	9,2	9,7	9,9	10,1	10,6	11,1	11,6	11,8	12,0	12,0	12,3	12,2
de loyers	€/m²											

Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) - mai 2011

Les loyers de marché des logements neufs, en € / m² et variation en %

France entière	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Niveau de	9,8	10,1	10,6	11,1	11,5	11,7	12,3	12,5	12,7	12,4	12,8	12,7
loyers	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Variation	-2,7 %	3,2 %	4,7 %	4,1 %	3,9 %	2,1 %	5,2 %	1,3 %	1,5 %	-2,0 %	2,7 %	-0,3 %

Source: CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) - mai 2011

Les loyers de marché (en €/m²) en 2011 par région (variation en % : en 2011 / 1998-2011 moyenne annuelle)



Niveau des loyers de marché 2011 (€/m²)

moins de 7,9	
7,9 à 8,6	
8,6 à 9,2	
9,2 à 9,6	
9,6 à 10,0	
10,0 et plus	

Pays de la Loire : 9.7 € / m²

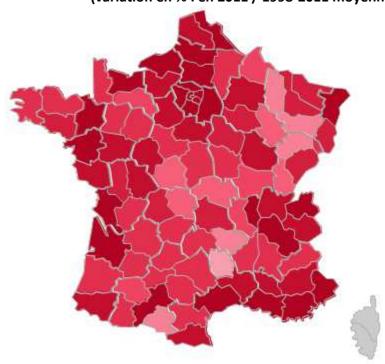
Variation:

En 2011 : - 1.4 %

Entre 1998 et 2011 : + 2% / an

Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) - mai 2011

Les loyers de marché (en €/m²) en 2011 par département (variation en % : en 2011 / 1998-2011 moyenne annuelle)



Niveau des loyers de marché 2011 (€/m²)

mains de 6,5	
6,5 à 7,0	
7,0 à 7,5	
7,5 à 8,0	
8,0 à 8,9	
8,9 à 9,6	
9,6 à 10,5	
10,5 et plus	

CCO: 8.9 € / m²

- Vendée : 9.1 € / m²

Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) - mai 2011

Les dernières données produites par CLAMEUR pour la Communauté de Communes des Olonnes (CLAMEUR ne contient pas de données pour la Communauté de Communes Auzance et Vertonne), permet d'obtenir les niveaux de loyers selon le type de logements, et de le comparer avec les secteurs littoraux vendéens.

Les loyers de marché (en €/m²) en 2010 et variation 2009-2010 (en %)

		T1 - studio	T2	Т3	T4	T5 et +	Ensemble
CdC Des Olonnes	Loyer (en €)	12 €	9,7 €	8,32 €	7,3 €	6,7 €	8,9€
cac bes ofolines	Variation (en %)	+ 7,7 %	- 3 %	- 0,4 %	- 4,2 %	-2,6 %	- 1 %
CdC Cote de Lumière	Loyer (en €)	13,1 €	10,8€	8,2 €	7,9€	5,9€	9,6€
cac cote de Lumiere	Variation (en %)	+ 4,4 %	+ 4,8 %	- 3,7 %	- 5,1 %	+ 0,2 %	0
CdC Océan Marais de Monts	Loyer (en €)	12,6€	9,6€	8,3 €	7,2 €	5,9€	9,4€
cuc ocean Marais de Monts	Variation (en %)	+ 6,9 %	- 1,6 %	- 4,3 %	- 1,3 %	- 12,7 %	- 1,1 %
CdC Coour Pays do Potz (44)	Loyer (en €)	13,5 €	11,7€	8€	9€	5,8€	10€
CdC Cœur Pays de Retz (44)	Variation (en %)	+ 10,5 %	+ 15,6 %	- 0,9 %	- 3,7 %	- 1,8 %	+ 5,4 %
Vendée	Loyer (en €)	-	-	•			9,1€

Source: CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) - mai 2011

Sur la façade littorale, la Communauté de Communes des Olonnes affiche un prix moyen au m² légèrement en retrait par rapport à ses voisins et à la Vendée, sauf pour les grands logements de T5 et +. La variation des loyers au m² est globalement à la baisse sauf pour les petites surfaces (T1 – Studio).

Les données de CLAMEUR sont venues compléter une enquête de la DREAL réalisée en 2010 visant à déterminer le loyer de marché à retenir pour l'application locale dans le cas notamment des opérations dans le parc locatif privé ancien subventionné par l'ANAH.

Loyer de marché retenu par la DREAL et le Conseil Général pour son Programme d'Actions Territorial 2011

	Logements < 40 m ²	Logements > 40 m ²
Zone littorale dont la CDC des		
Olonnes et la CDC Auzance et	11,30 €	7,85 €
Vertonnes		

Source : PAT 2011 Conseil Général 85 suite à enquête DREAL et exploitation CLAMEUR

Cette référence du PAT permet une adaptation locale des règles nationales. Par exemple : le loyer maximum possible pour un logement locatif privé intermédiaire en zone B est de $11.41 \, \in / \, m^2$, tout en étant cependant inférieur de 15 % au moins aux prix du marché. Ainsi, en Vendée, l'étude des loyers de marché a conduit le Conseil Général à fixer le loyer intermédiaire selon la surface et le territoire. Ainsi sur la Communauté de Communes des Olonnes ou Auzances et Vertonne le loyer intermédiaire se situe entre $6.67 \, \in / \, m^2$ et $9.6 \, \in / \, m^2$.

Le tableau suivant récapitule les grilles de loyers applicables en comparant le secteur privé conventionné et le secteur public. A titre d'information il fait également le point sur le nombre de logements financés depuis 2006 pour chaque mode de financement.

Niveau des loyers mensuels encadrés en € / m², dans le parc privé (ANAH et Scellier) et public sur le territoire du canton des Sables d'Olonne au 8 février 2011

Locatifs privés	Loyer plafor	nné en € / m²	conventio	ogements nnés entre et 2010
	ССО	CCAV	ССО	CCAV
ANAH Intermédiaire	9,6 € < 40 m²		c	
(Borloo et Besson Ancien)	6,67 € > 40 m ²	-	6	-
ANAH social	5,73 €	5,15 €	2	2
ANAH social dérogatoire	7,79 € < 40 m² -	6,07 € < 40 m ²	-	-
ANAH très social	5,57€	4,96 €	-	-
ANAH très social dérogatoire	6,65€	5,50 €	-	-
Scellier	13,00€	-	?	?
Scellier intermédiaire	10,40€	-	?	?

Locatifs publics	Loyer plafor	nné en € / m²	conventio	ogements nnés entre et 2010
	ссо	CCAV	ССО	CCAV
PLI	10,13€	7,29 €	-	-
PLS	8,25€	7,35 €	70	-
PLUS	4,8	9€	67	46
PLAI	4,3	34 €	51	-

ANAH : Agence Nationale pour l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social PLAI : Prêt Locatif Aidé Intégration. Source : PAT 85 – Ministère du Logement

34 – Le logement des personnes âgées et/ou handicapées : la mixité de l'offre en question

341 – Les services aux personnes âgées

L'ensemble des communes du canton des Sables d'Olonne sont desservies par une offre large et variée, tant en ce qui concerne la nature des services proposés que pour le nombre d'intervenants. On retrouve les structures traditionnelles présentes depuis bien longtemps : AMAD (Association de Maintien à Domicile), et ADMR (Association Départementale en Milieu Rural) cette dernière intervenant plus sur le territoire de la Communauté de Communes Auzance et Vertonne, mais depuis quelques années les propositions de sociétés privées de services à la personne se multiplient également. Par ailleurs, les CCAS des Sables d'Olonne et du Château d'Olonne ont mis en place un certain nombre de services pour les personnes âgées. L'ADMR et l'AMAD ont la spécificité de pouvoir proposer et organiser les soins à domicile (SSIA : Services de Soins Infirmiers à Domicile).

Tableau récapitulatif des structures de services à la personne au 15 août 2011

Nom de la structure	Services proposés
ADMR (Association Départementale en Milieu Rural)	 Services à domicile: ménage, portage de repas, transport, courses, assistance administrative. Soins à domicile. Téléassistance.
AMAD (Association pour le Maintien à Domicile)	 Services à domicile: ménage, portage de repas, transport, courses, assistance administrative. Soins à domicile. Téléassistance.
A2 pas services	- Services à domicile : ménage, portage de repas, transport, courses, assistance administrative.
ADHAP (Aide à Domicile Hygiène et Assistance aux Personnes)	 Services à domicile: ménage, portage de repas, transport, courses, assistance administrative. Aides à l'hygiène. Téléalarme.
ADT 85 (Association d'Aide à Domicile pour Tous en Vendée)	- Services à domicile : ménage, portage de repas, transport, courses, assistance administrative.
Age d'Or Services (S2P)	 Services à domicile: ménage, portage de repas, transport, courses, assistance administrative. Aide à l'hygiène. Téléassistance.
Aides multiservices Michèle	Services à domicile.Aide à l'hygiène.
A votre service	- Services à domicile.
COVIVA	- Services à domicile.
Proxy Vendée Nettoyage	- Ménage, repassage.
Service Soins à Domicile	- Services à domicile.

Source: Entretiens - enquêtes H&D

Selon une étude du CLIC Littoral, l'ensemble des intervenants du territoire ont aidé en 2010, 2 013 personnes sur la Communauté de Communes des Olonnes et 161 sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne. Ces interventions sont assurées à 60 % par le secteur associatif et à 24 % par les CCAS.

Répartition du nombre de personnes aidées par secteur en 2010

	CCAS	Services associatifs	Services secteur marchand	TOTAL
ССО	526	1 135	352	2 013
CCAV	-	147	14	161
TOTAL	526	1 282	366	2 174

Source : CLIC Littoral

Les hospitalisations peuvent être dans la plupart des cas assurées sur le territoire grâce au Centre Hospitalier Côte de Lumière et à la Clinique Porte Océane, aujourd'hui regroupés dans des locaux neufs en un pôle hospitalier à l'entrée de l'agglomération.

Seule carence : l'absence d'une structure de soins de suite sur le territoire. Mais la situation devrait être améliorée par la mise en service des saisonnales à Olonnes sur Mer.

342 – Les Structures d'accueil des personnes âgées

En préambule, il est important de rappeler les 4 priorités qui ont encadré la réflexion du plan d'action du Conseil Général de la Vendée « Bien Vieillir en Vendée » 2010-2014.

Priorité 1 : Favoriser un parcours de vie respectant le projet de la personne âgée et le rôle de la famille.

Priorité 2 : Encourager le soutien à domicile des personnes âgées.

Priorité 3 : Diversifier les solutions d'accueil pour répondre aux besoins de chaque personne âgée.

Priorité 4: Innover pour apporter des réponses communes au grand âge et au handicap.

En matière de logement ces priorités se traduisent par les objectifs suivants :

- Améliorer la qualité de la prise en charge à domicile par une offre de logement adapté aux besoins des personnes âgées (adaptation du logement existant, développement des logements en cœur de bourgs à loyer modéré).
- Veiller à une offre équilibrée en autorisant la création ou l'extension des établissements dans les territoires où les besoins sont les plus importants.
- Développer la création de nouvelles maisons de vie.
- Poursuivre la création de places en unités de vie spécialisées (Cantou) et diversifier les solutions d'accueil pour les personnes âgées désorientées atteintes de la maladie d'Alzheimer où de troubles apparentés (accueil de jour, pôle d'activités et de soins, unité d'hébergement renforcé).
- Veiller à la maîtrise des tarifs.
- Construire et mettre en service une nouvelle maison d'accueil pour permettre aux parents âgés et à leurs enfants adultes handicapés de vivre les uns près des autres.
- Développer des solutions adaptées d'accueil pour les personnes handicapées de plus de 60 ans.

Tableau récapitulatif des structures d'accueil pour personnes âgées sur le canton des Sables d'Olonne

gamain	Nom établicement		Туре	Type établissement	int		Statut	ıţ	Nbre de places		Prix de journée	ırnée	Prix / mois		Habilité aide sociale	té iale	Cornico enócifiano
		ЕНРАD	EHPAD MARPA	Résidence privé	Foyer N Logt c		Privé Pu	Public	<u></u> 보	HP pers	1 2 personne	2 ersonne	1 personne	2 personne	Oui	Non	
	Le Logis des Olonnes	П	_				⊣		2 8		87 à 118€	150€	3 028 € 2294 à 3834 € ∠	8 € 4 826 €		16 pl âgées	places pour personnes es
Château d'Olonne	Les Vallées	1						1	7	78 38 3	38 à 44 €		1354 à 1513 €	2 424 €	1		
	Les résidentiels			1			1	<u> </u>	2		80€	129€	2 480 €	€0			
	مين المليدين	,						-	7 0	\dashv	707 %	Ť	966 à 1113 € 1205 à 1474 €	1205 à 1474 €	-		
	Les Cordellers				\dagger	\dagger	\dagger	_	XO	84 43	43 a 49 €	<u></u>	1338 a 1504 €	2 101 €	-		
	Les Jardins d'Olonne	1					H	<u> </u>	2	Sa	103 à 118 € sans aide sociale	I	3198 à 3644 €			<u>;</u>	
Olonne sur Mer											, V		7 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17 17		Η .		
									טו	94	84 d 97 €		2//5 a 31b/ €	. 37	(pour 9 lits)		
	Les Saisonnales					1	1		24		22€		1 900 €		1		
	Résidence d'Automne	1					1	i	2		66 à 96€						
										68 77	77 à 94 €	7€	2524 à 3051 €	2 214 €	1		
	Les Roses	1						1	8		26 €	53€	1 937 €	1850€	1		
		1						1	27		9 €2	59€	2 123 €	2 027 €	1	Dor dés Dor pré	Dont 11 pour peronnes âgées désorientées Dont 16 pour personnes âgées prétendant une dépendance
	Les Tamaris							<u> </u>		 						, dd	physique
Les Sables d'Olonne								(ac	10 (accueil		26€				н		
								i	-	11		53		180	1	-	
	Les Maisonnées de Lumière	1						1	1,	140 6	€ 9	999	2 335 €	2 228 €	1	Dont perso	Dont 16 places pour personnes âgées
	Les Genêts d'Or				1		\dashv	1	Ħ	100 38 3	38à45€ (63à 72 €	1192 à 1380 € 1974 à 2236 €	1974 à 2236 €		Н	
	Les Fleurs Salines				П			<u> </u>	m	00	36 à 39 €	£ 27 £	1 215 €	5 €	-		
Ste Fov			(1)				+	(1)	(24)	+	_		2000	2022	-		En construction livraison 2012
Vaire	Le Parc de l'Auzance	1						1	4	_	42 à 49 €	9 €9	1433 à 1655 €	2 280 €	1		
TOTAL CCO		8		1	2	1	rv.	65 7 acα de	65 + 10 accueil 89 de jour	668					10	2	
TOTAL CCAV		1	(1)				1	1+(1)	4 (+;	46 (+24)					2		
TOTAL CANTON		6	(1)	Н	7	Н	ار 8	$8 + (1) \begin{vmatrix} 65 \\ acc \\ de \end{vmatrix}$	65 + 10 94 accueil (+2	945 (+24)					12	7	

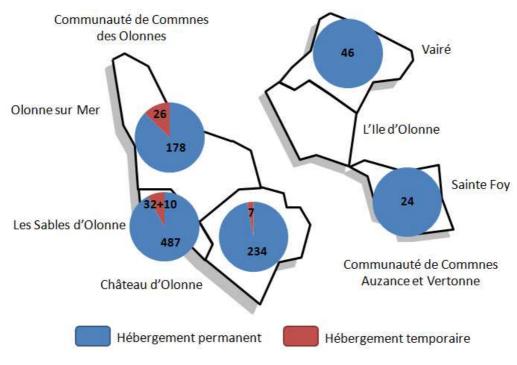
HT : Hébergements temporaires – HP : Hébergements permanents Source : CLIC Littoral - entretiens H&D Le canton des Sables d'Olonne propose au total 945 places en hébergement permanent et 65 places en accueil temporaire, ce qui parait satisfaisant, mais les différents interlocuteurs rencontrés : élus, services sociaux, CLIC littoral, et les prix communiqués incitent à nuancer ce constat. Contrairement à l'image d'une population aisée en villégiature sur la côte, une proportion importante de la population âgée de ce secteur a des revenus modestes, et de ce fait plus de difficultés à obtenir une place dans les structures qui seraient pour elles abordables.

Tableau synthétique du nombre de places selon le type d'hébergement et le statut de l'établissement

		Nombre	de places	
	Hébergemen	t permanent	Hébergemen	t temporaire
	Public	Privé	Public	Privé
			30	
ССО	581	318	+ 10 accueil	35
			de jour	
CCAV	46 + (24)	-	-	-
			30	
CANTON	627 + (24)	318	+ 10 accueil	35
			de jour	

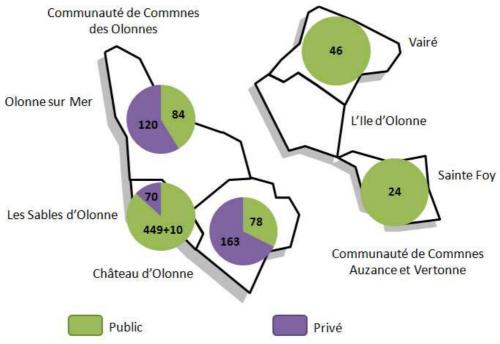
Remarque : le (24) représente les24 places de la MARPA de Sainte Foy à venir en 2012 Source : CLIC Littoral + entretiens H&D

Capacité des structures d'accueil des personnes âgées au 15 août 2011 sur le canton des Sables d'Olonne



Source: CLIC Littoral + entretiens H&D

Capacité des structures d'accueil des personnes âgées au 15 août 2011 en établissement public et privé, sur le canton des Sables d'Olonne



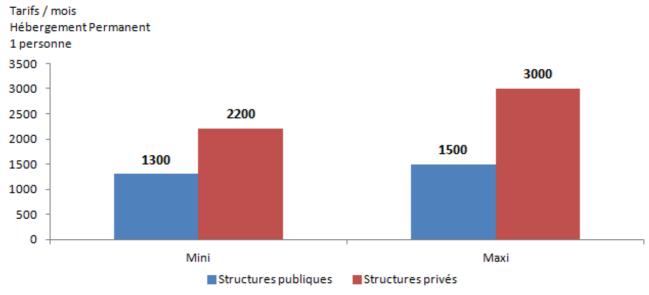
Source: CLIC Littoral + entretiens H&D

Ainsi, il y a des listes d'attente dans les structures publiques, les délais peuvent s'étendre entre 6 mois et un an (68 demandes urgentes en attente pour les structures du centre hospitalier, 50 demandes en attente pour Les Cordeliers, 20 demandes urgentes aux Fleurs Salines).

A l'inverse, certains établissements privés ont encore des places... De ce fait, les situations d'urgence pour les personnes modestes sont résolues par un « passage » en structure privée le temps d'obtenir une place dans un établissement pratiquant un prix plus conforme à leur possibilité.

Enfin, les entretiens avec les responsables d'établissement ont mis en évidence la situation particulière de la résidence des Fleurs Salines située à La Chaume où le délai d'attente peut atteindre un an car les Chaumois veulent rester vivre dans leur quartier.

Graphique synthétique des tarifs proposés en hébergement permanent sur la Communauté de Communes des Olonnes



Source : CLIC Littoral + entretiens H&D

343 – L'adaptation du parc de logements existants

Il est important de rappeler que :

- 85 % des 75 ans et plus veulent continuer à vivre à domicile.
- De 3 000 en 2004, la Vendée est passée à 5 000 bénéficiaires de l'ADPA (Aide Départementale Personnalisée d'Autonomie) en 2009, dont 25 % lourdement dépendant (GIR 1 et 2).

Sur la période 2006-2010, 75 propriétaires occupants ont obtenu une aide de l'ANAH au titre de l'adaptation de leur résidence principale sur le canton des Sables d'Olonne. 92 % des dossiers concernent les 3 communes de la Communauté de Communes des Olonnes parmi lesquels 37 dossiers sur la seule commune des Sables d'Olonne. A noter en outre que depuis 2006 les chiffres sont en augmentation.

La Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH) est le guichet unique d'information et de coordination de certaines démarches pour les personnes handicapées. Elle réunit différents partenaires dont l'ANAH, qui peuvent au-delà des interventions classiques, proposer des aides matérielles, techniques et financières complémentaires. A ce titre, la MDPH est intervenue 24 fois sur la même période sur l'ensemble du territoire (22 interventions sur le territoire de la CCO réparties entre les 3 communes de la manière suivante :

- 11 dossiers sur Château d'Olonne
- 6 dossiers sur les Sables d'Olonne
- 5 dossiers sur Olonne sur Mer

Par ailleurs, le programme « vieillir en Vendée » 2010-2014 envisage la création d'une maison de l'autonomie « véritable tête de réseau de l'ensemble des acteurs associatifs, médico-sociaux et sanitaires mobilisés sur le terrain et guichet unique destiné à apporter des réponses communes aux personnes en perte d'autonomie, qu'elles soient âgées et / ou handicapées. »

Le Canton des Sables d'Olonne est doté d'une structure d'accueil pour personnes handicapées, le centre l'Albatros au Château d'Olonne.

344 – L'accessibilité des logements neufs

La loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » pose dans son chapitre III les bases des dispositions concernant notamment l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

L'article L 111-7 du code de la construction et de l'habitation précise que « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées [...]. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »

Ainsi, les bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles destinés à la location doivent être accessibles à tous.

Les décrets d'application distinguent les locaux d'habitation des établissements recevant du public, ces derniers devant se conformer à la réglementation selon les délais inscrits dans les décrets d'application et au maximum dans un délai de 10 ans à compter de la publication de la loi.

En ce qui concerne les locaux d'habitation il est important de préciser que :

- sont susceptibles de dérogation les bâtiments ou partis de bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux, en cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine, ou lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences.
- l'application des règles d'accessibilité aux bâtiments ou partis de bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux est déterminée par la nature des bâtiments, le type de travaux entrepris, et n'est obligatoire qu'au-delà d'un seuil fixé par décret tenant compte du rapport entre le coût des travaux et la valeur du bâtiment.

Pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation entrant dans le champ d'application de la loi, un contrôle est effectué en fin de chantier par un organisme ou une personne agréée, ou un architecte autre que celui ayant signé la demande de permis de construire. Cette personne ou cet organisme établit une attestation de conformité adressée à l'autorité ayant délivrée le permis de construire.

Par ailleurs, une part très importante des constructions neuves étant réalisées dans le cadre de la promotion immobilière, elles sont donc contraintes de respecter la règlementation sur l'accessibilité. La production de logements accessibles peut se mesurer par le biais des attestations de conformité établies en fin de chantier et envoyées aux maires.

35 - Le logement des personnes défavorisées : une offre diversifiée

351 – L'accueil et l'hébergement des personnes en situation précaire et d'urgence

Dans le cadre du chantier national prioritaire 2008 – 2012 pour les personnes sans abri ou mal logées les services de l'Etat ont élaboré un Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées pour 2010-2014. Ce Plan est le document de référence pour le programme d'actions des services de l'Etat. Il est partie intégrante du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Le PDAHI organise la planification territoriale de l'offre d'hébergement dans la perspective de l'accès au logement. Il vise à :

- Prévenir la mise à la rue.
- Améliorer la régulation de l'offre et de la demande d'hébergement et l'accès au logement.
- Orienter la prise en charge sociale des personnes en difficultés en privilégiant autant que possible les actions facilitant l'accès au logement (protocole d'accord Etat / organismes HLM, intermédiation locative, accompagnement social vers et dans le logement).

Les données concernant le revenu des ménages ainsi que les entretiens avec les intervenants sociaux soulignent une présence plus marquée sur le territoire d'étude par rapport à la Vendée de personnes en situation précaire. Par ailleurs, la situation géographique ainsi que la présence des services et des commerces attire des populations en difficulté.

Association d'Accompagnement Personnalisée et de Soutien à l'Habitat (APSH)

L'APSH est le référent pour les personnes en situation de grande précarité sur le territoire du canton des Sables d'Olonne.

La création de cette structure en 1983 était motivée à l'origine par la problématique de l'accueil des Sans Domicile Fixe, aujourd'hui cette intervention ne représente que 10% de son activité tournée désormais très largement vers la lutte contre les exclusions.

L'APSH est locataire d'un certain nombre de logements qu'elle sous loue à des personnes en situation précaire. Ainsi, il faut distinguer les missions de l'APSH au titre du logement, des logements à proprement parler.

Les missions de l'APSH au titre du logement

- Le développement du parc de logements adaptés privés ou publics notamment dans le cadre du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale.
- L'accompagnement dans et vers le logement.
- Les mesures d'accompagnement social lié au logement.
- L'intermédiation locative pour la gestion locative et des compléments de loyers.
- Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).
- La Maison d'Accueil de jour avec une permanence santé, un accueil et un service repas (4 203 repas et 8 224 passages en 2009) qui permet une continuité dans le contact avec les personnes en situation précaire.

De la même manière l'APSH gère des logements, qui se caractérisent par des financements différents selon le contexte d'insertion. D'où les capacités d'hébergements chiffrées en nombre de places lesquelles correspondent à un certain nombre de logements (lequel peut donc varier sur l'année et d'une année sur l'autre. Par exemple : 1 T2 pourra accueillir 1 ou 2 personnes financées en CHRS, ...)

Les financements du logement d'urgence et des personnes en situation précaire.

- Les places de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), qui contrairement à ce que le nom indique n'est pas un établissement à proprement parler. A l'origine les CHRS étaient effectivement des structures collectives destinées à accueillir des SDF dans un contexte permettant la resocialisation.
 - On parle cependant de places en CHRS en référence aux financements accordés. Les places de CHRS se distinguent entre les places d'urgence, de stabilisation ou d'insertion. Aujourd'hui une majorité de l'hébergement CHRS se fait dans le secteur diffus, surtout privé, par le biais notamment des baux glissants : l'association est locataire, mais après un certain délai fixé dans le contrat, elle peut proposer au propriétaire bailleur de faire glisser le bail au profit du locataire en place, l'association se retire à mesure que le locataire prend son autonomie. La location retombe alors dans le droit commun.
- L'Allocation de Logement Temporaire (ALT) est une allocation versée au logement, quelque soit son occupation, elle permet aux personnes de se poser, sans qu'il y ait d'exigences particulières, sans que la contrainte du logement ne vienne peser. C'est un financement Etat.
- Les financements au titre des Maisons Relais, par l'Etat (Direction Départementale de la Cohésion Sociale).
- L'accueil des mineurs et jeunes majeurs au travers de financements Conseil Général par le biais de l'agrément MECS (Maison d'Enfant à Caractère Social).
- L'accueil des demandeurs d'asile s'organise avec le Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) et l'Urgence Demandeur d'Asile (UDA) par le biais de financement Etat de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.
- L'Accompagnement Spécifique Maternelle et Infantile (ASMI) pour les couples et hommes seuls avec enfant de moins de 3 ans au travers de financements Conseil Général par le biais de l'agrément centre maternelle.
- Enfin, les financements de mesures d'accompagnement : intermédiation locative, accompagnement dans et vers le logement, accompagnement social lié au logement. L'accompagnement dans et vers le logement est utilisé pour permettre aux personnes de sortir du dispositif du logement d'urgence, et ainsi permettre une meilleure rotation des bénéficiaires.

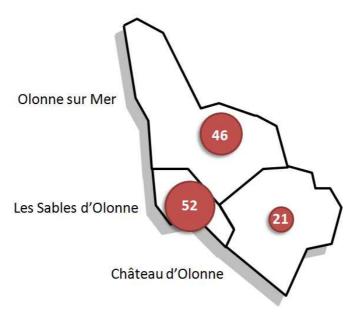
Les places d'hébergement sur la Communauté de Communes des Olonnes

Type de structure	Nbre places	Nbre logts	Commune	Financement	Compétence
Collectif rue Bossis Accueil urgence	12	10 studios (4808 nuitées en 2009)	Olonne sur Mer	CHRS stabilisation	DDCS
Collectif rue Bossis	10	8T2 1T1	Olonne sur Mer	Maison Relais Agrément Résidence Sociale	DDCS
Logement locatif privé	10	10	3 Château d'Olonne 7 Sables d'Olonne	Maison Relais Agrément Résidence Sociale	DDCS
Collectif rue des Maraîchers	10	10 studios	Olonne sur Mer	ALT	DDCS
Logement locatif privé	2	2	Olonne sur Mer	ALT	DDCS
Logement locatif privé	19	15 studios	4 Château d'Olonne 15 Les Sables d'Olonne	CHRS insertion	DDCS
Logement locatif privé	7	7 studios	Les Sables d'Olonne	Agrément MECS (jeunes majeurs)	CG 85
SPI – Foyer de jeunes travailleurs	3	3 studios	Château d'Olonne	Agrément MECS (jeunes majeurs)	CG 85
Logement locatif privé	2	2	Les Sables d'Olonne	Agrément centre maternelle	CG 85
Logement social public	1	1	Les Sables d'Olonne	Agrément centre maternelle	CG 85
Logement locatif privé	13	13	3 Château d'Olonne 4 Olonne sur Mer 6 Les Sables d'Olonne	CADA	DDCS
Logement locatif privé	21	21	6 Château d'Olonne 6 Olonne sur Mer 9 Les Sables d'Olonne	UDA	DDCS
Logement locatif privé	12	12	ссо	Intermédiation locative	DDCS
Logement locatif privé	9	9	2 Château d'Olonne 2 Olonne sur Mer 5 Les Sables d'Olonne	Accompagnement dans et vers le logement	DDCS
Logement locatif privé				Accompagnement social lié au logement	CG 85
TOTAL CCO	131	125			

Source : APSH

A la lecture de ces chiffres, le secteur d'étude apparaît bien pourvu en places d'hébergement et en services dédiés à ce type d'accueil, ce que confirme le PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées).

Répartition des places d'hébergement des personnes en situation précaires sur la Communauté de Communes des Olonnes



Source: APSH

L'APSH insiste sur la nécessité de développer le parc des propriétaires bailleurs privés pour les personnes seules ou les couples sans enfant, ne serait-ce que pour maintenir la capacité d'accueil actuelle, dans la mesure où les logements glissent pour une part dans la location de droit commun. Par ailleurs, l'association souhaiterait pouvoir capter plus de T2 afin de permettre une meilleure stabilisation et une réelle appropriation du logement par le locataire (contrairement à l'effet un peu bivouac d'un petit studio).

