



# PLH

## Programme Local de l'Habitat **2020-2025**

---

### DIAGNOSTIC

TERRES DE  
MONTAIGU

Communauté de communes  
Montaigu-Rocheservière



# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	6	312. L'évolution du nombre de résidences principales .....	60
BILAN DES POLITIQUES SUPRA-TERRITORIALES ET INTERCOMMUNALES ...	10	313. Le statut d'occupation des résidences principales .....	61
<b>PARTIE 1 - DEMOGRAPHIE .....</b>	<b>20</b>	314. Les logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) .....	64
11 - La dynamique démographique.....	22	32 - La dynamique locale de l'immobilier .....	67
12 - La structure de la population .....	25	321. Evolution récente de la construction neuve .....	67
13 - Les projections démographiques .....	28	322. Le marché de l'immobilier .....	73
14 - Les effectifs scolarisés .....	29	33 - L'accession à la propriété.....	78
<b>PARTIE 2 – CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>34</b>	331. Les propriétaires occupants .....	78
21 - Le tissu économique local et l'emploi .....	36	332. Les dispositifs d'accession aidée à la propriété .....	80
22 - Le chômage.....	40	333. Les copropriétés.....	86
23 - Le niveau de vie des ménages .....	43	34 - Le logement locatif.....	87
24 - Les aides au logement .....	45	341. Le parc locatif .....	87
241. Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) .....	45	342. Définition du logement locatif social .....	88
242. Les allocations logement (AL).....	46	343. Le logement locatif public .....	89
25 - Mobilité, déplacements et infrastructures de transport .....	48	344. Le plan stratégique du patrimoine des bailleurs sociaux.....	94
26 -Les équipements et services .....	51	345. La demande locative publique .....	96
<b>PARTIE 3 - LOGEMENT .....</b>	<b>56</b>	346. Le locatif privé .....	100
31 - La structure du parc de logements.....	58	347. L'équipement total des communes en logements conventionnés au titre de la loi SRU.....	104
311. Les caractéristiques générales du parc de logements.....	58	348. Les logements communaux.....	105
		35 - L'amélioration de l'habitat.....	106

351. L'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants .....	106
352. Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH .....	110
353. Le logement locatif privé à loyer maîtrisé .....	113
354. Les propriétaires bailleurs et les aides de l'ANAH .....	115
355. Les travaux d'économies d'énergie .....	116
356. Le parc de résidences principales, gisement en économie d'énergie .....	117
357. Les dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique des résidences principales .....	119
358. L'assainissement individuel et le SPANC .....	122
359. L'accès au gaz naturel .....	123
36 - Le logement des jeunes .....	124
37 – Le logement des personnes âgées ou handicapées .....	125
371. Les services aux personnes âgées .....	125
372. Les structures d'accueil des personnes âgées ou handicapées....	127
38 - Le logement des personnes défavorisées .....	129
381. L'accueil et l'hébergement d'urgence .....	129
382. Le parc de logements locatifs très sociaux .....	130
383. Le logement indigne .....	131
39 - Les hébergements touristiques et saisonniers .....	134
310 - L'accueil des gens du voyage .....	136

## **PARTIE 4 - FONCIER ..... 140**

41 - La consommation foncière.....	142
42 - Le marché du foncier .....	147
43 - Les disponibilités foncières .....	150
431. La disponibilité foncière en lotissement .....	150
432. Le potentiel foncier identifié dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux.....	151
44 - Les politiques foncières.....	153
441. L'utilisation des outils de planification.....	153
442. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	154
443. La mobilisation du foncier.....	155
45 - Les contraintes d'urbanisme liées aux risques et aux protections patrimoniales .....	158
451. Les zones à risques.....	158
452. Les protections du patrimoine historique.....	159
CONCLUSION .....	164
LEXIQUE.....	165



# PREAMBULE

## Le territoire d'étude

Située au nord de la Vendée, Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, bénéficie de l'attractivité des trois pôles urbains qui l'entourent : Nantes au nord, Cholet à l'est et la Roche-sur-Yon au sud. Cette position centrale lui permet d'attirer les populations et les entreprises et ainsi d'être un territoire dynamique.

Terres de Montaigu connaît une forte croissance démographique, laquelle se caractérise par une population relativement jeune et une forte proportion de familles avec enfants. Ce phénomène s'accompagne de fait d'une importante production de logements, bien qu'en légère baisse ces dernières années.

Ce territoire nord vendéen présente également un bon niveau d'équipements, de commerces et de services ; il accueille par ailleurs de grandes enseignes à la renommée nationale et internationale. Cela se traduit par une constante augmentation de l'emploi salarié privé.

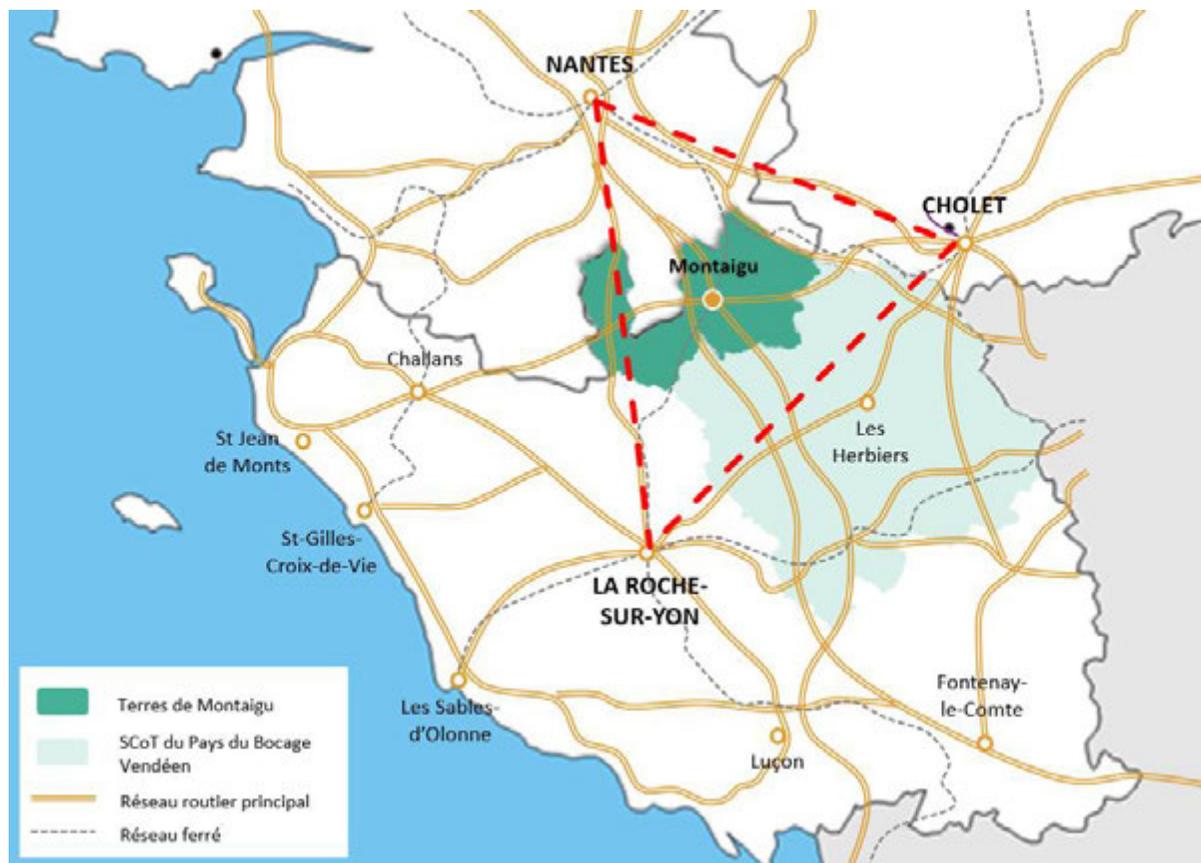
En ce sens, Terres de Montaigu constitue un pôle territorial à part entière sur le département vendéen.

**Le présent diagnostic a été réalisé en juin 2018.**



*HATEIS Habitat, 2017*

### Le territoire Terres de Montaigu, une position stratégique



HATEIS Habitat, 2017

## Historique de la Communauté de Communes

Le district de Montaigu a été créé par arrêté préfectoral en 1969. Il comptait alors 3 communes : La Guyonnière, Montaigu et Saint-Georges-de-Montaigu. Puis, se joignent à ce territoire les communes de Boufféré (1970), Saint-Hilaire-de-Loulay (1971), La Bernardière (1994) et La Boissière-de-Montaigu (1994). En 2002, le district devient la Communauté de Communes Terres de Montaigu. Celle-ci intègre trois nouvelles communes : Treize-Septiers (2010), La Bruffière (2013) et Cugand (2013).

Parallèlement, le Canton de Rocheservière a été créé en 1988 sous la forme d'un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) pour l'habitat. Il était alors composé de 6 communes : L'Herbergement, Mormaison, Saint-André-Treize-Voies, Saint-Sulpice-le-Verdon, Rocheservière et Saint-Philbert-de-Bouaine. C'est seulement en 2000 que ce territoire devient Communauté de Communes. Le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les communes de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon fusionnent en une seule entité : la commune de Montréverd.

### Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière



HATEIS Habitat, 2017

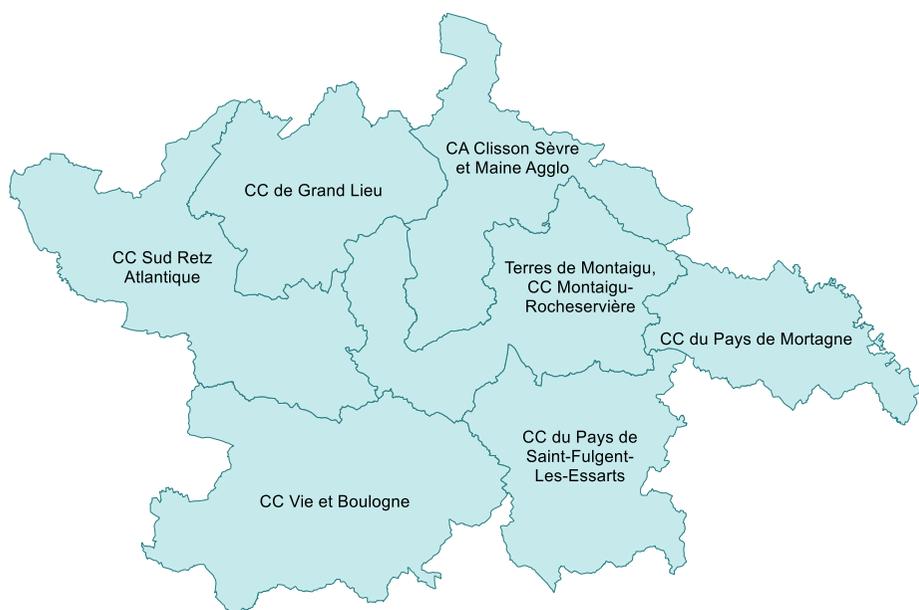
Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière est née le 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite à la fusion des Communautés de Communes du Canton de Rocheservière et de Terres de Montaigu.

Elle se compose de 14 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, Boufféré, La Bruffière, Cugand, La Guyonnière, L'Herbergement, Montaigu, Montréverd, Rocheservière, Saint-Georges-de-Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay, Saint-Philbert-de-Bouaine, Treize-Septiers.

## Les échelles d'analyse

Pour un certain nombre d'analyses, deux échelles seront utilisées : intercommunale (pour avoir une vision d'ensemble du territoire et ainsi faciliter les comparaisons avec d'autres territoires environnants), mais aussi communale (pour une analyse plus précise des spécificités locales).

### Les territoires retenus pour comparaison



A noter que les communes de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay et Saint-Georges-de-Montaigu vont fusionner au 1<sup>er</sup> janvier 2019 afin de former la commune nouvelle Montaigu-Vendée. Aussi, nous indiquerons, dès que possible, les données à l'échelle de ce futur territoire.

Ce territoire s'inscrit dans un ensemble géographique plus vaste, regroupant différents territoires. C'est pourquoi cette étude détaillera, selon la pertinence, des données d'autres EPCI ayant des relations avec notre territoire.

## Les zonages des politiques du logement

- **Le zonage A/B/C**

Créé en 2003, le zonage A/B/C permet de classer les communes selon la tension du marché de l'immobilier local, c'est-à-dire entre la demande de logements et l'offre disponible.

Une zone est dite « tendue » si l'offre n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A l'inverse, une zone « détendue » illustre les cas pour lesquels l'offre est suffisante pour répondre aux besoins. Le zonage A/B/C découpe le territoire en cinq zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).

Sur le territoire intercommunal, les 14 communes se situent en **zone C**.

- **Le zonage 1/2/3**

Créé en 1978, ce zonage est notamment utilisé pour les aides personnelles au logement. Il permet également de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS).

Sur le territoire intercommunal, les 14 communes se situent en **zone 3**.

# BILAN DES POLITIQUES SUPRA-TERRITORIALES ET INTERCOMMUNALES

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

En Vendée, le Conseil Départemental a établi, en association avec les services de l'Etat, un Plan Départemental de l'Habitat validé en janvier 2015. Celui-ci a été mis en place pour la période 2014-2020.

Le document dresse un portrait global du secteur de l'habitat, principalement établi à partir des données statistiques de l'INSEE :

Chiffres-clés en 2009

	Région Pays de la Loire	Vendée	Terres de Montaigu*
Population (habitants)	3 539 048	626 411	43 430
Superficie (km <sup>2</sup> )	32 082	6 720	383
Densité de population (hab./km <sup>2</sup> )	110,3	93,2	124
Logements	1 816 546	385 061	18 005
Part des propriétaires sur ensemble des résidences principales	64%	72%	74%
Taux de résidences secondaires	11%	27%	2%
Taux de vacance	5,6%	4,4%	4,5%
Part du parc public	10,9%	5,1%	NR

\*Terres de Montaigu : données 2009 retranscrites sur périmètre du territoire d'étude actuel

NR : Donnée non renseignée (pour 2009)

Source : Plan Départemental de l'Habitat de la Vendée - Diagnostic

Si le PDH met en évidence 9 grands enjeux, ils sont à prendre en considération à l'échelle départementale et s'avèrent donc plus ou moins prégnants sur notre territoire d'étude :

- Anticiper l'afflux de population et, en conséquence, la modification de la structure démographique (vieillesse de la population, densification des ménages, augmentation de la capacité des équipements et services à la population, etc.) ;
- Tenir compte de l'évolution sociologique de la population pour permettre à chaque vendéen de disposer d'un parcours résidentiel en adéquation avec ses souhaits et ses capacités financières ;
- Favoriser le développement du logement locatif public pour accompagner les parcours résidentiels des ménages dans les zones d'emplois ;
- Freiner le phénomène d'étalement urbain et de consommation foncière excessive par la mise en œuvre de politiques et stratégies foncières anticipatrices et opérationnelles ;
- Favoriser la prise en compte des questions liées à la performance énergétique de l'habitat ;
- Anticiper les besoins futurs afin de maintenir un développement équilibré des possibilités d'hébergement des personnes âgées ;
- Conforter la politique départementale à l'égard des gens du voyage
- Conforter la structuration urbaine du département en veillant au développement équilibré et solidaire des territoires ;
- Coordonner les réflexions en matière d'habitat en assurant la mise en cohérence des différents documents de planification et s'assurer de la bonne articulation de l'ensemble des politiques publiques.

Le PLH 2018-2024 devra donc répondre à la politique de l'habitat définie dans le PDH.

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

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Vendée (2016-2020) s'inscrit dans le prolongement des plans précédents et du Plan Départemental de l'Habitat 2014-2020. Ce document vise à assurer un logement décent aux plus démunis et à favoriser l'insertion sociale par le logement et l'hébergement.

Le PDALHPD a été élaboré autour de 3 axes majeurs :

- L'offre et l'accès à l'offre d'hébergement et de logement ;
- La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- La prévention des expulsions.

Selon la loi Besson I du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* ».

- **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) de Vendée**

La loi Besson II du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé aux préfets de département d'élaborer un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Celui-ci prévoit la création d'aires d'accueil dans les communes de plus de 5 000 habitants.

Le SDAGV a été établi pour une période de 6 ans (2017-2022). Il met en place 40 recommandations répondant à 3 thématiques principales :

- L'optimisation et l'adaptation de l'offre territoriale ;
- L'accès aux droits, l'insertion professionnelle et l'accès aux soins ;
- L'accès au savoir et à l'éducation.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les 20 aires d'accueil prévues dans le précédent SDAGV sont aujourd'hui toutes réalisées.

Sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, aucune aire n'avait été créée jusqu'alors. Néanmoins, la commune de Montaigu a récemment dépassé les 5 000 habitants. En raison de cette évolution démographique et de la fréquentation du territoire par les gens du voyage, la SDAGV 2017-2022 a inscrit le projet d'aire d'accueil sur l'EPCI. La réalisation de cette aire est imminente (2018) ; elle sera aménagée dans le secteur dit « Les Chaumes » à Boufféré.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen**

Le territoire Terres de Montaigu est inclus dans le périmètre du SCoT du Pays du Bocage Vendéen. Celui-ci comprend également les Communautés de Communes du Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts, du Pays de Mortagne, du Pays des Herbiers, du Pays de Pouzauges et du Pays de Chantonay. Prescrit en octobre 2012, le document a été approuvé le 29 mars 2017.

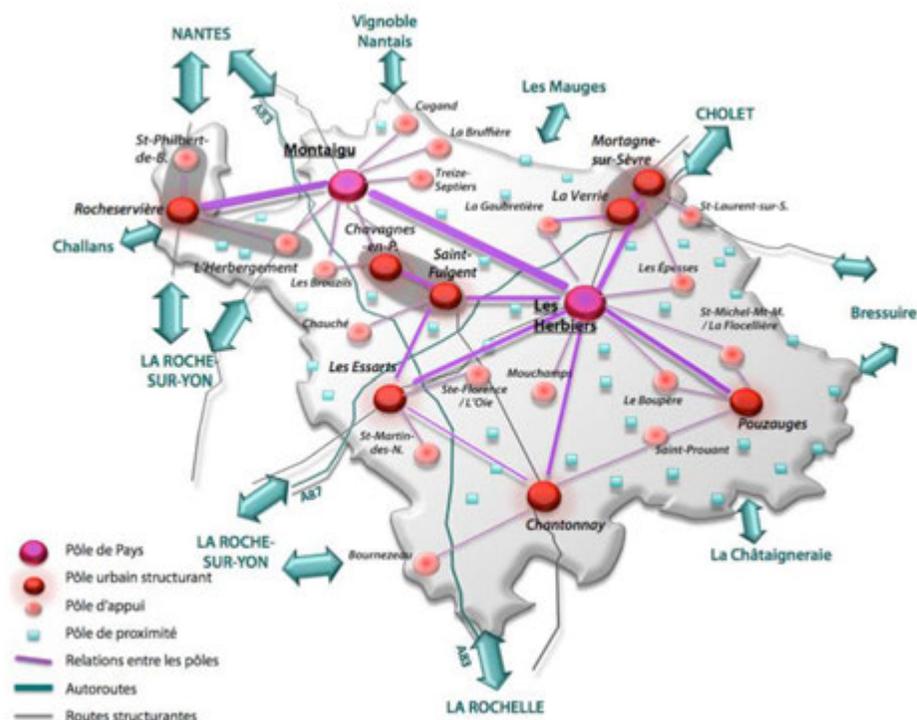
Les principaux objectifs du SCoT 2017-2032 sont les suivantes :

- Se projeter par rapport aux dynamiques démographiques et sociologiques locales ;
- Retrouver la maîtrise du développement urbain pour restaurer les équilibres, notamment entre les composantes urbaines et rurales ;
- Proposer des modèles de développement et d'urbanisation qui intègrent les enjeux de préservation et de valorisation de l'environnement : énergies, pollutions, nuisances, déchets, eau, biodiversité, ressources et espaces naturels ;
- Préserver la construction paysagère, en matière de syntaxe et d'équilibres, et pour éclairer les enjeux de gestion foncière et de conflits d'usages ;
- Apporter des réponses durables aux besoins des habitants, notamment en termes de logement, de maîtrise foncière, d'emploi, de mobilité et d'accès aux services et aménités urbaines ;
- Confirmer ou identifier les sites et espaces naturels, urbains et agricoles à préserver ;
- Positionner le développement économique au cœur des enjeux d'aménagement, à la fois au regard de l'organisation multipolaire du territoire, mais aussi en matière d'urbanisme commercial et d'agriculture ;
- Éclairer le positionnement du territoire dans son contexte régional et par rapport aux territoires voisins, notamment en prenant en compte les infrastructures et les enjeux d'intégration.

De plus, le SCoT organise le territoire en quatre niveaux de responsabilités différents :

- **Le pôle de Pays** (la commune nouvelle de Montaigu-Vendée) :  
Il se caractérise par son poids économique et démographique et une multiplicité d'équipements et de services. Il assure la jonction entre le territoire du SCoT et les dynamiques métropolitaines adjacentes (notamment l'agglomération nantaise) et assoit son positionnement régional dans les flux économiques.
- **Le pôle urbain structurant** (Rocheservière en liaison avec Saint-Philbert-de-Bouaine et l'Herbergement) :  
Il répond aux besoins de la population, dans un secteur situé à l'interface entre Montaigu et la métropole nantaise. Il se caractérise par ses dynamiques résidentielles.
- **Les pôles d'appui** (les communes de La Bruffière, Cugand, Treize-Septiers, l'Herbergement et Saint-Philbert-de-Bouaine) :  
Ils remplissent les fonctions de pôles de services, d'emplois et de population dans le périmètre alentour, et limitent ainsi les déplacements contraints vers les pôles de pays et les pôles structurants.
- **Les pôles de proximité** (les communes de La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu et Montréverd) :  
Ceux-ci soutiennent un niveau de croissance plus limité et doivent garantir l'accès aux services élémentaires pour la population locale.

### Le maillage des pôles dans le territoire du SCoT du Pays du Bocage Vendéen



SCoT du Pays du Bocage Vendéen, Document d'Orientation et d'Objectifs

Les objectifs du SCoT visent à renforcer ce maillage en donnant davantage de poids aux pôles de pays et aux pôles structurants « pour affirmer l'armature urbaine » (SCoT du Pays du Bocage Vendéen, Document d'Orientation et d'Objectifs).

Concernant l'évolution de l'enveloppe urbaine du territoire, le SCoT communique les données chiffrées suivantes :

### Objectifs chiffrés de l'enveloppe urbaine sur Terres de Montaigu selon le SCoT

	Population municipale 2011	Population actualisée à 2015	Objectif population à 15 ans		Objectifs de logements à construire à 15 ans
			Poids dans SCoT	Population	
Ex CC Canton de Rocheservière	12 300 hab.	13 169 hab.	8,2 %	17 456	+ 2 024
Ex CC Terres de Montaigu	33 004 hab.	34 712 hab.	19,9 %	42 668	+ 4 489
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>45 340 hab.</b>	<b>47881 hab.</b>	<b>28,1 %</b>	<b>60 124</b>	<b>+ 6 513 (soit 434/an)</b>

Source : SCoT du Pays du Bocage Vendéen – Document d'Orientation et d'Objectifs

Par ailleurs, le SCoT souhaite assurer une diversité de l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins des différentes populations (personnes âgées, jeunes couples, personnes en situation de handicap, etc.) et de s'adapter à leurs ressources financières.

Ainsi, il a la volonté de :

- Proposer plus de petits logements (T1 à T3) en milieu urbain afin que les populations bénéficient de services à proximité ;
- Limiter les opérations de lotissements dans un souci de consommation d'espace, et donc privilégier la densification ;
- Développer les services à la personne et de santé pour encourager le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Garantir les conditions d'accueil des gens du voyage.

Sur l'offre de logement social, le SCoT envisage un objectif chiffré de **10% de logements sociaux** sur les nouvelles constructions. Le Pays du Bocage Vendéen souhaite privilégier leur implantation au sein des pôles de pays et urbains structurants.

Le PLH de la Communauté de Communes devra être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT.

- **Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi)**

Avant leur fusion au 1er janvier 2017, les deux ex Communautés de Communes (Canton de Rocheservière et Terres de Montaigu) ont chacune entrepris l'élaboration de leur PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

- **Le PLUi de l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu**

Le PLUi de l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu est en phase de finalisation.

Le document de diagnostic souligne l'importante consommation d'espace réalisée ces dernières années sur le territoire local. Entre 2001 et 2013, plus de **460 hectares** ont été consommés sur l'ex Communauté de Communes. Cela représente 35 hectares par an, dont 19,8 pour l'habitat (56%). Or, les secteurs bâtis concernent l'ensemble des communes de l'intercommunalité et participent donc au phénomène d'émiettement urbain.

Pour anticiper et cadrer au mieux le développement du territoire sur les années à venir, les réserves foncières disponibles ont été recensées. A noter que les gisements fonciers présentant un potentiel de développement important ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et n'apparaissent pas dans l'estimation suivante.

L'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu comprend 170,7 hectares potentiels en densification dans le diffus, et 29,7 hectares dans le tissu déjà urbanisé ; le nombre de logements réalisables dans les 10 années à venir est quant à lui estimé à 449 logements répartis sur les 10 communes actuelles.

**Analyse du potentiel en densification dans le tissu urbain « diffus »\* sur l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu**

	Surface totale potentielle en densification dans le diffus (en hectares)	Dont les dents creuses et les fonds de parcelles (en hectares)	Estimation du nombre de logements réalisables en densification sur 10 ans (court terme)
Montaigu	8,1	4,2	30
Boufféré	11,3	0,9	32
Saint-Georges-de-Montaigu	15,3	4,2	44
Saint-Hilaire-de-Loulay	20,4	1,6	58
La Guyonnière	11,1	1,3	28
<b>Total Pôle de Pays</b>	<b>66,2</b>	<b>12,2</b>	<b>193</b>
Cugand	28,1	4,5	72
La Bruffière	13,9	3,2	35
Treize-Septiers	28,2	2,6	72
<b>Total Pôles d'appui</b>	<b>70,2</b>	<b>10,3</b>	<b>179</b>
La Bernardière	8,2	2,1	18
La Boissière-de-Montaigu	26,1	5,1	59
<b>Total pôles de proximité</b>	<b>34,3</b>	<b>7,2</b>	<b>77</b>
<b>TOTAL</b>	<b>170,7</b>	<b>29,7</b>	<b>449</b>

*\*Informations provisoires*

*Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu – Rapport de présentation (Version du 18/12/2017)*

Aussi, le PADD fixe un maximum d'environ 100 hectares en extension des enveloppes urbaines à vocation d'habitat. Cela correspond à 10 hectares par an (contre 16 sur la période 2001-2013). Le document prévoit également une consommation maximum de 180 hectares à vocation économique.

Par ailleurs, la Communauté de Communes se caractérise par une forte croissance démographique et une attractivité importante. Ces phénomènes sont à la fois dus à sa proximité géographique de l'agglomération nantaise, mais aussi au dynamisme économique du territoire. En effet, l'activité industrielle et agro-alimentaire y est majeure ; elle concerne 36% des postes de l'ensemble des établissements actifs du territoire.

Pour optimiser les atouts et le développement de Terres de Montaigu, le PLUi met en avant les objectifs suivants :

- L'affirmation d'une centralité forte de l'agglomération de Montaigu, afin d'assurer son rôle de locomotive du développement du territoire ;
- La recherche de complémentarités et de synergie entre les différents pôles au sein de la Communauté de communes ;
- Une économie de l'espace, en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- La réduction des impacts environnementaux et énergétiques.

En matière d'habitat, la Communauté de Communes soulève les enjeux suivants :

- Maintenir une capacité de développement de l'offre (en termes quantitatifs) ;
- Proposer une diversification de cette offre pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire ;
- Développer un parc de logements qualitatif et respectueux de l'identité architecturale locale.

Entre 2003 et 2013, **289 logements ont été construits en moyenne par an**. Or, l'objectif est de continuer sur cette même dynamique avec une production annuelle moyenne de 300 logements d'ici à 2028, et permettant d'accueillir 8 000 habitants supplémentaires. Pour cela, le PLUi souligne l'importance de produire de l'habitat économe en foncier.

### Répartition envisagée de la production de logements sur l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu

	Objectif de logements à construire 2018-2028 (extrapolation SCOT)	Objectif annuel 2018-2028		Rappel chiffre annuel 2004-2013	
Total Pôle de Pays	1875	188	63%	174	60%
Total Pôles d'appui	783	78	26%	82	28%
Total autres Pôles	334	33	11%	35	12%
<b>TOTAL</b>	<b>2 992</b>	<b>299</b>	<b>-</b>	<b>291</b>	<b>-</b>

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Version du 18/12/2017)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire incite à réaliser 30% de l'objectif total en « comblement » de l'enveloppe urbaine.

### ➤ Le PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

Le PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est en phase de validation de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). L'entrée en vigueur du document est prévue pour début 2019.

A l'image de l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu, l'ex Canton de Rocheservière a consommé beaucoup d'espace. Entre 2005 et 2015, 160 hectares ont été consommés (soit 16 hectares par an) dont 55,7 pour les activités économiques (35%) et 104,6 pour l'habitat (65%). Aussi, l'objectif va être de réduire cet étalement urbain par une densification de l'habitat.

#### Bilan du potentiel foncier mobilisable dans les périmètres actuellement urbanisés sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

	Potentiel foncier identifié par l'EPF dans le PAU (en hectares)	Nombre de logements estimés	Projets engagés en 2016-2017 (en hectares)	Dont surface déjà prise en compte dans le potentiel foncier identifié par l'EPF	Nombre total de logements estimés
Rocheservière	7,31	139	5,85	0	250
L'Herbergement	9,22	175	17,10	0	550
St-Philbert-de-Bouaine	2,18	41	1,29	0	66
Montréverd	7,12	107	12,72	2,01	194
Mormaison	4,12	62	3,12	1,57	85
St-André-Treize-Voies	1,98	30	1,37	0,35	45
St-Sulpice-le-Verdon	1,02	15	3,31	0,09	63
<b>TOTAL</b>	<b>25,83</b>	<b>462</b>	<b>36,96</b>	<b>2,01</b>	<b>1 060</b>

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – Rapport de présentation (version provisoire de Juin 2017)

L'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière recense un potentiel foncier de 25,83 hectares dans les périmètres actuellement urbanisés. Le nombre de logements estimés sur ces secteurs est estimé à 462, avec une densité de 15 à 19 logements par hectare.

Le PADD fixe un maximum de 53 hectares en extension à horizon du PLUi concernant les besoins en logements et en équipements publics. La densité brute moyenne minimum des opérations futures sera de 19 logements par hectare pour les communes de L'Herbergement, Rocheservière et Saint-Philbert-de-Bouaine et 15 logements par hectare pour Montréverd.

Par ailleurs, le territoire souhaite maintenir sa dynamique d'évolution démographique. Aussi, il se fixe l'objectif d'accueillir **2 860 habitants** supplémentaires entre 2019 et 2029. Pour accompagner cette croissance et prétendre pouvoir répondre au SCoT, le PLUi envisage un nouvel élan dans la construction de logements. A noter que l'intercommunalité produisait en moyenne **60 logements par an** depuis 2014.

#### Répartition envisagée de la production de logements selon le SCoT sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

	Objectif de logements à construire 2015-2030 (selon le SCoT)	Dans l'enveloppe urbaine		Densité en logements
		Part	Nombre	
Rocheservière	494	30%	148	19 lgts/ha
L'Herbergement / Saint-Philbert-de-Bouaine	1 072	30%	322	19 lgts/ha
Montréverd	458	28%	130	15 lgts/ha
<b>TOTAL</b>	<b>2 024</b>	<b>-</b>	<b>600</b>	

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (version provisoire de Juin 2017)

Ces deux PLUi devaient intégrer un volet « Habitat » valant PLH. Toutefois, la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 interdit l'existence de plusieurs PLH sur un même territoire communautaire. Aussi, la nouvelle Communauté de Communes a décidé, par délibération du 9 mai 2017, d'engager l'élaboration du Programme Local de l'Habitat à l'échelle des 14 communes.

- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Canton de Rocheservière**

Avant la fusion des deux intercommunalités, seul le Canton de Rocheservière s'était doté d'un PLH pour la période 2011-2016. Celui-ci était alors constitué de six communes : L'Herbergement, Mormaison, Rocheservière, Saint-André-Treize-Voies, Saint-Philbert-de-Bouaine et Saint-Sulpice-le-Verdon.

Le PLH 2011-2016 s'articule autour de 4 orientations majeures :

- 1) Poursuivre le développement de l'habitat social
- 2) Améliorer les logements existants
- 3) Soutenir la maîtrise de l'énergie et plus globalement le développement durable
- 4) Mieux consommer le foncier

L'orientation n°1 « Poursuivre le développement de l'habitat social » fait suite au constat d'un besoin de logements nouveaux. Ce dernier s'explique par 3 facteurs majeurs :

- le renouvellement et le remplacement des logements ;
- l'évolution du parc de logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) ;
- le desserrement des ménages.

En se basant sur les données chiffrées réelles des années passées et les tendances plus récentes, le PLH a permis d'établir un point d'équilibre pour la période 2011-2016. Celui-ci correspond au nombre de constructions de logements nécessaires pour maintenir la population présente en début de période. Il est estimé à 35 logements par an, soit un total de 210 logements pour l'ensemble de la période.

Pour les objectifs de croissance de la population, le PLH s'est appuyé sur une moyenne des projections envisagées par les communes et par l'INSEE.

**Objectifs de population pour 2016 pour les 6 communes de la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière**

	Objectifs de population 2016
L'Herbergement	3 010
Mormaison	1 210
Rocheservière	3 290
Saint-André-Treize-Voies	1 430
Saint-Philbert-de-Bouaine	3 060
Saint-Sulpice-le-Verdon	890
<b>TOTAL CC</b>	<b>12 890</b>

Source : PLH de la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – Document d'Orientations et Programme d'Actions

Le point d'équilibre, auquel on ajoute l'effet démographique, permet d'obtenir le nombre total de logements à construire.

**Nombre de logements à produire sur la période 2011-2016 de la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière**

	2011-2016	
	Total	Moyenne annuelle
Point d'équilibre (logements nécessaires pour le maintien de la population actuelle)	+210	+35
Effet démographique (logements nécessaires pour accompagner l'évolution démographique)	+510	+85
<b>TOTAL (logements à construire)</b>	<b>+720</b>	<b>+120</b>

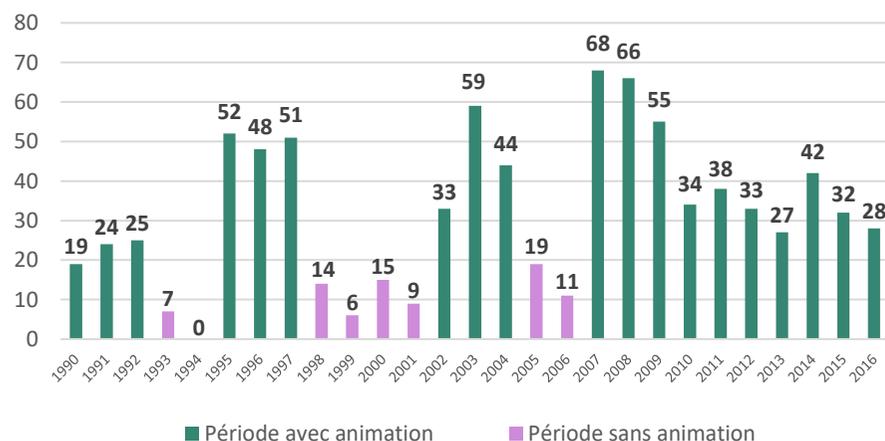
Source : PLH de la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – Document d'Orientations et Programme d'Actions

Concernant la mixité de l'habitat, considérée dans le PLH comme la répartition accession à la propriété/location, le PLH prévoit une part de 85% d'accédants (612 logements) contre 15% de locatifs (108 logements) pour les permis de construire autorisés sur la période 2011-2016.

L'orientation n°2 « Améliorer les logements existants » concerne en premier lieu le parc des propriétaires occupants, étant le plus important sur la Communauté de Communes. Les priorités de l'intercommunalité sont l'assainissement autonome des logements existants ainsi que les travaux d'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées.

A noter que depuis 1990, et jusqu'en 2016, le territoire a bénéficié de nombreuses Opérations Régionales d'Amélioration de l'Habitat (ORAH) et Opérations Locales d'Amélioration de l'Habitat (OLAH), lesquelles ont permis de débloquer des crédits. Grâce à ce soutien économique, le nombre de propriétaires occupants aidés s'avère plus important au cours des périodes d'animation.

**Evolution des propriétaires occupants aidés selon les périodes d'animation de 1990 à 2016 sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière**



Source : HATEIS Habitat

L'orientation n°3 « Soutenir la maîtrise de l'énergie » a été mise en place dans un objectif de préservation des ressources énergétiques, de limitation des rejets en gaz carbonique et de diminution des dépenses énergétiques des ménages. Après l'identification des logements les plus énergivores, l'intercommunalité souhaite poursuivre ses démarches d'accompagnement technique et financier auprès des particuliers.

