

Pays de
**Fontenay-
Vendée**



Programme Local de l'Habitat
du Pays de Fontenay-Vendée

Diagnostic



| Octobre 2018 |

SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
OUEST

Avec le soutien financier du
Département de la Vendée



SOMMAIRE

PARTIE I : DYNAMIQUE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	5
I.1 – Un essoufflement de la dynamique démographique	6
I.1.A – Portrait du territoire.....	6
I.1.B – Une dynamique démographique relativement erratique.....	10
I.1.C – Un déclin démographique lié au déficit des soldes naturel et migratoire.....	12
I.1.D – Une population vieillissante.....	15
I.1.E – Une population qui reste majoritairement familiale.....	20
I.1.F – Synthèse.....	23
I.2 – Une population aux revenus modestes	24
I.2.A – Un niveau de revenus inférieur à la moyenne départementale.....	24
I.2.B – Une part importante de ménages éligibles au logement social.....	26
I.2.C – Synthèse	27
I.3 – Un contexte économique assez favorable	29
I.3.A – Une économie locale basée sur le développement de l’emploi tertiaire.....	29
I.3.B – Une prépondérance des employés et des ouvriers.....	30
I.3.C – Un pôle d’emploi principal : Fontenay-le-Comte.....	30
I.3.D – Synthèse	31
PARTIE II : DYNAMIQUE DE L’HABITAT	32
II.1 – Une dynamique « plombée » par la forte hausse de la vacance	33
II.1.A – Une croissance continue du parc de logements.....	33
II.1.B – Une progression significative de la vacance.....	35
II.1.C – Synthèse	37
II.2 – Un territoire dédié à l’accession et à l’habitat individuel	38
II.2.A – Une prépondérance des propriétaires occupants.....	38
II.2.B – Une prédominance de l’habitat individuel.....	38
II.2.C – Des résidences principales de grande taille.....	41
II.2.D – Synthèse.....	42
II.3 – Une nécessaire remise à niveau du parc ancien	43
II.3.A – Un parc ancien significatif.....	43
II.3.B – Des résidences principales relativement confortables.....	44
II.3.C – Des situations de « mal logement » plus importantes que sur le reste du département.....	45
II.3.D – Une problématique prise en charge par les collectivités.....	48
II.3.E – Synthèse.....	50

PARTIE III : LES MARCHES DE L’HABITAT	51
III.1 – Le marché du foncier	52
III.1.A – Un mode de développement qui consomme beaucoup d’espace.....	52
III.1.B – De nombreux lotissements devenus difficiles à commercialiser	53
III.1.C – Synthèse	56
III.2 – Le marché de la construction neuve.....	57
III.2.A – Une baisse significative de la production de logement	57
III.2.B – Une production principalement dédiée au logement individuel	58
III.2.C – Synthèse	60
III.3 – Le marché de l’immobilier ancien	61
III.3.A – Des niveaux de prix relativement stables et particulièrement abordables	61
III.3.B – Des biens « bon marché » mais potentiellement énergivores.....	62
III.3.C – Zoom sur l’accession sociale à la propriété.....	63
III.3.D – Synthèse	65
III.4 – Le marché locatif.....	65
III.4.A – Une offre locative sociale qui se concentre sur la ville-centre	65
III.4.B – Des ménages de petite taille aux ressources très modestes	70
III.4.C – Une demande en légère hausse	71
III.4.D – Une offre complémentaire : les logements communautaires	71
III.4.E – Une mise en concurrence des parcs locatifs privé et public	72
III.4.F – Synthèse.....	72
PARTIE IV : LES BESOINS SPECIFIQUES.....	73
IV.1 – Les gens du voyage	74
IV.1.A – Une aire d’accueil répondant aux besoins.....	74
IV.1.B – Une aire bien gérée et appréciée.....	74
IV.1.C – Synthèse	76
IV.2 – Les personnes âgées	77
IV.2.A – Une population âgée en augmentation et des besoins à anticiper	77
IV.2.B – Une adaptation nécessaire du parc à la perte d’autonomie.....	78
IV.2.C – Un territoire bien couvert par l’offre en structures et services médicalisés	80
IV.2.D – Synthèse.....	81
IV.3 – Les personnes en situation de handicap.....	82
IV.3.A – Une offre diversifiée, qu’elle soit à destination des jeunes	82
IV.3.B – ... ou à destination des adultes.....	82
IV.3.C – Synthèse	82
IV.4 – Les jeunes en début de parcours résidentiel	83

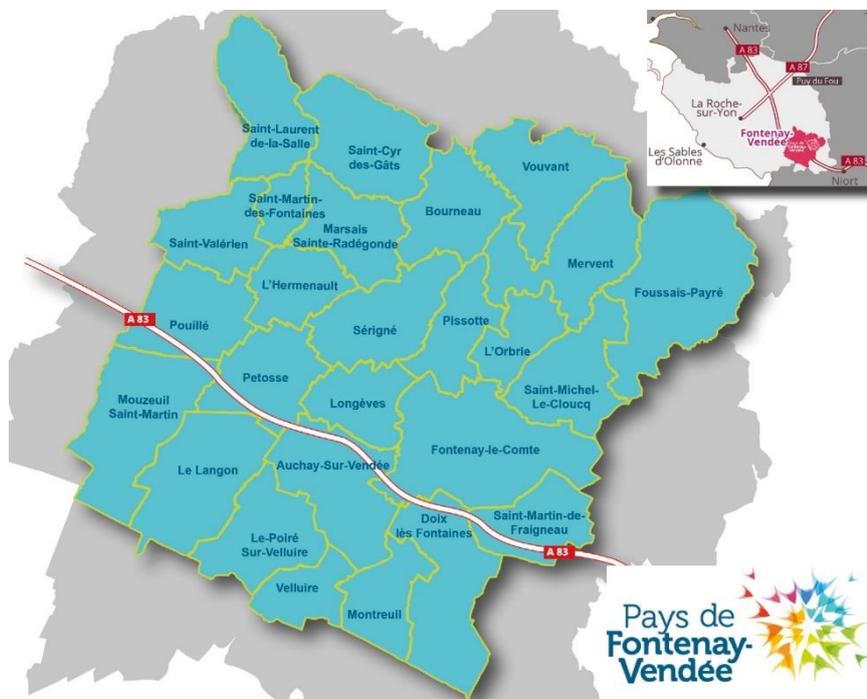
IV.4.A – Des besoins très spécifiques	83
IV.4.B – Une offre en petits logements très limitée	83
IV.4.C – Une offre en hébergement à restructurer	84
IV.4.D – Synthèse.....	84
IV.5 – Les ménages défavorisés	85
IV.5.A – Une augmentation du nombre de bénéficiaires des minima sociaux	85
IV.5.B – De moins en moins de ménages soutenus par le Fonds de Solidarité Logement (FSL).....	86
IV.5.C – Une offre en hébergement capable de répondre à la diversité des situations	86
IV.5.D – Synthèse.....	89
PARTIE V : PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX	90
V.1 – Enjeux issus du diagnostic	91
V.2 – Synthèse des enjeux	93
V.3 – Synthèse des parcours résidentiels.....	94

PARTIE I : DYNAMIQUE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

I.1 – Un essoufflement de la dynamique démographique

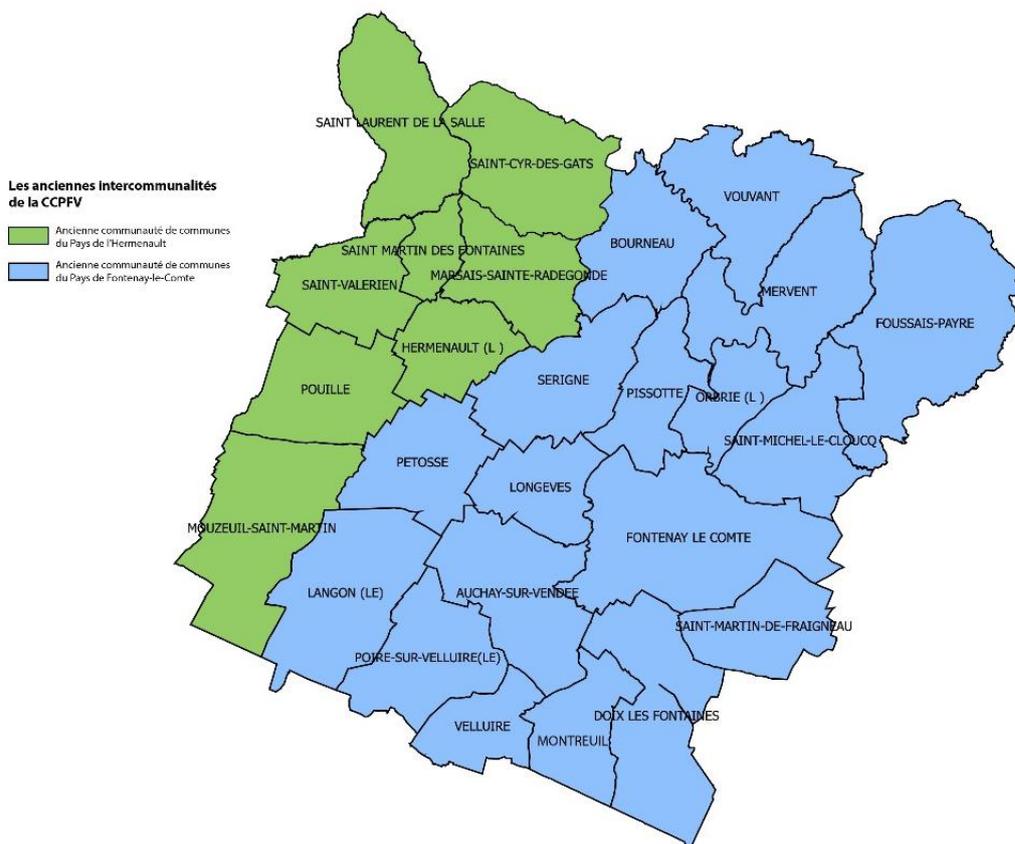
I.1.A – Portrait du territoire

La Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée est située à l'est du département de la Vendée, à proximité des départements de Charente-Maritime (La Rochelle) et Deux-Sèvres (Niort).



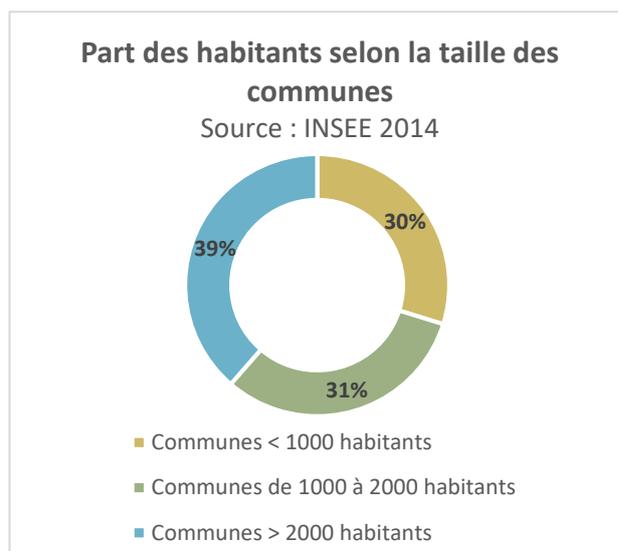
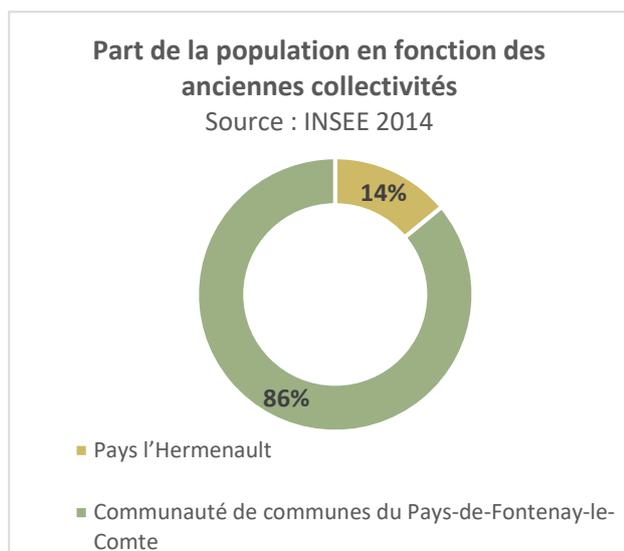
Traversé par l'autoroute A83, le territoire jouit d'un positionnement géographique favorable qui le situe à environ 45 mn de La Roche-sur-Yon et de Niort, à 1h de Nantes et des plages vendéennes, et à 2h30 de Bordeaux. Son attractivité est renforcée par la qualité de son environnement, et son dynamisme local. Au carrefour de plusieurs bassins d'emploi, l'intercommunalité poursuit son développement progressif.

Composition de la nouvelle intercommunalité (2017)



En 2017, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée est née de la fusion des 18 communes de la Communauté de communes du Pays-de-Fontenay-le-Comte (à droite sur la carte ci-dessus), et des 8 communes du Pays de l’Hermenault (à gauche sur la carte ci-dessus).

En 2014, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée comptait 35 362 habitants¹, répartis sur 26 communes. Les communes de l’ex-Communauté de communes du Pays-de-Fontenay-le-Comte représentent 86% de la population du nouvel EPCI, alors que celles de l’ex- Pays l’Hermenault » ne représentent que 14% de la population, soit 4 890 habitants.



¹ Source INSEE 2014

Les communes du territoire peuvent être classées en 3 catégories, comme le montre la répartition présentée ci-dessous.

- **16 communes de moins de 1 000 habitants :**

La Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée compte un nombre important de « petites communes » (16 communes de moins de 1000 habitants), qui représentent environ 30% du poids démographique de l'EPCI, soit 10 640 habitants.

Saint-Martin-des-Fontaines	164 habitants
Saint-Laurent-de-la-Salle	365 habitants
Saint-Valérien	526 habitants
Saint-Cyr-des-Gâts	534 habitants
Marsais-Sainte-Radégonde	552 habitants
Pouillé	638 habitants
Velluire	654 habitants
Le Poiré-sur-Velluire	656 habitants
Petosse	685 habitants
Bourneau	737 habitants
Montreuil	794 habitants
Saint-Martin-de-Fraigneau	797 habitants
L'Orbrie	807 habitants
Vouvant	861 habitants
L'Hermenault	872 habitants
Séigné	998 habitants
« Petites communes »	10 640 habitants

- **9 communes de 1000 à 2000 habitants**

Les communes de taille intermédiaire (de 1000 à 2000 habitants) représentent environ 31% du poids démographique de l'EPCI, soit 11 113 habitants.

Mervent	1061 habitants
Le Langon	1106 habitants
Auchay-sur-Vendée	1108 habitants
Foussais-Payré	1121 habitants
Pissotte	1125 habitants
Mouzeuil-Saint-Martin	1239 habitants
Saint-Michel-le-Cloucq	1313 habitants
Longèves	1321 habitants
Doix-lès-Fontaines	1719 habitants
« Communes péri-rurales »	11 113 habitants

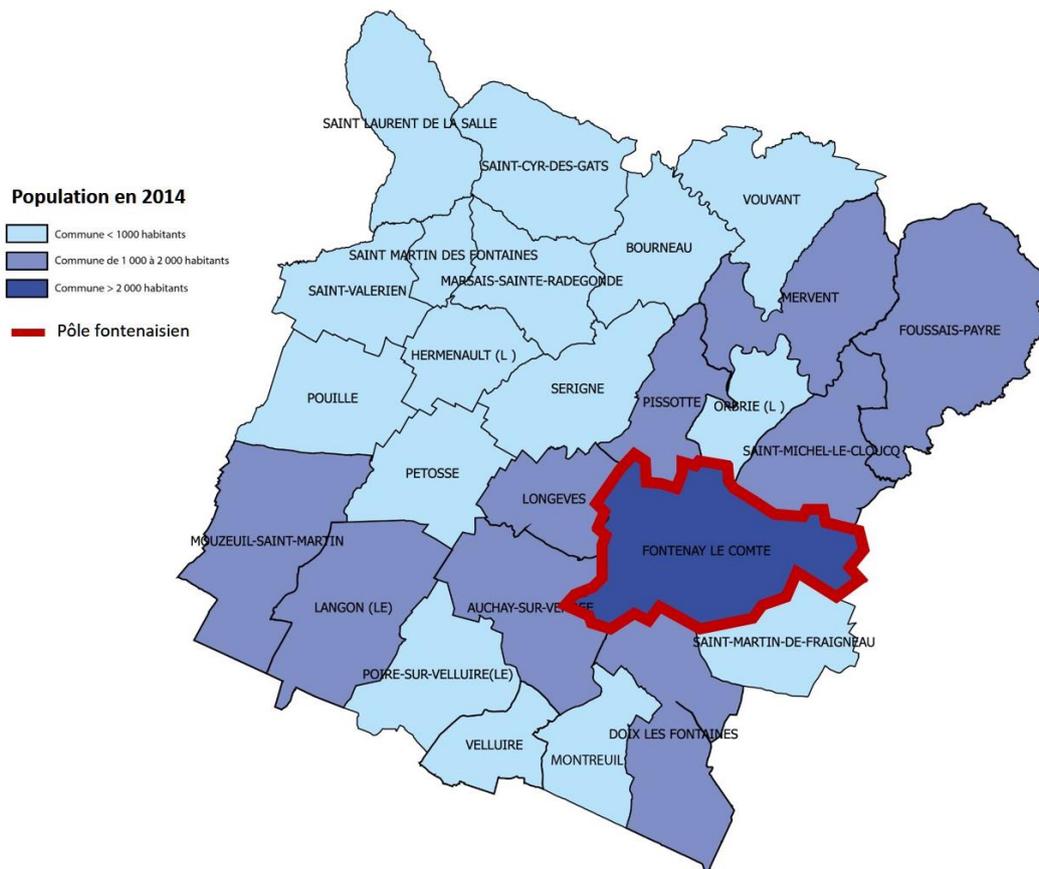
- **1 commune de plus de 2 000 habitants :**

Considérée à juste titre comme la ville-centre du nouvel EPCI, la commune de Fontenay-le-Comte abrite plus de 13 000 habitants. Elle représente près de 40% du poids démographique de la Communauté de communes.

Fontenay-le-Comte	13 609 habitants
« Ville-centre »	13 609 habitants

Par ailleurs, le SCoT du Sud-Est Vendée (en cours d'élaboration) souhaite consolider l'armature urbaine du territoire, en confortant notamment le pôle fontenaisien. Pour accroître la lisibilité et l'attractivité du territoire Sud-Est Vendée, le SCoT vise à renforcer le rôle de Fontenay-le-Comte comme « capitale » du Sud-Vendée, via le déploiement de ses fonctions métropolitaines (économique, commerciale et résidentielle). Ce pôle ainsi constitué comptait 13 609 habitants en 2014, soit environ 38% de la population du nouvel EPCI.

Poids de la population par commune



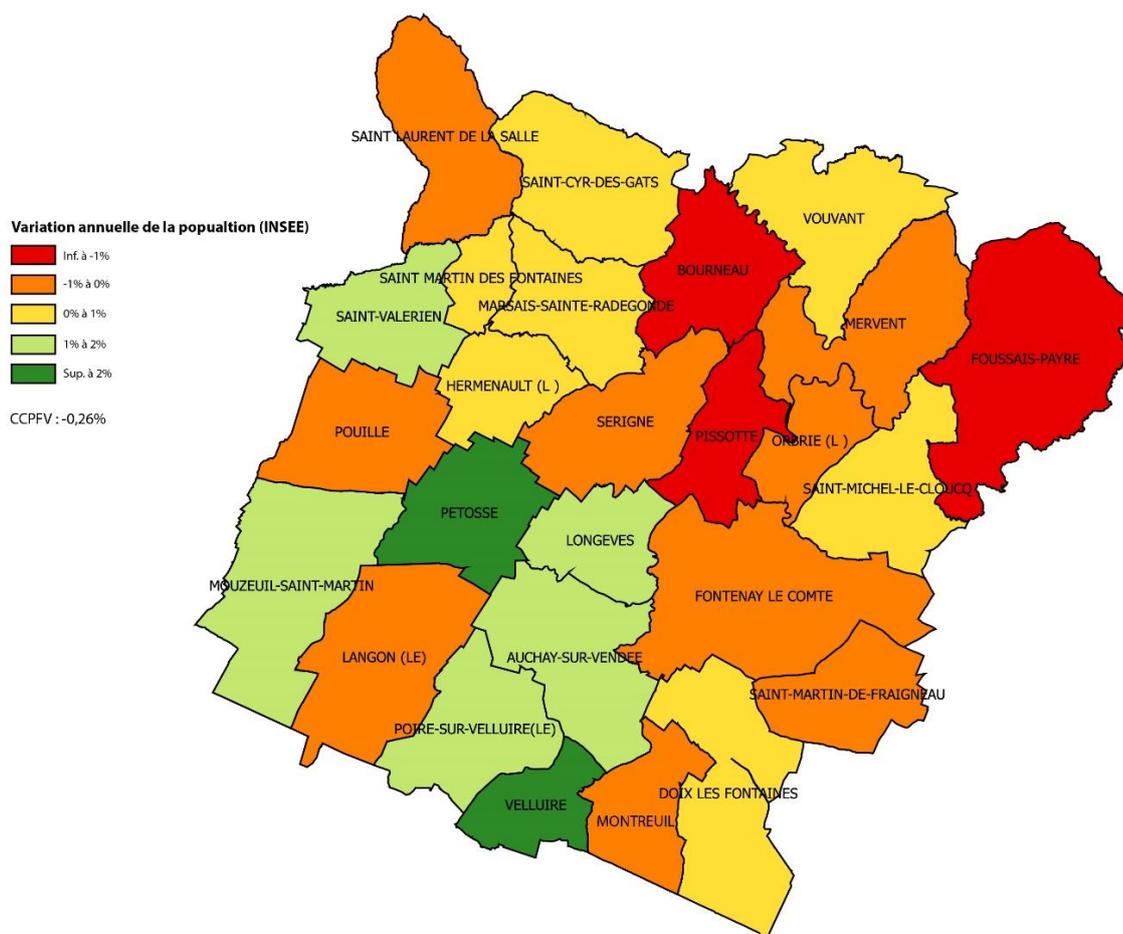
I.1.B – Une dynamique démographique relativement erratique

Depuis 1968, la dynamique démographique de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée est relativement erratique. Elle alterne période de croissance soutenue et période de déclin démographique :

- + 0,7% par an entre 1968 et 1982,
- – 0,1% par an entre 1982 et 1990,
- + 0,3% par an entre 1990 et 2010,
- – 0,3% par an entre 2010 et 2015.

A l'échelle infracommunautaire, sur la période 2010-2015, on observe des dynamiques démographiques assez disparates : les taux de croissance sont plus élevés au sud et à l'ouest de l'EPCI, et notamment à proximité de l'axe A83 (Nantes-Niort) ; les communes situées à l'est et au nord de l'EPCI, ainsi que la ville de Fontenay-le-Comte, perdent des habitants. Le poids démographique de la Communauté de communes dans l'ensemble du département décroît (de 7% en 1975 à 5% aujourd'hui), mais se maintient à l'échelle du périmètre du SCOT (53%).

Variation annuelle de la population entre 2010 et 2015



COMMUNE	POP 1990	POP 2010	POP 2015	Evolution POP 1990-2015	Taux annuel 1990-2010	Taux annuel 2010-2015
Auchay-sur-Vendée	825	1047	1122	+297	1,20%	1,39%
Bourneau	722	787	747	+25	0,43%	-1,04%
Doix lès Fontaines	1669	1703	1717	+48	0,10%	0,16%
Fontenay-le-Comte	14456	14339	13640	-816	-0,04%	-0,99%
Foussais-Payré	1230	1211	1099	-131	-0,08%	-1,92%
L'Hermenault	855	849	879	+24	-0,04%	0,70%
Le Langon	945	1102	1076	+131	0,77%	-0,48%
Longèves	897	1226	1314	+417	1,57%	1,40%
Marsais-Sainte-Radégonde	473	519	531	+58	0,47%	0,46%
Mervent	1023	1068	1055	+32	0,22%	-0,24%
Montreuil	598	807	794	+196	1,51%	-0,32%
Mouzeuil-Saint-Martin	1005	1141	1249	+244	0,64%	1,83%
L'Orbrie	700	833	804	+104	0,87%	-0,71%
Petosse	432	606	689	+257	1,71%	2,60%
Pissotte	1090	1219	1110	+20	0,56%	-1,86%
Le Poiré-sur-Velluire	666	627	663	-3	-0,30%	1,12%
Pouillé	505	647	620	+115	1,25%	-0,85%
Saint-Cyr-des-Gâts	500	521	539	+39	0,21%	0,68%
Saint-Laurent-de-la-Salle	378	371	363	-15	-0,09%	-0,44%
Saint-Martin-de-Fraigneau	697	835	809	+112	0,91%	-0,63%
Saint-Martin-des-Fontaines	191	162	170	-21	-0,82%	0,97%
Saint-Michel-le-Cloucq	1272	1260	1305	+33	-0,05%	0,70%
Saint-Valérien	443	493	524	+81	0,54%	1,23%
Sérigné	877	1021	981	+104	0,76%	-0,80%
Velluire	514	555	684	+170	0,38%	4,27%
Vouvant	829	852	860	+31	0,14%	0,19%
Pays de Fontenay Vendée	33 792 habitants	35 801 habitants	35 344 habitants	+ 1 552 habitants	0,29%	-0,26%

Le tableau ci-dessus sur l'évolution de la population entre 1990 et 2015 indique à la fois le nombre d'habitants gagné ou perdu sur chaque commune, et le taux annuel d'évolution sur deux périodes. Ces éléments permettent de voir, pour chaque commune, les périodes d'accélération et de décélération de la dynamique démographique.

La ville de Fontenay-le-Comte enregistre la plus importante perte de population. La ville a perdu 816 habitants entre 1990 et 2015, avec un gain de population sur la période 1990-2010 (+ 0,39% par an), mais une perte de population sur la période 2010-2015 (-0,99% par an). La ville de Fontenay-le-Comte représentait 43% de la population de l'EPCI en 1990, contre seulement 39% en 2015.

Quatre autres communes enregistrent une baisse de la population entre 1990 et 2015 : Foussais-Payré (-131 habitants), le Poiré-sur-Velluire (-3), Saint-Laurent-de-la-Salle (-15), Saint-Martin-des-Fontaines (-21).

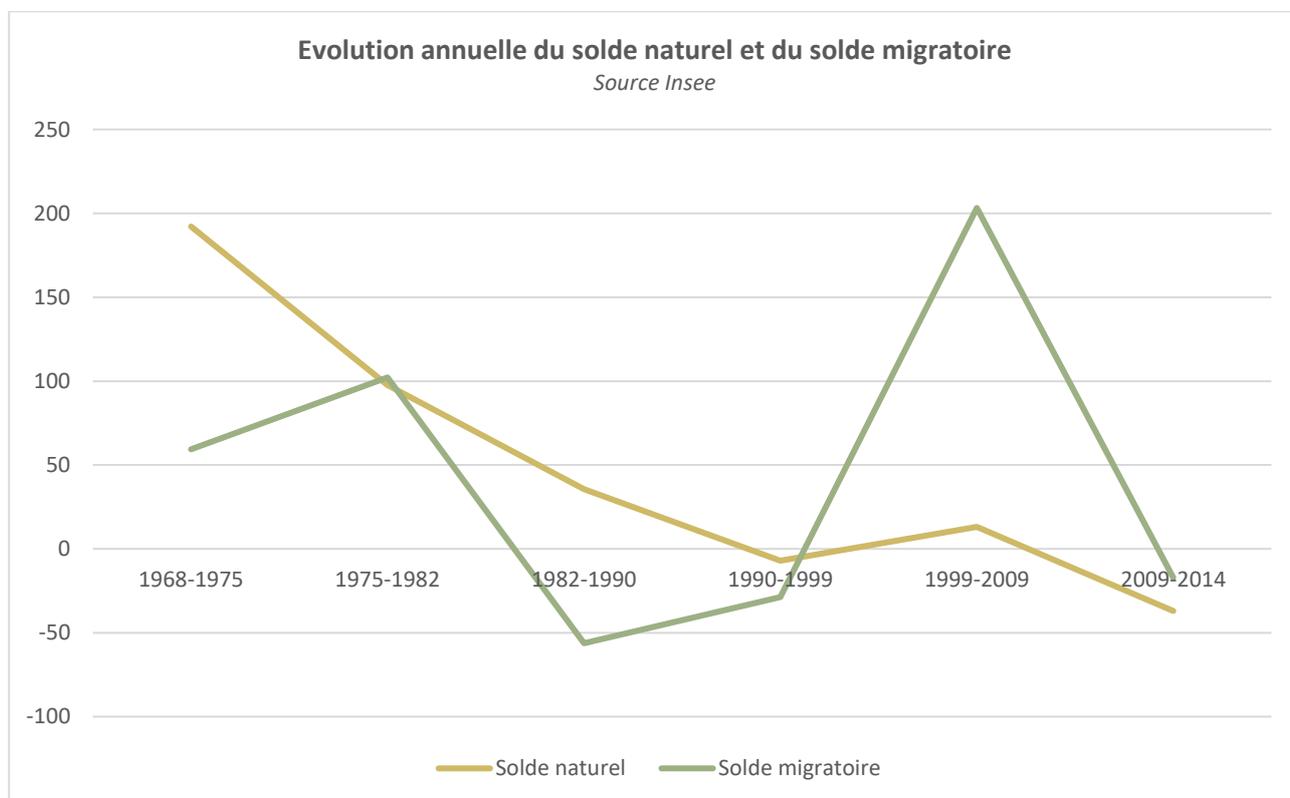
Par ailleurs, les autres communes enregistrent une hausse de la population plus ou moins importante. 2 communes se démarquent : Bourneau (+ 374 habitants) et Longèves (+ 417 habitants). Signalons néanmoins que Bourneau a perdu des habitants sur la dernière période (2010-2015) : - 40 habitants.

Sur la période 2010-2015, 2 communes affichent des taux de croissance particulièrement élevés : Velluire (+ 4,27% par an) et Petosse (+ 2,60% par an).

I.1.C – Un déclin démographique lié au déficit des soldes naturel et migratoire

Pour comprendre l'évolution de la population, il est nécessaire d'étudier l'apport de population via le solde naturel et via le solde migratoire.

Entre 2009 et 2014, la baisse démographique de l'ensemble de l'intercommunalité est liée à la fois au déficit du solde naturel² (- 37 personnes/an) et au déficit du solde migratoire³ (- 17 personnes/an).

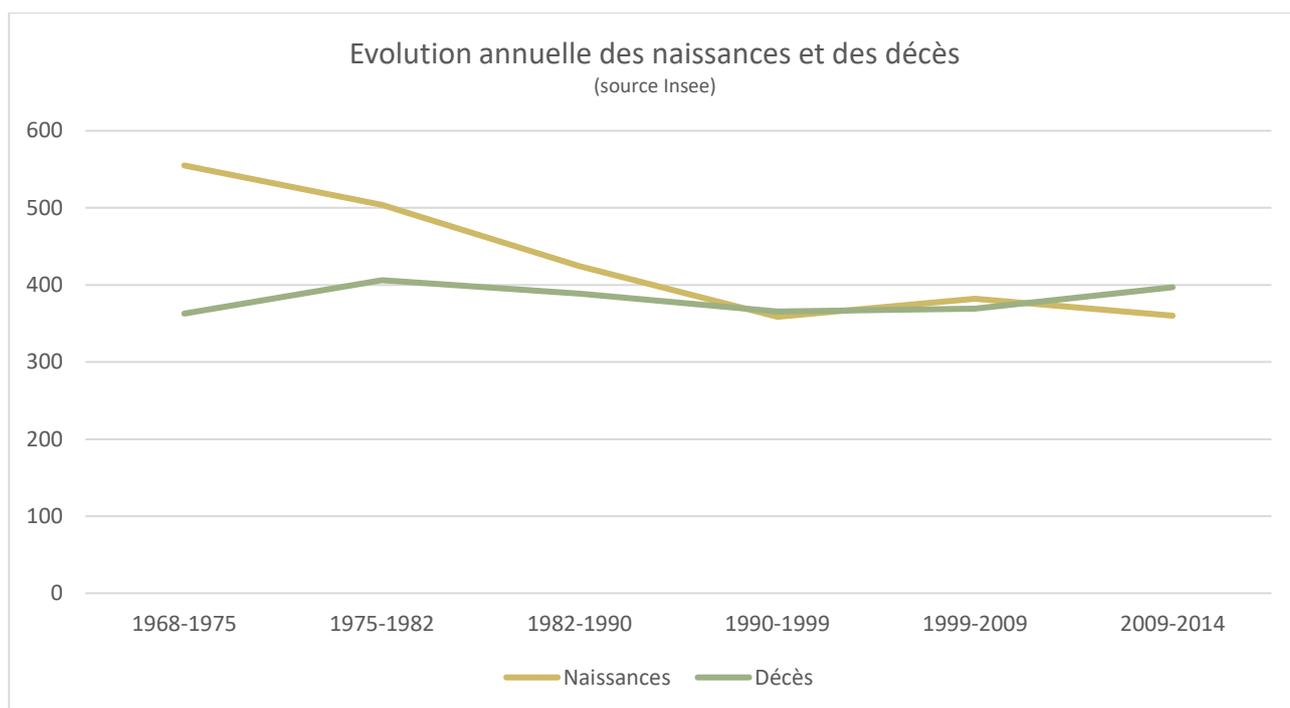


Sur la période 1968-1990, les soldes naturel et migratoire ont tous deux contribué à l'augmentation de la population de la Communauté de communes, même si le solde migratoire est négatif sur la période 1982-1990. C'est également sur cette dernière période qu'on distingue un fléchissement de la dynamique démographique. Entre 1990 et 1999, le solde naturel et le solde migratoire sont tous deux négatifs, ce qui explique de nouveau une perte démographique sur cette période. Entre 1999 et 2009, le solde migratoire était très largement excédentaire (+203 personnes/an), puis il est redevenu négatif (- 17 personnes/an) sur la période 2009-2014. Le solde naturel est resté négatif, malgré un léger rebond au cours des années 2000.

Le graphique suivant montre que la dégradation du solde naturel est principalement liée la baisse du nombre de naissances, car le nombre de décès reste relativement stable.

² Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

³ Le solde migratoire apparent correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.



Les éléments présentés ci-dessous expliquent la variation démographique de chaque commune sur la période 2009-2014. Des typologies de communes définies de la façon suivante:

- **Les communes qui perdent de la population (rayures noires sur la carte ci -dessous) :**

10 communes perdent de la population, dont 9 communes sont issues de l'ex-Communauté de communes du Pays-de-Fontenay-le-Comte : Saint-Laurent-de-la-Salle, Bourneau, Mervent, L'Orbrie, Foussais-Payré, Saint-Martin-de-Fraigneau, Fontenay-le-Comte, Pissotte, Sérigné, Montreuil.

- **Les communes ayant un solde naturel et un solde migratoire déficitaires (en rouge sur la carte) :**

3 communes sont concernées : Fontenay-le-Comte, Pissotte et Foussais-Payré.

- **Les communes ayant un solde migratoire déficitaire (en jaune sur la carte) :**

9 communes sont concernées. 7 d'entre-elles perdent des habitants, car leur solde naturel n'est pas suffisant pour compenser les pertes liées au solde migratoire : Saint-Laurent-de-la-Salle, Sérigné, Bourneau, Mervent, L'Orbrie, Saint-Martin-de-Fraigneau, Montreuil.

- **Les communes ayant un solde migratoire positif (en orange sur la carte) :**

2 communes sont concernées : Vouvant et L'Hermenault. Ici, le solde migratoire compense le solde naturel négatif (reflet d'une population plus âgée), et permet aux communes de gagner de la population.