Enfin, l'idéal bien sûr serait de capter du logement à loyers maîtrisés, conventionnés ANAH, afin que le reliquat à payer par l'association après déduction de l'allocation logement soit le plus faible possible et ménage son budget.

Ces « économies » permettant bien sûr de s'impliquer sur un plus grand nombre de logements.

Il est important de noter que l'APSH n'a pas de difficultés pour convaincre les propriétaires bailleurs car le système est très sécurisant : le loyer est versé par l'association, les baux glissants sont sur des durées courtes, le locataire irrespectueux du logement ou du voisinage n'est pas reconduit dans la location. A l'inverse, s'il bénéficie du bail, il demeure accompagné le temps nécessaire.

En outre, l'APSH prend en charge les rénovations (entretien courant et / ou dégradation par le locataire).

Un dispositif de soutien à la création d'un parc de logements conventionnés privés par le biais de subventions ANAH en partenariat avec l'APSH trouverait son public, l'APSH estime le besoin à 50 logements / an.

Enfin, pour ce territoire le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion définit particulièrement les actions suivantes :

- Obtenir du financement CHRS pour créer des places de stabilisation ;
- Rationnaliser l'offre et la demande d'hébergement ;
- Renforcer l'offre d'intermédiation locative ;
- Augmenter le nombre de logements en ALT;
- Mobiliser le contingent réservation de logements sociaux du Préfet.

Les financements du CHRS, de l'intermédiation locative et de l'ALT sont de la compétence des services de l'Etat.

Dans sa partie logement social, le programme d'action du PLH pourra confirmer l'adhésion des élus locaux sur ces objectifs du PDAHI.

352 – Les demandes au titre du Droit au Logement Opposable (DALO)

Le droit au logement opposable a été institué par la loi du 5 mars 2007 « instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ».

Elle crée dans le code de la construction et de l'habitation un article L.300-1 qui dispose « le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1^{er} de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L 441-2-3 et L 441-2-3-1. »

Des commissions de médiations ont ainsi été créées dans chaque département pour statuer sur les demandes faites au titre du DALO.

Les textes prévoient :

- « La commission de médiation peut être saisie par toute personnes qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans le délai fixé... »
- « Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap. »
- « Dans un délai fixé par décret, la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et des capacités, les caractéristiques de ce logement. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires.
- « Elle transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement. »
- « Elle peut également être saisie, sans condition de délai, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transitions, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande... »

En 2011, 43 dossiers ont été présentés sur la Communauté de Communes des Olonnes (aucune demande sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne) dont 29 sur la seule commune des Sables d'Olonne.

Parmi ces demandes, 24 ont été reconnues prioritaires par la commission de médiation, 5 saisines étaient devenus sans objet au moment où la commission a statué, 14 saisines ont fait l'objet d'un rejet. Sur les 24 ménages reconnus comme prioritaires, 15 ont été relogés, 4 ont refusé la proposition de relogement.

Dossiers DALO Canton des Sables d'Olonne

					Année 2011	1			
	7	Nbre de mé	ménages reconnus prioritaires	prioritaires	Nbre de saisi sans ol	Nbre de saisine devenues sans objet (*)	Nbre de rejets	Nbre de rejets par la commission	Nbre de
Commune	dossiers présentés		dont relogés	dont propositions refusées		dont relogement par bailleurs publics		dont ménages ayant reçu proposition bailleurs publics a postériori	demandeurs résidants déjà sur la commune
Château d'Olonne	7	3	2	1	1	1	3	1	7
Olonne/Mer	7	3	3 (2)	0	2	2	2	0	7
Sables d'Olonne	29	18	10 ③	3	2	1	6	2 (4)	29
lle d'Olonne	0								
Sainte Foy	0								
Vairé	0								
TOTAL	43	24	15	4	5	4	14	3	43

(*) sans objet = solution de relogement trouvée avant examen par la commission : soit par le biais d'un bailleur social ou une association, soit en secteur privé

dont 1 hors Canton des Sables dont 2 hors Canton des Sables dont 7 hors Canton des Sables dont 1 hors Canton des Sables soit, sur 15 ménages relogés, un total de 11 ménages ayant reçu et accepté une offre hors Canton Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

353 – Le logement des jeunes

Par jeune on entend la tranche d'âge 18 – 25 ans. Ils sont bien sûr de manière assez logique les plus exposés à la problématique récurrente du logement sur ce territoire, à savoir le coût. Ils sont au début voir aux prémices d'une vie professionnelle, leurs revenus, quand ils en ont, sont donc modestes.

Par ailleurs, sur un territoire à forte activité touristique, la location saisonnière précarise le marché sur les petits logements (studios, T1, T2) dont une part vraisemblablement importante est laissée avec des baux de courte durée (septembre à juin) pour être louée à la semaine sur les vacances d'été.

Au-delà de cette problématique générale du coût du logement, la situation des jeunes par rapport au logement ne semble pas particulièrement difficile, et de l'avis des professionnels rencontrés elle s'est plutôt améliorée depuis les 10 dernières années.

En plus de l'offre classique, 3 solutions s'adressent spécifiquement aux jeunes.

Le Foyer de Jeunes Travailleurs le SPI, ouvert en 2007 au Château d'Olonne, Les Escales, propriété de la Ville des Sables d'Olonne et les logements « étudiants » appartenant à des particuliers suivis par l'ADILE répartis sur l'ensemble du territoire d'étude.

Tableau récapitulatif des logements pour les jeunes

Type de structure	Nbre de places	Nbre de logts	Commune	Loyers
FJT le SPI	63	53 studios – T1 5 T1 bis	Château d'Olonne	350 à 420 € /mois avant APL 450 € / mois avant APL.
Les Escales 14 rue de la patrie	4	4 chambres individuelles	Les Sables d'Olonne	105 à 165 € / mois selon le statut de l'occupant. Pas d'allocation logement.
35 rue de l'Ancienne Préfecture	8	4 chambres individuelles 2 chambres doubles	Les Sables d'Olonne	105 à 165 € / mois selon le statut de l'occupant. Pas d'allocation logement.
Rue St Armel	8	4 studios individuels 2 studios doubles	Les Sables d'Olonne	105 à 195 € / mois selon le statut de l'occupant. Pas d'allocation logement.
Sous total	83	74		
		1 chambre	Château d'Olonne	230 € / mois
		2 T1	Château d'Olonne	320 et 330 € / mois
		1 T2	Château d'Olonne	350 € / mois
ADILE		2 chambres	Olonne sur Mer	236 et 300 € / mois
Logements étudiants		7 studios – T1	Olonne sur Mer	280 à 320 € / mois
disponibles au		1 chambre	Les Sables d'Olonnes	220 € / mois
01/09/2011		17 studios – T1	Les Sables d'Olonne	220 à 400 € / mois
01/03/2011		1 T1 bis	Les Sables d'Olonne	350 € / mois
		3 T2	Les Sables d'Olonne	290 à 400 € /mois
		1 T3	Les Sables d'Olonne	690 € / mois
		1 chambre	Ile d'Olonne	300 € / mois
TOTAL		37		

Source : Entretiens H&D – Le SPI – service éducation jeunesse ville des Sables d'Olonne

* Le FJT propose un hébergement complété de services : salle commune, repas, laverie, animations ainsi qu'un accompagnement personnalisé par le biais d'une éducatrice.

Les objectifs du FJT sont l'emploi et la mobilité des « locataires ». Actuellement le taux de remplissage est de 100 %, et il y a de moins en moins de réelle vacance de logements.

Les responsables et animateurs du SPI reconnaissent que depuis 1 an environ il existe une liste d'attente. Le besoin complémentaire est estimé à 10 logements supplémentaires pour ce site, sans pour autant qu'il y ait à ce jour une tension trop importante.

En outre, ils soulignent qu'afin de répondre aux besoins de la partie nord des Sables d'Olonne, entendue dans son sens large, c'est-à-dire à partir du parc d'activités Actilonne jusqu'à Bretignolle sur Mer, une nouvelle structure d'environ 40 logements serait viable.

Dans le cadre de partenariats informels, le SPI répond également à des besoins spécifiques : 3-4 jeunes suivis par l'APSH sont accueillis au titre de la protection des jeunes majeurs, 1 logement est réservé au Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile.

Enfin, une convention signée avec le Conseil Général de Mayotte leur permet d'accueillir 8 jeunes pour leur scolarité au Lycée Tabarly.

A noter que sur l'ensemble des effectifs, 25 % sont apprentis, la quasi-totalité en CAP (1 seul étudiant en BTS). L'équipe du SPI relève enfin que de plus en plus de jeunes sont en rupture familiale sans être autonomes.

* Les Escales aux Sables d'Olonne proposent uniquement des hébergements temporaires de 6 mois renouvelables une fois, pour les travailleurs saisonniers, les apprentis, les étudiants, les salariés et les stagiaires entre 18 et 25 ans.

L'été, les logements sont exclusivement occupés par des travailleurs saisonniers, ce qui n'est pas sans poser quelques problèmes de voisinage.

Sur l'année scolaire, une convention lie la ville des Sables d'Olonne avec l'établissement scolaire St Jean d'Orbestier, pour accueillir 8 élèves encadrés par 2 éducateurs.

Selon les services de la ville, l'offre est satisfaisante, sauf pour les étudiants à la recherche d'un studio à loyer modéré, cette demande étant estimée à 10 logements.

L'été, la structure refuse entre 20 et 30 saisonniers, mais l'ouverture du Lycée Tabarly sur la saison semble aujourd'hui apporter une réponse.

La ville des Sables d'Olonne possède en outre 4 anciens logements « normalement de fonctions » pour les instituteurs, qui sont aujourd'hui occupés par 15 à 20 Maîtres Nageurs Sauveteurs en saison. Le confort de ces logements ne permet pas de les louer sur l'année.

Enfin, le point info jeunesse apporte une information et un accompagnement aux jeunes en recherche de logements.

* Des logements étudiants meublés sont recensés au sein d'une base d'environ 300 logements pour le canton des Sables d'Olonne, tenue à jour par l'ADILE qui n'assure pas de gestion locative.

L'Association visite les logements afin de vérifier leur état, et de faire un point avec les propriétaires sur le régime juridique qui encadre leur location.

Elle assure par ailleurs une permanence à la mairie des Sables d'Olonne au sein du point info famille.

Elle confirme qu'une grande partie de leurs offres basculent en location saisonnière l'été, le propriétaire se garantissant un meilleur retour sur investissement.

Si un programme destiné à inciter les bailleurs privés à rénover leur logement dans un objectif de location à l'année sous condition de loyer encadré (social ou même très social) était mis en place, il devra être très incitatif, que ce soit au niveau des aides ou de l'accompagnement des propriétaires, pour déclencher des réalisations.

354 – Le logement des travailleurs saisonniers

Les entretiens avec les élus et les différents services des communes n'ont pas fait ressortir cette question comme problématique, et ce d'autant moins depuis l'ouverture des chambres du Lycée Tabarly lors de la saison d'été.

Ainsi, en ce qui concerne le logement des travailleurs saisonniers, 2 types d'offres existent :

- Les Escales dont la description a été faite au paragraphe précédent concernant le logement des jeunes.
- Le Lycée Tabarly géré par Escale Ouest pour le compte de la Communauté de Communes.

Cela fait maintenant 2 étés que le Lycée Tabarly, suite à son déplacement et à sa reconstruction, accueille les travailleurs saisonniers, de tous âges et de toutes qualifications, du 28 juin au 31 août, grâce à une convention tripartite conclue entre la Région, la Communauté de Communes des Olonnes et Escale Ouest. 96 lits sont proposés, répartis entre des chambres individuelles ou doubles.

L'encadrement est assuré par une équipe de 3 personnes, présentes 7 jour sur 7, de 6 H à 22 H, elles sont relayées la nuit par un agent de sécurité.

Le taux de remplissage a été de 100 % entre le 15 juillet et le 15 août, mais le responsable relève qu'un tiers des jeunes ont perdu leur emploi en début de saison en moins de 12 jours. Depuis le 15 août, les employeurs recrutent uniquement pour des missions de très courte durée.

Le système de paiement à la nuitée par les occupants est donc très adapté à leur situation précaire. La chambre individuelle coûte 13 € la nuit, la chambre double 10 €, le petit déjeuner est proposé en plus pour 2 €. Le lycée accueille également des groupes sportifs, ou d'intermittents du spectacle, des maîtres nageurs sauveteurs, des policiers municipaux recrutés pour l'été. Cette mixité semble très bien fonctionner. Au bout des 2 saisons le bilan s'avère tout à fait satisfaisant

Tract publicitaire pour les logements pour saisonniers du Lycée Tabarly



355 – Le logement indigne

Selon l'article 84 de la loi du 25 mars 2009, répondent aujourd'hui à la définition d'habitat indigne « ... toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, expose leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés ... ».

Sont visés par ce texte :

- Les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation comme les garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons, ...).
- Les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lesquels ils sont situés, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

En Vendée, la lutte contre l'habitat indigne s'est articulée autour de 3 actions :

- L'organisation du traitement opérationnel de l'insalubrité,
- La mobilisation et l'articulation de l'ensemble des partenaires,
- La création d'un observatoire nominatif des logements indignes (Loi ENL) ayant vocation à repérer et traiter l'insalubrité et rendre compte de l'évolution du parc de logements indignes.

Ainsi, un Programme d'Intérêt Général de résorption de l'habitat indigne a été créé par arrêté du Président du Conseil Général en date du 17 juillet 2008. Ce programme s'inscrit dans le cadre des crédits délégués de l'ANAH. Il propose des mesures financières attractives pour les propriétaires bailleurs ou occupants réalisant des travaux portant sur des logements insalubres ou non décents, occupés à titre de résidence principale. Ce programme intègre au-delà de la définition nationale, les logements inconfortables (absence ou inadaptation d'un ou plusieurs équipements : chauffage, salle d'eau, toilettes) ainsi que différents critères transversaux (conditions de chauffage et de ventilation, structure du bâti, sanitaires / assainissement, occupation / entretien du logement, dangerosité des matériaux et installations, surface / agencement, ...).

Démarré en août 2008, le suivi-animation se traduit, notamment, par le repérage des situations de logement indigne et une assistance technique et administrative auprès des propriétaires souhaitant s'inscrire dans cette démarche. Par ailleurs, des actions de communication et d'information sont mises en œuvre afin de sensibiliser les acteurs de l'habitat à la problématique du logement indigne et d'informer sur les aides proposées par le Conseil Général dans le cadre de sa politique volontariste et des crédits délégués.

Un comité technique mensuel, réunissant l'ensemble des partenaires compétents en matière de logement indigne (CAF, ANAH, DDASS) est organisé sous maîtrise d'ouvrage départementale afin d'orienter et d'évaluer les actions. En outre, il statue sur le plan de financement de chaque dossier.

Par ailleurs, la DDASS est impliquée depuis de nombreuses années dans le traitement des plaintes et des signalements relatifs à des situations d'habitat dégradé. En novembre 2008 un document d'information a été diffusé aux élus, afin de leur fournir des outils et ainsi les inciter à la prise en charge des signalements relevant de leur compétence, au titre du Règlement Sanitaire Départemental. La DDASS a ainsi pu, dès 2009, concentrer son action sur la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne, au titre du Code de la Santé Publique.

Par ailleurs, le recensement des différents acteurs a été finalisé afin d'améliorer la coordination et l'articulation de l'ensemble des partenaires. Notamment une grille de signalement de l'habitat indigne a été élaborée et transmise aux travailleurs sociaux des différents organismes.

En parallèle de ce PIG, les programmes d'amélioration de l'habitat des collectivités doivent aujourd'hui intégrer des objectifs de résorption d'habitat indigne.

En Vendée, au 30 octobre 2009, la rénovation de 16 logements insalubres avait d'ores et déjà été financée dans le cadre de ce programme, dont 9 concernant des propriétaires occupants et 7 des propriétaires bailleurs. Afin d'optimiser ce dispositif, le Conseil Général de la Vendée, a créé, dans le cadre de sa politique volontariste et innovante, un dispositif de subvention complémentaire destiné à favoriser l'effet levier.

Sur le canton des Sables, les entretiens avec les intervenants sociaux n'ont pas permis de recenser des logements indignes. A ce jour, dans le cadre du PIG départemental 18 logements ont été signalés depuis le déclenchement du PIG en 2008, 8 propriétaires occupants et 10 propriétaires bailleurs.

- 3 dossiers de propriétaires occupants ont abouti à une subvention de l'ANAH.
- 2 dossiers sont en cours d'instruction.
- 2 logements locatifs font l'objet d'une procédure d'insalubrité, dont un arrêté pour insalubrité irrémédiable.
- 9 dossiers, soit la moitié, sont classés sans suite.

Tableau récapitulatif des dossiers traités dans le cadre du PIG Habitat-Indigne au 25/08/11

PO		Travaux préconisés		Situation du dossier	Commentaires situation du dossier	Date Accord ANAH	Classe ment
PB	Ş	Réhab.	Réhab.	Sans suite	pas solvable-curatelle mise en place n'ont pas donné suite		
PB		Amélior.	Amélior.			15/05/09	PIG II
PB					Locataires arrêtent les démarches, par peur d'éviction de la ferme et la perte de leur activité		
PO	9			Sans suite	d'occupation du logement, le locataire prend les travaux à sa		
PO Olonne sur Mer O8/06/10 CAF 22/07/10 O,24 - Amélior. Sans suite did préparer un dossier région à so initiative 18/05/2011:relog Sans suite Sans suite Sans suite Mediation; envoir rapport à la mairie PO Sables d'Olonne O1/07/08 CRÉHA 20/08/08 O,34 - Amélior. Trx terminés Mme étant maladi les travaux ne sont plus envisagés Sans suite PO Sables d'Olonne O1/07/08 CRÉHA O2/04/09 O,37 - Réhab. Trx terminés Creha: travaux termises Creha: travaux termises PO Sables d'Olonne O1/06/10 CRÉHA O2/04/09 O,37 - Réhab. Trx terminés Dépôt Creha: travaux termises PO Sables d'Olonne O1/06/10 CRÉHA O5/07/10 O,15 - Réhab. Trx Creha: travaux d'amélioration; po Dépôt ANAH Travaux non subventionnables PO Sables d'Olonne O1/06/10 CRÉHA O5/07/10 O,15 - Sans suite Travaux non subventionnables PO Sables d'Olonne O1/06/09 PACT O,16/09 O,14 - Sans suite Procédure Ordinario Collective Admission termiser Collective Admission termiser Collective ARS - DEMANDE NAS - DEMANDE NA		Réhab.	Réhab.				
PB	9	Amélior.	Amélior.	Sans suite	- il doit préparer un dossier région à son		
PO Sables d'Olonne 01/07/08 CREHA 20/08/08 0,34 - Amelior. terminés Mme étant maladies travaux ne sont plus envisagés-travaux termites réalisés	3	Amélior.	Amélior.	Sans suite			
PO Sables d'Olonne O1/07/08 CRéHA 20/08/08 O,11 - Amélior. Sans suite Erravaux ne sont plus envisagés-travaux termites réalisés		Amélior.	Amélior.			04/11/09	ADAP T
PO Sables d'Olonne 03/03/09 CREHA 02/04/09 0,37 - Rehab. terminés		Amélior.	Amélior.		travaux termites		'
PO Sables d'Olonne 01/06/10 CRÉHA 05/07/10 0,15 - Réhab. Dépôt ANAH and d'amélioration; DP déposé ANAH; d'amélioration; DP déposé ANAH; PB Sables d'Olonne 12/05/09 CAF 26/10/09 0,1 - Sans suite Travaux non subventionnables PB Sables d'Olonne 14/05/09 PACT 14/05/09 0,42 - Sans suite Maison vendue Procédure d'insalubrité Arrête irrémédiable Code décembre 2009 - dernier courrier AR le 24/08/2010 à SC CHIRON avec copie mairie des Sables - clôture administrative pou ARS - DEMANDE III. PB Sables d'Olonne 15/09/09 DDASS 26/10/09 0,43 - Insalub. Arrêté PB Sables d'Olonne 15/09/09 DDASS 26/10/09 0,43 - Insalub. Arrêté PB Sables d'Olonne 06/10/09 Mairie 04/11/09 0,14 - Amélior. Sans suite Le propriétaire a pri la fourniture des matériaux posés pri le locataire PO Sainte Foy 23/02/11 ANAH 06/04/11 0,22 0,43 Amélior. Dépôt ANAH		Réhab.	Réhab.			22/09/09	PIG II
PB Sables d'Olonne 12/05/09 CAF 26/10/09 0,1 - Sans suite subventionnables		Réhab.	Réhab.	-	d'amélioration; DPE		
PB Sables d'Olonne 14/05/09 PACT 14/05/09 0,42 - Sans suite Maison vendue Procédure d'insalubrité Arrêté irrémédiable Code décembre 2009 - dernier courrier AR le 24/08/2010 à SC CHIRON avec copie mairie des Sables - clôture administrative pou ARS - DEMANDE IN ARS LE 14/06/11 PB Sables d'Olonne 15/09/09 DDASS 26/10/09 0,43 - Insalub. Arrêté PB Sables d'Olonne 06/10/09 Mairie 04/11/09 0,14 - Amélior. Sans suite le propriétaire a pri la fourniture des matériaux posés par le locataire en direct par le en direct par le en direct par le pénéficiaire; conta téléphonique avec sœur;	5			Sans suite			
PB Sables d'Olonne 30/06/09 DDASS 01/07/09 0,36 - Insalub. Arrêté PB Sables d'Olonne 15/09/09 DDASS 26/10/09 0,43 - Insalub. Arrêté PB Sables d'Olonne 06/10/09 Mairie 04/11/09 0,14 - Amélior. Sans suite PO Sainte Foy 23/02/11 ANAH 06/04/11 0,22 0,43 Amélior. Dépôt ANAH téléphonique avec sœur;	9			Sans suite			
PB Sables d'Olonne 15/09/09 DDASS 26/10/09 0,43 - Insalub. Arrêté PB Sables d'Olonne 06/10/09 Mairie 04/11/09 0,14 - Amélior. Sans suite la fourniture des matériaux posés par le locataire PO Sainte Foy 23/02/11 ANAH 06/04/11 0,22 0,43 Amélior. Dépôt ANAH bénéficiaire; contatéléphonique avec sœur;		Insalub.	Insalub.	Arrêté	d'insalubrité Arrêté irrémédiable Coderst décembre 2009 - dernier courrier ARS le 24/08/2010 à SCI CHIRON avec copie à mairie des Sables - clôture administrative pour ARS - DEMANDE INFO		
PB Sables d'Olonne 06/10/09 Mairie 04/11/09 0,14 - Amélior. Sans suite la fourniture des matériaux posés par le locataire PO Sainte Foy 23/02/11 ANAH 06/04/11 0,22 0,43 Amélior. Dépôt ANAH bénéficiaire; contatéléphonique avec sœur;		Insalub.	Insalub.	Arrêté			
PO Sainte Foy 23/02/11 ANAH 06/04/11 0,22 0,43 Amélior. Dépôt bénéficiaire; conta téléphonique avec sœur;	9	Amélior.	Amélior.	Sans suite	matériaux posés par le locataire		
PB Sainte Foy 27/07/11 Propr. 10/08/11 - 0.48 Réhab.					bénéficiaire; contact téléphonique avec la		
TOTAL CCO 7 PO - 9 PB	<u> </u>	Réhab.	Réhab.				

TOTAL CCO 7 PO - 9 PB

TOTAL CCAV 1 PO - 1 PB

Source : CG 85

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Depuis quelques années l'ANAH a mis en place un outil d'évaluation du logement indigne. Ce fichier est élaboré à partir du croisement de certaines données : confort du parc et classement cadastrale (6, 7, 8) et niveaux de revenus des ménages occupants.

Cette évaluation du PPPI n'a pas vocation à repérer précisément les immeubles potentiellement indignes. Et d'expérience les chiffres obtenus à partir des données extraites du FIchier du LOgement par COMmunes (FILOCOM) de la Direction Générale des Impôts, sont beaucoup plus élevés que la réalité. Notamment du fait du classement cadastral qui n'est pas à jour.

Elle permet de mettre en évidence une possible problématique, dont l'existence réelle devra être confirmée et / ou affinée par un travail de terrain. Elle permet par ailleurs au sein d'un territoire concerné de déterminer le ou les secteurs à prioriser.

Les résultats tirés de FILOCOM font état d'un Parc Privé Potentiellement Indigne de 1 335 logements sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes, et de 181 sur celui de la Communauté de Communes Auzance et Vertonne.

Ce qui représente un taux de 6.80 % des résidences principales pour les Olonnes, contre 8.7 % pour Auzance et Vertonne et 8.10 % pour l'ensemble du Département.

Et contrairement à ce que le type de bâti aurait pu laisser imaginer, 73 % des logements sont des constructions individuelles, et 59 % ont été construites après 1949.

Les logements privés potentiellement indignes dans les résidences principales en 2005

	Nbre RP	Nbre		Caractéristiques				
_	Privées en 2005	PPPI	Taux RP	Construit avt 1949	Construit après 1949	constructions individuelles	< 54 m²	> 54 m²
Château d'Olonne	5 885	327	5,6%	78	249	283	92	235
Olonne sur Mer	4 907	347	7,1%	146	201	306	129	218
Sables d'Olonne	8 834	661	7,5%	329	332	390	321	340
TOTAL CCO	19 626	1 335	6,8%	553	782	979	542	793
TOTAL CCAV	2 066	181	8,7%	110	71	167	46	135
TOTAL Canton	21 692	1 516	7,0%	663	853	1 146	588	928
Vendée	232 023	18 760	8,1%	12 556	6 204	16 450	5 564	13 196

Source: FILOCOM 2005

C'est le Château d'Olonne qui affiche le taux le plus bas : 5,6 % (respectivement 7,10 % pour Olonne sur Mer et 7,5 % pour les Sables d'Olonne).

51 % de ces 1 335 logements sont occupés par leur propriétaire, 43 % par des locataires. 43 % sont occupés par des personnes âgées de plus de 60 ans, dont 469 propriétaires occupants.

Par ailleurs, 181 enfants de moins de 6 ans (en 2005) étaient logés dans ce parc potentiellement indigne (13 % du PPPI sur la Communauté de Communes des Olonnes, contre 15 % sur la Vendée).

Les logements privés potentiellement indignes dans les résidences principales en 2005

		Statut d'occupation								Nbre
	Nbre PPPI	PO Nbre	PO %	PO <u><</u> 25 ans	PO <u>></u> 60 ans	LO Nbre	LO %	LO <u><</u> 25 ans	LO <u>></u> 60 ans	enfants moins de 6 ans
Château d'Olonne	327	178	54,4%	1	120	126	38,5%	12	22	53
Olonne sur Mer	347	203	58,5%	2	131	116	33,4%	6	15	50
Sables d'Olonne	661	301	45,5%	5	218	327	49,5%	36	67	78
TOTAL CCO	1 335	682	51,1%	8	469	569	42,6%	54	104	181
TOTAL CCAV	181	130	71,8%	3	83	40	22,0%	6	5	46
TOTAL Canton	1 516	812	53,6%	11	552	609	40,2%	60	109	227
Vendée	18 760	11 632	62,0%	41	8 476	5 712	30,0%	685	1 064	2 763

Source : FILOCOM 2005

Ces résultats, pour la plupart inférieurs aux ratios calculés pour l'ensemble du département ne permettent pas de chiffrer le besoin, ils montrent cependant une situation moins marquée que pour l'ensemble du département ce qui est plutôt rassurant.

356 – Le parc de logements locatifs très sociaux

Le parc locatif « très social » comptait au 23 mars 2011, 124 logements en service sur la Communauté de Communes des Olonnes, et 3 sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne. Ce qui représente 8.65% du parc de logements sociaux type HLM (non compris les structure personnes âgées).

Parc de logements très sociaux privés et publiques conventions actives au 23 mars 2011

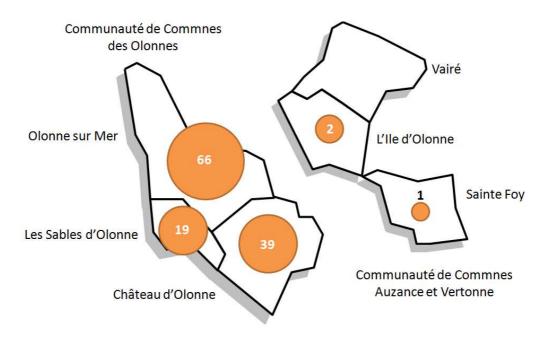
	PLATS	PLALM	PLAI	ANAH Très Social	TOTAL	Taux d'équipement Très Social
Château d'Olonne	10	-	29	-	39	9,0%
Olonne sur Mer	10	5	51	ı	66	14,6%
Les Sables d'Olonne	14	-	5	-	19	3,5%
Ile d'Olonne	1	-	1	1	2	14,5%
Ste Foy	-	-	1	ı	1	7,1%
Vairé	-	-	-	-	-	0,0%
CCO	34	5	85	0	124	8,7%
CCAV	1	-	1	1	3	7,1%
TOTAL	35	5	86	1	127	8,6%

Source : DDTM 85 – liste des conventions actives issue de la base de données « ECOLO »

La programmation (2011-2013) prévoit en outre le financement de 15 nouveaux logements très sociaux.

La commune d'Olonne sur Mer est la plus dotée avec 66 logements soit plus de 50 % des logements de ce parc.

Localisation des logements « très sociaux » convention active au 23 mars 2011 sur le canton des Sables d'Olonne



Source : DDTM 85 - liste des conventions actives issue de la base de données « ECOLO »

Sur les 5 dernières années (2006-2010), où le Plan de Cohésion Social avait insisté sur l'importance du financement très social, sur les 234 logements financés sur le canton 21.8 % l'ont été en financement très social. Pour les Olonnes le ratio atteint 27.13 % mais avec des situations très contrastées selon les communes.

Part du financement très social / logements financés de 2006 à 2010

	TOTAL logts financés	Dont logts très sociaux financés	% logts très sociaux financés
Château d'Olonne	25	19	76 %
Olonne sur Mer	145	32	22.07 %
Les Sables d'Olonne	18	-	-
Ile d'Olonne	7	-	-
Ste Foy	37	-	-
Vairé	2	-	-
CCO	188	51	27.13 %
CCAV	46	-	-
TOTAL	234	51	21.8 %

Remarque : n'ont pas été retenus dans le total des logements financés en PSLA destinés à l'accession à moyen terme, les prêts à l'amélioration sur le parc déjà en service, les 10 studios de l'accueil d'urgence rue Bossis financés sur les crédits logements d'urgence.