Enfin, l'orientation n°4 « Mieux consommer le foncier » vient en réaction à la surconsommation de l'espace dans les années 2000. En effet, entre 2003 et 2009, 112 hectares de la Communauté de Communes ont été utilisés pour des constructions de logements. Pour maîtriser le foncier disponible, les communes se sont dotés d'outils tels que les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et les Ecoquartiers. Toutefois, les bilans à mi-parcours effectués dans le PLH s'avèrent mitigés.

Le programme d'actions du PLH a été fondé sur 9 actions :

- 1) La poursuite du Programme Habitat jusqu'à son échéance en 2012. Le budget annuel s'élève alors à 247 600 € pour l'ensemble des aides (travaux d'économie d'énergie, assainissement, façades, etc.), tous financeurs compris.
- 2) Le Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART). Il s'agit d'un dispositif d'aides complémentaires à l'ANAH pour les propriétaires occupants ayant des faibles revenus et effectuant des travaux d'économie d'énergie.
- 3) Le label « Axe Eco ». Il leuquel porte sur une construction écologique du logement. Ainsi, en respectant les normes de conception mises en place dans ce label, le propriétaire bénéficie d'une aide de 1 000 € de la part de la Communauté de Communes.
- 4) La mise en place d'un nouveau programme habitat, à savoir le dispositif actuellement en cours pour la période 2019-2024.
- 5) La mise en œuvre d'un bonus accession : il a pour but un cumul des aides et d'une bonification afin d'encourager à l'accession à la propriété.
- 6) La promotion de l'offre locative publique sur la Communauté de Communes.

- 
- 7) La mise en place d'indicateurs via un observatoire du logement
  - 8) Le suivi des initiatives communales par un retour d'expériences.
  - 9) La participation au Fond de Solidarité pour le Logement afin d'aider les populations défavorisées à accéder à un logement locatif.

Le budget prévisionnel annuel pour l'ensemble de ces actions s'élève à **301 655 €** tous financeurs confondus.

## SYNTHESE

Ligne directrice du PLH de Terres de Montaigu au regard des différents documents d'urbanisme :

- Une construction annuelle de **434 logements** par an (selon les projections du SCoT)
- Une population de **55 000 habitants** à horizon 2024 (selon les projections du SCoT)
- Une concentration de l'effort sur le **pôle de pays** (Montaigu) et le **pôle urbain structurant** (Rocheservière)



# **PARTIE 1**

## **LA DEMOGRAPHIE**

**11 – La dynamique démographique**

**12 – La structure de la population**

**13 – Les projections démographiques**

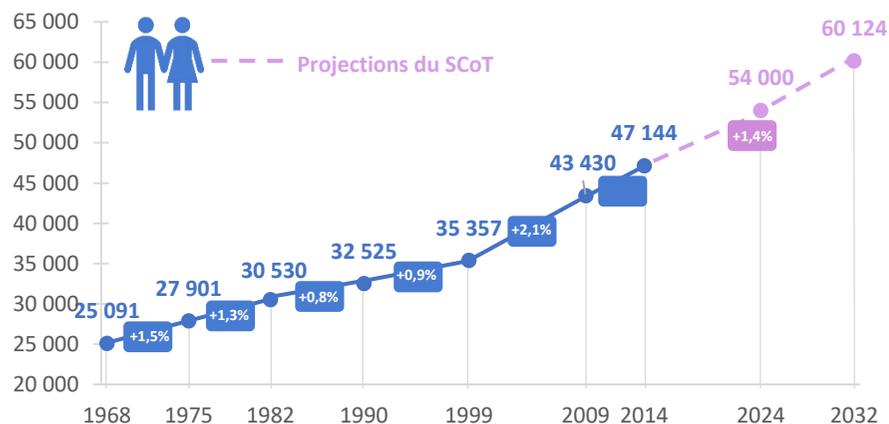
**14 – Les effectifs scolarisés**



## 11 - La dynamique démographique

Depuis 1968, la population locale n'a cessé de croître, pour atteindre 47 144 habitants en 2014 selon l'INSEE. En 46 ans, le nombre d'habitants sur la Communauté de Communes a presque doublé (+85%).

Evolution moyenne annuelle de la population entre 1968 et 2014 sur Terres de Montaigu



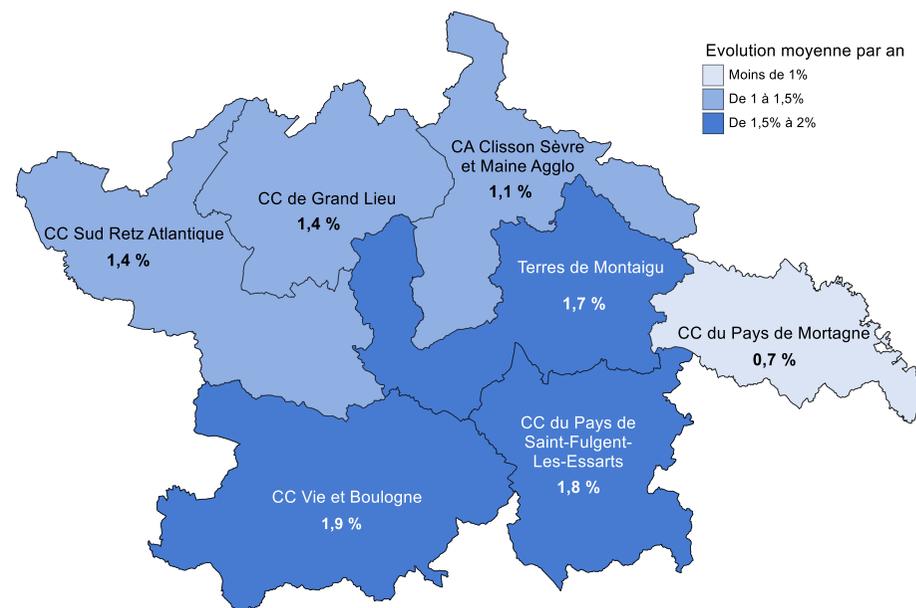
Source : INSEE, recensements 1968 – 1975 – 1982 – 1990 – 1999 – 2009 – 2014, SCoT du Pays du Bocage Vendéen  
Population 2014 = population municipale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Alors qu'il était de +1,5% entre 1968 et 1975, le taux de croissance annuel moyen a connu une légère diminution sur la période 1982-1999 (+0,8% à +0,9%). Depuis 1999, l'évolution démographique intercommunale connaît un nouvel élan, le taux de croissance annuel moyen atteignant +1,7% entre 2009 et 2014.

Les projections du SCoT prévoient une population locale de l'ordre de 60 000 habitants en 2032. Si l'on s'appuie sur les dernières données disponibles, soit la population de 2014, l'évolution démographique correspond à un taux de croissance annuel moyen de +1,4%. Cette progression est légèrement inférieure aux deux périodes précédentes.

Sur la période 2009-2014, l'évolution démographique de Terres de Montaigu est plus importante que sur le reste du département (+1,1%) et du territoire du Pays du Bocage Vendéen (+1,2%).

Evolution de la population 2009-2014 sur les territoires voisins à Terres de Montaigu



Source : INSEE, recensements 2009 – 2014

L'analyse de la croissance démographique des territoires avoisinants confirme le bon dynamisme du territoire Terres de Montaigu.

A noter toutefois une évolution de population légèrement inférieure aux Communautés de Communes du Pays de Saint-Fulgent-Les-Essarts (+1,8%) et de Vie et Boulogne (+1,9%).

**Evolution de la population depuis 1999 par commune  
sur Terres de Montaigu**

	Pop 1999	Pop 2009	Evolution moyenne annuelle 1999-2009	Pop 2014	Poids dans TdM 2014	Evolution moyenne annuelle 2009-2014
La Bernardière	1 172	1 634	+ 3,4%	1 777	4%	+ 1,7%
La Boissière-de-Montaigu	1 568	2 028	+ 2,6%	2 279	5%	+ 2,4%
Boufféré*	1 766	2 829	+ 4,8%	3 202	7%	+ 2,5%
La Bruffière	3 101	3 563	+ 1,4%	3 873	8%	+ 1,7%
Cugand	2 776	3 161	+ 1,3%	3 386	7%	+ 1,4%
La Guyonnière*	2 343	2 674	+ 1,3%	2 738	6%	+ 0,5%
L'Herbergement	1 896	2 694	+ 3,6%	3 066	7%	+ 2,6%
Montaigu*	4 708	5 008	+ 0,6%	5 149	11%	+ 0,6%
Montréverd	2 414	3 194	+ 2,8%	3 519	7%	+ 2,0%
Rocheservière	2 241	2 896	+ 2,6%	3 143	7%	+ 1,7%
St-Georges-de-Montaigu*	3 176	3 805	+ 1,8%	4 217	9%	+ 2,1%
St-Hilaire-de-Loulay*	3 569	4 164	+ 1,6%	4 453	9%	+ 1,4%
St-Philbert-de-Bouaine	2 255	2 911	+ 2,6%	3 246	7%	+ 2,2%
Treize-Septiers	2 372	2 869	+ 1,9%	3 096	7%	+ 1,5%
*CN Montaigu-Vendée	15 562	18 480	+ 1,7%	19 759	42%	+ 1,3%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>35 357</b>	<b>43 430</b>	<b>+ 2,1%</b>	<b>47 144</b>	<b>100%</b>	<b>+ 1,7%</b>
SCoT Pays du Bocage Vendéen	143 571	165 451	+ 1,4%	175 917	-	+ 1,2%
Vendée	539 664	626 411	+ 1,5%	662 122	-	+ 1,1%

Source : INSEE, recensements 1968 – 1975 – 1982 – 1990 – 1999 – 2009 – 2014  
Population 2014 = population municipale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Au sein de Terres de Montaigu, la plupart des communes du territoire ont connu un ralentissement de leur essor démographique entre 1999 et 2014. Sur la période 2009-2014, l'évolution de la population allait de +0,5% en moyenne par an sur la commune de La Guyonnière (avec environ 13 habitants supplémentaires chaque année), à +2,6% sur L'Herbergement (+70 habitants par an environ).

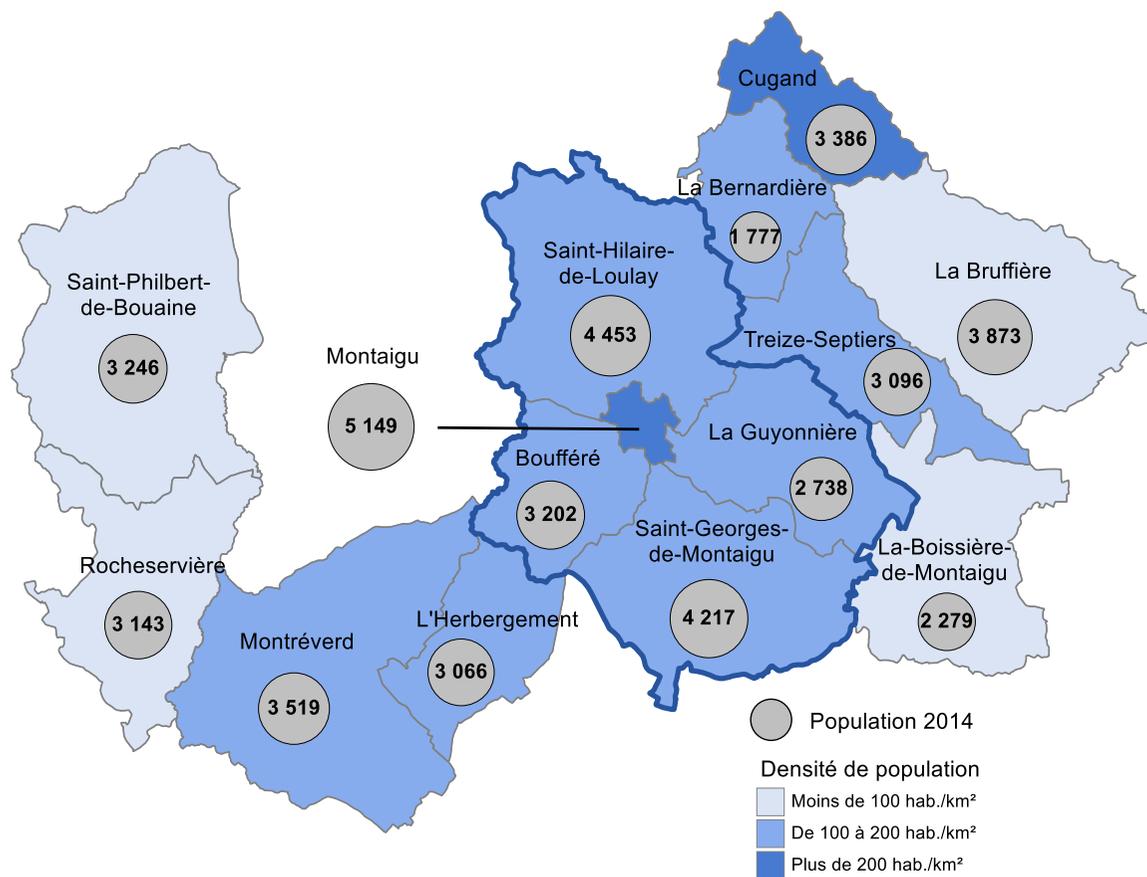
Avec 5 149 habitants en 2014, la commune de Montaigu concentre le plus grand nombre d'habitants de la Communauté de Communes (11% de la population intercommunale).

Les communes de Saint-Hilaire-de-Loulay et Saint-Georges-de-Montaigu détiennent les deuxième et troisième populations les plus importantes du territoire avec plus de 4 000 habitants en 2014. La Bernardière est la commune ayant la démographie la plus basse, avec moins de 2 000 habitants.

Pour rappel, les communes de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay et Saint-Georges-de-Montaigu vont fusionner au 1<sup>er</sup> janvier 2019 afin de former la commune nouvelle Montaigu-Vendée. Sa population sera alors de 20 000 habitants, soit plus de 40% de la population intercommunale.

Globalement, le territoire communautaire présente une densité de population beaucoup plus élevée qu'à l'échelle départementale : 124 habitants/km<sup>2</sup> contre 99 habitants/km<sup>2</sup>. On peut la comparer à la densité de la Communauté de Communes du Pays de Challans (125 hab./km<sup>2</sup>) et à celle du Pays des Herbiers (117 hab./km<sup>2</sup>).

### Répartition et densité de la population en 2014 sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, recensement 2014

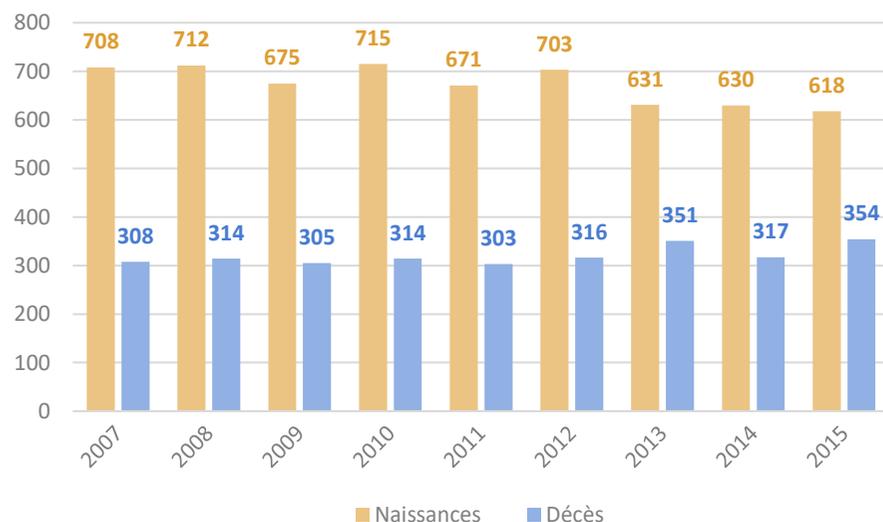
#### SYNTHESE

- Une croissance démographique positive : +1,7% par an entre 2009 et 2014
- 47 144 habitants en 2014
- Une densité de population importante

## 12 - La structure de la population

Les données chiffrées fournies par l'INSEE permettent d'observer un solde naturel positif sur Terres de Montaigu. Toutefois, nous pouvons remarquer une érosion progressive du nombre de naissances sur le territoire depuis 2007, avec une baisse annuelle moyenne de 11 naissances entre 2007 et 2015. A l'inverse, le nombre de décès annuel ne cesse d'augmenter, bien que faiblement, avec une augmentation moyenne de 6 décès par an sur la même période.

Evolution du nombre de naissances et décès entre 2007 et 2015 sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, Etat civil

La différence entre les naissances et les décès est importante : 618 naissances pour 354 décès en 2015, soit un excédent de population de 264 personnes sur l'année du simple fait du renouvellement de la population. Ce solde naturel, toujours positif, ne cesse de se réduire depuis 9 ans, passant de 400 personnes en 2007 à 264 personnes en 2015.

Evolution du solde naturel entre 2007 et 2015 sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, Etat civil

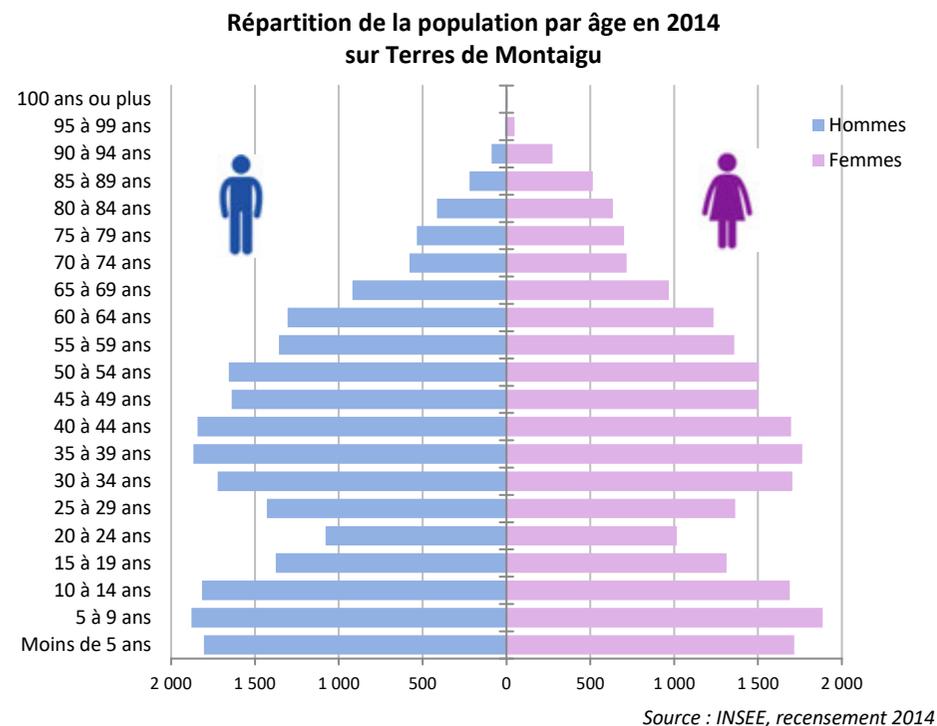
Evolution démographique due au solde naturel et migratoire entre 1990 et 2014 sur Terres de Montaigu

	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle moyenne de la population	+0,9%	+2,1%	+1,7%
Due au solde naturel	57%	39%	49%
Due au solde migratoire	43%	61%	51%

Source : INSEE, Etat civil

L'évolution du solde naturel à laquelle s'ajoute celle du solde migratoire participent à l'augmentation de la démographie sur la Communauté de Communes. Alors que sur la période 1990-1999, l'évolution démographique était principalement due au solde naturel, elle la doit aujourd'hui en majeure partie au solde migratoire. Cela reflète le dynamisme du territoire.

La pyramide des âges présentée page suivante révèle une surreprésentation des populations jeunes (moins de 20 ans) par rapport aux populations âgées (plus de 60 ans).



L'indice de jeunesse du territoire Terres de Montaigu (1,45 en 2013) est largement supérieur à la moyenne départementale (0,85). C'est d'ailleurs le cas de l'ensemble des EPCI voisins à la Communauté de Communes. Cela confirme le dynamisme du secteur étudié.

**Indice de jeunesse de la population en 2013 sur Terres de Montaigu et les EPCI voisins**

	2013			Evolution 2008-2013		
	< 20 ans	≥ 60 ans	Indice de jeunesse	< 20 ans	≥ 60 ans	Indice de jeunesse
CC Pays de Mortagne	7 144	6 545	1,09	+5%	+24%	-15%
CC Pays de St-Fulgent-Les-Essarts	6 310	4 469	1,41	+18%	0%	+19%
CC Vie et Boulogne	11 853	8 130	1,46	+14%	+24%	-8%
CC Sud Retz Atlantique	7 479	6 675	1,12	+13%	+25%	-10%
CC de Grand Lieu	10 959	6 591	1,66	+8%	+20%	-10%
CC Clisson Sèvre et Maine Agglo	14 623	10 551	1,39	+5%	+19%	-12%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>12 955</b>	<b>8 954</b>	<b>1,45</b>	<b>+12%</b>	<b>+20%</b>	<b>-6%</b>
Vendée	156 791	183 981	0,85	+7%	+16%	-8%

*Indice de jeunesse = population de moins de 20 ans / population de plus de 60 ans (plus l'indice est élevé, plus la population est jeune)  
Source : INSEE, recensement 2008 - 2013*

Toutefois, cet indicateur a diminué entre 2008 et 2013, passant de 1,55 à 1,45 sur Terres de Montaigu. En effet, sur cette période de 5 ans, la population âgée de plus de 60 ans a connu une augmentation de 20% alors que la part des moins de 20 ans n'a augmenté que de 12%.

Ce résultat confirme le vieillissement de la population de la Communauté de Communes, un phénomène général en Vendée puisque l'indice de jeunesse est passé de 0,93 à 0,85 entre 2008 et 2013 à l'échelle départementale.

Celui-ci s'explique notamment par l'arrivée à la retraite des générations du baby-boom.

### Nombre et taille des ménages en 2009 et 2014

	Nombre de ménages		Evol. annuelle 2009-2014	Nombre de personnes par ménage	
	2009	2014		2009	2014
Terres de Montaigu	16 861	18 590	+2,0%	2,58	2,54
Vendée	266 259	286 861	+1,5%	2,35	2,31

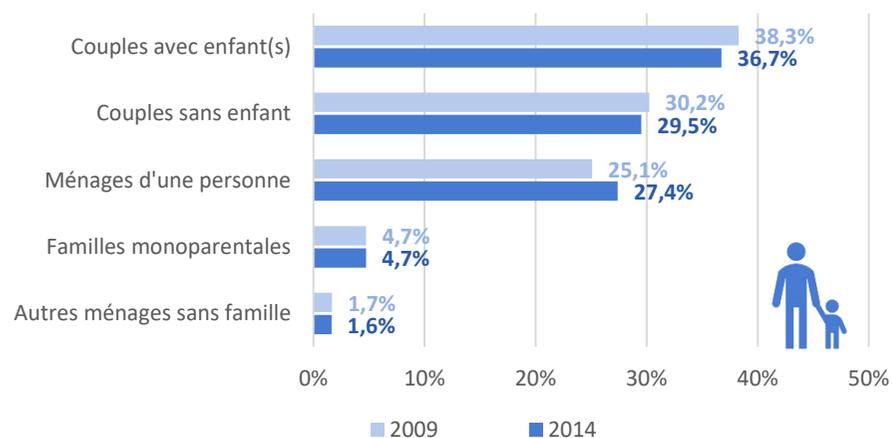
Source : INSEE, recensement 2009 - 2014

Le nombre de ménages sur Terres de Montaigu s'élève à 16 861 en 2009 contre 18 590 en 2014. L'évolution des ménages s'avère plus rapide sur le territoire intercommunal qu'à l'échelle départementale.

Le territoire accueille une population plutôt familiale et un taux relativement bas de ménages d'une personne (27,4% en 2014).

La structure des ménages varie peu entre 2009 et 2014. Si chaque mode de cohabitation a conservé son rang, on remarque toutefois une légère augmentation des ménages d'une personne (+2,3 points) contre une diminution des couples avec et sans enfant(s) (-1,6 point et -0,7 point).

### Répartition des ménages selon les modes de cohabitation entre 2009 et 2014 sur Terres de Montaigu



« Autre ménage sans famille » : personnes vivant dans un même logement sans lien de parenté

Source : INSEE, recensement 2009 - 2014

Ce constat peut s'expliquer par le vieillissement de la population mais aussi par la décohabitation des jeunes et l'accroissement du célibat, notamment chez les 30-59 ans. De plus, les couples font de moins en moins d'enfants.

Les familles parentales et les autres ménages sans famille représentent sensiblement la même part entre 2009 et 2014.

Ces évolutions ont pour conséquence un besoin plus important en logements pour une population identique. La population locale connaît une hausse annuelle moyenne de +1,7% depuis 2009, alors que le nombre de ménages évolue de +2,0% par an en moyenne.

#### SYNTHESE

- Un solde naturel positif mais qui ne cesse de se réduire
- Des « petits ménages » de plus en plus nombreux
- Des besoins en logements grandissants en raison de l'augmentation des ménages d'une personne

## 13 - Les projections démographiques

Selon l'INSEE, la Vendée pourrait compter environ 796 000 habitants en 2050.

Il y a quelques années, l'Institut avait effectué des projections démographiques basées sur les tendances observées en 2007 ; celles-ci prévoyaient un gain de population de 240 000 habitants à horizon 2040, soit une population de 844 000 habitants en 2040. Toutefois, en raison de la crise économique de la fin des années 2000 mais aussi du vieillissement de la population, ces projections sont aujourd'hui trop ambitieuses et ont été revues à la baisse. Entre 2013 et 2050, la population départementale pourrait ainsi croître de 0,53% en moyenne chaque année (et non plus 0,9%/an), soit un gain d'environ 3 800 nouveaux habitants par an et de 140 000 au cours de la période.

Le taux d'évolution annuel moyen de la Vendée serait inférieur à celui de la Loire-Atlantique (+0,78%) et à celui de la Région des Pays de la Loire (+0,56%).

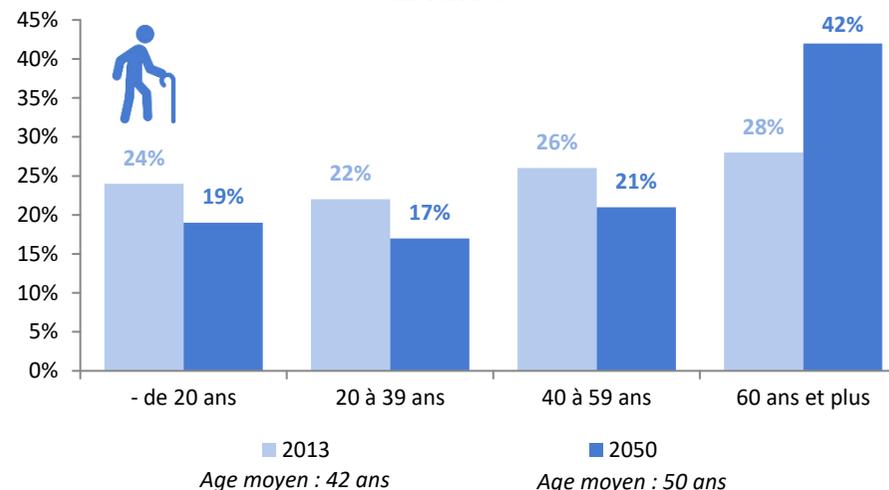
### Projections démographiques à l'horizon 2050

	Population 2013	Population 2030	Population 2050	Evolution moyenne 2013-2050
<b>Vendée</b>	656 000 hab.	734 000 hab.	796 000 hab.	+0,53% /an

Source : INSEE, Modèle OMPHALE 2010, septembre 2011

Le département bénéficierait d'un solde migratoire relativement élevé (+0,75% par an), reflet de l'attractivité du territoire (notamment auprès des retraités) mais un accroissement naturel négatif (-0,22% par an) dû au vieillissement de la population.

### Evolution de la structure par âge de la population entre 2013 et 2050 en Vendée



Source : INSEE, OMPHALE, scénario central, juin 2017

L'INSEE confirme le vieillissement de la population vendéenne dans les années à venir, et ce en raison de l'arrivée à l'âge de la retraite des générations du baby-boom. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait gagner 14 points entre 2007 et 2050, pour atteindre plus de 330 000 habitants à l'issue de cette période.

Ce vieillissement de la population départementale est source de nombreux enjeux et défis pour le territoire. Ceux-ci sont à la fois sociaux (développement de structures d'accueil, adaptation des logements, question de l'accès aux services, etc.) et économiques (soutien à la création d'emplois, développement de nouvelles activités, etc.).

---

Le projet de SCoT du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017, fixe un objectif démographique envisagé à 60 124 habitants à l'horizon 2032 sur Terres de Montaigu. Cela représente environ 13 000 habitants de plus qu'en 2014 sur l'ensemble du territoire. Tout comme à l'échelle nationale et départementale, la population locale est amenée à vieillir et pose les mêmes problématiques socio-économiques que précédemment. Il sera donc nécessaire de jouer davantage sur le solde migratoire.

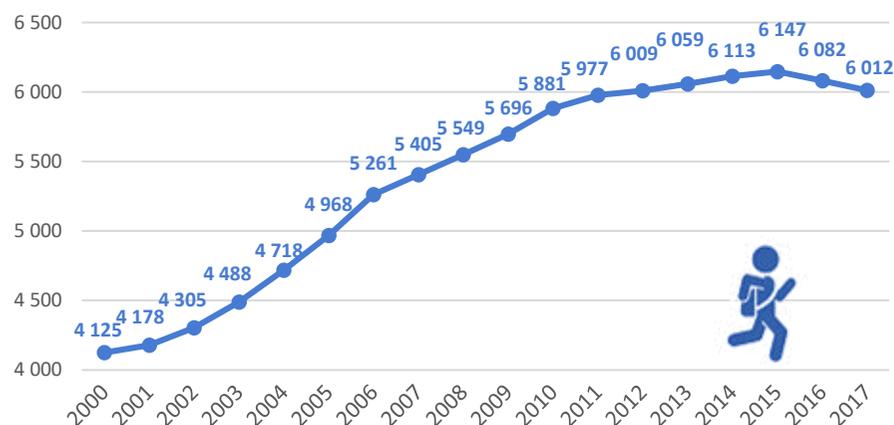
#### SYNTHESE

- Une croissance démographique départementale moins élevée qu'espérée il y a quelques années selon les projections à l'horizon 2050 (+0,53% par an en moyenne)
- 796 000 habitants envisagés en Vendée en 2050
- Un vieillissement accru de la population : 42% de personnes de plus de 60 ans en 2050 contre 28% en 2013
- Un objectif de 60 124 habitants sur la Communauté de Communes en 2032 selon le SCoT du Pays du Bocage Vendéen

## 14 - Les effectifs scolarisés

L'évolution des effectifs scolarisés en premier degré (écoles maternelles et élémentaires) est un indicateur intéressant car il reflète la vitalité démographique d'un territoire. En effet, cela est révélateur de la quantité de jeunes ménages sur le secteur concerné.

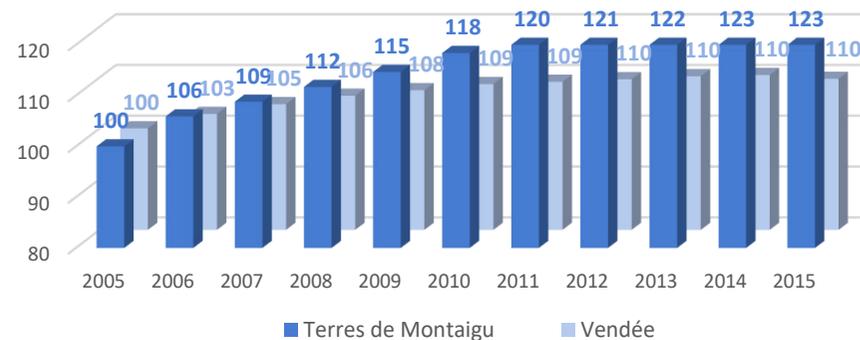
Evolution des effectifs scolarisés du premier degré entre 2000 et 2017 sur Terres de Montaigu



Source : Inspection académique 85

Terres de Montaigu connaît une augmentation constante de ses effectifs scolarisés depuis les années 2000 jusqu'en 2015. Ceux-ci ont légèrement diminué entre 2015 et 2017. A la rentrée 2017, 6 012 élèves franchissaient les portes des établissements du premier degré du territoire. C'est 46% de plus qu'en 2000 (+1 887 élèves).

Evolution comparée des effectifs scolarisés du premier degré entre 2005 et 2017 (base 100 en 2005)



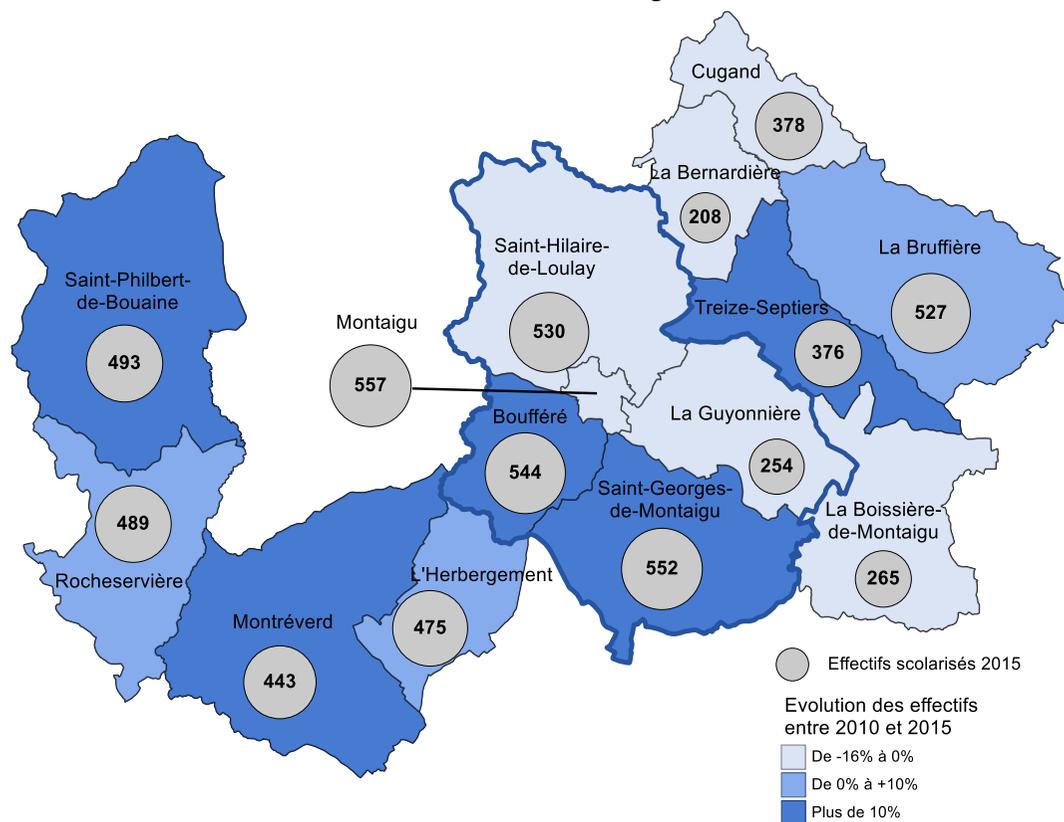
Source : Inspection académique 85

La comparaison des effectifs scolarisés du territoire avec ceux de l'ensemble du département de la Vendée montre l'accélération du nombre d'élèves dans les classes du premier degré sur Terres de Montaigu.

En 12 ans, les effectifs scolarisés enregistrent une progression de 21 points sur la Communauté de Communes, quand ils augmentent de 8 points à l'échelle de la Vendée. On assiste toutefois à une relative stabilisation des effectifs depuis 2011.

La répartition des effectifs scolarisés du premier degré par commune sur l'année scolaire 2014-2015 est globalement proportionnelle à leur peuplement. A titre d'exemple, la commune de La Bernardière concentre 3,4% des élèves et 4% des habitants de la Communauté de Communes. La commune de Montaigu représente quant à elle 9,2% des effectifs scolarisés et 11% de la population locale.

### Répartition des effectifs scolarisés du premier degré en 2015 et évolution 2010-2015 sur Terres de Montaignu



Source : Inspection académique 85

Sur les 5 dernières années, les communes de La Bernardière, La Boissière-de-Montaignu, Cugand, La Guyonnière et Saint-Hilaire-de-Loulay ont connu une baisse de leurs effectifs scolarisés (de -16% sur La Guyonnière à -1% sur La Boissière). Les autres communes ont quant à elle vu une évolution positive de leurs effectifs. La commune de Boufféré a la progression la plus importante de l'intercommunalité : +30% entre 2010 et 2015, soit 126 élèves supplémentaires.