- **Les communes ayant un solde naturel et un solde migratoire excédentaires (en vert sur la carte) :**

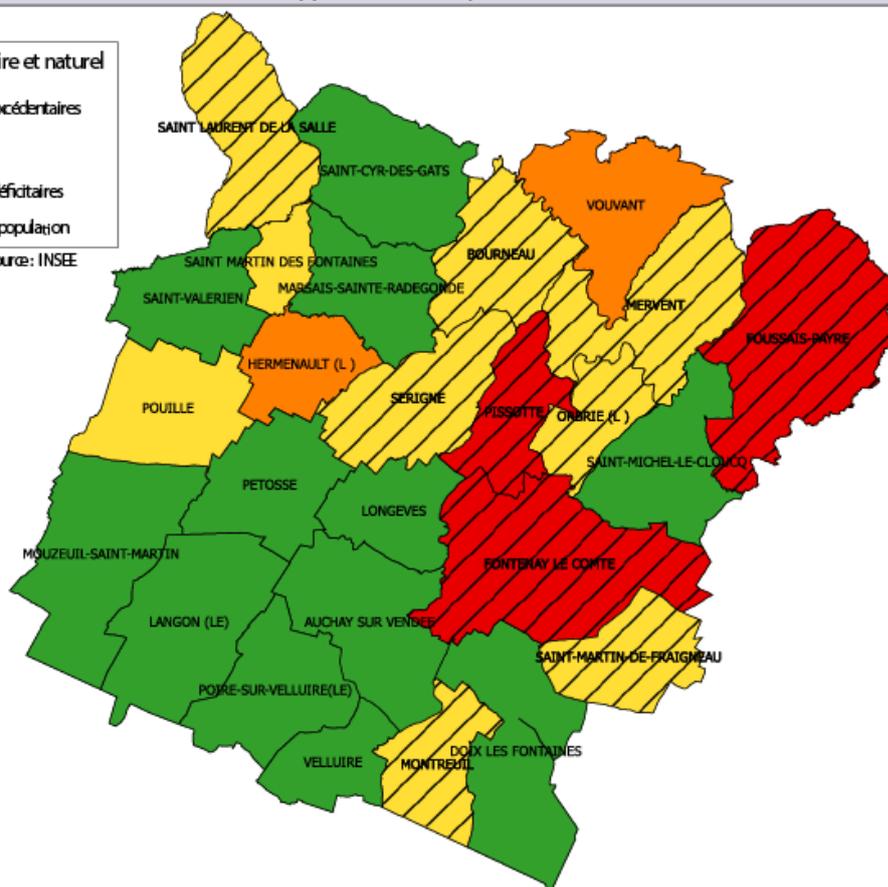
12 communes sont concernées. La plupart de ces communes sont situées à proximité de l'A83. Ce positionnement géographique plus favorable explique certainement leur plus forte attractivité.

Les moteurs du développement sur la période 2009-2014

Evolution des soldes migratoire et naturel

- Soldes migratoire et naturel excédentaires
- Déficit du solde migratoire
- Déficit du solde naturel
- Soldes migratoire et naturel déficitaires
- / Communes qui perdent de la population

Source: INSEE



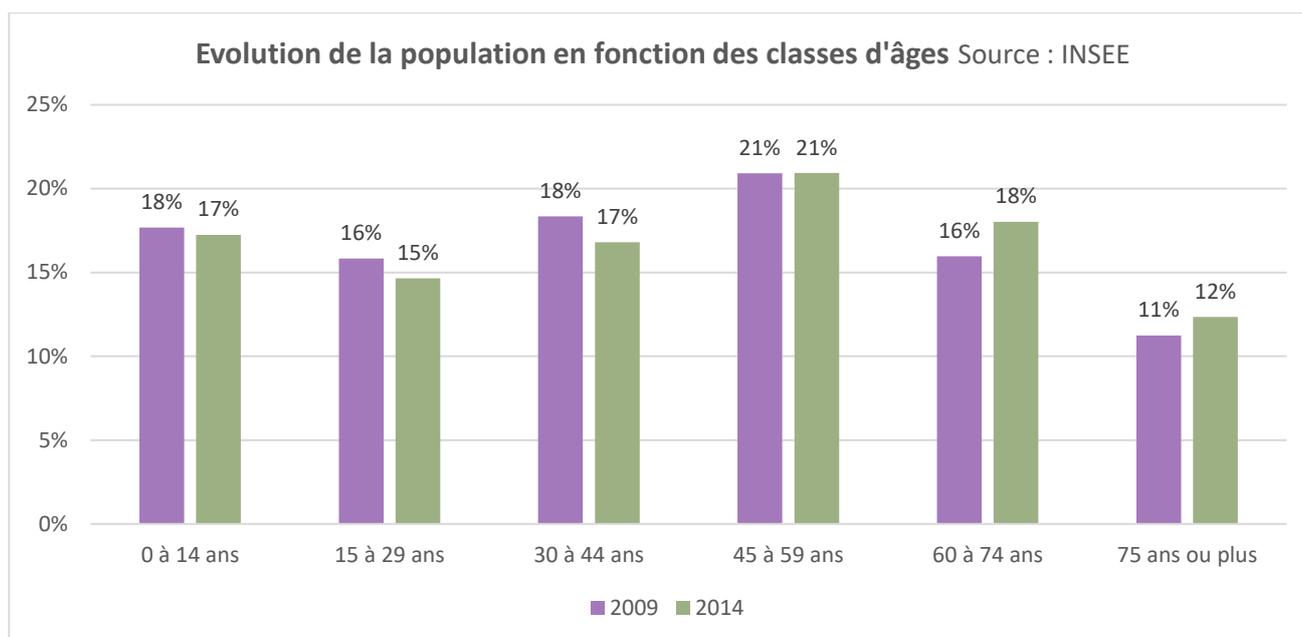
Evolution de la population 2009-2014 (source : INSEE 2014)					
COMMUNE	Evolution de la POP	Solde naturel	Part du solde naturel	Solde migratoire	Part du solde migratoire
<i>Auchay-sur-Vendée</i>	+76	+39	51%	+37	49%
<i>Bourneau</i>	-44	+24	-55%	-68	155%
<i>Doix lès Fontaines</i>	41	+30	73%	+11	27%
<i>Fontenay-le-Comte</i>	-725	-429	59%	-296	41%
<i>Foussais-Payré</i>	-77	-8	10%	-69	90%
<i>L'Hermenault</i>	31	-67	-216%	+98	316%
<i>Le Langon</i>	15	+9	60%	+6	40%
<i>Longèves</i>	133	+57	43%	+76	57%
<i>Marsais-Sainte-Radégonde</i>	42	+16	38%	+26	62%
<i>Mervent</i>	-16	+8	-50%	-24	150%
<i>Montreuil</i>	-18	+26	-144%	-44	244%
<i>Mouzeuil-Saint-Martin</i>	101	+25	25%	+76	75%
<i>L'Orbrie</i>	-39	+21	-54%	-60	154%
<i>Petosse</i>	99	+37	37%	+62	63%
<i>Pissotte</i>	-86	-81	94%	-5	6%
<i>Le Poiré-sur-Velluire</i>	28	0	0%	+28	100%
<i>Pouillé</i>	8	+14	175%	-6	-75%
<i>Saint-Cyr-des-Gâts</i>	13	+4	31%	+9	69%
<i>Saint-Laurent-de-la-Salle</i>	-6	+6	-100%	-12	200%
<i>Saint-Martin-de-Fraigneau</i>	-55	+27	-49%	-82	149%
<i>Saint-Martin-des-Fontaines</i>	3	+8	267%	-5	-167%
<i>Saint-Michel-le-Cloucq</i>	72	+48	67%	+24	33%
<i>Saint-Valérien</i>	42	+3	7%	+39	93%
<i>Sérigné</i>	-19	+52	-274%	-71	374%
<i>Velluire</i>	109	+23	21%	+86	79%
<i>Vouvant</i>	1	-77	-7700%	+78	7800%
Pays de Fontenay-Vendée	-271	-185	68%	-86	32%

I.1.D – Une population vieillissante

Le graphique ci-dessous traduit le vieillissement de la population de la Communauté de communes dans la période récente (2009-2014), avec :

- une augmentation de la part de la « population âgée » : de 16 à 18% pour les 60-74 ans, de 11 à 12% pour les 75 ans et plus ;
- une baisse de la part de la « population jeune » : de 18 à 17% pour les 0-14 ans, de 16 à 15% pour les 15-29 ans, de 18 à 17% pour les 30-44 ans.

En 2014, les moins de 30 ans représentent environ 32% de la population du Pays de Fontenay-Vendée, soit 11 275 habitants. La part la plus représentée est la population des 30-59 ans, soit 38% et qui correspond à 13 344 habitants de l'EPCI. Et enfin, les plus de 60 ans représentent 10 744 habitants (30% de la population).



La répartition par tranches d'âge montre notamment :

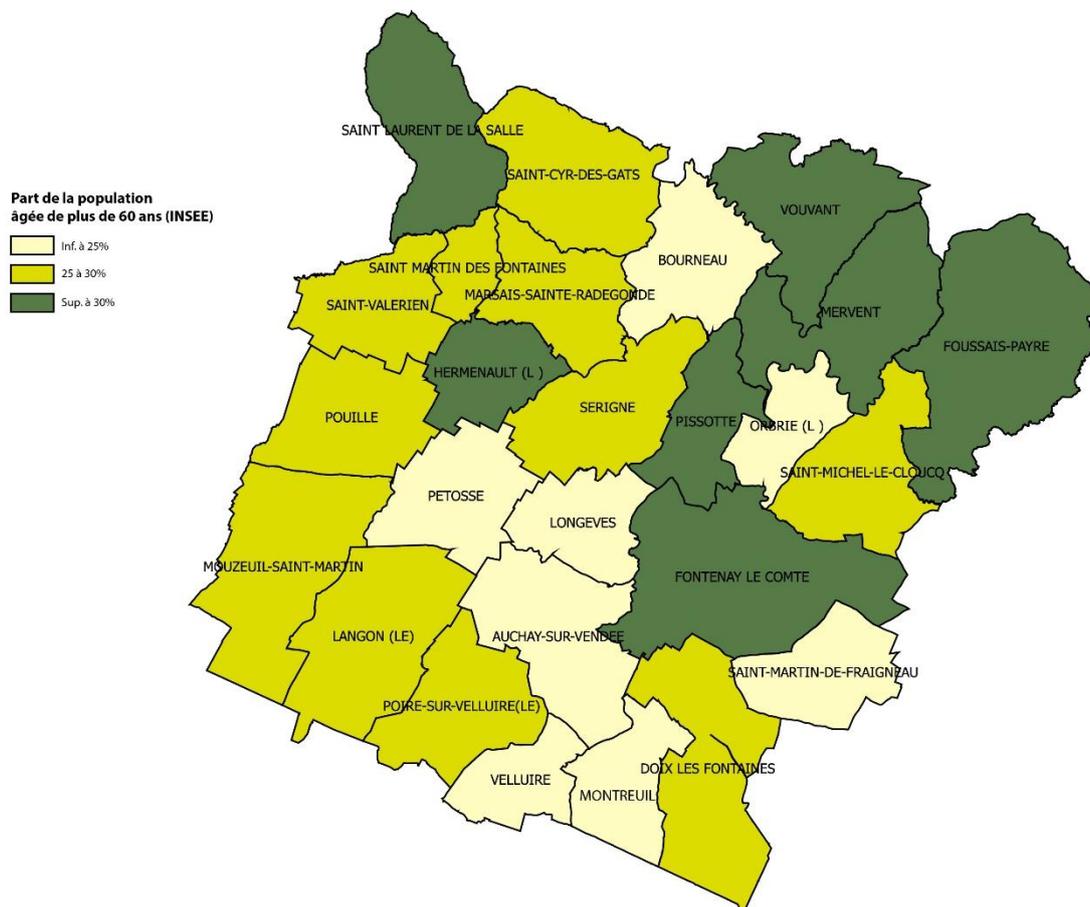
- *Une baisse du nombre de jeunes ménages.* En 2009, la tranche des 30-44 ans concernait 6 405 habitants contre 5 943 habitants en 2014, soit 462 habitants en moins. Le nombre d'enfants associés à ces jeunes ménages (0-14 ans) est lui aussi en baisse : il passe de 6 175 à 6 097, soit -78 enfants entre 2009 et 2014. Ceci n'est pas sans conséquence sur la fréquentation et la pérennité des équipements du territoire (notamment les équipements scolaires).
- *Une diminution de la tranche d'âge des 15-29 ans,* qui passe de 5 529 jeunes en 2009 à 5 178 en 2014, soit une perte de 351 jeunes en 5 ans. Cette baisse s'explique par le départ des jeunes vers les métropoles offrant davantage de possibilités de formation et/ou de premier emploi. Elle peut également traduire des difficultés à trouver sur le territoire des solutions de logement adaptées en termes de taille (petit logement) et de coût (loyer modéré).
- *Une hausse des ménages âgés.* Les plus de 60 ans sont 10 744 en 2014 contre 9 497 en 2009, soit une hausse de 13%. Ceci n'est pas sans conséquence sur l'augmentation de la dépendance dans la population du territoire. Cette dépendance induit une hausse progressive des besoins d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile.

La carte ci-dessous met en évidence les communes où la population est relativement âgée (60 ans et plus). La représentation graphique permet d'attirer l'attention sur 7 communes : Fontenay-le-Comte, Foussais-Payré, L'Herminault, Mervent, Pissotte, Saint-Laurent-de-la-Salle, Vouvant. En effet, ces communes ont une part plus importante de personnes âgées, notamment liée à la présence d'EHPAD. Il faut également noter que le vieillissement est plus marqué au nord-est du territoire, où les communes ont davantage de difficultés à renouveler la population.

Par ailleurs, le secteur sud-est attire une population plus jeune. Les communes colorées en jaune ont une part de population âgée moins élevée, comprise entre 25% et 30%, proche de la moyenne départementale qui s'élève à 29%.

Enfin, les communes avec une population plus jeune sont situées à la périphérie de Fontenay-le-Comte et à proximité de voies rapides. Pour les communes colorées en jaune pâle sur la carte, la population des 60 ans et plus représente moins de 25% de la population.

Part de la population âgée de plus de 60 ans en 2014

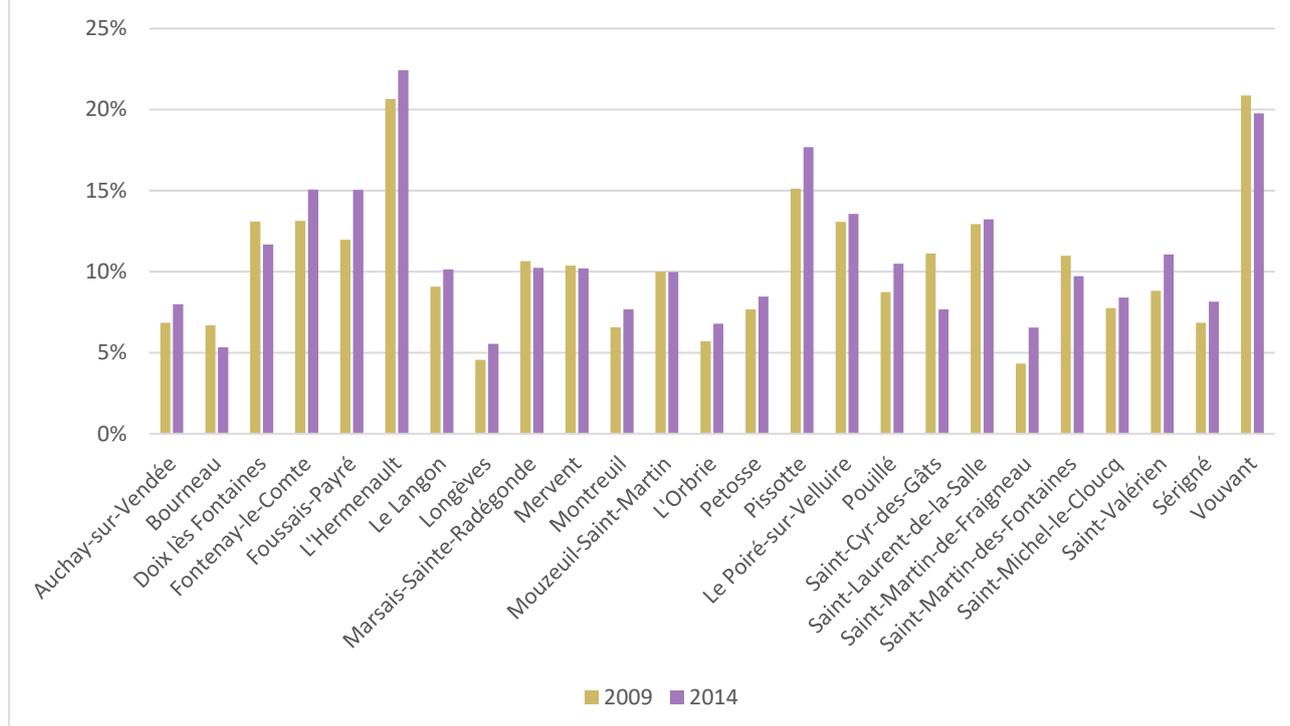


SOIHA
SOLIDARITES POUR L'HABITAT
OUEST

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la part des 75 ans et plus pour chaque commune. Plus de la moitié des communes sont concernées par une augmentation de la part des plus âgés entre 2009 et 2014 : Auchay-sur-Vendée, Fontenay-le-Comte, Foussais-Payré, L'Herminault, Le Langon, Longèves, Montreuil, L'Orbrie, Petosse, Pissotte, Le Poiré-sur-Velluire, Pouillé, Saint-Laurent-de-la-Salle, Saint-Martin-de-Fraigneau, Saint-Michel-le-Cloucq, Saint-Valérien et Sérigné. Cette augmentation est à relativiser sur certaines communes, où la part des 75 ans et plus reste assez faible (Petosse, Longèves, Auchay-sur-Vendée...).

Evolution de la part des 75 ans et plus sur la période 2009-2014

Source : INSEE 2014



La commune de Fontenay-le-Comte est particulièrement concernée par une forte présence des 60 ans et plus (34%). Ce taux trouve, en partie, son explication dans le nombre de places en hébergement offert par les équipements de la commune. Mais, il s'explique aussi par les stratégies résidentielles des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher de la ville-centre pour avoir un meilleur accès aux soins et aux services.

Le vieillissement démographique doit nécessairement être pris en compte dans les futures politiques locales de l'aménagement et de l'habitat. A l'échelle du Pays de Fontenay-Vendée, 10 744 habitants avaient plus de 60 ans en 2014. Il convient donc d'anticiper les besoins liés à l'avancée dans l'âge, dans le but de favoriser le maintien à domicile, via l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la mise en place de services à la personne.

A l'échelle intercommunale, on dénombre huit structures d'accueil de personnes âgées correspondant à 692 lits :

Commune	Année	Nom de la structure	Type de structure	Capacités	Gestionnaire
FONTENAY-LE-COMTE	1966	CH Fontenay	EHPAD public	280 lits	Centre Hospitalier de Fontenay
	1995	Union Chrétienne	EHPAD privé	62 lits	Association Marie Brisson
		Korian les Fils d'Argent	EHPAD privé	47 lits	Groupe Korian
PISSOTTE	1976	Les Chaumes	EHPAD public	78 lits	CIAS du Pays de Fontenay
VOUVANT	1993	Les Orettes	EHPAD public	66 lits	CIAS du Pays de Fontenay

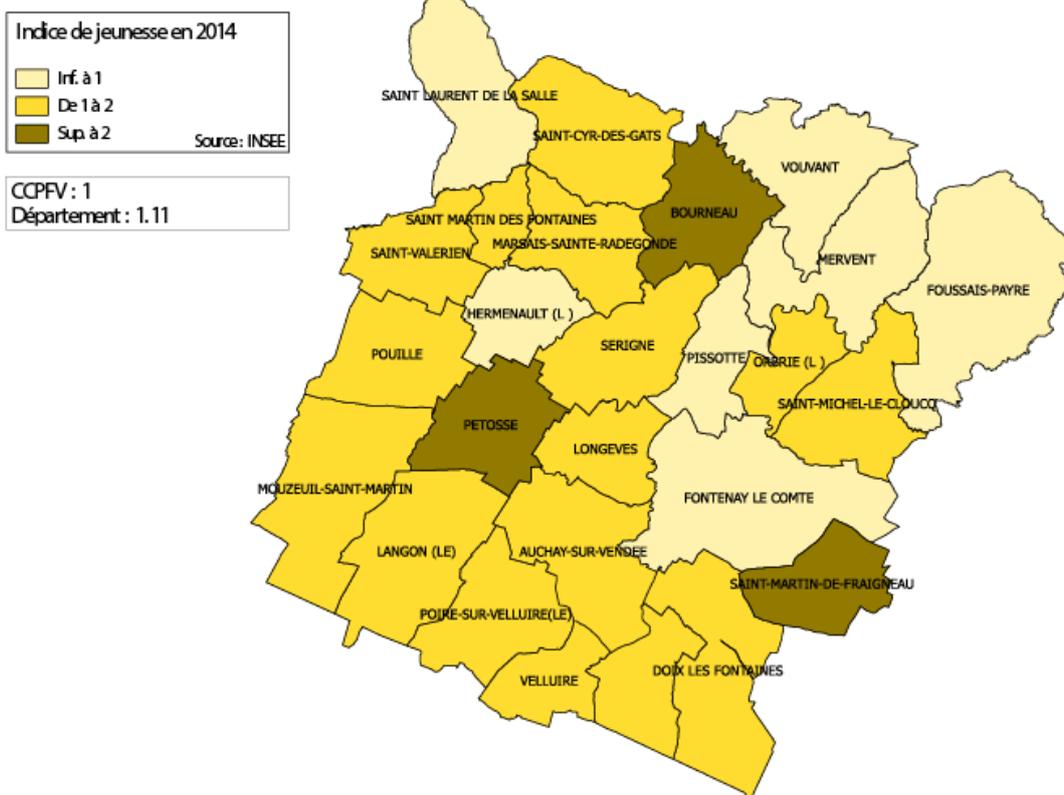
L'HERMENAULT	1963	Bellevue	EHPAD public	89 lits	CCAS de L'Hermenault
DOIX LES FONTAINES	1976	Saint Luc	EHPAD privé	67 lits	Association Maison Saint Luc
LONGÈVES	2011	Le Logis de Pahu	Maison de vie	24 lits	ADMR

Une offre complémentaire est présente sur les territoires voisins : Benet, Saint-Hilaire-des-Loges, Vix, Maillé, La Châtaigneraie, Nieul-sur-l'Autise, Maillezais. Le taux d'équipement pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans est de 158 pour la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (181⁴ pour l'ensemble de la Vendée). De fait, les capacités du territoire parviennent difficilement à répondre à la totalité des besoins. De plus, les redevances (loyer + services) sont parfois trop élevées pour une partie des ménages concernés.

En 2014, l'indice de jeunesse⁵ était de 1,00 pour le territoire de Fontenay-Vendée. Il est légèrement inférieur à la moyenne vendéenne qui s'élève à 1,11. La carte ci-dessous montre que les secteurs ouest et sud du territoire sont moins vieillissés, car plus attractifs pour les familles, compte tenu de la proximité de l'axe Nantes-Niort.

La part de la population de plus de 30 ans représente au moins ¼ de la population pour chaque commune. Seule la commune de Pissotte (24%) est légèrement en-dessous de ce taux. Par ailleurs, plusieurs communes

Indice de jeunesse en 2014



⁴ Sources : ARS et Drees, Finess ; Insee, estimations de population.

⁵ L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. S'il est de 1, cela signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans que de plus de 60 ans sur le territoire. En deçà de 1, les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans et inversement au-dessus de 1.

ont une part significative de population « jeune » : Saint-Martin-de-Fraigneau (35% de moins de 30 ans), Auchay-sur-Vendée (36%), Longèves (36%), Bourneau (37%), Velluire (39%) Petosse (42%).

A titre d'information, la part des moins de 30 ans pour le département de la Vendée est de 33% contre 32% pour la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Il faut toutefois attirer l'attention sur une diminution de la part des moins de 30 ans entre 2014 et 2009. En effet, le nombre des moins de 30 ans n'a cessé de diminuer sur le territoire passant de 11 704 en 2009 à 11 275 en 2014.

Il est intéressant de noter que 19 communes ont un indice de jeunesse supérieur ou au moins égal à la moyenne de l'EPCI, dont 3 avec un indice supérieur à 2 : Bourneau (2,06), Saint-Martin-de-Fraigneau (2,17), Petosse (2,37). Ces communes sont particulièrement attractives auprès des jeunes ménages.

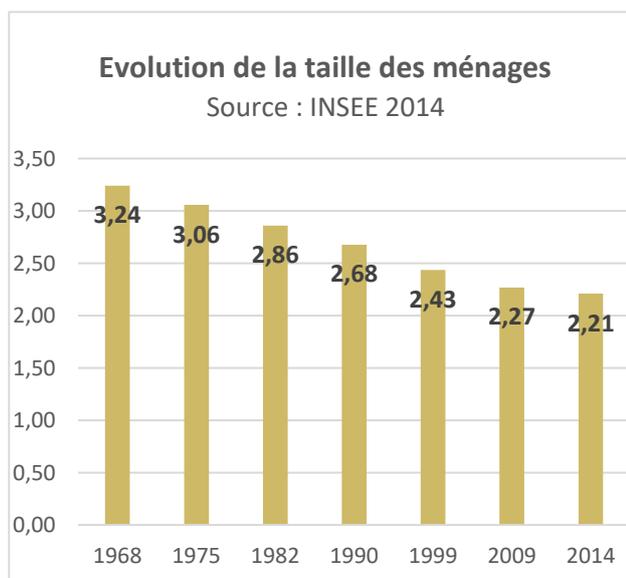
A contrario, les communes avec un indice de jeunesse faible sont notamment Fontenay-le-Comte et certaines communes de sa périphérie, auxquelles s'ajoutent quelques communes au nord du territoire : Saint-Laurent-de-la-Salle (0,90), Mervent (0,89), Fontenay-le-Comte (0,78), Foussais-Payré (0,73), Vouvant (0,69), Pissotte (0,64), L'Hermenault (0,60). De manière générale, les indices de jeunesse les plus faibles se concentrent sur le nord du territoire.

I.1.E – Une population qui reste majoritairement familiale

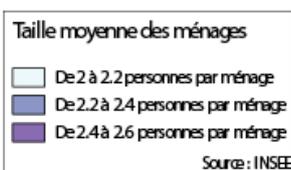
La réduction de la taille des ménages constitue une tendance démographique constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national que local.

Deux facteurs expliquent principalement ce phénomène : le vieillissement de la population et l'éclatement des familles. Le nombre de personnes seules (principalement des personnes âgées) ou de familles monoparentales ne cesse de progresser.

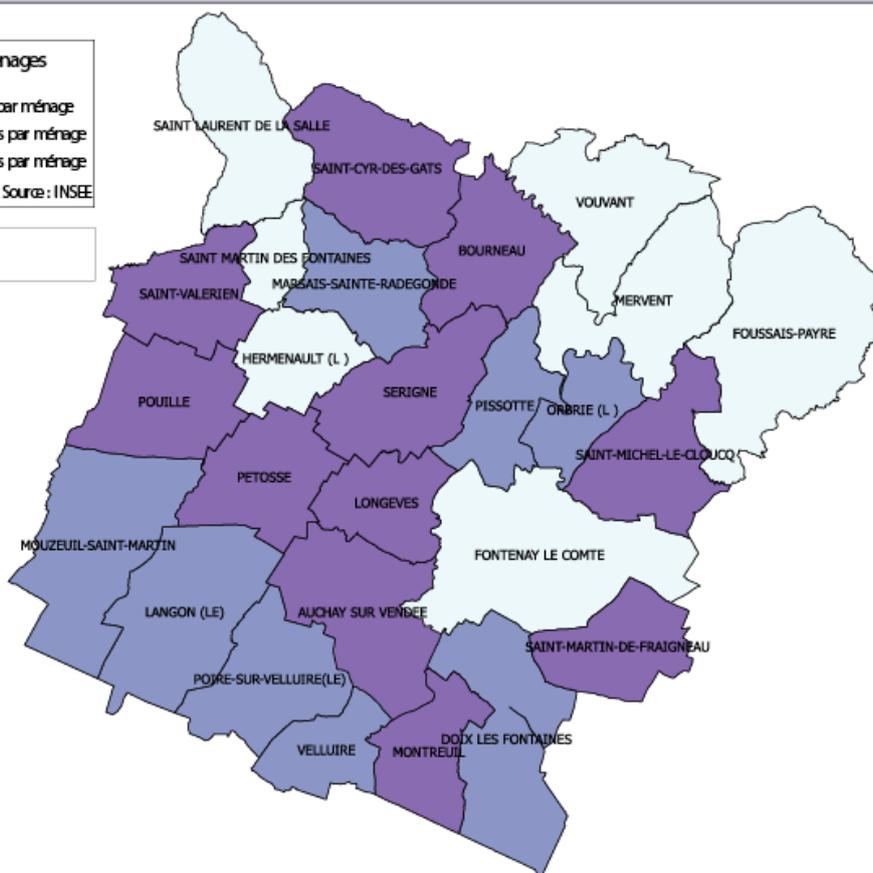
La diminution progressive du nombre de personnes par ménage induit, à population constante, un besoin supplémentaire de logements : il faut produire davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants. Ce phénomène devra être pris en compte dans le cadre de la production de logements.



Taille moyenne des ménages en 2014



CCPFV : 2,21
Département : 2,25



SOLiHA
SOLUTIONS POUR CHANGEMENT

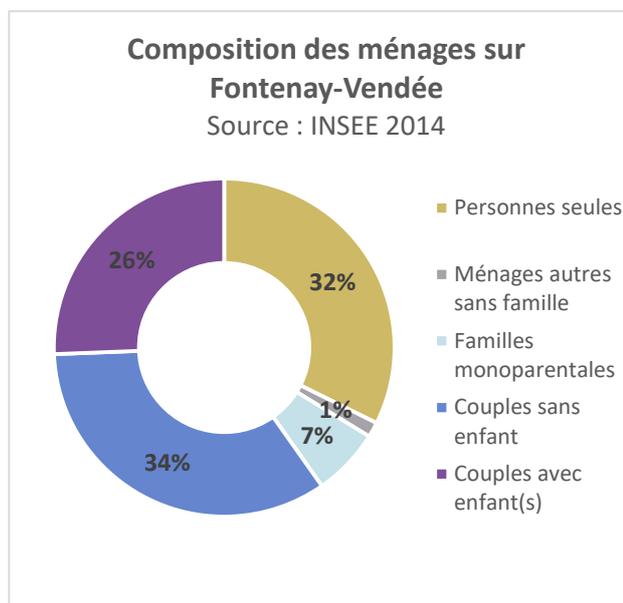
En 2014, on compte en moyenne 2,21 personnes par ménage sur l'ensemble du territoire. Ce chiffre bien qu'ayant légèrement diminué par rapport à 2009, reste relativement proche de la moyenne départementale (2,25 en 2014).

Sans surprise, on retrouve une population plus familiale sur les secteurs ouest et sud du territoire avec un nombre de personnes par ménage plus élevé (voir la carte ci-dessus).

Comme le montre le tableau ci-dessous, toutes les communes du territoire ont connu une baisse significative de la taille moyenne des ménages sur la période 1999-2014.

Evolution de la taille moyenne des ménages			
Source : INSEE 2014	1999	2014	Evolution 1999-2014
Auchay-sur-Vendée	2,81	2,50	-0,11
Bourneau	2,54	2,44	-0,04
Doix-lès-Fontaines	2,66	2,37	-0,11
Fontenay-le-Comte	2,22	2,00	-0,10
Foussais-Payré	2,48	2,12	-0,14
L'Hermenault	2,37	2,16	-0,09
Le Langon	2,51	2,28	-0,09
Longèves	2,86	2,57	-0,10
Marsais-Sainte-Radégonde	2,67	2,38	-0,11
Mervent	2,41	2,15	-0,11
Montreuil	2,74	2,43	-0,11
Mouzeuil-Saint-Martin	2,58	2,32	-0,10
L'Orbrie	2,68	2,34	-0,12
Petosse	2,63	2,58	-0,02
Pissotte	2,56	2,21	-0,14
Le Poiré-sur-Velluire	2,45	2,28	-0,07
Pouillé	2,50	2,47	-0,01
Saint-Cyr-des-Gâts	2,66	2,45	-0,08
Saint-Laurent-de-la-Salle	2,43	2,17	-0,11
Saint-Martin-de-Fraigneau	3,00	2,55	-0,15
Saint-Martin-des-Fontaines	2,68	2,19	-0,18
Saint-Michel-le-Cloucq	2,70	2,45	-0,09
Saint-Valérien	2,63	2,47	-0,06
Sérigné	2,66	2,41	-0,09
Velluire	2,42	2,39	-0,01
Vouvant	2,48	2,18	-0,12
Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée	2,43	2,21	-0,09

Malgré la baisse de la taille des ménages, la population du territoire reste majoritairement composée de familles. La Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée compte 15 314 ménages en 2014. Selon l'INSEE, sur les 15 314 ménages, 10 137 sont des familles, soit 67% des ménages (NB : sont comptabilisées dans les familles, les couples avec ou sans enfant(s) et les familles monoparentales).



Sur la totalité des ménages, 5 223 sont des couples sans enfant (34%), 3 924 sont des couples avec enfant(s) (26%).

Les familles monoparentales sont 990, soit 7% des ménages sur la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée (6% pour la Vendée).

Par ailleurs, 32% des ménages sont des personnes seules, cela concerne 4958 ménages, dont 2120 hommes (43%) et 2838 femmes (57%). Au niveau départemental, 30% des ménages sont des personnes seules, 43% d'hommes et 57% de femmes.

Saint-Martin-des-Fontaines est la commune où la taille des ménages diminue le plus fortement. Sur la période 1999-2014, le taux d'évolution est de -0,18% sur cette commune. La taille moyenne des ménages

passé de 2,68 à 2,19.

À noter que les communes de Longèves, Petosse et Saint-Martin-de-Fraigneau, qui affichent une taille moyenne des ménages plus élevée (respectivement 2,57, 2,58 et 2,55), ont également un indice de jeunesse élevé, et une forte croissance démographique. Ces communes sont particulièrement attractives, notamment auprès des jeunes ménages avec enfants.

I.1.F – Synthèse

La Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée a connu un essoufflement de sa dynamique démographique dans la période récente (depuis 2010).

Toutes les communes ne sont pas également concernées : beaucoup de communes restent attractives, notamment dans la partie sud et ouest du territoire, en raison de la proximité de l'A83. Dans ces secteurs, la population se renouvelle plus rapidement : celle-ci reste relativement jeune et familiale.

D'autres communes souffrent d'un déficit d'attractivité (notamment la ville-centre), et le solde naturel, de moins en moins excédentaire, ne parvient plus à compenser un solde migratoire devenu négatif. Dans ces secteurs, le renouvellement de la population est plus lent. La principale conséquence est une accélération du vieillissement de la population et de la baisse de la taille moyenne des ménages.

Ces évolutions auront nécessairement un impact sur la demande de logement, à la fois sur le plan quantitatif (moins de logements à produire ?) et sur le plan qualitatif (nécessaire adaptation de l'offre au vieillissement et à la réduction de la taille des ménages).

I.2 – Une population aux revenus modestes

I.2.A – Un niveau de revenus inférieur à la moyenne départementale

Selon FILOCOM, en 2013, le revenu médian par unité de consommation des ménages de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée était inférieur à la moyenne départementale : 18 874 € contre 19 633 €.