Source : Conseil Général de la Vendée

En 2007, sur le territoire de la Communauté de Communes, 3 931 ménages, soit 82 % des locataires du parc privé, ont un revenu < 100 % du plafond HLM.

Le porté à connaissance de l'Etat précise que plus de la moitié des locataires du parc privé (58%) ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM (soit le plafond du logement PLAI), ce qui représente près de 2 800 ménages en 2005.

Ainsi, l'analyse du revenu des ménages locataires sur le canton confirme l'intérêt de poursuivre le développement du parc locatif privé et public très social, particulièrement sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes.

Les locataires du parc public et privé selon leurs ressources

	Nbre de locataires Parc Public	Nbre de locataires Parc Privé	TOTAL						
COMMUNAL	COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLONNES								
Ressources > 100 % du plafond HLM	63	856	919						
Ressources ≤ 100 % du plafond HLM	1 252	3 931	5 183						
Dont ressources ≤ 30 % du plafond HLM	392	808	1 200						
COMMUNAUTE D	COMMUNAUTE DE COMMUNES AUZANCE ET VERTONNE								
Ressources > 100 % du plafond HLM	2	42	44						
Ressources ≤ 100 % du plafond HLM	33	258	291						
Dont ressources ≤ 30 % du plafond HLM	4	50	54						
CANT	ON DES SABLES D'OLO	NNE							
Ressources > 100 % du plafond HLM	65	898	963						
Ressources ≤ 100 % du plafond HLM	1 285	4 189	5 474						
Dont ressources ≤ 30 % du plafond HLM	396	858	1 254						

Source: FILOCOM 2007

En outre en 2007, 808 ménages pouvaient être qualifiés de « pauvres » (16.7 %), c'est-à-dire qu'ils ont un revenu inférieur à 30% du plafond HLM. Les résultats pour la Vendée sont 85 % de ménages ayant un revenu inférieur au plafond HLM et 16 % de ménages pauvres et pour les Pays de la Loire 82 % de ménages ayant un revenu inférieur au plafond HLM et 16.6 % de ménages pauvres. La Communauté de Communes des Olonnes ne connaît donc pas une situation particulière quant à l'occupation sociale du parc privé, mais ces chiffres confirment bien son rôle social. Il est important en outre de préciser que 295 ménages ont un taux d'effort supérieur à 39 % avant APL.

Dans ce contexte, il est important de rappeler que les loyers financés par exemple en PLAI sont jusqu'à 20 % moins élevés que ceux en vigueur pour les logements financés en PLUS.

Simulation de loyer selon le type de financement social (prix au m² au 28 avril 2011)

Valeurs des loyers des locatifs publics en €/m² de surface habitable		€/m² de		Simulation de loyer so T2 (42 m²)		selon le f		ent 65 m²)			
PLS	PLUS	PLAI	Social	PLS	PLS PLUS PLAI Très Social		PLS	PLUS	PLAI	ANAH Très Social	
8,25€	4,89€	4,34 €	5,57 à 6,65 €	347€	205€	182 €	279€	536€	318€	282€	362€

Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

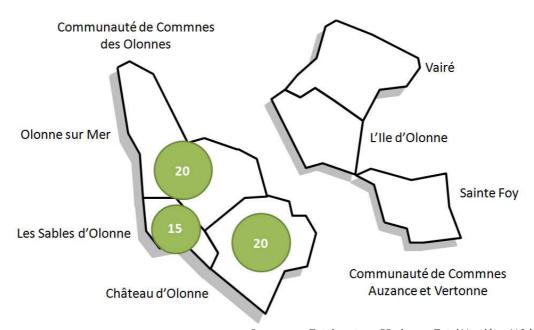
357 - L'accueil des gens du voyage

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, déclare, dans son article 1er, que les communes doivent, au nom de la solidarité nationale, participer à l'accueil des gens du voyage « qui circulent en France et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ». Elle impose donc aux communes de plus de 5000 habitants la réalisation d'aires de stationnement.

En Vendée, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été signé par le Préfet le 2 octobre 2002, il prévoyait sur le secteur d'étude la création de 3 aires d'accueil, réparties respectivement sur les 3 principales communes, lesquelles sont à ce jour réalisées.

Les petites communes non visées par l'obligation d'aire d'accueil doivent cependant fournir aux nomades un terrain de halte.

Répartition des aires d'accueil sur le canton des Sables d'Olonne au 01/01/2009



Remarque : Total canton : 55 places - Total Vendée : 410 à 590 places.

Une place correspond à une superficie privative moyenne de 75 m².

Source: DDTM 85

Ces aires d'accueil font l'objet d'une importante fréquentation tout particulièrement celle d'Olonne sur Mer.

Caractéristiques des aires d'accueil des gens du voyage

Communes	Nombre de places	Nombre d'emplacement	Nombre total de personnes ayant fréquenté l'aire en 2010
Château d'Olonne	20	10	451
Olonne sur Mer	20	15	798
Les Sables d'Olonne	15	15	541
TOTAL CCO	55	40	1 790

Source : DDTM 85 – CG 85

Cette offre est complétée par une mise à disposition de terrains de manière « tournante » (c'est-à-dire en alternance) entre la Commune du Château d'Olonne et celle d'Olonne sur Mer, pour les grands rassemblements.

Les frais liés à la mise à disposition et à l'aménagement de ces aires de grands rassemblements représentent un budget annuel de 30 à 40 000 €, que ces communes aimeraient aujourd'hui voir pris en charge par la Communauté de Communes.

Par ailleurs, dans le cadre de sa révision, le schéma d'accueil des gens du voyage préconise la détermination de terrains identifiés définitivement comme affectés aux grands rassemblements, mais au nombre de 4 pour pouvoir tourner d'une année sur l'autre.

Enfin, la Mairie d'Olonne sur Mer recense quelques familles plus ou moins sédentarisées.

A l'heure actuelle 5 d'entre elles pourraient se voir proposer une solution.

Deux familles sur des terrains avec bail emphytéotique dans la ZAC des Moisnards.

Une famille sur un terrain dans la ZAC des Benatières.

Deux terrains familiaux sont également prévus.

Le repérage précis de ces familles est actuellement en cours, afin de trouver pour chacune la solution la plus adaptée.

36 - L'équipement total des communes en logements conventionnés :

1 458 logements conventionnés au 23 mars 2011 (hors EHPAD)

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) est entrée en vigueur le 5 mars 2007 (loi n°2007-290), et impose aux communes de plus de 3 500 habitants membres d'un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'avoir un pourcentage de logements locatifs sociaux de 20 % au moins des résidences principales.

Seules 5 communes yonnaises (la Roche sur Yon, Mouilleron le Captif, Dompierre sur Yon, Venansault et la Ferrière) sont concernées en Vendée à l'heure actuelle par cette obligation.

La Communauté de Communes des Olonnes n'est absolument pas concernée par ce dispositif à l'heure actuelle, puisqu'elle ne compte « que » 42 830 habitants au dernier recensement de la population.

Cependant le SCOT relève que : « L'objectif d'une proportion global du parc de logements sociaux de 20% paraît hors de portée à court terme ». Il précise toutefois : « La mise en œuvre d'une production de logements sociaux équivalente à 20% de la production totale de logements neufs dans les 3 communes de l'agglomération (CCO), de manière à répondre aux demandes constatées sur le territoire et aux besoins de rattrapage numérique du parc social. », « dans l'espace rétro-littoral (CCAV), il n'est pas fixé de proportion spécifique quand à la production de logements sociaux, mais un effort significatif devra être poursuivi en ce sens afin de développer l'habitat social, aujourd'hui encore très déficitaire ».

Traduction communale de la règle des 20% de logements sociaux dans les documents d'urbanisme

	Château d'Olonne	Olonne sur Mer	Les Sables d'Olonne
		20%	20%
Locatification (a.c. aid4)	20 %	Opération > 10 logements	Opération > 10 ou 15
Locatif social (ou aidé)	Opération > 10	Financements PLUS et	logements
	logements	PLAI	Selon le zonage PLU
Accession sociale ou Zone U et AU		5%	
très sociale		Financement PSLA	-

Source : PLU des communes

Le décompte mentionné ci-après n'est qu'une estimation et n'est absolument pas définitif, les statistiques des bailleurs et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) n'étant pas formatées actuellement pour un tel calcul. Il faudrait de plus utiliser le parc de résidences principales au 1er janvier 2011 mais la statistique disponible est celle du 1er janvier 2010.

Ces réserves étant émises, le taux d'équipement des logements conventionnés atteindrait de l'ordre de 6,5% des résidences principales sur la Communauté de Communes des Olonnes avec un total de 1 458 logements conventionnés (ou assimilés), soit un résultat en retrait de cette obligation nationale, mais proche de la moyenne départementale, à 7,1%.

Estimation du parc conventionné financé au 23 mars 2011 (Hors EHPAD)

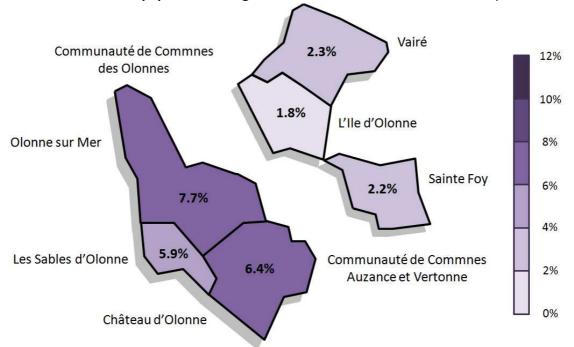
	Patrimoine HLM	Patrimoine Commune	Autres bailleurs sociaux	Patrimoine Privé (ANAH)	TOTAL	RP 2010 (estimation FILOCOM)	Taux d'équipement en 2011
Château d'Olonne	429	-	3	6	438	6 862	6,4%
Olonne sur Mer	398	1	52	-	451	5 831	7,7%
Les Sables d'Olonne	500	-	49	20	569	9 689	5,9%
CC des Olonnes	1 327	1	104	26	1 458	22 382	6,5%
L'Ile d'Olonne	14	-	-	5	19	1 076	1,8%
Sainte Foy	14	-	-	-	14	640	2,2%
Vairé	14	-	-	1	15	658	2,3%
CC Auzance et Vertonne	42	-	-	6	48	2 374	2,0%

Source: DDTM 85 - liste des conventions actives issue de la base de données « ECOLO »

Si le taux d'équipement moyen sur le pays des Olonnes est d'environ 6,4% au 23 mars 2011, notons toutefois des variations entre les communes. Ainsi, la ville des Sables d'Olonne avec ses 569 logements enregistre un taux de 5,9% de logements conventionnés, Olonne sur Mer avec 451 logements conventionnés à un taux d'équipement de 7,7%.

Pour finir, il faut noter que l'ensemble du territoire dispose d'une offre variée de logements locatifs publics.

Estimation du taux d'équipement en logement conventionné au 23 mars 2011 (Hors EHPAD)



Source : DDTM 85 - liste des conventions actives issue de la base de données « ECOLO »

37 – L'amélioration de l'habitat : importance de l'animation

Pour appréhender les besoins locaux en matière d'amélioration de l'habitat, nous analyserons dans le cadre de ce bilan exclusivement les dossiers ayant bénéficiés d'aides sur les 5 dernières années (soit entre 2006 et 2010).

Les propriétaires occupants

Le dispositif d'aide aux propriétaires occupants, doit permettre aux ménages modestes (ne dépassant pas un certain revenu) d'améliorer leur résidence principale ou de l'adapter à un handicap ou à l'âge.

Les aides sont de trois types :

- Une subvention de 20% sur le montant des travaux, plafonné à 20 000 € HT de travaux, pour les ménages modestes (barème de base selon l'ANAH).
- Une subvention de 35% sur le montant des travaux, plafonné à 20 000 € HT de travaux, pour les ménages défavorisés (barème très social selon l'ANAH).
- Une subvention de 20 ou 50% sur le montant des travaux d'adaptation du logement liés à un handicap ou à l'âge, plafonné à 20 000 € HT de travaux (barème déplafonné selon l'ANAH).

Depuis le 1er janvier 2011, une priorité est faite aux dossiers relevant de travaux d'économies d'énergie, et principalement ceux pour lesquels les travaux génèrent un gain énergétique d'au moins 25%.

Les propriétaires bailleurs

Ce dispositif aide les propriétaires bailleurs dans la rénovation de leurs logements locatifs de plus de 15 ans, pour une location de 9 ans minimum.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, des évolutions importantes ont été opérés par l'ANAH sur les aides destinés aux logements locatifs, avec une entrée obligatoire qui est le conventionnement du logement, et un diagnostic préalable de la dégradation du bâtiment. Ainsi, ne sont désormais subventionnables que les logements classés suite à ce diagnostic comme dégradés ou très dégradés.

Le taux de subvention est ainsi conditionné par le degré de dégradation du logement :

- 25% de subvention dans le cas d'un logement moyennement dégradé.
- 35% de subvention dans le cas d'un logement très dégradé.

Il est important de rappeler en introduction que seule la ville des Sables d'Olonne anime depuis de nombreuses années des opérations Habitat sur son territoire. Actuellement le CRéHA (Comité pour la Réhabilitation de l'Habitat Ancien) assiste les particuliers dans leurs demandes d'aides ; cette structure anciennement association locale est aujourd'hui intégrée aux services de la Mairie.

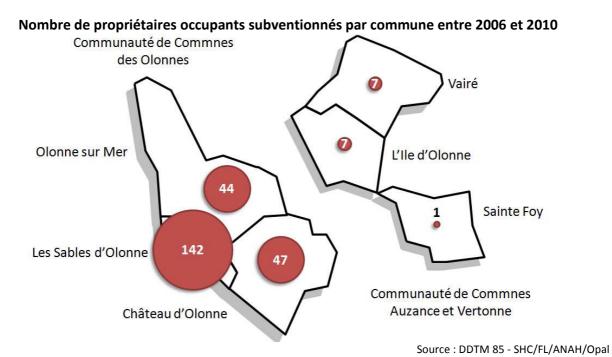
Historique:

- De 1982 à 1986, l'ARP (Association pour la Réhabilitation du Passage) anime une OPAH de quartier sur le secteur du Passage.
- De 1986 à 1990, l'ARRC (Association pour la Réhabilitation et la Rénovation de la Chaume) anime une OPAH de guartier sur le secteur de la Chaume.
- De 1991 à 1995 l'ASAH (Association Sablaise pour l'Amélioration de l'Habitat) anime une OPAH sur le secteur de la Gare et du Centre Ville.
- De 1996 à 1999, l'ASAH (Association Sablaise pour l'Amélioration de l'Habitat) anime une OPAH sur les quartiers du Bout de Ville.
- Depuis 2000 le CRéHA (Comité pour la Réhabilitation de l'Habitat Ancien) assiste les particuliers dans le montage des dossiers de demande de subvention, sans opération spécifique.

371 – L'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants (bilan 2006-2010)

Sur les 5 dernières années, 233 propriétaires occupants (PO) ont été aidés sur la Communauté de Communes des Olonnes, soit 47 ménages en moyenne par an. Avec une montée en puissance continuelle de ce dispositif d'aides, car en 2006 seulement 23 ménages avaient été subventionnés contre 50 en 2010.

La ville des Sables d'Olonne du fait de sa politique active sur cette thématique, capitalise le maximum de propriétaires aidés, 142 en 5 ans soit 61% des demandes de la Communauté de Communes.



Sur cette période 2006-2010, se sont 1 193 455 € de travaux qui ont été générés au profit des artisans et entreprises locales du bâtiment, pour 444 110 € d'aides directes débloquées par le Conseil Général au travers des crédits délégués de l'ANAH. Ces aides apportent une véritable dynamique au secteur du bâtiment, et cela d'autant plus en période difficile pour l'économie : près de 240 000 € de travaux générés annuellement grâce à 90 000 € d'aides débloquées.

Il est important de remarquer que 69 logements ont été adaptés grâce à ce dispositif d'aides (soit 30% des demandes), permettant ainsi un meilleur maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

L'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants entre 2006 et 2010

	Nombre de logements	Montant des travaux	Budget CG (ANAH)				
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES OLONNES							
PO Modestes	107						
PO Très Modestes	126	1 193 455 €	444 110 €				
-dont Adaptation	69						
TOTAL	233	1 193 455 €	444 110 €				
COMMUNAUTE DE COM	COMMUNAUTE DE COMMUNES AUZANCE ET VERTONNE						
PO Modestes	7						
PO Très Modestes	8	121 544 €	36 842 €				
-dont Adaptation	6						
TOTAL	15	121 544 €	36 842 €				
	VENDEE						
PO Modestes	1 860						
PO Très Modestes	2 211	27 221 557 €	971 750 €				
-dont Adaptation	1 432						
TOTAL	4 071	27 221 557 €	971 750 €				

Source: DDTM 85 - SHC/FL/ANAH/Opal

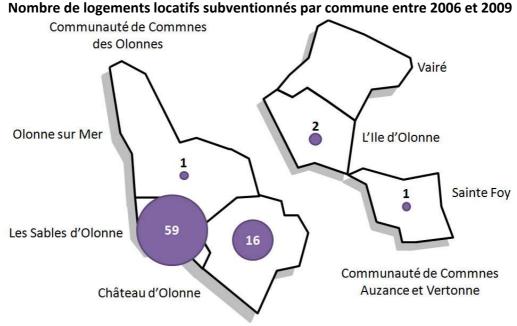
La politique active de la ville des Sables d'Olonne porte ces fruits, avec de très bons résultats sur la période 2006-2010, et très au dessus des autres communes.

Eu égard à cette démarche volontariste, le montant de travaux générés est 2,5 fois supérieur sur la ville centre par rapport aux communes d'Olonne sur Mer et du Château d'Olonne. Par relation, les crédits mobilisés par les particuliers sur cette période quinquennale sont d'environ 250 000 € sur les Sables d'Olonne et de seulement 100 000 € pour le Château d'Olonne et 92 000 € pour Olonne sur Mer.

372 – Le logement locatif privé à loyer maîtrisé (bilan 2006-2009)

L'action sur le logement locatif privé s'inscrit dans un cadre plus global d'amélioration des logements et d'économie de l'énergie, avec une volonté supplémentaire de maîtrise des loyers. Ainsi des financements incitatifs pour la rénovation des logements à loyer maîtrisé (de type logement conventionné) sont apportés par le Conseil Général (crédits délégué de l'ANAH). Ces subventions sur travaux peuvent de plus être cumulées avec différents avantages fiscaux attractifs.

Entre 2006 et 2009, ce sont ainsi 76 logements locatifs qui ont été financés sur la Communauté de Communes des Olonnes. Comme pour le cas des propriétaires occupants, la ville des Sables d'Olonne se détache avec 59 logements subventionnés sur les 4 ans, soit 78% des résultats des Olonnes.



Source: DDTM 85 - SHC/FL/ANAH/Opal

Ces 76 logements ont généré 695 740 € de travaux au profit de l'économie locale, grâce au 121 586 € d'aides directes du Conseil Général de la Vendée (via les crédits délégués de l'ANAH). La subvention moyenne est ainsi de 1600 € par logements pour un chantier moyen de 9 150 €.

Le logement locatif subventionné entre 2006 et 2009

	Nombre de logements	Montant des travaux	Budget CG (ANAH)	
COMMUNAUTE DE C	OMMUNES D	ES OLONNES		
Locatifs subventionnés	76	695 740 €	121 586 €	
-dont vacants avant travaux	5	695 /40€	121 586 €	
TOTAL	76	695 740 €	121 586 €	
COMMUNAUTE DE COMM	IUNES AUZAN	ICE ET VERTON	NE	
Locatifs subventionnés	3	04 200 6	20 205 6	
-dont vacants avant travaux	0	94 298 €	29 295 €	
TOTAL	3	94 298 €	29 295 €	
V	ENDEE			
Locatifs subventionnés	746	13 244 220 €	2 040 992 6	
-dont vacants avant travaux	?	13 244 220€	2 949 883 €	
TOTAL	746	13 244 220 €	2 949 883 €	

Source: DDTM 85 - SHC/FL/ANAH/Opal

373 – Les aides complémentaires de la ville des Sables d'Olonne

Au-delà des aides de l'ANAH, la ville des Sables d'Olonne propose des subventions à destinations des particuliers, lesquels peuvent être complémentaires aux aides existantes (ANAH, crédits d'impôts, Conseil Général, Région,...)

Ces financements de la ville aux propriétaires du territoire communal se déclinent en 3 « Primes Ville » : une prime aux « Propriétaires occupants » une prime aux « Propriétaires bailleurs » et enfin une prime à destination des « Logements durables ».

Prime « Propriétaires Occupants »

La prime « Propriétaires Occupants » : est une aide de 25% du montant des travaux, jusqu'à 1 500 € d'aide pour les propriétaires occupants entrant dans les plafonds de ressources de l'ANAH et 1 000 € pour les propriétaires ne dépassant pas le plafond HLM PLUS. Pour rappel le plafond ANAH est égal à 60% du plafond HLM PLUS.

Les travaux subventionnables dans le cadre de cette « Prime Ville » sont l'ensemble des travaux destinés à l'amélioration de la sécurité, de la salubrité ou de l'équipement des logements et des parties communes d'immeubles.

Les résultats de cette action, marque l'intérêt de la population locale pour ce type de démarche de soutien à l'amélioration et à l'adaptation de leur logement.

Ainsi, en deux ans, 86 logements ont été subventionnés sur la commune des Sables d'Olonne, dont 8 concernaient l'adaptation du logement.

Ces 86 projets de rénovation, ont entrainé 450 974 € de travaux, soit près de 5 244 € par logement, pour 63 860 € de subventions de la ville. La démarche de la ville est par conséquent incitative pour la réalisation de travaux. D'ailleurs, chaque euro débloqué par la commune entraine près de 7 € de travaux chez le particulier.

Résultat de la « Prime Ville » aux propriétaires occupants pour 2010 et 2011

	Nombre de logements	Montant des travaux	Budget Ville des Sables d'Olonne
Année 2010	47	204 834 €	26 856 €
Année 2011	39	246 140 €	37 004 €

Source : CRéHA

Prime « Propriétaires Bailleurs »

La prime « Propriétaires Bailleurs » : est une subvention de 500 à 3000 € par logement locatif conventionné ANAH. Cette aide variant selon la typologie du logement et si celui-ci est existant ou nouvellement créé sur le territoire.

Les travaux subventionnables dans le cadre de cette « Prime Ville » sont l'ensemble des travaux destinés à l'amélioration de la sécurité, de la salubrité ou de l'équipement des logements et des parties communes d'immeubles.

La prime aux « Propriétaires Bailleurs » a pour vocation de soutenir l'amélioration des logements locatifs privés présents sur la commune, en modérant les loyers. Cette aide est ainsi conditionnée au conventionnement par l'ANAH du projet.

Sur l'année 2010, 10 logements ont été subventionnés sur la ville des Sables d'Olonne pour 9 000 € de budget communal. Ces 10 logements conventionnés rénovés dans le cadre de ce programme ont générés 201 307 € de travaux au profit des artisans et entreprises locales, soit plus de 20 000 € de travaux par logement.

Résultat de la « Prime Ville » aux propriétaires bailleurs pour 2010

	Nombre de logements	Montant des travaux	Budget Ville des Sables d'Olonne
Année 2010	10	201 307 €	9 002 €

Source : CRéHA

Prime « Logements Durables »

La prime « Logements Durables » : est une subvention de 25% du montant des travaux, jusqu'à 500 € d'aide à l'ensemble des propriétaires occupants et propriétaire bailleurs louant à l'année réalisant des travaux d'économies d'énergie.

Les travaux subventionnables sont : l'isolation par l'extérieur, les parois vitrées, les panneaux solaires, les VMC double flux et les chaudières micro-cogénération gaz.

Entre 2009 et mi-2011, 13 logements ont été subventionnés sur la ville des Sables d'Olonne, grâce à 6 198 € de subventions débloquées par la municipalité qui ont généré 73 707 € de travaux.

Les travaux subventionnés sont l'isolation des combles avec 8 projets, les ouvertures avec 3 projets et aussi 1 chauffe eau solaire et 1 isolation par l'extérieure.

Résultat de la prime aux logements durables 2009-2011

	Nombre de logements	Montant des travaux	Budget Ville des Sables d'Olonne
Année 2009	3	6 141 €	1 430 €
Année 2010	6	32 321 €	3 000 €
Année 2011 (résultat au 1 ^{er} déc)	9*	61 266 €	3 967 €
TOTAL	18	99 728 €	8 397 €

^{*} dont 1 propriétaire-bailleur

Source: CRéHA

374 – 2 674 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

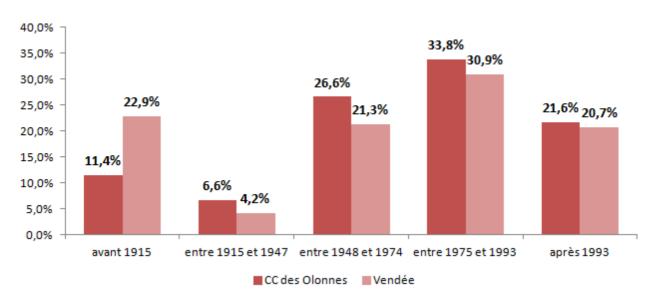
Trois conditions majeures permettent d'accéder aux subventions de l'ANAH:

- Etre propriétaire d'un logement de plus de 15 ans occupé en résidence principale.
- Que les revenus fiscaux de référence de l'année n-2, ne dépassent pas un certain plafond (calculé en fonction du nombre de personnes occupants le logement).
- Et depuis le 1^{er} janvier 2011, les travaux devront concerner l'adaptation du logement ou les économies d'énergie.

Le parc de logements occupés par les propriétaires occupants de la Communauté de Communes des Olonnes est relativement récent. Ainsi, en comparaison avec le reste du département 55,4% a été construit après 1975 (date des premières réglementations thermiques) contre 51,6% pour la Vendée. Malgré tout 44,6% du parc date d'avant 1975, donc peut potentiellement nécessiter des travaux d'amélioration énergétique.

Plus globalement, 78,4% des logements ont plus de 15 ans, et sont par conséquent potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH.

Âge du parc de logements occupés par leur propriétaire en 2007 sur la Communauté de Communes des Olonnes



Source: MEEDDAT - Filocom 2007 d'après DGI

2 674 propriétaires occupants de la Communauté de Communes des Olones cumulaient en 2007 les deux principales conditions pour accéder aux subventions de l'ANAH, soit un logement de plus de 15 ans, et des ressources de l'année n-1 ne dépassant pas le barême.

Ces 2 674 ménages représentent 18% des propriétaires occupants du territoire communautaire, cette part variant de 16% à Olonne sur Mer à 21% au Sables d'Olonne. Pour information, 23% des propriétaires occupants vendéens sont éligibles à ces aides.

Propriétaires occupants éligibles aux subventions de l'ANAH en 2007

_	Modestes	Très modestes	TOTAL	Nombre total de PO	Part des PO éligibles
Château d'Olonne	394	404	798	4 696	17%
Olonne sur Mer	314	345	659	4 165	16%
Les Sables d'Olonne	562	655	1 217	5 677	21%
CC des Olonnes	1 270	1 404	2 674	14 538	18%
CC Auzance et Vertonne	145	185	330	1 816	18%
Canton des Sables d'Olonne	1 415	1 589	3 004	16 354	18%
Vendée	19 414	23 242	42 656	186 216	23%
Région des Pays de la Loire	92 217	100 502	192 719	941 851	20%
France	1 411 364	1 653 343	3 064 707	15 107 412	20%

Source: MEEDDAT - Filocom 2007 d'après DGI

Au sein de ces 2 674 ménages, 1 404 sont considérés comme très modestes au regard des critères de l'ANAH, soit 53% des propriétaires occupants éligibles au dispositif ANAH.

Pour exemple, un ménage de 2 adultes et 2 enfants classé comme très modeste selon l'ANAH a un revenu net global inférieur à 1 662 € par mois.

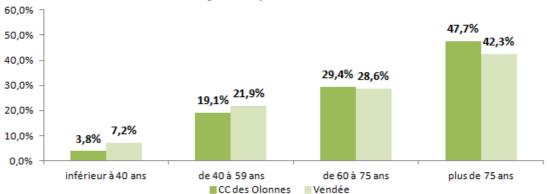
Barème des revenus ANAH pour l'année 2011

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	personnes supplémentaires
Modeste	11 358 €	16 611 €	19 978 €	23 339 €	26 715 €	3 365 €
Très modeste	8 737 €	12 778 €	15 366 €	17 953 €	20 550 €	2 587 €

Source: ANAH

L'âge des propriétaires occupants a souvent une importance dans la réalisation ou pas des travaux. En effet, quand ils sont trop âgés et qu'ils ont de faibles revenus, la solution retenue est souvent de ne rien faire, à moins que les enfants n'interviennent ou que des dispositifs incitatifs débloquent la situation. Sur la Communauté de Communes des Olonnes, 47,7% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH ont plus de 75 ans ; 29,4% ont entre 60 et 75 ans et 19,1% entre 40 et 59 ans.

Répartition des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2007 selon l'âge de la personne de référence



Source: MEEDDAT – Filocom 2007 d'après DGI

L'INSEE ne retient que 3 éléments (WC, salle d'eau et chauffage) pour analyser le confort des logements. Il ne subsiste à l'heure actuelle que peu de logements à ne pas disposer de WC ou de salle d'eau. En revanche, ceux qui ne disposent pas de chauffage central ou électrique sont plus nombreux. Pour autant, ces derniers peuvent disposer de poêles à bois, d'insert et ne pas être si inconfortables que cela, alors que des logements équipés de chauffage électrique sans isolation, sans ventilation peuvent être indécents voire insalubres!

La part des logements locatifs privés inconfortables est faible sur le territoire communautaire comme sur le reste du département de la Vendée. Avec ainsi seulement 2% de logements classés comme potentiellement inconfortables, soit 220 logements pour les 3 communes des Olonnes.

Il est important de rappeler que cette notion d'inconfort ne traduit pas l'état réel du logement. Par conséquent les valeurs très faibles au niveau de cet inconfort ne préfigure en rien du bien vivre des populations dans ces logements.