#### SYNTHÈSE

- Des effectifs scolaires du premier degré en augmentation depuis 15 ans sur Terres de Montaignu
- 6 012 élèves à la rentrée 2017
- Une évolution variable des effectifs scolarisés entre les communes (-16% à La Guyonnière contre +30% à Boufféré entre 2010 et 2015)

# Synthèse : Démographie

## Une croissance démographique élevée mais des projections plus faibles

### CONSTATS ET LIMITES

- Une croissance démographique élevée (+1,7% entre 2009 et 2014)
- 47 144 habitants en 2014
- Un objectif de 60 000 habitants à l'horizon 2032 selon le SCoT (+1,4% sur la période 2014-2032)
- ⇒ **Les dernières tendances d'évolution démographique se situent au-dessus des +1,4%**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Maintenir la croissance démographique
- Proposer une offre de logements quantitative
- Créer plus de logements pour accueillir une population équivalente demain
- Suivre les indicateurs de population pour affiner les tendances

## Un solde naturel positif mais en baisse

### CONSTATS ET LIMITES

- De moins en moins de naissances (708 en 2007 contre 618 en 2015)
- Un faiblissement important du solde naturel (+400 habitants en 2007 contre +264 en 2015)
- ⇒ **Un solde migratoire de plus en plus prépondérant pour maintenir le dynamisme démographique du territoire**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Maintenir les actifs sur le territoire
- Attirer les jeunes ménages sur le territoire grâce à une offre de services et de travail

## Une population locale jeune, mais qui tend au vieillissement

### CONSTATS ET LIMITES

- Une population relativement jeune au regard du département : un indice de jeunesse de 1,45 sur Terres de Montaigu contre 0,85 sur la Vendée (2013)
- La part des + de 60 ans en progression sur le long terme : 28% en Vendée en 2013 contre 42% en 2050 (scénario central OMPHALE 2017)



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Maintenir les services aux personnes âgées, quel que soit leur degré d'autonomie
- Développer le réseau des professionnels de santé (généralistes par exemple)

## Un accroissement fort des effectifs scolarisés, mais en stagnation aujourd'hui

### CONSTATS ET LIMITES

- + 1 887 élèves dans les écoles maternelles et élémentaires ces 17 dernières années
- Une stabilisation des effectifs depuis 2011
- ⇒ **Une dynamique récente qui se ressent sur l'évolution des effectifs scolarisés**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Attirer les jeunes ménages pour maintenir les effectifs scolarisés



# **PARTIE 2**

## **LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE**

**21 – Le tissu économique local et l'emploi**

**22 – Le chômage**

**23 – Le niveau de vie des ménages**

**24 – Les aides au logement**

**25 – Mobilité, déplacements et infrastructures**

**26 – Les équipements et services**

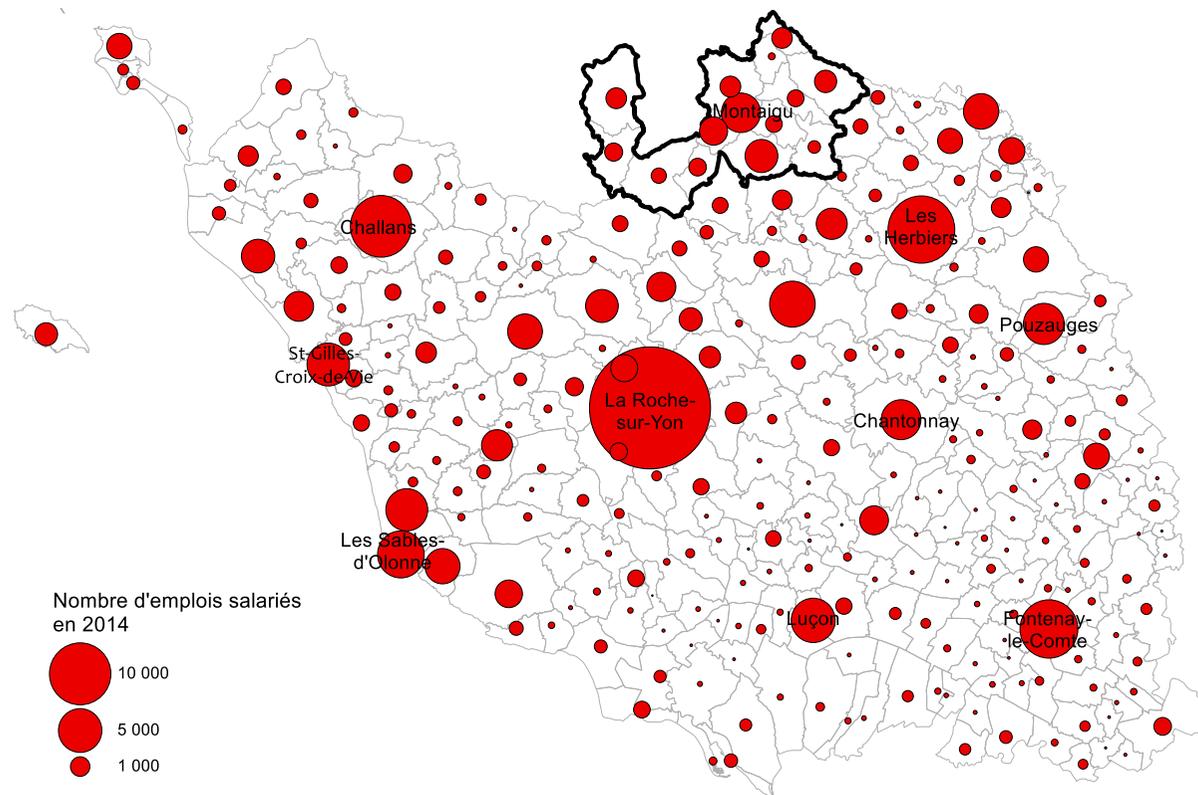


## 21 - Le tissu économique local et l'emploi

La cartographie de l'emploi salarié en Vendée est révélatrice de la vitalité économique de Terres de Montaigu par rapport au reste du département.

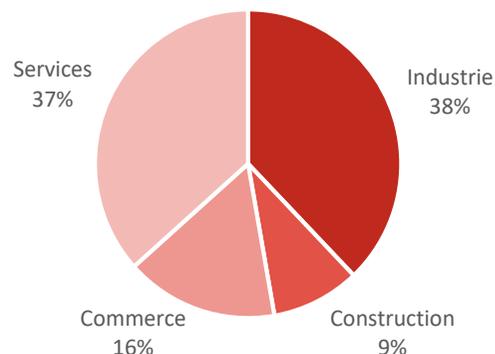
Le territoire représente 10% des effectifs salariés du département (pour 7,1% de la population vendéenne), soit 16 658 emplois en 2015 (salariés du secteur marchand non agricole).

Répartition géographique de l'emploi salarié au lieu de travail en 2014 sur le département de la Vendée



Source : INSEE, Recensement 2014

### Répartition des emplois salariés par secteur d'activités en 2015 sur Terres de Montaigu



Source : Acooss, Urssaf Pays de la Loire

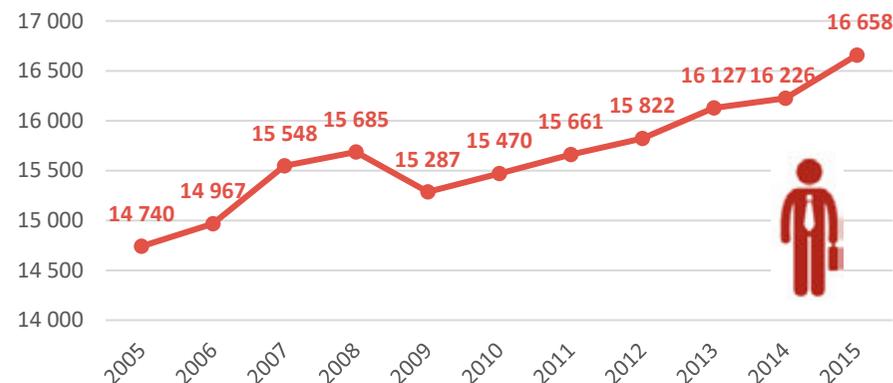
38% des salariés travaillant sur le territoire exercent leur activité dans le domaine de l'industrie, soit 6 310 emplois en 2015. Or, l'agroalimentaire concerne 40,2% de ces emplois industriels (2 539 emplois).

En effet, Terres de Montaigu abrite l'un des fleurons de l'industrie agroalimentaire française : l'entreprise Sodebo. Implantée à Saint-Georges-de-Montaigu, celle-ci embauche plus de 2 000 salariés. Parmi les autres entreprises, on trouve Vendée Mécanique Industrie (Montaigu), Brio'gel (Saint-Georges-de-Montaigu), l'Institut de Recherche Biologique (Boufféré) ou encore Cuisines Design Industries (Saint-Philbert-de-Bouaine).

Le fort dynamisme économique local repose également sur le secteur des services, qui emploie 6100 personnes en 2015.

Sur la période 2005-2015, le nombre d'emplois salariés privés sur le territoire Terres de Montaigu a augmenté de 13% en 10 ans, pour atteindre 16 658 emplois en 2015. On assiste à une baisse des effectifs en 2008, suivie d'une hausse relativement régulière depuis 2009. Celle-ci est un peu plus marquée entre 2014 et 2015 (+ 432 emplois).

### Evolution de l'emploi salarié privé entre 2005 et 2015 sur Terres de Montaigu



Emplois salariés du secteur marchand non agricole  
Source : Urssaf Pays de la Loire

### Evolution comparée de l'emploi salarié privé (base 100 en 2005)



Emplois salariés du secteur marchand non agricole  
Source : Urssaf Pays de la Loire

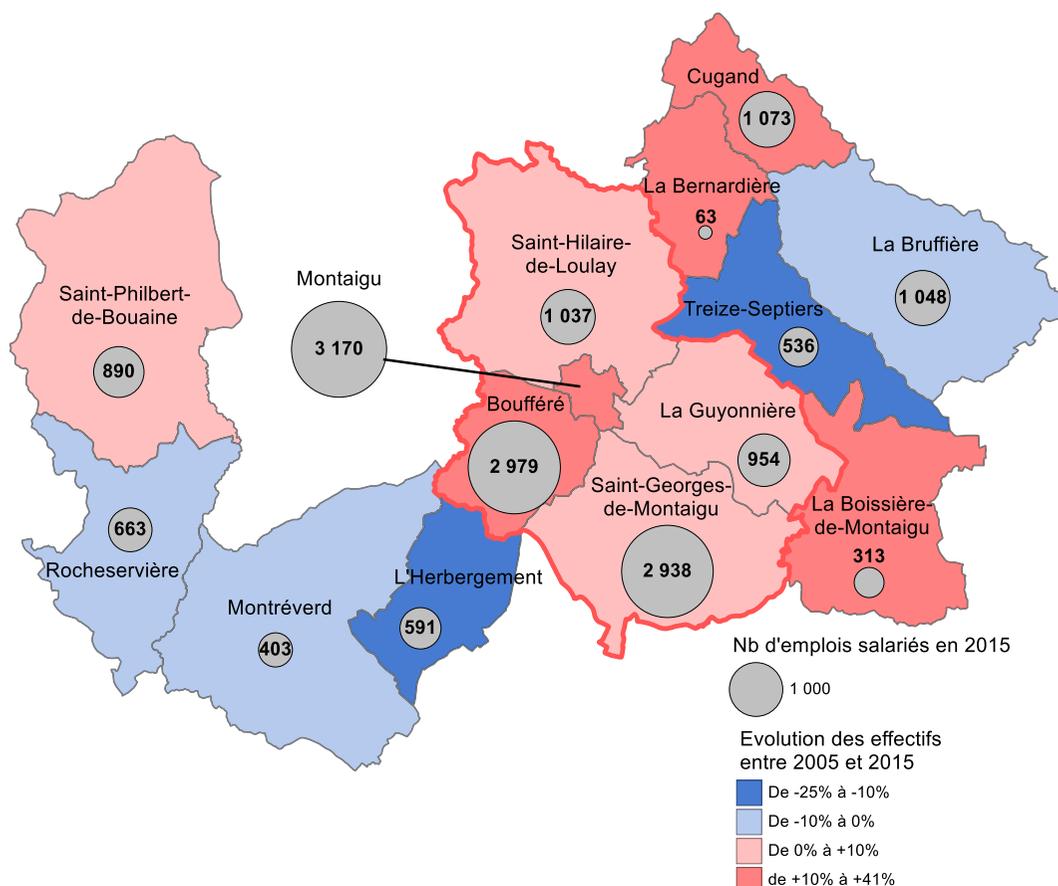
L'évolution comparée des emplois salariés privés nous révèle une progression relativement similaire entre la Communauté de Communes et le département jusqu'en 2011. Après cette date, l'emploi salarié stagne à l'échelle de la Vendée alors qu'il continue d'augmenter sur Terres de Montaigu. Il gagne ainsi 7 points entre 2011 et 2015, soit 997 emplois.

En 2015, la commune de Montaigu concentre 19% des emplois salariés de la Communauté de Communes (3170 emplois), suivie par la commune de Boufféré (17,9% soit 2 979 emplois) et Saint-Georges-de-Montaigu (17,6% soit 2 938 emplois).

progression de la Communauté de Communes avec une augmentation de 40,5% de ses effectifs salariés. Ceci est notamment dû à l'ouverture d'un pôle de distribution Leader Price. A l'inverse, la commune de Treize-Septiers détient la plus forte baisse de l'emploi salarié privé (-25,3%) en raison de la fermeture de l'entreprise Forège en 2013.

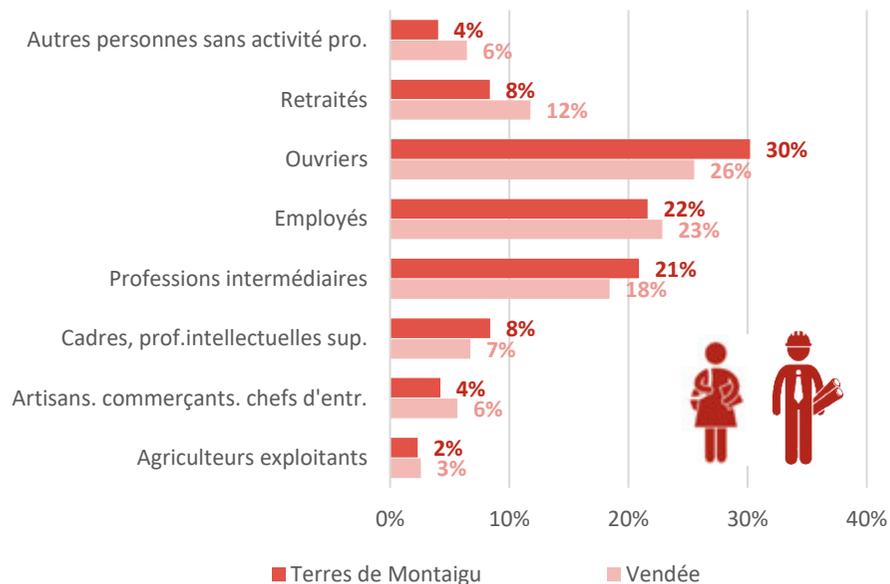
Sur la période 2005-2015, 9 communes sur 14 profitent de la croissance de l'emploi salarié privé. La commune de Boufféré enregistre la plus forte

**Répartition de l'emploi salarié privé en 2015 et évolution 2005-2015 sur Terres de Montaigu**



Emplois salariés du secteur marchand non agricole  
Source : Urssaf Pays de la Loire

### Catégorie socioprofessionnelle de la population de plus de 15 ans en 2014 sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, recensement 2014

La Communauté de Communes comptait 23 968 actifs (dont 92,9% occupés) en 2014, soit un taux d'activité local de 80,9%. Ce taux d'activité est plus important sur le territoire que sur le reste de la Vendée (74,8%), ce qui démontre le dynamisme économique de Terres de Montaigu.

On peut d'ailleurs noter la large part d'ouvriers (30%), principaux représentants du secteur industriel.

### L'entreprise Sodebo à Saint-Georges-de-Montaigu



HATEIS Habitat, 2017

#### SYNTHESE

- Une économie très dynamique, principalement liée aux secteurs industriel et tertiaire
- Des emplois salariés en constante hausse depuis 2009 : 16 658 emplois en 2015
- Un taux d'activité élevé (80,9%) qui se reflète dans la surreprésentation des ouvriers sur le territoire

## 22 - Le chômage

Dans le contexte général de crise économique, Terres de Montaigu a connu une hausse de l'indicateur de chômage entre 2010 et 2015. Toutefois, celle-ci est moins importante qu'à l'échelle départementale (+1,6 point pour l'intercommunalité contre +2,8 pour la Vendée).

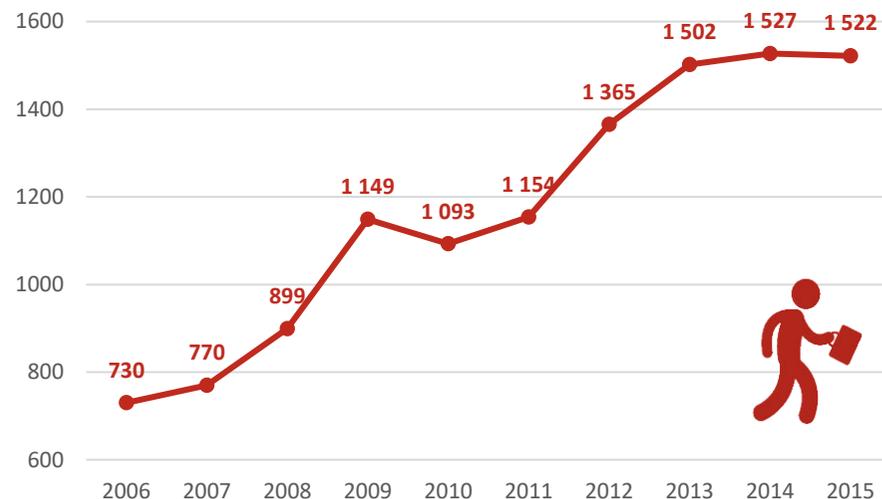
De plus, le taux de chômage de l'intercommunalité reste bien inférieur à celui de la Vendée : 6,4% contre 10,5% en 2015. Fort de son développement économique, ce territoire pâtit moins largement de cette crise.

Indicateur de chômage

	2010		2015	
	TdM	Vendée	TdM	Vendée
Hommes	4,4 %	7,2 %	5,9 %	10,2 %
Femmes	5,3 %	8,3 %	6,8 %	10,9 %
Moins de 25 ans	7,7 %	13,4 %	10,4 %	16,3 %
Plus de 50 ans	4,7%	6,6 %	7,2 %	11,1 %
Inscrits depuis plus d'un an	3,8 %	4,9 %	6,2 %	8,7 %
<b>Ensemble</b>	<b>4,8 %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>6,4 %</b>	<b>10,5 %</b>

Indicateur de chômage = nb de demandeurs d'emploi (cat. A) / population active concernée  
Source : Pôle Emploi Pays de la Loire, INSEE

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi (cat. A) entre 2006 et 2015 sur Terres de Montaigu

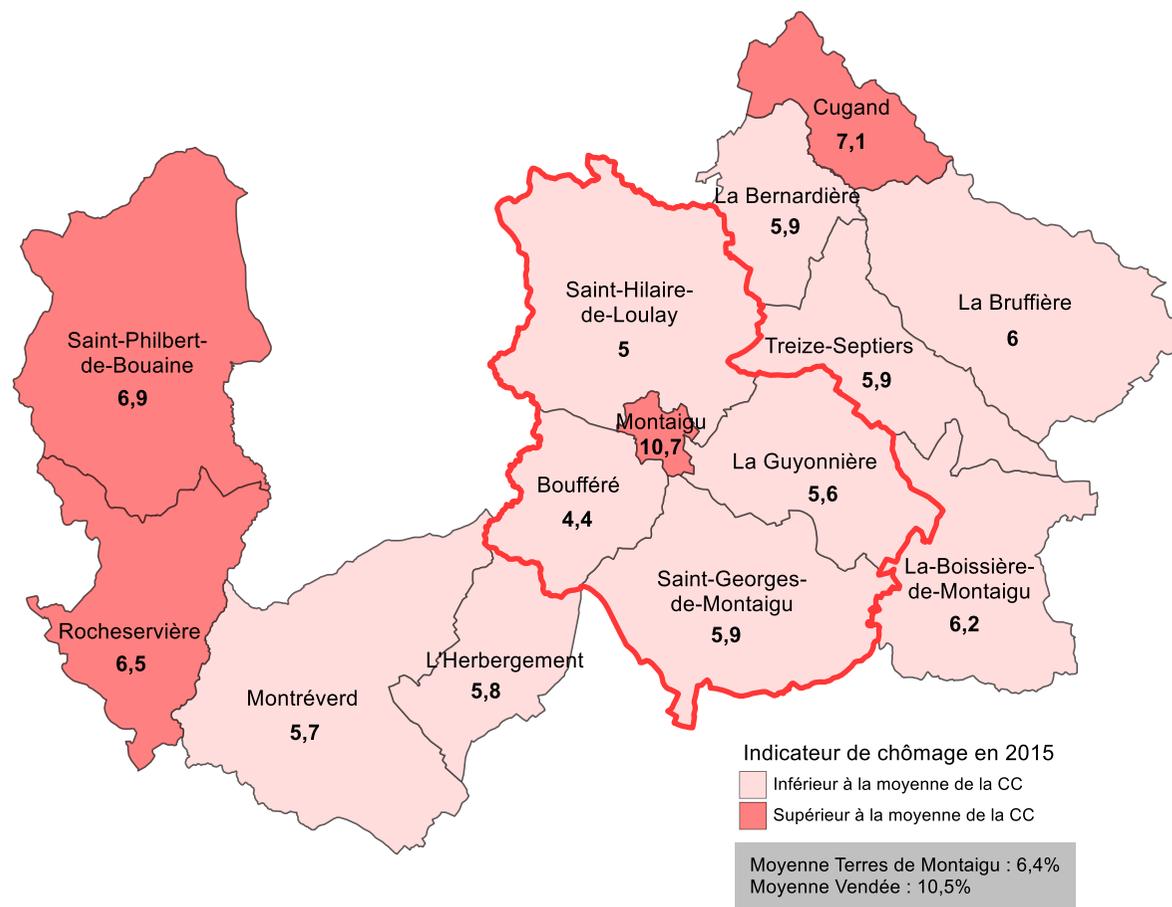


Source : Pôle Emploi Pays de la Loire

Depuis 2006, le nombre de demandeurs d'emploi n'a cessé d'augmenter (+108%), passant de 730 en 2006 à 1522 en 2015, soit 792 demandeurs supplémentaires en neuf ans.

Cette courbe fait toutefois apparaître deux légères baisses : une première entre 2009 et 2010 (-56 demandeurs) et une seconde plus récente entre 2014 et 2015 (-5 demandeurs).

### Indicateur de chômage en 2015 sur Terres de Montaigu

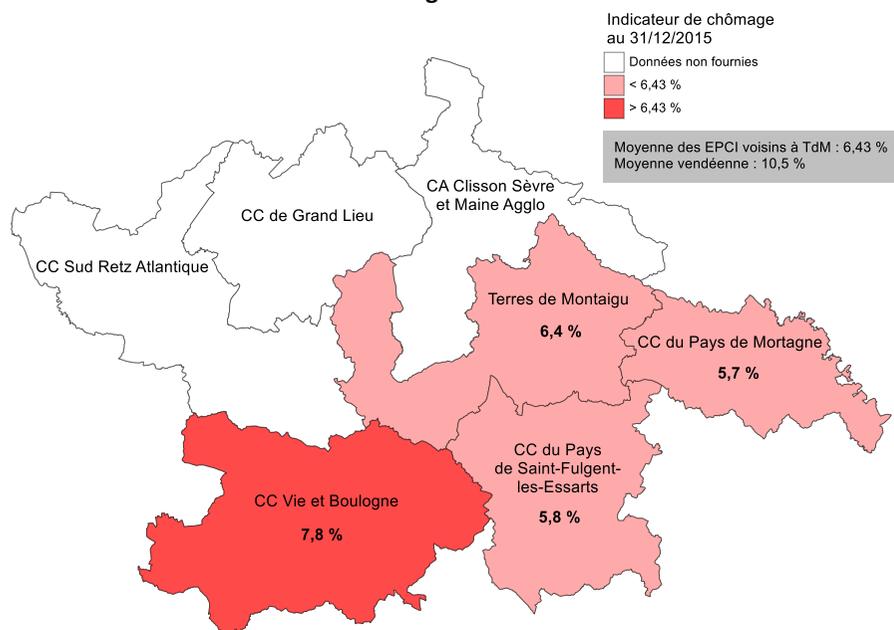


Source : Pôle Emploi Pays de la Loire, INSEE

Au sein de la Communauté de Communes, le taux de chômage reste globalement faible, à l'exception de Montaigu dont l'indicateur s'élève à 10,7%. Néanmoins, ce chiffre est lié à l'effet de centralité de la ville. En effet, dans un bassin d'emploi, la ville centre, malgré son dynamisme propre, connaît toujours un chômage plus élevé.

Avec 6,4% de demandeurs d'emploi sur la population active en 2015, Terres de Montaigu présente un indicateur de chômage faible par rapport à la moyenne départementale (10,5%). Toutefois, il se trouve dans la moyenne des EPCI qui l'entourent.

### Indicateur de chômage au 31 décembre 2015



Source : Pôle Emploi Pays de la Loire, INSEE

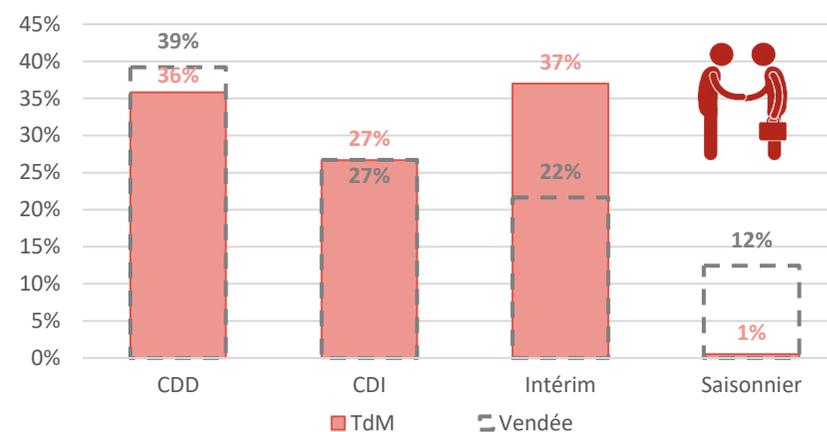
Selon l'Organisation Internationale du Travail (OIT), le plein emploi correspond à un taux de chômage inférieur à 5%. Aussi, Terres de Montaigu se rapproche de cette situation.

Toutefois, nous pouvons poser quelques limites à ce fort dynamisme économique. A l'instar de Sodebo et de Vendée Mécanique Industrie, plusieurs entreprises sont nées sur le territoire du Bocage Nord Vendéen et restent aujourd'hui encore attachées à leurs racines.

Bien que leur siège social reste leur unique lieu de production sur le territoire national, ces entreprises ont su se développer et se faire un nom dans leur domaine respectif.

Fortes de leur savoir-faire, elles attirent des profils variés, et notamment une main d'œuvre spécialisée. Or, la forte demande en ces profils spécialisés à l'échelle locale entraîne des difficultés à recruter pour les entreprises, et s'avère donc créateur de tensions sur le marché local du travail.

### Répartition de l'offre d'emploi par type de contrat de travail (offres enregistrées sur l'année 2016)



Source : Pôle Emploi Pays de la Loire

Sur l'année 2015, 2 416 offres d'emploi ont été enregistrées par Pôle Emploi sur la Communauté de Communes contre 31 107 sur la Vendée. Les parts de CDD et de CDI sont relativement similaires à celles du département.

On peut noter une part de l'emploi en intérim dans la Communauté de Communes largement supérieure à celle de la Vendée (37% contre 22%). Il y a donc une certaine précarité de l'emploi.

A l'inverse, l'emploi saisonnier y est très faible (seulement 1% contre 12% à l'échelle départementale), l'activité touristique étant peu développée sur le territoire.

#### SYNTHÈSE

- Un nombre de demandeurs d'emploi en augmentation depuis 2006
- Un niveau de chômage qui reste faible par rapport au département (6,4% contre 10,5% pour la Vendée en 2015)
- Une forte proportion d'offres d'emplois précaires (CDD et intérim)
- Une très faible part de l'emploi saisonnier

## 23 - Le niveau de vie des ménages

Le revenu global annuel moyen des ménages sur Terres de Montaigu (25 278€ en 2014) est bien supérieur à celui observé sur l'ensemble du département (24 247 €) et sur le territoire du SCoT du Pays du Bocage Vendéen (23 851 €). Il est également plus élevé que celui des EPCI voisins.

Une analyse de ces revenus entre les communes du territoire Terres de Montaigu montre des disparités internes importantes : jusqu'à 6 200 € de différence entre le revenu global moyen de la commune de Montréverd (22 307 €) et celui de la commune de Saint-Georges-de-Montaigu (28 513 €).

Cette hétérogénéité est aussi palpable sur la part de foyers fiscaux imposables en 2014. Alors que Saint-Philbert-de-Bouaine n'enregistre que 37,0% de foyers fiscaux imposables, la commune de Boufféré en compte 48,6%. On observe donc un écart de 11,6 points entre ces deux territoires. A l'échelle de la Communauté de Communes, moins d'un foyer fiscal sur deux est imposable (43,3%).

Entre 2004 et 2014, Terres de Montaigu a connu une progression des revenus plus rapide que sur la Vendée (+62% contre +56%), mais moins importante que celle observée à l'échelle du SCoT.

### Le revenu des ménages en 2014

	Nb de foyers fiscaux	% foyers fiscaux imposables	Revenu imposable annuel moyen	Evol. 2004-2014	Revenu global annuel moyen	Evol. 2004-2014
La Bernardière	866	46,8%	32 817 €	54%	24 745 €	70%
La Boissière-de-Montaigu	1 123	39,0%	32 589 €	60%	23 449 €	64%
Boufféré*	1 496	48,6%	37 567 €	61%	28 198 €	65%
La Bruffière	1 999	40,2%	30 426 €	55%	22 418 €	64%
Cugand	1 781	46,7%	39 571 €	42%	27 582 €	46%
La Guyonnière*	1 326	46,2%	36 328 €	61%	26 535 €	66%
L'Herbergement	1 476	44,4%	34 883 €	58%	25 235 €	62%
Montaigu*	2 932	45,7%	40 666 €	66%	26 380 €	62%
Montréverd	1 841	38,0%	31 314 €	65%	22 307 €	81%
Rocheservière	1 636	37,6%	34 518 €	57%	23 479 €	67%
St-Georges-de-Montaigu*	2 029	48,2%	38 855 €	52%	28 513 €	54%
St-Hilaire-de-Loulay*	2 198	44,4%	35 964 €	63%	26 030 €	62%
St-Philbert-de-Bouaine	1 645	37,0%	31 344 €	54%	22 647 €	65%
Treize-Septiers	1 590	42,6%	34 798 €	66%	24 938 €	66%
*CN Montaigu-Vendée	9 981	46,6%	37 876 €	61%	27 131 €	62 %
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>23 938</b>	<b>43,3%</b>	<b>35 757 €</b>	<b>58%</b>	<b>25 278 €</b>	<b>62%</b>
CC Pays de Mortagne	14 163	40,6%	35 176 €	58%	24 337 €	63%
CC Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts	14 046	39,7%	33 863 €	57%	23 521 €	65%
CC Vie et Boulogne	21 694	39,7%	37 090 €	56%	24 522 €	56%
CC Sud Retz Atlantique	14 659	35,9%	35 034 €	NR	22 564 €	NR
CC de Grand Lieu	18 527	46,0%	38 323 €	NR	27 034 €	NR
CA Clisson Sèvre et Maine Agglo	26 428	46,8%	39 070 €	NR	27 506 €	NR
<b>SCoT Pays du Bocage Vendéen</b>	<b>91 198</b>	<b>41,0%</b>	<b>34 482 €</b>	<b>57%</b>	<b>23 851 €</b>	<b>67%</b>
<b>Vendée</b>	<b>369 883</b>	<b>42,1%</b>	<b>36 669 €</b>	<b>55%</b>	<b>24 247 €</b>	<b>56%</b>

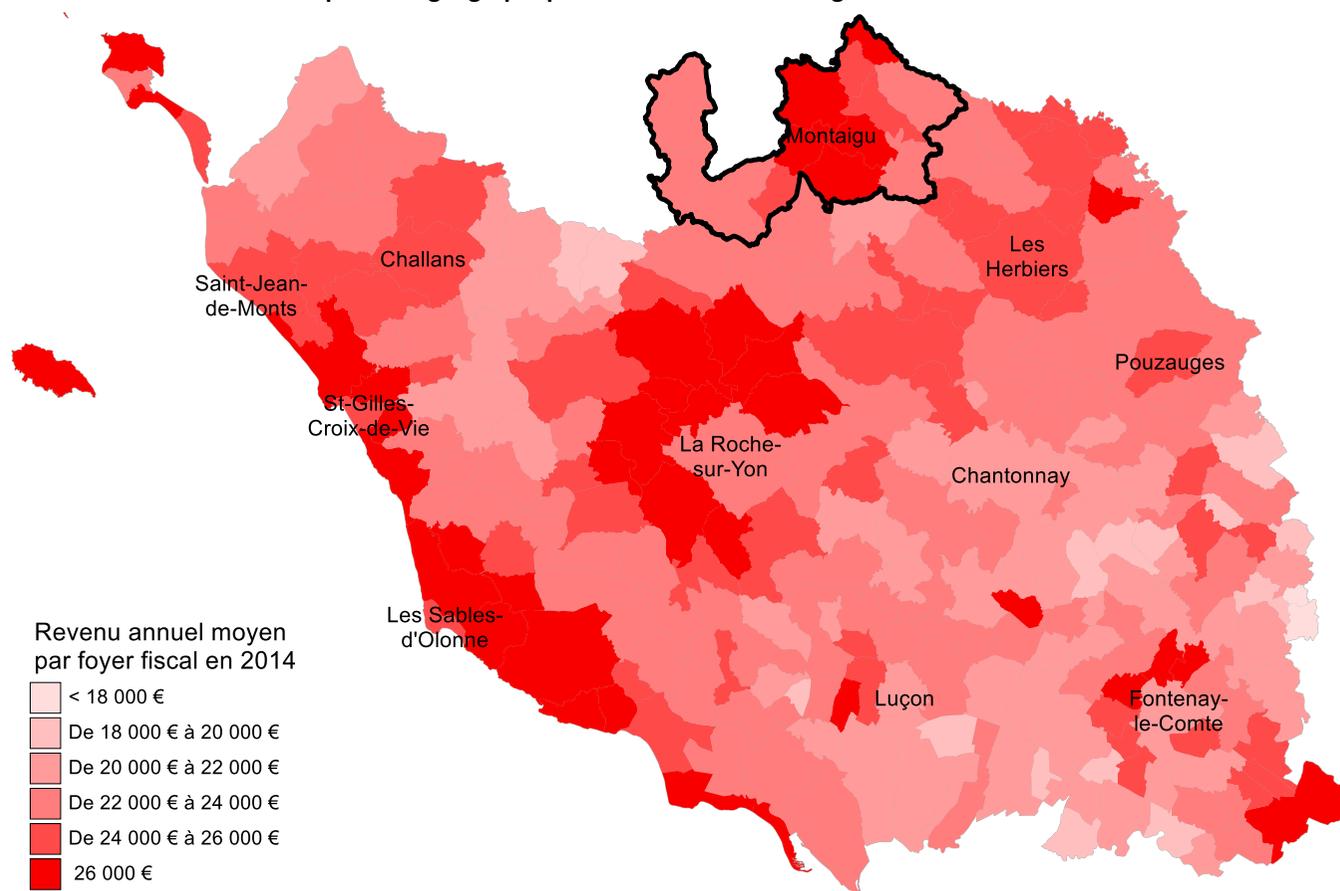
Revenu global moyen : revenus nets perçus par les membres d'un même foyer fiscal

Revenu imposable moyen : revenus nets servant de base de calcul pour les impôts

NR : Données non renseignées

Source : Direction Générale des Finances Publiques

### Répartition géographique des revenus des ménages vendéens en 2014



Source : INSEE, Direction Générale des Finances Publiques

La cartographie des revenus des ménages vendéens en 2014 illustre le niveau de revenu plutôt élevé du territoire à l'échelle du département.

En 2015, 57,1% des ménages du territoire Terres de Montaigne ont des ressources inférieures au plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social public ou privé sur le territoire (57,6% en Vendée, 56,1% en Pays de la Loire).

Selon la définition FILOCOM, 10% des ménages de la Communauté de Communes se trouvent en dessous du seuil de pauvreté cette même année.

#### SYNTHÈSE

- Un revenu global annuel moyen supérieur à la moyenne départementale (25 278 € contre 24 247 € en 2014)
- Toutefois, moins d'un foyer fiscal sur deux imposable (43,3%)
- 57,1% des ménages du territoire peuvent prétendre à un logement HLM en 2015

## 24 - Les aides au logement

### 241. Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

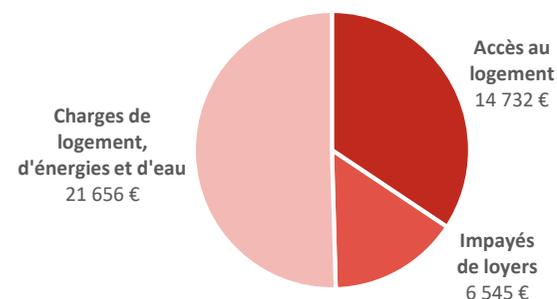
Créé en 1991, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a pour vocation d'aider les ménages en difficulté à accéder à un logement ou à se maintenir dans celui-ci. Ce fonds s'intègre au PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) et est géré par le Conseil Départemental de la Vendée et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), en partenariat avec des co-financeurs, dont certains EPCI.