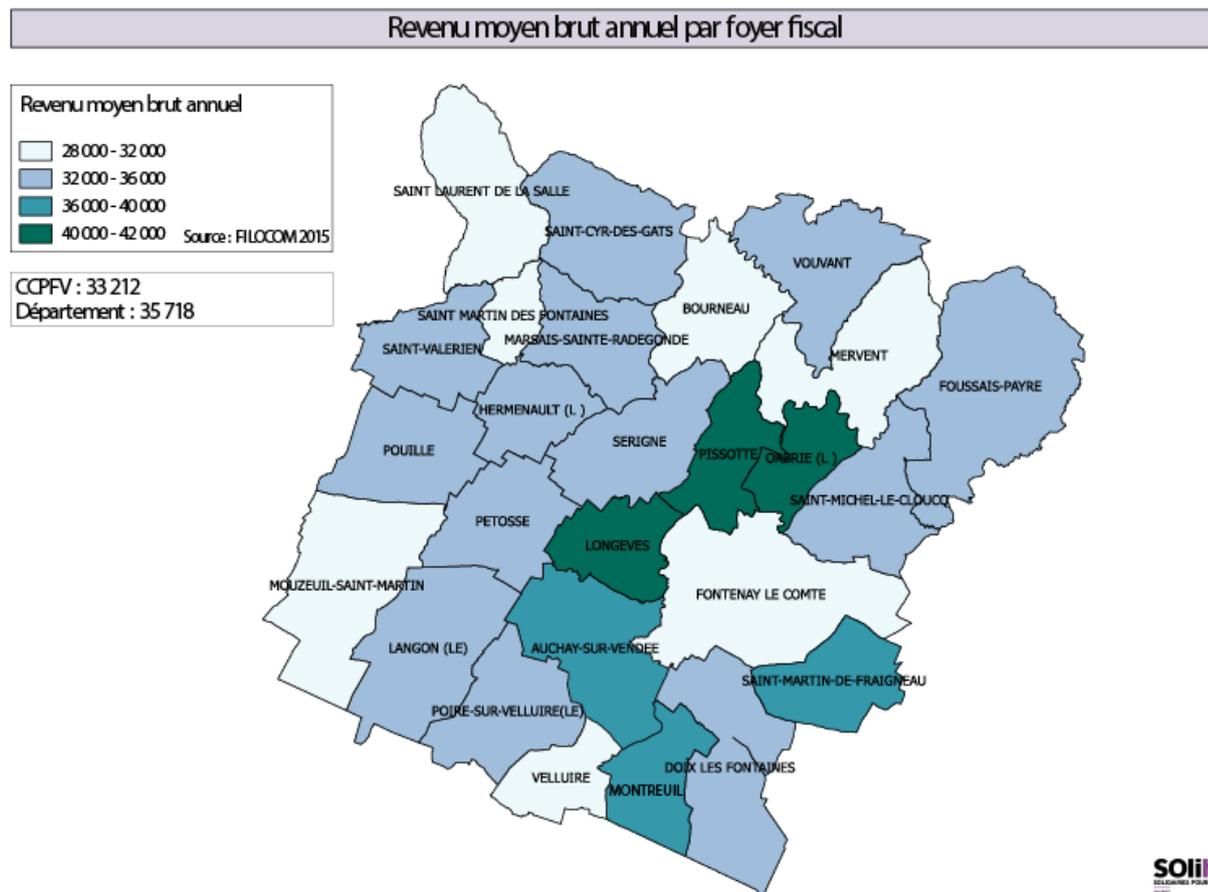
Même constat en 2015 : le revenu moyen des ménages de Fontenay-Vendée est de 33 212 €, alors que la moyenne départementale est de 35 718 €.

Le tableau ci-dessous montre des disparités importantes à l'échelle infracommunautaire : de 28 896 € (Saint-Laurent-de-la-Salle) à 41 339 € (Pissotte). 6 communes seulement affichent un revenu moyen supérieur au revenu moyen de la Vendée (35 718 €) ; ce sont les communes situées en première couronne de Fontenay-le-Comte.

Libellé de la commune	Revenu fiscal moyen 2015
Saint-Laurent-de-la-Salle	28 896 €
Mervent	30 199 €
Velluire	30 978 €
Fontenay-le-Comte	30 980 €
Saint-Martin-des-Fontaines	31 025 €
Mouzeuil-Saint-Martin	31 675 €
Bourneau	31 703 €
Saint-Cyr-des-Gâts	32 232 €
Le Langon	32 355 €
Pouillé	32 441 €
L'Hermenault	32 840 €
Le Poiré-sur-Velluire	32 953 €
Foussais-Payré	33 006 €
Petosse	33 284 €
Marsais-Sainte-Radégonde	33 535 €
Doix-lès-Fontaines	34 796 €
Saint-Valérien	35 015 €
Saint-Michel-le-Cloucq	35 504 €
Vouvant	35 607 €
Sérigné	35 669 €
Montreuil	37 073 €
Saint-Martin-de-Fraigneau	37 102 €
Auchay-sur-Vendée	37 461 €
Longèves	40 103 €
L'Orbrie	40 815 €

Pissotte	41 339 €
TOTAL Fontenay-Vendée	33 212 €
TOTAL Vendée	35 718 €

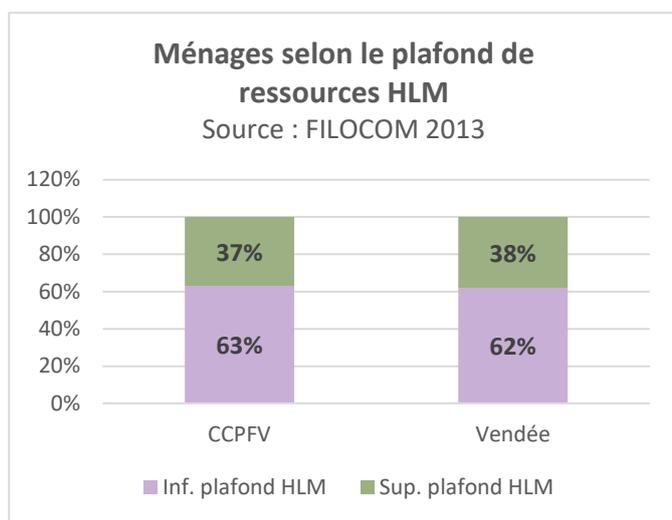
La carte ci-dessous montre que les plus hauts revenus se concentrent dans les communes de la première couronne de Fontenay-le-Comte : de 37 073 € (Montreuil) à 41 339 € (Pissotte). Dans les autres communes du territoire, le revenu moyen est toujours inférieur à la moyenne départementale.



7 communes affichent des revenus moyens particulièrement bas (inférieurs à 32 000 €) : Bourneau (31 703 €), Mouzeuil-Saint-Martin (31 675 €), Saint-Martin-des-Fontaines (31 025 €), Fontenay-le-Comte (30 980 €), Velluire (30 978 €), Mervent (30 199 €) et Saint-Laurent-de-la-Salle (28 896 €).

I.2.B – Une part importante de ménages éligibles au logement social

En 2013, 63% des ménages du Pays de Fontenay-Vendée ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement H.L.M., soit 9 483 ménages. Cette proportion est légèrement supérieure à la moyenne départementale (62%).



Parmi ces ménages, près de 10% ont de revenus très modestes (30% des plafonds HLM). Ces familles sont majoritairement logées dans le parc privé.

79% des ménages locataires du parc privé ont des revenus inférieurs au plafond HLM (Vendée : 77%) : ces ménages représentent une demande potentielle en logements sociaux.

Par ailleurs, 959 locataires du parc privé (45%) ont des ressources leur permettant d'être dans un logement « très social » (de type PLAI).

Enfin, 56% des ménages propriétaires occupants ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (Vendée : 53%).

FILOCOM 2013		Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée	Vendée
Nombre de ménages et répartition par statut d'occupation			
Total ménages			
Propriétaires occupants	ressources > plafond HLM	4 724 - 44%	89 300 - 45%
	ressources < 100% plafond HLM	5 911 - 56%	106 985 - 55%
Locataires privés	ressources > plafond HLM	624 - 21%	9 736 - 19%
	ressources < 100% plafond HLM	2 333 - 79%	42 732 - 81%
Locataires du public	ressources > plafond HLM	141 - 10%	1 905 - 10%
	ressources < 100% plafond HLM	1 239 - 90%	16 393 - 90%

Exemple de lecture : 56% des propriétaires occupants du Pays de Fontenay Vendée ont des revenus en dessous des plafonds HLM

Parmi les ménages qui ont des ressources inférieures aux plafonds HLM :

- 13% sont locataires dans le parc public,

- 25% sont locataires dans le parc privé,
- 62% sont propriétaires occupants.

Parmi les ménages qui peuvent prétendre à un logement « très social » (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) :

- 20% sont locataires dans le parc public,
- 27% sont locataires dans le parc privé,
- 49% sont propriétaires occupants.

La population du Pays de Fontenay-Vendée est également davantage touchée par la pauvreté : quelque soit la tranche d'âge, les taux de pauvreté sont supérieurs à ceux du département, notamment chez les plus jeunes.

Taux de pauvreté 2015		
	CC Pays de Fontenay-Vendée	Département
Moins de 30 ans	21,0%	14,8%
de 30 à 39 ans	18,5%	10,6%
de 40 à 49 ans	17,7%	12,6%
de 50 à 59 ans	14,1%	11,0%
de 60 à 74 ans	7,6%	5,4%
75 ans et plus	9,2%	7,6%
Ensemble	14,1%	10,0%

En 2016, 2 981 ménages de la Communauté de communes ont bénéficié d'une aide au logement de la CAF (APL, ALF, ALS). Moins de 5% de ces aides sont versées aux étudiants (6% au niveau départemental). La majorité de ces ménages vit dans le parc locatif : 47% dans le parc privé et 31% dans le parc public. 10% des bénéficiaires sont en phase d'accession à la propriété et 11% sont hébergés. Le taux de couverture de la population par les aides au logement est plus élevé sur le Pays de Fontenay-Vendée qu'au niveau départemental. 50% des locataires du parc privé et 57% des locataires du parc public ont bénéficié d'une aide au logement (contre respectivement 42% et 61% en Vendée). En 2015, 432 ménages du Pays de Fontenay-Vendée ont bénéficié d'une aide financière du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour un montant total de 119 424 €, dont 50 529 en prêt (soit 42% des aides financières distribuées sur le territoire) et 68 894 € en subvention. La Communauté de communes a ainsi consommé 8,8% de l'enveloppe départementale. La majorité des ménages sollicite le FSL pour des impayés d'énergie, d'eau et de téléphone (66,7% des bénéficiaires, soit 288 ménages). Les aides aux impayés d'énergie représentent en moyenne 267 € par ménage. Vient ensuite le financement de l'entrée dans le logement (accès au logement) avec 27,3 % des bénéficiaires, soit 118 ménages. Les aides à l'accès au logement représentent en moyenne 271 € par ménage. Les aides pour les impayés de loyer restent faibles sur le territoire (4,2% des bénéficiaires, soit 18 ménages) et représentent en moyenne 504 € par ménage.

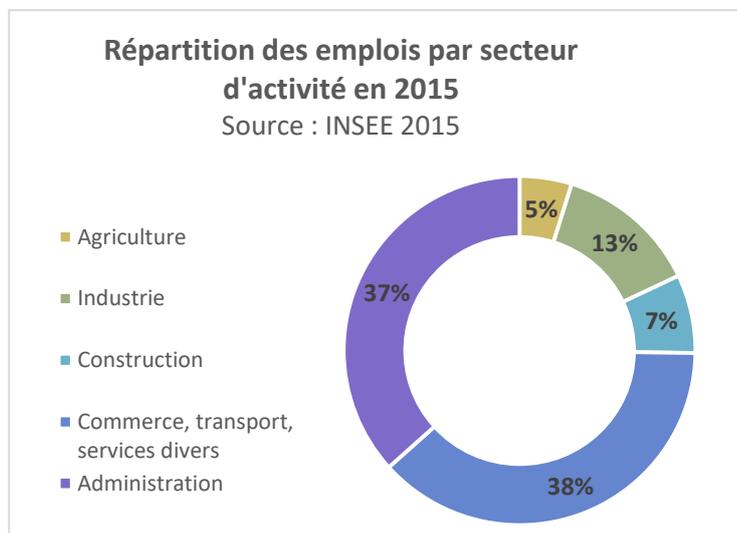
I.2.C – Synthèse

Le niveau de revenus des ménages de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée est relativement bas, au regard de la moyenne départementale. Les plus hauts revenus se concentrent dans la première couronne de Fontenay-le-Comte ; ailleurs, le revenu moyen est particulièrement faible, et de nombreux ménages sont éligibles au logement social (sans forcément y être logés puisque 87% des ménages éligibles vivent dans le parc privé). Pour ces ménages (notamment pour les plus modestes d'entre

eux), l'accès et le maintien dans le logement peut s'avérer difficile, même sur un territoire où le marché du logement est relativement peu tendu.

I.3 – Un contexte économique assez favorable

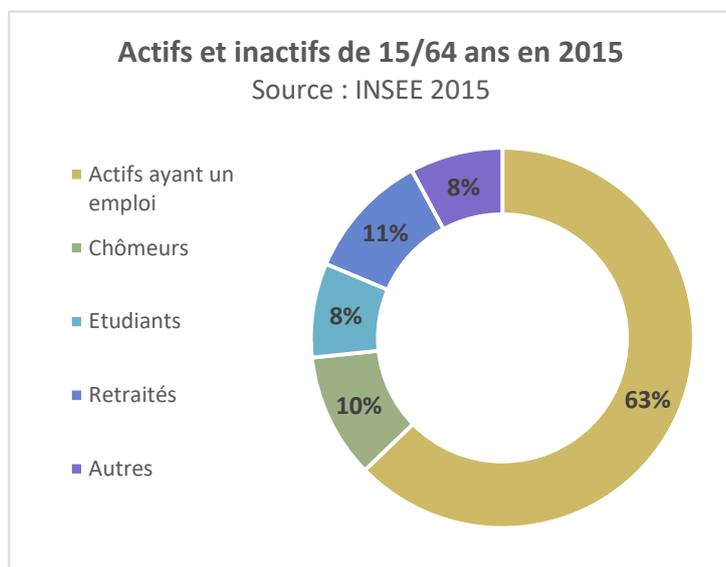
I.3.A – Une économie locale basée sur le développement de l'emploi tertiaire



Le territoire du Pays de Fontenay-Vendée est un pôle d'emploi local assez dynamique. En effet, le territoire est particulièrement bien desservi, grâce notamment à l'axe routier Nantes/Niort autour duquel s'est organisé le développement de grands pôles économiques : Vendéopôle, Saint-Médard et des zones d'activités économique.

Le tertiaire représente le principal pôle d'activités dans l'économie locale (2/3 des emplois). Le poids du commerce, des transports et des services constitue en effet la principale source d'emplois sur le territoire avec plus d'un tiers des emplois,

soit plus de 5000 emplois. Le secteur est suivi de près par le pôle de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, avec 37% des emplois (environ 4 861 emplois). Le secteur industriel représente 13% des emplois (environ 1700 emplois). Enfin les secteurs de la construction et de l'agriculture représentent 12% des emplois sur l'agglomération, soit plus de 1 600 emplois.



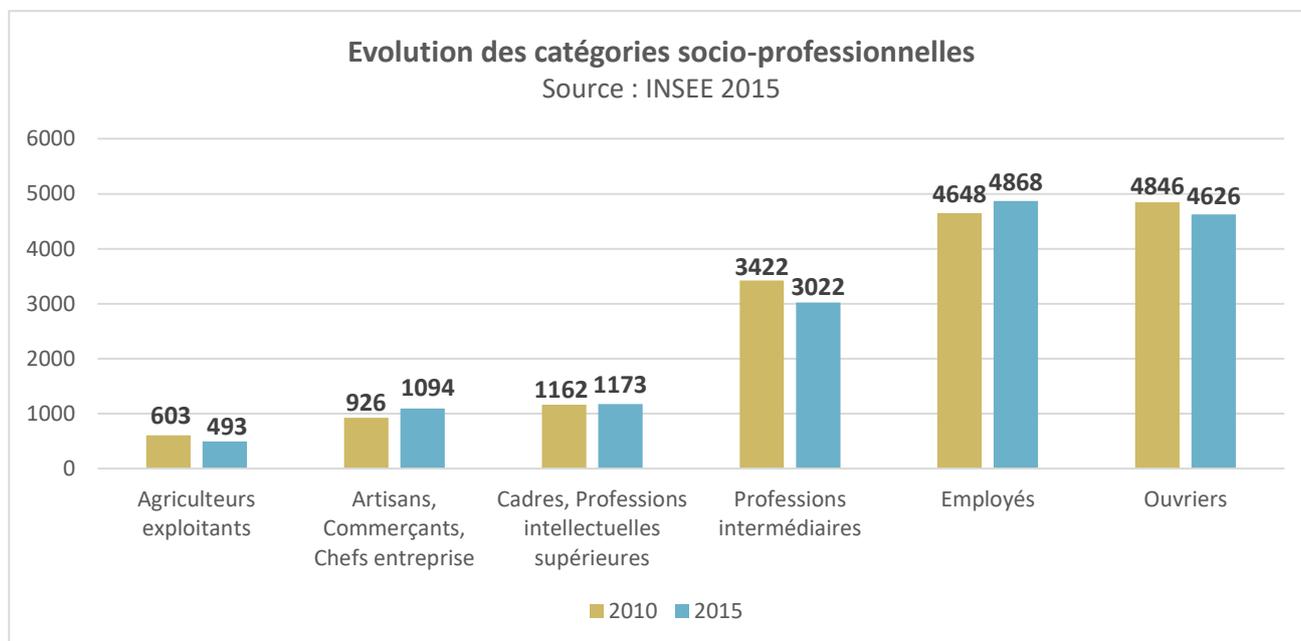
Le territoire comptait 15 329 actifs en 2015. Parmi actifs et inactifs âgés de 15 à 64 ans, 10 % sont au chômage.

Le taux de chômage (nombre d'actifs au chômage divisé par le nombre total d'actif âgé de 15 à 64 ans) est relativement élevé : il était de 14% en 2015 (contre 8% aux niveaux départemental et régional, et 9% au niveau national), soit 2214 personnes à la recherche d'un emploi.

Le taux de chômage est particulièrement élevé (32%) chez les actifs de 15-24 ans.

I.3.B – Une prépondérance des employés et des ouvriers

Les actifs du Pays de Fontenay-Vendée sont principalement des ouvriers, employés ou professions intermédiaires. Ces trois catégories professionnelles représentent 82% des actifs. Le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures est stable (+ 11 personnes en 5 ans) ; la part qu'ils occupent au sein des actifs est de 8% (chiffre équivalent au niveau départemental). Les agriculteurs sont très minoritaires : leur proportion tend à diminuer (de 4 à 3% entre 2010 et 2015).



I.3.C – Un pôle d'emploi principal : Fontenay-le-Comte

En 2015, l'indice de concentration de l'emploi⁶ s'élevait à 98 sur l'ensemble du territoire.

Fontenay-le-Comte concentre les trois quarts des emplois présents sur la Communauté de communes, et apparaît indiscutablement comme le pôle d'emploi principal du territoire, puisque la ville-centre offre 217 emplois pour 100 actifs occupés.

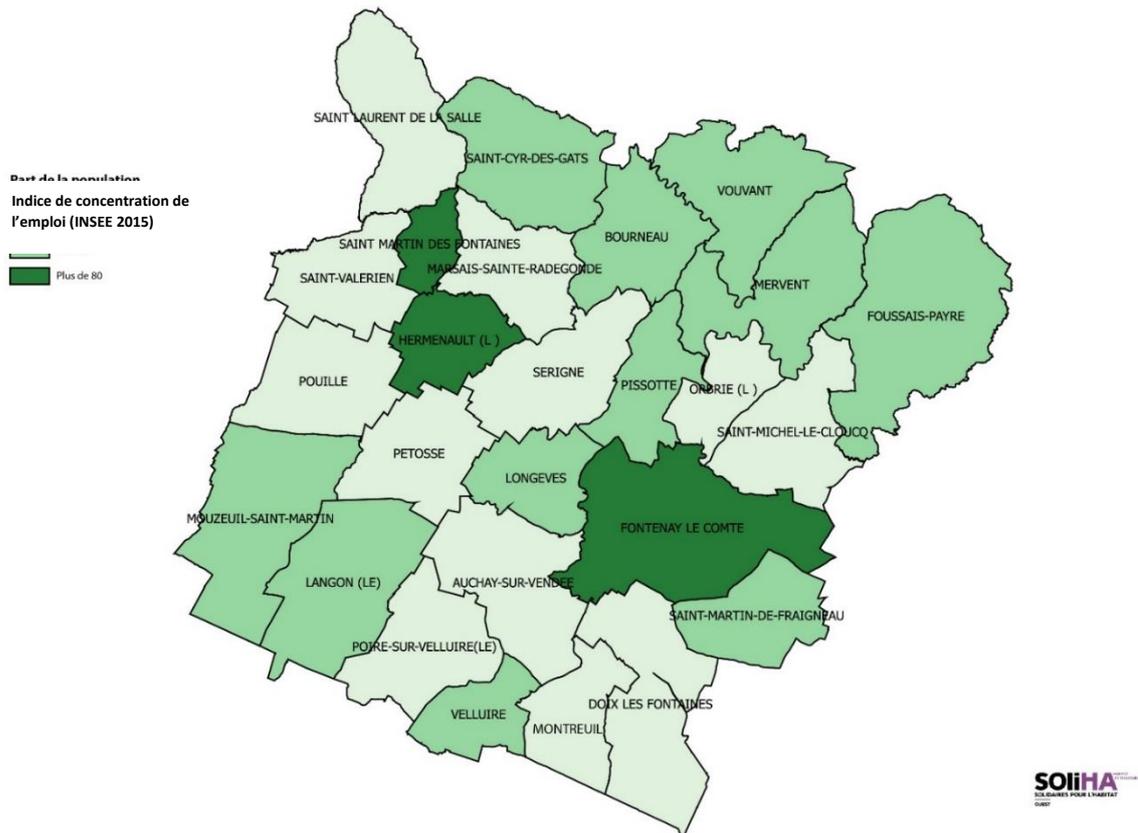
Dans la partie ouest du territoire, le pôle L'Hermenault/Saint-Martin-des-Fontaines peut être considéré comme un pôle d'emploi secondaire, puisque l'indice de concentration de l'emploi y est respectivement de 82 et 140 : L'Hermenault est un pôle d'appui qui structure l'ancien Pays de L'Hermenault, concentrant les commerces et services de proximité. De son côté, Saint-Martin-des-Fontaines abrite la briqueterie Bouyer-Leroux, un important site industriel.

Dans toutes les autres communes du Pays de Fontenay-Vendée, l'indice est inférieur à 80 : ces communes ont avant tout une vocation résidentielle (voir la carte ci-dessous).

⁶ L'indice de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans ce territoire.

Source : INSEE 2015

Concentration de l'emploi sur les communes



I.3.D – Synthèse

La Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée bénéficie d'un contexte économique assez favorable, avec une économie locale basée sur le développement de l'emploi tertiaire (secteur moins exposé aux aléas économiques et aux risques de délocalisation), polarisée par le pôle principal de Fontenay-le-Comte et le pôle secondaire de L'Hermenault/Saint-Martin-des-Fontaines. Ce dynamisme économique renforce l'attractivité résidentielle d'un territoire par ailleurs réputé pour la qualité de son cadre de vie.

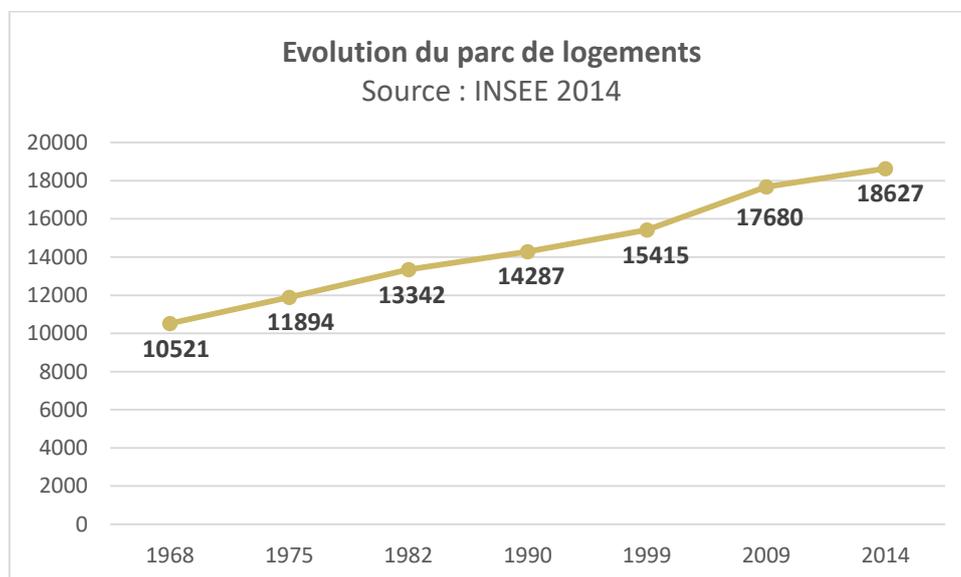
Notons toutefois que les actifs du territoire sont majoritairement des employés et des ouvriers, des catégories professionnelles aux salaires modestes et davantage exposées à la précarité de l'emploi, ce qui peut expliquer à la fois le taux de chômage plus élevé et la faiblesse du revenu moyen. Pour ces raisons, il est essentiel de garantir à ces ménages des conditions d'habitat « bon marché ».

Enfin, en dehors des pôles d'emploi susmentionnés, la majorité des communes du territoire ne peut développer son attractivité sur la base de l'offre d'emploi : pour rester attractives, ces communes à vocation résidentielle doivent veiller à maintenir la qualité du cadre de vie, et notamment la qualité des conditions d'habitat.

PARTIE II : DYNAMIQUE DE L'HABITAT

II.1 – Une dynamique contrariée par la forte hausse de la vacance

II.1.A – Une croissance continue du parc de logements



Depuis 1968, le parc de logements se développe de manière continue sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée. Sur la période 1999-2014, le parc de logements a augmenté de 1,27% par an, soit 214 logements supplémentaires par an. Les taux annuels de progression se répartissent de manière suivante :

Entre 1968 et 1975	1,77%
Entre 1975 et 1982	1,65%
Entre 1982 et 1990	0,86%
Entre 1990 et 1999	0,85%
Entre 1999 et 2009	1,38%
Entre 2009 et 2014	1,05%

Sur la période 2009-2014, on note un ralentissement de la croissance du parc de logements. En effet, le taux annuel de progression passe de 1,38% (1999-2009) à 1,05% (2009-2014). Cependant, une légère reprise est constatée depuis 2016.⁷ A l'échelle infracommunale, on constate que certaines communes ont connu un ralentissement de la croissance du parc de logement (voire une baisse du nombre de logements), d'autres ont connu une accélération (voir le tableau ci-dessous).

⁷ Source : Etude de l'Observatoire Départemental de l'Habitat n°60 de mars 2018 sur le marché des lots aménagés

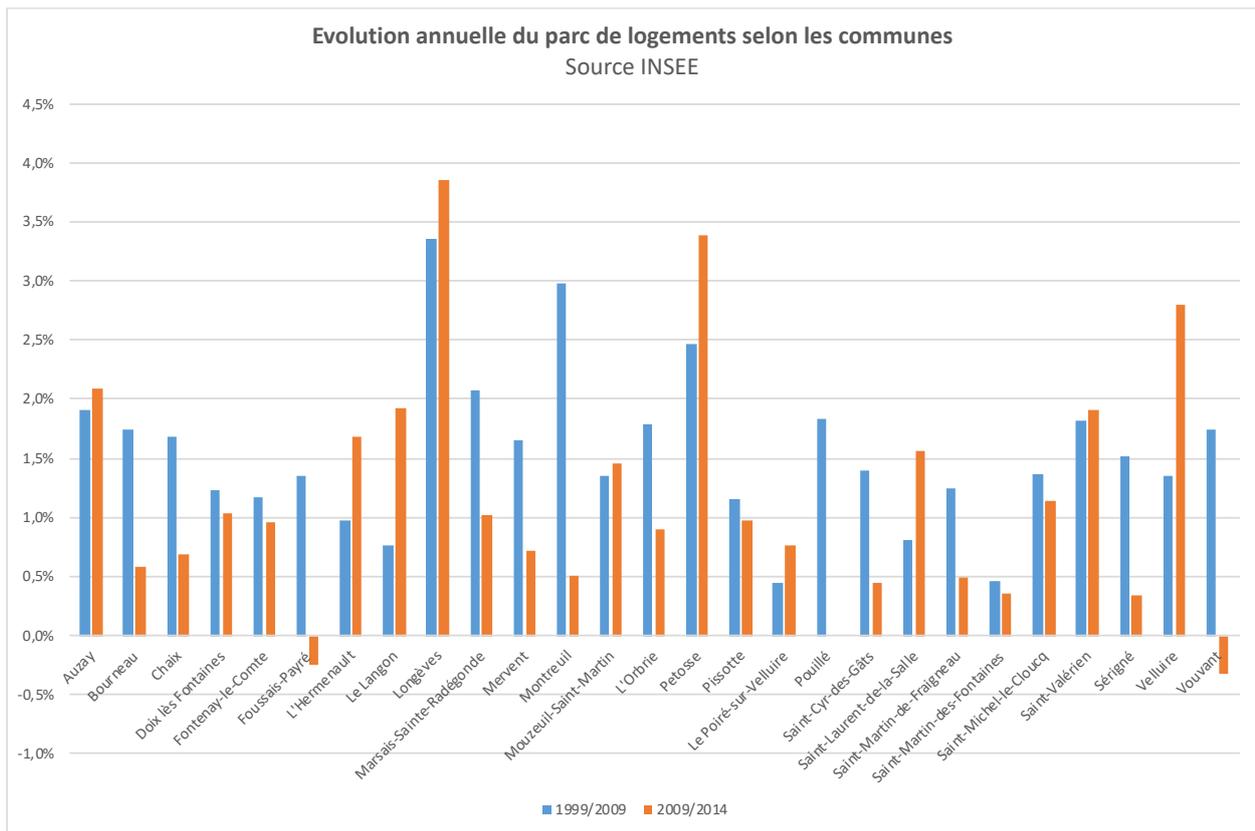
Communes	Logements en 1999	Logements en 2009	Logements en 2014	Evolution annuelle 1999/2009		Evolution annuelle 2009/2014	
				nombre	%	nombre	%
Auzay	216	261	289	4	1,9%	6	2,1%
Bourneau	312	371	382	6	1,7%	2	0,6%
Chaix	170	201	208	3	1,7%	1	0,7%
Doix lès Fontaines	686	775	816	9	1,2%	8	1,0%
Fontenay-le-Comte	6499	7299	7653	80	1,2%	71	1,0%
Foussais-Payré	581	664	656	8	1,4%	-2	-0,3%
L'Hermenault	385	424	461	4	1,0%	7	1,7%
Le Langon	484	522	574	4	0,8%	10	1,9%
Longèves	334	465	562	13	3,4%	19	3,9%
Marsais-Sainte-Radégonde	221	271	285	5	2,1%	3	1,0%
Mervent	569	671	695	10	1,7%	5	0,7%
Montreuil	282	378	388	10	3,0%	2	0,5%
Mouzeuil-Saint-Martin	501	573	615	7	1,3%	9	1,5%
L'Orbrie	328	392	410	6	1,8%	4	0,9%
Petosse	199	254	300	6	2,5%	9	3,4%
Pissotte	466	523	549	6	1,2%	5	1,0%
Le Poiré-sur-Velluire	338	353	367	2	0,4%	3	0,8%
Pouillé	230	276	276	5	1,8%	0	0,0%
Saint-Cyr-des-Gâts	229	263	269	3	1,4%	1	0,5%
Saint-Laurent-de-la-Salle	192	208	225	2	0,8%	3	1,6%
Saint-Martin-de-Fraigneau	290	328	336	4	1,2%	2	0,5%
Saint-Martin-des-Fontaines	96	101	102	0	0,5%	0	0,4%
Saint-Michel-le-Cloucq	480	550	582	7	1,4%	6	1,1%
Saint-Valérien	205	245	270	4	1,8%	5	1,9%
Sérigné	392	456	464	6	1,5%	2	0,3%
Velluire	268	307	352	4	1,4%	9	2,8%
Vouvant	462	549	540	9	1,7%	-2	-0,3%
CC Pays Fontenay-Vendée	15 415	17 680	18 627	227	1,4%	189	1,0%

Tableau : Évolution du parc de logements - Source : Insee 1999, 2009 et 2014

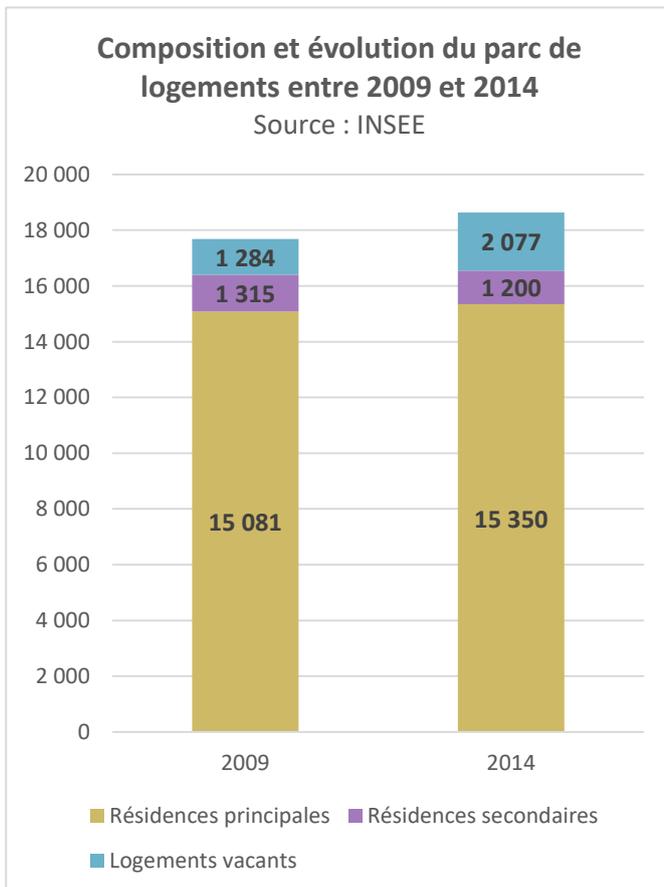
Sur la période récente, la croissance du parc de logements témoigne d'une dynamique positive du territoire. En 2014, le Pays de Fontenay-Vendée comptait 947 logements de plus qu'en 2009, soit une augmentation de 5% du parc pour un total de 18 627 logements. A noter qu'entre 1999 et 2014, l'EPCI a gagné 3 212 logements, soit une évolution de 21%.

La commune de Fontenay-le-Comte enregistre le plus grand nombre de logements supplémentaires. Cette progression représente environ 36% de l'offre nouvelle produite sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Petosse et Longèves enregistrent également de fortes hausses de leur parc de logements, respectivement 46 et 97 logements en 5 ans, soit des évolutions annuelles de 3,4% et 3,9%.



II.1.B – Une progression significative de la vacance



Le parc de logements du territoire se compose très majoritairement de résidences principales (82% en 2014).

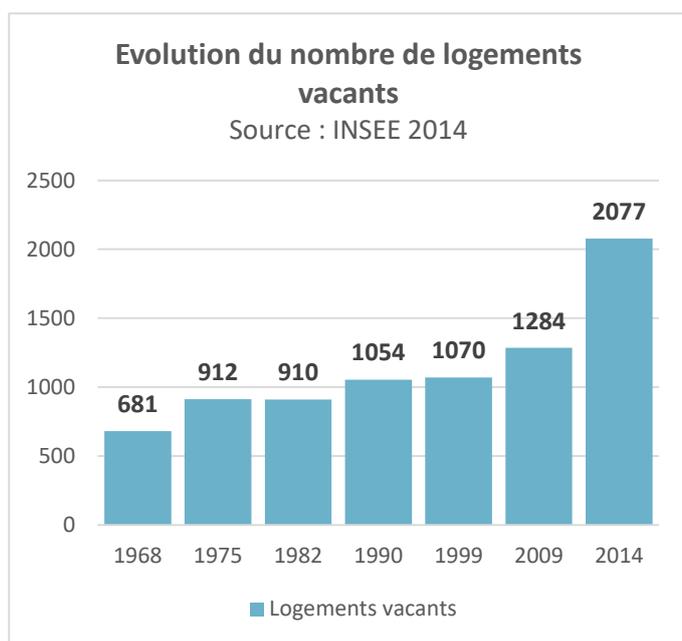
Le marché de la résidence secondaire est assez restreint, puisque les résidences secondaires ne représentaient que 6% du parc en 2014 (alors que la moyenne départementale, boostée par l'importance des résidences secondaires sur les secteurs littoraux, est supérieure à 20%). Ponctuellement, on observe des taux de résidences secondaires plus significatifs, comme à Vouvant (28% en 2014), ce qui n'est pas sans conséquence sur l'équilibre du marché immobilier local.