Nombre et part des logements inconfortables des ménages propriétaires occupants en 2005

	Inconfortables	Très inconfortables	Nombre total de PO	Part des logements inconfortables
Château d'Olonne	70	7	4 696	2%
Olonne sur Mer	48	14	4 165	1%
Les Sables d'Olonne	102	28	5 677	2%
CC des Olonnes	220	49	14 538	2%
CC Auzance et Vertonne	22	7	1 816	2%
Canton des Sables d'Olonne	242	56	16 354	2%
Vendée	3 170	1 078	186 216	2%
Région des Pays de la Loire	19 759	8 340	941 851	3%
France	388 226	140 741	15 107 412	4%

Source: MEEDDAT – Filocom 2005 d'après DGI

375 – Les propriétaires bailleurs et les aides de l'ANAH

Le parc de logements locatifs privés a un rôle social : 80,6% des locataires ayant emménagé dans ce parc en 2007 avaient des revenus inférieurs aux plafonds HLM (PLUS).

Parmi eux, 15,4% ont des revenus représentant 30% du plafond HLM, soit une part de la population pouvant être classée comme « pauvre ».

Les barèmes de ressources de l'ANAH ouvrant droit à un logement locatif privé à loyer maitrisé, sont calibrés sur les revenus des logements locatifs publics.

Le loyer très social correspond ainsi à un logement financé en PLAI dans le parc public, les logements conventionnés ont leur pendant via les logements financés en PLUS et les logements intermédiaires correspondent aux logements PLS.

Le développement du logement locatif privé à loyer maîtrisé est ainsi un vecteur aussi pertinent que le développement du parc social public, pour créer une offre locative à loyer modéré sur le territoire communautaire, d'autant que ce développement permet de reconquérir des logements vacants, et donc de ne pas consommer de foncier supplémentaire.

La part des logements locatifs inconfortables est faible, avec 78 logements sur les 4962 que compte le parc locatif privé (soit 2% du parc).

Toutefois, au-delà de ces logements inconfortables, des travaux d'amélioration sont toujours nécessaires. De plus, la priorité actuelle de l'Etat est la résorption de la précarité énergétique, il est par conséquent toujours nécessaire d'apporter des améliorations sur l'isolation, le mode de chauffage, la ventilation des logements existants.

Nombre et part des logements inconfortables dans le parc locatif privé en 2005

	Inconfortables	Très inconfortables	Nombre total logt locatif privé	Part des logements inconfortables
Château d'Olonne	16	3	1 162	2%
Olonne sur Mer	12	1	870	1%
Les Sables d'Olonne	50	12	2 930	2%
CC des Olonnes	78	16	4 962	2%
CC Auzance et Vertonne	3	0	304	1%
Canton des Sables d'Olonne	81	16	5 266	2%
Vendée	890	174	50 153	2%
Région des Pays de la Loire	8 727	2 647	312 378	4%
France	223 949	79 307	6 418 428	5%

Source: MEEDDAT – Filocom 2005 d'après DGI

SYNTHESE

- Ralentissement de la progression des résidences principales à + 0.88 % par an entre 1999 et 2008.
- Un taux très faible des logements vacants à 2.6 % du parc de logements, caractéristique d'un marché très tendu.
- 41.2 % du parc de logements en résidences secondaires avec cependant une répartition hétérogène sur le territoire et une large prépondérance sur la ville des Sables d'Olonne avec un taux de 55.4 %.
- 70 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 28 % par des locataires.
- La construction neuve est en net recul depuis 2007.
- 47 % des logements autorisés en collectif sur la décennie 2000.
- 27 % seulement des logements autorisés depuis 2005 pour de l'accession à la propriété (hors promotion immobilière)





- 73 % de ces accédants sont originaires de la commune même de construction ou de la Communauté de Communes des Olonnes.
- Un marché immobilier dynamique, avec une offre variée mais peu accessible et adaptée aux familles à revenus moyens et modestes.
- Une production (hors promotion immobilière) en permis de construire autorisés de logements locatifs très irrégulière, mais les professionnels du bâtiment et de l'immobilier indiquent tous une forte proportion d'investissement locatif Scellier dans leurs programmes.
- 62 % des logements locatifs autorisés en 2010 sont des T3 et des T4.
- Un taux d'équipement en logements conventionnés au sens de la loi SRU de 6.5%.
- Un effort continu des communes pour développer le parc social, en 5 ans, 362 logements ont été financés.
- 1 119 demandes pour un logement locatif social public au 1er mai 2011

Partie 3– Le logement

SYNTHESE



- Le premier motif de la demande est le coût trop élevé des logements locatifs privés.
- 39.5 % des demandes concernent un T3, et 30.6 % une maison.
- Le loyer de marché varie de 12 €/m² pour les studios et T1 à 6,7 €/m² pour les plus grands logements.
- 945 places en hébergement permanent sur l'ensemble du canton et 65 places en hébergement temporaire pour les personnes âgées.
- Des « loyers » dans ces structures qui varient de 1 300 € à 3 000 € par mois.
- Progression des demandes de subventions pour l'adaptation des logements depuis 2006.
- 131 places en hébergement d'urgence concentrées sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes.
- Un besoin supplémentaire de logements dans le parc privé, pour loger des personnes en réinsertion, accompagnées par l'Association d'Accompagnement Personnalisée et de Soutien à l'Habitat (estimé à une 50ène/an par l'APSH).
- 83 places dédiées spécialement au logement des jeunes, complétées par l'ouverture du Lycée Tabarly aux travailleurs saisonniers.
- Le secteur d'étude ne révèle pas une situation préoccupante de l'habitat indigne.
- Une bonne mobilisation des financements très sociaux qui représentent plus de 20 % du parc total de logements financés entre 2006 et 2010 sur la Communauté de Communes des Olonnes.
- Près de 2 800 ménages en 2005 éligibles au logement très social.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage ont été réalisées conformément au schéma départemental.
- 233 propriétaires-occupants et 76 propriétaires bailleurs ont bénéficié des aides de l'Anah entre 2006 et 2010.
- Un potentiel de 2674 propriétaires-occupants éligibles aux aides de l'Anah.
- 80.6 % des locataires emménagés dans le parc locatif privé en 2007, ont des ressources inférieures aux plafonds HLM.
- Le parc locatif privé est globalement confortable



Partie 3– Le logement



PARTIE 4

LOGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE



41 - Le cadrage général

Le Grenelle de l'environnement a fixé le cadre des objectifs a atteindre en consommation énergétique. Il pose le principe d'une rupture technologique pour la construction neuve (Grenelle I, Art 4) :

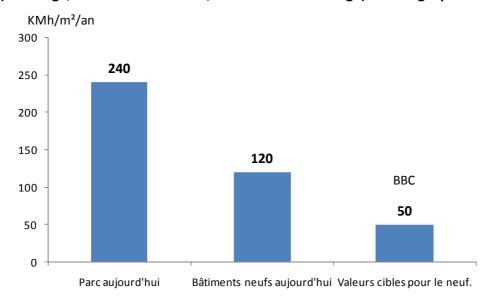
- Bâtiments Basse Consommation (BBC) généralisés à l'horizon 2012 (novembre 2011 pour les bâtiments publics et les bâtiments tertiaires, janvier 2013 pour le résidentiel).
- Bâtiments à énergie positive généralisés à l'horizon 2020.

Il lance le chantier de rénovation énergétique (Grenelle I, Art 5, Grenelle II, Art 2) :

- 38 % de consommation énergétique du parc de bâtiments d'ici 2020, dont les logements sociaux avec la rénovation de 800 000 logements. L'objectif étant de passer d'une consommation moyenne de 230 KWhEP/m²/an à 150 KWhEP/m²/an.

L'histogramme suivant donne une image de consommation moyenne selon l'époque de construction, il souligne l'ampleur des efforts à faire.

Consommation d'énergie moyenne dans les bâtiments résidentiels en France (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation et éclairage) en énergie primaire



Source : Enertech

Il faudrait rénover les anciens bâtiments au rythme de près de 450 000 par an d'ici 2050, en faisant en sorte que ceux-ci ne consomment pas plus de 80 kwh/m² au lieu de 300 kwh/m² aujourd'hui. Soit un rapport de 4.

Le chantier est donc immense car si les logements récents sont isolés, du fait de l'évolution des règlementations, la plupart des logements « anciens » ont des « failles », aux niveaux de l'isolation ou de la ventilation ou de la régulation du chauffage, quand ce n'est pas au niveau de la production de chaleur.

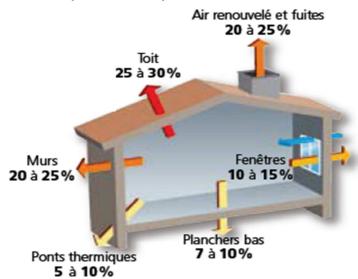
Afin de mieux définir les enjeux en terme d'économie d'énergie, il convient donc de rappeler les principales causes de déperdition thermique dans les logements, de dresser une typologie des logements, suivant les dates de construction, et enfin, de caractériser les principaux types de logements à traiter.

Les principales causes de déperdition thermique

Les déperditions thermiques ont schématiquement 3 causes principales :

- l'isolation
- la ventilation
- le type de chauffage et sa régulation

Schématisation des déperditions moyennes d'une maison individuelle non isolée



Source : site internet Espace Info Energie Pays de la Loire

L'isolation

Il est de moins en moins acceptable d'améliorer la performance d'un chauffage, si rien n'a été fait pour améliorer l'isolation et empêcher les fuites d'énergie de toutes parts de la maison.

La priorité de l'isolation doit s'adresser aux plafonds, puis aux murs et ouvertures, enfin au sol, le tout sans négliger les ponts thermiques.

Les exigences minimales d'isolation selon les réglementations thermique 2000 et 2005

Exigences minimales Ubât : garde-fous en W/m2.K.	Réglementation thermique 2000 en W/m2.K.	Réglementation thermique 2005 en W/m2.K.
Mur en contact avec l'extérieur	0,47	0,45
Mur en contact avec un local non chauffé		0,45/b*
Plancher bas sur terre-plein	1,40	1,70
Plancher bas sur extérieur ou sur parking collectif	0,36	0,36
Plancher bas sur VS ou LNC	0,43	0,36/0,40**
Plancher haut en béton, maçonnerie ou tôles étanchéifiées	0,47	0,34
Planchers hauts en tôles métalliques		0,41
Autres planchers hauts	0,30	0,28
Psi moyen des ponts thermiques	0,99/1,35**	0,65
Fenêtres et portes-fenêtres prises nues	2,90	2,60
Façades rideaux	2,90	2,60
Coffres de volets roulants		3,00

^{*} garde-fou corrigé par le coefficient b de l'espace non chauffé adjacent.

** pour les bâtiments tertiaires.

Source : site internet Espace Info Energie Pays de la Loire

La ventilation

Indispensable pour assurer la salubrité des logements, la ventilation, si elle n'est pas maîtrisée, peut aussi engendrer des consommations d'énergie plus importantes. Il faut donc privilégier les VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) double flux ou hygroréglable, aux VMC simple flux, ou encore, aux ventilations hautes et basses.

Par ailleurs, pour les cheminées à foyer ouvert, des trappes de fermeture des conduits de fumée doivent être impérativement installées. Une VMC double flux associée à un puits canadien peut en outre assurer une température minimum du logement sans consommation d'énergie, mais la technique n'est pas très répandue.

Typologie des dispositifs de ventilation

Consommation d'énergie	Types de dispositifs de ventilation		
Faible	VMC double flux avec puits canadien		
consommation	VMC double flux		
	VMC hygroréglable B: prises d'air et bouches d'extraction hygroréglable		
	A : bouches d'extraction hygroréglable		
Forte	VMC simple flux		
consommation	Ventilations hautes et basses		

Source : site internet Espace Info Energie Pays de la Loire

Le chauffage et sa régulation

Le chauffage est fonction des énergies disponibles. La Communauté de Communes des Olonnes est desservie par le gaz naturel, les installations de chauffage au gaz sont majoritaires, cependant, l'électrique prend des parts de marché de plus en plus importantes.

Il y a donc un choix assez large en termes d'énergie :

- fuel
- gaz naturel
- électricité (plancher chauffant électrique ou convecteurs, radiants, ou rayonnants)
- géothermie et aérothermie.

Bien entendu, le type de chauffage va dépendre aussi des caractéristiques du bâtiment et de l'ampleur des travaux à entreprendre : le générateur de chauffage sera différent selon que le diffuseur de chaleur sera un plancher chauffant ou des radiateurs.

En plus de ces sources de chaleur, des solutions d'appoint peuvent être envisagées, basées sur le bois.

En outre, quelque soit le type de chauffage prévu, pour optimiser son utilisation, il est désormais indispensable d'installer des régulations : programmation hebdomadaire et robinets thermostatiques, sonde extérieure.

Typologie des systèmes de chauffage central

Type de chauffage	Source d'énergie	Emetteurs de chaleur
Pompe à chaleur Géothermique	Electricité + géothermie horizontale ou verticale	Plancher chauffant (pompe basse température) ou radiateurs (pompe haute température).
Pompe à chaleur Aérothermique	Electricité + aérothermie	Plancher chauffant (pompe basse température) ou radiateurs (pompe haute température)
Chauffage électrique	Electricité	Plancher électrique ou radiants, rayonnants ou convecteurs.
Chaudière fuel à condensation ou basse température	Fuel	Plancher chauffant ou radiateurs
Chaudière gaz à condensation	Naturel	Plancher chauffant ou radiateurs

Source : site internet Espace Info Energie Pays de la Loire

Enfin, pour finir sur ce chapitre, il faut également noter le coût et la consommation d'énergie pour l'eau chaude sanitaire, qui peut être en général produite par les différents types de chauffage évoqués précédemment.

La solution du ballon d'eau chaude électrique est retenue le plus souvent : il faut cependant prendre garde à choisir la bonne capacité de stockage d'eau chaude, et à installer le ballon dans des parties de logement chauffées (et non plus dans des garages, greniers, ...).

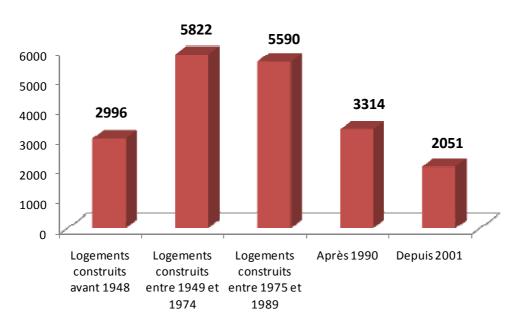
Une association avec des capteurs solaires est toujours possible, mais l'intérêt financier de cette solution est de plus en plus contestable. Par contre les chauffe-eau thermodynamiques, pour un investissement moindre par rapport aux chauffe-eau solaire, représentent une réelle source d'économie.

La typologie des bâtiments à traiter et les travaux à envisager

En 2007, 73 % du parc de logements avait été construit avant 1989. La prise de conscience et l'évolution des règlementations sont des choses relativement récentes, on peut quasiment considérer que la très grande majorité de ce parc, peut « mieux faire » en matière d'économie d'énergie.

Le graphique et le tableau suivants mettent en relation les réglementations thermiques en vigueur (souvent appliquées après un certain délai « d'appropriation » par les artisans d'ailleurs), et le parc de résidences principales construit à chaque époque.

Typologie des résidences principales, selon l'époque de construction sur la Communauté de Communes des Olonnes



	Logements construits avant 1948	Logements construits entre 1949 et 1974	Logements construits entre 1975 et 1991	1991 à 1999	Depuis 2000
Réglementation thermique en vigueur	Néant	Néant	RT 1974 RT 1982 RT 1988	RT 1988	RT 2000 RT 2005
Etiquettes énergie correspondantes	G	G	F, E, D à partir de 1990	D	СàВ

Source: ENERTER® - mars 2011

Ainsi, les logements construits avant 1974 sont très souvent classés en étiquette énergie G (à moins que des travaux importants n'aient été réalisés) et constituent l'enjeu majeur en matière de maîtrise de l'énergie. Dans ce cas la question qui se pose aux propriétaires est de définir des priorités car le chantier, et donc le coût peut être important. Il a besoin d'une aide à la décision.

La période de construction entre 1975 et 1991 révèle de grandes disparités entre les logements, les réglementations thermiques ayant brusquement évolué, suite aux chocs pétroliers : la majeure partie de ces logements peuvent encore progresser en matière d'économie d'énergie, mais le retour financier sera moins important que pour la catégorie précédente.

Enfin, depuis 1990 et plus encore depuis 2000, les logements construits sont de plus en plus économes. Certes, des améliorations peuvent être apportées mais l'investissement est beaucoup moins important.

Par ailleurs, en matière d'équipements de chauffage, ces logements plus ou moins anciens jouent à égalité avec les logements neufs : sauf cas particuliers, tout comme eux ils peuvent bénéficier de pompes à chaleur, de panneaux solaires. C'est le plus souvent sur l'isolation des parois opaques que les problèmes techniques sont les plus complexes.

Ainsi l'isolation des murs est une question épineuse sur un logement occupé : les occupants hésitent à réduire leurs pièces, à ôter les revêtements réalisés (tapisserie, peinture, ...) pour isoler par l'intérieur, et l'isolation par l'extérieur reste très coûteuse.

La typologie des bâtiments à traiter et les travaux à envisager

Selon les modes et les époques de construction, mais aussi selon les réglementations thermiques en vigueur (cf paragraphe précédent), les logements ont des caractéristiques différentes et les travaux à envisager ne sont pas les mêmes : les coûts d'investissement seront donc plus ou moins élevés.

Quatre principaux types de logements peuvent être caractérisés :

- Les logements construits avant 1949,
- Les logements construits entre 1949 et 1974,
- Les logements construits entre 1975 et 1989,
- Les logements construits depuis 1990.

LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1949



Etiquette énergie actuelle : G à E

Eléments constitutifs des logements	Caractéristiques à la construction
Sol	Plancher sur terre battue ou carrelage sur chappe non isolée.
Murs	Moellon de 50 – 60 cm d'épaisseur, sans contre cloison
Plafonds	Plafonds plats ou rampants sans isolation.
Ouvertures	Menuiseries simple vitrage
Ventilation	Cheminée
Chauffage	Cheminée puis chauffage central au gaz ou chauffage électrique de base
Régulation – émetteurs	Néant puis radiateursPas de régulationConvecteurs de base
Production d'eau chaude sanitaire	- Néant, puis chauffe eau de petite capacité dans les greniers, garage

LOGEMENTS INDIVIDUELS CONSTRUITS ENTRE 1949 ET 1974



Etiquette énergie actuelle : G à E

Eléments constitutifs des logements	Caractéristiques à la construction
Sol	Dalle béton sans isolation
Murs	 Parpaings de 20 cm ou briques avec contrecloisons et lame d'air de quelques centimètres (en général, pas plus de 3 ou 4 cm)
Plafonds	Plafonds plats sans isolation
Ouvertures	Menuiseries simple vitrage
Ventilation	Cheminée Ventilations basse et haute
Chauffage	CheminéeChauffage central gazChauffage électrique
Régulation – émetteurs	RadiateursPas de régulationConvecteurs de base
Production d'eau chaude sanitaire	- Chauffe eau électrique - Chauffe eau sur la chaudière

LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS ENTRE 1949 ET 1974



Etiquette énergie actuelle : G à E

Eléments constitutifs des logements	Caractéristiques à la construction
Sol	Dalle béton sans isolation
Murs	 Parpaings de 20 cm ou briques béton sans isolation avec contrecloisons et lame d'air de quelques centimètres (en général, pas plus de 3 ou 4 cm)
Plafonds	Plafonds plats sans isolation
Ouvertures	Menuiseries simple vitrage
Ventilation	Ventilations basse et haute
Chauffage	- Chauffage central gaz collectif
Régulation – émetteurs	RadiateursPas de régulation
Production d'eau chaude sanitaire	Chauffe eau électriqueChauffe eau sur la chaudière

LOGEMENTS INDIVIDUELS CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989



Etiquette énergie actuelle : F à D

Eléments constitutifs des logements	Caractéristiques à la construction
Sol	Dalle béton avec isolation
Murs	 Parpaings de 20 cm ou briques avec contrecloisons et lame d'air ou isolant de 4 à 5 cm d'épaisseur
Plafonds	Plafonds plats isolés (120, 160 mm).
Ouvertures	Menuiseries simple vitrage ou avec survitrage. Menuiseries double vitrage
Ventilation	Ventilations basse et haute VMC
Chauffage	Chauffage central gazChauffage électriqueFoyer fermé
Régulation – émetteurs	RadiateursPas de régulationConvecteurs de base
Production d'eau chaude sanitaire	- Chauffe eau électrique - Chauffe eau sur la chaudière

LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS ENTRE 1975 ET 1989



Etiquette énergie actuelle : F à D

Eléments constitutifs des logements	Caractéristiques à la construction
Sol	Dalle béton avec isolation
Murs	- Béton sans isolation
Plafonds	Plafonds plats isolés (120, 160 mm).
Ouvertures	Menuiseries simple vitrage ou avec
	survitrage.
	Menuiseries double vitrage
Ventilation	Ventilations basse et haute
	VMC
Chauffage	- Chauffage central gaz collectif
	- Chauffage électrique
Régulation – émetteurs	- Radiateurs
	- Pas de régulation
	- Convecteurs de base
Production d'eau chaude sanitaire	- Chauffe eau électrique
	- Chauffe eau sur la chaudière

LOGEMENTS CONSTRUITS DEPUIS 1990



Etiquette énergie actuelle : D à C

Eléments constitutifs des logements	Caractéristiques à la construction					
Sol	Dalle béton avec isolation					
Murs	Parpaings de 20 cm ou briques avec					
	contrecloisons 75 à 100 mm d'isolant.					
Plafonds	Plafonds plats ou rampants isolés (200					
	à 250 mm d'isolant)					
Ouvertures	Menuiseries double vitrage					
	VMC simple flux					
Ventilation	VMC double flux					
	VMC hygro A ou B					
	- Chauffage central gaz					
Chariffee	- Chauffage électrique					
Chauffage	- Pompe à chaleur					
	- Foyer fermé					
	- Radiateurs					
	- Plancher chauffant					
Régulation – émetteurs	- Convecteurs radiants, robinets					
	thermostatiques, programmation					
	hebdomadaire.					
Production d'eau chaude	- Chauffe eau électrique					
sanitaire	- Chauffe eau sur la chaudière					

Simulations Constats de situations énergétiques et impact de travaux d'amélioration

Avertissement : Ces graphiques ont été élaborés à partir de simulations pour faire apparaître les gains qui se cumulent grâce à la réalisation de plusieurs travaux, le déroulement des travaux a été choisi selon le mode le plus fréquent constaté en amélioration de l'habitat.

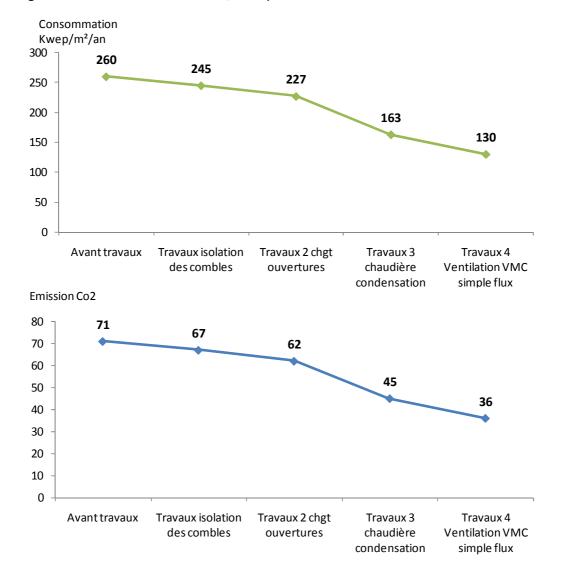


Description du bâti:

Maison de 90 m² construite avant 1948 en pierre, rénovée avant 1974, maison de bourg, mitoyenne de chaque côté, en R+1 avec combles non aménagés

Equipements avant travaux:

Isolation en comble réalisée avant 1988, 10 cm de laine de verre Chaudière gaz installée entre 1988 et 2000, avec production d'eau chaude



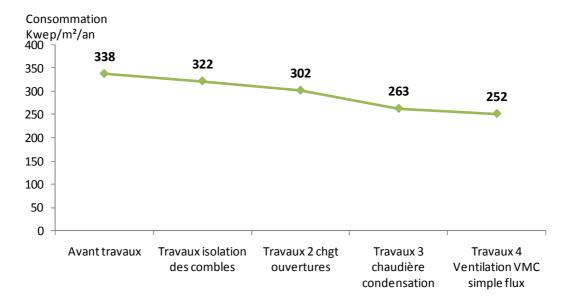
HYPOTHÈSE 2 Standard Maison construite entre 1975 et 1977 sur sous-sol

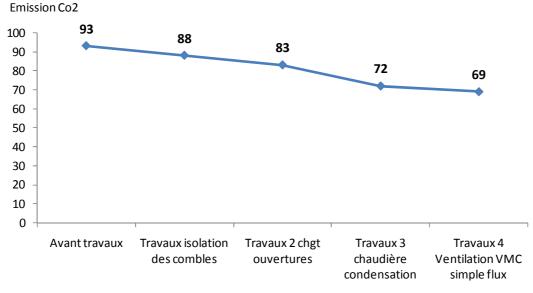
Description du bâti:

Maison de 90 m² construite entre 1975 et 1977 en parpaing, indépendante, rectangulaire, sur 2 niveaux avec un autre local non chauffé

Equipements avant travaux:

Isolation en comble réalisée avant 1988, 3 cm de laine de verre. Chaudière gaz installée entre 1989 et 2000, avec production d'eau chaude





147

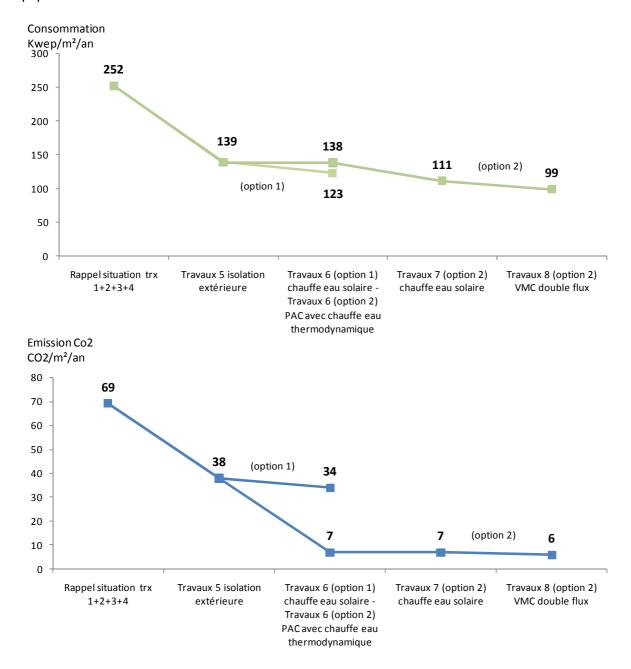
HYPOTHÈSE 2 (suite) Performance

Rappel description du bâti :

Maison de 90 m² construite entre 1975 et 1977 en parpaing, indépendante, rectangulaire, sur 2 niveaux avec un autre local non chauffé

Equipements avant travaux:

Cette hypothèse reprend la précédente dite « standard » en allant plus loin en performance d'équipements.



HYPOTHÈSE 3

Maison construite dans les années 1990 de plein pied

Description du bâti:

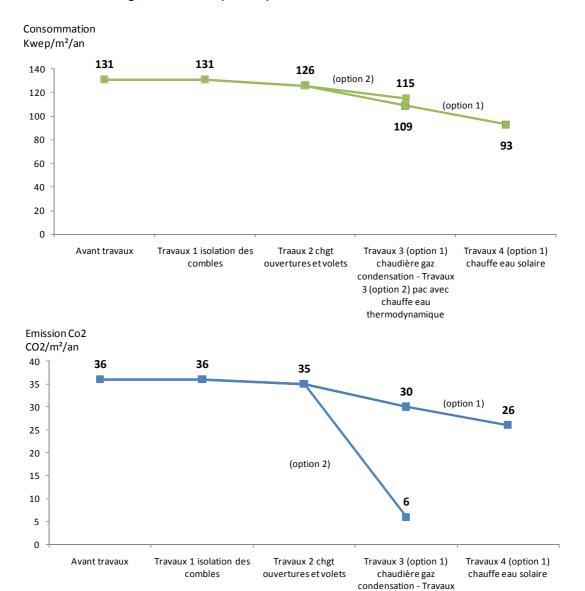
Maison construite dans les années 90 en parpaing, de plein pied, indépendante.

Equipements avant travaux:

Isolation en comble réalisée lors de la construction sans ajout depuis, 15 cm de laine de verre. Doublage des murs en brique + isolation polystyrène 4 cm.

Chaudière gaz installée à la construction, avec robinets thermostatiques.

Menuiseries double vitrage, VMC classique simple flux.



3 (option 2) pac avec chauffe eau thermodynamique

HYPOTHÈSE 4 Maison construite à partir de 2000 avec un étage

Description du bâti:

Maison de 90 m² construite au début des années 2000, avec un étage, indépendante.

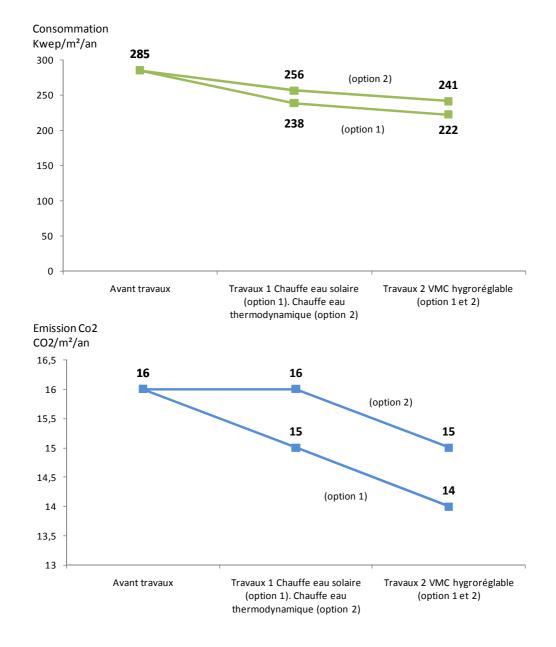
Equipements avant travaux:

Isolation en comble de 20 cm de laine de verre.

Isolation aux murs 7 cm de polystyrène.