En 2015, l'enveloppe budgétaire départementale du FSL était de 1,63 millions d'euros, dont 43% accordés sous forme de prêts et 44% sous forme de subventions (le reste comprend les mesures d'accompagnement social lié au logement, l'aide à la gestion locative et les remises gracieuses).

Avec 42 933 € d'aides attribuées sur son territoire en 2015, la Communauté de Communes a consommé 2,6% de l'enveloppe départementale en 2015, pour 7,1% de la population vendéenne. Il y a donc une faible sollicitation du FSL par les ménages du territoire.

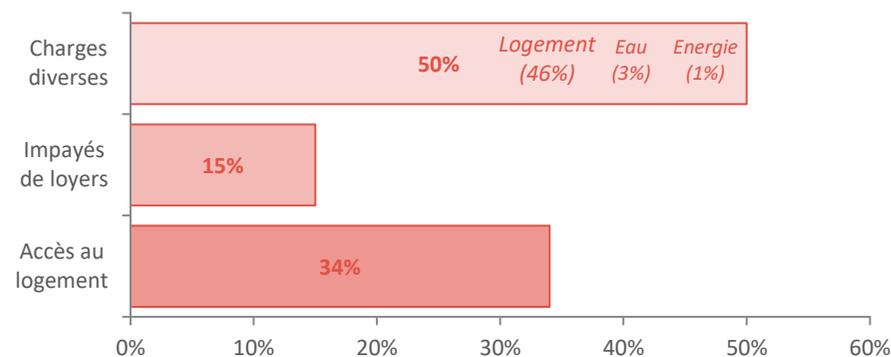
126 familles ont bénéficié du Fonds de Solidarité pour le Logement sur le territoire communautaire en 2015. Majoritairement, les ménages ont sollicité le FSL pour les impayés de charges de logement, d'énergies et d'eau (50%). Ces derniers peuvent avoir pour origine la qualité du bâti (bâtiment énergivore) mais également le suréquipement du ménage ou bien encore leurs mauvaises habitudes (chauffage allumé lors de l'aération des pièces...). Le deuxième type d'aide porte sur l'entrée dans le logement (34% du montant total attribué sur la Communauté de Communes). En effet, cette étape du parcours résidentiel nécessite des frais supplémentaires (dépôt de garantie, premier loyer, achat des équipements nécessaires, etc.) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur l'équilibre des petits budgets. Enfin, il s'agit ensuite les impayés de loyers (15%).

Répartition des sommes distribuées par le FSL selon le type d'aide en 2015 sur Terres de Montaigu



Source : CAF de la Vendée

Répartition des ménages selon le type de soutien apporté par le FSL en 2015 sur Terres de Montaigu



Source : CAF de la Vendée

**Evolution 2013-2015 des aides accordées par le FSL  
sur Terres de Montaigu**

	2013		2015	
	Nb de bénéficiaires	Montant	Nb de bénéficiaires	Montant
Impayés de loyers	5	4 276 €	11	6 545 €
Accès au logement	30	6 348 €	41	14 732 €
Charges de logement, d'énergies et d'eau	76	21 571 €	74	21 656 €
<b>TOTAL Terres de Montaigu</b>	<b>111</b>	<b>32 195 €</b>	<b>126</b>	<b>42 933 €</b>

*Source : CAF de la Vendée*

Entre 2013 et 2015, le montant du FSL attribué sur le territoire Terres de Montaigu a augmenté de 33%, et le nombre de bénéficiaires a également progressé de 14%. Le montant moyen des aides FSL évolue donc à la hausse.

### 242. Les allocations logement (AL)

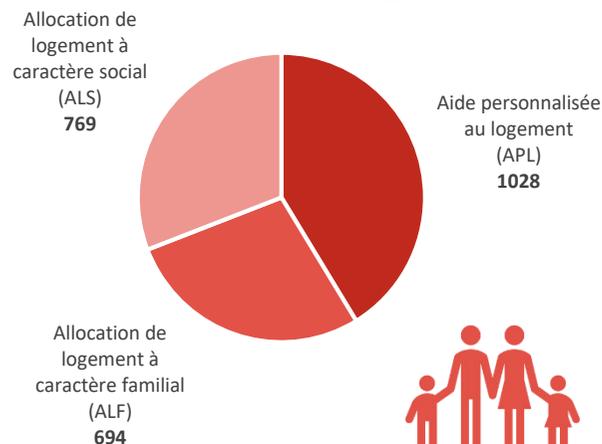
Les aides au logement de l'Etat (APL, ALF, ALS) sont destinées à réduire le montant des loyers ou des mensualités d'emprunt immobilier des ménages aux ressources modestes. Ces trois types d'aides au logement ne sont pas cumulables.

L'aide personnalisée au logement (APL) est destinée aux locataires d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat, mais également aux accédants à la propriété ou déjà propriétaire, ayant contracté un prêt spécifique pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien.

L'allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont soit des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge, soit qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

L'allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

### Répartition des ménages selon le type d'aide au logement perçue en 2016 sur Terres de Montaigu



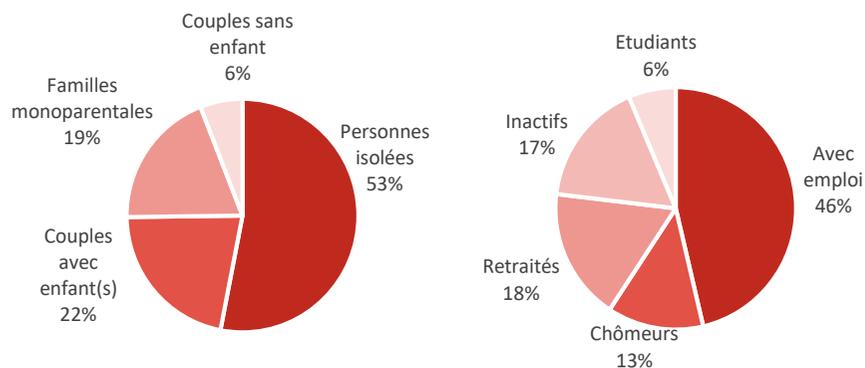
*Source : Fichier CAF 2016*

Au sein du territoire Terres de Montaigu, 2 491 ménages bénéficient d'une aide au logement, soit 13% des ménages du territoire. Cela représente 2 points de moins qu'à l'échelle vendéenne (15%).

Ils ont principalement bénéficié de l'APL (41%), puis de l'ALS (31%) et enfin de l'ALF (28%).

La majorité des ménages aidés sont des personnes isolées (53%). Par ailleurs, 46% des allocataires ont un emploi et 17% d'entre eux sont inactifs.

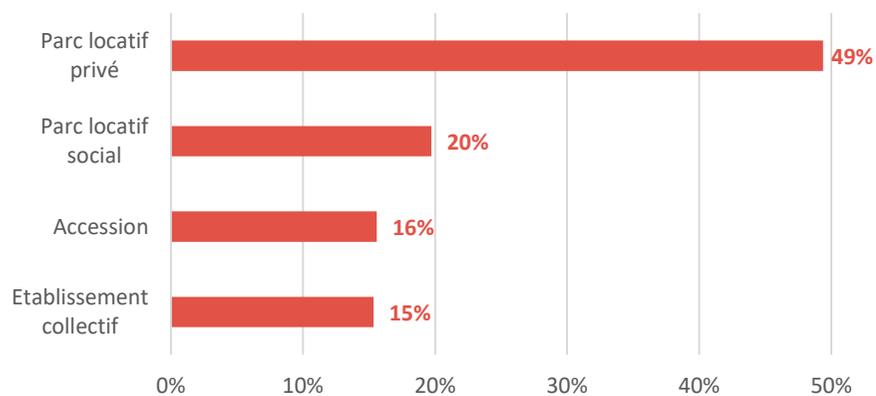
### Profil des allocataires logement en 2016 sur Terres de Montaigu



Source : Fichier CAF 2016

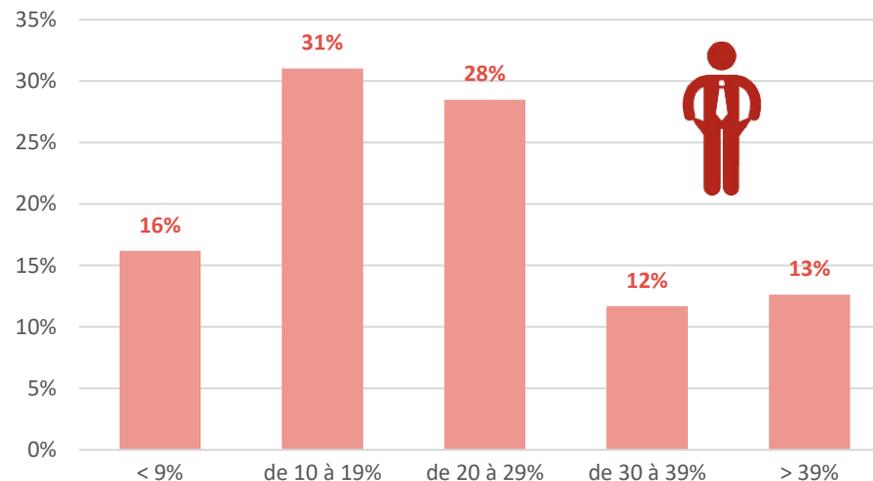
Si 69% des allocataires percevant une aide au logement sont locataires, 49% résident dans le parc locatif privé, contre 20% dans le parc public.

### Statut d'occupation des ménages percevant une aide au logement en 2016 sur Terres de Montaigu



Source : Fichier CAF 2016

### Les ménages percevant une aide au logement selon le taux d'effort en 2015 sur Terres de Montaigu



Taux d'effort = montant de la mensualité de remboursement / revenus mensuels  
Source : Fichier CAF 2015

Généralement, les banques accordent des prêts dont le montant maximal des mensualités représente un taux d'effort de 25% à 35% pour l'emprunteur. Sur la Communauté de Communes, 25% des ménages percevant une aide au logement ont un taux d'effort de plus de 30%.

#### SYNTHESE

- Des aides apportées par le FSL aux ménages du territoire principalement pour les impayés de charges de logement, d'énergies et d'eau (50% des bénéficiaires en 2015)
- 13% des ménages du territoire bénéficient d'une aide au logement en 2015
- Une majorité de personnes seules et locataires du parc privé
- 16% des aides au logement permettent de soutenir l'accession
- Un quart des ménages a un taux d'effort supérieur à 30%

## 25 - Mobilité, déplacements et infrastructures de transport

Pour leurs déplacements domicile-travail en 2014, les habitants de la Communauté de Communes ont massivement recours à l'utilisation de leur voiture ; cela représente 85,7% des déplacements domicile-travail. Ce résultat s'explique notamment par la faible desserte en réseau de transport en commun.

Les déplacements domicile-travail en 2014

	Nb d'actifs occupés	Mode de transport					Distance moy.
		Marche à pied	Deux roues	Transport en commun	Voiture Camion	Sans transport	
TdM	22 166	3,3%	3,4%	2,9%	85,7%	4,8%	-
Vendée	269 445	4,3%	3,7%	1,5%	85,1%	5,4%	24,6 km

Source : INSEE, Recensement 2014, Indicateurs DREAL

Par ailleurs, le département de la Vendée a un taux d'équipement automobile de 91,1% en 2014, soit 10 points de plus qu'à l'échelle de la France métropolitaine.

45,3% des actifs occupés de la Communauté de Communes travaillent dans une autre commune du département que celle où ils résident. 28,1% travaillent quant à eux dans un autre département de la région de résidence (la Loire-Atlantique pour la plupart). Enfin, un quart d'entre eux exercent leur activité professionnelle dans leur commune de résidence ; c'est 10% de moins qu'à l'échelle du département.

Cela reflète les difficultés qu'ont les actifs pour se loger sur le territoire, et souligne ainsi l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements.

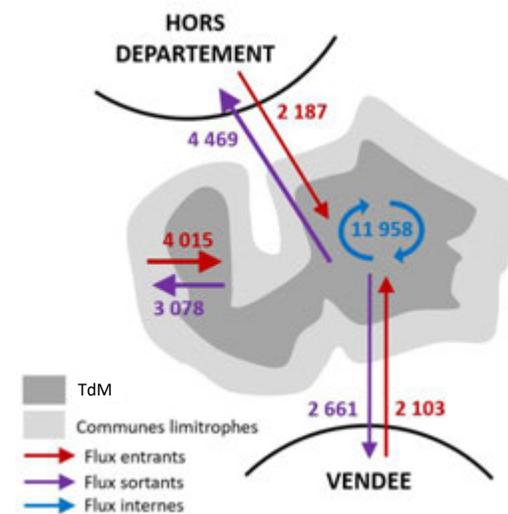
Les lieux de travail en 2014

	Commune de résidence	Autre commune du département de résidence	Autre département de la région de résidence	Autre région en France	Autre
TdM	25,4%	45,3%	28,1%	1,2%	0%
Vendée	35,9%	53,9%	6,4%	3,7%	0,1%

Source : INSEE, Recensement 2014

La cartographie des flux domicile-travail révèle une majorité de flux internes au territoire intercommunal de la part des actifs occupés : 11 958 personnes travaillent au sein de la Communauté de Communes et 10 208 travaillent à l'extérieur de ce territoire. De plus, 8 305 actifs des territoires voisins viennent quotidiennement travailler sur l'une des communes de Terres de Montaigu.

Les flux de déplacements domicile-travail en 2014 sur Terres de Montaigu



Source : Terres de Montaigu, recensement 2014

Le réseau routier en 2016



Source : IGN (Geoportail)

Situé au cœur du triangle formé par Nantes, Cholet et La Roche-sur-Yon, le territoire Terres de Montaigu bénéficie d'une bonne desserte routière.

Plusieurs axes majeurs structurent le territoire :

- L'Autoroute A83, traversant l'intercommunalité du nord au sud et reliant Nantes (44) à Niort (79) ;
- La route départementale 137, allant de Saint-Malo (35) à Bordeaux (33) en desservant Montaigu ;
- La route départementale 753 reliant Cholet (49) à Saint-Jean-de-Monts et passant par Montaigu ;
- La route départementale 937 qui va des Sorinières (44) à La Roche-sur-Yon et dessert Rocheservière ;
- La route départementale 763 reliant Ancenis (44) à Belleville-sur-Vie.

Le réseau de transport régional des Pays de la Loire



Source : Région des Pays de la Loire, juillet 2017

Le développement du réseau de transports, notamment avec l'ouverture de l'A83 un peu avant les années 2000, a été un facteur majeur de l'expansion du territoire ; cela a permis d'attirer un grand nombre d'actifs.

La Communauté de Communes est desservie par plusieurs lignes ferroviaires TER. Les lignes 8 et 9 reliant Nantes à La Roche-sur-Yon s'arrêtent notamment en gares de Montaigu et de L'Herbergement-Les Brouzils.

Les lignes TER et autocar n°6 desservent quant à elles les arrêts Cugand et Bousay-La Bruffière.

**Fréquentation (en nombre de voyageurs)  
en gares de Montaigu et de L'Herbergement**

	2014	2015	2016
Montaigu	303 388	314 870	310 298
L'Herbergement-Les Brouzils	66 789	72 591	82 615

*Source : SNCF, Open Data*

La fréquentation des deux gares du territoire intercommunal est globalement en hausse entre 2014 et 2016. En pleine semaine, le parking de la gare de Montaigu est d'ailleurs saturé.

A noter que la gare de Montaigu, actuellement 3<sup>ème</sup> gare du département, est en pleine mutation pour devenir un Pôle d'Echange Multimodal (PEM). Cela va permettre de faire de la gare une véritable porte d'entrée sur le territoire et de constituer une réponse à la croissance démographique.

Ce projet fait notamment suite au succès rencontré par la création du tram-train reliant Nantes à Clisson. En effet, les actifs travaillant sur Nantes mais recherchant un cadre de vie plus calme et un foncier plus accessible sont de plus en plus nombreux. Ils optent donc pour un choix résidentiel en deuxième ou troisième couronne (laquelle se juxtapose en partie à la Communauté de Communes).

De plus, trois lignes de bus du réseau Cap Vendée circulent sur la Communauté de Communes :

- La ligne 180 (Nantes - La Roche-sur-Yon) ;
- La ligne 270 (Nantes - Les Herbiers) ;
- La ligne 290 (La Châtaigneraie - Nantes).

**La gare de Montaigu**



*HATEIS Habitat, 2017*

**SYNTHESE**

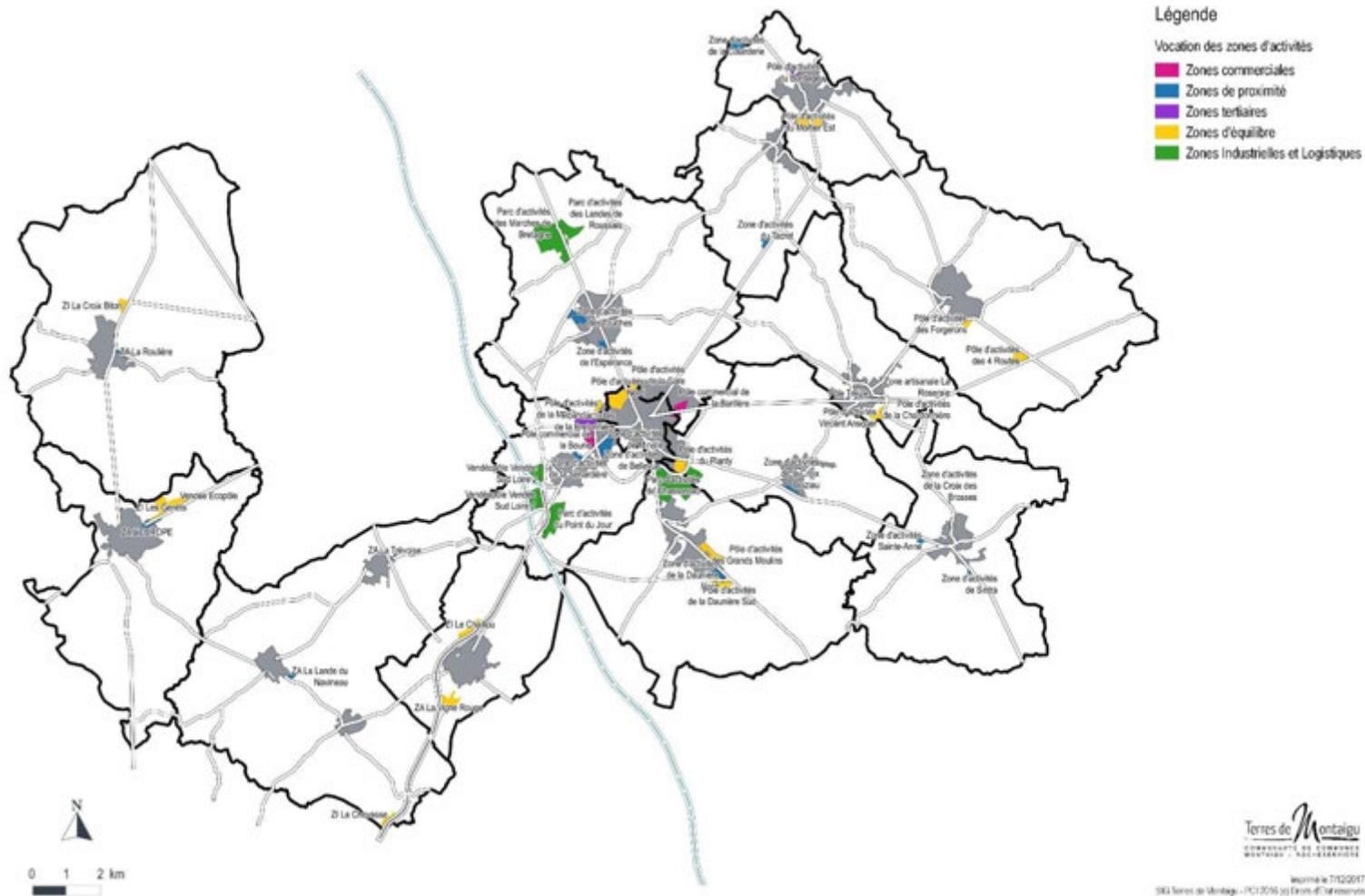
- Une prédominance de l'automobile dans les trajets quotidiens
- De nombreux déplacements en direction de Nantes et son agglomération
- Une bonne desserte routière (une autoroute et plusieurs routes départementales)
- Un territoire plutôt bien desservi en transports collectifs (plusieurs lignes TER et autocar)
- Le réseau ferroviaire, un véritable atout pour le territoire à développer (arrivée prochaine d'un pôle d'échange multimodal à Montaigu)

## 26 - Les équipements et services

Le choix de la localisation de son logement est influencé par l'accessibilité à son lieu de travail, aux commerces, aux services, aux loisirs, etc. Les implantations de ces différents équipements sont donc autant de facteurs de qualité de vie et d'attractivité du territoire.

Or, sur le plan économique, Terres de Montaigu se montre extrêmement dynamique. Elle comprend aujourd'hui près de 200 hectares de zones d'activités (commerciales, tertiaires, industrielles, etc.).

Les zones d'activités économiques en Terres de Montaigu



Source : SIG, Communauté de Communes Terres de Montaigu

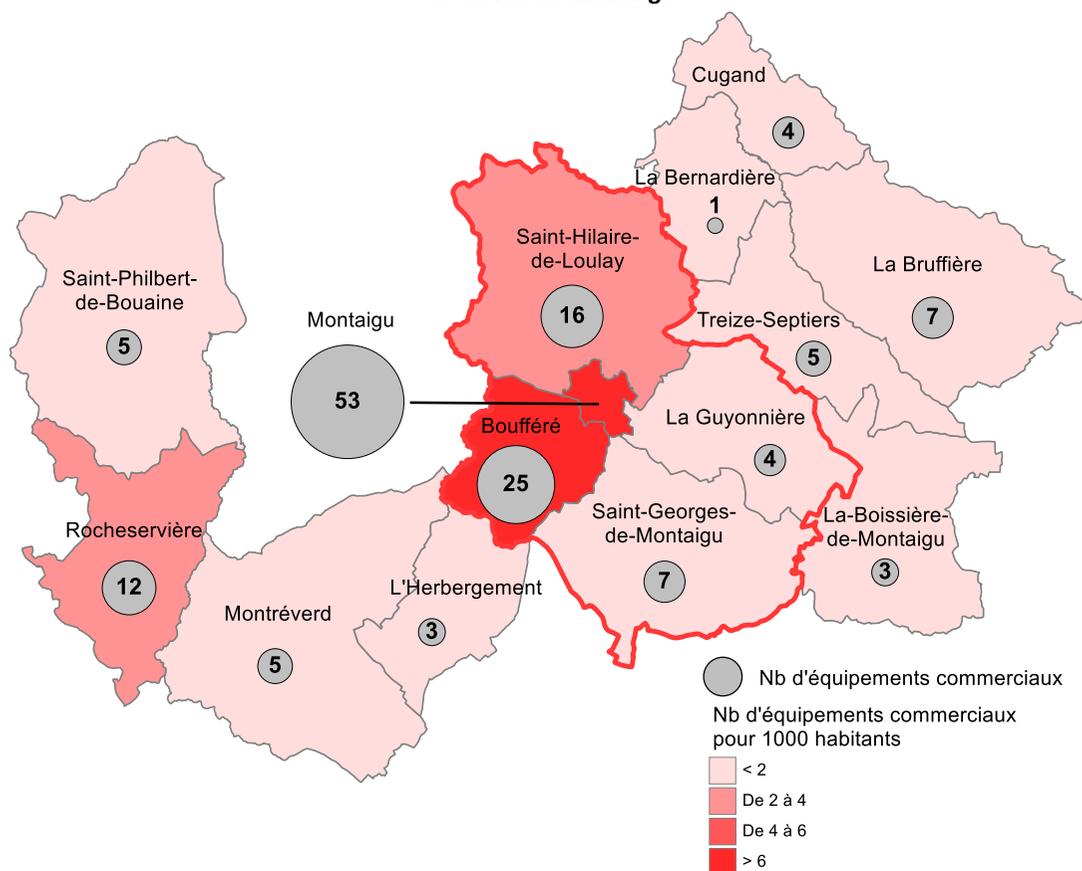
Parmi les principaux pôles d'activités économiques de l'intercommunalité, on peut trouver celui du Point-du-jour (Boufféré), la zone des Marches de Bretagne (Saint-Hilaire-de-Loulay), la zone industrielle du Chassereau (Saint-Georges-de-Montaigu) ou encore la zone industrielle Les Genêts (Rocheservière).

Au niveau commercial, la Communauté de Communes présente une offre relativement faible (tous équipements confondus) : environ 3 établissements

commerciaux pour 1 000 habitants contre 5 à l'échelle de la Vendée. Cette donnée départementale est toutefois à nuancer en raison de la zone littorale touristique qui dope les chiffres.

En 2016, Terres de Montaigu compte 150 établissements commerciaux, dont un tiers localisé sur Montaigu. Il s'agit principalement de commerces de gamme de proximité (boulangerie, épicerie, etc.) et de gamme intermédiaire (supermarché, magasins de vêtements, etc.).

**Les établissements de commerce en 2016 sur Terres de Montaigu**



Source : INSEE - Base Permanente des Equipements (BPE) 2016

En matière de services de santé, en 2016, le territoire compte 31 structures (maisons de santé, pharmacies, urgences, ambulances, etc.), principalement concentrées dans la commune de Montaigu.

Quant aux professionnels de santé, ils sont 37 médecins généralistes, 11 médecins spécialistes, 38 masseurs-kinésithérapeutes, 29 infirmiers et 27 dentistes (source : ARS Pays de la Loire).

D'après le Répertoire Partagé des Professionnels de Santé (RPPS), la France comptait 102 485 médecins généralistes en 2015, soit 1,55 professionnel pour 1 000 habitants. A l'échelle locale, le taux est inférieur à 1, synonyme d'un manque de praticiens sur le territoire. En Vendée, la densité de médecins généralistes était de 0,72 pour 1 000 habitants en 2015 et sur la Communauté de Communes, ce taux était de 0,79.

L'Ordre des Médecins souligne la baisse inquiétante du nombre de médecins généralistes alors que la population continue d'augmenter. Cette tendance est notamment visible à l'échelle locale et pourrait poser problème pour le maintien à domicile des personnes âgées, d'autant plus que leur part est amenée à augmenter dans les années à venir. Cela pourrait également freiner l'arrivée de nouveaux ménages, notamment ceux ayant des enfants en bas âge.

En termes de structures d'accueil pour les personnes âgées, l'intercommunalité compte un foyer logements, 15 structures pour personnes âgées indépendantes et 2 services de soins infirmiers à domicile.

La Communauté de Communes propose plusieurs structures d'accueil destinées à la petite enfance : 1 crèche, 3 micro-crèches, 3 haltes garderies et 1 structure multi-accueil.

Concernant les structures d'enseignement, l'intercommunalité dispose de 3 écoles maternelles, 26 écoles primaires, 3 écoles élémentaires, 3 collèges, 2 lycées d'enseignement général et 2 lycées professionnels. La Communauté de Communes comprend également 6 établissements d'enseignement supérieur (dont 5 sont localisés à Montaigu).

L'ensemble de ces équipements est essentiel pour le territoire car il permet à un enfant de pouvoir effectuer l'intégralité de son parcours scolaire dans un environnement proche et donc aux familles de bénéficier d'un véritable confort.

### Un foyer logement



HATEIS Habitat, 2017

### SYNTHESE

- Un territoire économiquement dynamique (200 hectares de zones d'activités)
- Un niveau d'équipements commerciaux plus faible que la moyenne départementale (3 pour 1 000 habitants contre 5 en Vendée) mais correct
- Un manque de médecins généralistes
- De nombreux établissements pour enfants et personnes âgées

# Synthèse : Contexte socio-économique et organisation spatiale du territoire

## Une économie dynamique, principalement liée à l'industrie

### CONSTATS ET LIMITES

- 10% des effectifs salariés du département (16 658 emplois) pour 7,1% de la population en 2014
- Un secteur industriel générateur de 38% des emplois
- Plusieurs entreprises d'envergure nationale (Sodebo, Leader Price, etc.)
- Un taux de chômage de seulement 6,4% (situation de quasi plein emploi) : 1 522 demandeurs d'emploi en 2015
- ⇒ **Une réserve de main d'œuvre qualifiée peu nombreuse qui pourrait, dans l'avenir, fragiliser le développement des entreprises locales**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Soutenir l'activité économique en favorisant l'accueil des actifs sur le territoire
- Augmenter les capacités d'accueil en logements du territoire

## Un niveau de vie plutôt élevé mais qui masque des disparités

### CONSTATS ET LIMITES

- Un revenu global annuel moyen de 25 278 € sur l'EPCI contre 24 247 € sur le département en 2014
- Toutefois, 57% des ménages éligibles à un logement HLM en 2015
- 13% des ménages ont perçu une aide au logement en 2016
- ⇒ **Malgré des revenus supérieurs à la moyenne vendéenne, beaucoup de ménages ne résident pas sur la commune de leur lieu de travail**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Privilégier l'accession à la propriété pour les actifs du territoire
- Favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes

## Un territoire bien desservi en équipements et en réseau de transports

### CONSTATS ET LIMITES

- Plus de 200 hectares de zones d'activités
- Une offre en équipements commerciaux correcte
- Beaucoup de déplacements domicile-travail dont l'origine se situe en périphérie des lieux d'emplois (ex : 126 déplacements journaliers de Montréverd vers Montaigu)
- ⇒ **Le pôle d'échange multimodal de Montaigu au cœur du réseau de transports**
- ⇒ **Un manque de médecins généralistes qui peut poser problème, notamment en raison du vieillissement de la population**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Maintenir l'offre en équipements commerciaux
- Faciliter l'accès aux infrastructures de transports et aux services du territoire
- Développer l'offre de logements à proximité des lieux d'emplois
- Développer les services de santé, notamment le nombre de médecins généralistes



## **PARTIE 3**

### **LE LOGEMENT**

- 31 – La structure du parc de logements**
- 32 – La dynamique locale de l'immobilier**
- 33 – L'accession à la propriété**
- 34 – Le logement locatif**
- 35 – L'amélioration de l'habitat**
- 36 – Le logement des personnes âgées ou handicapées**
- 37 – Le logement des personnes défavorisées**
- 38 – Les hébergements touristiques et saisonniers**
- 39 – L'accueil des gens du voyage**

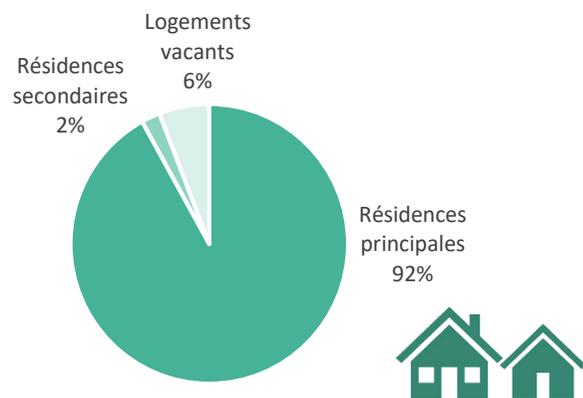


## 31 - La structure du parc de logements

### 311. Les caractéristiques générales du parc de logements

En 2015, Terres de Montaigu comptait 20 493 logements, soit 4,9% du parc total de logements du département.

Typologie du parc de logements en 2015  
sur Terres de Montaigu



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

Le parc de logements de la Communauté de Communes est composé à 92% de résidences principales. La part de logements vacants est identique à celle du département (6%). En revanche, les résidences principales sont sous-représentées (2% contre 22% en Vendée) du fait de la faible attractivité touristique du territoire Terres de Montaigu.

Toutes les communes du territoire ont un parc de logements majoritairement composé de résidences principales (de 89% pour Cugand à 96% pour Boufféré). Les résidences secondaires ne dépassent pas 4% (cas de Cugand) du parc total de logements.

Répartition des logements selon le type en 2015  
sur Terres de Montaigu

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Parc total de logements
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	
La Bernardière	668	94%	18	3%	24	3%	710
La Boissière-de-Montaigu	885	93%	20	2%	51	5%	956
Boufféré*	1212	96%	NS	-	45	4%	1 266
La Bruffière	1525	92%	47	3%	93	5%	1 665
Cugand	1341	89%	57	4%	102	7%	1 500
La Guyonnière*	1038	95%	15	1%	37	4%	1 090
L'Herbergement	1163	93%	18	2%	66	5%	1 247
Montaigu*	2487	90%	81	3%	201	7%	2 769
Montréverd	1331	93%	47	3%	61	4%	1 439
Rocheservière	1286	90%	44	3%	98	7%	1 428
St-Georges-de-Montaigu*	1659	93%	32	2%	100	5%	1 791
St-Hilaire-de-Loulay*	1717	90%	34	2%	164	8%	1 915
St-Philbert-de-Bouaine	1317	94%	21	1%	67	5%	1 405
Treize-Septiers	1217	93%	NS	-	91	7%	1 312
*CN Montaigu-Vendée	8 113	92%	NS	-	547	6%	8 831
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>18 846</b>	<b>92%</b>	<b>447</b>	<b>2%</b>	<b>1 200</b>	<b>6%</b>	<b>20 493</b>
Vendée	299 128	72%	93 079	22%	22 905	6%	415 112
Pays de la Loire	1 647 383	83%	197 310	10%	136 083	7%	1 980 776

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

NS = Donnée non significative

Le parc de logements de l'EPCI se caractérise par une moins grande diversité des types d'habitations que sur la Vendée. En effet, Terres de Montaigu présente une part de 93% de maisons individuelles (contre 88% sur le département), au détriment des logements collectifs.

### Taille des logements en 2015 sur Terres de Montaigu

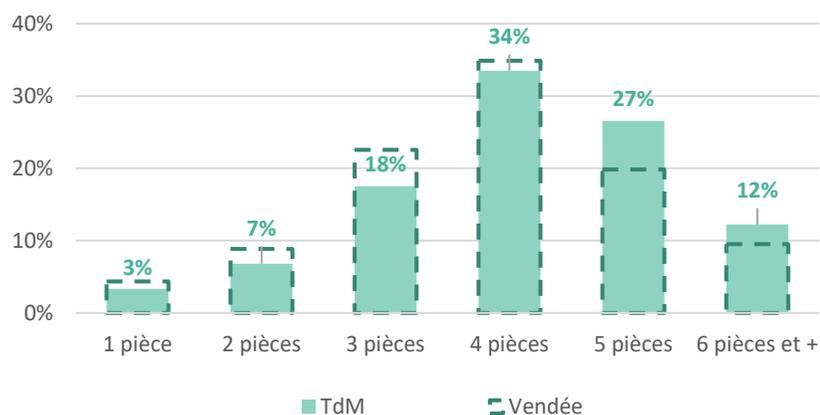
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Résidences principales	626	1 285	3 304	6 316	7 315	18 846
Résidences secondaires	97	92	96	75	87	447
Logements vacants	305	224	277	223	171	1 200
<b>Total</b>	<b>1 028</b>	<b>1 601</b>	<b>3 677</b>	<b>6 614</b>	<b>7 573</b>	<b>20 493</b>

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2015

Les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent 12,8% du parc global, soit une part relativement faible.

Avec le desserrement des ménages et donc leur multiplication, on pourrait imaginer une faible vacance de cette catégorie. Or, le nombre de logements vacants y est élevé puisqu'ils représentent 20,1% des petits logements. Cela signifie probablement une inadéquation de l'offre et de la demande (surface, prix, etc.) ou des biens en mauvais état.

### Taille des résidences principales en 2015



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2015

Le parc de résidences principales est majoritairement composé de logements de moyenne à grande taille puisque 61% d'entre eux comprennent 4 ou 5 pièces principales (55% en Vendée). La Communauté de Communes propose également plus de grands logements (6 pièces et plus) que le département : 12% contre 10%. A l'inverse, Terres de Montaigu dispose d'une offre faible en petits logements (T1 et T2) : 10% contre 13% en Vendée.

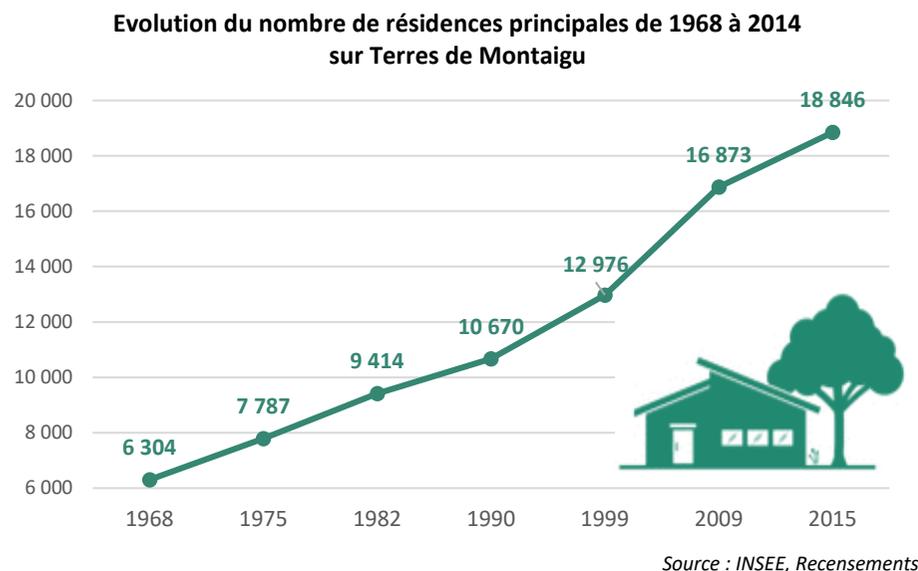
### Montréverd



HATEIS Habitat, 2017

### 312. L'évolution du nombre de résidences principales

Le nombre de résidences principales ne cesse d'augmenter depuis 1968 sur Terres de Montaigu. En effet, en 46 ans, le territoire a vu son parc de résidences principales tripler, passant de 6 304 résidences principales en 1968 selon l'INSEE, à 18 576 en 2014, soit un gain de 267 résidences principales par an en moyenne.