Selon l'INSEE, on recensait 2 077 logements vacants en 2014 sur l'ensemble du territoire intercommunal, dont 793 logements vacants supplémentaires sur la période 2009-2014, soit une augmentation de 38%. La part de la vacance est en nette augmentation : de 7% en 2009 à 11% en 2014 (contre 5% à l'échelle départementale). Seule trois communes ont vu leur nombre de

logements vacants diminuer entre 2009 et 2014 : la plus forte baisse a été observée sur la commune de Foussais-Payré (-21).



Cette hausse globale de la vacance peut s'expliquer par la présence d'un parc relativement ancien, peu attractif auprès des nouveaux ménages en raison de son obsolescence. Ce constat met en évidence un important besoin de remise à niveau du parc existant, via la réhabilitation et/ou le renouvellement urbain. Cette hausse de la vacance suppose également une concurrence exacerbée entre le marché de la construction neuve et le marché de l'immobilier ancien.



La détente du marché local a aussi ses vertus : les élus du territoire constatent, depuis 2016 et la baisse des prix de l'immobilier, une recrudescence des investissements dans le parc ancien, et notamment sur des biens vacants depuis plus de 3 ans.

D'après les élus, ces investissements ont permis d'absorber une partie de la vacance dans les bourgs et hameaux de leur commune.

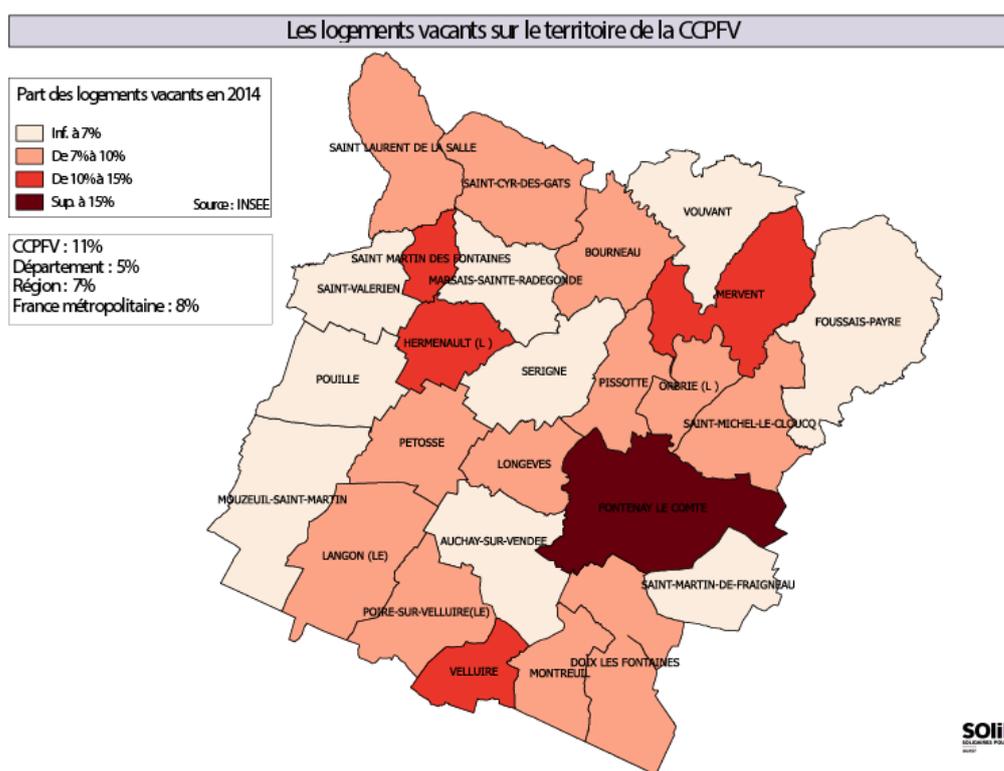
La vacance se répartit de façon plutôt homogène sur l'ensemble du territoire. Ponctuellement, quelques communes affichent des taux de vacance plus élevés (entre 10 et 15%). Fontenay-le-Comte a le taux de vacance le plus élevé (supérieur à 15%). 5 communes ont un taux supérieur à 10% : Fontenay-le-Comte (16%),

L'Herminault (13%), Mervent (13%), Saint-Martin-des-Fontaines (11%), et Velluire (10%). La vacance est avant tout une problématique fontenaisienne, compte tenu du volume de logements concernés : la ville-centre comptait environ 1200 logements vacants en 2014 (selon l'INSEE), contre près de 700 en 2009, soit environ 500 nouveaux logements vacants en 5 ans. Fontenay-le-Comte concentre aujourd'hui 58 % des logements vacants de l'EPCI (contre 38% dans les années 70).

Tableau : Évolution du nombre de logements vacants entre 2009 et 2014 - Source : Insee 2014

	Logements vacants en 2009		Logements vacants en 2014		Évolution 2009-2014
	En nbre	En %	En nbre	En %	
Auchav-sur-Vendée	19	4%	26	5%	+7
Bouffréau	22	6%	30	8%	+8
Fontenay-le-Comte	54	7%	20	9%	+23
Foussais-Payré	688	9%	42	16%	+521
L'Herminault	54	8%	11	5%	-21
Le Langon	33	8%	21	14%	+31
Longèves	31	6%	13	8%	+15
	14	3%	36	8%	+31

Marsais-Sainte-Radégonde	6	2%	24	4%	+6
Mervent	58	9%	1 356	13%	+32
Montreuil	16	4%	32	7%	+12
Mouzeuil-Saint-Martin	34	6%	21	6%	+4
L'Orbrie	21	5%	52	8%	+11
Petosse	8	3%	58	9%	+20
Pissotte	23	4%	32	8%	+23
Le Poiré-sur-Velluire	15	4%	264	9%	+16
Pouillé	14	5%	37	3%	-5
Saint-Cyr-des-Gâts	22	8%	56	9%	+3
Saint-Laurent-de-la-Salle	11	5%	19	10%	+11
Saint-Martin-de-Fraigneau	16	5%	27	6%	+5
Saint-Martin-des-Fontaines	13	13%	45	11%	-2
Saint-Michel-le-Cloucq	34	6%	29	7%	+8
Saint-Valérien	7	3%	60	5%	+6
Sérigné	20	4%	12	6%	+8
Velluire	24	8%	19	10%	+12
Vouvant	26	5%	82	7%	+10
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FONTENAY-VENDEE	1284	7%	59	11%	+793

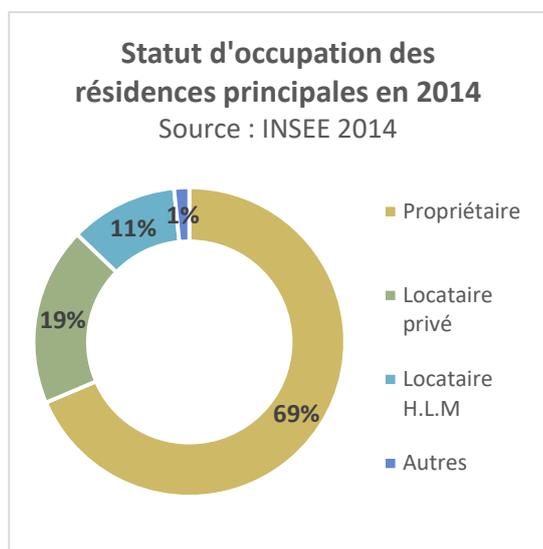


II.1.C – Synthèse

La vacance dans le parc de logements de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée est une des principales problématiques du territoire. Elle est symptomatique des territoires qui possèdent un parc ancien important et qui ont produit beaucoup de nouveaux logements dans la période récente (depuis le début des années 2000). Cette production de logements neufs a contribué à accélérer l'obsolescence du parc le plus ancien : celui-ci ne répond plus aux normes actuelles de confort et/ou aux souhaits des ménages. La remise sur le marché des logements vacants sera un des principaux objectifs de la future politique locale de l'habitat.

II.2 – Un territoire dédié à l’accession et à l’habitat individuel

II.2.A – Une prépondérance des propriétaires occupants



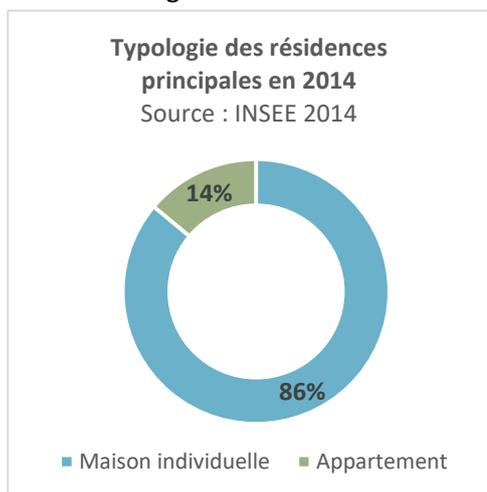
En 2014, 69% des ménages de l’intercommunalité étaient propriétaires occupants. Cette proportion est proche de la moyenne départementale. En raison de l’importance de son parc locatif, Fontenay le Comte affiche une part de propriétaires occupants plus faible (55%).

Le parc locatif représente 30% des résidences principales. Cette proportion est légèrement supérieure à la moyenne départementale (26,5%).

Le parc locatif privé est prépondérant, puisque les locataires du parc HLM ne représentent que 11% des résidences principales. Notons cependant que cette proportion est sensiblement supérieure à celle du département (7%).

II.2.B – Une prédominance de l’habitat individuel

L’habitat individuel est le modèle dominant dans le Pays de Fontenay-Vendée : celui-ci représente 86% des résidences principales (88% pour l’ensemble de la Vendée). Ainsi, sur 15 350 résidences principales, 12 741 sont des logements individuels et 2059 sont des logements collectifs.



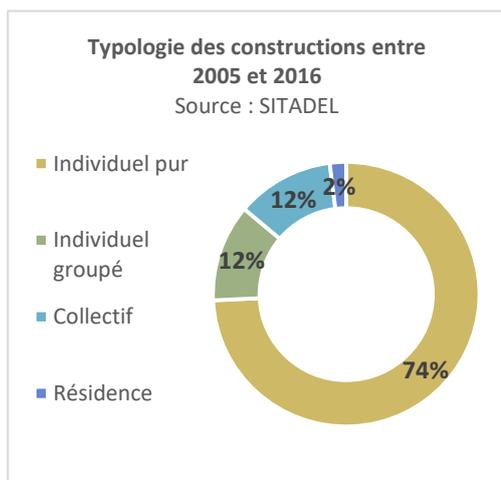
Compte tenu de l’importance de son parc collectif (1908 logements en 2014), Fontenay-le-Comte ne compte que 68% de logements individuels. La ville-centre abrite 92% des appartements du territoire.

D’autres communes possèdent un nombre significatif de logements collectifs : Vouvant (29 appartements), l’Hermenault (23), Mervent(20) et Longèves (20).

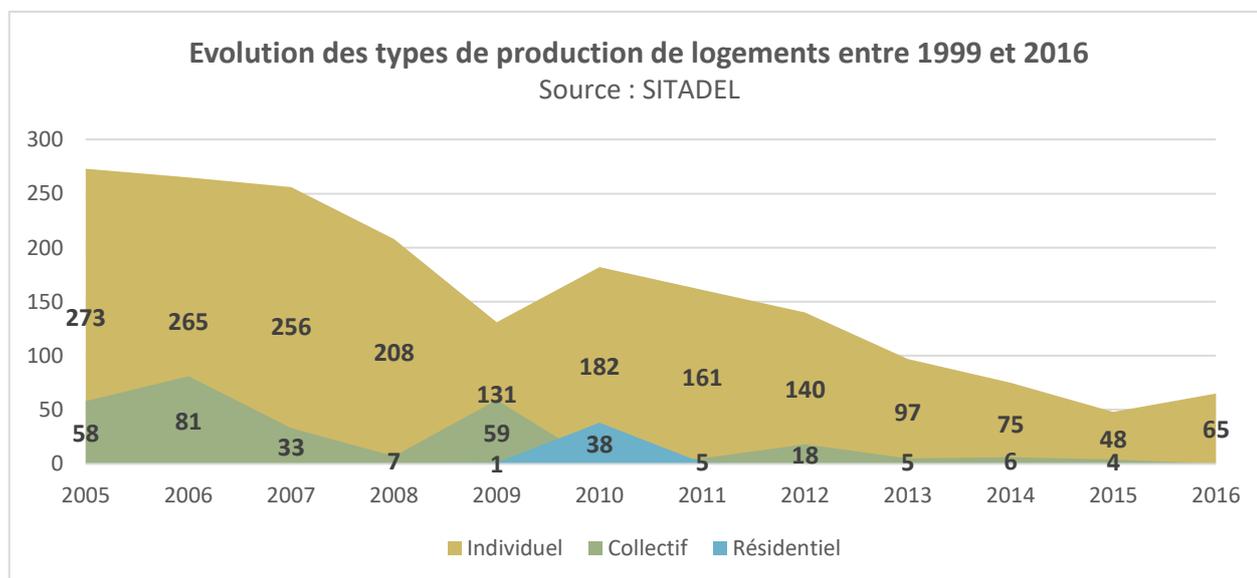
La production récente de logement a conforté le modèle de la maison individuelle : entre 2005 et 2016, la part de la production en individuel pur (74%) est prédominante. Elle constitue même la totalité de l’offre nouvelle sur 2 communes : Pouillé et Saint-Martin-des-Fontaines.

Sur cette même période, seules 6 communes ont produit des logements collectifs, notamment Fontenay-le-Comte (260 logements - 31% de l’offre nouvelle), Saint-Valérien (6 logements - 11%), Pissotte (4 logements - 7%).

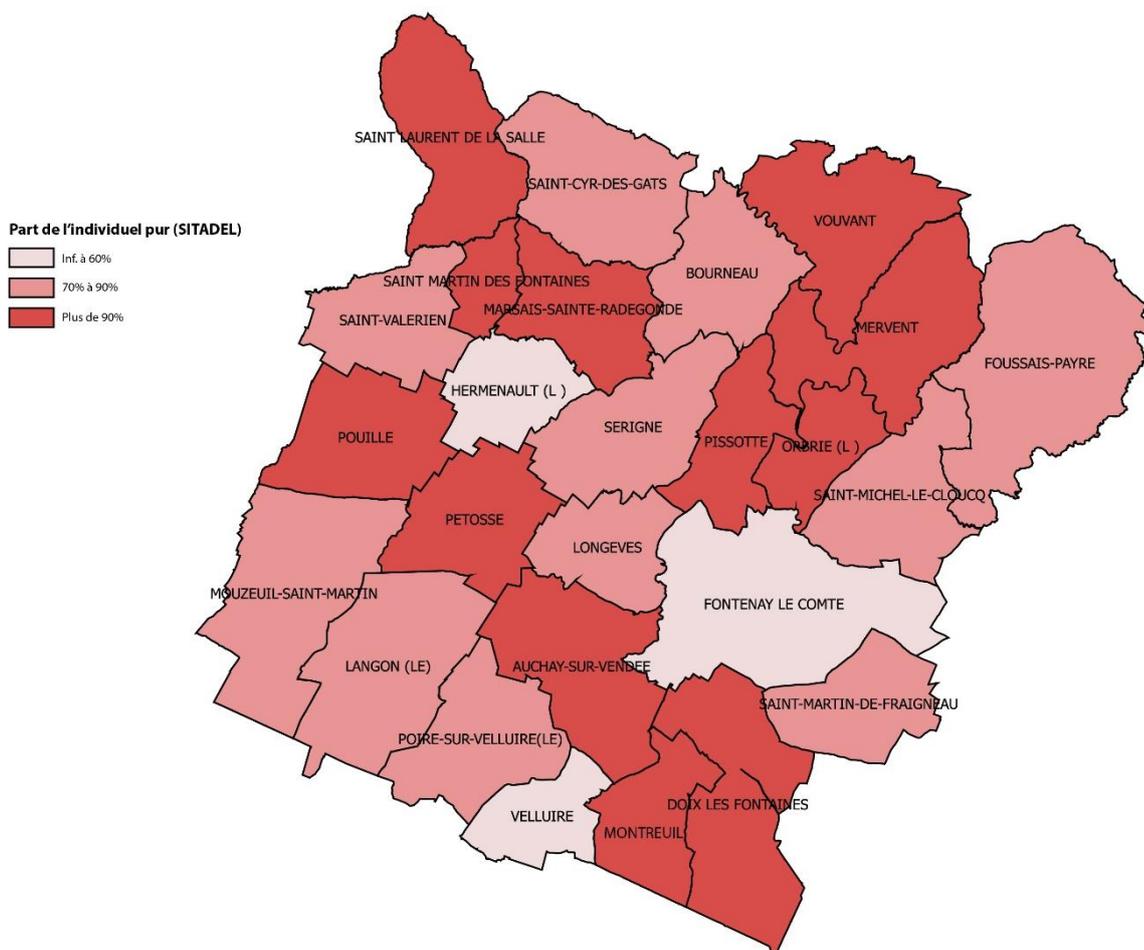
En 2016, la construction neuve est exclusivement individuelle (95% de pur et 5% de groupé).



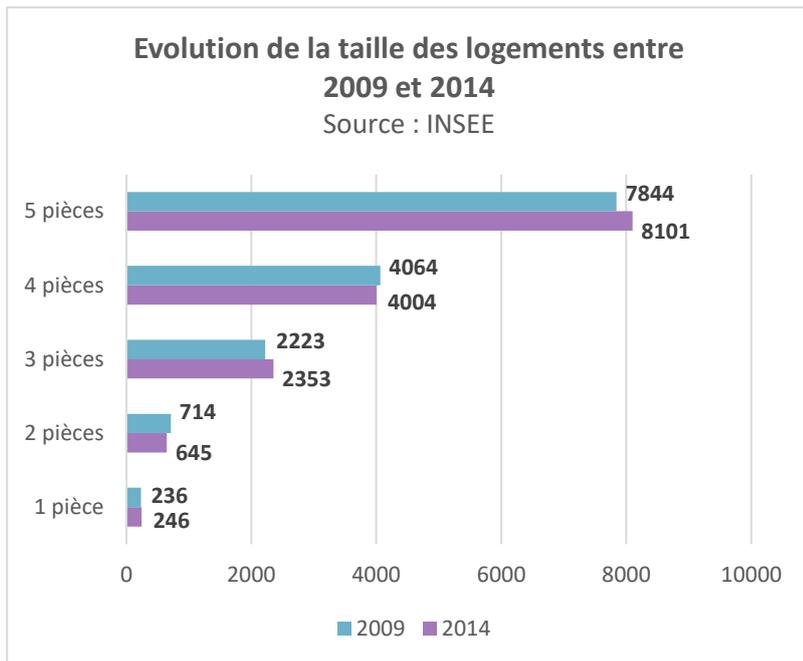
Logements commencés 2005-2016				
	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	Résidence
Auchay-sur-Vendée	91%	9%	0%	0%
Bourneau	89%	11%	0%	0%
Doix lès Fontaines	94%	6%	0%	0%
Fontenay-le-Comte	55%	14%	31%	0%
Foussais-Payré	79%	14%	6%	1%
L'Hermenault	56%	44%	0%	0%
Le Langon	88%	13%	0%	0%
Longèves	77%	4%	0%	19%
Marsais-Sainte-Radégonde	91%	9%	0%	0%
Mervent	93%	7%	0%	0%
Montreuil	97%	0%	0%	3%
Mouzeuil-Saint-Martin	80%	20%	0%	0%
L'Orbrie	98%	2%	0%	0%
Petosse	94%	6%	0%	0%
Pissotte	93%	0%	7%	0%
Le Poiré-sur-Velluire	82%	0%	0%	18%
Pouillé	100%	0%	0%	0%
Saint-Cyr-des-Gâts	79%	21%	0%	0%
Saint-Laurent-de-la-Salle	100%	0%	0%	0%
Saint-Martin-de-Fraigneau	90%	6%	4%	0%
Saint-Martin-des-Fontaines	100%	0%	0%	0%
Saint-Michel-le-Cloucq	89%	11%	0%	0%
Saint-Valérien	89%	0%	11%	0%
Sérigné	88%	8%	4%	0%
Velluire	56%	38%	0%	7%
Vouvant	100%	0%	0%	0%
FONTENAY-VENDEE	74%	12%	12%	2%
Département	70%	10%	31%	0%



Part de l'individuel pur dans les constructions neuves entre 2005 et 2016



On notera également les efforts de diversification entrepris dans la période récente par plusieurs communes, où la production de logements en individuel pur est moins prépondérante : Fontenay-le-Comte (seulement 55%), L'Herminault (56%) et Velluire (56%). La ville-centre, plus contrainte en termes de disponibilités foncières, a produit près d'un tiers de ses logements neufs en collectif (31%), alors que L'Herminault et Velluire ont produit une part significative de logements en individuel groupé (plus ou moins 40%).



II.2.C – Des résidences principales de grande taille

Les résidences principales sont en majorité des grands logements. En 2014, environ 53% d'entre elles sont constituées d'au moins 5 pièces. Cela représente 257 grands logements supplémentaires par rapport à 2009, soit 95% des nouvelles résidences principales. Il s'agit de la typologie qui connaît la plus forte augmentation.

Les logements de 3-4 pièces sont aussi plus nombreux mais leur part (41%) diminue très légèrement au profit de la part des grands logements qui passe de 52% à 53% entre 2009 et 2014.

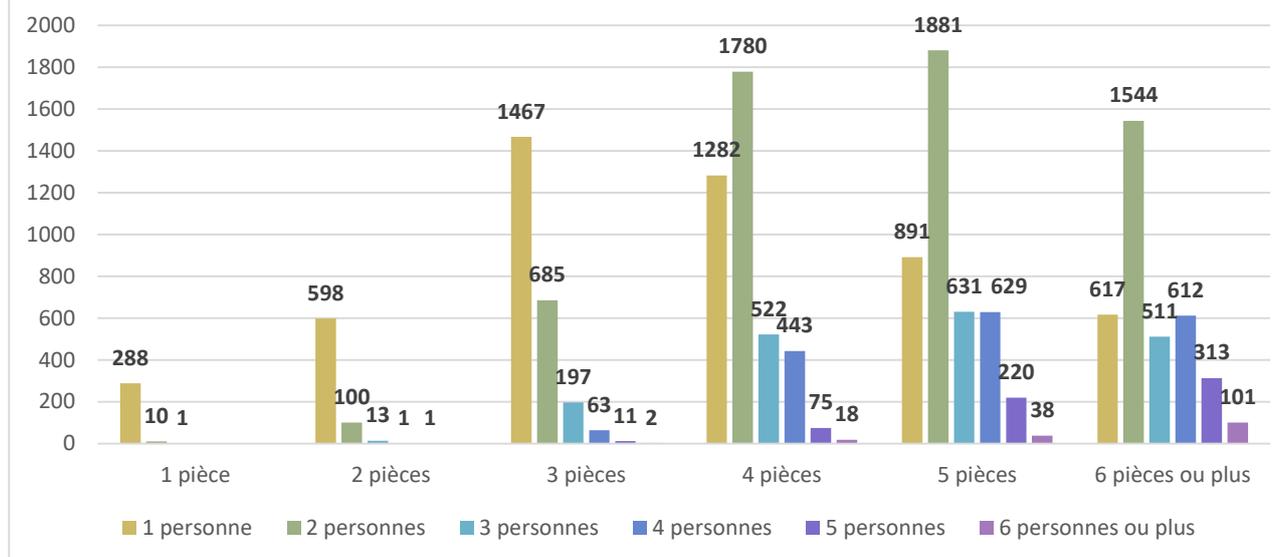
Les petits logements, de 1 à 2 pièces, ne représentent que 6% des résidences principales. Le nombre de T2 est en baisse : - 69 logements entre 2009 et 2014. En revanche, le nombre de T1 augmente : + 10 logements sur la même période. Cette offre en petits logements est principalement destinée à l'accueil des jeunes ménages en début de parcours résidentiel (jeunes salariés en contrat court, les apprentis, les stagiaires, ...). Fontenay le Comte concentre 83% de cette offre en T1 (204 logements).

Le parc de logements de la Communauté de communes offre donc une majorité de grands logements, alors que la grande majorité des ménages ne sont composés que d'une à deux personnes (71%). La probable inadéquation de l'offre avec la demande permet de mieux comprendre la progression de la vacance sur le territoire.

Le graphique ci-dessous permet de constater que les grands logements sont souvent occupés par des ménages d'une ou deux personnes : 74% des logements de 4 pièces et plus sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes. C'est une des conséquences du vieillissement de la population : les ménages en phase post-parentale continuent de vivre dans un logement devenu trop grand pour eux.

Résidences principales par nombre de pièces et taille des ménages

Source : INSEE 2014



II.2.D – Synthèse

Le modèle de développement de l'habitat dans le Pays de Fontenay-Vendée peut se résumer ainsi : de grandes maisons pour propriétaires occupants.

Si ce modèle satisfait la grande majorité des ménages du territoire, il ne répond pas forcément aux souhaits de tous les ménages, d'autant plus que les évolutions démographiques constatées précédemment (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages) risquent de modifier la demande en profondeur.

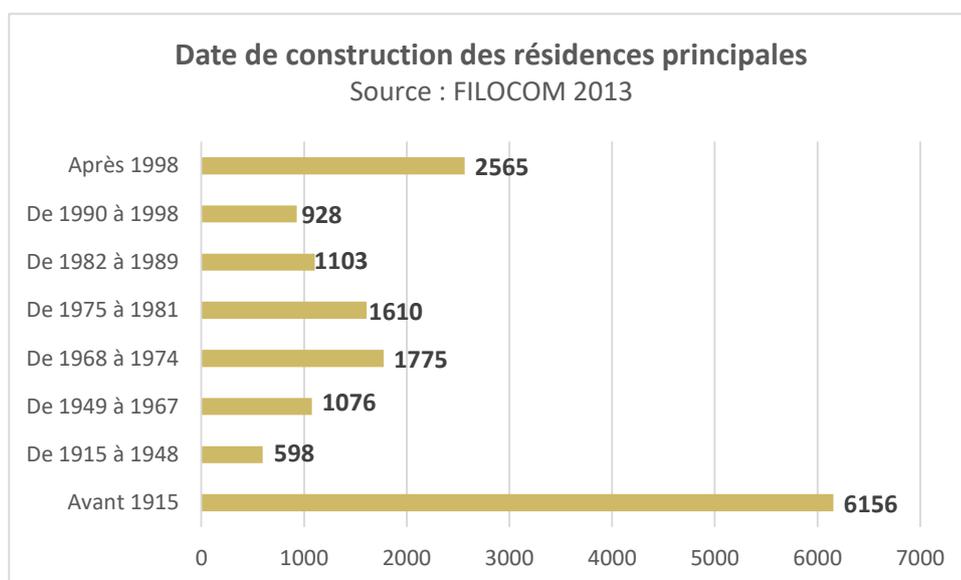
Il est d'autant moins pérenne qu'il va à l'encontre des principes du développement durable, puisqu'il est grand consommateur d'espace et participe à l'uniformisation des paysages urbains.

Un effort de diversification dans la production de logement (opérations plus denses, logements plus petits, davantage de locatif, ...) sera sans doute attendu dans les objectifs de la future politique de l'habitat.

II.3 – Une nécessaire remise à niveau du parc ancien

II.3.A – Un parc ancien significatif

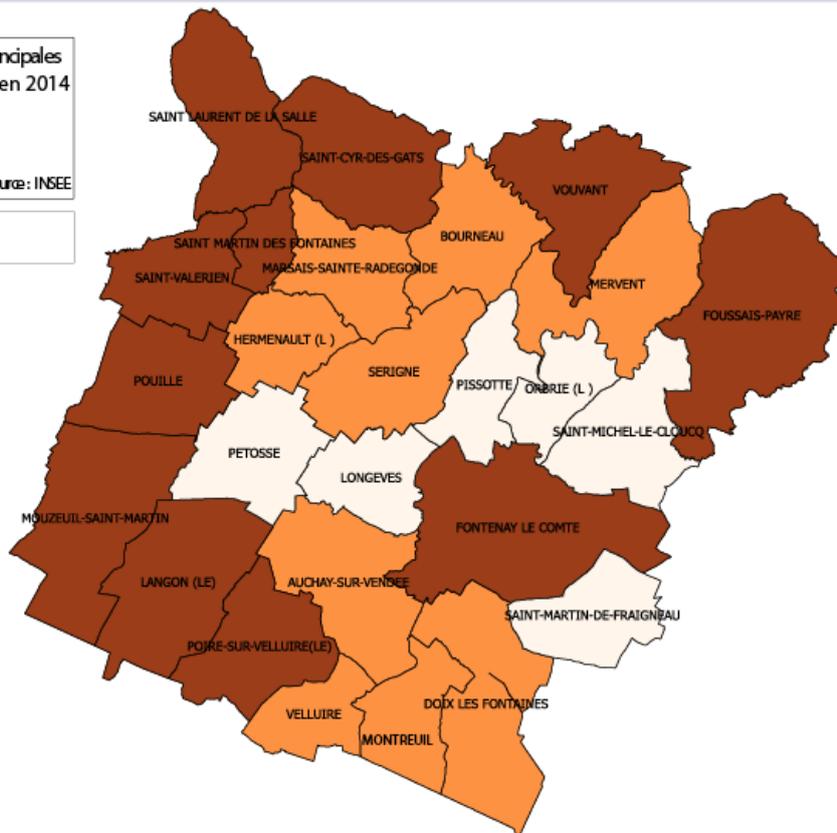
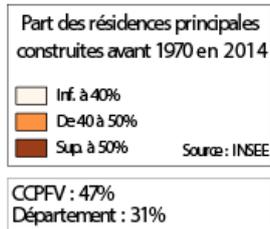
Le parc de logements du Pays de Fontenay-Vendée est particulièrement ancien : 6156 résidences principales ont été construites avant 1915 (39%), et seulement 5306 ont été construites après 1975, soit 34% des résidences. La majorité des logements (56%) a donc été construit avant 1975⁸ : cela représente environ 13 700 résidences principales.



L'ancienneté du parc de logements induit d'importants besoins en termes de réhabilitation. Ces besoins potentiels concernent davantage les communes situées à l'ouest, au sud-ouest et au nord du Pays de Fontenay-Vendée. C'est notamment le cas des communes de Saint-Martin-des-Fontaines, Saint-Laurent-de-la-Salle et Le Poiré-sur-Velluire, où plus de 60% des résidences principales datent d'avant 19070 (voir la carte ci-dessous).

⁸ 1975 : date des premières réglementations thermiques

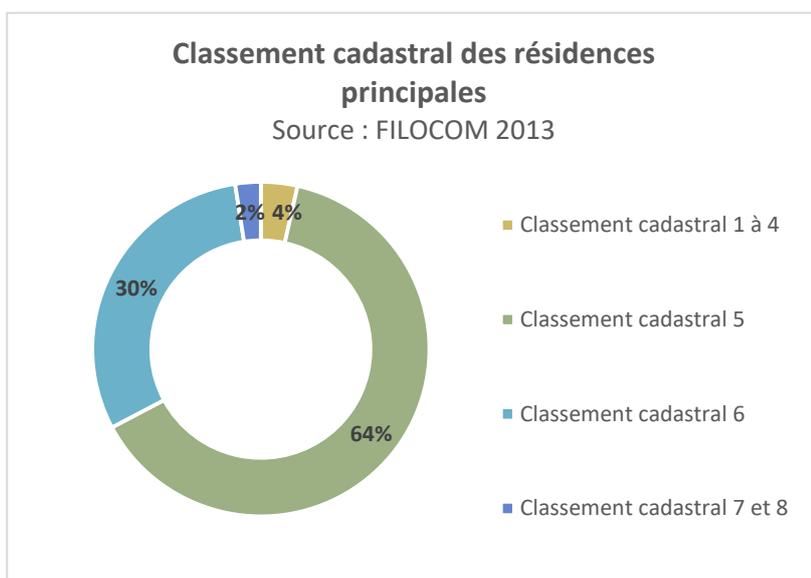
Ancienneté du parc de logement sur le territoire de la CCPFV



SOIHA
SOLUTIONS POUR L'HABITAT

II.3.B – Des résidences principales relativement confortables

Sur l'ensemble du territoire, on comptait en 2013 près de 400 résidences principales dans un état médiocre à très médiocre (classés en catégories cadastrales 7 ou 8). Cela représente une toute petite part des résidences principales (2%), semblable à celle du département.⁹



Néanmoins, 30% des résidences principales sont des logements de qualité ordinaire (classés 6 au classement cadastral). Ces logements ont potentiellement des besoins d'amélioration en termes de performance thermique et/ou d'adaptation à la perte d'autonomie.

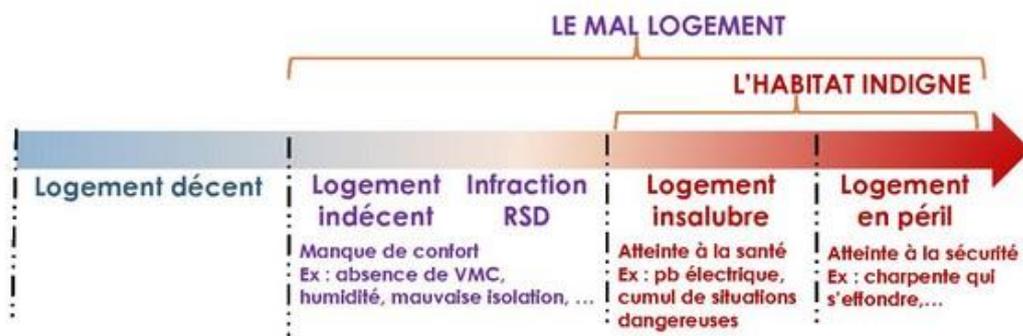
⁹ Source : FILOCOM 2013

II.3.C – Des situations de « mal logement » plus importantes que sur le reste du département

Habitat dégradé, mal logement, logement indigne ou encore insalubre sont autant de déterminants de santé non négligeable. L’habitat, et plus généralement l’urbanisme et l’aménagement du territoire font également partie intégrante des questions de salubrité publique.

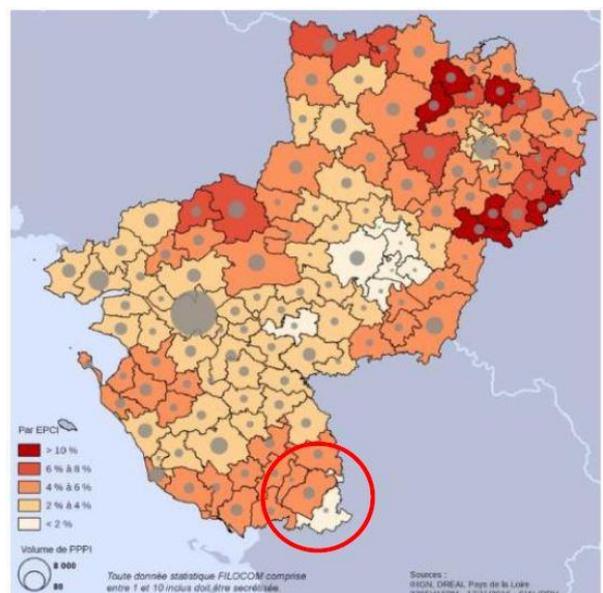
La loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 impose que le logement réponde à des normes de décence pour être mis en location et permette l’ouverture d’un droit à une aide au logement. Aujourd’hui, tout logement loué ou sous-loué, à usage d’habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence, qu’il soit loué nu (vide) ou meublé. Peu importe que le bailleur soit privé ou social.