Chauffage électrique par le sol dans les pièces de vie + panneaux rayonnants dans la partie nuit. Menuiseries alu et PVC double vitrage. VMC double flux.

Production d'eau chaude : ballon électrique.



HYPOTHÈSE 5

Appartement dans un immeuble construit entre 1960 et 1974

Description du bâti:

Appartement de 70 m² dans un immeuble de 5 étages construit entre 1960 et 1974, en béton.

Equipements avant travaux:

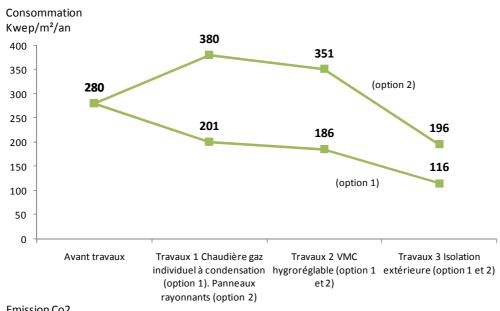
Pas d'isolation murale.

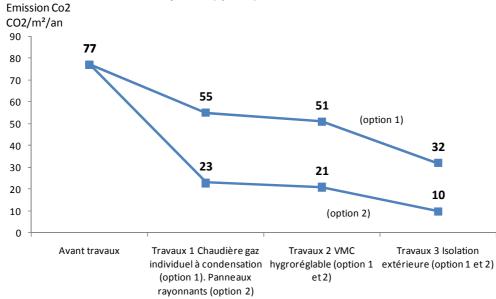
Chauffage individuel gaz.

Menuiseries rénovées en PVC double vitrage.

VMC simple flux.

Production d'eau chaude sur la chaudière gaz.





HYPOTHÈSE 6

Appartement dans un immeuble construit entre 1983 et 1988

Description du bâti:

Appartement de 70 m² dans un immeuble de 4 étages construit entre 1983 et 1988, en béton.

Equipements avant travaux:

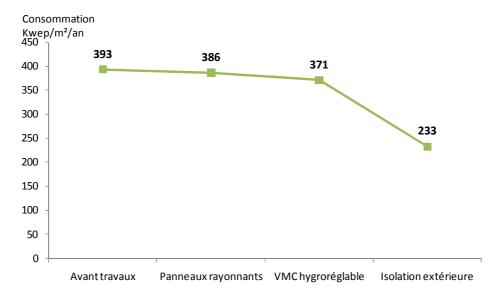
Pas d'isolation murale.

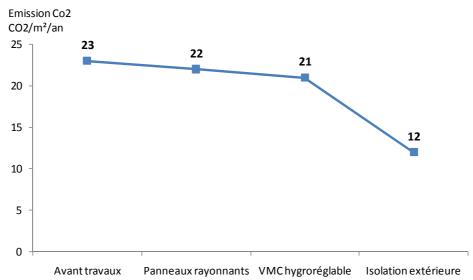
Chauffage individuel électrique par radiateurs standards.

Menuiseries en PVC double vitrage.

VMC simple flux.

Production d'eau chaude électrique.





CONCLUSION DES HYPOTHESES:

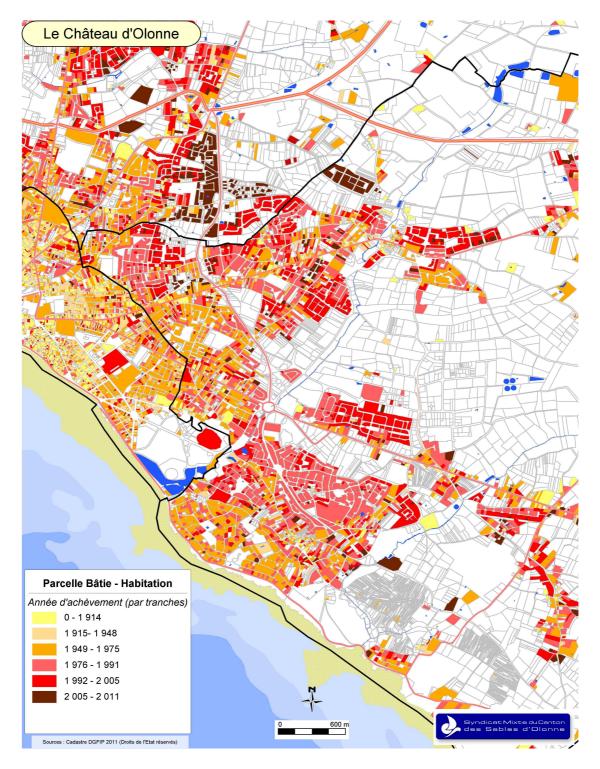
- Plus le patrimoine est ancien, plus le gain est « facile » et important.
- L'utilisation d'énergies renouvelables en remplacement d'énergies fossiles auparavant utilisées a un gain marqué en CO2 (possibilité d'atteindre la classe A), mais plus contestable en économie d'énergie au regard de l'investissement que cela représente.
- L'isolation par l'extérieur permet un gain important à tout niveau.

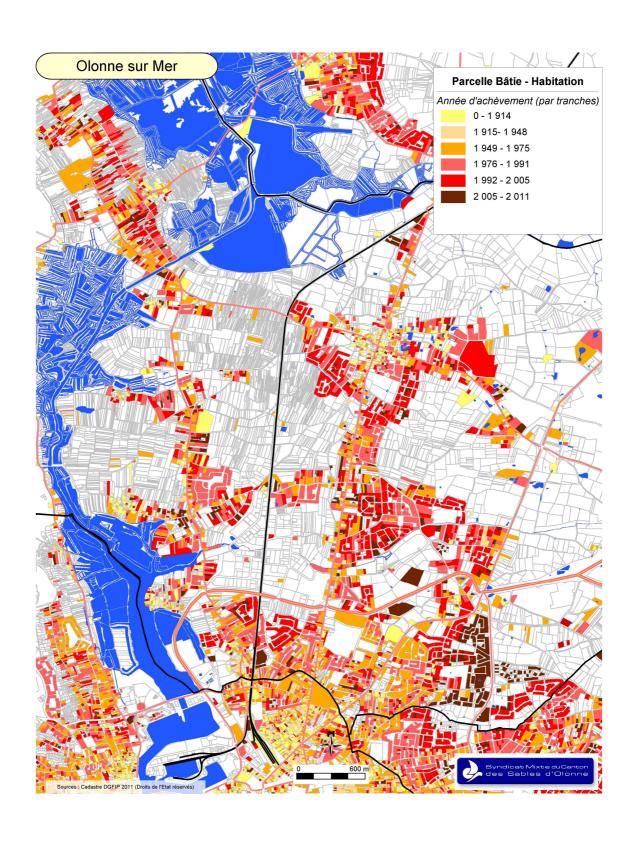
42 - L'image énergétique du canton des Sables d'Olonne

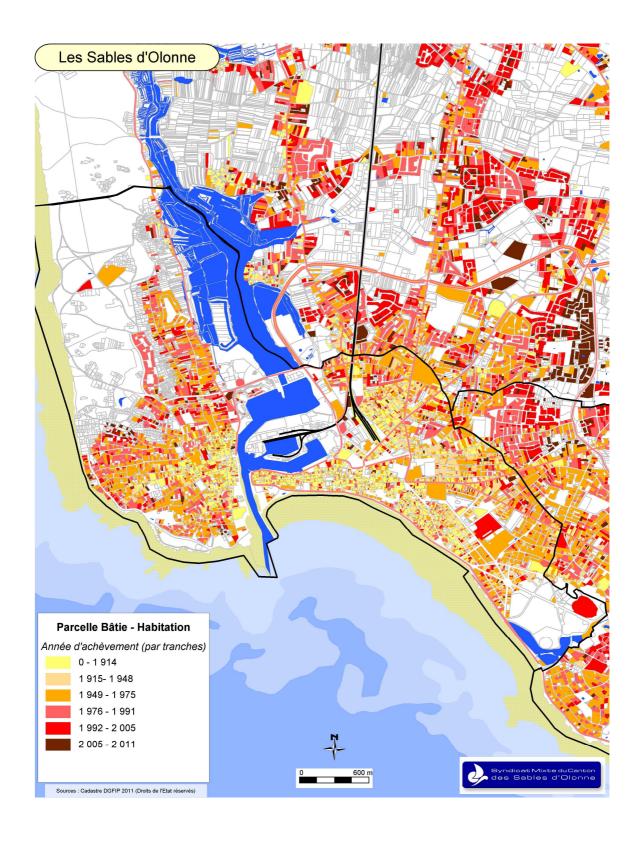
421 – Cartographie du bâti selon l'âge des constructions

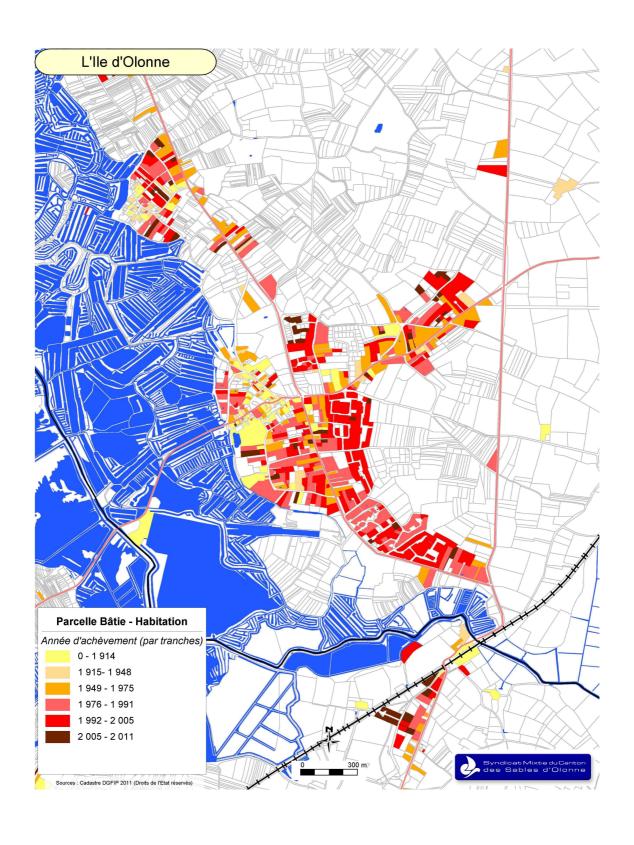
Les cartographies suivantes des zones agglomérées des bourgs permettent de localiser le bâti selon son âge. Les centres bourgs concentrent le patrimoine bâti avant 1915, puis apparaissent en périphérie les différentes périodes d'urbanisation.

Dans l'hypothèse d'un programme d'incitation aux économies d'énergie ces cartes permettent notamment de visualiser les secteurs géographiques potentiellement les plus concernés. Ces cartes permettent en outre de visualiser l'urbanisation des communes du canton.

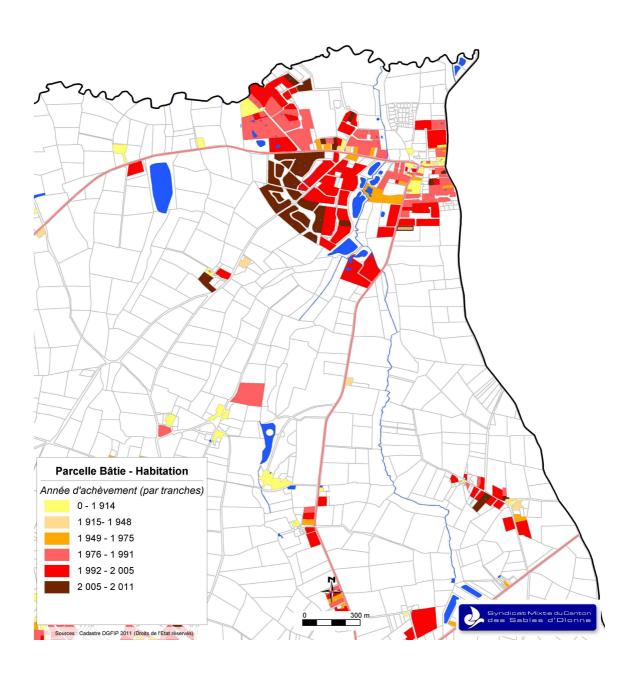


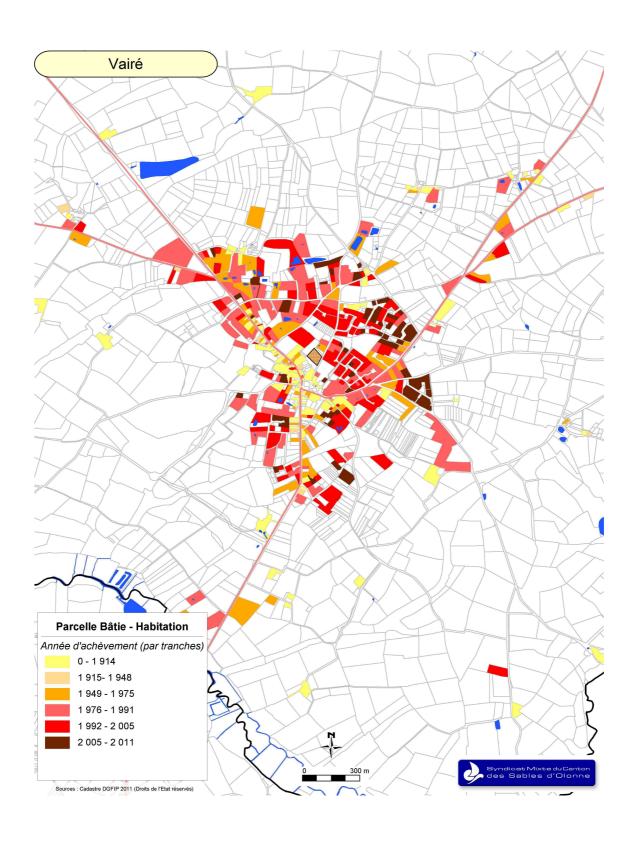






Sainte Foy





422 – L'image énergétique tirée des Diagnostics de Performance Energétique

Sur l'ensemble du canton, 48 % du parc de logements sociaux affiche une performance égale ou supérieure à C, et 96 % supérieure ou égale à D. Aucun logement n'est classé en deçà de D, ce qui est plutôt satisfaisant.

Les logements sociaux diagnostiqués selon leur performance énergétique sur les Communautés de Communes des Olonnes et d'Auzance et Vertonne.

Parc en service en avril 2011

	А		E	3		С		D		E	F		Total logts diagnostiqués
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre
Château d'Olonne	0	0%	31	8%	145	38,5%	157	42%	43	11,5%	0	0%	376
Olonne sur Mer	8	2%	4	1%	165	44%	196	52,5%	2	0,5%	0	0%	375
Les Sables d'Olonne	4	1%	53	9,5%	215	39%	270	49%	9	1,5%	0	0%	551
ссо	12	1%	88	7%	525	40%	623	48%	54	4%	0	0%	1 302
lle d'Olonne	0	0%	1	7%	9	64%	1	7%	3	22%	0	0%	14
Sainte Foy	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%	0	0%	0	0%	1
Vairé	0	0%	0	0%	0	0%	11	92%	1	8%	0	0%	12
CCAV	0	0%	1	4%	9	33%	13	48%	4	15%	0	0%	27
TOTAL CANTON	12	1%	89	7%	534	40%	636	48%	58	4%	0	0%	1 329

Source : Vendée Habitat – Vendée Logement ESH avril 2011

En revanche, sur le panel étudié de biens en vente (139 références) 15 % seulement ont une performance supérieure ou égale à C, et donc 85 % se situe en deçà, avec des biens référencés en F et G, même s'ils sont peu nombreux.

Le pourcentage de logements classés en D, 42 % des références, se rapproche de celui obtenu sur le parc social à 48 %.

Les biens en vente selon leur performance énergétique sur la Communauté de Communes des Olonnes

	А		В		C	;	D		E		F		F		G		G		Total logts diagnostiqués
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre				
ссо	0	0%	3	2%	18	13%	58	42%	38	27%	18	13%	4	3%	139				

Source : enquête internet H&D « seloger.com » – juin 2011

Lorsque le mode de chauffage est indiqué, 60% des logements sont chauffés en électrique et 32 % au gaz de ville. Le chauffage au fioul est marginal.

423 – L'analyse énergétique de la Communauté de Communes des Olonnes par le modèle FNFRTFR®

Le modèle ENERTER® - Résidentiel vise à reconstituer les consommations d'énergie du parc résidentiel français, que ce soient des consommations dans l'état actuel du parc, ou attendues après mise en œuvre de travaux de réhabilitation.

A la différence des méthodes statistiques, le modèle ENERTER® s'appuie sur une logique dite « bottom-up », puisqu'il part d'une description physique des logements pour aboutir à une estimation de leurs consommations d'énergie.

La méthodologie de construction du modèle s'articule autour des grandes étapes suivantes :

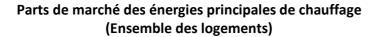
- 1. Une description initiale du parc à l'échelle du logement, permise par l'exploitation des recensements de l'INSEE (RGP 1999 et 2006), qui fournit un premier jeu d'informations sur les 30 millions de logements français.
- 2. Une caractérisation des logements (bâti et systèmes) par l'enrichissement de la description fournie par l'INSEE, via l'exploitation de sources de données complémentaires (enquêtes et expertises), permettant :
 - Une description technico-architecturale (et donc thermique) des logements à leur date de construction, puis une prise en compte des travaux de rénovation thermique réalisés jusqu'à la période actuelle.
 - Une qualification des systèmes de chauffage (prise en compte des PAC et énergies d'appoint notamment) et de ventilation utilisés.
- 3. Une simulation thermique selon une méthode simplifiée de type DPE-3CL, à l'échelle du logement, permettant d'estimer leurs consommations d'énergie.

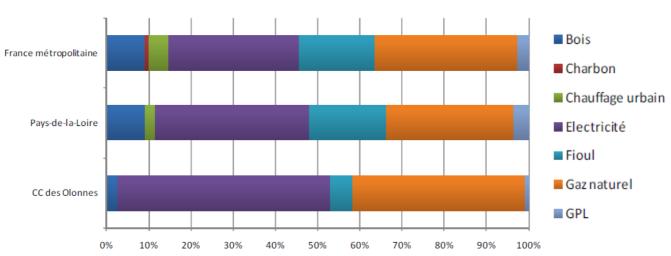
Si l'exactitude des résultats n'est pas l'objectif recherché dans cet exercice de modélisation qui cherche avant tout à décrire les mécanismes de consommations, la cohérence du modèle avec les consommations observées est assurée par une comparaison avec les données de consommations officielles à l'échelle de la région (SOeS4) et un éventuel recalage des hypothèses posées.

Parts de marché des énergies principales de chauffage (Ensemble des logements)

		CC des	s Olonnes		Ré	gion Pa	ys-de-la-Lo	ire		France	e entière	
	Nombre de logts	%	Surface totale (milliers de m²)	Surface moyenne (m²)	Nombre de logts (milliers)	%	Surface totale (millions de m²)	Surface moyenne (m²)	Nombre de logts (millions)	%	Surface totale (millions de m²)	Surface moyenne (m²)
Bois	912	3,0%	96	106	156	9,0%	15	98	2,8	9,0%	270	98
Charbon	0	0,0%	0	70	0	0,0%	0	79	0,3	1,0%	27	92
Chauffage urbain	21	0,0%	1	69	41	2,0%	3	70	1,4	5,0%	95	68
Electricité	17 489	50,0%	1 281	73	626	37,0%	52	82	9,4	31,0%	734	78
Fioul	1 834	5,0%	191	104	309	18,0%	33	107	5,5	18,0%	570	104
Gaz naturel	14 173	41,0%	1 270	90	515	30,0%	48	92	10,3	34,0%	893	87
GPL	281	1,0%	33	117	61	4,0%	6	105	0,8	3,0%	85	105
Total	34 710	100%	2 872	83	1 709	100%	157	92	30,4	100%	2 675	88

Source: ENERTER® - mars 2011





Source: ENERTER® - mars 2011

Ce tableau et ce graphique donnent les énergies principales de chauffage utilisées par le parc et comparent leur répartition avec les parts de marché régionale et nationale, ce qui permet d'identifier des particularités locales en terme de fourniture énergétique. Le mix énergétique du parc de logements a notamment un impact en termes de vulnérabilité du territoire : une part importante de combustibles fossiles augmente sa dépendance à l'augmentation des prix de l'énergie. Il permet également d'identifier les leviers disponibles pour améliorer l'impact environnemental du secteur résidentiel, telles que la substitution des énergies fossiles au bénéfice des énergies renouvelables.

Consommations énergétiques annuelles totales et unitaires par usages (exprimées en énergie finale) résidences principales uniquement

	C	C des Olon	ines	Région Pay	s-de-la-Loire	France	entière
	Conso. totales (GWh EF)	Conso. unitaires (kWh EF/m²)	Conso. unitaires (kWh EF/logement)	Conso. unitaires (kWh EF/m²)	Conso. Unitaires (kWh EF/logement)	Conso Unitaires (kWh EF/m²)	Conso Unitaires (kWh EF/logement)
Chauffage	221	119	11 199	136	12 934	153	13 831
Eau Chaude Sanitaire ECS	30	16	1 527	19	1 834	21	1 873
Cuisson	19	10	938	11	1 081	12	1 073
Electricité spécifique	49	26	2 462	30	2 822	30	2 712
Tous usages confondus	319	172	16 127	197	18 671	215	19 488

Source: ENERTER® - mars 2011

Les consommations en énergie finale correspondent à la consommation « réelle », effectivement facturée et relevée au compteur ; elle ne prend pas en compte les pertes de distribution. Dans la perspective d'une politique de maîtrise de l'énergie, il est intéressant d'adopter cette approche par la demande pour identifier des enjeux et des leviers d'action qui renvoient à la consommation sur laquelle l'usager, le consommateur a prise. Par souci de rigueur, le raisonnement en énergie finale n'est utilisé qu'à l'échelle d'un bâtiment ou bien quand on ne parle que d'une énergie spécifique.

- Pour les énergies fossiles utilisées directement comme source de chaleur (par exemple le gaz) : l'énergie primaire est égale à l'énergie finale, c'est-à-dire à l'énergie totale consommée et facturée au compteur.
- Pour l'électricité utilisée comme chauffage, le calcul est plus complexe : l'électricité est produite depuis différentes sources : nucléaire, hydraulique, énergies fossiles ... L'énergie primaire du chauffage électrique correspond donc à 2.58 fois l'énergie électrique consommée au compteur du bâtiment (énergie finale).

Consommations énergétiques unitaires liées au chauffage par énergie principale de chauffage (exprimées en énergie finale par an, par logement et par m²), résidences principales uniquement

	CC des Old	onnes	Région Pays-c	de-la-Loire	France e	ntière
_	Conso. unitaires (kWh EF par logement)	Conso. unitaires (kWh EF/m²)	Conso. unitaires (kWh EF par logement)	Conso. unitaires (kWh EF/m²)	Conso. unitaires (kWh EF par logement)	Conso. unitaires (kWh EF/m²)
Bois	12 679	116	15 769	154	20 408	198
Charbon	41 506	731	51 725	658	28 655	302
Chauffage urbain	14 258	207	8 985	128	9 908	145
Electricité	6 927	81	7 935	92	7 693	95
Fioul	19 274	172	20 222	183	19 514	182
Gaz naturel	13 972	143	13 398	143	14 538	164
GPL	13 919	110	15 080	138	14 760	136
Toutes énergies confondues	11 199	119	12 934	136	13 831	153

Source: ENERTER® - mars 2011

Le tableau ci-dessus donne les consommations liées au chauffage par logement et par m², selon l'énergie de chauffage. Les disparités constatées entre énergies de chauffage peuvent être interprétées à partir des différences de nature du parc selon l'énergie du chauffage : surfaces moyennes, ancienneté du parc, ... Les données pour la région et la France entière permettent la comparaison.

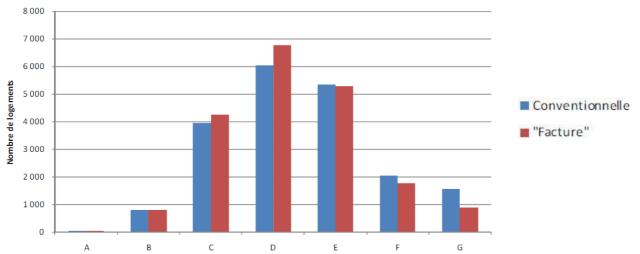
Répartition des logements selon leur étiquette Energie du diagnostic de performance énergétique Résidences principales uniquement

	Nombre de l	ogements
	Conventionnelle	"Facture"
Α	8	8
В	800	808
С	3 961	4 247
D	6 044	6 774
E	5 350	5 264
F	2 047	1 770
G	1 561	900
Total	19 771	19 771

7934 résidences principales classées en E-F-G

Source: ENERTER® - mars 2011

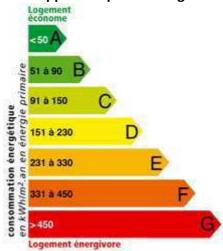
Répartition du nombre de logements selon leur étiquette Energie du diagnostic de performance énergétique



Source: ENERTER® - mars 2011

Le graphique ci-dessus montre la répartition du parc de résidences principales par étiquette Energie pour les deux méthodes de simulation, ce qui donne une représentation de la performance énergétique du parc.

Rappel: étiquette énergie

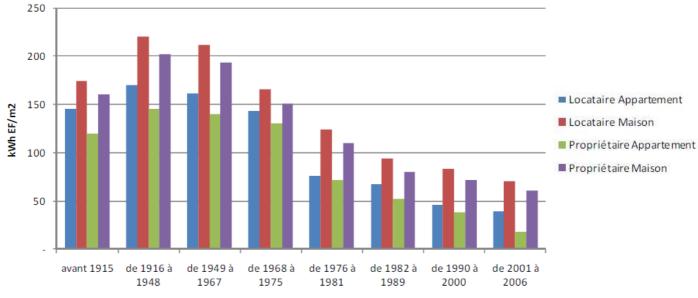


Indicateurs unitaires selon le type de logement- consommations énergétiques, coûts et émissions de GES par an et par logement, tous usages – Résidences principales uniquement

	Consomma- tions par logement (MWh EP)	Coût de fourniture énergétique par logement (€ TTC)	Emissions de GES par logement (kg eq CO2)
Appartement	15,7	952	1 612
Maison	28,3	1 707	3 086
Moyenne	25,4	1 534	2 748

Source: ENERTER® - mars 2011

Consommations unitaires annuelles de chauffage par typologie d'occupation et période de construction (KWh EF par an et par m²) – Résidences principales uniquement



Source: ENERTER® - mars 2011

Le graphique ci-dessus représente les consommations de chauffage par m² selon la période de construction des logements, le type de logement (maison ou appartement) et le statut de l'occupant (locataire ou propriétaire).

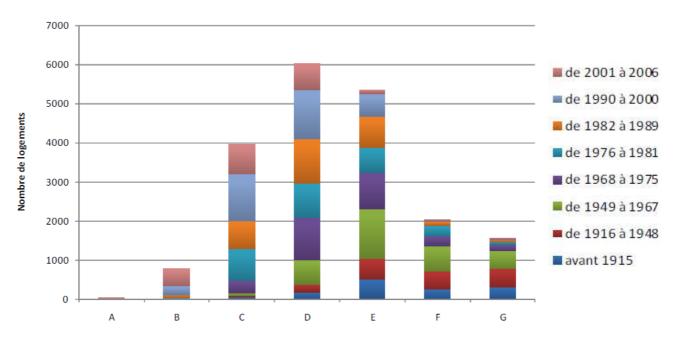
Distribution des logements selon l'étiquetage Energie du diagnostic de performance énergétique, par période de construction – Résidences principales uniquement

	А	В	С	D	E	F	G	Total
avant 1915	0	0	63	189	510	254	321	1 336
de 1916 à 1948	0	0	17	192	517	467	468	1 661
de 1949 à 1967	0	0	88	620	1 278	634	445	3 065
de 1968 à 1975	0	0	319	1 092	934	259	150	2 755
de 1976 à 1981	0	46	805	880	652	285	90	2 759
de 1982 à 1989	1	55	728	1 134	795	83	35	2 831
de 1990 à 2000	1	242	1 192	1 249	567	33	29	3 314
de 2001 à 2006	6	456	749	686	96	32	24	2 051
Total	8	800	3 961	6 044	5 349	2 047	1 562	19 771

8959 résidences principales

Source: ENERTER® - mars 2011

Distribution des logements selon l'étiquetage Energie du diagnostic de performance énergétique, par période de construction - Résidences principales uniquement



Source: ENERTER® - mars 2011

Le tableau et le graphique ci-dessus donnent la répartition des logements par étiquette Energie, puis leur distribution selon la période de construction au sein des logements possédant la même étiquette.

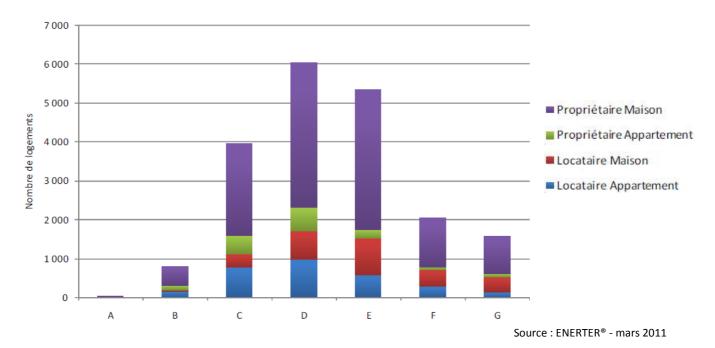
Distribution des logements selon l'étiquetage Energie du diagnostic de performance énergétique, selon le statut d'occupation et le type de logement – Résidences principales uniquement

		А	В	С	D	E	F	G	Total
Locataire	Appartement	3	161	778	978	588	287	148	2 942
Locataire	Maison	0	25	340	749	929	415	396	2 855
Propriétaire	Appartement	0	134	483	582	237	81	66	1 583
Propriétaire	Maison	5	480	2 360	3 735	3 595	1 264	952	12 391
Tot	Total		800	3 961	6 044	5 349	2 047	1 562	19 771

45% de résidences principales

Source: ENERTER® - mars 2011

Distribution des logements selon l'étiquetage Energie du diagnostic de performance énergétique, selon le statut d'occupation et le type de logement – Résidences principales uniquement



Le tableau et le graphique ci-dessus donnent la répartition des logements par étiquette Energie, puis leur distribution selon le statut de l'occupant et le type de logement (maison/appartement).