L'évolution moyenne annuelle des résidences principales sur la Communauté de Communes a eu tendance à s'accélérer entre 1990 et 2009, passant de +1,6% sur la période 1982-1990 à +2,7% sur la période 1999-2009. Puis, elle a ralenti sur la période plus récente 2009-2014 avec une évolution de +1,9%. Sur cette dernière période, le taux de croissance du nombre de résidences principales du territoire est supérieur à celui relevé sur le département (+1,5% par an) et à la moyenne régionale (+1,2% par an).

**Evolution et nombre de résidences principales (RP) entre 1999 et 2014 sur Terres de Montaigu**

	RP 1999	RP 2009	Evol. moyenne annuelle 99-09	RP 2014	Evol. moyenne annuelle 09-14
La Bernardière	405	591	3,9%	657	2,1%
La Boissière-de-Montaigu	573	788	3,2%	881	2,3%
Boufféré*	606	1039	5,5%	1171	2,4%
La Bruffière	1186	1375	1,5%	1516	2,0%
Cugand	989	1160	1,6%	1294	2,2%
La Guyonnière*	754	978	2,6%	1028	1,0%
L'Herbergement	694	1056	4,3%	1160	1,9%
Montaigu*	2033	2316	1,3%	2479	1,4%
Montréverd	812	1172	3,7%	1300	2,1%
Rocheservière	900	1159	2,6%	1242	1,4%
St-Georges-de-Montaigu*	1145	1431	2,3%	1626	2,6%
St-Hilaire-de-Loulay*	1212	1597	2,8%	1772	2,1%
St-Philbert-de-Bouaine	819	1135	3,3%	1264	2,2%
Treize-Septiers	848	1076	2,4%	1186	2,0%
*CN Montaigu-Vendée	5 750	7 361	2,5%	8 076	1,9%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>12 976</b>	<b>16 873</b>	<b>2,7%</b>	<b>18 576</b>	<b>1,9%</b>
Vendée	214 818	266 259	2,2%	286 857	1,5%
Pays de la Loire	1 292 284	1 510 543	1,6%	1 605 761	1,2%

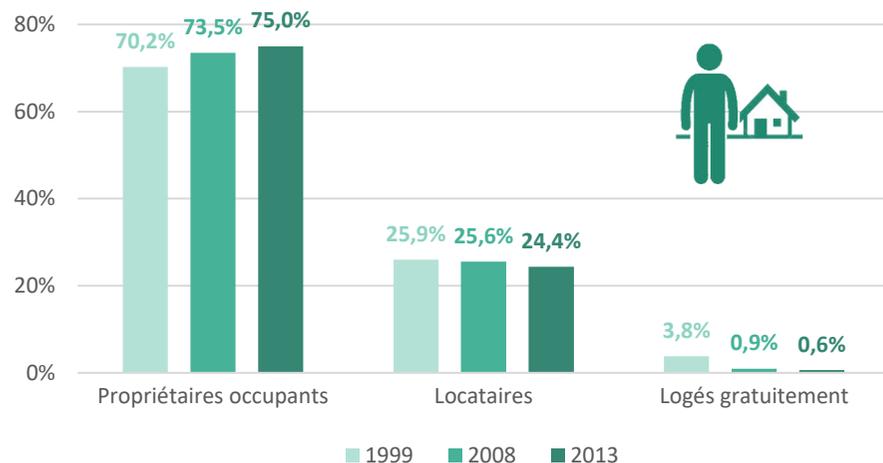
*Source : INSEE, Recensements 1999 – 2009 – 2014*

### 313. Le statut d'occupation des résidences principales

L'accession à la propriété est un phénomène majeur en Vendée, et notamment sur Terres de Montaigu.

En effet, en 2013, 3/4 des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire sur le territoire communautaire, soit un résultat plus élevé que la moyenne départementale (72,3%). Ce taux est en augmentation depuis 1999 (70,2% pour la Communauté de Communes).

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2013 sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, Recensements 1999 – 2008 – 2013

Le statut de locataire est sous-représenté sur Terres de Montaigu, avec 24,4% des résidences principales en 2013, contre 26,4% sur le territoire vendéen. Or, cette part est à la baisse depuis 1999.

C'est également le cas des logés gratuitement. Ceux-ci sont passés de 3,8% en 1999 à 0,6% en 2013.

Evolution des résidences principales par statut d'occupation entre 2008 et 2013 sur Terres de Montaigu

	Propriétaires occupants			Locataires		
	2008	2013	Evol. moyen. annuel. 08-13	2008	2013	Evol. moyen. annuel. 08-13
La Bernardière	473	535	2,5%	94	111	3,4%
La Boissière-de-Montaigu	605	693	2,8%	162	178	1,9%
Boufféré*	692	863	4,5%	249	287	2,9%
La Bruffière	999	1174	3,3%	320	309	-0,7%
Cugand	931	1023	1,9%	219	257	3,3%
La Guyonnière*	744	814	1,8%	215	202	-1,2%
L'Herbergement	749	841	2,3%	279	287	0,6%
Montaigu*	1236	1281	0,7%	1078	1060	-0,3%
Montréverd	879	1008	2,8%	237	258	1,7%
Rocheservière	818	940	2,8%	281	283	0,1%
St-Georges-de-Montaigu*	1120	1269	2,5%	290	319	1,9%
St-Hilaire-de-Loulay*	1190	1357	2,7%	332	362	1,7%
St-Philbert-de-Bouaine	795	961	3,9%	219	287	5,6%
Treize-Septiers	827	923	2,2%	219	243	2,1%
*CN Montaigu-Vendée	4 982	5 584	2,3%	2 164	2 230	0,6%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>12 058</b>	<b>13 682</b>	<b>2,6%</b>	<b>4 194</b>	<b>4 443</b>	<b>1,2%</b>
Vendée	187 762	204 773	1,7%	69 626	74 832	1,5%

Source : INSEE, Recensements 2008 - 2013

On relève une hausse de la part des propriétaires occupants dans le parc de résidences principales de la Communauté de Communes (+2,6% par an entre 2008 et 2013). Cette évolution est bien supérieure à celle du département sur la même période (+1,7%).

Cette augmentation des propriétaires occupants s'observe sur la totalité des communes du territoire sur la période 2008-2013. La commune de Boufféré enregistre la plus forte progression avec une évolution annuelle moyenne de 4,5%. Montaigu présente quant à elle la plus faible hausse avec +0,7% par an.

La part des locataires sur la Communauté de Communes présente une hausse moins conséquente que celle des propriétaires occupants : +1,2% par an entre 2008 et 2013. De plus, elle est plus faible qu'à l'échelle départementale (+1,5%).

L'évolution de ce statut est plus hétérogène selon les communes. Si la part des logements locatifs sur la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine a connu une hausse de 5,6% par an, La Guyonnière enregistre quant à elle une baisse annuelle moyenne de 1,2%.

La cartographie des statuts d'occupation des résidences principales reflète l'importance de l'accession à la propriété sur le territoire communautaire. Pour plus de lisibilité, cette carte présente la part des propriétaires occupants et celle des locataires à laquelle ont été intégrés les logés gratuitement. Pour rappel, cette part varie de 0,2 à 1,3% et reste donc marginale.

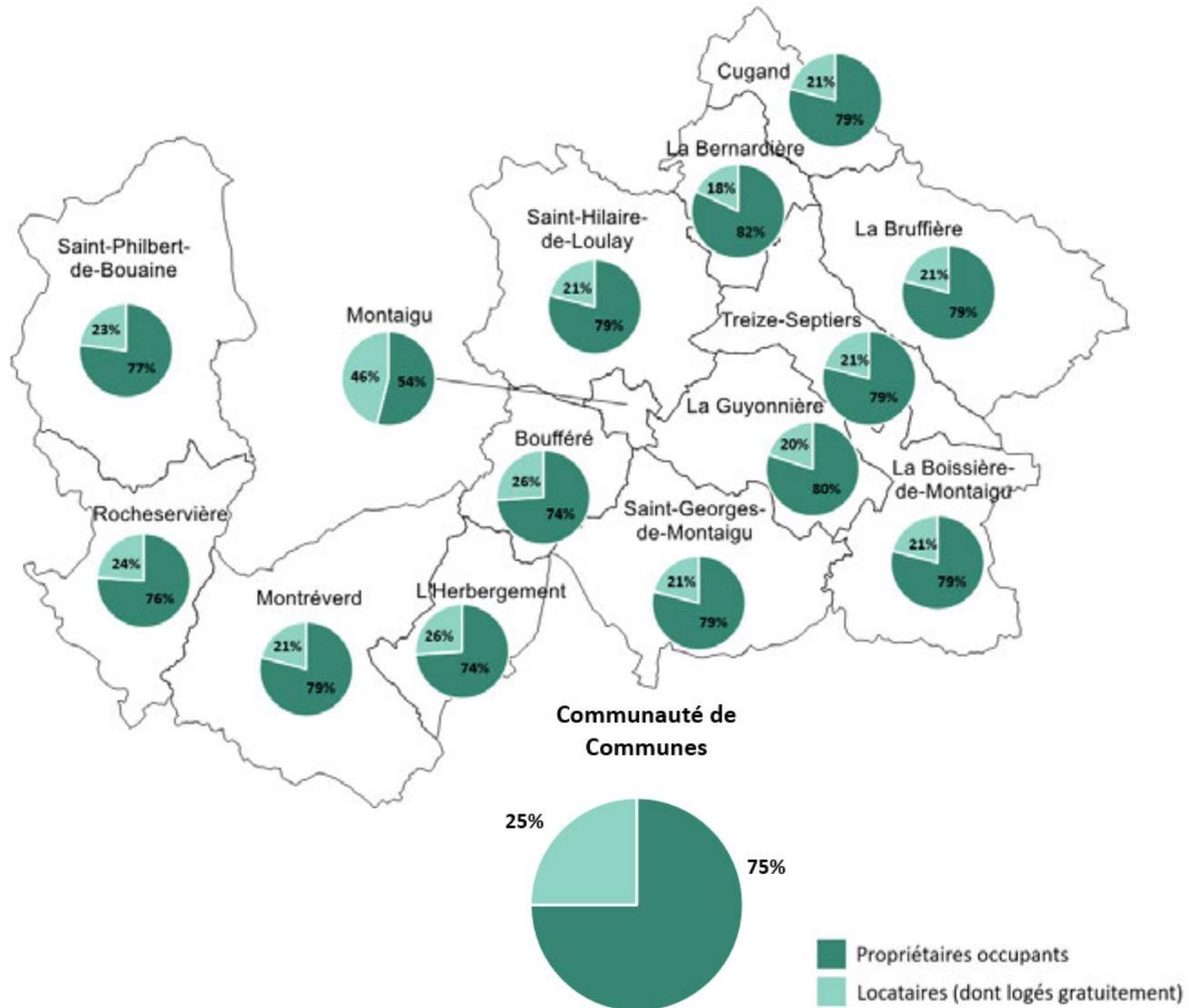
Le territoire présente une relative homogénéité des comportements, à l'exception toutefois de la commune de Montaigu ; celle-ci comprend 54% de propriétaires occupants et 46% de locataires (soit 20 à 28 points de plus que les autres communes).

**Un immeuble HLM à Montaigu**



*HATEIS Habitat, 2017*

Les résidences principales par statut d'occupation et par commune en 2013  
sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, Recensement 2013

### 314. Les logements sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants)

Evolution du nombre de logements sous occupés entre 2008 et 2013 sur Terres de Montaigu

	Résidences secondaires			Logements vacants			Total
	2008	2013	Evol. moyenne annuelle 08-13	2008	2013	Evol. moyenne annuelle 08-13	Evol. moyenne annuelle 08-13
La Bernardière	5	6	3,7%	11	14	4,9%	4,6%
La Boissière-de-M.	17	15	-2,5%	51	44	-2,9%	-2,8%
Boufféré*	3	2	-7,8%	31	56	12,6%	11,3%
La Bruffière	38	30	-4,6%	59	73	4,4%	1,2%
Cugand	51	56	1,9%	80	73	-1,8%	-0,3%
La Guyonnière*	3	14	36,1%	40	45	2,4%	6,5%
L'Herbergement	8	10	4,6%	36	40	2,1%	2,6%
Montaigu*	52	39	-5,6%	154	218	7,2%	4,5%
Montréverd	39	43	2,0%	48	55	2,8%	2,4%
Rocheservière	48	39	-4,1%	39	70	12,4%	4,6%
St-Georges-de-M.*	50	59	3,4%	57	90	9,6%	6,8%
St-Hilaire-de-Loulay*	25	23	-1,7%	30	121	32,2%	21,2%
St-Ph.-de-Bouaine	9	14	9,2%	26	62	19,0%	16,8%
Treize-Septiers	11	1	-38,1%	25	44	12,0%	4,6%
*CN Montaigu-Vendée	133	137	0,6%	312	530	11,2%	8,4%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>359</b>	<b>351</b>	<b>-0,4%</b>	<b>687</b>	<b>1 005</b>	<b>7,9%</b>	<b>5,3%</b>
Vendée	106 015	98 517	-1,5%	15 808	21 121	6,0%	-0,4%

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2013

En 2013, la part de logements sous-occupés sur Terres de Montaigu se trouve bien inférieure à celle de la Vendée (6,9% contre 29,7%). Toutefois, elle est comparable aux territoires voisins tels que la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts (7,5%) et celle du Pays de Mortagne (7,9%).

Entre 2008 et 2013, le parc de logements sous-occupés de l'intercommunalité a connu une plus forte hausse que celui des résidences principales, avec une évolution annuelle moyenne de +5,3%. Celle-ci est due à la multiplication des logements vacants, dont la part a augmenté de 7,9% en 5 ans (+6,0% en Vendée).

Le nombre de résidences secondaires diminue quant à lui légèrement (-0,4% par an en moyenne sur la période 2008-2013), mais de façon moins prononcée que sur le reste du département (-1,5% par an).

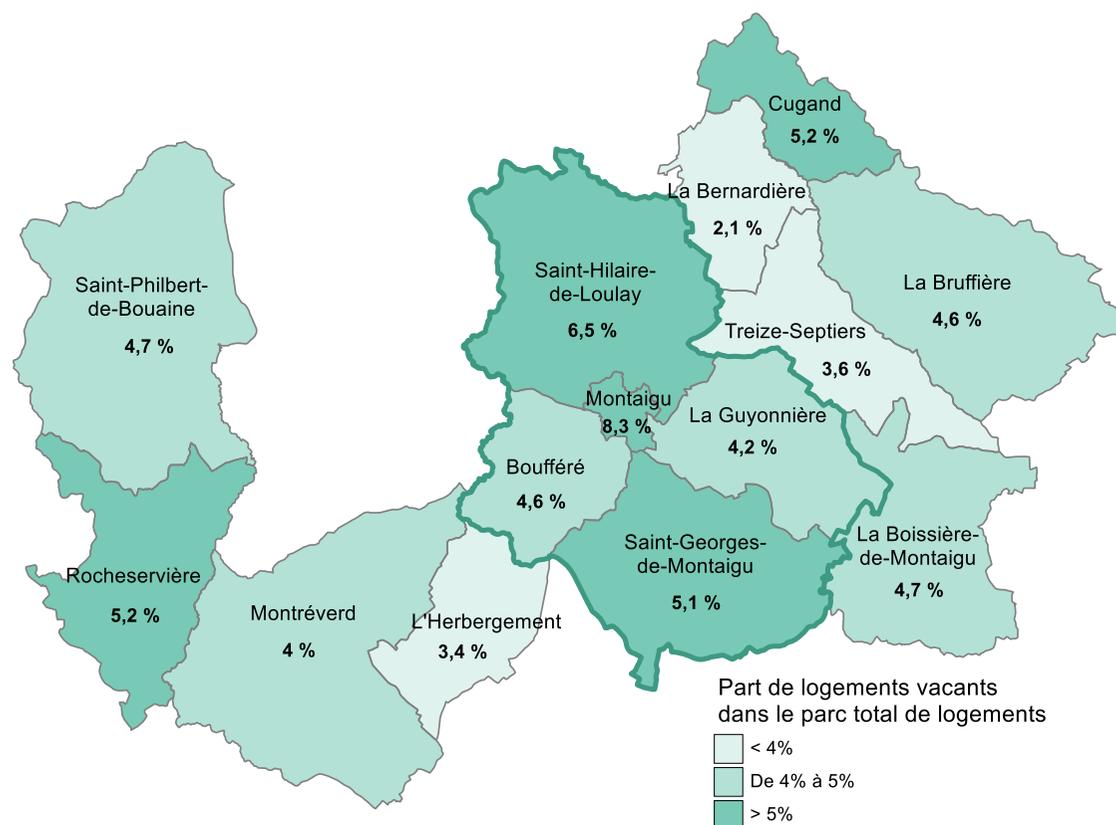


Pour FILOCOM (base de données issue du fichier de la Direction Générale des Impôts), un **logement vacant** est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier.

Une partie d'entre eux est proposée à la vente ou à la location. D'autres logements sont en attente d'occupation par leur nouveau titulaire, ou sans affectation définie (logements très vétustes, en attente de règlement de succession,...). Les données concernant les logements vacants sont difficilement interprétables. Néanmoins, la vacance dite conjoncturelle, de courte durée, est nécessaire pour assurer une fluidité du marché immobilier.

Les **résidences secondaires** (ou logements occasionnels) sont des logements occupés temporairement par le contribuable à la taxe d'habitation. Il peut s'agir d'un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances (y compris les logements meublés loués pour des séjours touristiques). Sont également pris en compte dans cette catégorie les logements utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

### Part des logements vacants en 2013 sur Terres de Montaigu



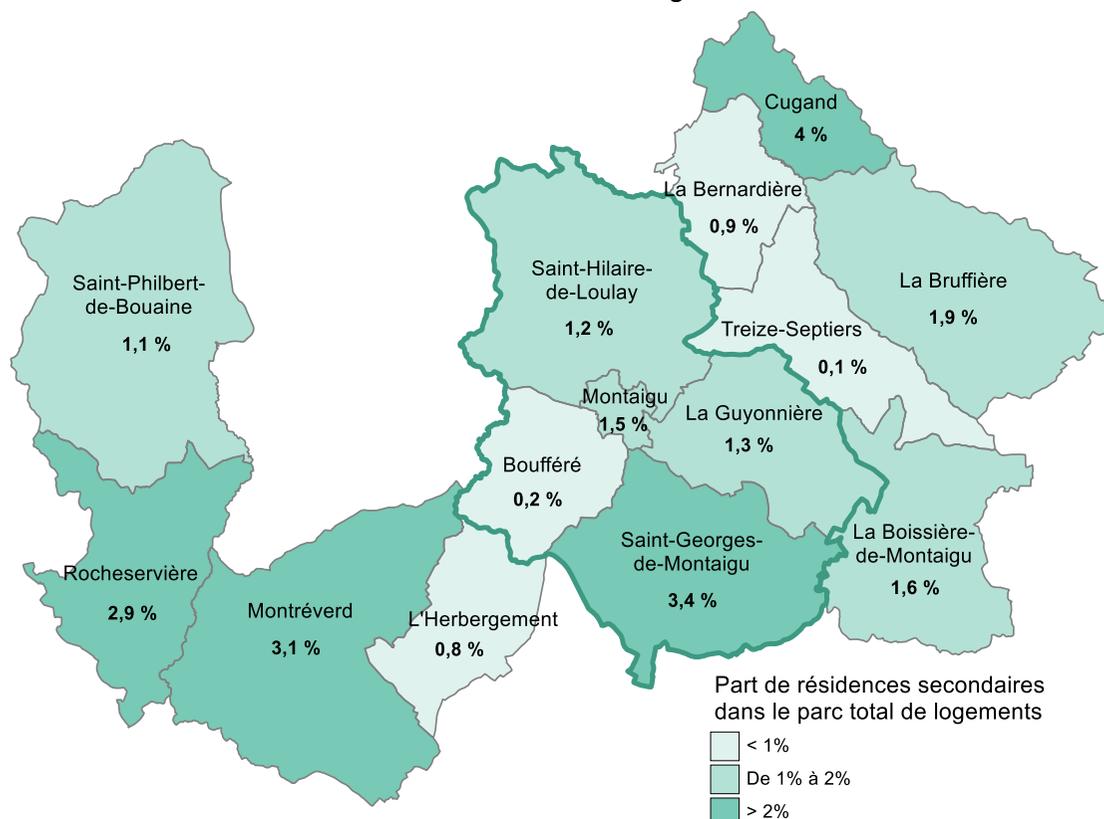
Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2013

En 2013, 1 005 logements étaient vacants sur la Communauté de Communes, soit 5,1% du parc total de logements, un taux équivalent à la moyenne vendéenne (5,2%).

Par ailleurs, le taux de logements vacants depuis moins de 3 ans (ou vacance conjoncturelle) était estimé à 3,9%, soit un taux similaire à la moyenne départementale (3,9%). Cette vacance de courte durée, dite conjoncturelle, est nécessaire pour assurer une fluidité du marché. Ces taux, peu élevés, sont révélateurs d'un marché immobilier local plutôt tendu.

La cartographie ci-dessus présente des disparités entre les communes. En 2013, la commune de La Bernardière comprenait seulement 2,1% de logements vacants dans son parc, alors que la commune de Montaigu en comprenait 8,3%. Cela peut s'expliquer par une offre de logements inadaptée aux demandeurs dans les villes-centres. Néanmoins, ces taux restent bas.

### Part des résidences secondaires en 2013 sur Terres de Montaigu



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2013

En 2013, les résidences secondaires étaient très peu nombreuses sur le territoire intercommunal ; elles représentaient 1,8% du parc total, soit une part bien inférieure à celle du département (24,5%). La commune détenant la part la plus importante est Cugand avec 4% de son parc, soit 56 logements.

#### SYNTHÈSE

- Une prépondérance des résidences principales : 92% en 2015 (soit 18 846 logements), contre 72% sur le département
- Une majorité des résidences principales de moyenne à grande taille : 61% de 4 et 5 pièces
- 75% des résidences principales occupées par leur(s) propriétaire(s)
- Un taux de logements sous-occupés très faible : 6,9% contre 29,7% en Vendée
- Un parc locatif assez peu développé, à l'exception de Montaigu

## 32 - La dynamique locale de l'immobilier

### 321. Evolution récente de la construction neuve

Sur l'ensemble de la période 2007-2017, la construction neuve est globalement en baisse sur le territoire Terres de Montaigu, avec 407 logements mis en chantier en 2007 contre 317 en 2017.

Jusqu'en 2010, la construction neuve s'avère globalement dynamique. Cela s'explique notamment par la mise en place, à partir de septembre 2006, du Pass Foncier. Ce dispositif d'aide à l'accession à la propriété s'adressait aux ménages primo-accédants dont les revenus étaient inférieurs aux plafonds de ressources imposés par le PSLA. Le Pass Foncier présentait l'avantage, pour le ménage, de payer de façon différée le terrain sur lequel a été construit le logement. Le terrain était dans un premier temps la propriété du 1% logement, jusqu'au remboursement intégral du logement par le ménage.

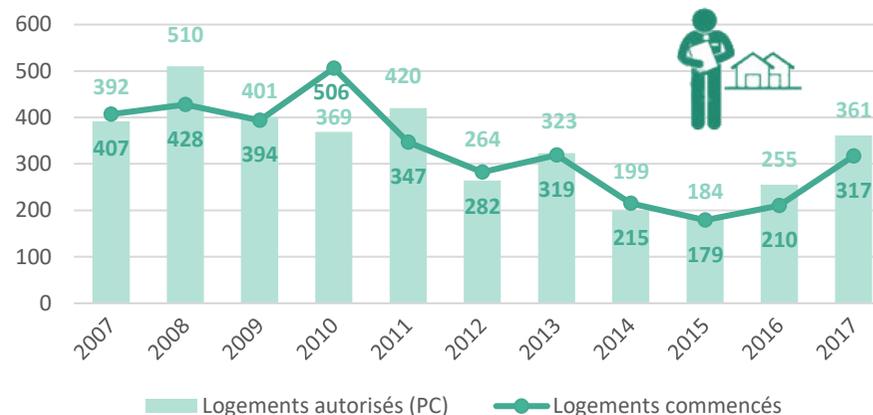
Trop coûteux pour l'organisme accordant le prêt, le dispositif a été supprimé le 31 décembre 2010.

La baisse de la construction neuve dans les années post-2010 reflète l'impact de la crise économique de la fin des années 2000. Depuis 2015, le territoire connaît un nouvel élan avec une hausse de logements mis en chantier. L'année 2017 confirme cette reprise avec 317 logements commencés.

A noter que les différences entre logements autorisés et logements commencés une même année (cas de 2008 et 2010) peuvent s'expliquer par le blocage de certaines opérations de promotion immobilière ou par l'attente de financements suffisants.

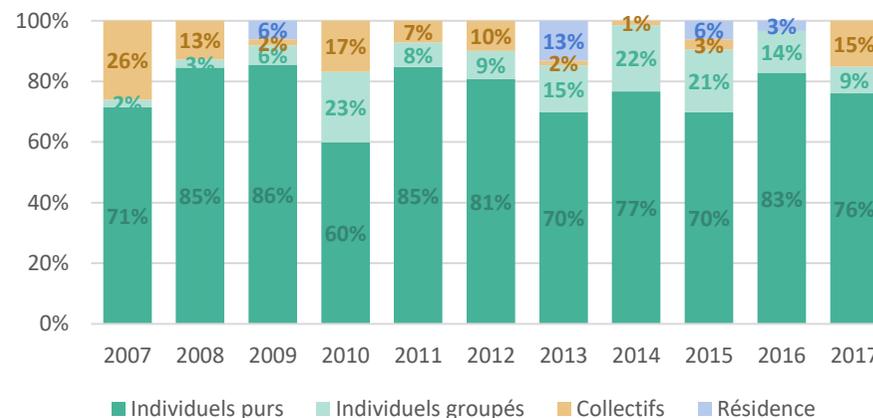
Entre 2007 et 2017, 328 logements ont été commencés en moyenne par an.

Evolution de la construction neuve depuis 2007 sur Terres de Montaigu



Source : Enquêtes HATEIS Habitat sur les permis de construire, SITADEL (données en date réelle et en date de prise en compte pour 2016 et 2017)

Evolution des types de logements mis en chantier entre 2007 et 2017 sur Terres de Montaigu



Source : SITADEL (données en date réelle et en date de prise en compte pour 2016 et 2017)



L'INSEE distingue les constructions selon leur caractère individuel (maison) ou collectif.

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il en existe deux types différents :

- L'**individuel pur** porte sur une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.
- L'**individuel groupé** concerne une opération comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement avec des locaux.

Les constructions collectives correspondent aux autres constructions : ce sont des logements appartenant à un bâtiment de deux logements ou plus.

Sur les 3 604 logements mis en chantier entre 2007 et 2017, 88% concernent de la construction individuelle (pure et groupée). 10% portent sur les logements collectifs et 2% sur les logements en résidence. A noter que les logements en résidence ne sont produits que ponctuellement (2009, 2013, 2015 et 2016).

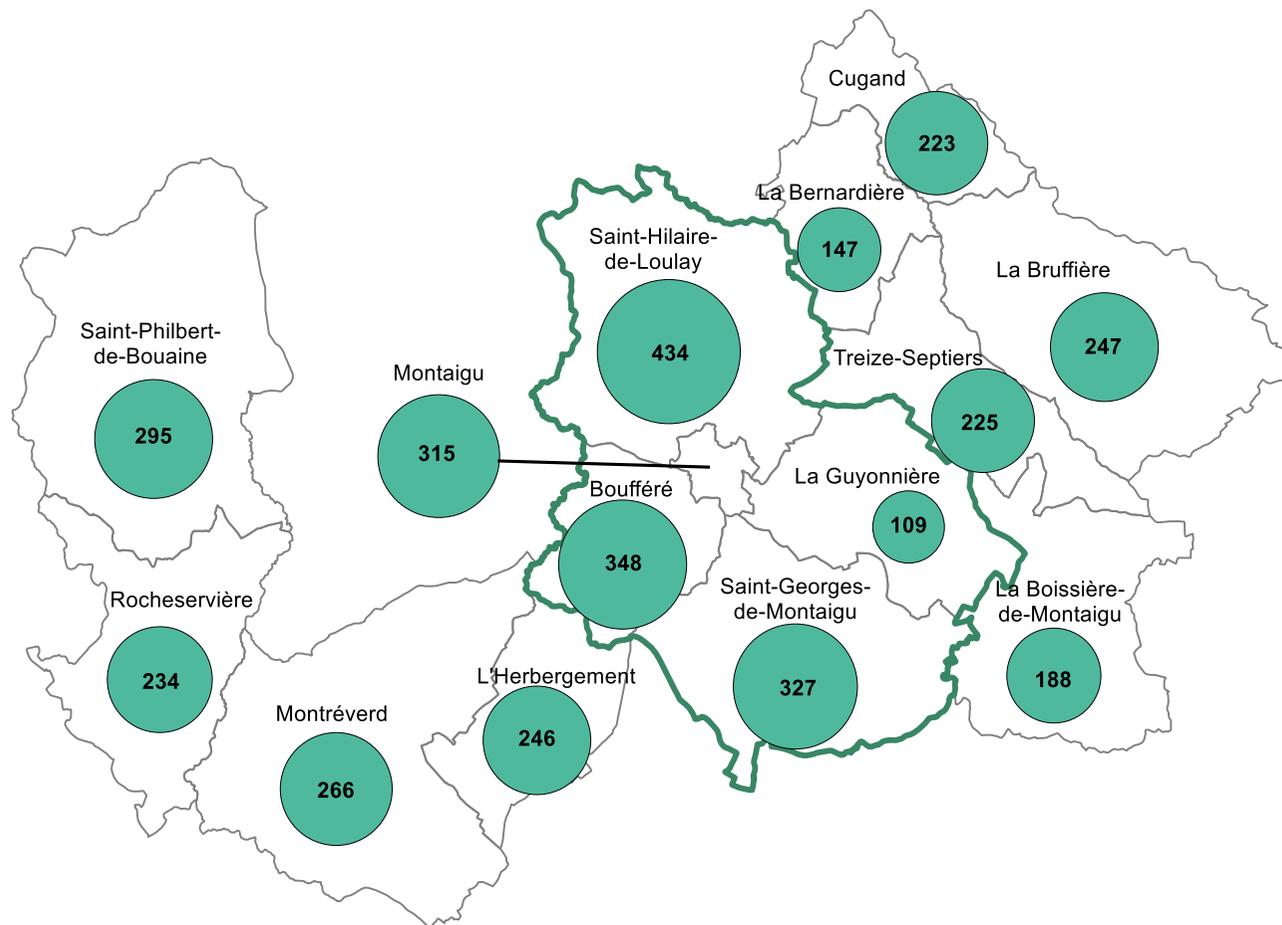
La répartition par commune des mises en chantier entre 2007 et 2017 reflète l'organisation générale du territoire, et la logique des pôles établis par le SCoT. En effet, la future commune nouvelle Montaigu-Vendée concentre près de 43% des nouvelles constructions. A l'inverse, les pôles de proximité (La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu et Montréverd) ne comprennent que 17% des logements mis en chantier sur cette période.

### Programme de 8 logements locatifs sociaux à L'Herbergement



*HATEIS Habitat, 2017*

**Nombre de logements mis en chantier entre 2007 et 2017 par commune  
sur Terres de Montaigu**



*Source : SITADEL (données en date réelle et en date de prise en compte pour 2016 et 2017)*

### L'enquête HATEIS Habitat sur les permis de construire

Afin de compléter les données statistiques et d'avoir une vision récente de la construction neuve sur la Communauté de Communes, HATEIS Habitat a entrepris une analyse des permis de construire autorisés sur chacune des 14 communes entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 30 juin 2017.

Cette enquête porte sur l'ensemble des permis concernant des nouvelles habitations, soit :

- la construction d'un nouveau logement **OU**
- la transformation d'usage d'un bâtiment existant en habitation

*Ex : grange, bureau, etc.*

#### Remarques :

- Ne sont pas concernées les reconstructions de logements suite à des sinistres (car ces logements ne permettent pas d'accueillir une population nouvelle)
- Un permis de construire portant sur une division de terrain concerne normalement plusieurs logements ; dans ce cas, HATEIS ne prend en compte que la (les) nouvelle(s) construction(s).

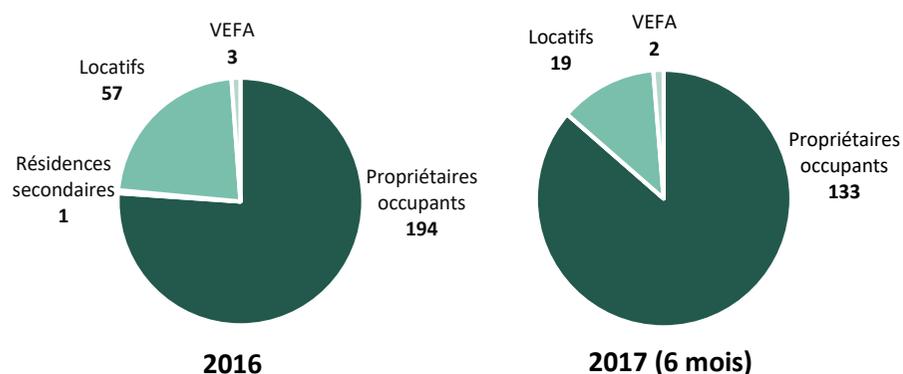
Cette enquête permet également d'identifier la destination des logements créés (accession à la propriété, location, résidence secondaire, vente en l'état futur d'achèvement), l'origine des accédants, la surface des terrains à bâtir, la superficie des logements, etc.

La ZAC de la Caillonnaire à Rocheservière



HATEIS Habitat, 2017

### Statuts d'occupation des logements autorisés entre janvier 2016 et juin 2017 sur Terres de Montaigu



Source : Enquêtes HATEIS Habitat sur les permis de construire

Entre janvier 2016 et juillet 2017, les logements autorisés sur l'intercommunalité sont principalement des résidences principales destinées à être occupées par leurs propriétaires (76% en 2016 et 86% en 2017). La part de locatifs passe quant à elle de 22% à 12% entre les deux années.

De plus, le graphique de l'année 2017 ne portant que sur les logements autorisés au cours des six premiers mois, on peut noter une dynamique importante du marché local de l'habitat. En effet, 154 permis ont été autorisés en 2017 contre 255 en 2016.