L’indécence, l’insalubrité et le péril ne doivent pas être confondus car les procédures sont différentes. L’insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants ou les voisins : dégradation du bâti et effets nocifs pour la santé. La procédure de péril repose sur la notion de sécurité publique et de péril encouru par les occupants ou les passants (désordres tenant à la solidité du bâti). Les situations d’insalubrité et de péril relèvent de l’action des pouvoirs publics au titre de la police de l’hygiène et de la santé publique, alors que la décence relève des relations contractuelles bailleur - locataire.



L’approche du « mal logement » peut s’appuyer sur le fichier « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI). Même si la fiabilité des données du PPPI est sujette à caution en raison du manque de mises à jour des données cadastrales, l’étude de ces données permet néanmoins de mettre en lumière certains points dans le domaine du « mal logement ».

Entre 2005 et 2013, la région des Pays de la Loire a connu une forte diminution de sa part du parc privé potentiellement indigne (PPI), environ -25%. Le nombre de logements potentiellement indignes équivalait ainsi à 54 230 logements. Cette part a même été diminuée de moitié (-52%) pour les « noyaux durs », qui concentrent les situations prioritaires, à savoir les logements dégradés ou très dégradés, occupés par des ménages aux revenus souvent très faibles (70 % du seuil de pauvreté). 4% du parc privé vendéen serait ainsi concerné par cette situation, soit 10 976 logements en 2013 (-11% par rapport à 2009) dont 656 intègrent le « noyau dur ». 149 habitations sont en outre suroccupées. 60% des logements du PPPI ont été construits avant 1949.



Les résultats suivants s'appuient sur les territoires de l'ex-Communauté de communes du Pays de l'Hermenault et de l'ex-Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte. Certaines données n'apparaîtront pas dans le tableau suivant puisqu'elles sont soumises au secret statistique.

En 2013, dans le périmètre des deux territoires susmentionnés, le Parc Privé Potentiellement Indigne comprenait 656 logements, soit 4% des résidences principales (Vendée : 4%). Ces logements abritaient près de 1247 occupants. 83% des logements concernés étaient des logements individuels, et 86% avaient été construits avant 1949. Signalons qu'entre 2009 et 2013, le nombre de logements potentiellement indignes a diminué (- 9% soit 68 logements).

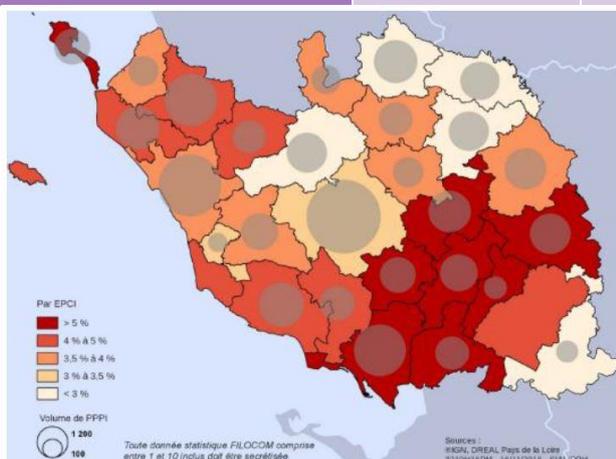
Les tableaux ci-dessous montrent comment se répartit le parc privé potentiellement indigne sur le territoire du pays de Fontenay-Vendée. A noter que plusieurs communes ont un taux de logements potentiellement indignes supérieur à la moyenne départementale (4%) : Foussais-Payré, l'Hermenault, Mervent, Mouzeuil-Saint-Martin, Le Poiré-sur-Velluire, Sérigné, Velluire et Vouvant.

Parc Privé Potentiellement indigne			
	Ex communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte	Ex communauté de communes du Pays de l'Hermenault	Vendée
Population du PPPI	1029	218	21 044
Part POPulation du PPI agee de 60 ans et plus	41%	NR	45%
Part jeunes menages	6%	NR	6%
Nombre de logements du PPPI	558	108	10 976
Nombre de logements individuels	441	103	9151
Part des logements individuels	79%	95%	83%
Nombre de logements du PPPI datant d'avant 1949	467	96	6622
Part des logements du PPPI d'avant 1949	84%	89%	60%

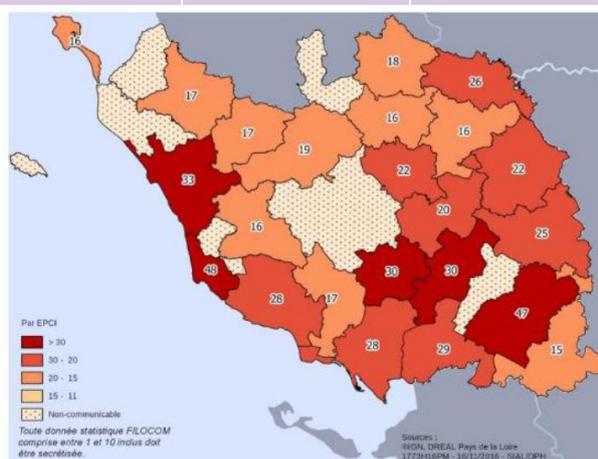
Source FILOCOM 2013

PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE				
	Nombre de résidences principales	Nombre de RP du PPPI	Population du PPPI	Taux de logements PPPI
Auchay-sur-Vendée	442	NR	NR	NR
Bourneau	382	NR	25	NR
Doix lès Fontaines	695	NR	31	NR
Fontenay-le-Comte	6269	249	433	4%
Foussais-Payré	527	26	64	5%
L'Hermenault	364	20	50	5%

Le Langon	484	NR	36	NR
Longèves	509	NR	20	NR
Marsais-Sainte-Radégonde	232	NR	NR	NR
Mervent	493	46	87	9%
Montreuil	327	NR	20	NR
Mouzeuil-Saint-Martin	535	39	84	7%
L'Orbrie	344	NR	13	NR
Petosse	265	NR	NR	NR
Pissotte	478	19	23	4%
Le Poiré-sur-Velluire	288	28	62	10%
Pouillé	255	NR	NR	NR
Saint-Cyr-des-Gâts	218	NR	20	NR
Saint-Laurent-de-la-Salle	168	NR	28	NR
Saint-Martin-de-Fraigneau	311	NR	28	NR
Saint-Martin-des-Fontaines	75	NR	NR	NR
Saint-Michel-le-Cloucq	518	NR	18	NR
Saint-Valérien	213	NR	14	NR
Ségrigné	413	20	38	5%
Velluire	273	17	40	6%
Vouvant	351	22	34	6%
FONTENAY-VEENDEE	15350	658	1247	4%
Vendée	286 857	10 976	21 044	4%



Proportion de logements potentiellement indignes en Vendée en 2013
Source : DREAL Pays de la Loire



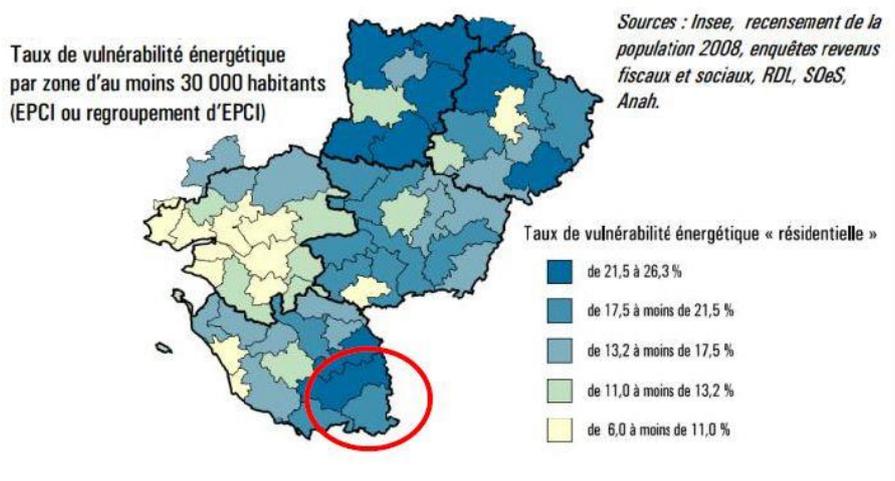
Nombre de « noyaux durs » du PPI en Vendée en 2013
Source : DREAL Pays de la Loire

Parfois mal, peu ou pas entretenu, l'ancienneté d'une habitation peut ainsi être un facteur contributif de cette situation. Dans son « diagnostic santé partagé », le Contrat Local de santé rappelle que la part de logements construits avant 1948 est, sur le Sud Est vendéen, particulièrement prééminente puisqu'elle représente 34% de l'ensemble des logements en 2013. A contrario, la part des logements neufs construits entre 2013 et 2015 est l'une des plus faibles du sud du territoire ligérien, représentant moins de 2% de l'ensemble des logements.

Par ailleurs, on peut constater que le nombre de logements potentiellement indignes est assez fort dans le Sud Est vendéen, et notamment sur l'intercommunalité du Pays de Fontenay-Vendée. Le nombre de « noyaux

durs » semble quant à lui particulièrement important sur l'ex EPCI du Pays de Fontenay-le-Comte, avec l'un des chiffres les plus élevés du département (47).

Par ailleurs, la vulnérabilité énergétique « résidentielle », qui se caractérise notamment par le coût consacré au chauffage, est également supérieure à la moyenne régionale et tend à toucher plus de 17% de des ménages sur le Pays de Fontenay-Vendée. On peut y voir une corrélation certaine avec la part également importante des logements construits avant 1946 (problématiques d'isolation, performances énergétiques). Cette problématique peut également entraîner insalubrité et indignité.



La rénovation et la réhabilitation des logements devient alors souvent une nécessité dans un double but : à la fois afin d'améliorer les conditions de vie dans le logement (isolation thermique et énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie, ...) mais surtout pour sauvegarder ces habitations d'un état de vétusté dangereux tant pour la santé que pour la sécurité des habitants.

II.3.D – Une problématique prise en charge par les collectivités

Conscientes de la nécessaire remise à niveau d'une partie du parc ancien, les collectivités du Pays de Fontenay-Vendée ont mis en place, dans la période récente, des procédures dédiées à la réhabilitation des logements : deux OPAH de droit commun, l'une sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Pays de l'Hermenault et l'autre sur le territoire de l'ex-Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte, ainsi qu'un volet Renouvellement Urbain sur le centre-ville de Fontenay-le-Comte.

L'OPAH de droit commun offre de bons résultats, même si tous les objectifs ne sont pas atteints, et ce malgré l'implication des élus, des techniciens et des partenaires. Malgré un important travail en termes d'animation, le bilan est plus mitigé sur le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH : le nombre de dossiers agréés par l'ANAH est insuffisant au regard des objectifs.

On note un important nombre de rénovations de logements insalubres, sauf en secteur de renouvellement urbain. Le contexte foncier local favorise la rénovation, souvent par des jeunes, du patrimoine fortement dégradé (7 accessions à la propriété sur 9 projets). Par ailleurs, le travail de collaboration a permis l'accompagnement d'un public aux capacités limitées (4 sortie d'insalubrité). On note cependant des difficultés à mobiliser les accédants aux aides financières en secteur de renouvellement urbain (2 études sans suite).

Pour ce qui est des projets locatifs, tous types de travaux confondus, le nombre de projets accompagnés est satisfaisant en secteur de droit commun, mais insuffisant en secteur de renouvellement urbain. Ces résultats ne sont pas représentatifs du nombre important de visite-conseils déjà réalisées (64 en secteur de droit

commun, 115 en secteur de renouvellement urbain). Par ailleurs, il y a eu peu de rénovation de logements insalubres ou non décents. Bien que des situations existent, il y a eu assez peu de contacts sur le territoire. Le partenariat sur ce point est à améliorer avec les services idoines (ARS, Cellule Habitat Indigne, maires).

Bilan OPAH de droit commun sur le Pays de Fontenay Vendée (source : communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée)

propriétaire occupant		Prévus	Réalisés	Atteinte objectif
secteur Droit Commun	travaux lourds	5	10	200%
	petite insalubrité	2	1	50%
	autonomie	88	110	125%
	énergie	140	200	143%
	TOTAL	235	321	137%
secteur Renouvellement Urbain	travaux lourds	10	0	0%
	petite insalubrité	3	0	0%
	autonomie	12	3	25%
	énergie	60	11	18%
	TOTAL	85	14	16%
propriétaire bailleur		Prévus	Réalisés	Atteinte objectif
secteur Droit Commun	travaux lourds	5	18	360%
	petite insalubrité	1	0	0%
	autonomie	1	0	0%
	logement dégradé	3	1	33%
	énergie	10	7	70%
	décence	1	0	0%
	transf. D'usage	3	0	0%
	TOTAL	24	26	108%
secteur Renouvellement Urbain	travaux lourds	20	14	70%
	petite insalubrité	4	0	0%
	autonomie	4	0	0%
	logement dégradé	7	2	29%
	énergie	10	1	10%
	décence	4	0	0%
	transf. D'usage	5	3	60%
	TOTAL	54	20	37%

Bilan du volet « renouvellement urbain » sur le centre-ville de Fontenay-le-Comte

Outre les enjeux liés à l'insalubrité/l'indignité des logements, le vieillissement de la population du territoire nécessite également de repenser l'adaptation des logements et constitue ainsi un enjeu important notamment sur la commune de Fontenay-le-Comte, où certains acteurs locaux signalent une certaine inadéquation entre l'offre existante et les besoins repérés.

Par ailleurs, les enjeux autour de la vulnérabilité sociale font partie intégrante des aspects liés au logement et à l'habitat.

OPAH R.U.	LOGEMENT LOCATIF CONVENTIONNE						
	travaux lourds	petite LHI	autonomie	lgt dégradé	énergie	décence	transf. Usage
objectifs annuels	4	0,8	0,8	1,4	2	0,8	1
résultat année 4	102%	8	0	0	1	1	0
objectifs cumulés	20	4	4	7	10	4	5
résultats cumulés	30%	11	0	0	1	1	0

OPAH R.U.	LOGEMENT DE PROPRIETAIRE OCCUPANT			
	travaux lourds	petite LHI	autonomie	énergie
objectifs annuels	2	0,6	3	12
résultat année 4	23%	0	0	3
objectifs cumulés	10	3	12	60
résultats cumulés RU	12%	0	0	3

SOURCE :

Communauté de Communes
du Pays de Fontenay-Vendée

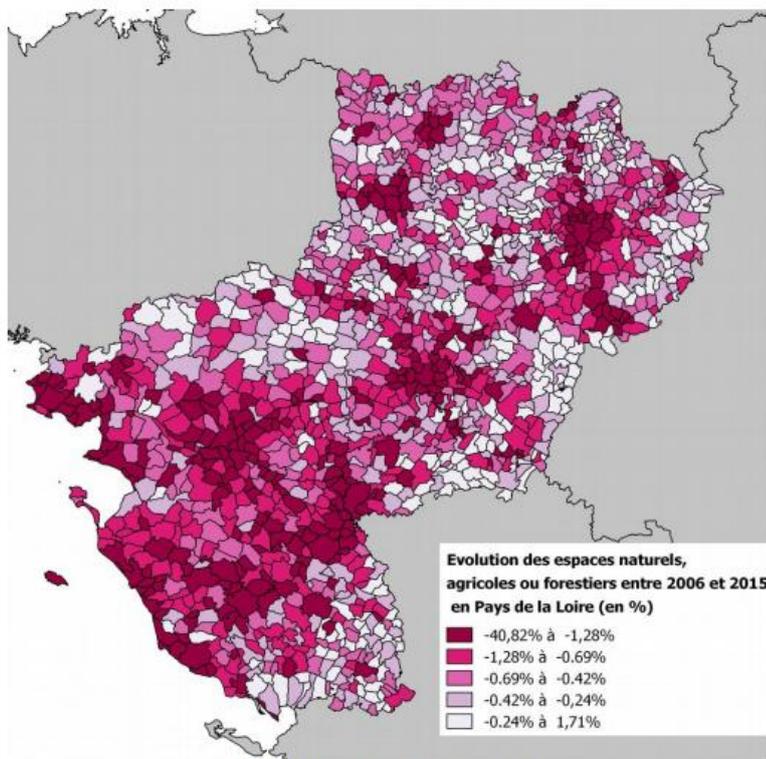
II.3.E – Synthèse

La remise à niveau du parc ancien est une problématique majeure pour le territoire du Pays de Fontenay-Vendée. Les collectivités l'ont bien compris, puisqu'elles ont mis en place, dans la période récente, des dispositifs dédiés à la réhabilitation du parc existant. Toutefois, l'enjeu n'est pas tant de résorber les situations de « mal logement » (elles sont finalement assez limitées sur le territoire) que de résorber la vacance, voire d'anticiper la vacance potentielle des logements en voie d'obsolescence, notamment sur le plan énergétique. Il semble donc opportun de poursuivre les efforts engagés en matière de réhabilitation du parc ancien, en donnant la priorité à la lutte contre la vacance.

PARTIE III : LES MARCHES DE L'HABITAT

III.1 – Le marché du foncier

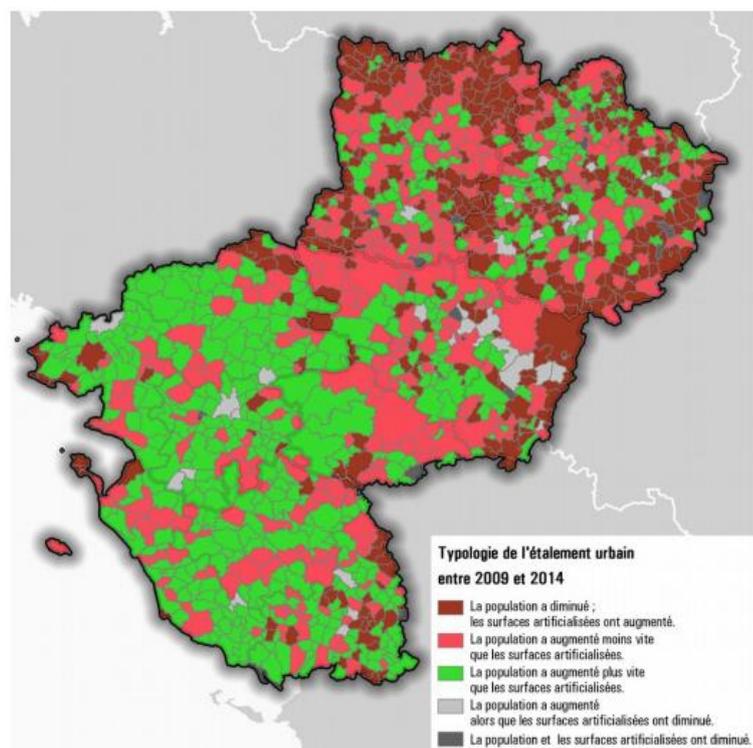
III.1.A – Un mode de développement qui consomme beaucoup d’espace



Source DGFIP fichiers fonciers Majic

Le dynamisme démographique du Pays de Fontenay-Vendée s’est traduit par une importante production de logements, et notamment de logements individuels, grands consommateurs de foncier. Au niveau départemental, la Vendée affiche un fort taux d’artificialisation des sols (13,8%), et se situe nettement au-dessus de la moyenne nationale (9,3%). L’artificialisation est particulièrement marquée dans les zones urbaines et littorales. Sur l’EPCI, c’est à Fontenay-le-Comte que l’on trouve le rythme d’artificialisation le plus élevé du territoire : + 1,28% en 10 ans. Le reste du territoire du Pays de Fontenay-Vendée, plus rural, connaît une artificialisation moins rapide (au regard des métropoles et du littoral vendéens).

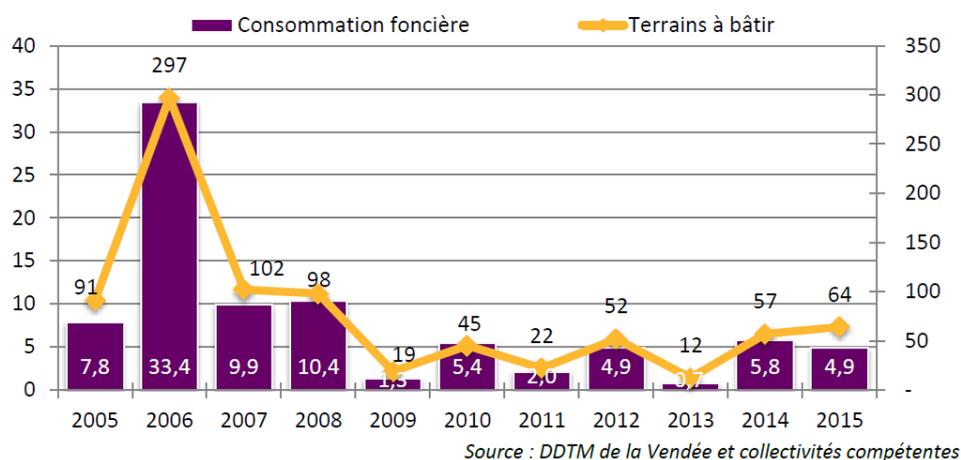
Entre 2009 et 2014, la plupart des communes de l’EPCI ont vu leur population augmenter moins vite que les surfaces artificialisées. Pour certaines, comme Fontenay-le-Comte, leur population a diminué alors que leurs surfaces artificialisées ont augmenté. D’autres communes ont quant à elles vu leur population augmenter plus vite que les surfaces artificialisées.



Sources INSEE populations légales et DGFIP fichiers fonciers Majic

L’observatoire de l’habitat de l’ADILE réalisé sur l’ex-Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte montre qu’en 10 ans, ce sont plus de 86 hectares qui ont été consommés pour la production de lotissements. La réalisation de grands lots est forcément grande consommatrice d’espace. Pourtant depuis quelques années, on constate une volonté de limiter la consommation foncière en diminuant la taille des parcelles. Ainsi la superficie moyenne des lots autorisés est passée de 786 m² en 2004 à 697 m² en 2015. Malgré tout, la densité brute

moyenne reste relativement faible au regard de la moyenne départementale : 11.9 logements à l'hectare contre 16.4 à l'échelle départementale.



III.1.B – De nombreux lotissements devenus difficiles à commercialiser

Un repérage sur le site du « Bon coin » a été réalisé pour connaître l'offre foncière mise en vente sur l'ensemble du territoire (juin 2018). Il convient de prendre ces données avec beaucoup de précaution. En effet, les données sont peu significatives sur certaines communes et le tableau indique des chiffres particulièrement élevés (prix médian).

De manière générale, les élus ont fait remonter une « désaffection » des terrains en lotissement : de nombreuses communes ont du mal à vendre leurs lots (notamment les grands lots qui n'attirent plus les ménages). Cependant, certaines communes n'ayant pas de réserves foncières souhaitent créer des lotissements pour « redynamiser leur commune ». Par ailleurs, la plupart des communes souhaiteraient densifier leur centre-bourg en mobilisant les dents creuses, mais font face à des propriétaires terriens non vendeurs.

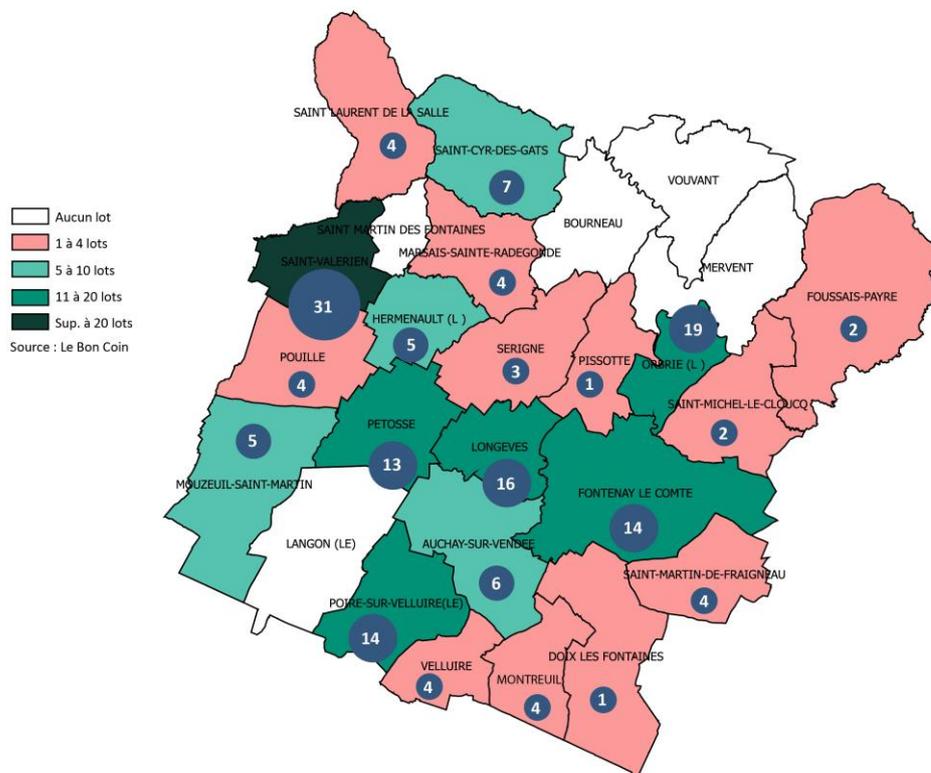
L'offre en lotissement

5 communes n'ont pas d'offre en lotissement : Bourneau, Le Langon, Mervent, Saint-Martin-des-Fontaines, Vouvant. On recense une majorité de lots issus de lotissements communaux (71%). D'une manière générale, les prix sont relativement abordables et compatibles avec l'accession sociale. La commune de Fontenay-le-Comte a un marché spécifique, compte tenu de la raréfaction de ses disponibilités foncières.

Commune	Nombre de lots			Médianes		
	Total	Publics	Privés	Surface	Prix	Prix/m ²
Auchay-sur-Vendée	6	0	6	913	23 645 €	25
Bourneau	0	0	0			
Doix-lès-Fontaines	1	0	1	1 000	42 500 €	42,50 €
Fontenay-le-Comte	14	0	14	542	34 400 €	64,25 €
Foussais-Payré	2	1	1	818	22 763 €	27,77 €
L'Hermenault	5	5	0	720	22 100 €	30,76 €
Le Langon	0	0	0			
Longèves	16	16	0	623	25 474 €	42,35 €

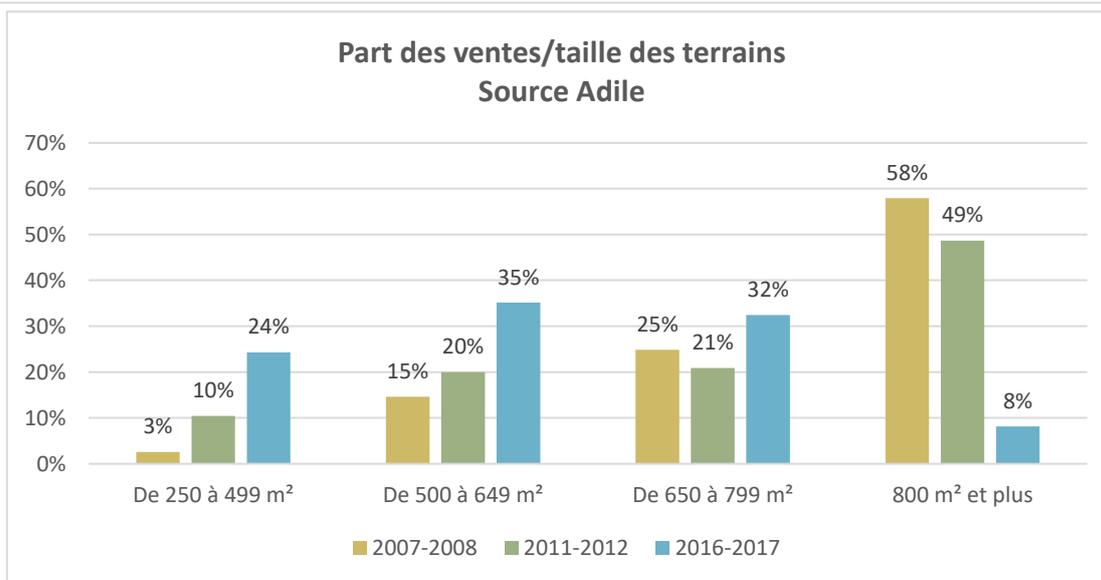
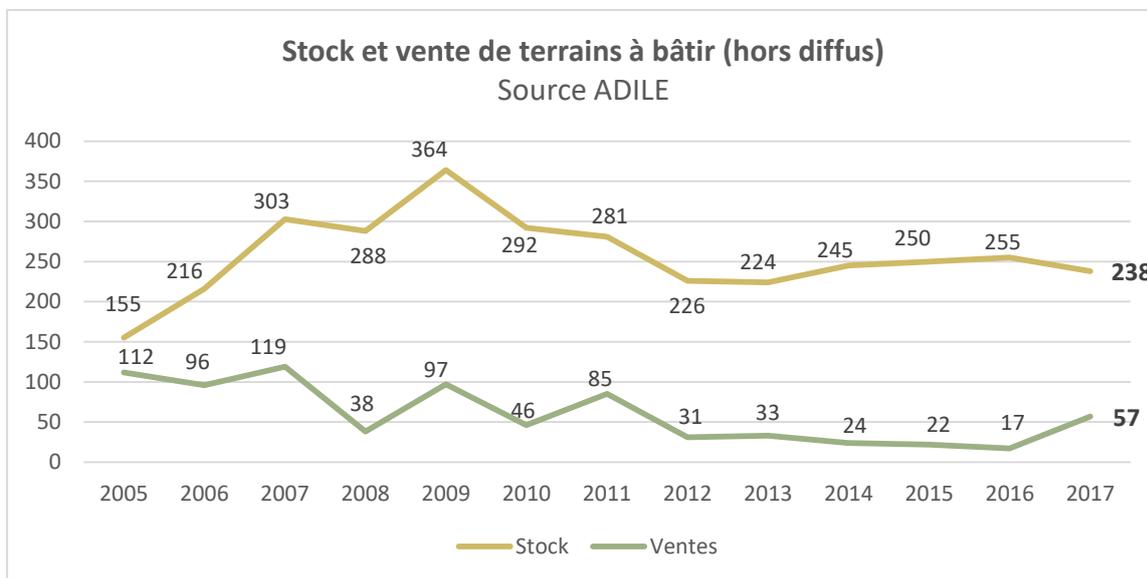
Marsais-Sainte-Radégonde	4	4	0	910	21 828 €	24,00 €
Mervent	0	0	0			
Montreuil	4	4	0	597	23 021 €	38,56 €
Mouzeuil-Saint-Martin	5	0	5	647	23 292 €	36,00 €
L'Orbrie	19		19	709	32 006 €	44,68 €
Petosse	13	13		792	20 592 €	26,00 €
Pissotte	1	1		1 104	38 640 €	35,00 €
Le Poiré-sur-Velluire	14	14		775	20 925 €	27,00 €
Pouillé	4	4		975	21 450 €	22,00 €
St-Cyr-des-Gâts	7	7		880	15 840 €	18,00 €
St-Laurent-de-la-Salle	4	4		992	13 782 €	13,90 €
St-Martin-de-Fraigneau	4	4		684	24 606 €	36,00 €
St-Martin-des-Fontaines	0	0	0			
St-Michel-le-Cloucq	2	0	2	747	31 275 €	41,90 €
St-Valérien	31	31	0	634	15 216 €	24,00 €
Sérigné	3	3	0	819	28 665 €	35,00 €
Velluire	4	4	0	1 220	38 625 €	31,54 €
Vouvant	0	0	0			
TOTAL	163	115	48	709	22 200 €	27,00 €

Les lots disponibles dans les communes



Les données issues du site Le Bon coin montrent une importante offre en lotissement sur les communes en périphérie de Fontenay-le-Comte, communes dynamiques où la part de la construction neuve est également plus élevée que sur les autres communes. De manière générale le territoire dispose d'une importante offre

en nombre de lots, la majorité des communes ont au moins un lot disponible sur leur territoire et près de 40% ont plus de 5 lots disponibles.



En s'appuyant sur les données de l'enquête « lotissements » menée par l'ADILE, on constate que le stock de terrains à bâtir reste stable depuis 2012. Sur 2016/2017, 67% des terrains vendus ont des surfaces allant de 500 à 800 m², alors cette taille de parcelle ne représentait que 40% des ventes en 2007 /2008, signe que la demande s'oriente vers des surfaces plus petites. On notera que les terrains de moins de 500 m² représentent aujourd'hui 24% des ventes, contre 3% en 2007 /2008.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, 3 lotissements ont été autorisés :

- Sérigné : 1 lotissement de 15 lots (dont 1 lot pour 3 logements sociaux),
- Fontenay-le-Comte : 1 lotissement de 3 lots
- Pissotte : 1 lotissement de 33 lots

L'offre en diffus

Cette offre est moins importante, mais elle est complémentaire de l'offre en lotissement : les terrains sont plus grands et les prix sont plus élevés. Cette offre permet aux communes de capter des ménages plus aisés, pas vraiment attirés par la promiscuité offerte par l'offre en lotissement.

Commune	Nbre lots	Médianes		
		Surface	Prix	Prix/m ²
Bourneau	2	2 215	18 900 €	15,25 €
Fontenay-le-Comte	16	777	33 000 €	42,37 €
L'Hermenault	2	1 514	34 540 €	22,87 €
Foussais-Payré	1	2 994	55 000 €	18,37 €
Le Langon	2	2 307	49 800 €	21,61 €
Longèves	1	860	22 000 €	25,58 €
Mervent	1	1 809	43 000 €	23,77 €
Mouzeuil-Saint-Martin	2	1 351	19 000 €	14,24 €
Pissotte	1	1 100	31 500 €	28,64 €
Saint-Martin-de-Fraigneau	1	520	18 000 €	34,62 €
Saint-Valérien	1	1 000	15 000 €	15,00 €
Vouvant	1	982	14 000 €	14,26 €
Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée	31	982	32 760 €	25,71 €

III.1.C – Synthèse

Depuis le début des années 2000, les communes du Pays de Fontenay-Vendée ont développé une importante offre de terrains à bâtir, principalement en lotissement. Compte tenu de la baisse significative de la demande (amorcée en 2008 avec le début de la crise économique), cette offre est aujourd'hui plus difficile à commercialiser.

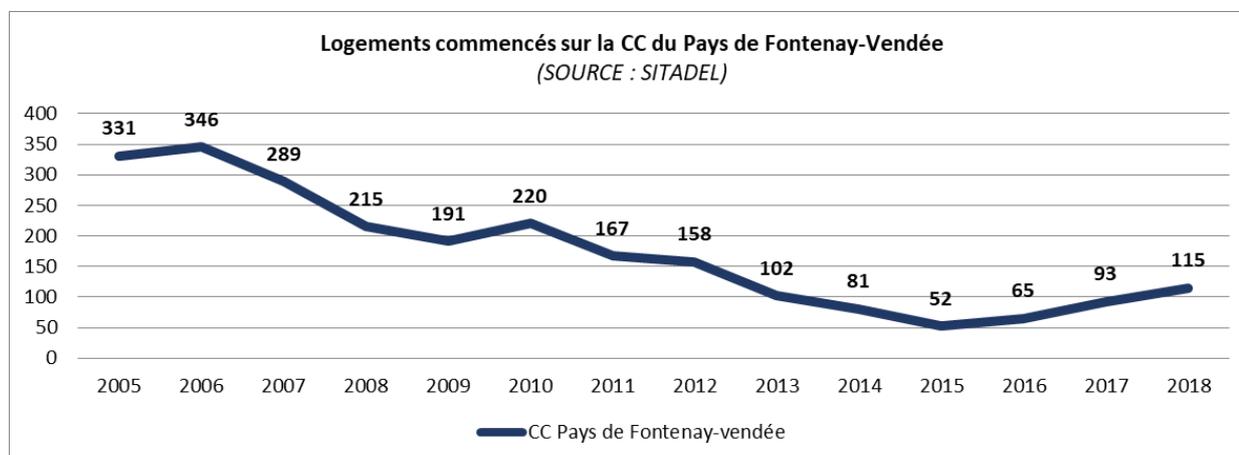
La demande a évolué non seulement sur le plan quantitatif (moins nombreuse qu'avant), mais aussi sur le plan qualitatif : elle s'oriente dorénavant vers les plus petites parcelles (avant tout pour des raisons budgétaires), et pas systématiquement vers l'offre disponible en lotissement (certains ménages lui préfèrent les terrains en diffus). Et l'offre en stock sur le territoire ne correspond plus forcément à l'attente des ménages.