Calcul de type « facture »

Des croisements similaires sont donnés pour les étiquettes Energie estimées selon la méthode de type « facture » qui permet de réduire les résultats obtenus en méthode conventionnelle. Cette baisse marque « l'effet portefeuille », c'est-à-dire l'autolimitation des ménages sur leur consommation du fait de leurs revenus.

Distribution des logements selon l'étiquetage Energie du diagnostic de performance énergétique, par période de construction – Résidences principales uniquement.

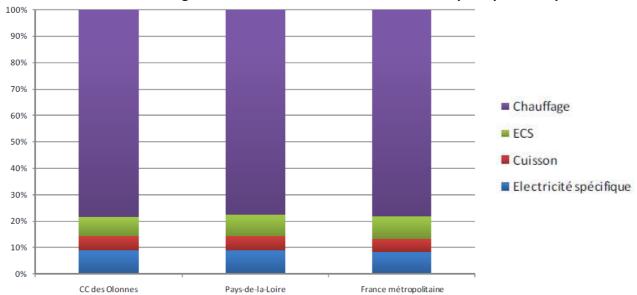
	Α	В	С	D	E	F	G	Total
avant 1915	0	0	76	334	490	256	181	1 336
de 1916 à 1948	0	0	57	323	543	447	290	1 660
de 1949 à 1967	0	0	146	892	1 294	524	209	3 065
de 1968 à 1975	0	4	379	1 220	862	211	79	2 755
de 1976 à 1981	0	46	842	951	678	188	54	2 759
de 1982 à 1989	1	55	778	1 137	745	80	35	2 831
de 1990 à 2000	1	246	1 214	1 235	557	32	29	3 314
de 2001 à 2006	6	456	755	682	94	33	24	2 051
Total	8	808	4 247	6 774	5 264	1 770	900	19 771

7934 de résidences principales 5386 construites avant 1975

Source: ENERTER® - mars 2011

Emissions de gaz à effet de serre

Parts des différents usages dans les émissions de GES - Résidences principales uniquement



Source: ENERTER® - mars 2011

Le graphique ci-dessus représente la répartition des émissions de GES par usage : chauffage, eau chaude, cuisson et électricité. Pour comparaison, les répartitions sont également données pour la Région des Pays de la Loire et la France entière. Notons que les émissions sont fonction à la fois de la quantité d'énergie consommée mais également des facteurs d'émission associés aux énergies.

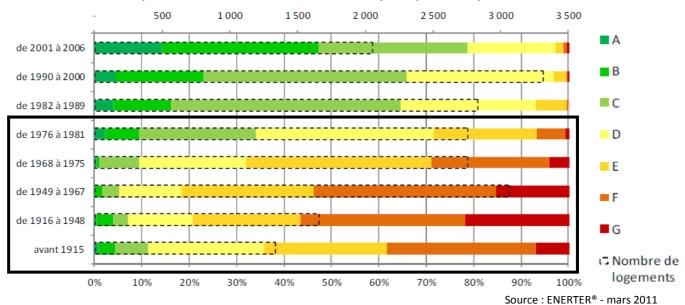
Ces éléments fournissent aux lecteurs les principaux ordres de grandeur nécessaires à l'élaboration d'une stratégie de type « Facteur 4 » pour le secteur résidentiel, contribution à l'effort nécessaire de réduction des émissions de GES.

Le graphique suivant donne les répartitions des logements par étiquette Climat, croisées avec les données suivantes :

- La période de construction de logement,
- L'énergie de chauffage principale,
- Le statut de l'occupant et le type de logements,
- Le statut de l'occupant et l'appartenance ou non à un organisme HLM.

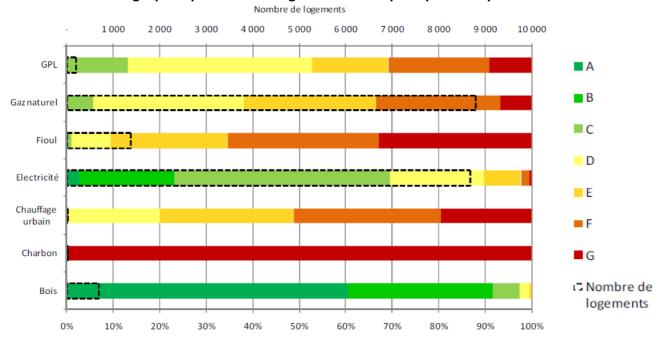
Ces données peuvent par exemple être utilisées dans le cadre d'une politique « Facteur 4 » pour identifier les spécificités des logements les plus générateurs d'émissions de GES.

Distribution des logements selon l'étiquetage Climat du diagnostic de performance énergétique, par période de construction - Résidences principales uniquement



Distribution des logements selon l'étiquetage Climat du diagnostic de performance énergétique, par

énergie principale de chauffage - Résidences principales uniquement



Source : ENERTER® - mars 2011

424 – Evolution comparative des consommations en électricité et en gaz

Le suivie des consommations en électricité et en gaz entre 2001 et 2010 met en évidence une hausse très importante de l'électricité, et beaucoup plus modérée pour le gaz.

Ainsi, à titre d'exemple le nombre de clients a augmenté de 15 % sur le Château d'Olonne et dans le même temps la consommation d'électricité a progressé de 41 %.

Cette augmentation s'observe sur les 3 communes, elle est particulièrement marquée sur les Sables d'Olonne avec un rapport de 4.

Globalement, le nombre de clients en électrique progresse plus que ceux du gaz. Il est vrai que notamment du point de vue du chauffage, ces systèmes ont fait beaucoup de progrès et sont aujourd'hui tout à fait attractifs. La hausse des prix du gaz, les craintes sur l'approvisionnement en énergies fossiles dissuadent peut être un certain nombre de clients au moment du choix de l'énergie.

Par ailleurs, sur un secteur côtier, réputé pour des températures assez douces, où le parc de résidences secondaires est important, les clients vont sans doute avoir tendance à privilégier l'électrique.

C'est encore plus vrai dans l'habitat collectif, où tous les logements récents sont chauffés en électrique.

Enfin, ce bond de la consommation électrique révèle peut être l'évolution de nos modes de vie, de l'équipement et du confort des ménages avec l'augmentation des appareils audiovisuels et informatiques.

Il est difficile de se prononcer, car ces chiffres obtenus pour le PLH, n'existent pas pour d'autres secteurs.

Evolution des consommations en énergie électrique des particuliers sur la Communauté de Communes des Olonnes

	CHÂT	EAU D'OLONN	IE	OLO	NNE SUR MEI	3	LES SA	BLES D'OLONI	NE
	NB CLIENTS PART	CONSO KWh	PUI KW	NB CLIENTS PART	CONSO KWh	PUI KW	NB CLIENTS PART	CONSO KWh	PUI KW
Année 2001	8 254	37 288 569	61 974	5 150	27 268 952	38 937	17 738	45 688 629	115 193
Année 2005	8 715	43 893 776	66 102	5 959	34 816 364	45 582	18 849	51 900 090	124 514
Année 2010	9 528	52 511 465	73 596	7 126	47 258 005	56 175	19 098	60 431 274	127 919
Variation 2001-2010 consommation globale	+15%	+41%		+38%	+73%		+8%	+32%	
Variation 2001-2010 par client		+22%			+25%			+22%	

Source: SYDEV - ERDF - GRDF

Evolution des consommations en énergie gaz des particuliers sur la Communauté de Communes des Olonnes

	CHÂTEAU D'OLONNE		OLONNE SUR MER		LES SABLES D'OLONNE	
	NB CLIENTS PART	CONSO KWh	NB CLIENTS PART	CONSO KWh	NB CLIENTS PART	CONSO KWh
Année 2001	2 898	41 973 592	8 987	87 268 886	1 740	24 701 440
Année 2005	3 127	44 508 197	8 996	92 462 396	1 999	28 959 029
Année 2010	3 198	43 901 704	8 580	87 630 967	2 110	29 350 340
Variation 2001-2010 consommation globale	+10%	+4,5%	-5%	+0,4%	+21%	+19%
Variation 2001-2010 par client		+5.5%		-5%		+2%

Source: SYDEV - ERDF - GRDF

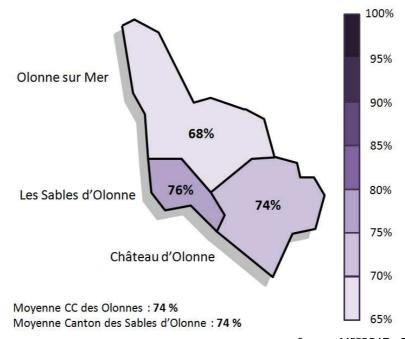
425 – La précarité énergétique des ménages

Un faisceau d'éléments permet d'affiner la perception de la question d'une éventuelle précarité énergétique des ménages sur le territoire de la Communauté de Communes.

- 74 % de la population du canton éligible aux aides Très Sociales de l'Anah avait plus de 60 ans en 2007, ce qui correspond à 1 037 personnes sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes et 138 personnes sur le territoire de la Communauté de Communes Auzance et Vertonne.

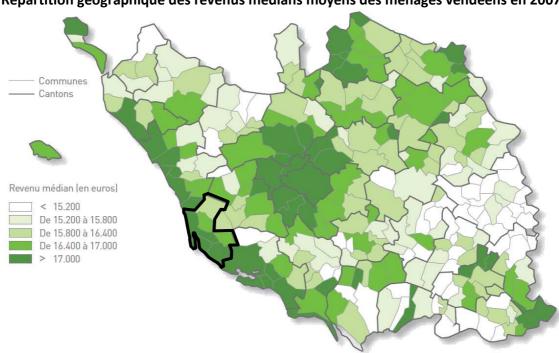
Les travaux d'économie d'énergie supposent pour certains un investissement important si l'on souhaite obtenir un véritable gain (changement de toutes les menuiseries, changement du mode de chauffage, isolation globale du logement). Ce décalage entre les revenus des ménages et le coût des travaux est de nature à différer les projets ou à réduire leur importance et donc le gain qui peut en découler (changement partiel des menuiseries, isolation partielle du logement, équipements de chauffage moins importants, ...).

Part des propriétaires occupants très sociaux âgés de plus de 60 ans



Source : MEEDDAT – Filocom 2007 d'après DGI

Le revenu moyen des ménages, à première vue plus élevé sur le territoire d'études que sur le département cache une situation plus complexe, où les écarts de revenus se révèlent plus marqués que sur d'autres territoires. Les intervenants sociaux, les bailleurs publics s'accordent à dire qu'il existe une réelle précarité d'une partie de la population.



Répartition géographique des revenus médians moyens des ménages vendéens en 2007

Source : Services Fiscaux de la Vendée – Direction Générale des Impôts ; Vendée Expansion – Vendéoscope 2010

- Plus généralement, 220 logements de propriétaires-occupants et 78 logements locatifs étaient inconfortables en 2007, c'est-à-dire qu'il leur manquait un élément de confort « essentiel » (ou WC, ou douche, ou chauffage central). On peut imaginer que ces logements ne sont par ailleurs pas les plus performants en ce qui concerne l'isolation : lorsque le confort de base est défaillant, on n'imagine pas les propriétaires s'intéresser aux questions « annexes ».
- Sur ce parc de logements inconfortables, le PIG habitat indigne a vocation à intervenir et à élargir le champ du traitement de l'inconfort à celui des économies d'énergie.
- En ce qui concerne le parc locatif, les entretiens avec les agences immobilières ont confirmé la nécessité de réaliser des efforts sur l'isolation du logement.
- L'intervention du FSL par le biais de sa rubrique « charges d'énergie » peut être un indicateur de la précarité énergétique des ménages. Sur 2009 et 2010, l'intervention en aide aux impayés de fluides représente 514 dossiers.
- Le parc de logements de la Communauté de Communes est assez récent puisque seulement 9% des résidences principales ont été construites avant 1915. Cependant, globalement 80 % date d'avant 1993. Le potentiel d'amélioration, au sens large et sur les économies d'énergie, est donc énorme en chiffres bruts : 16 876 résidences principales.

L'expérience acquise sur d'autres territoires permet de pressentir que le parc le plus ancien n'est pas forcément la seule cible. Cette expérience confrontée à l'analyse de professionnels tels que l'ADEME amène à accorder également de l'attention au patrimoine construit entre 1975 et 1993 (5 037 résidences principales sur la Communauté de Communes des Olonnes et 580 sur la Communauté de Communes Auzance et Vertonne).

43 – La prise en compte du développement durable dans les aménagements fonciers et les projets de construction

La comparaison entre des aménagements fonciers pour l'habitat au début et à la fin des années 2000 souligne les efforts faits en matière de réseaux et de consommation électrique publique et de densification.

CHATEAU D'OLONNE

Les jardins du Château d'Olonne 1



Réalisation: 2001

Linéaire de réseau électrique : 3122 ml

Surface cessible: Non connu

Candélabres: 20

Consommation moyenne éclairage

public: 8200 KWh/an Nombre de lots: 59

Nombre de lots / ha : Non connu

Les Prés de la Clais 1



Réalisation: 2008

Linéaire de réseau électrique : 3234.50 ml

Surface cessible: 2.89 ha

Candélabres: 34

Consommation moyenne éclairage public :

5950 KWh/an

Nombre de lots: 61

Nombre de lots / ha : 21 logts / ha

Source : SyDEV - Communes

OLONNE SUR MER

Le Gilier



Réalisation: 2001

Linéaire de réseau électrique : 1037.50 ml

Surface cessible: 1.25 ha

Candélabres: 11

Consommation moyenne éclairage public :

4510 KWh/an Nombre de lots : 28

Nombre de lots / ha: 22 logts / ha

La Léonière



Réalisation: 2009

Linéaire de réseau électrique : 228.50 ml

Surface cessible: 0.72 ha

Candélabres: 5

Consommation moyenne éclairage

public: 875 KWh/an Nombre de lots: 29

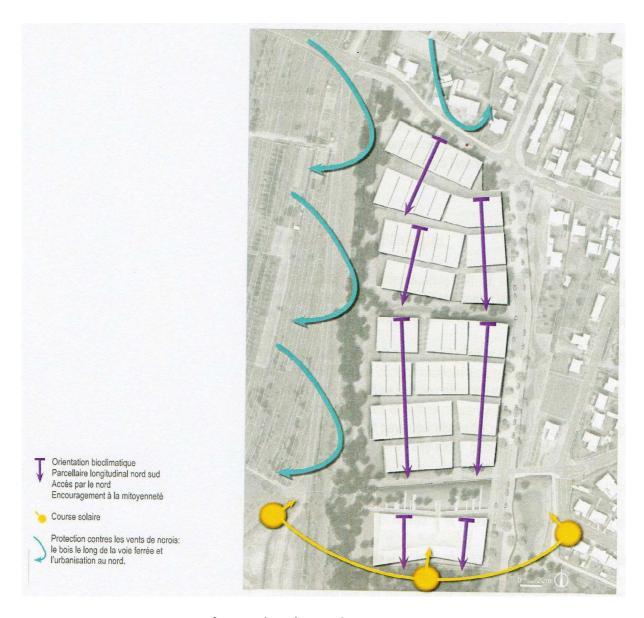
Nombre de lots / ha: 40 logts / ha

Source : SyDEV - Communes

Des réalisations en cours mettent en évidence la prise en compte du développement durable. C'est le cas de la ZAC de Belle Noue à Olonne sur Mer, de conception bioclimatique et de la Résidence les Myosotis aux Sables d'Olonne, labellisée BBC grâce à l'utilisation de l'énergie solaire.

OLONNE SUR MER

ZAC de Belle Noue - Fin 2011



Surface aménagée : 6.4 ha Nombre de lots : 37

Nombre de logement prévus : 150 logts

Nombre de lots / ha : 25 logts / ha en moyenne

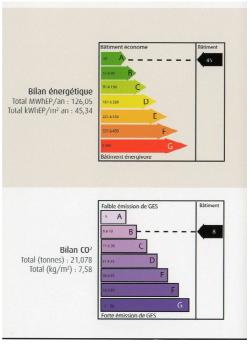
Source: Commune d'Olonne sur Mer

LES SABLES D'OLONNE

Résidence les Myosotis - 2011







Source : AAP

SYNTHESE

- L'objectif du Grenelle est de diviser par 4 (Facteur 4) les consommations énergétiques des bâtiments anciens.
- Un marché de l'énergie dominé par l'électrique sur la Communauté de Communes des Olonnes, mais suivi de près par le gaz naturel.
- 44 % du parc de résidences principales construits avant 1975.
- 96 % du parc social diagnostiqué a une performance énergétique supérieure ou égale à D et aucun logement social n'est classé en F et G.
- Une consommation énergétique et une production de gaz à effet de serre majoritairement du au chauffage.
- La consommation énergétique pour le chauffage est en gaz deux fois supérieure à celle de l'électricité.
- 7934 résidences principales classées en étiquette énergie E, F, et G.
- Un coût moyen de fourniture énergétique de 1 534 €/an/logement.
- La cible privilégiée d'une intervention en faveur des économies d'énergie : le parc de résidences principales construit avant 1975 et chauffé au gaz naturel.
- Les 10 dernières années marquées par une augmentation importante de la consommation électrique.
- Les nouvelles zones d'aménagement et les programmes immobiliers intègrent le développement durable



Partie 4 – Logement et développement durable



PARTIE 5

LE FONCIER



51 - La mobilisation du foncier : une forte artificialisation des terres

L'observatoire foncier réalisé par la SAFER sur le canton des Sables d'Olonne, fournit une image des transactions sur le marché des terres dans l'espace naturel et rural.

Le canton des Sables d'Olonne s'étend sur 13 896 hectares de terres cadastrées.

Les surfaces cadastrées par commune sur le canton des Sables d'Olonne

	Château d'Olonne	Olonne sur Mer	Les Sables d'Olonne	L'Ile d'Olonne	Sainte Foy	Vairé	Total
Surface cadastrée (ha)	2 878	4 264	688	1 838	1 504	2 725	13 896

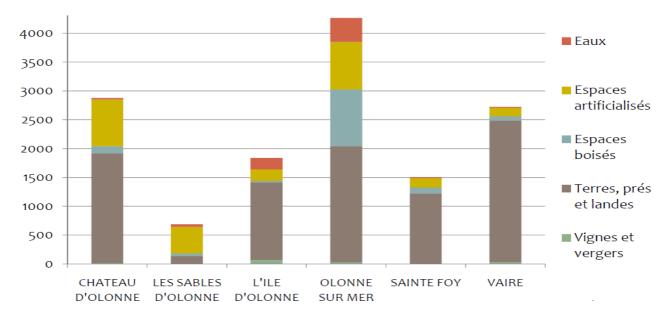
Source : Observatoire foncier SAFER Poitou Charente – DGI concept ingénierie 2010 Remarque : les routes, espaces côtiers ne sont pas cadastrés.

L'occupation du sol du canton des Sables d'Olonne est marquée par :

- La dominance des terres à vocation agricole avec 2/3 des surfaces concernées. Il s'agit en majorité de terres (75 % des espaces agricoles) mais également de prés, landes et en moindre proportion de vignes.
- 19 % d'espaces artificialisés : terrains bâtis, à bâtir, chemins de fer, ...
- Des espaces boisés non négligeables puisqu'ils couvrent 10 % du territoire.

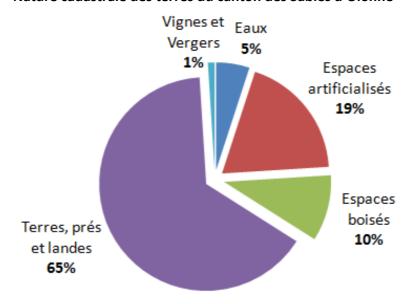
La part des différentes communes dans cette répartition cadastrale est détaillée dans le graphe cicontre :

Répartition des natures cadastrales par surface dans les 6 communes du canton des Sables d'Olonne



Source : Observatoire foncier SAFER Poitou Charente – DGI concept ingénierie 2010

Nature cadastrale des terres du canton des Sables d'Olonne



Source: Observatoire foncier SAFER Poitou Charente – DGI concept ingénierie 2010

On remarque une répartition différente des natures de terres entre les six communes : certaines avec une dominante de terres agricoles, d'autres plus urbanisées. Les deux communes du territoire d'étude qui possèdent le plus de terres agricoles sont Olonne sur Mer (2042 hectares) et Vairé (2 482 hectares).

Plusieurs données générales apportent des informations sur l'utilisation des terres agricoles d'une commune :

- Les surfaces cadastrées en tant que terres agricoles dans les données DGI. On considère ici comme telles les terres, prés, landes, vignes et vergers.
- Les SAU (Surfaces Agricoles Utiles) communales, données issues des statistiques Agreste. Cette donnée recense l'ensemble des terres cultivées sur une commune, quelle que soit la provenance des agriculteurs (siège d'exploitation situé sur la commune ou non).
- Les surfaces totales exploitées par les agriculteurs d'après les données du RPG (Recensement Parcellaire Graphique). Il s'agit de l'ensemble des surfaces déclarées par les exploitants professionnels dans le cadre des subventions PAC (Politique Agricole Commune).

Utilisation des terres agricoles sur les communes du canton des Sables d'Olonne

	Château d'Olonne	Olonne sur Mer	Les Sables d'Olonne	L'Ile d'Olonne	Sainte Foy	Vairé	Total
Surfaces cadastrales totales (en ha)	2 878	4 264	688	1 838	1 504	2 725	13 896
Surfaces cadastrées en terres agricoles* (en ha)	1 915	2 042	138	1 412	1 223	2 482	9 212
SAU communale ** (en ha)	1 395	989	32	853	1 146	2 080	6 495
SAU communale RGP *** (en ha)	1 219	837	NS	907	977	2 132	6 072

* DGI 2008, ** RGA 2000 et *** RGP 2009

Source: Observatoire foncier SAFER Poitou Charente – DGI concept ingénierie 2010

Les données DGI et RGA ne datent pas de la même année mais la différence entre cadastre et SAU est tout de même assez importante.

Cette approche peut laisser présager de l'importance des zones en friche sur le canton des Sables d'Olonne. Une étude complémentaire sur l'enfrichement est en cours de réalisation par la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs l'analyse de l'impôt foncier amène des informations sur « qui » possède les terres. Un impôt foncier est payable pour chaque propriété foncière au profit de l'administration fiscale. Le contribuable de la taxe foncière est appelé propriétaire.

La majorité des propriétaires résident dans le canton des Sables d'Olonne, ils possèdent un peu plus de la moitié des surfaces du territoire. Les personnes originaires de Vendée (hors canton des Sables d'Olonne) possèdent à la fois des terrains avec résidence mais également des terres agricoles, principalement en limite du territoire du canton.

Le caractère touristique de la zone explique en partie la proportion importante de propriétaires ne résidant pas dans le canton des Sables d'Olonne.

Entre 2000 et 2009, au total environ 1 600 hectares de terres agricoles ont fait l'objet d'une vente sur l'ensemble du canton des Sables d'Olonne. Rapporté à la Surface Agricole Utile de chaque commune, c'est entre 9 et 4 % des terres agricoles communales qui se trouvent concernés par une vente.

Répartition des propriétés par commune sur le canton des Sables d'Olonne

	Château d'Olonne	Olonne sur Mer	Les Sables d'Olonne	L'Ile d'Olonne	Sainte Foy	Vairé	Total
Nombre de comptes de propriété	7 679	5 113	9 100	1 658	376	263	24 189
Nombre de propriétaires	14 378	9 197	16 754	3 026	701	517	44 573
Propriété moyenne / compte (en ha)	0,37	0,54	0,07	0,94	1,61	2,59	0,35
Surfaces possédées par des résidents de la commune	1 901 ha Soit 66 %	2 330 ha Soit 55 %	469 ha Soit 68 %	932 ha Soit 51 %	744 ha Soit49 %	1 531 ha Soit 56 %	7 907 ha Soit 57 %

 $Source: Observatoire \ foncier \ SAFER \ Poitou \ Charente-DGI \ concept \ ingénierie \ 2010$

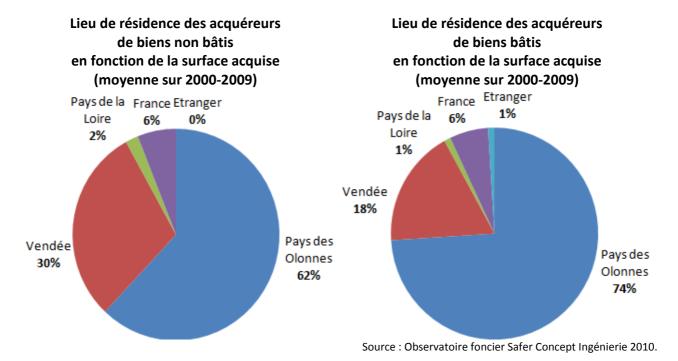
Répartition des propriétaires selon leur commune de résidence

Lieu de résidence des propriétaires (1)	Surface (en ha)	Répartition	Nbre de comptes de propriété	Répartition
Canton des Sables d'Olonne	7 907	56.9 %	16 185	66.9 %
Vendée	2 277	16.4 %	1 889	7.8 %
Région Pays de la Loire	1 516	10.9 %	1 484	6.1 %
France	2 157	15.5 %	4 503	18.6 %
Etranger	39	0.3 %	128	0.6 %
Total général	13 896		24 189	

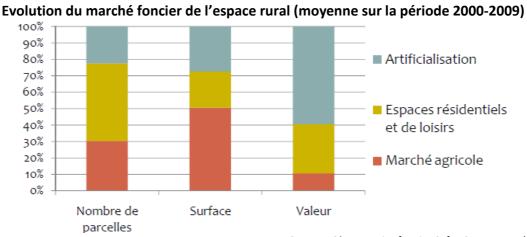
(1) Le lieu de résidence du premier propriétaire de chaque compte a été pris en compte pour cette analyse Source : Observatoire foncier Safer Concept Ingénierie 2010.

Si l'on analyse ces ventes, on note que :

- 60% des acquéreurs sont non agricoles (30 % personnes physiques et 30 % personnes morales), mais ils acquièrent comparativement de petites surfaces pour des montants très élevés (30 % des surfaces, 61 % de la valeur totale, ...). Il est révélateur de constater qu'il s'agit principalement de terrains agricoles, acquis par des sociétés immobilières, pour l'implantation de logements.
- Les acquéreurs résident majoritairement sur le canton des Sables d'Olonne.



- En terme de surfaces, les parcelles sont vendues majoritairement pour le marché agricole.
- En nombre de parcelles notifiées, le marché de l'espace rural est dominé par des espaces de loisirs. Il s'agit cependant souvent de petites surfaces, acquises par des non agriculteurs.

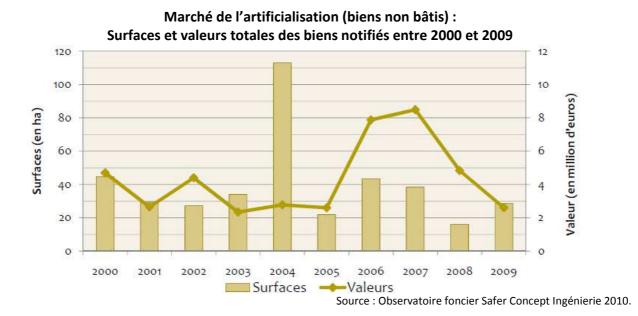


Source : Observatoire foncier Safer Concept Ingénierie 2010.

Le marché de l'artificialisation donne un aperçu de l'urbanisation des communes, il regroupe l'ensemble des ventes de terrains agricoles ou naturels avec un projet d'urbanisation ou d'infrastructure réalisé par une collectivité, un promoteur ou un privé. On s'intéresse ici uniquement aux surfaces vendues sans bâtiment.

Sur la période 2000-2009, près de 400 hectares de ventes de terrains non bâtis rentrent dans le marché de l'artificialisation sur le canton des Sables d'Olonne.

Cela représente environ 6 % des surfaces agricoles du canton, soit 0.6% sur une année qui rentre dans le marché de l'artificialisation.



Avec en moyenne 40 hectares de terres concernées chaque année par des projets d'aménagement (lotissements, constructions, ...) ou d'urbanisation (route, établissements publics, ...) le marché de l'artificialisation est constant sur le canton des Sables d'Olonne. On constate cependant des particularités suivant les années qui s'expliquent par les quelques raisons suivantes :

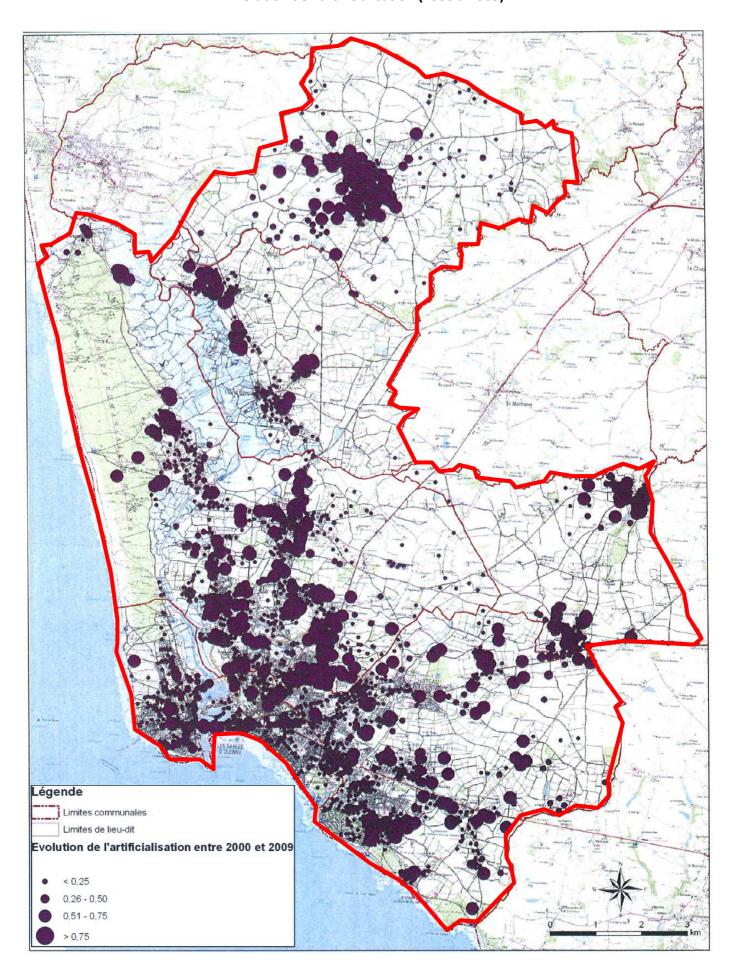
- En 2004, les surfaces importantes constatées et la relative stabilité des prix s'expliquent par 2 séries de ventes portant chacune sur une quarantaine d'hectares, acquis à des prix proches du prix agricole (autour de 3800€/ha) : il s'agissait de créer des réserves foncières sur la commune de Château d'Olonne dans l'objectif de réaliser le contournement de la ville.
- En 2006 et 2007, la forte augmentation des prix (autour de 8 millions d'euros chaque année) est liée à plusieurs achats de terrains par des sociétés immobilières. Ces acquisitions ont eu lieu principalement sur les communes d'Olonne sur Mer et Château d'Olonne.