### Statuts d'occupation des logements autorisés par commune entre janvier 2016 et juin 2017 sur Terres de Montaigu

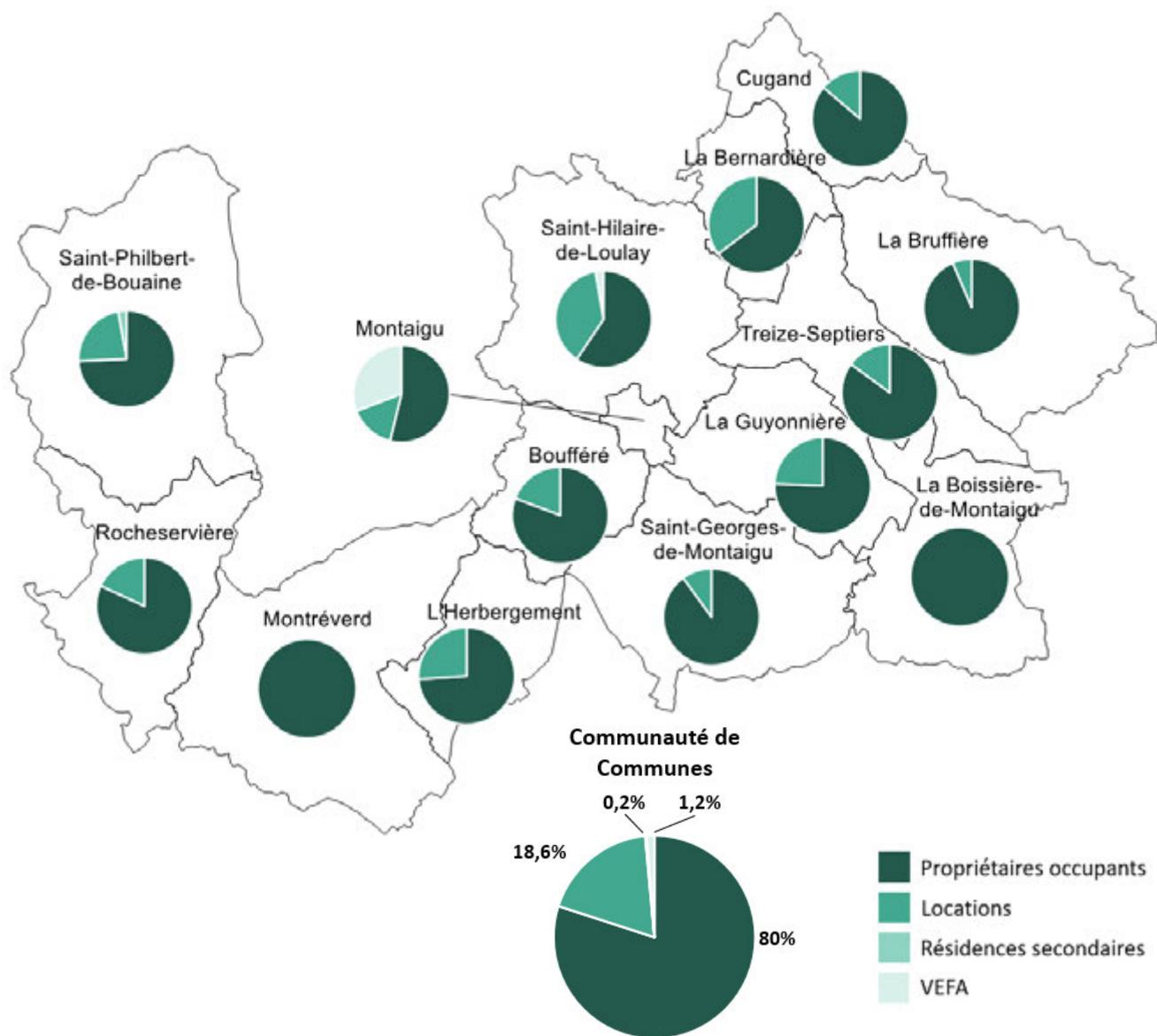
	PO	RS	Locatifs	VEFA	TOTAL
La Bernardière	11	0	6	0	17
La Boissière-de-M.	17	0	0	0	17
Boufféré*	46	0	11	0	57
La Bruffière	29	0	2	0	31
Cugand	25	0	4	0	29
La Guyonnière*	28	0	9	0	37
L'Herbergement	34	0	12	0	46
Montaigu*	7	0	2	4	13
Montréverd	29	0	0	0	29
Rocheservière	9	0	2	0	11
St-Georges-de-M.*	27	0	3	0	30
St-Hilaire-de-Loulay*	22	0	14	1	37
St-Philbert-de-Bouaine	26	1	8	0	35
Treize-Septiers	17	0	3	0	20
*CN Montaigu-Vendée	130	0	39	5	174
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>327</b>	<b>1</b>	<b>76</b>	<b>5</b>	<b>409</b>

Source : Enquêtes HATEIS Habitat sur les permis de construire

Sur l'année et demie qui vient de s'écouler, c'est sur la commune de Boufféré qu'a été autorisé le plus grand nombre de permis de construire (57 permis). A l'inverse, seulement 11 permis ont été autorisés sur Rocheservière sur la même période. Cela s'explique par l'ancienneté de son document d'urbanisme (commune dotée d'un Plan d'Occupation de Sols et non d'un Plan Local d'Urbanisme). En effet, la réglementation en vigueur limite les zones urbanisables sur la commune. Aussi, on suppose que le nombre d'autorisations repartira à la hausse après l'approbation du PLUi de l'ex CCCR.

Sur chacune des 14 communes de l'intercommunalité, la majorité des logements autorisés sont des résidences principales. Les communes de La Boissière-de-Montaigu et Montréverd ont d'ailleurs exclusivement des résidences principales.

**Statuts d'occupation des logements autorisés par commune entre janvier 2016 et juin 2017  
sur Terres de Montaigu**



Source : Enquêtes HATEIS Habitat sur les permis de construire

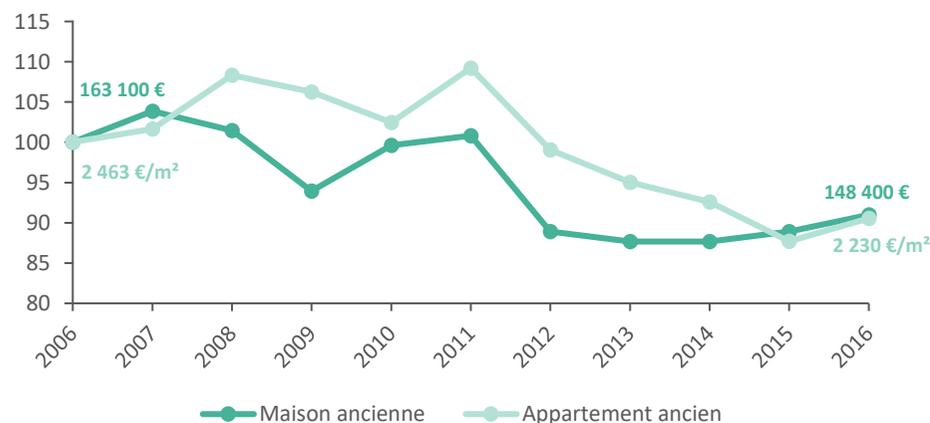
## 322. Le marché de l'immobilier

A l'image de la conjoncture nationale, le marché immobilier vendéen est en décroissance depuis plusieurs années (diminution des volumes de transactions, baisse des prix). Les surcoûts entraînés par les normes sismiques, la réglementation thermique 2012, le durcissement de la fiscalité en matière de plus-value immobilière, et la restriction des dispositifs d'investissement locatif participent également à la baisse du marché immobilier.

De manière générale, les prix des maisons et des appartements anciens sont en diminution sur le département. Ainsi, en 2016, le prix de vente médian d'une maison ancienne s'élève à 148 400 € en Vendée, contre 163 100 € en 2006, soit une baisse de prix de 9% en 10 ans. Quant aux appartements, le prix de vente médian est passé de 2 463 €/m<sup>2</sup> en 2006 à 2 230 €/m<sup>2</sup> 10 ans plus tard.

On note une nouvelle hausse du prix des maisons depuis 2014 et une augmentation plus récente (2015) du prix des appartements.

**Evolution du prix médian des transactions immobilières dans l'ancien en Vendée (base 100 en 2006)**



Source : Chambre des Notaires de la Vendée, PERVAL

**Prix nets médians des transactions immobilières en 2016 en Vendée**

	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
<b>Appart. neufs</b>	NC	NC	3 560 €/m <sup>2</sup>	NC	NC	<b>3 360 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Appart. anciens</b>	2 710 €/m <sup>2</sup>	2 300 €/m <sup>2</sup>	2 420 €/m <sup>2</sup>	1 870 €/m <sup>2</sup>	NC	<b>2 390 €/m<sup>2</sup></b>

		3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
<b>Maisons anciennes</b>	Vendée	110 000 €	137 000 €	161 500 €	183 000 €	<b>148 400 €</b>
	Bocage Nord	NC	NC	NC	NC	<b>130 000 €</b>

Sur le site PERVAL, le Bocage Nord comprend Terres de Montaigu, la CC du Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts, la CC du Pays des Herbiers et le nord de la CC du Pays de Pouzauges

NC : Pas assez de transactions pour déterminer un prix fiable (< 20 transactions)

Source : Notaires de France - PERVAL

Selon la source notariale PERVAL, le prix de vente d'une maison dans l'ancien est inférieur sur le secteur Bocage Nord (incluant la Communauté de Communes) par rapport à celui du département. On suppose donc que les prix de l'immobilier sont globalement plus bas sur ce secteur qu'à l'échelle départementale.

Cette analyse peut être complétée par les données DVF (Demande de Valeurs Foncières). Issues de la Direction Générale des Finances Publiques, elles représentent les valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années. Les données DVF résultent de 2 sources de données fiscales : d'une part, le Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières (FIDJI) et d'autre part, le fichier de Mise A Jour des Informations Cadastreales (MAJIC).

Les données suivantes permettent d'étudier l'évolution des transactions immobilières sur une période de cinq ans, de 2012 à 2016.

#### Evolution des transactions immobilières\* entre 2012 et 2016 sur Terres de Montaigu

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Nombre total de ventes de maisons et d'appartements (ventes et VEFA)</b>	446	464	522	604	606
<b>Dont ventes de maisons</b>	396	434	489	559	576
<b>Dont ventes d'appartements</b>	50	30	33	45	30
<b>Surface réelle moyenne du bâti</b>	87,0 m <sup>2</sup>	92,7 m <sup>2</sup>	93,5 m <sup>2</sup>	97,2 m <sup>2</sup>	93,7 m <sup>2</sup>
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>	1 785,8 €	2 079,4 €	1 605,5 €	1 620,8 €	1 571,4 €
<b>Prix médian au m<sup>2</sup></b>	1 682,6 €	1 535,4 €	1 527,5 €	1 567,9 €	1 543,6 €

\*N'ont été sélectionnées que les transactions portant sur des biens immobiliers (donc terrains exclus)

Source : fichier DVF, DGFIP

Ces données permettent d'observer une hausse du nombre de ventes de maisons et d'appartements sur Terres de Montaigu. Celui-ci est passé de 446 ventes en 2012 (396 maisons et 50 appartements) à 606 ventes en 2016 (576 maisons et 30 appartements). Par ailleurs, le prix moyen des transactions immobilières connaît une baisse globale, passant de 1 785,8 €/m<sup>2</sup> en 2012 à 1 571,4 €/m<sup>2</sup> en 2016. Le prix médian, quant à lui, indique que la moitié des transactions ont un prix supérieur à ce prix et que l'autre moitié un prix inférieur ; il est donc moins sensible aux valeurs extrêmes que le prix moyen.

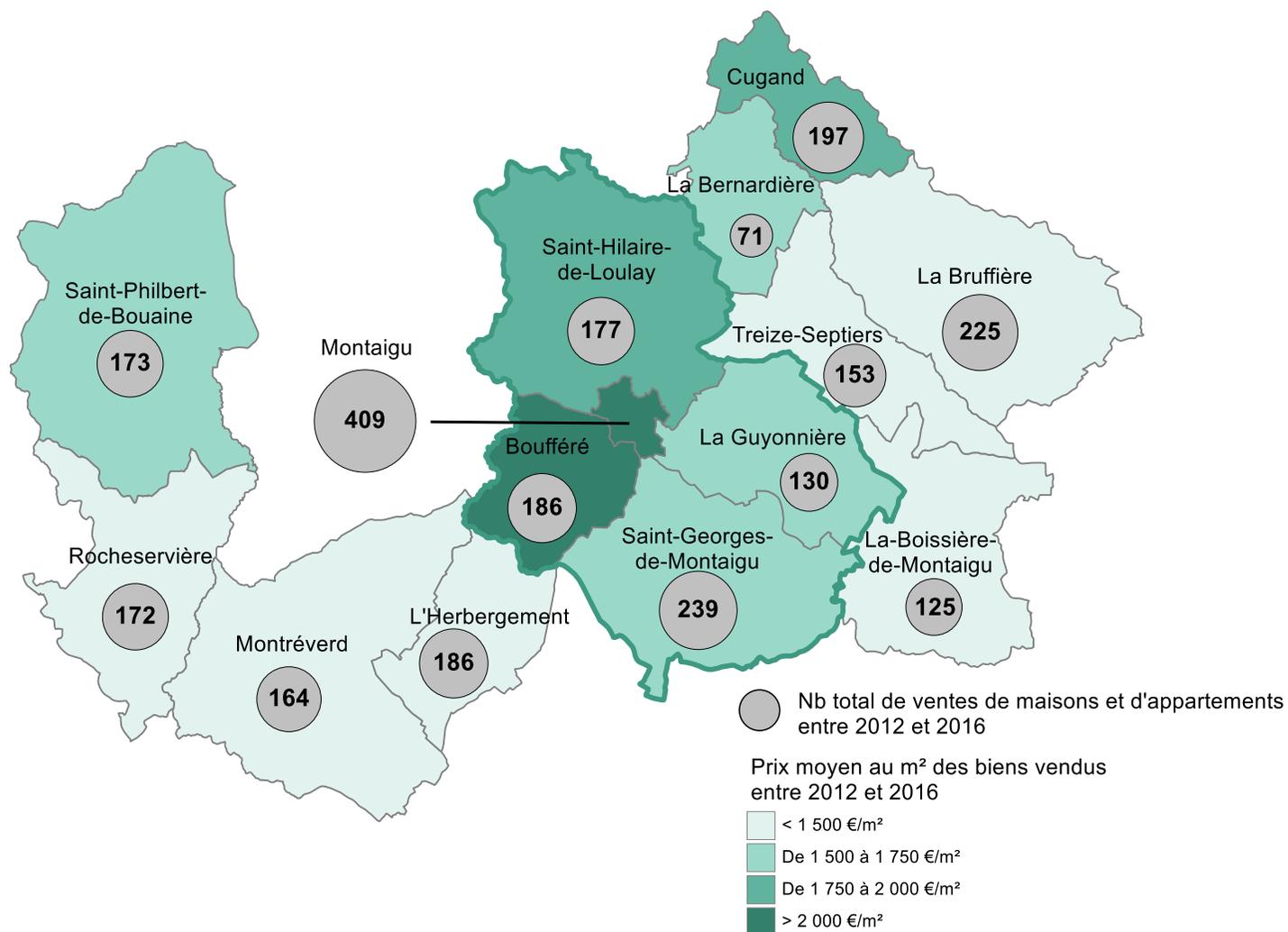
#### Caractéristiques du marché de l'immobilier par commune entre 2012 et 2016 sur Terres de Montaigu

	Nombre total de ventes de maisons et d'appts	Dont ventes de maisons	Dont ventes d'appts	Surface réelle moyenne du bâti	Prix moyen au m <sup>2</sup>
La Bernardière	71	69	2	97,1 m <sup>2</sup>	1 625,5 €
La Boissière-de-M.	125	125	-	97,4 m <sup>2</sup>	1 398,4 €
Boufféré*	186	183	3	95,0 m <sup>2</sup>	2 011,7 €
La Bruffière	225	219	6	91,1 m <sup>2</sup>	1 346,2 €
Cugand	197	195	2	100,0 m <sup>2</sup>	1 818,0 €
La Guyonnière*	130	120	10	95,8 m <sup>2</sup>	1 693,6 €
L'Herbergement	186	182	4	99,2 m <sup>2</sup>	1 432,0 €
Montaigu*	409	272	137	79,3 m <sup>2</sup>	2 625,3 €
Montréverd	164	164	-	98,4 m <sup>2</sup>	1 421,2 €
Rocheservière	172	153	19	90,2 m <sup>2</sup>	1 363,9 €
St-Georges-de-M.*	239	239	-	100,2 m <sup>2</sup>	1 580,0 €
St-Hilaire-de-Loulay*	177	177	-	93,4 m <sup>2</sup>	1 798,3 €
St-Philbert-de-Bouaine	173	169	4	91,4 m <sup>2</sup>	1 520,3 €
Treize-Septiers	153	152	1	94,5 m <sup>2</sup>	1 498,7 €
*CN Montaigu-Vendée	1 141	991	150	90,3 m <sup>2</sup>	2 031,9 €

Source : fichier DVF, DGFIP

Selon le fichier DVF, le marché de l'immobilier est hétérogène sur le territoire. Le nombre de transactions, par exemple, reflète globalement l'organisation du territoire et ses dynamiques : entre 2012 et 2016, 71 ventes immobilières ont été réalisées à La Bernardière contre 409 à Montaigu. De même, le prix moyen au m<sup>2</sup> est plus élevé dans les communes centrales du territoire et attractives au niveau économique (Montaigu et Boufféré) que dans les communes excentrées et dont le niveau d'équipements est plus faible.

**Nombre et prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes de maisons et d'appartements entre 2012 et 2016  
sur Terres de Montaigu**



Source : fichier DVF, DGFIP

### L'enquête immobilière d'HATEIS Habitat

Afin d'obtenir des données récentes sur le marché immobilier local, nous avons réalisé une analyse des annonces immobilières parues en juillet 2017 sur plusieurs sites Internet spécialisés (seloger.com, ouestfrance-immo.com, leboncoin.fr).

Nous avons ainsi recensé **721** offres :

- 439 biens en vente ;
- 224 biens en location ;
- 58 terrains en vente.

Pour chaque annonce, nous nous sommes intéressés au type de bien, à sa localisation, à sa surface, à son prix au m<sup>2</sup>.

Les résultats de l'enquête immobilière d'HATEIS Habitat permettent d'établir une grille des prix de l'immobilier sur la Communauté de Communes. Ainsi, sur les 439 biens en vente recensés dans le cadre de cette étude, le prix médian des offres immobilières dans l'ancien est de 189 662 € (hors frais d'agence), pour un prix moyen de 1 602 €/m<sup>2</sup>.

A noter qu'il est nécessaire de considérer ces données avec précaution ; il s'agit d'une enquête réalisée sur une durée d'un mois et sur des sites présélectionnés, elle n'est pas exhaustive.

#### Prix\* des biens immobiliers en vente en juillet 2017 sur Terres de Montaigu

	T1/T2	T3	T4	T5	T6 et +	Ensemble
Prix de vente médian	98 272 €	118 304 €	161 701 €	182 818 €	241 947 €	<b>189 662 €</b>
Prix de vente moyen au m <sup>2</sup>	1 817 €	1 680 €	1 679 €	1 629 €	1 486 €	<b>1 602 €</b>
Nombre de biens	<b>23</b>	<b>43</b>	<b>83</b>	<b>127</b>	<b>163</b>	<b>439</b>

\*Hors frais d'agence

Source : Enquête HATEIS Habitat

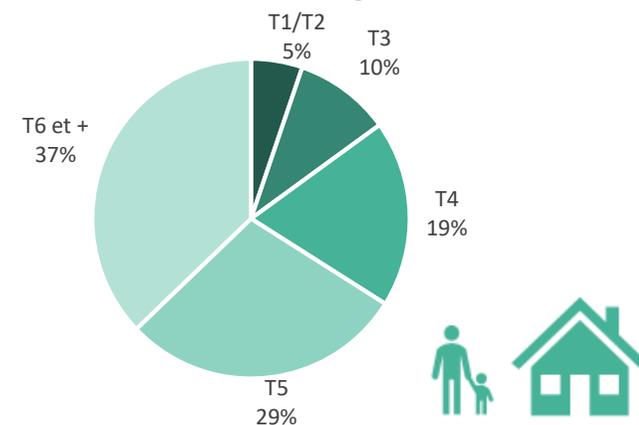
NB : T1 et T2 ont été assemblés, le nombre de T1 étant quasi inexistant (2) sur ce secteur en juillet 2017

Si l'on compare le prix de vente médian des offres immobilières (enquête HATEIS) sur la Communauté de Communes et celui des transactions sur le secteur Bocage Nord, on peut supposer une surévaluation des prix de vente par rapport aux prix d'achat réels des logements.

La commune de Montaigu enregistre le plus grand nombre d'offres de biens en vente (20% des annonces recensées en juillet 2017).

De plus, après Cugand et Boufféré, c'est l'une des communes où le prix de l'immobilier est le plus cher. Pour comparaison, le prix moyen des biens proposés à la vente sur Cugand est de 1 847 €/m<sup>2</sup> alors qu'il est de 1 386 €/m<sup>2</sup> sur Treize-Septiers.

#### Typologie des biens en vente en juillet 2017 sur Terres de Montaigu

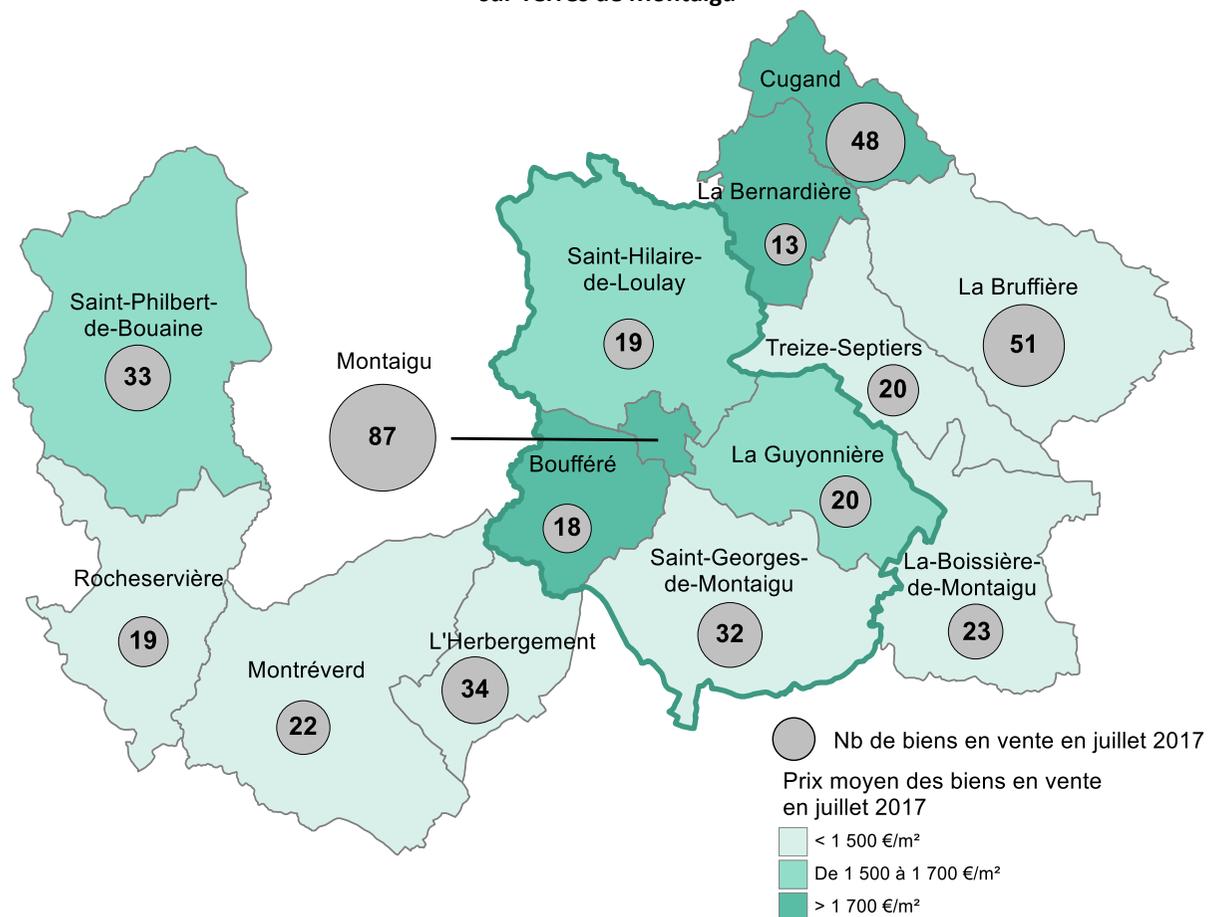


Source : Enquête HATEIS Habitat

La structure du parc de logements sur le territoire intercommunal révèle une surreprésentation des grands logements : 2/3 des biens en vente en juillet 2017 sont de type 5 ou plus. A l'inverse, les annonces pour des types 3 et 4 sont peu nombreuses (29%) alors que ces biens représentent plus de la moitié du parc total de la Communauté de Communes. Enfin, très peu de types 1 et 2 sont proposés à la vente (5%).

La surface habitable moyenne des biens proposés à la vente est de 123m<sup>2</sup>.

**Nombre et prix moyen au m<sup>2</sup> des biens en vente en juillet 2017  
sur Terres de Montaigu**



Source : Enquête HATEIS Habitat

**SYNTHÈSE**

- Une reprise de la construction neuve depuis 2015
- Une majorité de permis de construire pour les propriétaires occupants
- Des prix de l'immobilier en baisse depuis 2006 mais qui tendent à remonter ces dernières années
- Une majorité de grands logements (T5 et plus) parmi les biens en vente

## 33 - L'accession à la propriété

### 331. Les propriétaires occupants

L'accession à la propriété désigne dans notre étude l'acquisition d'une résidence principale par un particulier.

#### Evolution de l'accession à la propriété (en nombre de permis autorisés) entre janvier 2016 et juin 2017 sur Terres de Montaigu

	Nb de RP occupées par leur propriétaire	% de PO sur total des logements autorisés
2016 (12 mois)	194	76%
2017 (6 mois)	133	86%

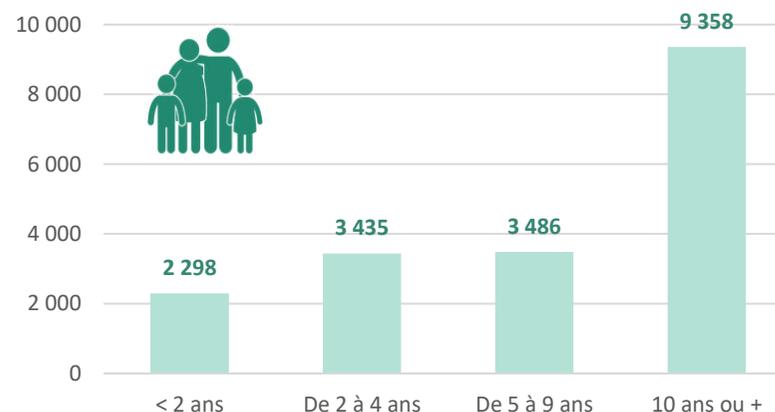
Source : Enquêtes HATEIS Habitat sur les permis de construire

Depuis 2007, soit sur les dix dernières années, environ 332 résidences principales occupées par leur(s) propriétaire(s) ont été autorisées chaque année sur la Communauté de Communes. Toutefois, on note une diminution très importante du nombre total de permis autorisés. En effet, on est passé de 510 permis en 2008 à 255 en 2016. Si l'on se réfère aux 5 dernières années, 245 permis de construire ont été autorisés en moyenne par an.

L'accession à la propriété reste prégnante en Vendée comme sur Terres de Montaigu. En effet, la part des résidences principales occupées par leur propriétaire est importante sur le territoire et reste relativement stable : 75% en 2013 selon les services fiscaux, contre 73,5% en 2008.

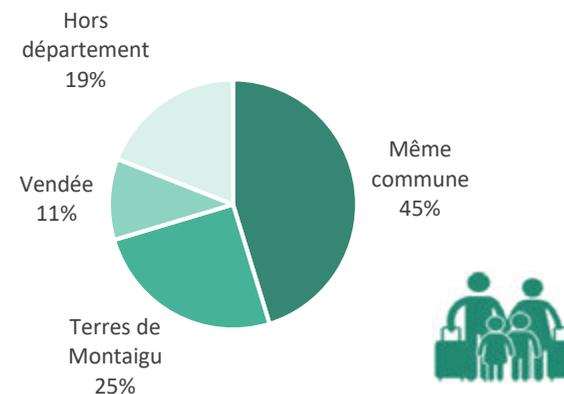
51% des ménages propriétaires occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

#### Les ménages propriétaires occupants selon l'ancienneté d'emménagement en 2014 sur Terres de Montaigu



Source : INSEE, recensement 2014

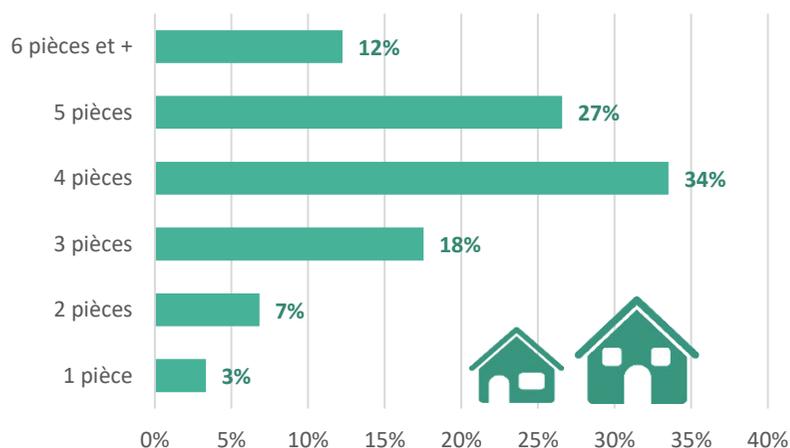
#### Origine des accédants à la propriété entre janvier 2016 et juin 2017 sur Terres de Montaigu



Source : Enquêtes HATEIS Habitat sur les permis de construire

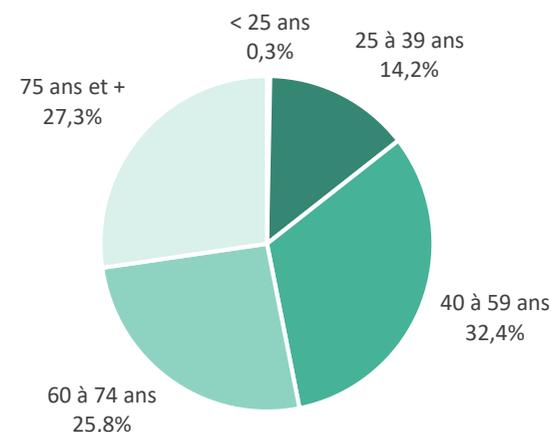
Sur les 409 permis de construire autorisés sur Terres de Montaigu entre janvier 2016 et juin 2017, 70% des accédants habitaient précédemment sur le territoire intercommunal. Aussi, on assiste à un phénomène d'« enracinement » de ces populations. On peut tout de même qualifier le territoire d'attractif car 30% des accédants (soit 121 ménages) sont originaires de l'extérieur de l'intercommunalité. Les 19% de ménages vivant précédemment « hors département » viennent majoritairement de l'aire urbaine nantaise.

**Taille des logements occupés par leurs propriétaires en 2015 sur Terres de Montaigu**



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

**Répartition des ménages propriétaires occupants selon l'âge en 2015 sur Terres de Montaigu**



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

73% des résidences principales occupées par leurs propriétaires comportent au moins 4 pièces principales.

53,1 % des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans, ce qui peut sous-entendre des besoins d'adaptation ou d'amélioration des logements pour le maintien à domicile. A l'inverse, seulement 14,5% des ménages propriétaires occupants ont moins de 40 ans, les jeunes ménages étant plus souvent locataires.

### 332. Les dispositifs d'accession aidée à la propriété

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

#### Le Prêt à Taux Zéro

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est, comme son nom l'indique, une avance d'argent de l'Etat remboursable sans intérêts. Mis en place le 1<sup>er</sup> janvier 2011, il a, depuis, été modifié régulièrement en vue de favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes.

Il est accordé, sous conditions de ressources, aux ménages primo-accédants pour la construction ou l'achat de leur résidence principale. Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2016, le dispositif s'applique désormais dans le neuf, mais aussi dans l'ancien sous conditions de travaux d'amélioration (montant de travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération).

Le montant du prêt et son remboursement sont modulés en fonction de la composition et des ressources du ménage, et selon la localisation du logement.

La durée de remboursement du prêt peut s'étendre jusqu'à 20 ou 25 ans selon le niveau de revenus des futurs propriétaires. Ainsi, les ménages les plus modestes bénéficient de conditions de remboursement plus avantageuses (durée plus longue et différé de remboursement).

La loi de finances pour 2018 modifie les conditions d'attribution du PTZ selon les zones. En zone C, l'article 83 de la loi de finances pour 2018 proroge le PTZ dans le neuf jusqu'au 31 décembre 2019 ; à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le dispositif ne fonctionnera plus que dans l'ancien pour cette zone.

L'ensemble des communes de Terres de Montaigu se situant en zone C, le montant du prêt est égal à 40% du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond. De plus, les travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans.

#### Plafonds de ressources et montant plafond du coût de l'opération pour un logement neuf ou ancien\* en zone C au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Nombre d'occupants	Plafonds de ressources	Montant plafond du coût de l'opération (Quotité : 40%)
1	24 000 €	100 000 €
2	33 600 €	140 000 €
3	40 800 €	170 000 €
4	48 000 €	200 000 €
5	55 200 €	230 000 €
6	62 400 €	230 000 €
7	69 600 €	230 000 €
8 et plus	76 800 €	230 000 €

#### Exemples de calcul du PTZ



Pour un couple avec 2 enfants achetant un logement neuf en zone C, le montant maximum du PTZ est de :

- 72 000 € si le montant de l'opération est de 180 000 € (180 000 € x 40%)
- 80 000 € si le montant de l'opération est de 220 000 € (200 000 € x 40%)

Pour un couple réalisant une acquisition-amélioration en zone C, le montant maximum du PTZ est de :

- 52 000 € si le montant de l'opération est de 130 000 €, dont 40 000 € de travaux (130 000 € x 40%)
- 56 000 € si le montant de l'opération est de 180 000 €, dont 65 000 € de travaux (140 000 € x 40%)



\*Acquisition dans l'ancien sous conditions de travaux d'amélioration  
Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)

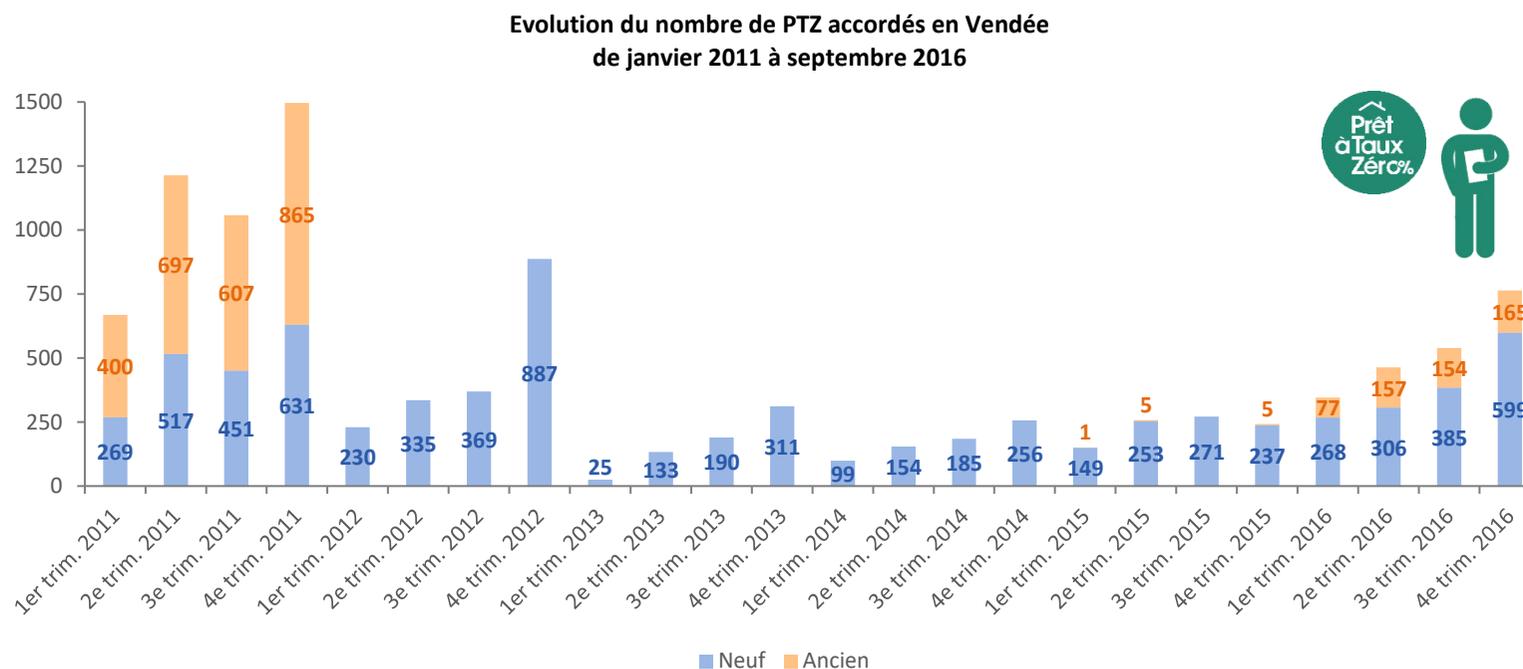
Le dispositif a été remanié à plusieurs reprises au cours des dernières années. En effet, le nombre de PTZ octroyé a connu une forte baisse sur 2013-2014 suite à l'établissement de conditions de ressources et à l'exclusion des logements anciens du PTZ.

Grâce à l'élargissement progressif des conditions d'attribution des prêts depuis 2015 (réévaluation à la hausse des niveaux de ressources, éligibilité des opérations d'acquisition-amélioration, augmentation des montants de prêt), davantage de ménages primo-accédants sollicitent ce dispositif pour mener à bien leur projet immobilier.

La courbe d'évolution du nombre de PTZ en Vendée ci-dessous illustre bien les conséquences des différentes évolutions apportées au dispositif.

Sur le département, 2 112 PTZ ont été distribués en 2016. Le coût total moyen des constructions neuves financées à l'aide d'un PTZ est de 176 425 €, soit 37 227 € de plus que les opérations dans l'ancien.

Sur le territoire Terres de Montaigu, 190 PTZ ont été attribués au cours de l'année 2016, soit 9,9 PTZ distribués pour 1 000 résidences principales du parc de logements existants.



Source : DREAL PdL ; Statistiques sur le PTZ – SGFGAS

## Le programme « Eco-PASS – Propriétaire en Vendée »

Le Conseil Départemental de la Vendée a mis en place le programme « Eco-PASS – Propriétaire en Vendée » afin de soutenir l’accession à la propriété des vendéens aux revenus modestes.