Une adaptation de l'offre foncière semble donc nécessaire : elle doit se diversifier pour proposer aux ménages une plus grande variété de terrains à bâtir. Elle doit également veiller au respect des principes du développement durable, en devenant moins consommatrice d'espace (opérations plus denses et plus souvent localisées dans le tissu urbain existant).

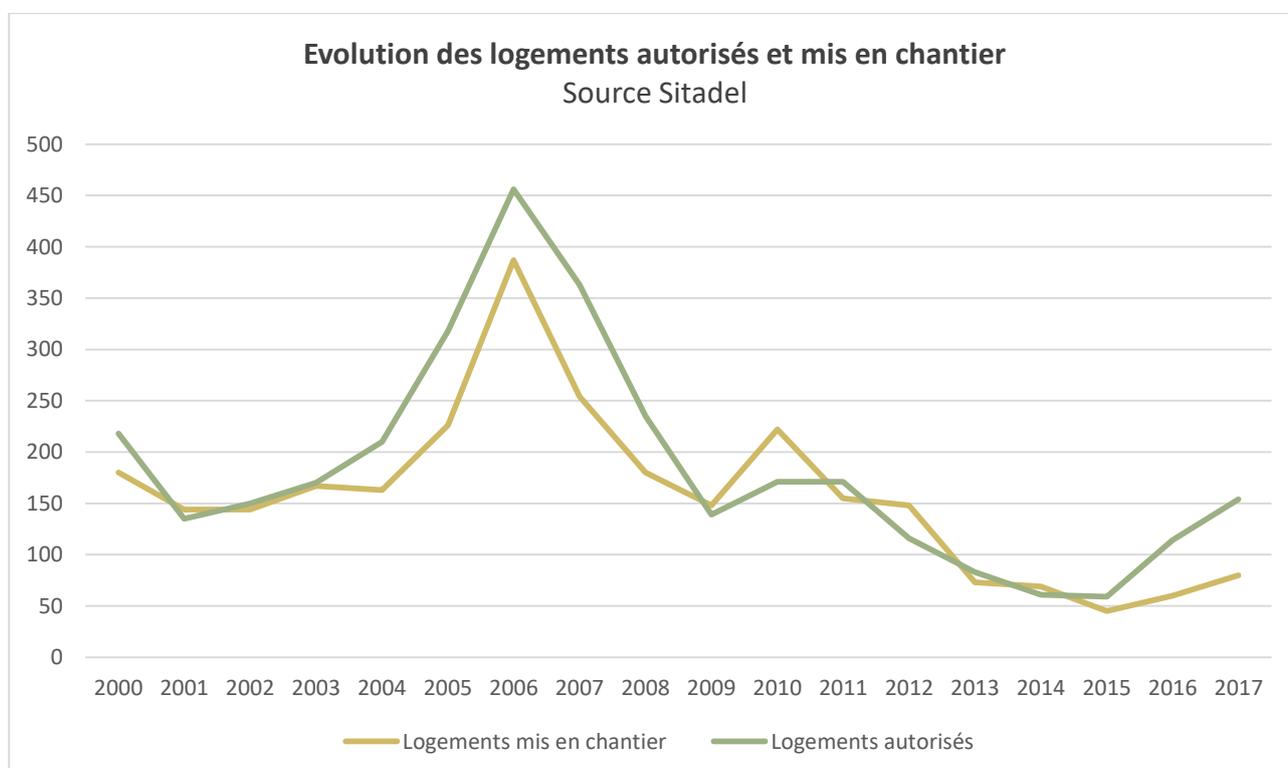
Enfin, il est essentiel de conserver un foncier « bon marché » pour préserver l'attractivité résidentielle du territoire, notamment auprès des primo-accédants.

III.2 – Le marché de la construction neuve

III.2.A – Une baisse significative de la production de logement

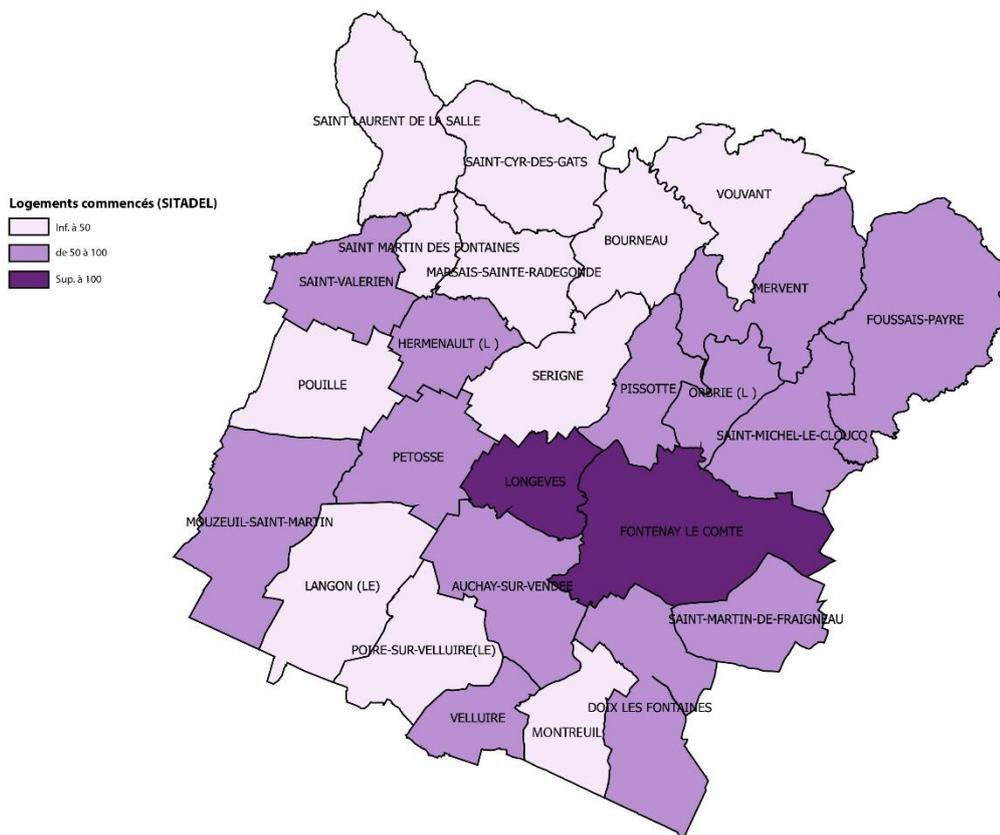


Depuis le milieu des années 2000, le niveau de la construction neuve est en baisse sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée : de 346 logements commencés en 2006 à 65 en 2016 (avec un léger rebond en 2010 correspondant à une reprise de l'investissement locatif encouragée par des dispositifs de défiscalisation particulièrement incitatifs). C'est une tendance que l'on observe à l'échelle nationale, et la Vendée n'échappe pas à la règle : en 2005, le département comptait 8 583 logements mis en chantier, contre seulement 4 351 en 2016. La production a presque été diminuée par deux en 10 ans.



Depuis 2016, on constate un retour à la hausse des logements autorisés et commencés (retour d'un contexte plus favorable, avec des conditions d'emprunt particulièrement intéressantes pour les ménages), signe d'une reprise de l'activité de la construction sur le territoire de la communauté de communes (voir le graphique ci-dessus).

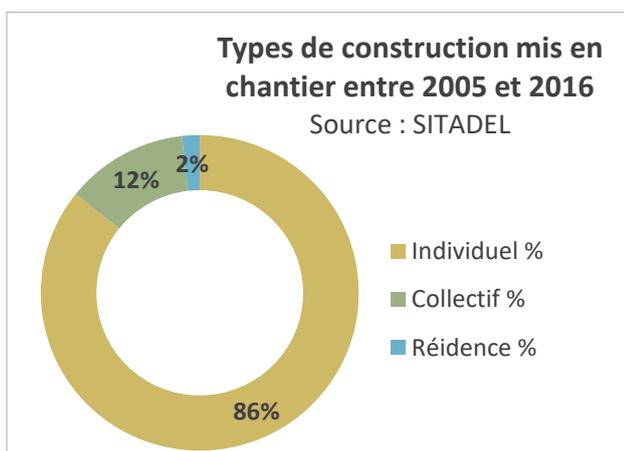
Les logements commencés entre 2005 et 2016



SOIHA
SOCIÉTÉ D'ÉTUDES ET D'INTERMÉDIAIRIE
HABITAT

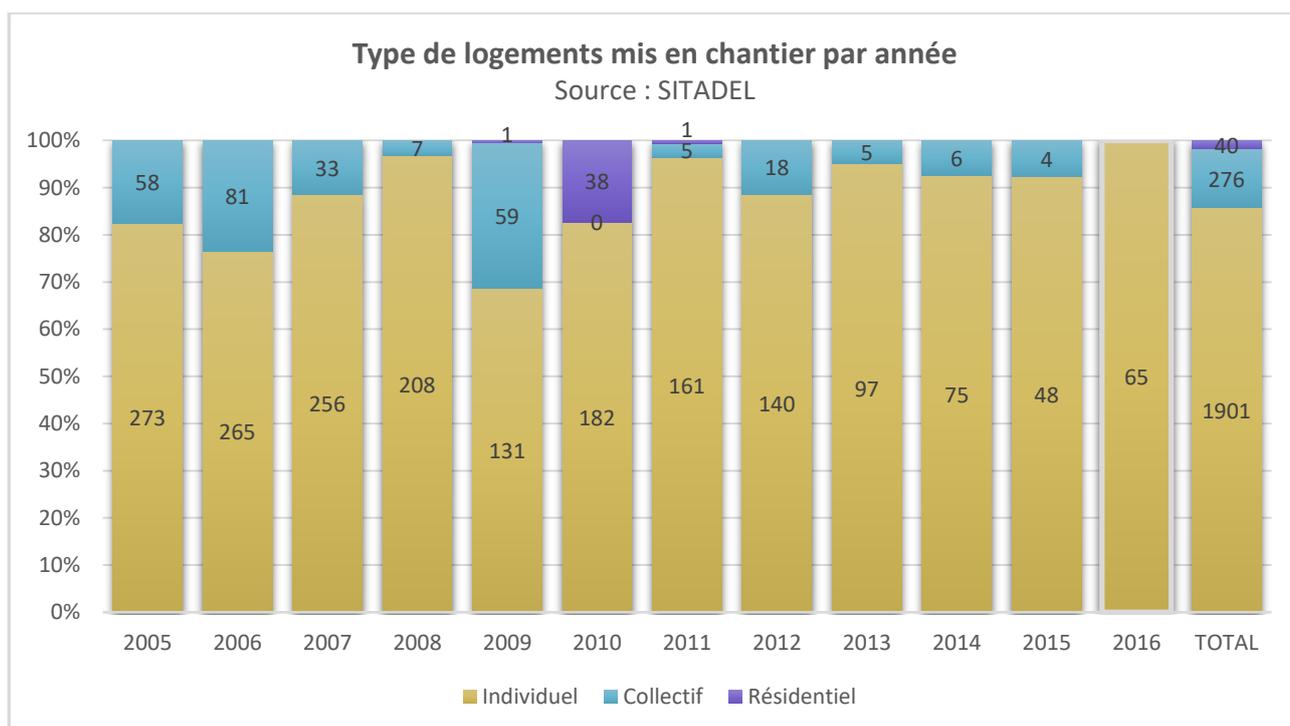
Sans surprise, c'est à Fontenay-le-Comte et dans les communes de sa périphérie (notamment Longèves) que les volumes de logements commencés sont les plus élevés (plus de 100 logements commencés entre 2005 et 2016).

III.2.B – Une production principalement dédiée au logement individuel



En prenant en compte les logements mis en chantier sur la période 2005-2016 sur l'ensemble des communes, on constate que 86% des logements mis en chantier sont des logements individuels, soit 1 901 logements sur la période.

La production de logements collectifs est très minoritaire (12% des logements commencés, soit 276 logements), et semble en régression depuis plusieurs années.



La répartition de la typologie des logements mis en chantier sur les années 2005-2016 montre effectivement une prépondérance de l'individuel (voir le graphique ci-dessus) : en 2005, les logements individuels mis en chantier représentaient environ 82% de la production ; en 2016, la production est exclusivement en individuel. Sur l'ensemble de ces années, les logements commencés en individuel groupé restent peu nombreux (14%).

Le tableau suivant montre l'importante baisse de la construction entre les deux périodes : 2005-2010 et 2011-2016. Il y a eu plus de deux fois moins de constructions sur la période 2011-2016. Notamment sur la ville de Fontenay-le-Comte : passage de 610 constructions sur la première période à 230 sur la deuxième période.

NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS PAR PERIODE		
Communes	2005-2010	2011-2016
Auchay-sur-Vendée	50	31
Bourneau	29	7
Doix-les-Fontaines	69	18
Fontenay-le-Comte	610	230
Foussais-Payré	49	22
L' Hermenault	44	13
L'Orbrie	38	21
Le Langon	27	5
Le Poiré-sur-Velluire	17	17
Longèves	91	48
Marsais-Sainte-Radégonde	34	9
Mervent	45	10
Montreuil	21	11
Mouzeuil-Saint-Martin	75	26
Petosse	41	26

Pissotte	44	11
Pouillé	19	10
Saint-Cyr-des-Gâts	22	7
Saint-Laurent-de-la-Salle	12	11
Saint-Martin-de-Fraigneau	33	19
Saint-Martin-des-Fontaines	1	4
Saint-Michel-le-Cloucq	44	18
Saint-Valérien	31	26
Sérigné	31	18
Velluire	69	21
Vouvant	46	15
Pays de Fontenay	1 592	654
Vendée	43 128	26 930

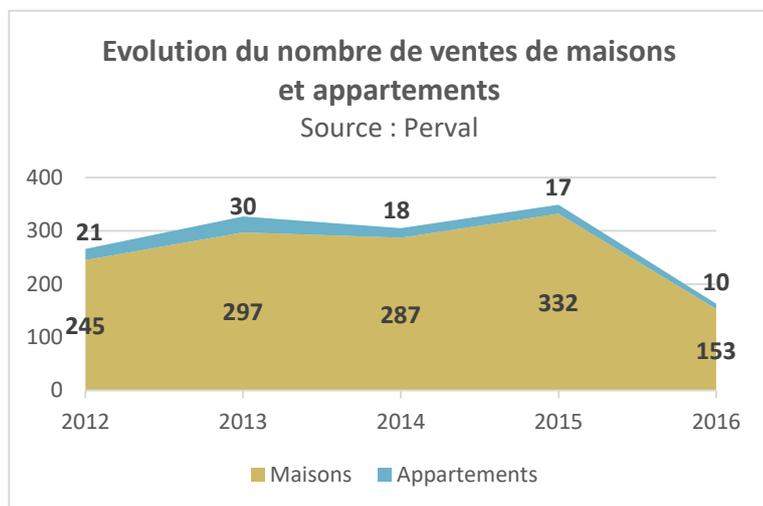
III.2.C – Synthèse

Après une longue période de baisse du niveau de la construction (10 ans), la reprise de la production amorcée en 2016 est une bonne nouvelle pour les communes du territoire : si cette reprise se confirme, elle devrait permettre d'écouler le stock du foncier opérationnel disponible, et d'envisager le développement de nouvelles opérations.

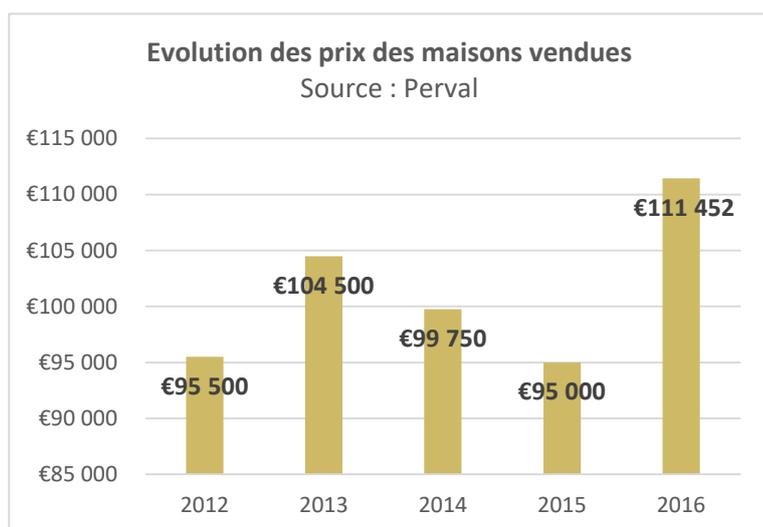
Cette reprise de la construction de logements est une opportunité à saisir pour les collectivités du territoire : elle doit permettre le développement d'une production plus « vertueuse » (moins gourmande en espace, plus diversifiée en termes de formes urbaines, de typologies, de statuts d'occupation, etc ...).

III.3 – Le marché de l’immobilier ancien

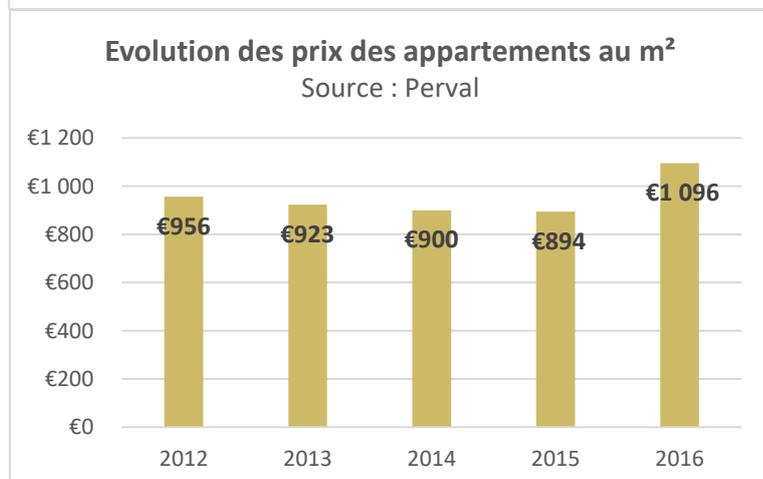
III.3.A – Des niveaux de prix relativement stables et particulièrement abordables



Depuis 2012, on observe une légère hausse du nombre de transactions sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée. Un pic est atteint en 2015, avec 349 transactions (appartements et maisons confondus). On observe cependant une baisse du nombre de ventes en 2016 (passage de 349 ventes en 2015 à 163 ventes en 2016). L’essentiel des transactions concerne la vente de maisons (95% des transactions en 2015) ; le marché de l’appartement reste très marginal sur ce territoire.



Le prix des maisons vendues est relativement stable depuis 2012 (autour de 100 000 euros), même si on observe une nette augmentation du prix médian en 2016 (rappelons que les données n’intègrent qu’une partie de l’année). Ce niveau de prix est forcément très attractif, notamment pour les accédants les plus modestes dont le budget n’est pas compatible avec un projet en construction neuve.



Le prix des appartements vendus est lui aussi relativement stable, même si on observe (comme pour les maisons) une augmentation significative du prix médian en 2016. Là encore, ce niveau de prix est très abordable, au regard des prix pratiqués dans les métropoles ou les territoires littoraux.

Le marché de l'immobilier ancien est beaucoup plus actif sur l'ex-Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte que sur l'ex-Communauté de communes du Pays de l'Hermenault :

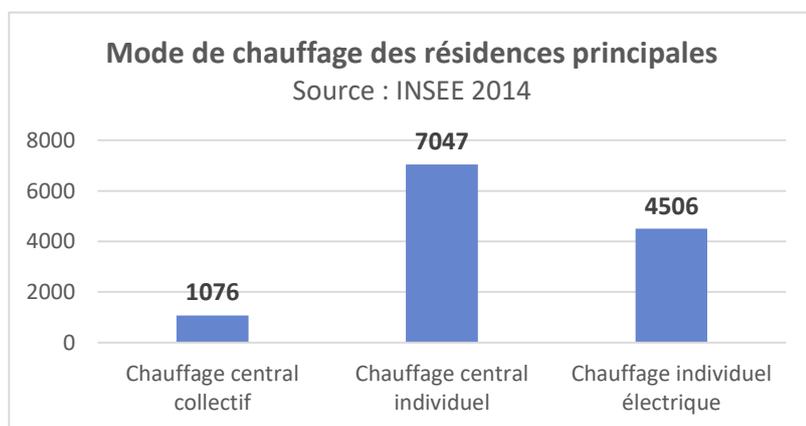
- 310 transactions en 2015 (contre 38 sur l'ex Communauté de communes du Pays de l'Hermenault) ;
- Un prix médian de 100 000 € pour une maison (contre 90 000 € sur l'ex Communauté de communes du Pays de l'Hermenault), et 828 €/m² pour un appartement.

	2012	2013	2014	2015	Evolution 2012/2015
EX-Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte					
Maisons :					
- nombre de transactions	218	266	245	294	35%
- prix médians	115 000 €	105 500 €	104 500 €	100 000 €	-13%
Appartements :					
- nombre de transactions	21	30	18	16	-24%
- prix médians/m ²	956 €	923 €	900 €	828 €	-13%
EX- Communauté de communes du Pays de l'Hermenault					
Maisons :					
- nombre de transactions	27	31	42	38	41%
- prix médians	76 000 €	103 500 €	95 000 €	90 000 €	18%
Appartements :					
- nombre de transactions	0	0	0	0	-
- prix médians	-	-	-	-	-

Source : DGFIP

De manière générale, les élus observent une baisse des prix de l'immobilier ancien depuis 2016, liée à une baisse de la demande : raréfaction de la clientèle étrangère, report d'une partie de la demande sur le marché de la construction neuve. De l'avis général, les prix avaient atteint un niveau beaucoup trop élevé au regard de la valeur réelle des biens. Cette baisse récente des prix a permis d'attirer de nouveaux ménages qui préfèrent investir dans l'ancien. Ces investissements ont permis d'absorber une partie de la vacance, notamment sur des biens vacants depuis plus de 3 ans.

III.3.B – Des biens « bon marché » mais potentiellement énergivores



Pour rappel, 47% de résidences principales ont été construites avant 1970¹⁰ et 86% des résidences principales sont des maisons individuelles, structurellement moins économes en énergie que l'habitat collectif.

La majorité des habitations sont des logements de grande taille (53 %

¹⁰ Date des premières réglementations thermiques

possèdent 5 pièces ou plus), plus coûteux à réhabiliter sur le plan thermique.

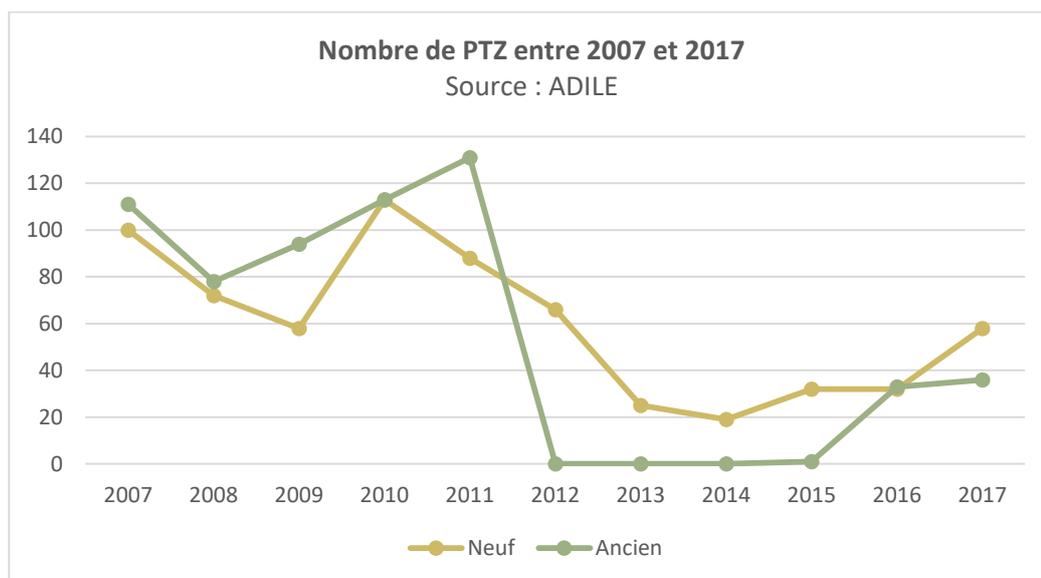
Enfin, 4 506 résidences principales (36%) possèdent un chauffage « tout électrique ». Nombre de ces chauffages sont encore équipés de convecteurs de type « grille-pain », peu performants et désormais proscrits dans les constructions neuves par la réglementation thermique.

Pour rappel, l'OPAH de droit commun vise l'amélioration de la performance énergétique de 220 logements sur les 5 ans. Fin 2018, 203 dossiers ont été déposés auprès de l'ANAH.

III.3.C – Zoom sur l'accèsion sociale à la propriété

Le recours au Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Après une période de forte consommation du PTZ, notamment au cours des années 2010 et 2011, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée a connu un effondrement du nombre de dossiers à partir de 2012. Cet effondrement coïncide avec la suspension du PTZ dans l'ancien (de 2012 à 2015). Paradoxalement, cette suspension n'a pas été compensée par une hausse des PTZ dans le neuf. Depuis 2016, avec le retour d'un contexte plus favorable à l'accèsion (notamment en termes de conditions d'emprunt) et le retour du PTZ dans l'ancien, on observe une reprise de la consommation du PTZ, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien (voir le graphique ci-dessous).



Mais d'une manière générale, la consommation du PTZ est relativement faible dans le Pays de Fontenay-Vendée, au regard de la consommation observée dans les autres EPCI du département : avec moins de 7 PTZ pour 1000 habitants sur la période 2013-2017, la Communauté de communes se situe en queue de peloton des EPCI vendéens (voir le tableau ci-dessous).

La situation est assez paradoxale : alors que le contexte local semble favorable au développement de l'accèsion sociale (avec des prix du foncier et de l'immobilier particulièrement attractifs), on constate que l'accèsion avec un PTZ y est moins fréquente que dans beaucoup de territoires vendéens où le marché est nettement moins accessible aux primo-accédants. Doit-on en conclure que le PTZ n'a pas l'effet « levier » escompté auprès des ménages du Pays de Fontenay-Vendée, et que les primo-accédants de ce territoire doivent bénéficier de mesures d'accompagnement complémentaires ?

SOURCE : ADILE Libellé epci	PTZ 2017	PTZ 2013-2017	Population 2015	Nombre PTZ pour 1000 hab.
CA la Roche Sur Yon - Agglomération	304	755	94892	8,0
CA les Sables d'Olonne Agglomération	160	510	51234	10,0
CC Challans-Gois Communauté	219	604	45769	13,2
CC de l'île de Noirmoutier	16	65	9463	6,9
CC de Vie et Boulogne	216	600	42882	14,0
CC du Pays de la Châtaigneraie	46	90	15646	5,8
CC du Pays de Mortagne	91	282	27537	10,2
CC du Pays de Pouzauges	62	190	23179	8,2
CC du Pays de Saint-Fulgent - les Essarts	125	334	27421	12,2
CC du Pays de St Gilles-Croix-De-Vie	157	546	47820	11,4
CC du Pays des Achards	109	306	18221	16,8
CC du Pays des Herbiers	129	309	29330	10,5
CC Moutierois Talmondais	137	406	33213	12,2
CC Océan Marais de Monts	63	202	19012	10,6
CC Pays de Chantonay	95	261	22184	11,8
CC Pays de Fontenay-Vendée	94	236	35344	6,7
CC Sud Vendée Littoral	118	367	54732	6,7
CC Vendée, Sèvre, Autise	39	91	16322	5,6
Commune indépendante	12	55	4771	11,5
Terres de Montaigu Cc Montaigu-Rocheservière	208	579	47742	12,1

Signalons enfin que, dans le Pays de Fontenay-Vendée, les pétitionnaires du PTZ sont le plus souvent des couples avec enfant(s) (voir tableau ci-dessous). Localement, le marché de l'accession sociale semble moins ouvert aux autres catégories de ménage, puisque les couples sans enfant et les familles monoparentales y sont moins représentés qu'à l'échelle départementale

Structure familiale PTZ (2013-2017)					
SOURCE : ADILE	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Famille monoparentale	Total
Pays de Fontenay-Vendée	28%	20%	44%	8%	100%
Vendée	27%	29%	34%	10%	100%

La location-accession (PSLA), un produit qui ne convient pas au marché local

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat. L'intérêt de ce produit est de permettre une accession sécurisée et progressive à la propriété.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur HLM. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux à savoir une TVA à taux réduit et exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

Le territoire n'a pas réalisé de PSLA. En effet, ce type de produit ne semble pas convenir au marché local. Il est particulièrement difficile de développer ce type de programme sur le territoire intercommunal du fait du contexte immobilier peu tendu et de la concurrence directe avec la construction d'une maison individuelle libre de constructeur, où les accédants maîtrisent entièrement leur projet.

L'aide à l'accession dans l'ancien du département : l'Eco-Pass

La Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée et le Conseil Départemental de la Vendée accompagnent financièrement les primo-accédants dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond en leur proposant une aide financière de 3 000€ cofinancée par le conseil général et la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée.

Sous certaines conditions :

- Les bénéficiaires doivent répondre aux plafonds de ressources du Prêt à Taux Zéro.
- L'acquisition-amélioration concerne uniquement les logements construits avant le 1^{er} janvier 1990, destinés à être occupés comme résidence principale.
- Les travaux d'amélioration énergétique devront atteindre un gain énergétique :
 - de 25% pour les logements acquis avec une étiquette énergétique inférieure ou égale à D
 - de 40% pour les logements acquis avec une étiquette énergétique E à « sans étiquette » (une grange par exemple).
- Les transformations d'usage permettant de convertir un bâti en logement sont éligibles.
- Les travaux doivent être réalisés par un professionnel.

Pour un objectif en 2018 de 20 aides sur l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée.

III.3.D – Synthèse

Le marché de l'immobilier ancien se porte bien dans le Pays de Fontenay-Vendée : en 2015, le nombre de transactions dans l'ancien était 7 fois supérieur au nombre de logements commencés en construction neuve (349 contre 52). Ce marché capte une grande partie de la demande exprimée sur le territoire, car les prix pratiqués dans l'ancien sont particulièrement attractifs pour les candidats à l'accession, notamment les plus modestes.

L'accession dans l'ancien peut toutefois devenir une mauvaise opération, quand les travaux d'amélioration (notamment sur le plan thermique) ont été sous-estimés par le ménage acquéreur. En l'absence de marge de manœuvre financière, celui-ci peut basculer dans une situation de « mal logement » et s'y installer durablement. Au regard de la structure du parc de logements de la Communauté de communes (près de la moitié des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques), un accompagnement des ménages pour sécuriser leur accession à la propriété dans le parc ancien doit être envisagé. Ces mesures d'accompagnement doivent permettre de confirmer la relance d'une accession sociale quelque peu « en berne » dans la période récente.

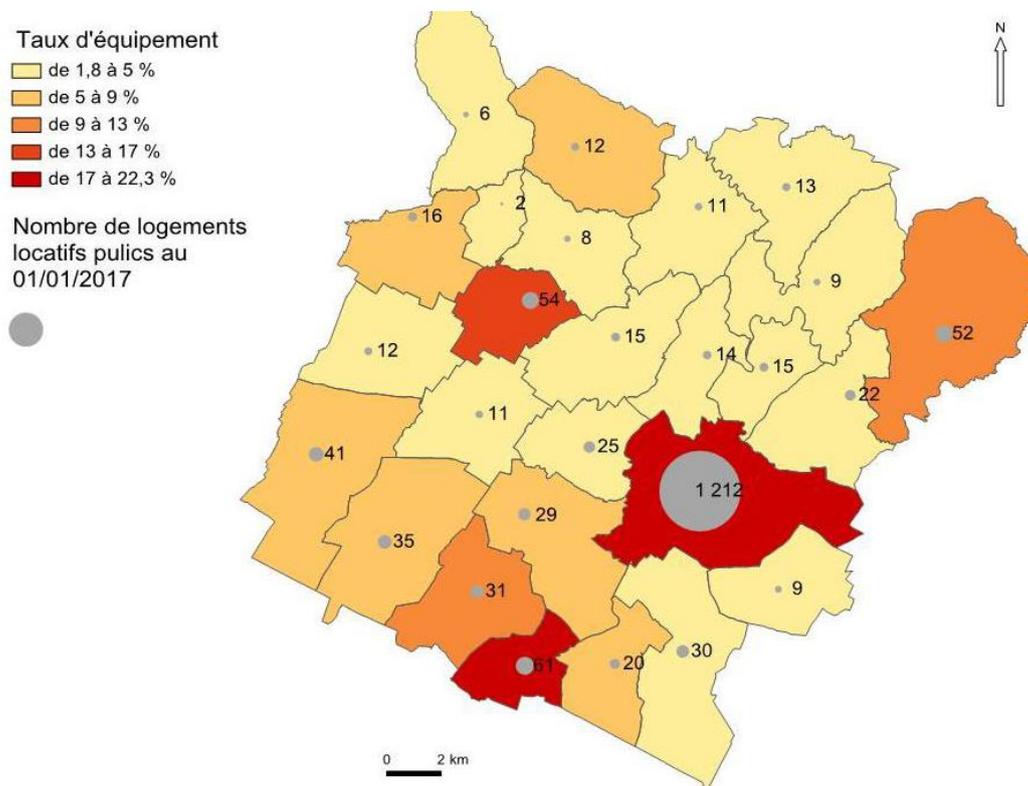
III.4 – Le marché locatif

III.4.A – Une offre locative sociale qui se concentre sur la ville-centre

Caractéristiques de l'offre

Les chiffres sont très variables d'une source à l'autre (RPLS, Insee, Filocom...). Dans un souci de cohérence avec les démarches en cours (Conférence Intercommunale du Logement, Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social, Convention Intercommunale d'Attribution, ...), les données présentées ici sont celles qu'utilise la Communauté de communes dans ces démarches.

Près de 1 800 logements locatifs sociaux (dont 58 logements communautaires) sont recensés sur le territoire, dont 1 212 dans la ville-centre soit près des 2/3 de l'offre (64%), alors que celle-ci représente moins de 40% de la population et 41% des logements du territoire. Fontenay-le-Comte abrite également un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV du Centre-Moulins-Liot), qui représente plus de 50% de l'offre locative sociale de la ville (environ 650 logements). Notons enfin que 55% de l'offre recensée sur le territoire de la Communauté de communes est composée d'appartements (55%) ; 99% du parc collectif est situé dans la ville-centre.