Ce marché se porte majoritairement sur les communes de Château d'Olonne et Olonne sur Mer qui ont concentré chacune 40% des transactions.

Enfin, le taux d'artificialisation est l'indicateur qui mesure le rapport entre les terres artificialisées et le total des terres. Il permet de mesurer le basculement des terres à vocation agricoles ou naturelles en terres urbanisées.

En Vendée le taux d'artificialisation entre 2000 et 2009 était de 2.85 % il atteint 15.9 % sur le canton des Sables d'Olonne.

Evolution de l'artificialisation (2000 à 2009)



52 – La consommation foncière : un réel effort de densification

La consommation foncière devient un enjeu fondamental pour les communes, de par la forte pression exercée sur les terrains constructibles, et la raréfaction des surfaces potentiellement urbanisables. Les experts estiment ainsi que la consommation moyenne annuelle a été multipliée par 4 sur le département de la Vendée entre la décennie 90 et la décennie 2000. Avec néanmoins un fléchissement à partir de 2007, en lien avec la hausse du coût de l'immobilier et des difficultés nouvelles pour l'obtention d'un prêt.

Dans les analyses suivantes la consommation foncière s'entend comme la surface de l'ensemble des parcelles concernées par les PC autorisés dont les travaux sont la réalisation de nouveaux logements, qu'elles soient situées aussi bien dans le tissu urbain existant (renouvellement urbain, remplissage de dents creuses, divisions de parcelles bâties...) ou en extension (urbanisation sur terrain à bâtir). De ce fait, la surface des parcelles situées en renouvellement urbain et issues de divisions a été comptabilisée dans les chiffres de la consommation foncière qui peut donc être surévaluée.

La consommation foncière sur la Communauté de Communes des Olonnes est très inégale selon les communes, car comprise en moyenne entre 2005 et 2010, entre 13,6 hectares à Olonne sur Mer et 2,6 hectares au Sables d'Olonne. Globalement se sont 24,3 hectares qui sont utilisés pour de l'habitat par an sur le territoire communautaire, soit un total cumulé de 145 hectares en 6 ans.

Toutefois la consommation foncière moyenne par logement reste très en deçà de la moyenne vendéenne. Ainsi entre 2005 et 2010, la consommation moyenne par logement était 429 m², quand sur l'année 2010, année la plus basse de notre échantillon la Vendée se situait à 650 m² par logement (source ADILE).

Consommation foncière entre 2005 et 2010 sur le Canton des Sables d'Olonne (m² de surface de terrain nécessaire aux permis de construire autorisés)

	Moy	enne 2005 - 2	2010
	Nombre de logements	Surface (m²)	m²/logt (m²)
Château d'Olonne	163	79 984	491
Olonne sur Mer	255	136 311	534
Les Sables d'Olonne	170	26 973	159
CC des Olonnes	568	243 268	429
L'Ile d'Olonne	25	26 431	1 079
Sainte Foy	22	25 963	1 189
Vairé	17	17 075	995
CC Auzance et Vertonne	64	69 468	1 094

Les tableaux complets par année sont présents en page suivante Source : enquête communale H&D La ville des Sables d'Olonne, en lien à une disponibilité foncière plus limitée et un urbanisme plus vertical sur son territoire, possède la plus faible consommation foncière, soit 159 m² en moyenne par logement. Cette surface moyenne est faible quelque soit l'année, car n'ayant pas dépassé en 6 ans 377 m².

Pour sa part, Olonne sur Mer concentre la plus forte consommation foncière du territoire avec 56% des surfaces consommées sur les 6 ans (soit 82 hectares sur les 145). En outre, la surface moyenne des lots est par conséquent plus élevée avec 534 m² sur les 6 ans, avec des variations selon les années allant de 364 m² en 2006 à 871 m² en 2009.

Consommation foncière entre 2005 et 2010 sur le Canton des Sables d'Olonne (m² de surface de terrain par permis de construire autorisé)

	2005			2006			2007		
_	Nbre de logts	Surface (m²)	m²/logt (m²)	Nbre de logts	Surface (m²)	m²/logt (m²)	Nbre de logts	Surface (m²)	m²/logt (m²)
Château d'Olonne	227	107 624	474	178	78 536	441	148	72 626	491
Olonne sur Mer	211	165 281	783	548	199 512	364	320	168 855	528
Les Sables d'Olonne	140	52 785	377	251	23 565	94	232	30 127	130
CC des Olonnes	578	325 690	563	977	301 613	309	580	271 608	468
L'Ile d'Olonne	26	36 273	1 395	18	16 928	940	27	36 075	1 336
Sainte Foy	38	60 384	1 589	21	32 194	1 533	17	26 511	1 559
Vairé	21	16 826	801	34	33 860	996	9	15 700	1 744
CC Auzance et Vertonne	85	113 483	1 335	73	82 982	1 137	53	78 286	1 477

	2008			2009			2010		
_	Nbre de logts	Surface (m²)	m²/logt (m²)	Nbre de logts	Surface (m²)	m²/logt (m²)	Nbre de logts	Surface (m²)	m²/logt (m²)
Château d'Olonne	143	71 650	501	175	67 770	387	107	81 699	764
Olonne sur Mer	116	83 697	722	90	78 400	871	246	122 122	496
Les Sables d'Olonne	295	35 082	119	26	6 683	257	73	13 594	186
CC des Olonnes	554	190 429	344	291	152 853	525	426	217 415	510
L'Ile d'Olonne	21	26 509	1 262	33	26 420	801	22	16 378	744
Sainte Foy	2	5 809	2 905	2	2 616	1 308	51	28 263	554
Vairé	20	14 647	732	13	7 891	607	6	13 523	2 254
CC Auzance et Vertonne	43	46 965	1 092	48	36 927	769	79	58 164	736

Source : Syndicat mixte canton des Sables d'Olonne et enquête communale H&D

L'analyse des surfaces des terrains en fonction de la tranche d'âge de l'acquéreur, reflète une relative homogénéité selon l'âge. Ainsi le différentiel est relativement ténu entre les acheteurs, cependant les acquéreurs nés après 1960, ont des terrains 6% plus grand au Château d'Olonne et au Sables d'Olonne que les acquéreurs nés avant 1960.

Seule la commune d'Olonne sur Mer avec une offre plus importante marque un différentiel, mais toutefois assez relatif, de +18% pour les personnes nés après 1960.

Surface des terrains commercialisés entre 2005 et 2009 selon la tranche d'âge de l'acquéreur

	Né avant 1960	Né après 1960
Château d'Olonne	534 m²	564 m²
Olonne sur Mer	497 m²	585 m²
Les Sables d'Olonne	369 m²	391 m²

Pour cette analyse ont été retirées les données extrêmes, ainsi que certaines données incomplètes Source: PERVAL; 2005-2009

Le prix moyen des terrains par m², ne reflète pas de surcote réelle pour les plus petits terrains. Ainsi alors que la moyenne des surfaces comme vu précédemment est d'environ 430 m², les terrains de 100 à 300 m² sur le Château d'Olonne et Olonne sur Mer sont biens moins chers au m² qu'un terrain moyen de 430 m² par exemple.

La ville des Sables d'Olonne est la seule ou existe un surcoût pour les petits terrains, et celui-ci est d'environ 9% entre les terrains de moins de 300 m² et ceux de 300 à 500 m².

Prix moyen au m² des terrains commercialisés entre 2005 et 2009, selon la surface

	100 ≤ S < 300	300 <u><</u> S < 500	500 <u><</u> S < 700	700 ≤ S < 1000
Château d'Olonne	102 €	206 €	164 €	153 €
Olonne sur Mer	128 €	135 €	150 €	116 €
Les Sables d'Olonne	363 €	332 €	240 €	Non représentatif

S: Surface

Pour cette analyse ont été retirées les données extrêmes, ainsi que certaines données incomplètes Source: PERVAL; 2005-2009

Par ailleurs, si nous analysons en premier lieu les deux communes du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer, il est possible de remarquer que les terrains destinés à de l'habitat collectif n'entraînent pas de réel surcoût par rapport à de l'habitat individuel. Parfois même des parcelles vendues pour de l'habitat individuelle ont des prix beaucoup plus élevés que pour un projet collectif.

A l'opposé, sur la ville des Sables d'Olonne, l'habitat collectif semble entraîner un surcoût du m² constructible, ce qui marque l'impact de l'intervention des promoteurs sur le marché de l'habitat

Fourchette des prix des parcelles (par m²) commercialisées entre 2005 et 2009, selon la typologie d'habitat prévue

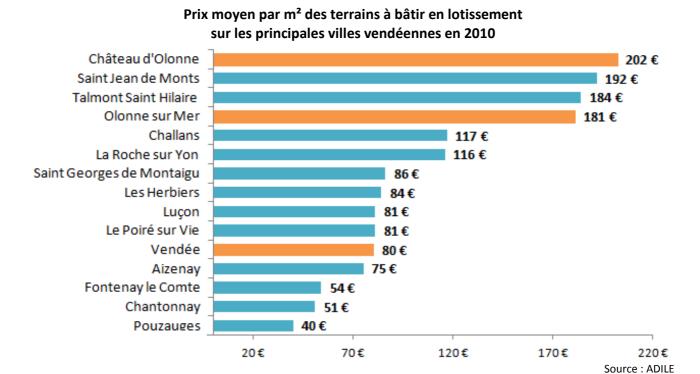
		Habitat individuel	Habitat collectif	Mixte	
Châtaau d'Olanna	Minimum	100 €	113 €	Non roprácontatif	
Château d'Olonne	Maximum	381 €	380€	Non représentatif	
Olonne sur Mer	Minimum	103 €	118€	Non ronrécontatif	
Olollile sur ivier	Maximum	304 €	155€	Non représentatif	
Les Sables d'Olonne	Minimum	100 €	249€	228€	
	Maximum	816 €	1 121 €	614 €	

Pour cette analyse ont été retirées les données extrêmes, ainsi que certaines données incomplètes

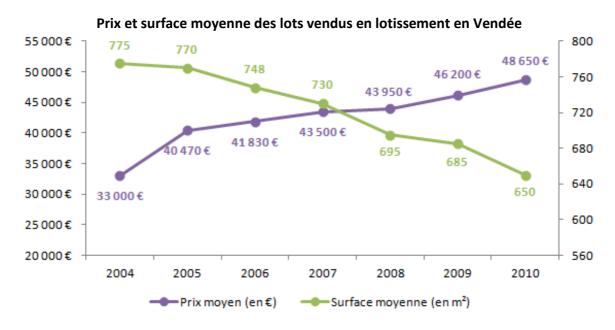
Source: PERVAL; 2005-2009

Ce graphique confirme le prix élevé sur la Communauté de Communes des parcelles en lotissement. Ainsi le Château d'Olonne se classe premier avec une moyenne de $202 \in \text{le m}^2$ et Olonne sur Mer est $4^{\text{ème}}$ avec un prix à $181 \in$.

Ces montants sont à mettre en relation avec la moyenne vendéenne qui n'est « que » de 80 € le m², soit un différentielle de 152% avec le Château d'Olonne et de 126% avec Olonne sur Mer.



Le croisement du prix moyen des parcelles vendues en lotissement et de leur surface moyenne, marque une évolution inversée proportionnellement sur le territoire vendéen. Ainsi entre 2004 et 2010, la surface moyenne des parcelles en lotissement est passée de 775 à 650 m² (moins 16%), quand dans le même temps le prix moyen de ces mêmes parcelles a progressé de + 15 650 € (soit une augmentation de +47%).



Source : ADILE

Nom de l'opération

Les Clos des Tremblais

53 – Le suivi de l'offre de terrains à bâtir : forte présence d'opérateurs privés régulée par quelques projets publics

Ce suivi vise à mesurer dans le cadre du PLH, puis via le suivi lors de l'observatoire du logement, d'une part la dynamique d'offre foncière sur le secteur, qu'elle soit publique ou privée, et d'autre part à analyser la vitesse de commercialisation du foncier sur la Communauté de communes des Olonnes.

En effet, les années précédentes ont été marquées par un boum de la construction, et avec la crise il s'agira d'évaluer les difficultés du secteur de la construction.

La disponibilité foncière des communes en lotissement

Date

d'arrêté de

Opérateur

Lotir en Vendée

Nombre

total de

10

Nombre de

lots dispo.

Taille des

parcelles

586 à 786 m²

Prix au m²

200 à 210 €

·		lotir	lots a l'origine	15/06/2011	disponibles	110
	СН	ÂTEAU D'OLO	NNE			
Les Saponnaires 3	SIPO PHILAM	11/04/2008	24	1	748 m²	250€
La Maisonnette	Mme BULTEAU Danielle	03/04/2009	4	0	-	-
Paul Broca	MILLET Aménagement	03/04/2009	6	2	442 à 450 m²	170 à 200 €
Les Castelonnes	SARL Les Castelonnes	15/07/2009	17	2	609 à 707 m²	197 à 205 €
Les Grands Terrages	SIPO PHILAM et ETIC	22/07/2010	33	33	333 à 1656 m²	179€
Les Arabettes	SIPO PHILAM	21/07/2011	6	4	433 à 518 m²	345 €

OLONNE SUR MER

Le Clos de la Huppe	MORNET - IRAZABAL	18/06/2008	6	1	893 m²	134 €
Le Parc des Roulières	CAP Habitat Vendée	19/01/2010	6	2	400 à 449 m²	198 à 220 €
Les Calthas	SIPO PHILAM	16/02/2010	5	0	416 à 665 m²	185 €
Le Clos de la Maisonneuve	SICA et SOLIM	27/08/2010	22	18	300 à 619 m²	-
Le Clos des Œillets	Vendée Logement ESH	03/11/2010	12	9	350 à 400 m²	-
Le Clos de la Forgerie	SA France Lot	23/12/2010	8	1	710 m²	182 €
Le Clos des Dorines	SIPO PHILAM	19/04/2011	13	13	230 à 400 m²	-
-	MOUSSEAU - PETIT	-	7	5	433 à 456 M²	-

LES SABLES D'OLONNE

	_					
Le Clos des Colibris	SARL Les Peupliers	26/03/2007	8	1	392 à 530 m²	-
Village de l'Aubraie	Milcendeau	24/01/2011	18	18	300 à 480 m²	-

205	119	De 230 à	De 134
205	119	1656 m²	à 250 €

Source: Enquête H&D

Au 15 juin 2011, 119 lots à bâtir étaient encore disponibles sur le territoire de la Communauté de Communes des Olonnes. Les prix s'échelonnaient de 134 à 250 € TTC du m². Les surfaces des lots variant de 230 à 1656 m², avec la majorité des lots compris entre 350 et 700 m².

Seuls des lotisseurs privés sont présents dans ce classement, avec comme nous pouvons le voir sur la page suivante, une offre publique qui devraient émerger dans les années à venir.

Les projets de terrains à bâtir sont très nombreux sur la Communauté de Communes à plus ou moins long terme. Au total, 1 180 logements à bâtir sont envisagés sur les communes du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer, dont 347 en individuels, 529 en collectifs et 304 en groupés.

Ces projets d'aménagement consommeraient 41 hectares, dont 31 sur la commune du Château d'Olonne et 10 ha sur Olonne sur Mer. Les tailles des parcelles projetées confirment une réduction des lots, avec néanmoins une certaine stabilisation entre 150 et 400 m².

En terme de consommation d'espace lié à l'habitat la densité moyenne est de 28 logements / hectare.

L'offre de terrains à bâtir pour de l'habitat en projet

logts

Nombre de Nombre de

logts

Nombre

de logts

Surface

de la zone

Date de

commercialisation

Opérateur

Nom de l'opération

		envisagée	individuels	collectifs	groupés	aménagée	disponibles	logt/ha
CUŜTEAU DIOLONNE								
CHÂTEAU D'OLONNE							En moy 175	63
Centre Ville 3	Commune	2012-2013	-	43	42	1,9 ha	m ²	
Prés de la Clais Sud	Privé	2013-2014	180	60	65	13,6 ha	300 à 450 m²	47
Le Petit Fief du Puits Rochais	Commune	2013	-	16	20	1,85 ha	250 à 400 m²	19
Les Bourrelières	-	indéterminée	97	130	97	14 ha	300 à 500 m²	23
OLONNE SUR MER Route des Prairies	Privé	indéterminée	4	_	_	0,16 ha	377 à 456 m²	25
OLONNE SLIP MED								
Route des Prairies	CCAS	indéterminée	2	-	-	0,10 ha	500 m²	20
Le Hameau des Œillets	Privé	fin 2011	9	-	-	0,41 ha	350 à 400 m²	22
ZAC de Belle-Noue	Commune	fin 2011	37	108	-	6,4 ha	350 m²	23
ZAC de la Guérinière	Privé	-	-	-	80	-	-	
ZAC des Moinardes	Privé	-	-	-	-	-	-	
Parc de la Mérinière	Privé	1 ^{ère} tranche en 2012	18	172		3 ha	377 à 715m²	63
LES SABLES D'OLONNE	_							
-	-	-	-	-	-	-	-	

De 150 à 41 ha 715 m² logt/ha

Source : Enquête H&D

Taille des

parcelles

Densité

347 logts

529 logts

304 logts

29

Un entretien avec l'un des principaux aménageurs fonciers du secteur a permis de pointer un certain nombre d'éléments.

- 80 % des lots qu'il propose à la construction sont réservés pour de la résidence principale immédiate ou en prévision de la retraite. Les clients sont majoritairement des personnes avec des revenus moyens, le budget d'opération terrain + construction se situant à un peu moins de 200 000 € jusqu'à 250 000 €.
 - Quoiqu'il en soit, avec un terrain à 100 000 €, même en auto-construction, le prix global de l'opération descend difficilement en-dessous de 170 000 € ; ce qui évince les ménages moyens bas et modestes.
 - Ce constat sur le prix de la construction neuve est à rapprocher de celui fait grâce au relevé des transactions immobilières : difficile de trouver un bien d'une surface adaptée à un jeune ménage en évolution, à moins de 200 000 €, ce qui évince une partie de la population de ce territoire.
- Le problème est bien le coût du foncier, et la spéculation immobilière de certains opérateurs, professionnels comme propriétaires particuliers, qui surévalue leur bien et font de la rétention foncière.
 - La réforme de la fiscalité risque d'amplifier cette inertie.
- Cet opérateur n'a pas, à ce jour, de difficultés pour réserver des parcelles pour les logements sociaux. Il connaît la règle et l'anticipe dans ses négociations de prix de terrains et dans la conception des lotissements. Il connaît les prix proposés par les bailleurs sociaux et leurs besoins.

54 – L'apport de foncier par divisions de parcelles : de la surface exploitable sans impact sur le foncier disponible

Tableau récapitulatif de la création de terrains à bâtir par division de parcelles entre 2008 et 2009

Commune	Nbre de lots à bâtir créés	Surface totale des lots créé	Nbre de DP
Château d'Olonne	86	67 251 m²	54
Olonne sur Mer	65	,	44
Les Sables d'Olonne	7	4 479 m ² + 1 NC	7

DP : Déclaration Préalable

Source : Syndicat mixte du canton des Sables d'Olonne, Enquêtes communales

NC : Non Connu

Contraint par sa surface foncière, les Sables d'Olonne enregistre peu d'opérations de divisions de parcelles.

Pour le Château d'Olonne le phénomène est loin d'être négligeable, il représente 86 lots sur 2 ans soit autant de logements en permis de construire par la suite.

A Olonne sur Mer, 65 lots à bâtir ont été créés soit par une création (41%) ou par détachement d'une parcelle déjà bâtie (58%).

On mesure bien ici le retour positif de la modification des règles d'urbanisme dans le sens d'une densification. Cependant les divisions parcellaires avec détachement de lots à bâtir dans un tissu déjà urbanisé, présupposent d'encadrer les règles de construction notamment lorsque ces parcelles se trouvent en 2^{ème}, voire 3^{ème} rideau (gestion des espaces, intimité, limites séparatives, accès...)

L'observatoire du logement mettra en place un outil de suivi de ces divisions qui fera la distinction entre les situations de détachement de parcelles existantes, ou de création de nouvelles parcelles.

logements à l'hectare.

55 - La rénovation urbaine : enjeu majeur de densification

Autre axe d'économie de foncier, les opérations dites de rénovation urbaine, qui par la restructuration d'immeubles, d'îlots ou même de quartiers, ou l'utilisation de friches industrielles ou de service, permettent de réaliser des opérations d'habitat ou mixte habitat/commerces/services, en densifiant les surfaces ainsi retravaillées.

La comparaison de deux opérations de renouvellement urbain : ZAC des Sables centre et opération Île Vertime à une dizaine d'année d'intervalle, est riche d'enseignements.

Ces deux opérations sont l'une et l'autre emblématiques de leur époque.

Il s'agit dans les deux cas de la reconversion de zones et friches industrielles et de service, et non de la requalification de quartiers. On est donc bien dans un apport net de logements.

Premier constat : La densité de construction pour le 1er projet est de 121 logements à l'hectare, contre 182 logements à l'hectare pour l'Île Vertime. Un réel effort de densification a été fait, alors même que les petits logements sont bien moins nombreux (3 % de T2 à l'Île Vertime, uniquement en locatifs sociaux, contre 40 % de T1 – T2 sur les réalisations connues de la ZAC des Sables centre). On est loin des ratios des lotissements, le contexte n'est pas le même bien sûr, qui tend vers les 25

Deuxième constat : L'île Vertime affiche clairement un objectif de fixation de population, principalement de ménages, avec 100% de résidences principales, en locatif et en accession, dont 75 en financement encadrés, ce qui verrouille leur statut d'occupation dans le temps.

L'évolution du parc libre est tributaire du marché de la revente, un bien initialement acheté pour une occupation personnelle en résidence principale peut être assez vite revendu pour un autre usage. C'est d'autant plus vrai lorsque 23 % des logements sont achetés par des personnes âgées de plus de 71 ans comme cela a été le cas pour les réalisations connues de la ZAC des Sables Centre.

Troisième constat : A l'inverse pour la ZAC des Sables Centre, 0,75 % des acquéreurs avait moins de 30 ans (soit 3 sur le total des logements renseignés) et 9 % entre 31 et 45 ans (soit 36 acquéreurs sur le total de logements renseignés).

Comparaison de 2 opérations de renouvellement urbain sur les Sables d'Olonne

Nom de l'opération	Date d'approbation du dossier	Année d'achèvement	Ancienne destination	Nbre de logts	Surface total de la zone	Nbre logt / ha
ZAC Sables Centre	28/04/1997	2009	Gare de marchandise stockage	622	5,14 ha	121
lle Vertime		2013	Friches industrielles et artisanales	182	1 ha	182

Nom do	Nbre			Rép	artiti	on par	type	(conn	ı)			Desti	natior	n des lo	geme	nts co	nnus
Nom de l'opération	de	T1		T	2	T:	3	T ₄	4	T5 et	+	RI	P	R	S	LO)
roperation	logts	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
ZAC Sables centre	622	33	8%	121	32%	167	44%	60	16%	0	0	199	44%	108	24%	148	32%
Ile Vertime	182	0	0	6	3%	96	53%	80	44%	0	0	137	75%	0	0	45	25%

Source: Enquête H&D



 $\begin{tabular}{ll} \textbf{ILE VERTIME} \\ \textbf{Chantiers de 2012 à 2015 - 182 logements - 1 ha - 182 logements/ha} \\ \end{tabular}$





A l'horizon 2013, près de 13 ha devraient venir renforcer l'offre d'habitat par le renouvellement et la réorganisation de la ville sur elle-même. Il est important de souligner que les 3 communes sont concernées par ces projets, pour un minimum de 1 016 logements.

Secteur de renouvellement urbain pour l'habitat

Nbre de

Propriétaire	Localisation	Surface approximative	logements prévus (si connu)	Début d'aménagement prévu				
	CHATEAU D'OLONNE							
Privé	133 rue G. Clémenceau	0,126 ha	7	2010				
Privé	26 rue de la Croix Blanche	0,15 ha	7	2010				
Privé	150 rue de la Croix Blanche	0,7114 ha	57	2011				
Privé	53 Av René Coty	0,5908 ha	92	2011				
Privé	9 rue du Rally	0,0415 ha	6	2011				
Privé	166 bis rue G. Clémenceau	0,1087 ha	10	2011				
Privé	8 rue de la Croix Blanche	0,0675 ha	10	2011				
OLONNE SUR MER								
Privé	La Minoterie	0,7 ha		2011 ?				
		LES D'OLONNE						
Privé	Hôpital Bd Pasteur	2,3 ha	350 à 400	2013				
Privé	Cours Dupont	0,4 ha	Non connu – estimé à 50 à 60	2013				
Public	Ancien lycée Tabarly à la Chaume centre	1 ha	Non connu – estimé à 50 à 60	2013				
Public Privé	Ile Vertime	1 ha	182	2013				
Public	Camping des Roses	4 ha	NC	2020				
Privé	Ancien Super U La Chaume centre	0.6 ha	95	2012				
Privé	Av de Gaulle/Cours Dupont	0,1460 ha	Non connu – estimé à 50 à 60	2012				
Privé	Av Briand	1,06 ha	Non connu– estimé à	2013				

Source : Enquête communale H&D juin 2011

50 à 60 Au moins

1 016 logements

12,99 ha

TOTAL CCO

Article Ouest France - 15 Juin 2011

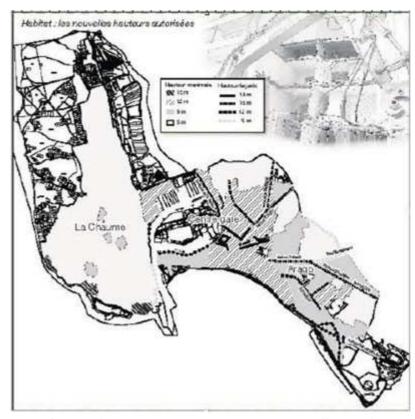
Urbanisme : vers une ville plus « compacte »

Un habitat densifié. C'est l'un des grands objectifs du Plan local d'urbanisme. Cela passe par des constructions plus hautes, mais aussi des appartements plus grands. Deuxième volet de notre série.

Quel visage pour Les Sables dans les années à venir ? La Ville finalise son plan local d'urbanisme (PLU), qui définit les grandes priorités. Jusqu'à la semaine prochaine, Ouest-France propose un dossier sur quelques grandes orientations de ce document. Aujourd'hui : des constructions plus hautes.

Des immeubles plus hauts

Densifier la Ville. C'est l'esprit du futur PLU sablais. « Si l'on veut gagner des habitants et attirer des familles, c'est la seule possibilité, indique Loïc Péron, adjoint au maire chargé de l'urbanisme. C'est aussi dans l'esprit du Grenelle de l'environnement. Il faut apprendre à économiser, partager. » Dans le nouveau document, il est donc permis de construire plus haut,



notamment, autour des grandes artères. Un à deux étages de plus, pour autoriser jusqu'à cinq étages. Voir notre plan ci-contre.

Des appartements plus grands

Le nouveau PLU fixe également des règles sur la taille des logements. Dans toutes les nouvelles opérations, il faudra au moins 80 % de T 3 ou plus. L'objectif ? Diminuer la proportion de T1 et de studios à destination des vacanciers. « Actuellement, la moitié des logements, environ, sont des résidences secondaires, calcule Loïc Péron. Nous voulons favoriser l'habitat permanent. Permettre aux jeunes couples et aux familles de s'installer. » Une part de 20 % de logements sociaux est également obligatoire dans les nouveaux programmes.

Matthieu MARIN

56 – Les documents d'urbanisme : des documents ambitieux et volontaristes

561 – Synthèse des dispositions des documents PLU et POS

Quasiment toutes les communes du canton sont dotées de PLU approuvés ou en cours de révision. Le tableau ci-dessous fait une synthèse des principales dispositions de ces documents concernant l'habitat.

Les éléments marquants en sont pour les 3 communes de la Communauté de Communes, la traduction du SCOT par l'obligation d'un pourcentage de logements sociaux et les opérations favorables à la densification, dans le respect cependant d'un cadre de vie de qualité. Ainsi, certaines zones conservent une densification modérée, et globalement même si la hauteur des constructions est augmentée dans certains secteurs notamment aux Sables d'Olonne, elle demeure raisonnable avec un maximum de R+3 +combles.

Bien que chacune des communes ait inscrit l'obligation de logements sociaux, sa transcription apparaît bien « personnalisée » : au Château d'Olonne ce sont des logements au sens large, c'est-à-dire locatif et/ou accession, à Olonne sur Mer il est fait une distinction claire entre locatif et accession qui se voient affectés chacun un taux, aux Sables d'Olonne, l'obligation porte strictement sur les logements locatifs, ce qui n'exclut pas bien sûr les accessions sociales à la propriété.

Il en va de même de la traduction des règles concernant la typologie des logements et visant à lutter contre la surreprésentation des petites surfaces.

Ainsi, malgré la spécificité de chaque document communal, ce tableau souligne une ligne de conduite commune et cohérente, dans le cadre des objectifs fixés par le SCOT.