En Vendée, le nombre de ménages bénéficiaires de l’Eco-PASS est grandissant depuis sa mise en place en 2013 (107 en 2013, 226 en 2014 et 283 en 2015). En 2015, le montant des aides engagées était de 1 120 500 €.

Le programme participe surtout au financement de constructions de maisons individuelles (90%) et bénéficie surtout aux petits ménages (1 ou 2 personnes) ayant des revenus moyens mensuels de 2 300 €.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, cette aide est accordée, sous conditions de ressources (plafonds de ressources PTZ), aux ménages primo-accédants pour l’acquisition-amélioration d’un logement ancien construit avant 1990 en vue de l’occuper à titre de résidence principale.

Les propriétaires doivent y engager la réalisation de travaux par des professionnels, permettant d’atteindre un gain énergétique de 25% (si logement en étiquette inférieure ou égale à D) ou 40% (si logement en étiquette E ou plus).

Les transformations d’usage permettant de transformer un bâti en logement sont éligibles à l’Eco-PASS.

Le montant de l’aide apportée se situe à hauteur de 3 000 € minimum financé par le Conseil Départemental (1 500 €) et la commune ou intercommunalité (1 500 €) sur laquelle le projet se réalise.

L’ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière participait au programme jusqu’en 2015. Depuis 2016, seule la commune de Rocheservière, sur ses fonds propres, abonde le dispositif. En 2017, elle attribue une aide à l’acquisition-amélioration de 3 000 €.

### Les aides à l’accession à la propriété en 2017 sur Terres de Montaigu

Commune	Date dernière délibération	Critères
Rocheservière	31/01/2017	3 000 € / logement ancien datant de plus de 50 ans situé sur le territoire

Source : ADIL 85

Depuis 2016, seuls deux dossiers ont bénéficié du Programme Eco-PASS : le premier en juillet 2017 (87 dossiers accordés en 2017 à l’échelle départementale) et le second en mars 2018 (41 dossiers accordés du 01/01/2018 au 20/04/2018 à l’échelle départementale).

## Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un dispositif national qui permet à des ménages aux revenus modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale après une courte période de location.

### Plafonds de revenus pour bénéficiaire d'un PSLA en 2017

	Nombre d'occupants				
	1	2	3	4	5 et +
<b>Zone C</b>	23 878 €	31 841 €	36 831 €	40 812 €	44 782 €

Source : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)

Il s'agit d'un prêt conventionné délivré à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf qui fera l'objet d'un contrat de location-accession, et qui sera occupé à titre de résidence principale.

Il ouvre le droit à un taux réduit de TVA à 5,5% et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties durant 15 ans.

La location-accession se déroule en 2 phases :

- une phase locative : le ménage qui occupe le logement paye une redevance à l'opérateur (loyer plafonné + épargne ou « part acquisitive ») ;
- une phase accession : à l'issue de la première phase, le ménage a la possibilité d'acquérir le logement occupé (levée d'option, transfert du prêt de l'opérateur au titulaire du contrat de location-accession). L'épargne constituée lors de la phase locative constitue alors un apport personnel.

Ce dispositif apporte plusieurs avantages pour les accédants :

- des avantages fiscaux : TVA à taux réduit et exonération de la TFPB pour la durée à courir,
- un accompagnement social : bénéficiaire APL, mensualités plafonnées et montant à financer fixe,
- une sécurité : garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans (en cas d'accident de la vie),
- un prix de vente plafonné nationalement (2 103 €/m<sup>2</sup> HT en zone C depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017).

Le ménage accédant à la propriété via un PSLA peut également cumuler un PTZ (sous conditions).

Sur le territoire Terres de Montaigu, sur la période 2010-2016, 17 logements ont été financés par un PSLA.

### Logements financés par un PSLA agréés depuis 2010 sur Terres de Montaigu

Commune	Bénéficiaire de l'agrément	Opération	Nb de logements
<b>La Bruffière</b>	Vendéenne du Logement	Pointe-à-Pitre	1
<b>L'Herbergement</b>	Vendéenne du Logement	La Pichetière	1
<b>Montréverd</b> (St-André-Treize-Voies)	Vendée Habitat	La Plaine des Sports	3
<b>St-Georges-de-Montaigu</b>	Vendée Habitat	Le Clos Poitevineière	1
<b>St-Georges-de-Montaigu</b>	Vendéenne du Logement	Jardins Migeonnière	1
<b>St-Hilaire-de-Loulay</b>	Vendée Habitat	Le Palnais	8
<b>Treize-Septiers</b>	Vendée Habitat	La Papinière	2

Source : DDTM 85

### L'enquête accédants d'HATEIS Habitat

Suite à l'enquête sur les permis de construire, nous avons eu connaissance du nombre d'accédants à la propriété sur le territoire ayant déposé un permis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 30 juin 2017.

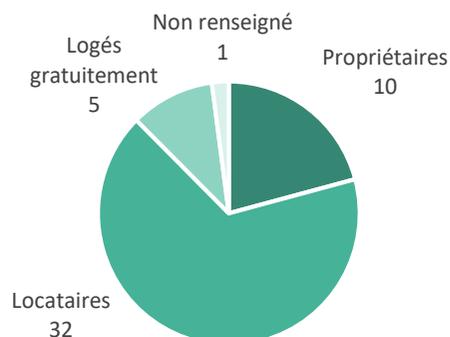
Afin de connaître les motivations de leur installation sur ce territoire, nous avons envoyé un questionnaire aux **327 ménages** dont les permis ont été autorisés au cours de cette période d'un an et demi.

Nous avons obtenu **48** retours de questionnaires, soit un taux de réponse de 15%. Ce résultat est insuffisant pour rendre notre échantillon représentatif. Toutefois, les résultats présentés ci-après permettent d'apporter des premiers éléments de réponse.

Les résultats sont présentés en valeur absolue.

Tout d'abord, concernant le statut d'occupation des ménages dans le précédent logement, seuls 10 ménages étaient déjà propriétaires. La majorité des répondants étaient précédemment locataires (32 sur 48 ménages) ; il s'agit pour beaucoup de primo-accédants.

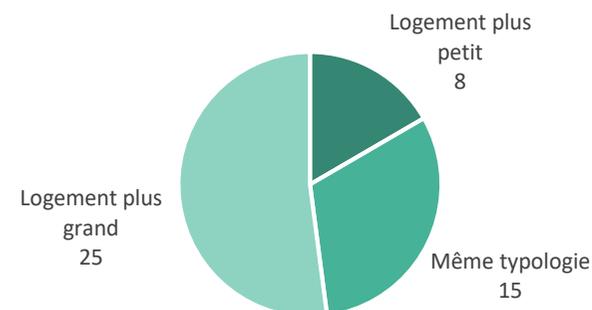
#### Statut d'occupation des ménages dans le précédent logement



Source : Enquête HATEIS Habitat sur les accédants à la propriété

En ce qui concerne la typologie du logement, la majorité des répondants sont passés à une typologie plus grande (25 ménages). Les ménages ayant opté pour une plus petite typologie de logement représentent les ménages dont les enfants ont récemment quitté le domicile familial ou ayant vécu une séparation.

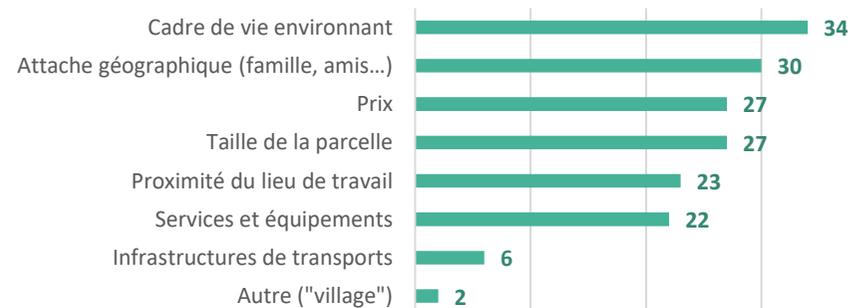
#### Evolution de la typologie du logement entre le précédent et l'actuel



Source : Enquête HATEIS Habitat sur les accédants à la propriété

Les principales motivations des accédants à la propriété à s'installer sur ce territoire sont le cadre de vie environnant (34 ménages), l'attache géographique (30 ménages) et le prix de la parcelle (27 ménages) et sa taille (27 ménages).

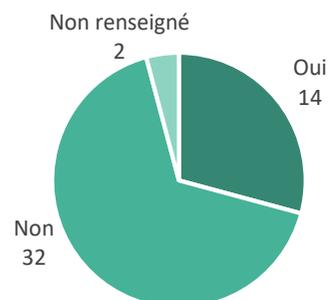
#### « Quelles ont été vos principales motivations à votre installation dans cette commune ? »



Source : Enquête HATEIS Habitat sur les accédants à la propriété

A la question « *Votre logement a-t-il été conçu pour des personnes à mobilité réduite (personnes en situation de handicap ou personnes âgées ?* », seuls 14 ménages répondent par l’affirmative. Or, cela représente une faible part des ménages dans un contexte de vieillissement de la population. En effet, quand cela leur est possible, les ménages souhaitent de plus en plus rester dans leur domicile plutôt qu’intégrer des structures dédiées. Aussi, il serait pertinent de concevoir des logements adaptés aux handicaps de l’âge et de la vie.

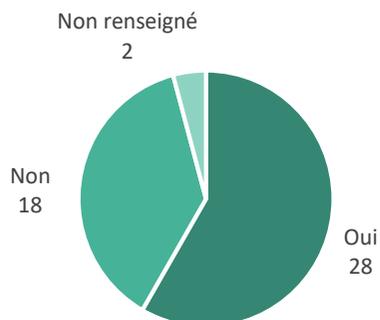
**« Votre logement a-t-il été conçu pour des personnes à mobilité réduite ? »**



Source : Enquête HATEIS Habitat sur les accédants à la propriété

Pour accéder à la propriété, 28 ménages sur les 48 répondants ont bénéficié d’aides, parfois de manière cumulative. 27 ont bénéficié du Prêt à Taux Zéro, 3 de l’Eco-Pass et 1 de l’éco-prêt employeur.

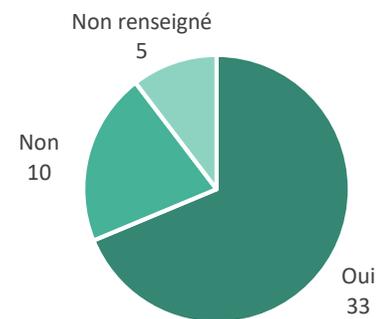
**« Avez-vous bénéficié d’aides à l’accession à la propriété pour votre nouveau logement ? »**



Source : Enquête HATEIS Habitat sur les accédants à la propriété

Enfin, les ménages ont été questionnés quant à la qualité de l’information sur les aides possibles. 33 ménages disent avoir été suffisamment informés sur ce sujet dans le cadre de leur accession à la propriété.

**« Pensez-vous avoir été suffisamment informé des aides possibles pour l’accession à la propriété ? »**



Source : Enquête HATEIS Habitat sur les accédants à la propriété

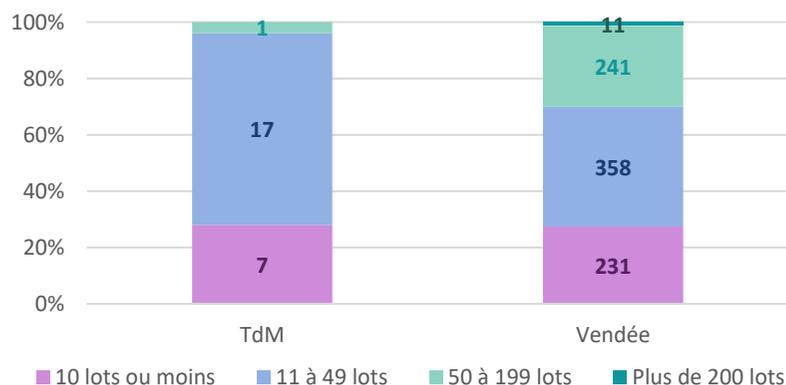
### 333. Les copropriétés

D'après le registre des copropriétés, Terres de Montaigu comprend 25 copropriétés immatriculées au 31 mars 2018, soit 3% des copropriétés du Département de Vendée (841 copropriétés).

Ces données sont renseignées par les représentants légaux des copropriétés (syndics ou administrateurs provisoires) et les notaires. Il est important de souligner qu'entre la fin d'année 2016 et la fin d'année 2018, l'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation devront faire l'objet d'une immatriculation dans le registre. Cette période n'étant pas achevée, il est possible que le registre actuel ne soit pas exhaustif.

Au 31/03/2018, la commune de Montaigu compte 21 des 25 copropriétés du territoire intercommunal. Les 4 copropriétés restantes sont réparties sur les communes de Boufféré, Saint-Hilaire-de-Loulay et Saint-Philbert-de-Bouaine. Néanmoins, leur nombre étant inférieur à 11, ces données sont soumises au secret statistique.

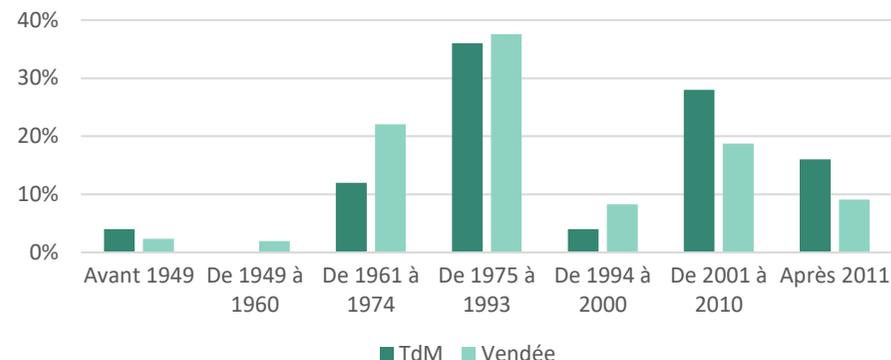
Répartition des copropriétés par lots d'habitation au 31/03/2018 sur Terres de Montaigu



Source : Registre des copropriétés, 31/03/2018

Sur les 25 copropriétés, 7 comprennent 10 lots d'habitation ou moins, 17 entre 11 et 49 lots d'habitation et 1 comprend plus de 50 lots. Ainsi, le territoire compte une majorité de petites copropriétés.

Répartition des copropriétés par période de construction au 31/03/2018 sur Terres de Montaigu



Source : Registre des copropriétés, 31/03/2018

Le parc intercommunal est plutôt récent : 11 des 25 copropriétés ont été construites après 2000 et seule une copropriété est antérieure à 1960.

Enfin, sur les 25 copropriétés locales, 20 disposent d'un type de chauffage individuel, 3 d'un chauffage collectif ou mixte et 2 n'ont pas été renseignées sur ce point.

Ce sujet pourra faire l'objet d'une analyse plus précise lors d'une étude sur l'habitat ancien.

SYNTHESE

- Une accession à la propriété en large baisse depuis 10 ans : 510 en 2008 contre 184 en 2015
- Une accession à la propriété qui reste prégnante : 75% de résidences principales occupées par leur propriétaire en 2013
- 70% des accédants à la propriété en 2016-2017 vivaient précédemment sur le territoire intercommunal
- Des dispositifs de soutien à l'accession à la propriété fonctionnant bien sur le territoire
- Une prorogation du PTZ en zone C dans le neuf jusqu'au 31 décembre 2019 puis un recentrage dans l'ancien
- Un recours au dispositif de location-accession dans plusieurs communes : 17 logements PSLA financés depuis 2010
- 25 copropriétés au 31 mars 2018

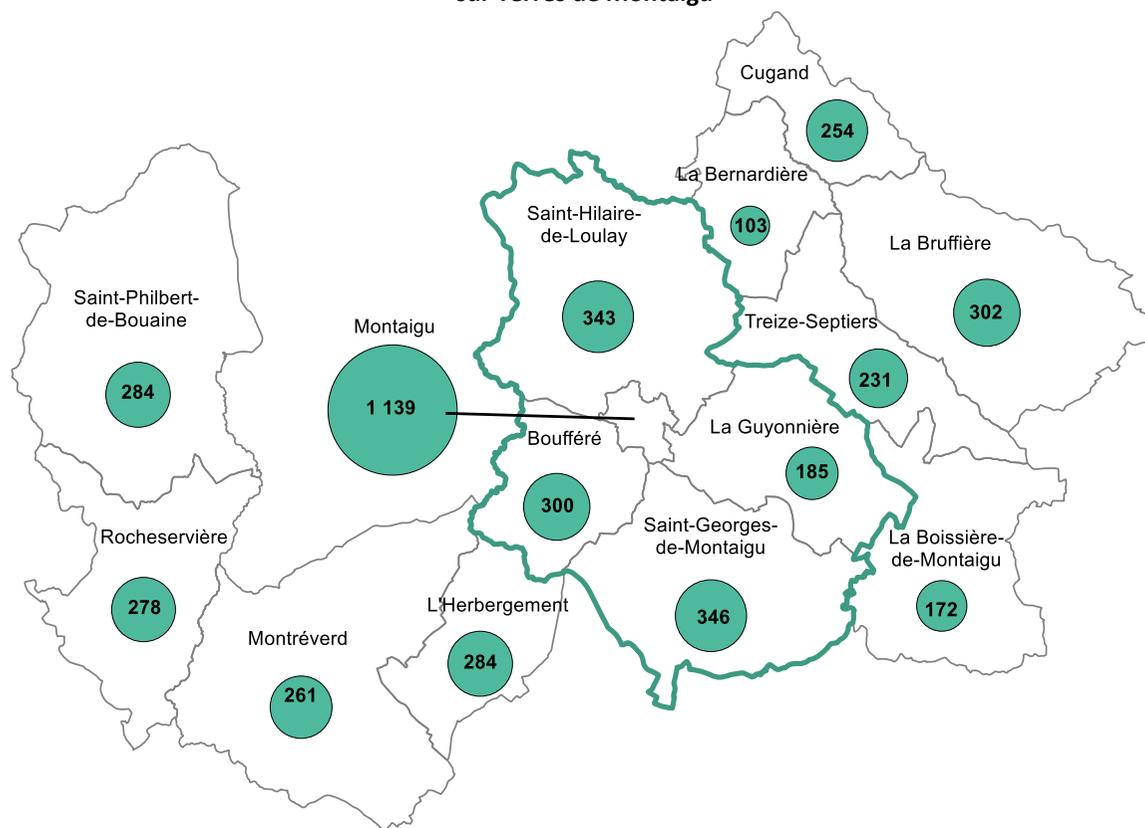
## 34 - Le logement locatif

### 341. Le parc locatif

Dans notre étude les logements locatifs correspondent aux logements loués au titre d'une résidence principale. Les logements locatifs peuvent être loués par un bailleur public (opérateur HLM ou collectivité) ou par un bailleur privé.

En 2015, 4 482 résidences principales étaient occupées par des locataires, soit 23,8% du parc total de résidences principales. Au sein de ce parc, 79,5% sont occupées par des privés et 20,5% par des publics.

**Répartition des résidences principales occupées par un locataire en 2015 sur Terres de Montaigu**



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2015

### 342. Définition du logement locatif social

Le logement locatif social est un logement locatif dont le loyer et les ressources du locataire sont encadrés (conventionnement). On distingue deux types de parcs sociaux : le locatif public et le locatif privé.

Les logements locatifs publics sont financés par des fonds publics (à l'aide d'un prêt de l'Etat), réalisés et gérés par des bailleurs publics (Vendée Habitat, Vendée Logement, etc.) ou des collectivités (communes, EPCI).

Le secteur privé peut également réaliser des logements locatifs sociaux en signant avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) une convention par laquelle le bailleur privé s'engage à respecter un plafond de loyer et à louer à des locataires ne dépassant pas un certain plafond de revenus. Dans le cas où des travaux d'amélioration sont nécessaires, l'ANAH peut accorder des subventions.

Les locataires d'un logement social (public ou privé) peuvent bénéficier, suivant la composition de leur ménage et de leurs ressources, de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Pour le logement locatif social, plusieurs types de loyers et de plafonds de revenus pour les locataires existent sur le territoire Terres de Montaigu :

**Valeurs plafonds des loyers mensuels encadrés en €/m<sup>2</sup> de surface utile par mois en 2017 (zone C)**

Locatif privé (ANAH)			Locatif public		
Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social	PLS	PLUS (zone 3)	PLAI (zone 3)
- *	6,95 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	7,72 €/m <sup>2</sup>	5,14 €/m <sup>2</sup>	4,56 €/m <sup>2</sup>

\*Non applicable en zone C

Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, ANAH, Programme d'Amélioration de l'Habitat Privé (juin 2017)

Les différents types de loyers sont déterminés par un barème de revenus des locataires. Le loyer très social correspond à un revenu inférieur à 60% du plafond HLM, le loyer social à un revenu compris entre 60 et 100% du plafond HLM et le loyer intermédiaire à un revenu compris entre 100 et 130% du plafond HLM.

Les financements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont les plus utilisés par les bailleurs publics. Le PLS (Prêt Locatif Social) est principalement réservé, à l'échelle départementale, pour financer les structures telles que les foyers logements pour personnes âgées.

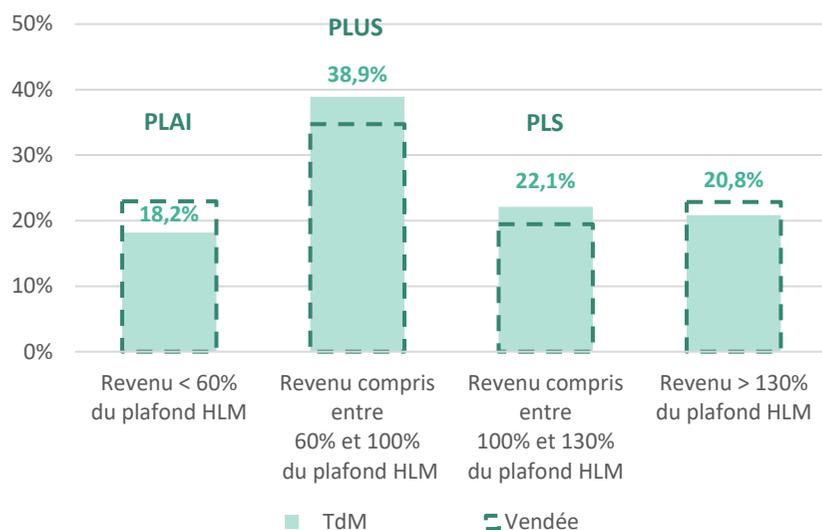
**Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) en euros pour entrer dans un logement social en 2017 (zone C)**

	Locatif privé (ANAH)			Locatif public		
	Loyer Interm.	Loyer social	Loyer très social	PLS	PLUS	PLAI
<b>Catégorie 1</b> 1 personne	27 234	20 123	11 067	26 160	20 123	11 067
<b>Catégorie 2</b> 2 pers. sans pers. à charge (hors jeunes ménages)	36 368	26 872	16 125	34 934	26 872	16 125
<b>Catégorie 3</b> 3 personnes OU 1 + 1 pers. à charge OU jeune ménage sans pers. à charge	43 737	32 316	19 390	42 011	32 316	19 390
<b>Catégorie 4</b> 4 personnes OU 1 + 2 pers. à charge	52 800	39 013	21 575	50 717	39 013	21 575

Extrait du barème de revenus progressant en fonction du nombre de personne à charge  
Source : Ministère du Logement et de l'Habitat durable, ANAH

Si le barème de revenus pour le loyer très social (PLAI ou ANAH très social) est sélectif (barème en dessous du SMIC pour une personne seule), celui pour le loyer social (PLUS ou ANAH social) est plus large puisque 57% de la population est éligible à un logement social public ou privé sur le territoire.

### Revenu des ménages par rapport aux plafonds HLM en 2015 sur Terres de Montaigu



Source : FILOCOM 2015, MEEDDM/CGDD/SoeS, d'après DGFIP

En 2015, 57,1% des ménages du territoire Terres de Montaigu ont des ressources inférieures au plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social public ou privé sur le territoire (57,6% en Vendée, 56,1% en Pays de la Loire).

38,9% des ménages perçoivent des revenus compris entre 60% et 100% du plafond HLM. Cette part de la population peut bénéficier du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), qui est la base du logement aidé. Cette part étant la plus importante, elle constitue une cible majoritaire dans le logement social.

Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM peuvent quant à eux bénéficier du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Enfin, selon la définition FILOCOM, 10% des ménages de la Communauté de Communes se trouvent en dessous du seuil de pauvreté (estimé à 1 008 € mensuel au niveau national) en 2015, contre 13,8% sur l'ensemble de la Vendée et 14,9% au niveau régional.

### 343. Le logement locatif public

Sur Terres de Montaigu, le parc locatif public se compose de 1 033 logements (hors EHPAD) en 2015.

#### Situation du parc locatif public (hors EHPAD) en 2015 sur Terres de Montaigu

	Parc locatif social					Total
	PLAI	PLUS	PLS	Autre financement antérieur à 1977	Autre financement à partir de 1977	
La Bernardière	4	4	0	0	0	8
La Boissière-de-M.	2	28	0	8	0	38
Boufféré*	1	13	26	0	1	41
La Bruffière	5	25	0	54	0	84
Cugand	3	22	0	12	0	37
La Guyonnière*	0	14	5	6	1	26
L'Herbergement	3	35	0	35	0	73
Montaigu*	20	13	0	262	0	295
Montréverd	2	60	0	11	0	73
Rocheservière	4	17	0	43	9	73
St-Georges-de-M.*	3	47	0	14	0	64
St-Hilaire-de-Loulay*	2	50	0	26	3	81
St-Ph.-de-Bouaine	0	25	0	43	0	68
Treize-Septiers	7	44	0	21	0	72
*CN Montaigu-Vendée	26	137	31	308	5	507
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>56</b>	<b>397</b>	<b>31</b>	<b>535</b>	<b>14</b>	<b>1 033</b>
Vendée	1 981	9 597	493	9 043	505	21 619
Pays de la Loire	9 891	86 109	5 891	110 378	4 637	216 906

Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015

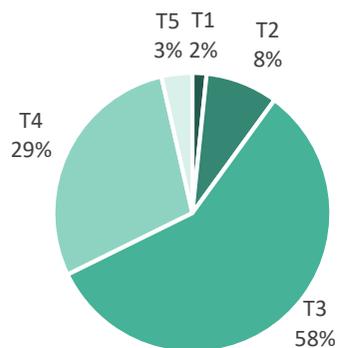
Les logements locatifs publics représentent 5,5% du parc de résidences principales du territoire communautaire. Ce taux d'équipement est inférieur à la moyenne départementale (7,2%), laquelle est déjà très inférieure à la moyenne régionale (13,2%).

Le nombre de logements locatifs publics restant inoccupés est relativement peu important puisque le taux de vacance dans le parc social du territoire était de 3,9% en 2015. Il est inférieur à celui de Vendée (4,6%) mais supérieur à celui de la région (3,7% en Pays de la Loire).

Le taux de rotation est plus faible sur la Communauté de Communes (9,7% en 2016) qu'à l'échelle de la Vendée (12,6%) et de la région Pays de la Loire (12,3%). Ainsi, sur le territoire, les locataires auraient tendance à rester plus longtemps dans leur logement qu'ailleurs, ce qui restreint le rôle d'accueil et de renouvellement de la population de ce parc. Cette faible mobilité est révélatrice d'une situation relativement tendue sur le secteur : parc de logements sociaux insuffisant, coût du marché foncier et immobilier élevé ne facilitant pas l'accès à la propriété des ménages...

Néanmoins, ce taux de rotation n'est pas aussi bas que sur le littoral, où, conjugué à la faible vacance et à l'attractivité du secteur, le marché s'avère particulièrement tendu.

**Typologie du parc locatif public (hors résidences) en 2015 sur Terres de Montaigu**



Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015

Le parc locatif public se compose principalement de logements de type 3 (58%) et de type 4 (29%). A l'inverse, il propose très peu de logements de petite taille (10% de T1 et T2) et grande taille (3% de T5 et plus).

En 2015, 3 bailleurs sociaux étaient présents sur le territoire intercommunal : Vendée Habitat, Vendée Logement et Immobilière Podeliha.

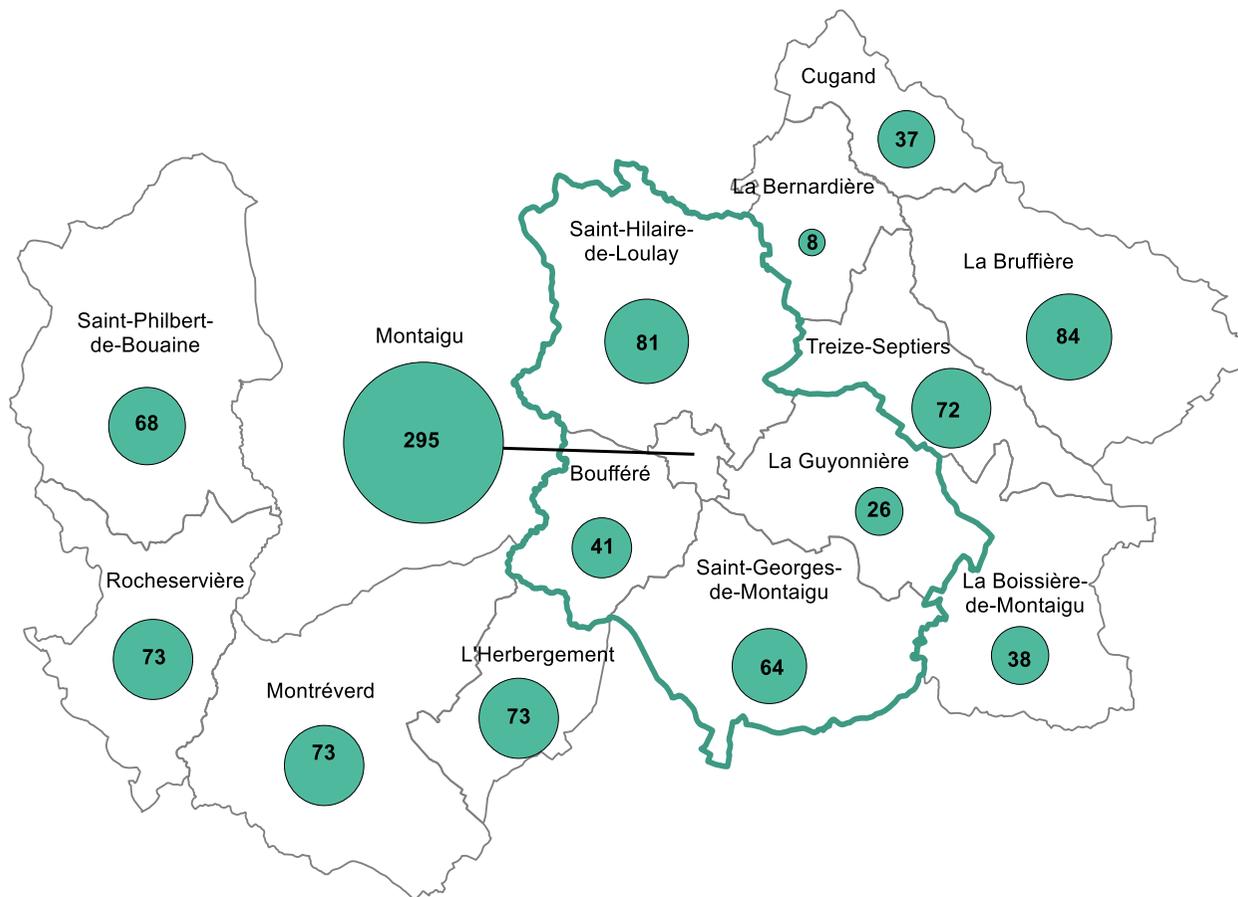
**Le parc locatif public (hors résidences) selon les bailleurs en 2015 sur Terres de Montaigu**

	Vendée Habitat	Vendée Logement	Immobilière Podeliha	Total
La Bernardière	-	8	-	8
La Boissière-de-M.	33	5	-	38
Boufféré*	-	41	-	41
La Bruffière	79	5	-	84
Cugand	-	37	-	37
La Guyonnière*	15	11	-	26
L'Herbergement	42	31	-	73
Montaigu*	275	20	-	295
Montréverd	12	61	-	73
Rocheservière	69	-	4	73
St-Georges-de-M.*	29	35	-	64
St-Hilaire-de-Loulay*	51	30	-	81
St-Philbert-de-Bouaine	68	-	-	68
Treize-Septiers	12	60	-	72
*CN Montaigu-Vendée	370	137	-	507
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>685</b>	<b>344</b>	<b>4</b>	<b>1 033</b>

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires

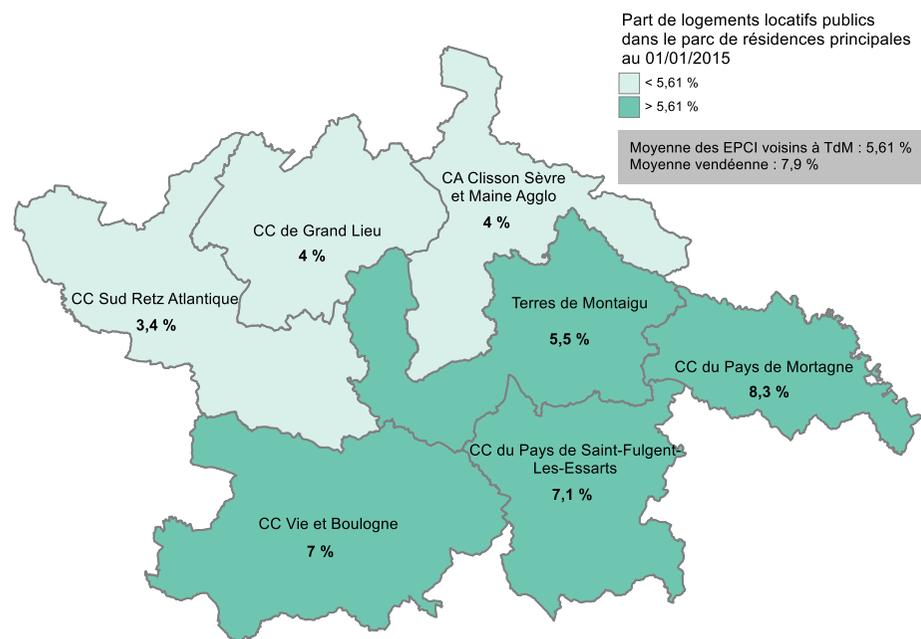
L'offre en logements locatifs publics des bailleurs se répartit sur l'ensemble des communes du territoire. Ainsi, elles participent toutes à l'effort de développement du parc social public. Toutefois, avec 295 logements locatifs publics en janvier 2015, la commune de Montaigu concentre plus d'un quart de ces logements (29%), pour seulement 11% de la population intercommunale.

**Le parc locatif public des bailleurs (hors résidences) en 2015  
sur Terres de Montaigu**



*Source : Ministère de la Cohésion des Territoires*

### Taux d'équipement en logements locatifs publics au 01/01/2015 des EPCI voisins à Terres de Montaigu



Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2015

Comparativement aux territoires voisins, Terres de Montaigu présente un taux d'équipement en logements locatifs publics plutôt correct, mais qui reste inférieur à la moyenne vendéenne.

Toutefois, la Communauté de Communes poursuit sa production de logements locatifs publics. Depuis 2010, 516 nouveaux logements ont été agréés sur l'ensemble du territoire, dont 17 logements financés par un PSLA.