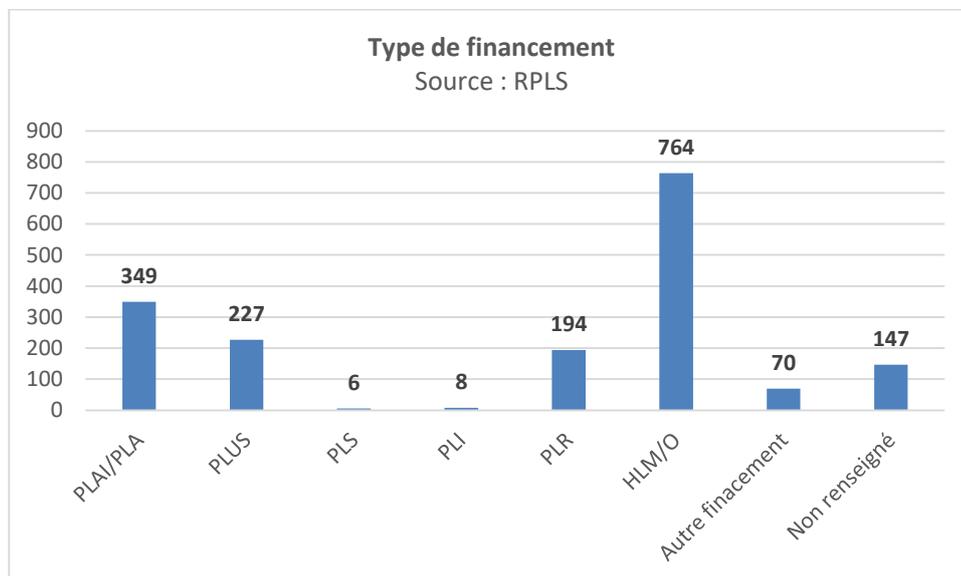


Comme le montre la carte ci-dessus, le taux d'équipement des autres communes du territoire est sensiblement plus faible : Velluire (62 logements), Foussais-Payré (58 logements), Le Langon (48), ...

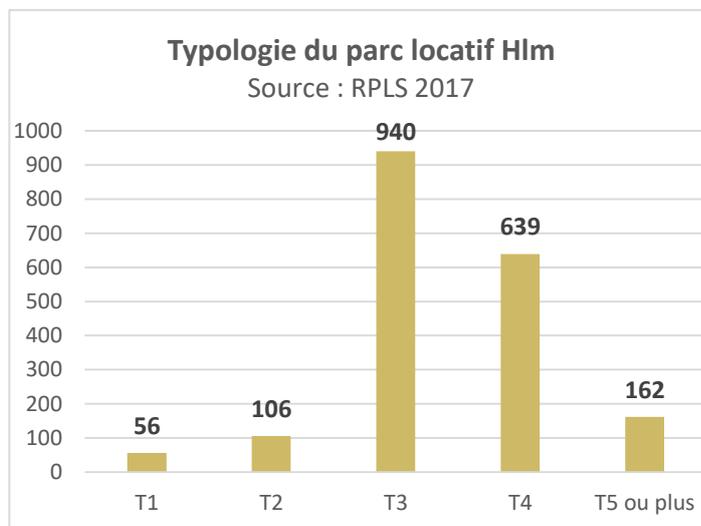
Le parc de logements locatifs sociaux est géré par plusieurs bailleurs présents sur le territoire. Le principal est l'office public de l'habitat départemental Vendée Habitat (OPH) avec 1 400 logements (76% du parc) implantés sur 18 communes. Ensuite, Vendée Logement, entreprise sociale pour l'habitat (ESH), est également présente sur 18 communes avec 347 logements (20% du parc), et gère 58 logements communautaires (Auchay-sur-Vendée : 4, Bourneau : 5, Doix-lès-Fontaines : 10, Le Langon : 13, Le Poiré-sur-Velluire : 8, L'Orbrie : 2, Mervent : 4, Montreuil : 3, Saint-Michel-le-Cloucq : 5, Sérigné : 3, Velluire : 1). Enfin, d'autres bailleurs à vocation sociale (Immobilière Atlantic Aménagement, ERILIA et SOLIHA BLI) gèrent 83 logements (4%), sur 4 communes.

Une majorité des logements HLM sont à destination des plus modestes, soit 63% du parc : 20% du parc est financé en PLAI/PLA et 43% en HLM/O (des logements anciens avec des loyers proches voire inférieurs aux loyers des logements financés en PLA-I)

Le financement PLUS représente 13% du parc avec 227 logements.



La majorité des logements locatifs sociaux recensés dans le Pays de Fontenay-Vendée sont des logements de taille moyenne : les T3-T4 représentent plus de 8 logements sur 10 (83%). Les petits logements sont minoritaires T1-T2 : 8,5%. Il y a 56 T1 sachant que 15 sont « sous-loués » à la gendarmerie, et que 9 seront détruits dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Centre-Moulins-Liot. Actuellement 95% des T1 et 42% des T2 sont situés à Fontenay-le-Comte. L'un des enjeux du PLH portera sur la production de petits logements pour répondre à la demande (sachant qu'elle se concentre sur les T2). Le taux de rotation global est proche de 12% : la mobilité est plus élevée dans les petits logements (T1 : 16%, T2 : 19%) que dans les grands logements (T3 : 12%, T4 : 10%, T5 et plus : 13%).



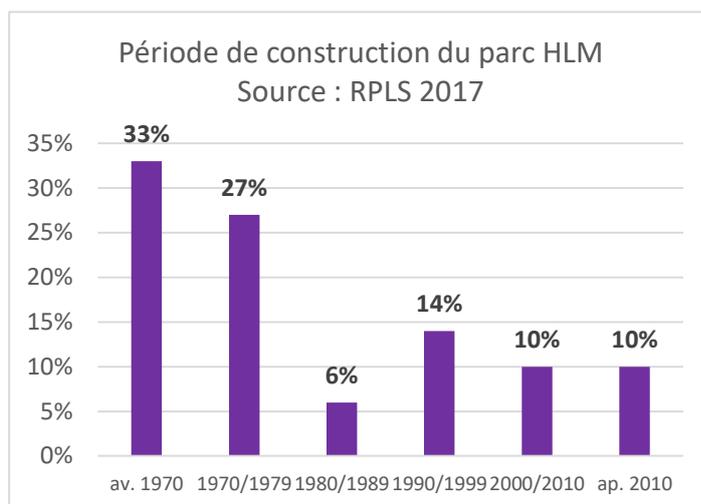
Un tiers du parc date d'avant 1970, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques issues de la RT 1974 et mises en œuvre ensuite progressivement à partir de la seconde moitié des années soixante-dix. Plus du quart des logements a été construit entre 1970 et 1979, là encore avec des performances énergétiques limitées.

Seulement 40% des logements ont été construits après 1980, la moitié avant 2000 et l'autre depuis. Dans l'ensemble, le parc locatif social est peu performant sur le plan thermique : 61% du parc possède une étiquette énergétique égale ou supérieure à « D ». Pourtant, comme l'a rappelé le

responsable de l'agence de Vendée Habitat lors des ateliers du 4 septembre 2018, ces mauvaises performances ont peu d'incidence sur le montant des charges des locataires.

En lien avec l'ancienneté du parc, on constate que les niveaux de loyer relevés dans le parc locatif social du territoire sont relativement bas :

- Loyer médian : 4,60 €/m² (en QPV : 3,6 €/m² ; hors QPV : 5 €/m²) – médiane départementale : 5,1 €/m² ;
- Loyer mensuel pour une maison de 3 pièces (70 m²) : environ 370 €/mois ;
- Loyer mensuel pour un appartement de 3 pièces (64 m²) : 230 €/m².



Loyer moyen en 2018	Centre-Moulins Liot (QPV)			Fontenay-le-Comte		
	VH	VL	AA	VL	ESH VL	AA
T1 bis – T1	157 €			147 €		
Type 2	204 €		291 €	344 €	240 €	281 €
Type 3	228 €	297 €	373 €	321 €	343 €	346€
Type 4	258 €	399 €		357 €	445 €	426€
Type 5 et +	323 €	398 €		538 €		549 €
Moyenne	256 €	398 €	332 €	349 €	359 €	419 €

VH : Vendée Habitat
 VL : Vendée Logement
 AA : Atlantique Aménagement
 Source : Bailleurs et RPLS in
 Projet de document cadre
 d'orientations sur les
 attributions de logements
 sociaux du Pays de Fontenay-
 Vendée

L'un des enjeux du PLH portera le niveau de production de logements à loyer abordable, à la fois pour répondre aux besoins du territoire, et pour reloger les ménages dont les logements seront détruits par les opérations de renouvellement urbain (127 logements à ce jour). A cet effet, les réflexions menées par la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée dans le cadre des démarches évoquées précédemment, ont permis de recenser 342 logements de la ville centre hors QPV, dont les loyers sont accessibles aux ménages disposant de ressources modestes. Cela représente 28% de l'offre Hlm de Fontenay-le-Comte.

Zoom sur le Quartier Prioritaire de la ville « Centre-Moulins-Liot »

Le Pays de Fontenay-Vendée et la ville de Fontenay-le Comte en concertation avec le préfet ont identifié un Programme d'Intérêt Régional dans le quartier Centre-Moulins-Liot. Ce quartier constitue un des trois secteurs du quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville « Centre-Moulins Liot » et accueille 1 600 habitants (12% de la population fontenaisienne). Le revenu médian est de 9 600 € annuel et traduit une réelle fragilité sociale.

A noter que le quartier des Loges est intégré en totalité dans le volet RU de l'OPAH 2014-2019, le but est de renforcer l'effet incitatif de ce dispositif mais également de restructurer l'offre de logements, notamment en direction d'une nouvelle offre locative sociale.

Le quartier se caractérise par un parc HLM collectif ancien appartenant à Vendée Habitat. Il est composé de 395 logements locatifs sociaux répartis dans 12 immeubles (9 tours et 3 barres)



datant des années 70-80. On compte également une part de logements privés, devenus parc social de fait (c'est 4,4% des logements concernés par le PPPI). Ce secteur se situe en périphérie de la ville et présente une morphologie particulière peu intégrée dans le paysage local. L'emprise au sol est faible et la vacance avoisine les 20%, « conséquence en partie d'une stratégie d'évitement des ménages et d'une typologie de logements aujourd'hui inadaptée » (Protocole de préfiguration NPNRU).

Les enjeux consistent à prolonger l’OPAH-RU dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, déconcentrer le parc social, améliorer la qualité du parc privé, développer le parc privé conventionné, recomposer les 9 sites/îlots urbains dégradés ciblés par l’OPAH-RU, améliorer l’attractivité du quartier (recomposer les friches industrielles) et valoriser son aspect patrimonial.

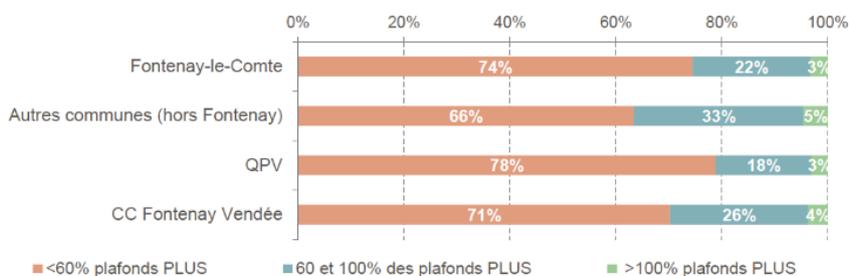
Sur le volet habitat, les objectifs et actions poursuivis sont les suivants :

- **Recomposer l’habitat et les formes urbaines** : démolition de 127 logements locatifs sociaux et reconstruction de programmes en diversification sociale en R+1 et R+2.
- **Reconstruire l’offre locative sociale en dehors du Quartier Prioritaire de la Ville dans le respect du document cadre de la CIA et du PLH (80 logements locatifs sociaux)** : centre-ville de Fontenay-le-Comte.

L’un des facteurs clés de la réussite du projet concerne la mixité du peuplement en proposant d’une typologie d’habitat diversifiée, en construisant un éco-quartier, en agissant sur l’occupation du parc social (grâce à la Convention Intercommunale des Attributions).

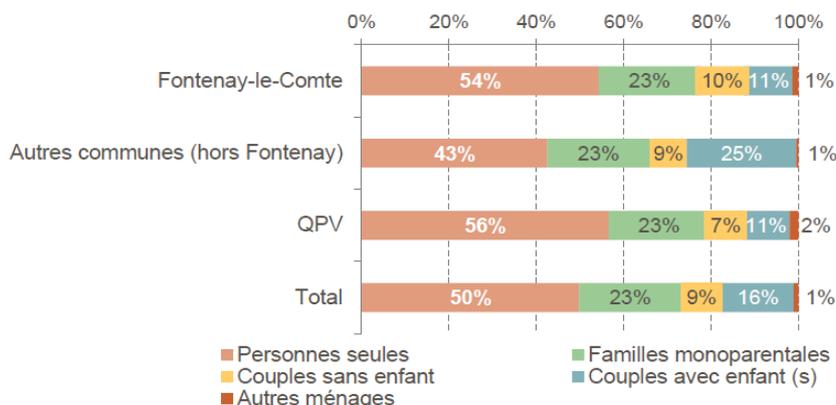
III.4.B – Des ménages de petite taille aux ressources très modestes

La grande majorité des occupants du parc locatif social disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM : 71% pour l’ensemble de la Communauté de communes ; 74% pour la ville centre (et 77% pour le QPV).



La spécialisation de la ville-centre dans l’accueil des ménages les plus modestes est attestée. On constate que la moitié des locataires HLM de la Communauté de communes vit en dessous du seuil de pauvreté, mais ils sont 58% dans ce cas à Fontenay-le-Comte, et seulement 39% dans les autres communes. On observe aussi des situations de précarité (ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds HLM) en dehors de la ville-centre, notamment à Foussais-Payré et Velluire où le parc locatif social est relativement significatif.

Plus de ¾ des ménages locataires Hlm de la ville-centre sont composés d’un seul adulte, 54% vivant seul et 23% avec enfant(s). Ils sont près de ¾ également dans la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée (50% et 23%).



Les familles biparentales représentent 1 ménage sur 6 dans la Communauté de communes du

Pays de Fontenay-Vendée, avec seulement 1 ménage sur 10 dans la ville-centre, contre 1 ménage sur 4 dans le reste du territoire. En raison de sa structure particulière (logements plus petits, loyers moins élevés), le parc locatif social de la ville-centre s’est progressivement spécialisé dans l’accueil des ménages les plus modestes et/ou de petite taille.

II.4.C – Une demande en légère hausse

540 demandes étaient en cours au 1er janvier 2018, dont 30% de demandes de mutation (locataires déjà logés dans le parc locatif social). La ville-centre concentre 70% de la demande.

Depuis 2012, on observe une légère augmentation de la demande sur l'ensemble du territoire, et dans le même temps, une diminution du nombre d'attributions (de 235 demandes satisfaites en 2015 à 207 en 2017), ce qui pourrait indiquer que le marché se retend légèrement.

La demande s'oriente en priorité vers le T3, puis le T2 et le T4. 40% des demandes portent sur du logement individuel. Cela ne veut pas dire que 60% des demandes s'orientent vers le logement collectif : beaucoup de demandeurs indiquent être « indifférent » pour obtenir plus rapidement une proposition de logement (qui risque d'être refusée s'il s'agit d'un appartement).

Signalons également que 40% des demandeurs sont des personnes seules, et que 40% des demandeurs disposent de ressources inférieures à 1000€/mois.

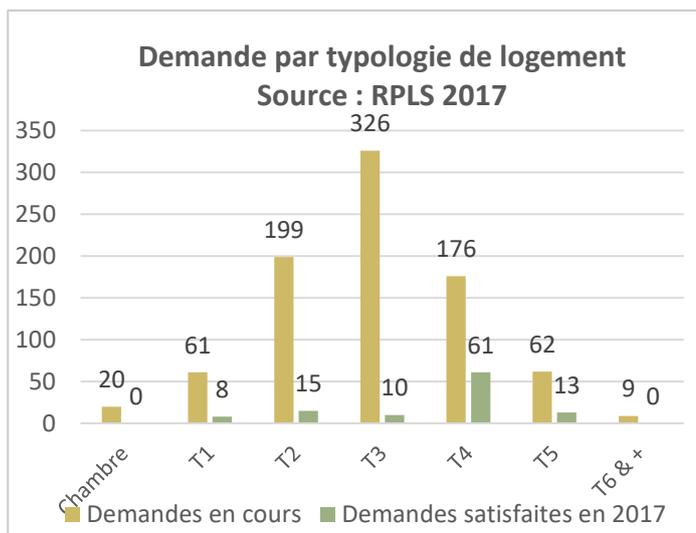
Une attention particulière doit être portée sur les demandeurs appartenant au premier quartile de distribution des revenus (soit les 25% disposant des ressources les plus faibles). En effet, les conditions de satisfaction de leur demande sont un indicateur de mixité sociale issu la loi Egalité et Citoyenneté. Sur le Pays de Fontenay-Vendée, il s'agit des demandeurs dont le revenu annuel par unité de consommation est inférieur à 6 910€ en 2018, soit 575€ mensuels (6 655€ en 2017, soit 554€ mensuels).

En 2018, cela concerne 168 ménages. Près de la moitié de ces ménages (48%) sont composés d'une personne seule (80 ménages), et près d'un sur trois (29%) est une famille monoparentale (48 ménages). Plus des ¾ (77%) sont donc composés d'un seul adulte (128 ménages). La part des ménages avec enfant(s) n'est pas négligeable : 43% soit 72 ménages.

Ces ménages ne demandent pas nécessairement des petits logements : 38% des demandes s'orientent vers le T1 ou le T2, mais 52% des demandes s'orientent vers le T3 ou le T4. Pour ces ménages demandant de plus grands logements, il est permis d'envisager une attribution en dehors de la ville-centre (dans le reste du territoire où les programmes locatifs sociaux offrent surtout des grands logements), à condition toutefois que le niveau des loyers soit compatible avec le niveau de ressources de ces ménages.

III.4.D – Une offre complémentaire : les logements communautaires

La Communauté de communes possède 58 logements sociaux dont la gestion locative est confiée par convention à Vendée Logement ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat).



Demandeurs au 01/01	2012	2013	2014	2015	2016
Fontenay-le-Comte	393	384	408	411	410
1 ^{ère} couronne	25	23	17	31	25
2 ^{ème} couronne	52	63	57	57	60
3 ^{ème} couronne	72	53	48	68	81
CFPV	542	523	530	567	576

1^{ère} couronne : Longèves, Pissotte, L'Orbrie

2^{ème} couronne : Bourneau, Marsais Sainte Radegonde, l'Hermenault, Serigné, Petosse, Auchay-sur-Vendée, Montreuil, Doix-les-Fontaines, Saint-Martin-de-Fraigneau, Saint-Michel-le-Cloucq

3^{ème} couronne : Velluire, Poiré-sur-Velluire, Le Langon, Vouvant, Mervent, Mouzeuil-Saint-Martin, Foussais-Payré, Pouillé, Saint-Martin-des-Fontaines, Saint-Valérien, Saint-Laurent-de-la-Salle, Saint-Cyr-des-Gâts

Cette offre complémentaire, loin d'être insignifiante, doit être prise en compte dans la politique d'attribution de la Communauté de communes, car elle participe elle aussi à la satisfaction de la demande, au même titre que l'offre locative sociale disponible par ailleurs.

Source : RPLS 2017 Commune	Nombre
Auchay-sur-Vendée	4
Bourneau	5
Doix-lès-Fontaines	10
Le Langon	13
Le Poiré-sur-Velluire	8
L'Orbrie	2
Mervent	4
Montreuil	3
Saint-Michel-le-Cloucq	5
Sérigné	3
Velluire	1

III.4.E – Une mise en concurrence des parcs locatifs privé et public

Dans le parc locatif privé du Pays de Fontenay-Vendée, le niveau des loyers a eu tendance à se stabiliser au cours de la période récente. En 2018, le loyer médian est de 7,6€/m² pour l'ensemble de la Communauté de communes (source : CLAMEUR). Il est à peine plus élevé sur la ville-centre (8,0€/m²). Ces loyers sont, en tout cas, sensiblement inférieurs à la moyenne départementale (9,2€/m²). Depuis 2000, le niveau des loyers à la relocation a baissé de 1,0% par an sur Fontenay-le-Comte ; il a baissé de 0,9% par an sur l'ensemble de la Communauté de communes. Cette baisse du niveau des loyers est assez symptomatique des contextes de marché détendu : conscients que l'offre locative est devenue trop abondante (au regard du niveau de la demande), les propriétaires ont tendance à baisser les loyers pour conserver les locataires en place (et prévenir ainsi les risques de vacance). L'offre privée se place progressivement au niveau de l'offre publique, les deux parcs se faisant mutuellement concurrence.

III.4.F – Synthèse

Le marché locatif du Pays de Fontenay-Vendée est un marché détendu, où l'offre locative est devenue trop abondante au regard de la demande devenue trop faible. Cette détente du marché locatif est assez caractéristique des territoires où les conditions d'accès à la propriété sont relativement aisées : dans le parcours résidentiel des ménages, la phase locative est considérablement raccourcie, voire absente. Dans ce contexte, les parcs locatifs privé et public sont mis en concurrence, et se « disputent » un nombre réduit de candidats à la location. Le marché pourrait néanmoins se retendre, puisqu'on observe une hausse récente du nombre de demandes. Signalons enfin que le marché s'appuie sur une demande de plus en plus sociale : en l'absence d'une offre adaptée en termes de loyer, il existe un risque de repli des ménages les plus fragiles vers le parc locatif ancien et dégradé.

PARTIE IV : LES BESOINS SPECIFIQUES

IV.1 – Les gens du voyage

IV.1.A – Une aire d'accueil répondant aux besoins

Suite à la loi de 2002, instaurant les Schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte a créé une aire d'accueil en 2005, répondant ainsi aux préconisations du Schéma.

Elle est située route de Maillezais, à Fontenay-le-Comte. Le site est plutôt excentré, à 1 km de l'hypermarché et à 2,5 kms du centre-ville, comme la plupart des aires vendéennes (souvent situées entre 2 et 3 km du centre-ville selon le SDAGV, p. 8). Cet éloignement relatif ne pose pas de difficulté aux voyageurs, selon la gestionnaire et les personnes rencontrées à plusieurs reprises sur l'aire au cours du premier semestre 2018. L'aire est appréciée des utilisateurs qui sont pour l'essentiel des « habitués » séjournant régulièrement dans le cadre de leurs circuits.



Source : géoportail 2012

Règlement de l'aire d'accueil :

- Caution : 100 €
- Emplacement : 2,50 € / jour
- Eau : 3,10 € / m³
- Electricité : 0,22 € / kWh
- Gestionnaire : Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée Vendée

L'aire d'accueil a une capacité de 10 emplacements (soit 20 places). Cet équipement communautaire est géré en direct par la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée.

Comme le montre la photographie aérienne, les 10 emplacements sont répartis sur 5 sites disposant d'un double bloc sanitaire (douche et WC). L'aire comprend un bâtiment d'accueil regroupant le bureau du gestionnaire et une salle commune où se déroulent réunions, permanences de l'assistante sociale, etc. Cette salle est très appréciée pour l'organisation des réunions familiales, services religieux et autres événements divers.

Les séjours sont soumis à un règlement intérieur et à une grille tarifaire pour le paiement de l'emplacement et des fluides. Ces tarifs de droit de place, de charges d'électricité et d'eau, ainsi que le montant de la caution sont fixés chaque année par la Communauté de communes. Le paiement de la caution est demandé à l'entrée des usagers en une seule fois pour toute la durée du séjour, et conditionne l'accès à l'eau et à l'électricité.

IV.1.B – Une aire bien gérée et appréciée

Environ 400 personnes fréquentent l'aire chaque année : 25% d'hommes, 27% de femmes et 48% d'enfants, ce qui est proche des taux observés au niveau départemental. Les aires situées au sud du département sont connues pour accueillir davantage de familles très précaires. Selon la gestionnaire, cela ne pose pas de difficultés particulières.

Plus de 60% des séjours sont inférieurs à un mois (comme au niveau départemental), mais l'aire se distingue par la part de séjours compris entre 3 et 6 mois (22% contre 7% en Vendée). Il y a donc davantage de familles séjournant plusieurs mois. Cela est confirmé en partie par la scolarisation des enfants (le plus souvent à l'école « des Moulins »).



Source : IDEA Recherche - 2018

L'aire est appréciée et fréquentée par des familles qui reviennent régulièrement. Le pôle santé et, dans une moindre mesure, la maison d'arrêt sont des équipements pouvant être à l'origine de séjours sur l'aire d'accueil. Deux groupes familiaux sont plus présents dans ce secteur, et il existe des relations entre les différents ménages présents sur l'aire. La présence d'une « mamie » âgée et malade a pour conséquence un séjour plus long.

La plupart des usagers sont propriétaires de terrains plus ou moins proches de Fontenay-le-Comte, sachant que la grande majorité des voyageurs rayonne sur les quarts ouest et sud-ouest de la France. Le séjour sur l'aire est une étape ou un moyen de se rapprocher de l'école pour les enfants. Moins d'une dizaine de familles issues de la communauté seraient sédentarisées sur le secteur. A ce stade, il n'y a pas d'autres besoins exprimés en termes de sédentarisation de la part des voyageurs utilisant l'aire d'accueil. Selon la gestionnaire (qui connaît bien les populations et échange avec certains voyageurs présents sur l'aire), plusieurs familles ont déjà un terrain familial (sur le territoire ou non) : c'est pourquoi ils n'expriment pas de besoin supplémentaire en termes de sédentarisation. Comme on le retrouve fréquemment sur d'autres aires d'accueil, le fait d'être propriétaire d'un terrain n'est pas incompatible avec la fréquentation d'une aire d'accueil (proximité des équipements, présence d'autres voyageurs, ...), même pour des séjours assez longs.

La gestion de l'aire est communautaire. La gestionnaire actuelle est en poste depuis l'ouverture de cet équipement, et dispose de ce fait d'une très bonne connaissance à la fois des voyageurs et de leurs familles,

mais aussi des dispositifs existants ou ayant existé (certains voyageurs connaissent « Dominique » depuis leur enfance).

On a pu observer dans de nombreux territoires l'importance de l'implication des gestionnaires dans la bonne organisation de l'aire au quotidien. Les questions relatives au suivi des factures, la vigilance par rapport à une augmentation soudaine des consommations, l'aide administrative, l'appui-suivi de la scolarisation des enfants, la prévention de certains conflits sont des éléments importants de la fiche de poste, sans être toujours explicités. Comme nous avons pu le constater, le fait d'avoir une gestion communautaire est aussi un atout dans la relation avec les autres agents (entretien extérieur, maintenance, ...).

IV.1.C – Synthèse

L'aire d'accueil de Fontenay-le-Comte semble suffire à satisfaire localement les besoins des gens du voyage. Les besoins exprimés en termes de sédentarisation sont marginaux : ils concernent moins d'une dizaine de familles déjà sédentarisées. Tout au plus faut-il envisager un système de veille pour repérer en amont une éventuelle recrudescence des demandes de sédentarisation exprimées par les ménages stationnant sur l'aire d'accueil.

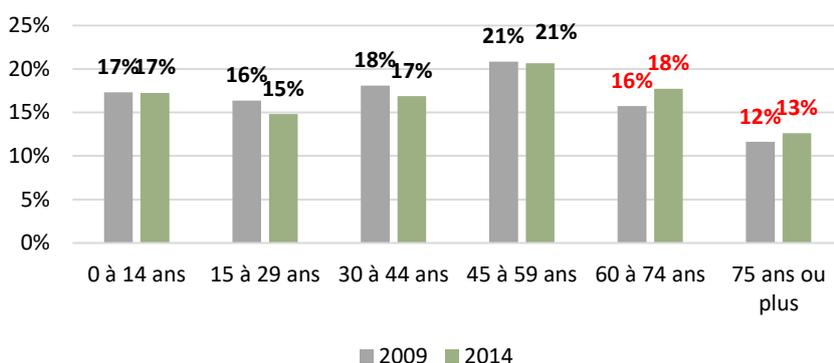
IV.2 – Les personnes âgées

IV.2.A – Une population âgée en augmentation et des besoins à anticiper

Les évolutions démographiques de la période récente (2009-2014) témoignent d'un vieillissement relatif de la population (voir les graphiques ci-dessous). Le territoire est vieillissant sur tous les secteurs, en 2009, 28% de la population était âgée de plus de 60 ans, contre 31% en 2014. Ce constat est d'autant plus vrai sur Fontenay-le-Comte où 34% de la population est âgée de 60 ans ou plus (contre 13% en 2009).

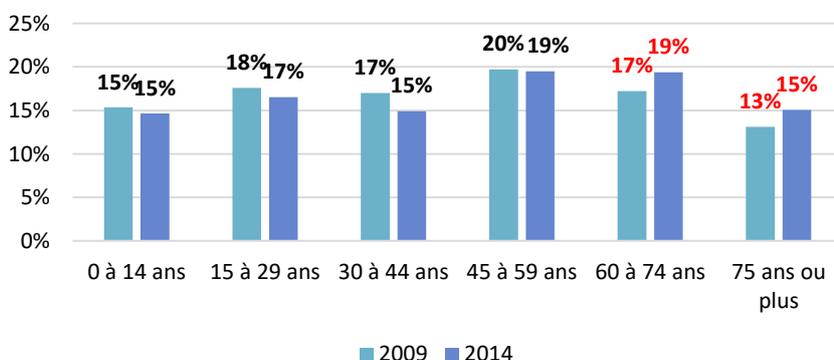
**Evolution de la population par classes d'âges sur la
Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée**

(source : INSEE)



**Evolution de la population par classes d'âges sur Fontenay-
le-Comte**

(source : INSEE)



Le diagnostic territorial réalisé par la MAIA Sud Vendée (Communauté de communes Sud Vendée littoral, Communauté de communes Vendée Sèvre Autise, Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée et de la communauté de communes du pays de la Chataigneraie) indique que les plus de 60 ans représentaient 10 744 personnes en 2014 contre 9 686 en 2009, soit une hausse de 11%. Dans le même temps, les plus de 75 ans passaient de 3 998 à 4 368 personnes (+ 9%). Conséquence de ce vieillissement, la MAIA estime que le nombre de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer se situe entre 750 et 800 personnes pour la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée.

Les projections démographiques annoncent une poursuite du vieillissement démographique sur le territoire sud vendéen (territoire de la MAIA), avec une augmentation des plus de 60 ans supérieure à 20% en 10 ans (2014-2024), supérieure à 40% en 20 ans (2014-2034) et supérieure à 50% en 30 ans (2014-2044). L'augmentation est nettement plus marquée pour les plus de 75 ans, avec respectivement + 18%, + 58% et + 90% sur les mêmes périodes. Par exemple, les effectifs des plus de 90 ans passeraient de 1 789 personnes à 5 616 personnes, soit une augmentation de plus de 200%.

On observe aussi ce vieillissement chez les locataires du parc HLM, où la part des 60-74 ans est passée de 11% en 2003 à 17% en 2013, et celle des plus de 75 ans de 10% à 13%. Aujourd'hui, près d'un locataire HLM sur 3 est âgé de plus de 60 ans.

Ce vieillissement démographique induit, à court et moyen termes, une vigilance particulière en termes d'adaptation et d'accessibilité des logements.

IV.2.B – Une adaptation nécessaire du parc à la perte d'autonomie

L'activité de l'ancien Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) des « 3 rivières » a été reprise par les services du Conseil départemental en 2018. C'était un service public de proximité qui s'adressait aux personnes de plus de 60 ans et à leur entourage, ainsi qu'aux professionnels. Le CLIC était conçu comme un guichet unique, garantissant un accueil personnalisé et non payant pour trouver des solutions adaptées (maintien à domicile ou entrée en maison de retraite), tout en favorisant l'autonomie et le respect des souhaits de la personne. Ses missions étaient :

- ▶ Accueillir, écouter, informer et orienter,
- ▶ Aider dans les démarches administratives,
- ▶ Évaluer les besoins des personnes âgées, afin de mettre en place des solutions appropriées à réajuster en fonction de l'évolution de la situation,
- ▶ Coordonner l'ensemble des interventions pour le maintien à domicile : organiser les coordinations techniques, les concertations, contacter régulièrement les professionnels du secteur,
- ▶ Proposer des actions collectives (groupes de paroles pour les aidants et malades Alzheimer et Parkinson, Semaine Bleue, ...).

Ce service était le point d'entrée de la politique habitat à destination des personnes âgées. Aujourd'hui, l'ensemble de ces missions est porté par la DAPAPH (Direction de l'Autonomie des Personnes Agées et des Personnes Handicapées) du Conseil Départemental de Vendée. A noter que le dispositif MAIA Sud Vendée (méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soin dans le champ de l'autonomie) peut être mobilisé par les CLIC, et donc par les habitants de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Selon ces acteurs (DAPAPH et MAIA), la majorité des sollicitations concernent des demandes d'adaptation des logements (à la fois l'adaptation de l'intérieur du logement et l'accessibilité du bâti).

Au 31/12/2017, la file active des accompagnements pour l'ensemble de la MAIA était de 53 situations, dont 19 habitants de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Grâce à l'accompagnement réalisé, il est noté une diminution des problématiques liées aux soins médicaux, de celles liées aux lieux de vie, et de celles liées aux aspects administratifs et économiques. Les difficultés liées à l'accessibilité conduisent les personnes à devenir « prisonnières » de leur logement, faute de pouvoir en sortir. Les situations les plus fréquentes concernent les personnes habitant les étages d'un immeuble sans ascenseur, notamment dans le parc locatif public. On retrouve également ces situations dans des maisons de ville situées en centre-bourg des communes rurales, dans des maisons anciennes avec escaliers, des pavillons sur sous-sol ou avec étage.

L'adaptation intérieure des logements concerne souvent les salles de bain et le remplacement de la baignoire par une douche, même si les professionnels reconnaissent que les personnes les plus âgées sont moins demandeuses. Cela concerne tous les types de logements, mais il est souvent fait référence au patrimoine de Vendée Habitat (le principal bailleur du territoire héberge beaucoup de seniors, compte tenu de l'ancienneté de son parc). L'organisation interne du logement peut parfois faire l'objet de l'intervention d'un ergothérapeute. Des demandes portent sur l'installation d'éléments « de confort » (fauteuils qui se relèvent automatiquement, barres de lits, etc...). Enfin, la vétusté de certains logements, la mauvaise isolation, la nécessaire mise en conformité des installations électriques sont des problématiques rencontrées par les seniors du territoire. Sur la période 2016-2017, une cinquantaine de logements a été subventionnée par l'ANAH pour des travaux d'adaptation.

Sur tous ces points, le coût, l'avance des frais et le reste à charge sont rédhibitoires pour de nombreuses personnes. Les situations de précarité, voire de grande pauvreté ne permettent pas la réalisation de ces travaux. Parfois, les personnes disposent des ressources, mais ne sont pas « prêtes » à engager les frais nécessaires pour différentes raisons, et faute d'une prise de conscience partagée avec l'entourage. Mais ce sont le plus souvent les conséquences financières qui conduisent les ménages à refuser les travaux alors qu'ils sont nécessaires en termes de confort mais aussi de sécurité (prévention des chutes par exemple).

Le diagnostic territorial réalisé par la MAIA Sud Vendée insiste sur les problématiques sociales et financières rencontrées par les personnes âgées du territoire. Ainsi, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée abrite 355 bénéficiaires de l'aide départementale personnalisée d'autonomie (ADPA) à domicile, soit 3,3% de la population des plus de 60 ans (3,6% pour la MAIA Sud Vendée), et 178 bénéficiaires de l'ADPA en établissement hors Vendée soit 1,6% de la population des plus de 60 ans du territoire (1,7% pour la MAA Sud Vendée). Complétant ces éléments, le CCAS recense chaque semaine plusieurs demandes de logement de la part de personnes âgées. Beaucoup sont liées à l'urgence (retours d'hospitalisation, impossibilité de rester dans son logement, etc...). Il s'agit à part égale de locataires déjà logés dans le parc HLM (par exemple, des locataires logés à l'étage) et des personnes logées dans le parc privé. Ces demandes sont traitées en priorité, mais les délais d'attribution sont incompatibles avec les situations d'urgence, surtout pour l'attribution des pavillons de plain-pied qui font l'objet d'une attente forte de la part des seniors (délai d'attribution médian : de 6 à 7 mois). Globalement, il y a un manque de logements à loyer abordable pour ces personnes disposant de faibles, voire de très faibles ressources.

propriétaire occupant		Prévus	Réalisés	Atteinte objectif
secteur Droit Commun	travaux lourds	5	10	200%
	petite insalubrité	2	1	50%
	autonomie	88	110	125%
	énergie	140	200	143%
	TOTAL	235	321	137%
secteur Renouvellement Urbain	travaux lourds	10	0	0%
	petite insalubrité	3	0	0%
	autonomie	12	3	25%
	énergie	60	11	18%
	TOTAL	85	14	16%

Par ailleurs, l'OPAH mise en œuvre sur l'ex communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte a joué un rôle dans l'adaptation des logements à la perte d'autonomie même si les besoins et les enjeux restent importants. Elle a permis de procéder à une adaptation fonctionnelle de 113 logements au vieillissement et au handicap. Les objectifs ont été atteints à 125% pour les propriétaires occupants. Ce programme a permis de financer des travaux d'adaptation de type monte-escalier, adaptation de la salle de bain, rampe d'accès, etc.

propriétaire bailleur		Prévus	Réalisés	Atteinte objectif
secteur Droit Commun	travaux lourds	5	18	360%
	petite insalubrité	1	0	0%
	autonomie	1	0	0%
	logement dégradé	3	1	33%
	énergie	10	7	70%
	décence	1	0	0%
	transf. D'usage	3	0	0%
TOTAL		24	26	108%
secteur Renouvellement Urbain	travaux lourds	20	14	70%
	petite insalubrité	4	0	0%
	autonomie	4	0	0%
	logement dégradé	7	2	29%
	énergie	10	1	10%
	décence	4	0	0%
	transf. D'usage	5	3	60%
TOTAL		54	20	37%

Il y a eu une réelle demande des propriétaires aux faibles ressources pour des travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement. Les projets ont été bien accompagnés (délais moyen de 10 mois) et subventionnés (54% de subvention en moyenne).