Tableau synthétique des règles d'urbanisme liées à l'habitat sur les 6 communes du canton des Sables d'Olonne

Règles d'urbanisme applicables

Château d'Olonne	PLU approuvé le 27/02/2008
Olonne sur Mer	PLU approuvé avril 2011
Les Sables d'Olonne	PLU approuvé le 12/12/2011. Règlement spécifique dans la ZPPAUP
L'Ile d'Olonne	POS approuvé le 28/06/1978, révisé en 1994 (7/07/1994) et modifié plusieurs fois.
Sainte Foy	PLU approuvé le 10/02/2009
Vairé	PLU approuvé décembre 2007

Logement social

Château d'Olonne	AU : obligation de 20% logements sociaux ou aidés.
Chateau u Olonne	U: opération > 10 logements obligation 20 % logements sociaux ou aidés.
Olonne sur Mer	U et AU : Opérations > 10 logements, obligation 20% PLUS et PLAI, 5% PSLA.
	Secteur de mixité sociale non renforcée : Opérations > 15 logements obligation 20% locatifs
	aidés.
Les Sables d'Olonne	
	Secteur de mixité sociale renforcée : AU et renouvellement urbain : opérations > 10 logts,
	obligation 20 % locatifs aidés.
L'Ile d'Olonne	-
Sainte Foy	-
Vairé	-

Densité

	-
	Pas de COS sauf Ucz ZAC du Hameau du Pins à 0.4.
	Ub et 1 AUb : emprise au sol de 60% de la surface de terrain.
	Uce : surface minimale de 5000 m ²
	Uc et 1 AUc : règles spécifiques d'emprise au sol modérée.
Château d'Olonne	AU : offre diversifiée en logements notamment en logements groupés ou collectifs.
	1 AU : obligation de 40% collectifs, 30% individuels groupés et 30% individuels pour les
	opérations > 2ha.
	1 AUb : interdiction de construction hors projet d'ensemble sur terrain > 2000 m².
	1 AUc : interdiction de construction hors projet d'ensemble sur terrain > 1.5 ha.
	Pas de COS.
Olonne sur Mer	Uh: règles spécifiques d'emprise au sol modérée.
Olollile sur ivier	COS de 0.3.
	1 AU : urbanisation pour opérations d'une superficie d'1 ha minimum.
	Pas de COS.
	Ua: terrains < 250 m², 200 m² maxi d'emprise au sol.
	Terrains ≥ 250 m², 80% d'emprise maxi.
Les Sables d'Olonne	Ub – Uc : terrains < 330 m², 200 m² maxi d'emprise au sol.
	Terrains ≥ 330 m², 60% d'emprise au sol maxi.
	1 AU : interdiction de construction hors opération d'ensemble sur terrain \geq 1 ha.
	1 AU : parcelle ≤ 300 m² et 60% d'emprise au sol.
	UA : pas d'emprise au sol mini ou maxi.
	. Application d'un COS
	+ majoration pour les petits terrains.
L'Ile d'Olonne	UB : parcelles issues d'une division devront être ≥ 600 m² + largeur 12 m, mais dérogation
	possibles pour opérations d'ensemble et lotissement.
	Emprise au sol maxi 50% de la surface du terrain avec majoration possible sur petites
	parcelles.

	. Application d'un COS.
	UC : parcelles issues d'une division devront être > 500 m² + largeur 16 m, mais dérogation
	possibles pour opérations d'ensemble et lotissements.
	Ucb : superficie minimale de 1500 m². Emprise au sol maxi de 40% de la surface de terrain
	avec majoration possible sur petites parcelles.
	. Application d'un COS.
	• •
	Pas de COS.
Sainte Foy	Pas de règle d'emprise au sol
	1 AUh : construction d'habitation autorisée uniquement dans le cadre d'opérations
	d'ensemble.
	Pas de COS.
	Pas de superficie minimale pour construire.
	UBa: interdiction de lotissement à usage d'habitat.
	UBb : une contrainte de superficie minimale peut exister du fait de la contrainte d'un
	assainissement non collectif.
Vairé	Emprise au sol :
	UB et 1 AUa : emprise < 50% de la surface de l'unité foncière,
	+ dérogation pour terrains < 300 m ²
	UBa : emprise ≤ 30% de la surface de l'unité foncière.
	· —
	UBb : emprise ≤ 40% de la surface de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

	Ua: 13 m à l'égout maxi R+3+combles.
	Ub et 1AUb : 10 m à l'égout maxi R+2+combles.
Château d'Olonne	Uba: 6 m à l'égout maxi R+1+combles.
	Ucv et 1AUc : 6 m à l'égout maxi R+1+combles
	+ règles spécifiques au secteur Uc Nina d'Asty.
	Ua: 9 m à l'égout, 12 m au plus haut (soit R+2+attique ou comble).
	Ub : 7 m à l'égout ou l'acrotère, 9.50 m au plus haut, sauf Av Général de Gaulle et F.
Olonne sur Mer	Mitterand idem zone Ua.
	Uh: 6 m au plus haut.
	Uv : 5.60 m à l'égout, 7.50 m au plus haut.
	Hauteurs à l'égout
	Ua: 12 m (R+3 +combles)
	UAa : non règlementé.
	Uap : 9 m coté Sables (R+2 +combles) et 6 m coté la Chaume (R+1+combles).
	UAb; 9 m (R+2+ combles).
	UAbg : non règlementé.
	UAv : 12 m (R+3+ combles)
	+ 4m de hauteur au faîtage,
	+ dispositions spéciales de hauteur en bordure de certaines voies,
	+ dispositions des hauteurs relatives.
Les Sables d'Olonne	Hauteur à l'égout
	UBa: 9 m (R+2+ combles).
	UBb: 6 m (R+1+ combles).
	UBf : non règlementé.
	UBp: 6 m (R+1+ combles)
	UBI : 15 m (R+4+ combles)
	+ dispositions spéciales en bordures de certaines voies,
	+ 4 m de hauteur au faîtage,
	+ dispositions des hauteurs relatives
	Hauteurs à l'égout
	UC : 6 m (R+1+ combles),
	OC. O III (NTIT COMBIES),

	+ 4 m de hauteur au faîtage,
	+ dispositions des hauteurs relatives.
	Hauteur à l'égout
	1 AU : 6 m (R+1+ combles),
	+ 4 m de hauteur au faitage,
	+ dispositions des hauteurs relatives.
L'Ile d'Olonne	'+ disposition des hauteurs relatives
Sainta Foy	Hauteur à l'égout.
Sainte Foy	U et 1 AUh : 6 m (R+1+ combles) avec hauteur maxi au faitage de 8 m
Vairé	Hauteur à l'égout : UA, UB et 1AUa : 6 m + dérogations possibles.

Stationnement

	7
Château d'Olonne	Ua: . 1 pl/60m² shon mini . 2 pl au-delà de 60m² shon En collectif: 1.5 pl/logt dérogation possible pour les logements sociaux ou participation financière ou reporter les places de stationnement sur une autre parcelle à – de 100 m des logements. Ub et Uc: . 1 pl/60m² shon mini, 2pl au-delà de 60 m² shon En collectif: 2pl/logt, dérogation possible pour les logements sociaux dans les lotissements ou groupes d'habitation avec espaces communs, 2.5 pl/logt dont 0.5 pl dans les espaces communs ou participation financière . ou reporter les places de stationnement sur une autre parcelle à – de 150 m des logements.
Olonne sur Mer	. 1 pl / 60 m² shon mini 1 pl / 1 T1 ou T2, 2 pl / T3 ou + 1 pl pour les logements sociaux collectifs, + 1 pl commune pour 3 logements + local vélo et poussette 1m² / logt . ou participation financière . sauf Uv : règles spécifiques
Les Sables d'Olonne	 . 1 pl de stationnement par logement. . 2 pl de stationnement par logement en 1 AU sauf logement social. . ou concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou acquisition dans un parc privé de stationnement, situé à moins de 300 m de l'emprise du projet. . ou participation financière, + stationnement couvert pour les 2 roues non motorisés : 1.50 m²/logt au-delà de 4 logements.
L'Ile d'Olonne	UA et UB / - 1 pl / logt . ou participation financière . ou reporter les places de stationnement sur une autre parcelle à – de 100 m des logements. UC: 1.5 pl / 80 m² de stationnement.
Sainte Foy	U et 1AU . 2 pl/logt + 1 pl banalisée pour 2 logts dans les lotissements ou groupes d'habitation
Vairé	. UA et UB Appartement, Studio 1pl/logt T2 1.5 pl/logt T3 2 pl/logt T4 + 2.5 pl/logt

+ 1 place banalisée pour 4 logts.
Groupe d'habitations : 1 pl/logt + 1 pl banalisée pour 2 logts.
Maison individuelle hors lotissement : 1 pl/logt (UA) 2 pl/logt (UB et 1 AUa)
Lotissement à usage d'habitation : 2 pl/logt sur lot individuel + 1 place banalisée pour 4 logts.
Foyer de personnes âgées : 1 pl pour 5 logts
. ou réalisation sur un autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone UC . ou participation financière.

Développement durable

Château d'Olonne	Dispositifs pour les énergies renouvelables acceptés sous réserve de leur intégration.		
Olonno sur Mor	. Isolation par extérieur.		
Olonne sur Mer	. dispositifs pour les énergies renouvelables acceptés sous réserve de leur intégration.		
	. Isolation par l'extérieur.		
Les Sables d'Olonne	. Eolienne domestique.		
Les Sables d'Olonne	Panneaux solaires ou photovoltaïques.		
	En secteur Uap et UBp ils doivent être encastrés.		
L'Ile d'Olonne	-		
Sainte Foy	. Dispositifs pour l'utilisation d'énergie renouvelable et dans le cadre d'une démarche		
Same 1 Sy	environnementale acceptée sous réserve de leur intégration		
Vairé	L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique est		
Valle	recommandée, sous réserve d'intégration paysagère.		

Typologie de logement

Château d'Olonne	U et Au : Opération > 5 logements en résidence principale 30% de T3 et +
Olonne sur Mer	U et AU : Opérations <u>></u> 10 logements, 30% de T3 et +
Les Sables d'Olonne	U: opérations de 3 à 5 logements, 1T3 au minimum. Opérations > 5 logts, 20 % maximum en T2, 40% maximum en T3, 40% minimum en T4 et +. (il s'agit des opérations non financées par des prêts aidés).
L'Ile d'Olonne	-
Sainte Foy	-
Vairé	-

Droit de préemption

Château d'Olonne	Ensemble des zones U et AU
Olonne sur Mer	Sur 90% du territoire (secteur granges et Clousils exclus).
Les Sables d'Olonne	Ensemble des zones U et AU.
L'Ile d'Olonne	-
Sainte Foy	-
Vairé	-

562 - Précision sur la lecture du SCOT

Le SCOT établit le principe de « limiter vigoureusement la consommation d'espace ».

Il relève en préambule que la consommation d'espaces à des fins d'habitat correspond, ces quinze dernières années, à une moyenne de 65 hectares par an tout compris, dont 45 hectares par an d'habitat strict (donc sans les voiries, les espaces verts, etc...).

Il prévoit que face à cette consommation importante, il est ainsi décidé de diminuer sensiblement la moyenne annuelle d'espaces dédiés tant aux logements qu'aux activités, dans le cadre d'une politique de diversification de l'habitat, de programmation renforcée du développement économique et urbain et le renforcement des outils de maîtrise foncière.

Il prévoit pour cela une réduction de la consommation d'espaces destinée à l'habitat de 35% pour la période 2008/2018, pour un même nombre de logements. En précisant que cette disposition s'applique à la consommation moyenne constatée tant sur une quinzaine d'années que pour la période 2000 et 2005, et ce à l'échelle globale des espaces liés à l'habitat (65 hectares par an). Il est rappelé que ces données intègrent les constructions à usage d'habitat utilisées à titre principal ou secondaire.

Les constats sur la consommation foncière ainsi que la prescription s'entendent globalement à l'échelle du canton.

En effet, le SCOT ne précise pas si l'objectif de réduction de la consommation d'espace à respecter globalement à l'échelle du canton est à appliquer :

- -strictement avec ce taux de 35% pour chaque commune, ou
- -de manière territorialisée selon les caractéristiques de chaque territoire.

A titre indicatif, rappelons que la surface moyenne de terrain par logement entre 2005 et 2010 sur la commune des Sables d'Olonne est de 159 m². Il serait difficile d'appliquer individuellement à cette commune la réduction de 35%.

Les PLU et leurs options de densification visent bien chacun à atteindre globalement cet objectif de réduction.

Le PLH proposera de préciser la lecture du SCOT et sa traduction en consommation foncière possible pour l'habitat sur le territoire de la Communauté de communes des Olonnes. Il proposera un outil d'évaluation de cette consommation dans le cadre du suivi assuré par l'observatoire du logement.

Cet observatoire du logement à l'échelle du canton permettra en outre d'intégrer le foncier des 3 communes de la Communauté de Communes Auzance et Vertonne.

SYNTHESE

- Un taux d'artificialisation des terres à 15.9 %, très supérieur à la moyenne vendéenne à 2.85 %, lié pour une part importante à des aménagements routiers à caractère exceptionnel.
- Un effort de densification des constructions, avec une moyenne de surface de terrain par logement, inférieure à la moyenne vendéenne (429 m² contre 650 m²).
- L'impact de l'intervention des promoteurs se ressent plus sur les Sables d'Olonne, mais d'une manière générale l'habitat individuel a également un effet inflationniste.
- Un marché dominé par les opérateurs privés, mais malgré tout des opérations importantes pilotées par les communes
- Au moins 1 016 logements produits en renouvellement urbain d'ici à 2013.
- Des documents d'urbanisme ambitieux et volontaristes : ratio de logements sociaux, typologie des logements, densification et hauteur des constructions



Partie 5 – Le foncier



CONCLUSION



LA DEMOGRAPHIE

TENDANCE

ENJEUX

- Une croissance démographique inférieure à la moyenne départementale.
- Un vieillissement de la population important.
- Favoriser la venue de jeunes ménages et des familles.
- Favoriser le parcours résidentiel des ménages.
- Gérer le vieillissement de la population en terme de mixité de l'offre en veillant au maintien d'une offre pour les revenus modestes.

L'ECONOMIE

TENDANCE

ENJEUX

- Progression de l'emploi salarié, mais plus modéré sur la période récente.
- Un taux de chômage élevé à 12,93 %.
- Un revenu annuel moyen supérieur à la moyenne départementale, mais qui cache des disparités.
- D'importants mouvements domicile-travail

- Veiller à réguler et diversifier l'offre de logements sur la marché libre par l'implication des communes.
- Poursuivre le développement du parc locatif à loyer modéré pour les travailleurs précaires.
- Favoriser la résidence des actifs au plus proche de la commune où ils sont employés.

LE LOGEMENT

TENDANCE

ENJEUX

La construction neuve

- Recul de la construction neuve depuis 2007.
- Un recul lié au ralentissement de la construction de résidences principales.
- 47 % des logements autorisés en collectif.
- Maîtriser le coût des opérations et notamment du foncier pour permettre la reprise de la construction.

L'accession à la propriété -

- 27 % des logements autorisés en accession à la propriété depuis 2005, hors promotion immobilière.
- 73 % des accédants à la propriété sont originaires de la commune ou de la Communauté de Communes des Olonnes.
- Maîtriser le coût du foncier.
- Soutenir les dispositifs d'accession à la propriété.

Le locatif

- 1 119 demandes en attente pour un logement social.
- Un loyer de marché qui varie entre 12
 €/m² pour un studio T1 et 6.7 € /m² pour les plus grands logements.
- Près de 2 800 ménages en 2005 éligibles au logement très social.
- 362 logements sociaux supplémentaires financés en 5 ans, dont plus de 20 % en financement très social.
- Un taux d'équipement en logements conventionnés à 6,5 % (Hors EHPAD).
- Une offre locative complétée par le marché libre en Scellier.

- Poursuivre le développement du parc locatif social et très social.
- S'appuyer sur des financements spécifiques pour produire du locatif privé à loyer encadré: Prêt Locatif Social – Anah conventionné.

LE LOGEMENT (suite)

TENDANCE

ENJEUX

Le logement des personnes âgées

- Une offre importante et diversifiée en services et structures de logements.
- Une augmentation des demandes pour l'adaptation du logement.
- Une volonté partagée des personnes et des pouvoirs publics de privilégier le maintien à domicile.
- Maintenir une offre accessible aux personnes âgées à revenus modestes.
- Assurer l'adaptation des résidences principales occupées par leur propriétaire âgé dans un objectif de maintien à domicile.

Le logement des populations spécifiques

personnes en situation précaire et d'urgence, jeunes, travailleurs saisonniers, gens du voyage

- Une offre de logements satisfaisante qui répond aux spécificités de ces populations.
- Les aires d'accueil pour les gens du voyage ont été réalisées, mais il y a une demande des communes pour que la problématique des grands rassemblements soit prise en charge par la Communauté de Communes des Olonnes.
- Maintenir une veille sur les besoins de ces populations.
- Un besoin en logements locatifs privés à loyer modérés pour soutenir l'action d'insertion par le logement de l'APSH.
- Accompagner les communes concernées pour les grands rassemblements des gens du voyage.

L'amélioration de l'habitat

- Une demande en adaptation des logements des propriétaires occupants en augmentation.
- Un potentiel de 2 674 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.
- 80,6 % des locataires emménagés dans le parc privé en 2005, ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM.
- Favoriser le recours aux aides à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires-occupants mais également pour les bailleurs privés.
- Développer le parc de logements privés conventionnés avec l'Anah (avec ou sans travaux subventionnés).

LE LOGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

TENDANCE

ENJEUX

- Un marché de l'énergie dominé par l'électrique.
- Une consommation énergétique et une production de gaz à effet de serre majoritairement dues au chauffage.
- 44 % du parc de résidences principales construit avant 1975.
- 7934 résidences principales classées en étiquette énergie E, F et G.
- Accompagner les objectifs du Grenelle de l'Environnement de réduction des consommations énergétiques.
- Favoriser le recours aux aides à l'amélioration de l'habitat pour inciter aux travaux d'économie d'énergie.
- Optimiser les opérations d'aménagement tant du point de vue du foncier que des économies d'énergie.

LE FONCIER

TENDANCE

ENJEUX

- Un taux d'artificialisation des terres à 15.9
 %, très supérieur à la moyenne vendéenne à 2.85 %.
- Une moyenne de surface de terrain inférieure à la moyenne vendéenne : 429 m² contre 650 m².
- Un marché dominé par les opérateurs privés, avec cependant des opérations importantes portées par les communes.
- Au moins 1016 logements produits en renouvellement urbain d'ici à 2013.
- Des documents d'urbanisme ambitieux et volontaristes

- Poursuivre les efforts de densification
- Maintenir l'intervention publique comme régulation du marché.
- Développer des démarches innovantes (ZAC, éco-quartier, ...) pour mieux maîtriser la consommation foncière





ANNEXES



Commune: CHATEAU D'OLONNE

1 - La population

	1990	1999	2008
Population	10 976	12 908	13 693

2 - Projet de développement de l'habitat

Mixité Habitat Social – locatif et accession à la propriété :

Les demandes de logements locatifs sociaux sont continuelles, avec des situations d'urgence parfois difficile à résoudre. Le PLU intègre ainsi la clause de 20% de logements sociaux dans les opérations nouvelles de plus de 10 logements, pour poursuivre une dynamique de création nouvelle de locatifs publics.

La commune souhaite de plus continuer à aider l'accession sociale des jeunes ménages, et le programme « Propriétaire en Vendée » du Conseil Général peut-être un bon vecteur.

Gestion rationnelle du foncier – surface, prix, cadre de vie :

La commune souhaite poursuivre la création de réserve foncière communale, en passant par le droit de préemption si la situation l'impose. Les ZAC permettent un meilleur contrôle du devenir du territoire communal.

Le Développement Durable – dans le neuf et l'existant :

Au sein des ZAC une charte sur le développement durable est initiée, pour améliorer les projets à venir. L'amélioration du parc privé est une piste, mais cela reste difficile. Il pourrait être intéressant que la Communauté de Communes accompagne financièrement ce dispositif.

3 – Habitat social public

Résidences principales 2010 (estimation FILOCOM)	6 862
Logements HLM financés au 23 mars 2011	429
Autres (dont privés conventionnés) au 23 mars 2011	9
Total logements conventionnés	438
Taux d'équipement en logements conventionnés au 23 mars 2011	6,4%

4 – Hiérarchisation des priorités pour le PLH

	PRIORITAIRE	IMPORTANT	MOINS IMPORTANT	
AUTONOMIE ET ACCESSIBII	LITE			
Inciter à la construction neuve adaptée				
Une OPAH Autonomie				
Repérage du locataire recherchant un logement adapté				
Développer une offre adaptée aux revenus				
ACCESSION A LA PROPRIE	TE			
Appuyer le dispositif Propriétaire en Vendée du CG (PTZ+ et PSLA)				
Prendre du recul avec un Observatoire du Logement				
LE DEVELOPPEMENT DURA	BLE			
Signature d'une convention Habiter Mieux avec le CG				
Inciter à la construction neuve éco-orientée				
Initier un programme d'aides aux travaux économies d'énergie				
Faire de la réserve foncière				
Préciser la lecture du SCOT sur la consommation foncière				
LE LOCATIF PUBLIC				
Travailler en amont les opérations intégrant du locatif social				
Appuyer le dispositif Habiter en Vendée du CG (PLUS et PLAI)				
Prendre du recul avec un Observatoire du Logement				
LE LOCATIF PRIVE	LE LOCATIF PRIVE			
Impliquer les collectivités dans un programme « Habitat Existant »				

Commune: OLONNE SUR MER

1 - La population

	1990	1999	2008
Population	8 546	10 076	13 617

2 - Projet de développement de l'habitat

Mixité Habitat Social – locatif et accession à la propriété :

La mixité de l'habitat passe par la création de logements sociaux, et la mise en place du quota de 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de 10 logements doit être un bon levier. Et les opérations déjà réalisées ne semblent pas poser de problèmes particuliers.

Le PSLA est un bon produit, à poursuivre, avec des critères développés par la commune pour la sélection des candidatures et une validation définitive faite par les bailleurs publics.

Gestion rationnelle du foncier – surface, prix, cadre de vie :

L'EPF est un partenaire intéressant pour la commune, car il est très compliqué de tout contrôler. Car malgré une réduction des surfaces des terrains à bâtir, le prix des parcelles ne baisse pas. Et il est difficile aujourd'hui de freiner la spéculation et la rétention de terrains, si les ZAC sont un bon moyen, elles ont mauvaise presse.

Volonté de ramener autour du bourg les populations jeunes, mais cela reste compliqué.

Le Développement Durable – dans le neuf et l'existant :

L'éco-quartier est un produit intéressant développé sur les 6 ha du quartier Belle Noue.

La mise en place d'une OPAH à l'échelle intercommunale pourrait-être un bon catalyseur des aides de l'ANAH pour le territoire.

3 - Habitat social public

Résidences principales 2010 (estimation FILOCOM)	5831
Logements HLM financés au 23 mars 2011	398
Autres (dont privés conventionnés) au 23 mars 2011	53
Total logements conventionnés	451
Taux d'équipement en logements conventionnés au 23 mars 2011	7,7%

4 – Hiérarchisation des priorités pour le PLH

	PRIORITAIRE	IMPORTANT	MOINS IMPORTANT	
AUTONOMIE ET ACCESSIBII	LITE			
Inciter à la construction neuve adaptée				
Une OPAH Autonomie				
Repérage du locataire recherchant un logement adapté				
Développer une offre adaptée aux revenus				
ACCESSION A LA PROPRIE	TE			
Appuyer le dispositif Propriétaire en Vendée du CG (PTZ+ et PSLA)				
Prendre du recul avec un Observatoire du Logement				
LE DEVELOPPEMENT DURA	BLE			
Signature d'une convention Habiter Mieux avec le CG				
Inciter à la construction neuve éco-orientée				
Initier un programme d'aides aux travaux économies d'énergie				
Faire de la réserve foncière				
Préciser la lecture du SCOT sur la consommation foncière				
LE LOCATIF PUBLIC				
Travailler en amont les opérations intégrant du locatif social				
Appuyer le dispositif Habiter en Vendée du CG (PLUS et PLAI)				
Prendre du recul avec un Observatoire du Logement				
LE LOCATIF PRIVE				
Impliquer les collectivités dans un programme « Habitat Existant »				

Commune: LES SABLES D'OLONNE

1 - La population

	1990	1999	2008
Population	15 830	15 531	15 520

2 - Projet de développement de l'habitat

Mixité Habitat Social – locatif et accession à la propriété :

La mixité de l'habitat et des populations passe aussi par une mixité générationnelle sur le territoire. Avec volonté de développer les grands logements (T3 et T4) pour accueillir des familles, en réduisant progressivement la part de T1 et T2.

Un besoin de logements PLS à destination des bailleurs privés est nécessaire pour créer une offre nouvelle et suffisante sur le territoire, et complémentaire des bailleurs publics.

Gestion rationnelle du foncier – surface, prix, cadre de vie :

Le droit de préemption s'impose pour pouvoir avoir une réelle maîtrise du foncier sur la commune. L'EPF qui aurait pu être un partenaire de choix, ne dispose malheureusement pas actuellement des finances suffisantes pour intervenir sur le territoire.

Le Développement Durable – dans le neuf et l'existant :

Les Eco-quartier et les ZAC deviennent les outils prioritaires. Les aides à l'amélioration de l'Habitat fonctionnent bien sur le territoire avec le CRéHA en place à l'échelle communale, il pourrait par conséquent être intéressant de s'inscrire dans le programme « Habiter Mieux – FART ».

3 - Habitat social public

Résidences principales 2010 (estimation FILOCOM)	9689
Logements HLM financés au 23 mars 2011	500
Autres (dont privés conventionnés) au 23 mars 2011	69
Total logements conventionnés	569
Taux d'équipement en logements conventionnés au 23 mars 2011	5,9%

4 – Hiérarchisation des priorités pour le PLH

	PRIORITAIRE	IMPORTANT	MOINS IMPORTANT	
AUTONOMIE ET ACCESSIBILITE				
Inciter à la construction neuve adaptée				
Une OPAH Autonomie				
Repérage du locataire recherchant un logement adapté				
Développer une offre adaptée aux revenus				
ACCESSION A LA PROPRIETE				
Appuyer le dispositif Propriétaire en Vendée du CG (PTZ+ et PSLA)				
Prendre du recul avec un Observatoire du Logement				
LE DEVELOPPEMENT DURABLE				
Signature d'une convention Habiter Mieux avec le CG				
Inciter à la construction neuve éco-orientée				
Initier un programme d'aides aux travaux économies d'énergie				
Faire de la réserve foncière				
Préciser la lecture du SCOT sur la consommation foncière				
LE LOCATIF PUBLIC				
Travailler en amont les opérations intégrant du locatif social				
Appuyer le dispositif Habiter en Vendée du CG (PLUS et PLAI)				
Prendre du recul avec un Observatoire du Logement				
Inscrire une programmation PLS pour les bailleurs privés				
LE LOCATIF PRIVE				
Impliquer les collectivités dans un programme « Habitat Existant »				

Lexique

```
Α
```

AAH: Allocation adultes handicapés

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

ADMR: Association d'aide à domicile en milieu rural

ALS: Allocation logement à caractère social

AMAD : Association d'aide et de maintien à domicile

ANAH : Agence nationale de l'habitat APL : Aide personnalisée au logement

R

BRE: Bilan de rénovation électrique

C

CA: Communauté d'agglomération CAF: Caisse d'allocations familiales

CAPEB : Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment

CAUE: Conseil en architecture urbanisme et environnement

CC ou CdC : Communauté de communes CCAS : Centre communal d'action sociale

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale CLAH : Commission locale d'amélioration de l'habitat

CLAMEUR : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

CLE: Contrat local d'engagement

CLIC: Centre local d'information et de coordination

CLH: Commission locale de l'habitat

CRéHA: Comité pour la Réhabilitation de l'Habitat Ancien

CSP: Catégories socio-professionnelles

CU : Communauté urbaine

CUS: Convention d'utilité sociale

D

DDASS : Direction départementale des affaires sanitaires et sociales

DDTM : Direction départementale du territoire et de la mer

DGI: Direction générale des impôts

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DRASS : Direction régionale des affaires sanitaires et sociales

DREAL : Direction régionale de l'équipement, de l'agriculture et du logement

Ε

EIE : Espace info énergie (association Elise pour le département de la Vendée)

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

EPF: Etablissement public foncier

F

FART : Fonds d'aide à la rénovation thermique

FFB: Fédération française du bâtiment

FILOCOM: base de données (Fichier du logement communal)

FNAIM: Fédération nationale des agences immobilières et mandataire

FSL: Fonds de solidarité pour le logement

G

GES: Gaz à effet de serre

I

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

IRL: Indice de référence des loyers (produit par l'INSEE)

L

LC: Loyer conventionné

LCTS : Loyer conventionné très social

LHGA: Label habitat grand axe

LI: Loyer intermédiaire

LL: Loyer libre

LLS : Logement locatif social LLTS : Logement locatif très social

M

MARPA: Maison d'accueil rurale pour personnes âgées MDPH: Maison départementale des personnes handicapées

0

OLAH: Opération locale d'amélioration de l'habitat

OPAH: Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Ρ

PALULOS : Prêt à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale

PAP : Prêt d'accession à la propriété

PAS: Prêt d'accession sociale

PAT: Programme d'actions territorial

PB: Propriétaire bailleur PC: Permis de construire PCS: Plan de cohésion sociale

PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PIG: Programme d'intérêt général

PLA: Prêt locatif aidé

PLA A: Prêt locatif aidé d'adaptation PLAI: Prêt locatif aidé d'intégration PLA-LM: Prêt locatif aidé à loyer modéré PLA-TS: Prêt locatif aidé très social

PLH: Programme local de l'habitat PLS: Prêt locatif social PLU: Plan local d'urbanisme

PLUS: Prêt locatif à usage social

PNRQAD: Programme national de réhabilitation des quartiers anciens dégradés

PO: Propriétaire occupant POS: Plan d'occupation des sols

PSLA: Prêt social de location accession

PSP: Plan stratégie patrimoine

PTZ : Prêt à taux zéro

R

RFR: Revenu fiscal de référence

RGP : Recensement général de la population

RMI: Revenu minimum d'insertion

RP: Résidences principales

S

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

SEM: Société d'économie mixte

SITADEL : base de données (données sur les PC - DRE) SPANC : Service public d'assainissement non collectif

SyDEV : Syndicat départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée

V

VEFA: Vente en l'état futur d'achèvement

Z

ZAC : Zone d'aménagement concerté ZAD : Zone d'aménagement différé



PLH RÉALISÉ PAR HABITAT ET DÉVELOPPEMENT OCÉAN

7 impasse Thalès – 85000 LA ROCHE SUR YON Tél: 02.51.36.82.63 – Fax: 02.51.36.83.82

LES PARTENAIRES