IV.2.C – Un territoire bien couvert par l'offre en structures et services médicalisés

Un EHPAD est un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. C'est une structure médicalisée qui accueille les personnes en chambre individuelle ou collective et qui offre, en plus de l'aide à la vie quotidienne (lever, coucher, toilette, repas, ...) et des soins médicaux personnalisés, des services tels que la restauration, la blanchisserie, les animations, ... L'EHPAD peut être de statut public, privé à but lucratif ou privé associatif.

Sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée, on trouve des EHPAD dans plusieurs communes, même si l'offre se concentre sur Fontenay-le-Comte (58%), conformément à sa fonction de pôle principal du territoire. Au total, l'offre en EHPAD est d'environ 700 places réparties sur le territoire de manière suivante :

Source : entretiens communaux, sites internet des communes					
Commune	Année	Nom de la structure	Type de structure	Capacités	Gestionnaire
EHPAD					
Fontenay-le-Comte	1966	CH Fontenay	EHPAD public	283 places	C. Hospitalier. Fontenay
	1995	Union Chrétienne	EHPAD privé	62 places	Association Marie Brisson
		Korian les Fils d'Argent	EHPAD privé	47 places	Groupe Korian
Pissotte	1976	Les Chaumes	EHPAD public	78 places	CCAS du Pays de Fontenay
Vouvant	1993	Les Orettes	EHPAD public	66 places	
L'Hermenault	1963	Bellevue	EHPAD public	89 places	CCAS de L'Hermenault
Doix les Fontaines	1976	Saint Luc	EHPAD privé	67 places	Asso. Maison Saint Luc
TOTAL EHPAD Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée				692 places dont 8 places en hébergement temporaire	
Résidences autonomie					

Longèves	2011	Le Logis de Pahu	MARPA	24 logements	ADMR
TOTAL Résidences autonomie Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée				24 logements	

Notons également la présence d'une résidence « autonomie » à Longèves (24 logements).

Selon le contrat local de santé, le taux d'équipement de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée (147 places d'EPHAD pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus) est légèrement supérieur aux moyennes départementale (145) et régionale (134), et nettement supérieur à la moyenne nationale (101). Selon le diagnostic de la MAIA, ce taux serait de 158 places pour la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée (167 pour le sud Vendée).

Signalons enfin que l'offre en services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) se répartit entre l'AMAD (Fontenay-St Hilaire-Fontaines) qui propose 76 places, et l'ADMR de l'Hermenault qui propose 42 places.

IV.2.D – Synthèse

Avec l'entrée progressive des générations du « baby-boom » dans les tranches d'âge élevées, le vieillissement démographique du territoire va s'accélérer. A court et moyen termes, cette accélération va générer une augmentation considérable des besoins en termes d'adaptation de l'offre de logement (dans le neuf comme dans l'ancien). Cette augmentation doit être anticipée par les collectivités, via le développement et/ou le renforcement de l'ensemble des dispositifs d'aide au maintien à domicile (intégrant les aides destinées à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie). C'est un enjeu essentiel pour le territoire, car le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages concernés, et permet de limiter la pression exercée sur les structures et services spécialisés (même quand le territoire est bien pourvu en la matière).

IV.3 – Les personnes en situation de handicap

IV.3.A – Une offre diversifiée, qu'elle soit à destination des jeunes ...

Il existe deux instituts médico-éducatifs (IME) gérés par l'Adapei-Aria 85 à Fontenay-le-Comte (direction commune) permettant l'accueil des jeunes et adolescents (jusqu'à 20 ans), en grande majorité en situation de handicap intellectuel. Un projet de restructuration sur un seul site est en cours.

	IME	Section pour enfants Polyhandicapés	Section pour enfants atteints de troubles du spectre autistique	Total
Gué Braud	53	5	10	68
Trois Moulins	35	0	0	35

L'Adapei-Aria dispose également d'un service d'éducation spécialisée et de soins à domicile (SESSAD) de 244 places. Ses missions concernent l'accompagnement à l'inclusion sociale, scolaire et/ou professionnelle des enfants âgés de 0 à 20 ans. Ce service a vocation départementale possède une antenne à Fontenay-le-Comte. Il concerne les enfants présentant une déficience intellectuelle, avec ou sans troubles associés, les autistes ou porteurs de troubles envahissants du développement, et les polyhandicapés. A noter que le SESSAD départemental participe aussi à un dispositif d'accompagnement temporaire expérimental (DATE) au Collège Viète à Fontenay-le-Comte. Il s'agit, selon l'Adapei-Aria 85, « de favoriser, pour des jeunes présentant une déficience intellectuelle légère, l'accès ou le maintien en milieu ordinaire, à travers une démarche d'accompagnement individualisée, inclusive, orientée sur l'évaluation et la construction d'un projet d'intégration scolaire et d'insertion socioprofessionnelle ».

IV.3.B – ... ou à destination des adultes

Les établissements et services médico-sociaux (ESMS) sont représentés par le centre d'habitat Haute Roche à Fontenay-le-Comte disposant de plusieurs agréments : 13 places en foyer d'hébergement permanent, 29 places en foyer de vie à destination des travailleurs en ESAT, 13 places en foyer de semaine, 14 places en accueil de jour, 6 places en foyer d'accueil médicalisé (FAM), et 4 en FAM à destination de personnes souffrant de troubles du spectre autistique.

L'Adapei-Aria 85 gère également une unité d'hébergement temporaire et transitionnelle (UHTT) à Fontenay-le-Comte, qui a pour vocation, selon le gestionnaire « d'offrir aux usagers une période de consolidation dans le cadre d'un hébergement collectif permettant de s'inscrire progressivement dans une dynamique d'insertion sociale et d'autonomie ». L'Adapei-Aria 85 a également ouvert (en 2011) une maison d'accueil pour personnes handicapées vieillissantes (MAPHAV) à Saint-Michel-Le-Cloucq, d'une capacité de 20 places, pour l'accueil des plus de 55 ans (notamment des anciens travailleurs d'ESAT). L'ESAT de Fontenay-le-Comte (ouvert depuis 1969) accueille environ 140 salariés (128 ETP). Il est géré par l'Adapei-Aria 85, et bénéficie d'un service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) de 24 places. Un autre SAVS est assuré par l'ADMR.

IV.3.C – Synthèse

Sur le territoire du Pays de Fontenay-Vendée, l'offre en hébergement à destination des personnes handicapées est particulièrement diversifiée, qu'elle soit à destination des jeunes ou à destination des adultes. Elle semble pouvoir répondre à l'ensemble des besoins. Le futur PLH devra néanmoins envisager une réflexion sur le passage éventuel de ces publics vers le logement ordinaire.

IV.4 – Les jeunes en début de parcours résidentiel

IV.4.A – Des besoins très spécifiques

Selon les acteurs locaux rencontrés (CHRS, SIAO, CCAS, Elue en charge de la jeunesse), les formes de grande précarité et d'exclusion (absence de logement, errance, etc.) sont plutôt rares chez les jeunes du territoire. Les besoins particuliers concernent davantage les difficultés liées à la précarité économique.

Le parc locatif privé est souvent privilégié par les jeunes (plus facile d'accès et moins stigmatisant que le parc HLM). Les jeunes ont tendance à « bouder » le parc HLM : sur près de 600 demandes en instance, seulement 58 émanaient de ménages âgés de moins de 25 ans (soit environ 10%). En outre, la structure du parc locatif public (qui offre peu de petits logements) convient mal aux personnes seules (ce qui est souvent le cas des jeunes en début de parcours résidentiel).

Les réponses apportées à ce public doivent être diverses et particulièrement adaptées à la spécificité de ces ménages : ménages de petite taille, faiblesse et irrégularité des ressources, plus grande mobilité résidentielle, plus grande dépendance aux équipements et services publics, ...

IV.4.B – Une offre en petits logements très limitée

L'offre en petits logements est très limitée dans le Pays de Fontenay-Vendée : les T1 représentent 1,8% (231 logements) des résidences principales, et les T2 en représentent 4,4% (586 logements). La ville-centre concentre l'essentiel de l'offre en petits logements (88% des T1 et 64% des T2 présents dans la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée). L'offre en T1 progresse à peine (+ 6 logements depuis 2009) et le nombre de T2 diminue (- 67 logements depuis 2009).

Dans le parc HLM de la ville-centre, l'offre disponible en T1 est particulièrement restreinte : sur 56 logements, une quinzaine est réservée par la Gendarmerie et une dizaine sera détruite dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du Centre-Moulins-Liot. Seule une trentaine de logements est véritablement disponible.

Faute de pouvoir se loger aisément dans le parc public, les jeunes se tournent vers le parc locatif privé, d'autant plus facilement que les niveaux de loyer sont souvent comparables à ceux du parc locatif social. En revanche, les conditions de logement ne sont pas toujours satisfaisantes : plusieurs acteurs locaux (élue en charge de la jeunesse, CCAS, CHRS, ...) témoignent de conditions de logement parfois indécentes, notamment dans le parc ancien de la ville-centre. Rappelons ici que la présence d'un « parc social de fait » dans le centre-ville de Fontenay a été confirmée lors des ateliers.

IV.4.C – Une offre en hébergement à restructurer

L'offre spécifique destinée à l'hébergement des jeunes est exclusivement présente sur la ville-centre. La résidence « Les 3 Portes » a été rénovée récemment et comprend 93 logements meublés (70 T1 et 23 T1bis), dont le loyer varie de 330€ à 440€ par mois.

Reprise par Agropolis, cette résidence a vocation à se diversifier pour devenir une résidence sociale et accueillir notamment des saisonniers, des internes au CHU de Fontenay-le-Comte, etc.



IV.4.D – Synthèse

En dehors de l'offre en hébergement spécifique (qui compte aujourd'hui une centaine de logements), l'offre en logement ordinaire à destination des jeunes en début de parcours résidentiel n'est pas suffisamment développée sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée, notamment dans le parc HLM. Les jeunes s'orientent donc vers le parc locatif privé, qui ne leur offre pas toujours des conditions d'habitat satisfaisantes. La satisfaction des besoins de ce jeune public doit être appréhendé comme un enjeu essentiel par les collectivités : en fixant durablement les jeunes ménages sur leur territoire, elles assurent à terme le renouvellement de leur population.

IV.5 – Les ménages défavorisés

IV.5.A – Une augmentation du nombre de bénéficiaires des minima sociaux

Comme cela a été vu précédemment, la distribution des ressources varie selon les communes du territoire avec de fortes disparités. Environ 12 500 € d'écart entre les ressources les plus élevées (Pissotte) et les plus faibles (Saint-Laurent-de-la-Salle). Les revenus moyens sont plus faibles dans la ville-centre, et encore plus dans le QPV (le revenu annuel médian des ménages résidant dans le QPV est de 9 600€).

Au 31 décembre 2017, 653 allocataires de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée étaient bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA), soit 1 307 personnes couvertes (616 au 31/12/2013) : 547 bénéficiaires du RSA non majoré (989 personnes couvertes) et 106 bénéficiaires du RSA majoré (318 personnes couvertes). A la même date, Fontenay le Comte accueillait près des 2/3 des bénéficiaires du RSA, soit 428 allocataires (419 au 31/12/2013), dont 366 bénéficiaires du RSA non majoré.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la prime d'activité a remplacé les RSA « activité » et « socle + activité ». La mise en œuvre de cette prime empêche toute comparaison des données RSA entre décembre 2015 et décembre 2016. En effet, un nombre important de demandeurs d'emploi anciennement au RSA « socle » semblent maintenant bénéficiaires de la prime d'activité, ce qui peut expliquer en partie le recul du nombre de bénéficiaires du RSA « socle ». En outre, les règles d'attribution de la prime d'activité diffèrent de celle du RSA « activité ».

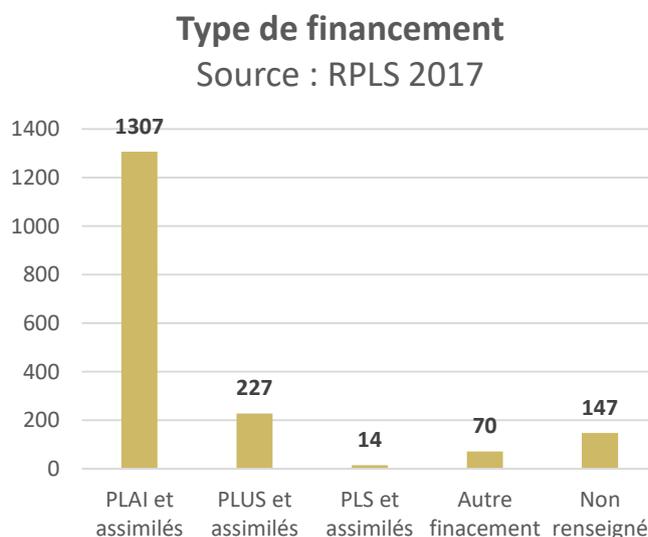
Observatoire Pôle emploi Pays de la Loire – « Vendée -Les bénéficiaires du RSA en juin 2018 »

Autre minimum social, l'allocation adulte handicapée (AAH) était versée à 755 allocataires de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée au 31/12/2017. La ville-centre en abritait 64% (486). Le nombre de bénéficiaires augmente régulièrement puisqu'il était de 429 en 2013, et de 376 en 2009.

Pour ces ménages bénéficiant de très faibles ressources, les questions d'accès et de maintien dans le logement sont prégnantes.

IV.5.B- Une offre très sociale importante sur le territoire

Face aux besoins, on constate que le parc social joue un rôle important puisqu'il répond en grande partie aux besoins des habitants de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée. Par ailleurs, l'offre sociale adaptée reste très développée sur le territoire. 74% du parc de logements est financé en PLAI et assimilés, dont 91% sont localisés sur la ville de Fontenay-le-Comte. Cette offre répond aux besoins des locataires les plus modestes, mais suffira-t-elle toujours à satisfaire une demande locative de plus en plus sociale.



IV.5.C – De moins en moins de ménages soutenus par le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le Fonds de solidarité logement (FSL) accompagne les habitants dans leurs démarches d'accès et de maintien dans le logement. Il finance également l'accompagnement social lié au logement. L'analyse des aides financières du FSL révèle plusieurs tendances.

Aides financières du FSL – communauté de communes du Pays Fontenay Vendée												
Source : CD 85 – FSL	2015				2016				2017			
	NB	€		€/moy	NB	€		€/moy	NB	€		€/moy
Total des prêts	177	63 558		359	158	61 922		392	159	62 663		394
<i>dont charges de logement</i>	52	20 013	44%	385	36	15 247	43%	424	37	14 612	49%	395
<i>dont accès logement</i>	101	38 106		377	106	37 603		355	102	42 236		414
Total des subventions	290	79 806		275	254	80 612		317	218	64 067		294
<i>dont charges de logement</i>	152	45 117	56%	297	114	38 341	57%	336	120	42 411	51%	35
<i>dont accès logement</i>	24	3 916		163	41	8 528		208	30	5 315		177
Total des aides financières	467	143 364	100%	307	412	142 534	100%	346	377	126 730	100%	336

Sur l'ensemble du Pays de Fontenay-Vendée, le nombre d'aides est en baisse : il passe de 467 en 2015 à 377 en 2017. Dans le même temps, le total des aides attribuées passe de 143 K€ à 127 K€, mais le montant moyen des aides passe de 307€ à 336€. La part des prêts augmente quand celle des subventions diminue : en 2017, les prêts et les subventions ont été distribués à part égale. Les prêts sont majoritairement utilisés pour le volet « accès au logement », quand les subventions sont surtout utilisées pour le volet « maintien dans le logement ».

Les tendances observées au niveau communautaire se confirment pour la ville-centre comme le montre le tableau ci-dessous : le nombre et le montant total des aides a tendance à diminuer, alors que le montant moyen des aides a tendance à augmenter. Pour résumer : il y a moins de ménages à aider, mais ceux-ci ont besoin d'une aide plus importante.

Aides financières du FSL - Ville de Fontenay-le-Comte												
Source : CD 85 – FSL	2015				2016				2017			
	NB	€		€/moy	NB	€		€/moy	NB	€		€/moy
Total des prêts	117	38 006		325	103	37 212		361	102	39 869		391
<i>dont charges de logement</i>	27	9 379	45%	347	12	5 266	46%	439	16	6 191	55%	387
<i>dont accès logement</i>	78	27 064		347	83	27 656		333	79	32 311		409
Total des subventions	185	46 378		251	168	44 092		262	129	32 512		252
<i>dont charges de logement</i>	103	29 185	55%	283	79	25 421	54%	322	73	19 550	45%	268
<i>dont accès logement</i>	21	3 551		169	35	7 395		211	26	4 336		167
Total des aides financières	302	84 384	100%	279	271	81 304	100%	300	231	72 381	100%	313

IV.5.D – Une offre en hébergement capable de répondre à la diversité des situations

L'offre en hébergement d'urgence et d'insertion est exclusivement localisée à Fontenay-le-Comte.

Géré par l'AREAMS depuis 2013, le CHRS « La Sablière » a une capacité de 33 places : 28 places en insertion, 2 places en stabilisation, et 3 places en accueil d'urgence. Le renouvellement de l'autorisation en 2017 a porté la capacité d'accueil à 48 places, dont 15 en accueil de jour.

Présent sur le territoire depuis 1983, le CHRS accueillait initialement des hommes isolés confrontés à de nombreuses difficultés (absence d'emploi, de logement, ressources irrégulières et très modestes, ruptures familiales, addictions, problèmes de santé, sortie d'incarcération, ...). Depuis 2017, la Sablière peut accueillir également des femmes avec ou sans enfant, même si elles sont très minoritaires actuellement (3 femmes accueillies en 2017, dont 2 avec enfants).



Le projet CHRS poursuit son évolution en lien avec la réhabilitation des locaux qui va redéfinir le mode d'hébergement et donc le mode d'accompagnement. Dans ce cadre et en lien avec la DDCS, une maison-relais de 15 places mixtes, dont l'ouverture est prévue en avril 2019, viendra compléter le dispositif local.

Le SIAO 85 (service intégré d'accueil et d'orientation de la Vendée) gère les dispositifs d'accueil et d'orientation du département, donc ceux de Fontenay-le-Comte, dans le cadre de ses commissions d'orientation (608 situations examinées en 2017 au niveau départemental). Les données du SIAO 85 ne sont disponibles qu'à l'échelle départementale même si les projets 2018 relatifs à la fonction « d'observation sociale » visent aussi à disposer de données à l'échelle infra-départementale.

L'accueil d'urgence

Le 115 (géré par le SIAO 85) dispose des 3 places CHRS d'urgence. Elles sont disponibles pendant 7 nuits (renouvelables 1 fois), pour des personnes seules ou des couples. Le CHRS la Sablière a modifié son règlement en 2014 : l'accueil est maintenant possible pendant une semaine renouvelable une fois par mois. L'accueil est assuré de 17h à 9h le lendemain, et réservé aux hommes majeurs (sans animaux). En période hivernale, la capacité peut être augmentée de 7 places supplémentaires. Les personnes peuvent rester au centre pendant la journée et déjeuner sur place le midi. En cas de déclenchement du plan « grand froid », la capacité d'accueil peut donc atteindre 10 places.

En 2017, 135 personnes ont été accueillies par la Sablière, dont 7 âgées de moins de 20 ans, 14 âgées de 20-24 ans, 26 âgées de 30 à 40 ans, et 19 âgées de plus de 60 ans. En moyenne, le nombre de personnes accueillies chaque mois a varié de 9 à 13, avec un pic en novembre (16). Sur les 4 dernières années, le nombre de nuitées et de personnes accueillies est en augmentation (voir le tableau ci-dessous).

	Nb de personnes	Nb de nuitées	Taux d'occupat°
2014	80	370	34%
2015	131	920	84%
2016	130	933	85%
2017	135	1037	95%

Emmaüs, à Saint-Michel le Cloucq, est une structure d'accueil d'urgence bénévole référencée également dans le dispositif départemental : elle propose 2 places (été comme hiver) pour une durée de 1 à 2 nuits.

Signalons qu'il y a une certaine réticence de la part des demandeurs à venir en Sud-Vendée, notamment chez les plus jeunes. Le public accueilli sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Fontenay-

Vendée se compose d'une majorité d'hommes seuls. On recense peu de femmes seules, et on constate une augmentation des nationalités « hors Union Européenne ».

L'accueil d'Insertion et de stabilisation

Le public de la Sablière est plutôt âgé (autour de la quarantaine), au regard du public accueilli dans le reste du département. Actuellement, 7 personnes de plus de 60 ans sont accueillies, sans solution de logement ou d'hébergement pérenne. La maison-relais semble mieux adaptée à ces profils d'hommes seuls, en situation de grande précarité, avec des problématiques de santé (addiction) avérées ne leur permettant pas d'accéder à un logement autonome.

Comme le note le SIAO 85, près de 90% des ménages sollicitant le SIAO Insertion sont sans emploi au moment de leur demande. Mais cette question n'est pas prioritaire dans les étapes de l'accompagnement dispensé : l'accès au logement ou à l'hébergement stable sont souvent des préalables indispensables, que les personnes hébergées à La Sablière sont loin d'avoir atteints.

Les jeunes sont plus rares (71% des personnes accueillies ont plus de 40 ans), même si on observe un rajeunissement du public depuis 2013. Beaucoup de jeunes refusent de venir à Fontenay-le-Comte, car les déplacements y sont plus difficiles, mais aussi parce que l'offre proposée (en collectif) correspond de moins en moins à la demande. Le taux d'occupation en 2017 a été de 88%. En 2017, 45 personnes ont été accueillies à la Sablière (comme en 2016), dont seulement 2 personnes de moins de 20 ans, et aucune personne âgée de 20 et 30 ans. La moyenne d'âge du public accueilli est de 54 ans (48 ans en 2014, 44 ans en 2015, 45 ans en 2016).

La durée de prise en charge moyenne est d'environ 18 mois, mais plusieurs résidents sont présents depuis plusieurs années : leur intégration à la maison-relais semble être la meilleure solution envisageable.

En stabilisation, 15 personnes ont été accueillies en 2017 (en augmentation par rapport à 2016 et 2015). Le taux d'occupation est de 97% : il illustre l'importance de ce dispositif au niveau local. La durée moyenne de prise en charge était de 58 jours en 2017.

La Sablière engage aujourd'hui des réflexions sur le développement d'une offre en diffus (mieux adaptée à la demande), et sur le développement d'un accueil de jour pour répondre aux besoins locaux, compte tenu de l'ancrage des personnes sur le territoire.

Le CADA

Le centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) du Sud Vendée est ouvert depuis 2013. Initialement habilité pour accueillir 80 personnes, il peut accueillir 103 personnes depuis 2015. Son siège est à la Sablière, permettant ainsi de mutualiser les moyens. Ses places sont réparties dans 25 appartements situés à Fontenay-le-Comte et Luçon. 21 logements sont situés à Fontenay-le-Comte (3 T2, 10 T3, 6 T4 et 2 T5).

Le taux d'occupation est régulièrement de 100%. Depuis l'ouverture du CADA, 270 personnes ont été accueillies et 170 ont quitté le centre. Au 31/12/2017, 98 personnes étaient hébergées : plus de la moitié avaient moins de 20 ans, et plus de la moitié étaient des femmes.

En 2017, 35 personnes sont entrées et 41 personnes (14 familles) sont sorties du CADA (52 entrées et 53 sorties en 2016). La durée moyenne de prise en charge est de 18 mois (9 mois en 2016 et 13 mois en 2015) : cette augmentation est liée à la présence d'une famille de 10 personnes depuis près de 5 ans. Sur les 41 personnes sorties du CADA, 23 (dont 1 isolée) ont été accueillies en logement-relais, et 15 personnes (dont 5 isolées) ont quitté le centre par leurs propres moyens. 3 sont retournées dans leur pays d'origine.

Le CADA possédait 20 logements-relais en 2017 (12 en 2016), dont 12 en ALT (bénéficiant d'une allocation de logement temporaire) et 8 en intermédiation locative. La période d'accueil est de 6 mois (renouvelable

une fois) pour permettre aux réfugiés d'être accompagnés dans leurs démarches d'accès aux droits. En 2017, 85 personnes (35 ménages) ont bénéficié de ce dispositif. Au 31/12/2017, 42 personnes (23 ménages) étaient dans ces logements-relais, dont 36 personnes à Fontenay-le-Comte. En 2017, 14 ménages ont quitté ce dispositif. Parmi eux, 4 familles ont trouvé un logement autonome sur Fontenay-le-Comte. Depuis 2013, 153 personnes sont entrées dans le dispositif des logements-relais et 114 l'ont quitté.

IV.5.D – Synthèse

La Communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée est un territoire où une partie de la population se précarise (augmentation du nombre de bénéficiaires des minima sociaux). Même si les aides à l'accès et au maintien dans le logement ont été moins sollicitées dans la période récente (sans doute parce que les parcours résidentiels sont plus aisés dans un territoire où le marché du logement est globalement détendu), on constate que le montant moyen des aides a augmenté. Pour ne pas générer davantage de difficultés, il est indispensable de développer une offre de logement très social dont les loyers sont compatibles avec le budget des ménages les plus modestes.

Pour les personnes les plus fragiles, l'offre en hébergement est une solution adaptée. Elle doit néanmoins se restructurer pour satisfaire la diversité des besoins. Mais dans la grande majorité des cas, elle ne peut être qu'une solution transitoire : elle doit préparer les ménages au retour en logement ordinaire. Ce sera un des rôles du futur PLH que de contribuer à la création de passerelles entre hébergement et logement ordinaire.

PARTIE V : PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

V.1 – Enjeux issus du diagnostic

Constats	Enjeux correspondants
Une baisse de la population dans la période récente (depuis 2010). Des disparités à l'échelle infra-communautaire : des communes gagnent des habitants, d'autres en perdent (notamment la ville-centre).	Garantir le renouvellement démographique dans toutes les communes du territoire, pour assurer la pérennité des services et des équipements.
Un déclin démographique lié au déficit des soldes naturel et migratoire. Des déficits d'attractivité constatés dans beaucoup de communes du territoire.	Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire, notamment auprès des jeunes ménages.
Une population qui reste relativement jeune et familiale, marquée toutefois par les effets du vieillissement démographique (baisse de l'indice de jeunesse, baisse de la taille moyenne des ménages).	Adapter l'offre de logements en anticipant l'évolution de la demande liée au vieillissement démographique et aux nouveaux modes de vie (séparations, recompositions familiales, ...).
Une population aux revenus plutôt modestes (deux tiers des ménages pourraient prétendre à un logement social et plus d'un quart à un logement très social), avec de fortes disparités entre communes : faibles revenus dans la ville-centre, revenus élevés en première couronne.	Prévenir les risques de spécialisation sociale dans les différents secteurs du territoire, et maintenir des conditions d'habitat « abordables », notamment pour les ménages les plus modestes.
Un territoire bénéficiant d'un réel dynamisme économique, avec un pôle d'emploi principal (Fontenay-le-Comte), un pôle d'emploi secondaire (L'Hermenault/Saint Martin des Fontaines), et des communes à vocation résidentielle (les autres communes du territoire).	Rapprocher les zones d'habitat des zones d'emplois et de services, pour limiter les déplacements des ménages. C'est un enjeu à la fois environnemental (moins de pollution) et social (moins de coûts de transport).
Un territoire principalement dédié à l'habitat individuel (constitué majoritairement de grands logements), et à l'accession à la propriété.	Diversifier l'offre de logements (en termes de forme urbaine, de typologie, de statut d'occupation) pour satisfaire la diversité des besoins, et lutter contre l'uniformisation des paysages.
Un parc ancien qui induit d'importants besoins en amélioration de l'habitat, en termes de performance énergétique, d'assainissement, d'adaptation fonctionnelle aux problèmes de mobilité, ...	Poursuivre la remise à niveau du parc existant (notamment sur Fontenay-le-Comte), pour améliorer les conditions de vie des ménages, mais aussi pour prévenir une augmentation du stock de logements vacants.

<p>Une augmentation récente et significative du nombre de logements vacants (+ 62% depuis 2009). Une problématique qui impacte fortement la commune de Fontenay-le-Comte.</p>	<p>Adapter le rythme de production de logements neufs pour limiter la concurrence avec le parc existant. Lutter contre l'obsolescence du parc ancien pour restaurer son attractivité auprès des ménages. Renforcer les actions de résorption de la vacance.</p>
<p>Un parc locatif social plutôt ancien, pas suffisamment diversifié (peu de petits logements), et concentré sur la ville-centre. Une partie de ce parc (notamment les grands logements en collectif) est structurellement inadaptée à la demande des ménages.</p>	<p>Poursuivre le déploiement du parc locatif social sur l'ensemble du territoire, pour favoriser la mixité sociale dans toutes les communes de l'EPCI. Poursuivre la remise à niveau du parc public existant (via les opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement urbain) pour adapter sa structure à l'évolution de la demande locative sociale.</p>
<p>Un stock significatif de terrains à bâtir. Une stabilisation du nombre de ventes à des valeurs très basses. Une amorce de reprise en 2017, avec une demande qui s'oriente dorénavant vers les petits terrains.</p>	<p>Accompagner la reprise de la construction neuve, pour épuiser le stock de terrains à bâtir. Encourager le développement de nouvelles opérations plus conformes à la demande (petits terrains « bon marché ») et plus respectueuses des principes du développement durable (plus économes en espace, mieux intégrées au tissu urbain existant).</p>
<p>Un marché de l'immobilier ancien relativement accessible, offrant des niveaux de prix compatibles avec l'accession sociale.</p>	<p>Favoriser la mobilisation du parc ancien, en offrant une accession sécurisée aux primo-accédants.</p>
<p>Un marché locatif détendu (en raison de la faiblesse de la demande), avec une mise en concurrence des parcs privé et public. Un marché qui pourrait se retendre (hausse récente du nombre de demandes). Un marché qui s'appuie sur une demande de plus en plus sociale.</p>	<p>Adapter la production locative sociale au contexte de marché (privilégier la complémentarité de l'offre), pour ne pas accentuer la concurrence avec le parc existant (public et privé). Renforcer la part très sociale de l'offre, pour prévenir les risques de repli des ménages les plus fragiles vers le parc ancien dégradé.</p>

V.2 – Synthèse des enjeux

<p>Garantir le renouvellement démographique dans toutes les communes du territoire, pour assurer la pérennité des services et des équipements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Permettre le parcours résidentiel de tous les ménages (quelque soit leur âge, leur composition familiale, leur catégorie socioprofessionnelle), aussi bien dans les logements neufs que dans les logements anciens. → Veiller au respect de la mixité sociale, à l'échelle des communes et des quartiers.
<p>Restaurer l'attractivité résidentielle du territoire, pour maintenir la population en place et attirer de nouveaux ménages.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Organiser le développement d'une offre nouvelle et territorialisée, pour relancer le développement de la ville-centre et conforter celui des autres communes (cf. SCoT du Sud Vendée), en lien avec les politiques connexes (transports, économie, ...). → Redonner au parc locatif (privé et public) sa vocation de première étape dans le parcours résidentiel des nouveaux ménages, notamment dans les zones les plus demandées (Fontenay-le-Comte et sa proche périphérie). → Sécuriser l'accès social à la propriété, notamment pour les primo-accédants.
<p>Poursuivre la remise à niveau du parc existant, pour résorber la vacance et améliorer les conditions de vie des ménages : enclencher une dynamique de réhabilitation et de renouvellement plus volontariste.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Mobiliser le parc vacant pour développer une offre résidentielle sans consommation foncière. → Valoriser le caractère patrimonial du parc ancien dans les centres bourgs. → Intervenir de façon renforcée et visible sur certaines centralités. → Inciter les propriétaires à engager des travaux d'amélioration, notamment sur le plan thermique. → Repérer les éventuelles copropriétés en difficulté.
<p>Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques recensés sur le territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Développer le parc très social pour répondre aux besoins croissants des ménages les plus fragiles. → Favoriser le maintien à domicile des personnes confrontées à la perte d'autonomie (personnes âgées et/ou handicapées). → Optimiser le recours aux dispositifs d'urgence et d'insertion, et faciliter la transition entre hébergement et logement ordinaire. → Valoriser les actions mises en œuvre pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage, et répondre aux obligations du schéma départemental.
<p>Renforcer la gouvernance de la politique locale de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Observer les évolutions du marché local et des contextes institutionnel, réglementaire et financier. → Suivre la mise en œuvre des actions du PLH. → Centraliser et diffuser l'information « habitat » destinée aux élus, partenaires, habitants et autres acteurs locaux de l'habitat.

	<p>→ Améliorer la connaissance des actions engagées dans le cadre du PLH.</p> <p>→ Favoriser la synergie entre les acteurs locaux de l'habitat.</p>
--	---

V.3 – Synthèse des parcours résidentiels

Entrée	Public	Parc social	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Age	Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre en logements avec ascenseur dans le QPV - Peu de logements adaptés alors qu'il y a une forte demande 	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre locative privée adaptée insuffisante en centralité (demande très concentrée) - Presque inexistante en périphérie 	<ul style="list-style-type: none"> - Problématique d'adaptation du parc malgré les dispositifs incitatifs
	Jeunes en début de parcours	<ul style="list-style-type: none"> - Très peu de petits logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre locative concentrée sur Fontenay le Comte - Qualité du parc médiocre 	<ul style="list-style-type: none"> - Marché de l'ancien accessible (mais sous-estimation chronique des travaux)
Structure familiale	Familles avec enfants	<ul style="list-style-type: none"> - Offre disponible en T3 et +, - Pas de tension en collectif - Pavillons dans les communes 	<ul style="list-style-type: none"> - Parc adapté et financièrement accessible 	<ul style="list-style-type: none"> - Parc existant adapté - Produits PSLA peu mis en œuvre (peu compétitif)
Ressources	Ménages précarisés	<ul style="list-style-type: none"> - Offre en logements familiaux à loyers très abordables - Plus de difficulté pour les personnes seules (typologies) 	<ul style="list-style-type: none"> - Offre financièrement accessible - Fort potentiel d'indignité 	<ul style="list-style-type: none"> - Problème d'accès aux prêts, notamment au PTZ
	Classes moyennes	<ul style="list-style-type: none"> - Population très peu présente dans le parc collectif / QPV - Possibilité en individuel et/ou dans le parc récent plus cher et de meilleure qualité 	<ul style="list-style-type: none"> - Offre peu attractive (qualité du parc et culture de la propriété prégnante) - Occupation de transit 	<ul style="list-style-type: none"> - Accession orientée sur le parc existant

Segment du parc non accessible
 Moyennement à difficilement accessible
 Accessible