### Les logements locatifs publics financés de 2010 à 2017 sur Terres de Montaigu

Année	Opérateur	Opération	Type financement	Nb logts
<b>LA BERNARDIERE</b>				
2016	Vendée Habitat	Rue du Stade	PLUS	6
<b>LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU</b>				
2014	Vendée Habitat	Les Ecotais 2	PLUS	4
<b>BOUFFERE</b>				
2013	Vendée Habitat	EHPAD	PLUS	30
<b>LA BRUFFIERE</b>				
2015	Vendée Habitat	Allée du Parc	PLUS	1
2016	Vendée Logement	Pointe à Pitre – Lot 34	PSLA	1
2017	Vendée Logement	Pointe à Pitre	PLUS	3
			PLAI	1
<b>CUGAND</b>				
2013	Vendée Logement	Le Bordage	PLAI	1
			PLUS	4
2016	Association EHPAD Saint-Gabriel	EHPAD Saint-Gabriel	PLS	13
<b>LA GUYONNIERE</b>				
2014	Vendée Habitat	EHPAD La Maisonnée	PLUS	30
2017	Vendée Habitat	Les Blés d'Or	PLUS	4
<b>L'HERBERGEMENT</b>				
2010	CCAS	EHPAD Martial CAILLAUD	PLS	6
2016	Vendée Habitat	Rue de la Guerche	PLUS	4
			PLAI	4
	Vendée Logement	La Pichetière	PSLA	1

MONTAIGU				
2011	CHD La Roche/Yon	EHPAD Le Soleil de la Maine	PLS	50
2013	Vendée Logement	Boulevard Parpaillon	PLAI	5
			PLUS	19
		EHPAD AGORA	PLUS	30

MONTREVERD				
2010	Vendée Habitat	Le Ficheron (Mormaison)	PLUS	4
2011	Vendée Logement	La Plaine des Sports (Saint-André-Treize-Voies)	PLUS	2
2015	Vendée Habitat	La Plaine des Sports 3 (Saint-André-Treize-Voies)	PLUS	4
			PSLA	3

ROCHESERVIERE				
2013	Le Val de Loire	La Caillonnière – rue des Martinets	PLUS	2
			PLAI	2
2015	Commune de Rocheservière	EHPAD	PLS	76
			Vendée Logement	Rue de Cholet
	Podeliha	Rue de la Caillonnière	PLUS	6
			PLAI	6

SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU				
2010	Vendée Habitat	Coteaux de la Rivière	PLUS	3
2011	Vendée Habitat	La Grande Fosse	PLUS (Acquisition-amélioration)	2
			PLUS	23
		Les Grenouillères	PLUS	3
2012	Vendée Habitat	Rue Durivum	PLUS (Acquisition-amélioration)	2
		Le Clos Poitevinière	PSLA	1
	Vendée Logement	Jardins Migeonnière	PSLA	1
2014	Vendée Habitat	La Grande Fosse	PLUS	3
2016	Vendée Habitat	Le Petit Cabanon	PLUS	3

SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY				
2010	Vendée Habitat	Le Palnais	PSLA	8
	SA des Marches de l'Ouest	Résidence sociale	PLAI	83
2016	Vendée Habitat	La Nobenne	PLUS	4
	Vendée Logement	Résidence Hilaris	PLUS	6
			PLAI	1

SAINT-PHILBERT-DE-BOUAIN				
2011	Vendée Habitat	ZAC Le Fief du Haut Bourg	PLUS	2
2015	Podeliha	ZAC Le Fief du Haut Bourg	PLUS	4
			PLAI	2

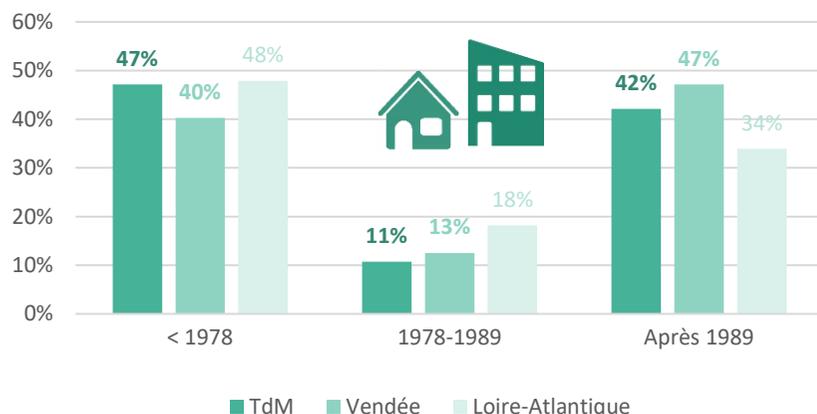
TREIZE-SEPTIERS				
2011	Vendée Habitat	Rue de la Croix Rouge	PLAI	4
2012	Vendée Habitat	La Papinière	PLUS	8
2014	Vendée Habitat	La Papinière	PLUS	3
			PLAI	2
			PSLA	2
2017	Vendée Habitat	Foyer personnes handicapées – Rue Abbé Barreau	PLUS	21

Source : CD 85

Le développement important de ce parc locatif social est notamment le résultat d'une politique locale volontariste pour faciliter le parcours résidentiel des ménages et inciter à une meilleure mixité sociale. Ainsi, le projet de SCoT du Pays du Bocage Vendéen vise un objectif de 10% de logements sociaux sur les nouvelles constructions à l'horizon 2032.

Sur Terres de Montaigu, 39% du parc de logements des bailleurs sociaux sont des logements collectifs (dont 64% sont localisés sur Montaigu).

**Répartition du parc locatif public selon la date de construction en 2015**



Source : DREAL PdL / RPLS

Ce parc locatif public est plutôt ancien : 47% des logements ont été construits avant 1978. C'est 7 points de plus qu'à l'échelle départementale.

Il est à noter qu'avant 1975, il n'existait pas de réglementation thermique. Non soumis aux contraintes de consommation énergétique, les bâtiments neufs étaient alors peu voire non isolés. Par ailleurs, pour un grand nombre de ces logements, les systèmes de chauffage ou de ventilation sont aujourd'hui désuets car trop émissifs en CO2 ou trop coûteux.

Aussi, l'ancienneté du parc locatif public de Terres de Montaigu sous-entend d'importants besoins en termes de réhabilitation.

### 344. Le plan stratégique du patrimoine des bailleurs sociaux

Le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) doit permettre aux organismes de se doter d'un document cadre donnant une vision globale sur l'évolution de leur parc de logements. Il s'agit de définir les secteurs prioritaires où il faut investir et développer le parc de logements, et de planifier à moyen terme les réhabilitations, les travaux d'adaptation et d'économie d'énergie.

Le PSP est l'une des bases, avec le PLH, de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) que les bailleurs sociaux concluent avec l'Etat.

3 bailleurs interviennent sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière. Toutefois, plus de 99% du parc sont détenus par Vendée Habitat et Vendée Logement.

#### Vendée Habitat

Vendée Habitat détient la majeure partie du parc social local : 703 logements au 31 octobre 2017. Ceux-ci sont répartis sur 12 des 14 communes du territoire ; seules Boufféré et Cugand ne disposent pas de logement social géré par Vendée Habitat. La commune de Montaigu représente quant à elle plus d'un tiers du parc social local de ce bailleur (275 logements).



L'opérateur construit des logements sur le secteur depuis les années 1970. Pour autant, le parc est bien entretenu et a déjà été réhabilité. A noter toutefois la démolition prochaine des tours de l'Aurore, à Montaigu. Le projet consiste à détruire les 100 logements actuels pour les redéployer sur différents sites. L'objectif est de créer un projet mixte et ainsi d'éviter une trop grande concentration de logements sociaux en un même lieu.

Vendée Habitat dispose majoritairement de T3 (47%) et de T4 (37%), et par conséquent, de peu de « petits logements ». L'offre en T1bis (2%) et T2 (10%) est insuffisante par rapport à la demande (42%), laquelle correspond aux

besoins des personnes seules. A l'inverse l'offre en T4 et plus (41%) est supérieure à la demande (19%).

De manière générale, le parc local est très demandé. 63% des demandeurs sont originaires de l'intercommunalité, 17% viennent d'une autre commune de Vendée, 11% de Loire-Atlantique et les 9% restants d'un autre département.

Le parc présente une vacance très faible. Au 30 septembre 2017, seuls 5 logements étaient vacants depuis plus de 3 mois. Il s'agissait uniquement de logements collectifs (1 T3 et 4 T4) situés sur les communes de Montaigu, Rocheservière et La Bruffière. Par ailleurs, 2 d'entre eux ont été reloués en octobre. Cela s'explique entre autres par des prix attractifs. A titre d'exemple, la résidence des Genets (Montaigu) propose des loyers inférieurs à 400 € pour des T4.

Le taux de rotation s'avère également très peu élevé sur le territoire. Il était de 8,5% en 2015 et 8,4% en 2016.

8 logements intermédiaires sur L'Herbergement et 4 logements sur La Guyonnière sont actuellement en cours de construction et devraient être livrés au cours de l'année 2018.

Vendée Habitat est également dans l'attente de plusieurs projets sur les communes de La Bernardière, Boufféré, La Guyonnière, L'Herbergement, Montréverd, Rocheservière, Saint-Hilaire-de-Loulay ou encore Treize-Septiers.

Chaque année, le bailleur destine 10 à 15 parcelles pour la réalisation de logements PSLA sur le secteur, mais ne construit le logement que lorsqu'un ménage est intéressé et éligible au dispositif. Le client dispose alors d'un choix intéressant pour la construction de sa maison via le catalogue PSLA proposé par Vendée Habitat.

Pour Vendée Habitat, Terres de Montaigu reste un territoire porteur sur lequel l'organisme intervient facilement.

## Vendée Logement ESH

Le parc de Vendée Logement s'étend actuellement sur l'ensemble des communes, à l'exception de Saint-Philbert-de-Bouaine. Sur les 389 logements détenus par ce bailleur en octobre 2017, 311 relèvent de l'individuel. Seules les communes de Montaigu et Treize-Septiers comprennent du collectif.



Vendée Logement dispose d'un parc peu diversifié puisque 79% sont des logements de type 3. Le reste du parc est réparti entre T1 (2%), T2 (10%) et T4 (9%). Les « petits logements » (T1 et T2) se montrent insuffisants par rapport une demande des ménages de plus en plus forte.

Le taux de rotation est relativement important et est surtout dû au départ de ménages souhaitant faire construire pour accéder à la propriété. La vacance y est frictionnelle et ne dure généralement qu'un mois ou deux.

Il s'agit d'un parc relativement récent (les premiers logements ont été construits au début des années 1970), mais ayant toutefois connu quelques opérations de réhabilitations (toiture, isolation extérieure, chauffage individuel, etc.), notamment sur l'Herbergement et Treize-Septiers. Aujourd'hui, il est globalement en bon état ; il n'est donc pas prévu de travaux de rénovation à ce jour.

Vendée Logement privilégie une relation de proximité avec les usagers. Aussi, le bailleur dispose de 5 agences locales.

Pour Vendée Logement, Terres de Montaigu est un territoire dynamique sur lequel il est encore possible de se développer. Plusieurs projets sont d'ailleurs en cours. Le bailleur prévoit la construction de 13 nouveaux logements dans les 2 années à venir, sur les communes de Saint-Hilaire-de-Loulay (7 logements en livraison en janvier 2018), La Bruffière (4 logements en 2018 ou 2019) et L'Herbergement (2 logements en 2019).

S'il intervient facilement sur 11 communes du territoire (Rocheservière depuis peu), il se dit intéressé pour réaliser d'autres projets sur la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine mais n'a pas eu d'opportunités pour le moment.

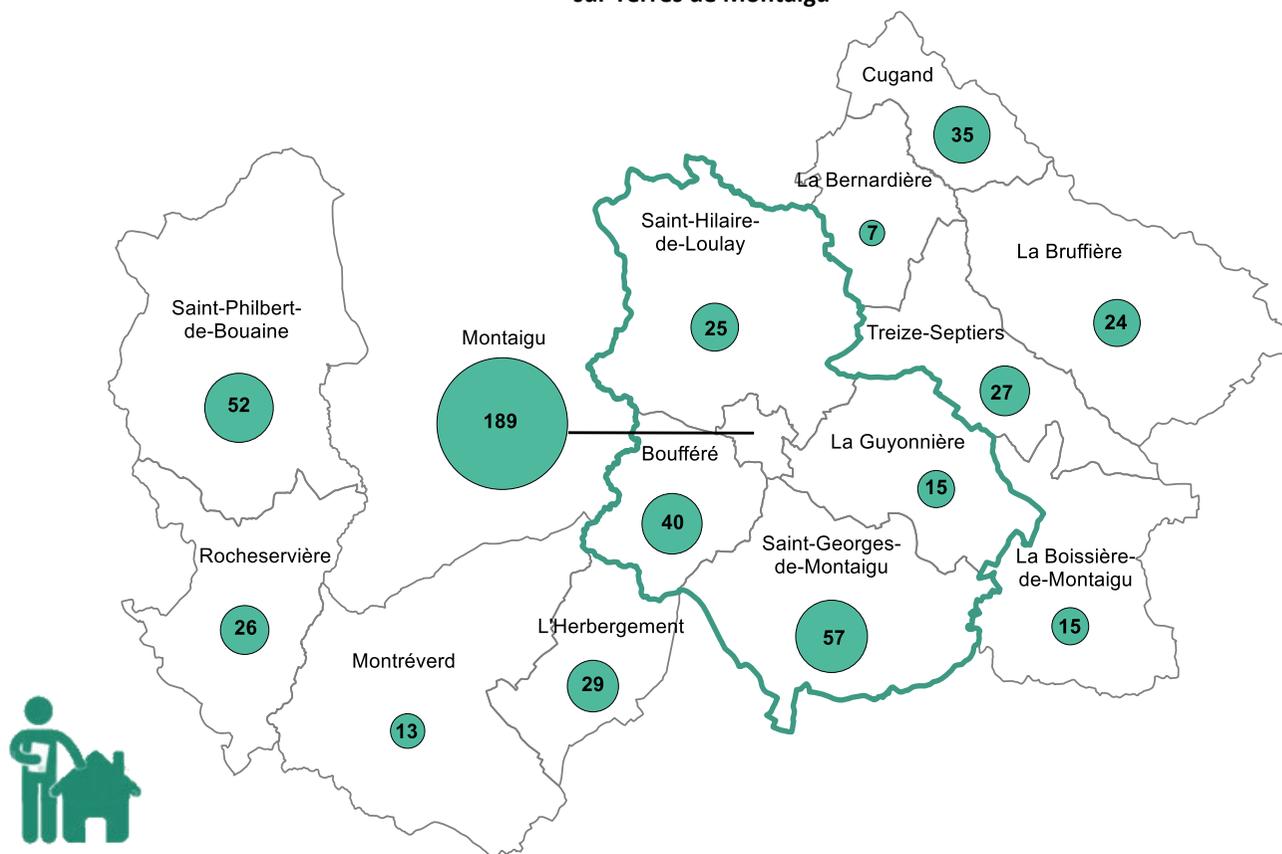
### 345. La demande locative publique

La demande locative publique est connue grâce au fichier unique de la demande mis en place en Pays de la Loire depuis 1998. Elle comprend l'ensemble des personnes ayant formulé une demande de logement locatif social sur le territoire régional, y compris les ménages souhaitant changer de logement au sein même du parc social.

Terres de Montaigu enregistrait 561 demandes de logements locatifs publics au 31/12/2015, soit 4,8% de la demande locative du département de la Vendée.

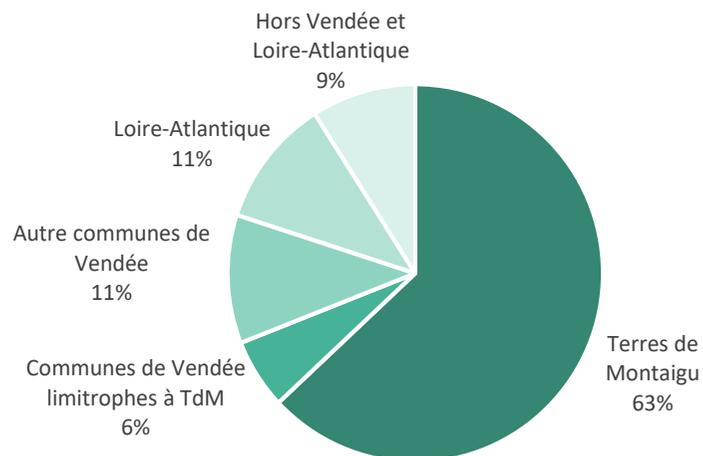
Une demande du territoire sur 3 concerne la commune de Montaigu. Cela s'explique par un parc de logement locatifs sociaux plus développé sur cette commune (29% du parc social de la Communauté de Communes), par l'attractivité générée par sa position centrale du territoire ainsi que par son meilleur niveau d'équipements et de services que sur les autres communes.

Répartition de la demande locative publique selon le 1<sup>er</sup> choix au 31/12/2015 sur Terres de Montaigu



Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

### Origine géographique des demandeurs d'un locatif public sur Terres de Montaigu



Source : Etat de la demande logement, Vendée Habitat, octobre 2017

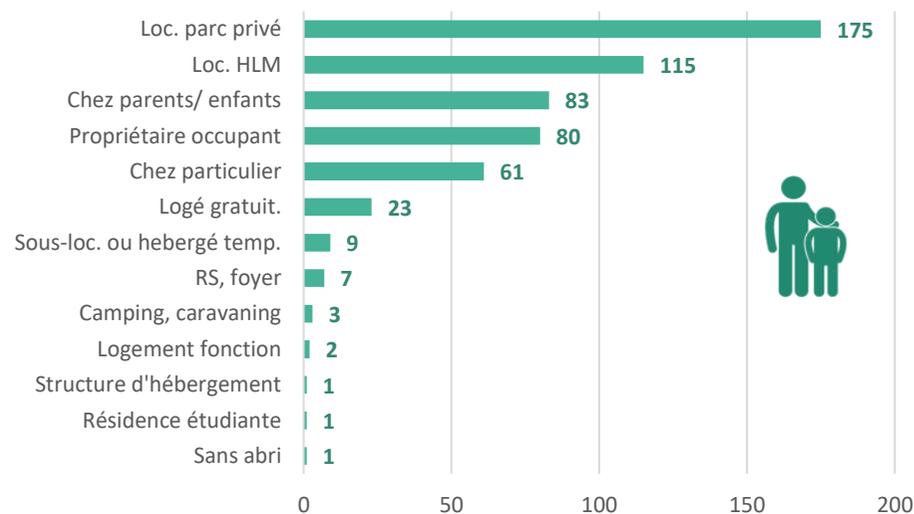
63% des demandeurs sont originaires de la Communauté de Communes Terres de Montaigu et témoignent donc d'un attachement au territoire. 17% sont quant à eux originaires d'une autre commune de Vendée. Enfin, 20% sont issus d'un autre département que la Vendée, révélateurs de l'attractivité de l'EPCI.

28% des demandes de logement émanent de mutations internes, c'est-à-dire de populations résidant déjà au sein du parc social mais qui désirent changer de logement (taille, localisation, rapprochement de famille...).

Ainsi, 363 ménages ne résidant pas dans le parc social étaient en attente d'un logement social sur la Communauté de Communes au 31/12/2015, soit 2,4% des ménages du territoire. Le poids de la demande externe y est inférieur aux moyennes vendéenne (3,0% des ménages) et régionale (3,4% des ménages), ce qui révèle une relativement faible pression de la demande locative sociale sur le territoire communautaire.

Ce constat est confirmé grâce aux données fournies par le Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logements locatifs sociaux. La pression locative, calculée sur la base du nombre de demandes externes pour 100 logements locatifs sociaux, se situe autour de 35 ; elle se trouve donc bien inférieure aux territoires littoraux mais supérieure aux EPCI du sud-est du département.

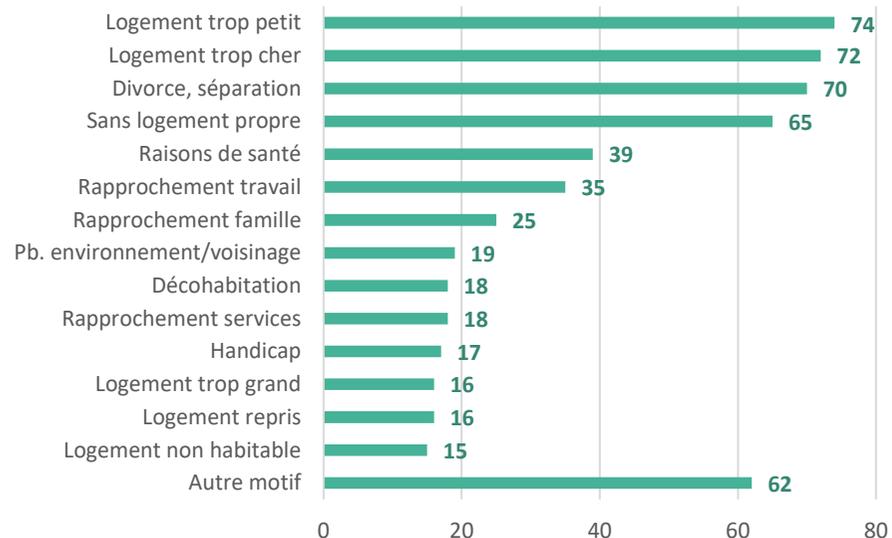
### Statut d'occupation des demandeurs d'un locatif public au 31/12/2015 sur Terres de Montaigu



Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

175 demandeurs d'un logement locatif public (31%) sont locataires du parc privé. Suivent les locataires d'un logement HLM souhaitant changer de logement (21%). Dans 15% des cas, c'est la décohabitation qui est en jeu, avec la volonté de quitter le logement des parents (ou des enfants) et d'avoir un logement personnel. Enfin, 14% des demandeurs sont propriétaires occupants et souhaitent donc devenir locataires. Dans ce type de cas, la recherche d'un logement locatif social est souvent le fait d'aléas de la vie (séparation, perte d'emploi...).

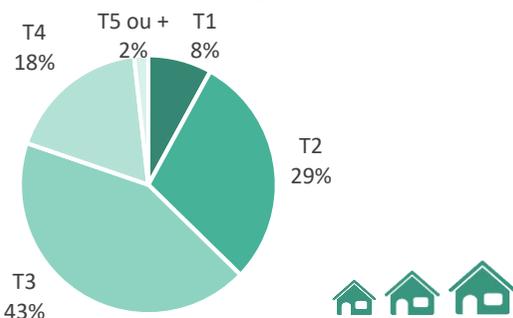
### Motifs des demandes de logements locatifs publics recherchés au 31/12/2015 sur Terres de Montaigu



Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

Les principales raisons motivant les personnes à demander un logement sont : l'exiguïté du logement (13,2% des demandes), le coût trop élevé du logement (12,8%), un divorce ou une séparation (12,5%) et le fait de ne pas avoir de logement propre (11,6%).

### Type de logement locatif public recherché au 31/12/2015 sur Terres de Montaigu

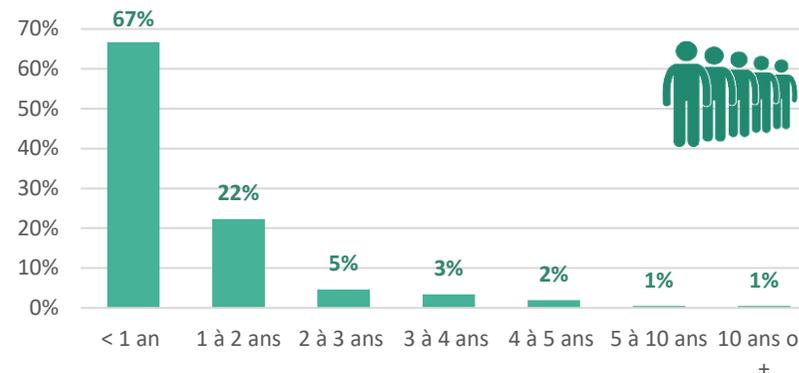


Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

61% des demandes portent sur les logements de type 3 ou 4, c'est-à-dire avec une pièce de vie et deux ou trois chambres. Ces types de logements composent à 86% le parc existant des bailleurs.

A l'inverse, 37% des demandes concernent des logements de type 1 ou 2, mais ceux-ci ne représentent que 10% du parc de bailleurs. Il y a donc un réel manque de petits logements par rapport à la demande actuelle.

### Ancienneté de la demande locative au 31/12/2015 sur Terres de Montaigu



Source : Ministère du Logement et de l'Habitat Durable

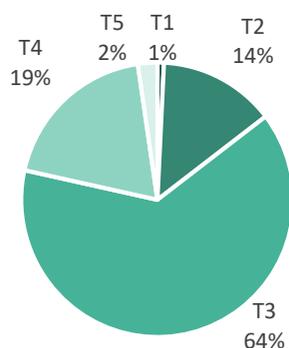
Pour 2/3 des demandes de logement locatif social, l'ancienneté n'excède pas un an sur la Communauté de Communes.

A noter que les bailleurs sociaux du département ont mis en place un dispositif global visant à simplifier les démarches d'accès au logement social. Ainsi, chaque demande est enregistrée sur un fichier accessible par l'ensemble des organismes d'habitat social de Vendée.

Concernant le délai d'attribution des logements locatifs sociaux, un arrêté préfectoral a fixé deux délais différents sur le Département de Vendée : un délai anormalement long à 24 mois pour le secteur littoral et rétro-littoral, et un délai de 15 mois pour le reste du Département (dont Terres de Montaigu fait partie). Il arrive que ces délais soient dépassés lorsque les critères de demande sont très sélectifs (taille, localisation...) mais aussi en raison d'une faiblesse de l'offre recherchée.

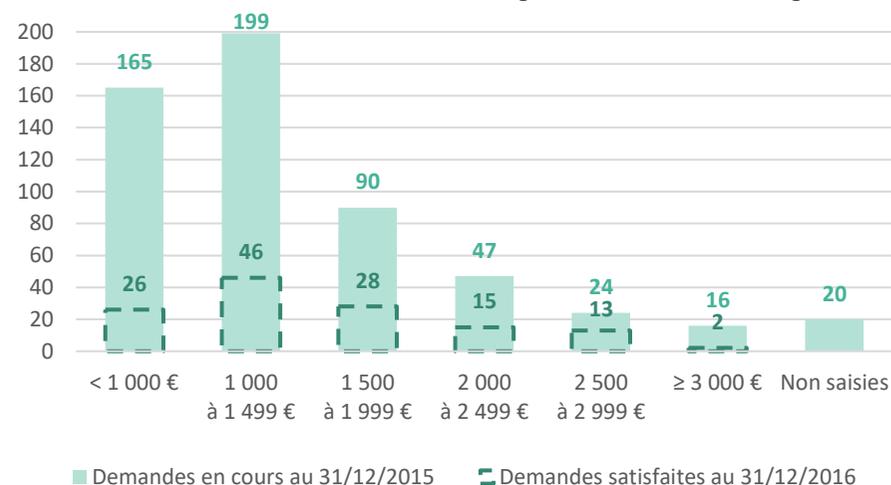
Au 31/12/2016, 130 demandes de logements locatifs publics avaient été satisfaites sur le territoire, soit 23% des demandes répertoriées un an auparavant.

**Type de logement locatif public attribué au 31/12/2016 sur Terres de Montaigu**



La majorité des logements attribués sont des logements de type 3 (64%). 83 demandes de T3 sur 241 ont ainsi été satisfaites, soit un taux de satisfaction de 34%. A l'inverse, seule une demande de T1 sur les 45 recensées au 31/12/2015 et 18 demandes de T2 sur les 164 initiales ont été contentées. Aussi, outre le manque de petits logements relevé précédemment, ce graphique illustre un manque de rotation au sein de celui-ci.

**Répartition des demandes en cours et des demandes satisfaites selon les revenus mensuels des ménages sur Terres de Montaigu**



Sur les 130 demandes satisfaites au cours de l'année 2016, 46 l'ont été à destination des ménages dont les revenus mensuels se situaient entre 1 000 € et 1 499 € ; cela correspond à 35% des demandes satisfaites. Si cette catégorie de ménages a été la plus grandement satisfaite en termes de valeur absolue, il est à noter qu'elle était également la plus demandeuse. Le taux de satisfaction le plus élevé est celui des ménages dont les revenus se situaient entre 2 500 € et 2 999 € puisque plus d'un ménage sur 2 a pu obtenir un logement.

### 346. Le locatif privé

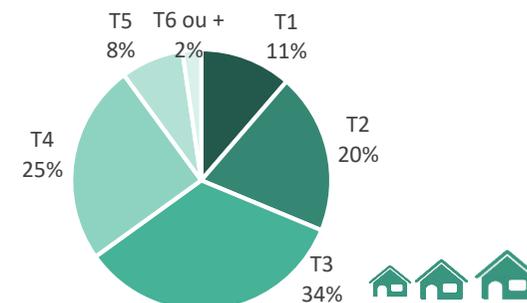
Le parc locatif privé sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière représente 3 565 logements en 2015, soit 19% des résidences principales. Ce parc participe ainsi de façon importante au parcours résidentiel des ménages du territoire, mais moins que sur le reste de la Vendée (20% des résidences principales) ou à l'échelle régionale (22%).

**Le parc locatif privé en 2015 sur Terres de Montaigu**

	Nombre de RP occupées par un locataire privé	Part dans le parc des RP
La Bernardière	103	15%
La Boissière-de-Montaigu	124	14%
Boufféré*	267	22%
La Bruffière	228	15%
Cugand	206	15%
La Guyonnière*	169	16%
L'Herbergement	214	18%
Montaigu*	879	35%
Montréverd	195	15%
Rocheservière	222	17%
Saint-Georges-de-Montaigu*	308	19%
Saint-Hilaire-de-Loulay*	266	15%
Saint-Philbert-de-Bouaine	211	16%
Treize-Septiers	173	14%
*CN Montaigu-Vendée	1889	23%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>3 565</b>	<b>19%</b>
Vendée	59 659	20%
Pays de la Loire	358 262	22%

Source : FILOCOM d'après DGFIP, 2015

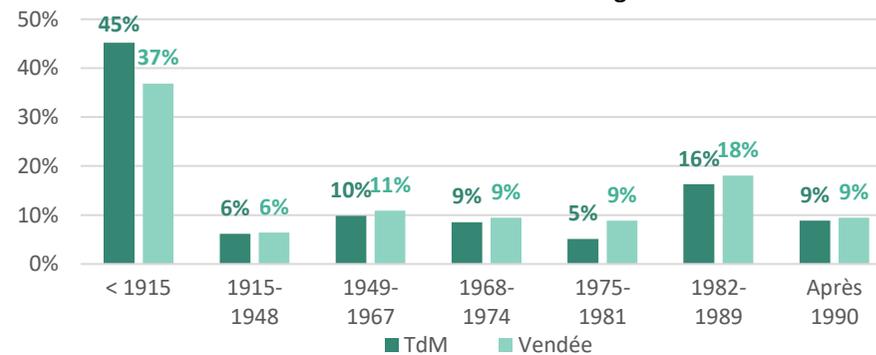
**Typologie du parc privé en 2015 sur Terres de Montaigu**



Source : FILOCOM d'après DGFIP, 2015

Le parc locatif privé est plus diversifié que le parc public. Il propose notamment plus de logements de types 1 et 2 (31% contre 10% dans le parc public) et plus de grands logements de type 5 et plus (10% contre 3% de logements locatifs publics). Néanmoins, le nombre de T3 et de T4 représente près de 60% du parc privé total.

**Répartition du parc locatif privé de plus de 15 ans selon la date de construction en 2015 sur Terres de Montaigu**

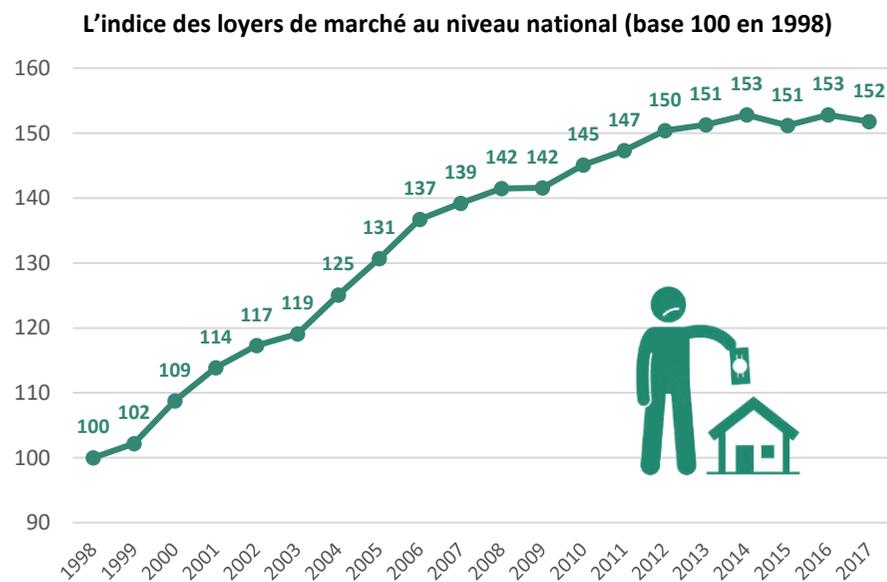


Source : FILOCOM d'après DGFIP, 2015

Le parc locatif privé de plus de 15 ans sur la Communauté de Communes est très ancien puisque 45% des locatifs privés ont été construit avant 1915. A l'instar du parc public, l'ancienneté du parc privé peut supposer des besoins de réhabilitations.

La base de données CLAMEUR permet d'observer l'activité du marché locatif privé à l'échelle nationale. Après une reprise de l'activité du marché locatif privé en 2015, l'activité s'est repliée l'année suivante. La mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'est en effet renforcée ces dernières années : 30,5% de logements remis sur le marché en 2015, contre seulement 26,4% en 2009. Cet indicateur témoigne du dynamisme observé au sein du parc locatif privé.

Parallèlement, si les loyers de marché augmentaient en moyenne de +4% par an sur la période 1998-2006 puis de 1,6% par an entre 2007 et 2012, ils n'augmentent plus que de 0,4% par an sur la période 2013-2017. L'année 2015 est par ailleurs marquée par une baisse générale des loyers de marché, situation inédite sur les 19 années d'observation CLAMEUR. Cette année-là, l'indice du loyer de marché a reculé de -1,6% au niveau national et de -2,5% au niveau de la Région des Pays de la Loire.



Source : CLAMEUR, Août 2017

En Vendée, le niveau moyen des loyers de marché en 2017 est de 9,1 €/m<sup>2</sup>. Il se révèle plus faible que dans les départements limitrophes : 9,5 €/m<sup>2</sup> en Maine-et-Loire, 11,1 €/m<sup>2</sup> en Loire-Atlantique et 11,7 €/m<sup>2</sup> en Charente-Maritime. Seul le département des Deux-Sèvres enregistre une moyenne légèrement inférieure (8,4 €/m<sup>2</sup>).

L'enquête immobilière réalisée par HATEIS Habitat a permis d'obtenir des données locales sur les 224 biens recensés en juillet 2017, et ainsi d'établir une grille des loyers pratiqués dans le parc privé du territoire Terres de Montaigu.

**Loyers mensuels moyens observés en juillet 2017 sur Terres de Montaigu**

	T1 - studio	T2	T3	T4	T5 et +	Ensemble	
<b>Nb de biens recensés</b>	69	67	50	25	13	<b>224</b>	
<b>Loyer mensuel moyen</b>	<b>par m<sup>2</sup></b>	13,4 €	11,3 €	7,8 €	7,4 €	5,9 €	<b>10,4 €/m<sup>2</sup></b>
	<b>par logt</b>	302 €	369 €	476 €	594 €	604 €	<b>411 €</b>
<b>Superficie moyenne</b>	24 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	<b>47 m<sup>2</sup></b>	

Source : Enquête HATEIS Habitat

Les offres en location composant l'échantillon portent à 71% sur des appartements et 29% sur des maisons individuelles. La majorité des biens sont de type 1 (31%) et de type 2 (30%). Les logements de type 4 et plus sont très peu nombreux ; ils ne représentent que 17% de l'offre locative. La surface moyenne des logements de l'échantillon est de 47m<sup>2</sup>.

L'enquête révèle que le loyer libre moyen varie de 5,9 €/m<sup>2</sup> à 13,4 €/m<sup>2</sup> selon la typologie des biens, pour une moyenne globale de 10,4 €/m<sup>2</sup>.

### Niveaux de loyers sur Terres de Montaigu

		TdM	Vendée
<b>Privé libre (Siclop)</b>		De 7 à 8 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>
<b>Privé conventionné</b>	<b>ANAH Intermédiaire</b>	- *	-
	<b>ANAH Social</b>	6,95€/m <sup>2</sup>	-
	<b>ANAH Très social</b>	5,40 €/m <sup>2</sup>	-
<b>Public (RPLS)</b>		4,56 €/m <sup>2</sup>	4,93 €/m <sup>2</sup>

\*Non applicable en zone C

Source : Siclop 2015, ANAH (plafonds de loyers applicables en 2017), RPLS 2015

Le niveau des loyers libres sur la Communauté de Communes est légèrement inférieur à celui pratiqué en Vendée.

Les loyers du parc conventionné (privé et public) sont en moyenne 30% à 40% moins élevés que le niveau de loyer libre, ce qui n'est pas négligeable pour des ménages aux faibles revenus.

Les logements conventionnés permettent aux ménages locataires de créer une épargne en vue d'une future accession, et favorisent donc le bon parcours résidentiel des ménages.

Les simulations suivantes mettent en évidence le poids important du loyer des logements dans le train de vie des ménages, et donc l'impact sur leur pouvoir d'achat. Dans le cas du loyer libre, le ratio de 30% d'endettement est rapidement franchi.

### Simulations d'Allocation Logement (octobre 2017)

Composition du ménage	Revenu mensuel	Logement		Loyer mensuel HC	Allocation logement	Taux d'endettement dû au logt
		Privé	Public			
1 personne seule	1200 €	T3	-	450 €	0 €	38%
2 personnes	1400 €	-	T3	355 €	0 €	25%
Couple + 2 enfants	1750 €	T4	-	555 €	120 €	25%
Couple + 2 enfants	1750 €	-	T4	460 €	120 €	19%

Source : simulation CAF.fr

Les allocations logement étant assez vite plafonnées, la seule réelle marge de manœuvre, pour le ménage, dépend du montant du loyer. Les loyers des logements locatifs type HLM financés en PLUS permettent aux ménages de dégager du pouvoir d'achat et/ou d'épargner pour préparer leur parcours résidentiel.

#### A dire d'experts

Les différentes agences immobilières, consultées dans le cadre du diagnostic en début d'année 2018, s'accordent à dire que le marché du locatif est actuellement très tendu. L'offre proposée ne permet pas d'équilibrer la demande, laquelle s'explique par l'arrivée des nombreux ménages en raison du dynamisme économique du bassin de vie.

Si certains agents soulignent un manque spécifique de maisons de type 3 et 4, d'autres mettent en avant un manque global de biens locatifs, toute typologie confondue.

Pour remédier à ce phénomène, certains agents mettent en avant l'impact que pourrait avoir la participation du territoire à un dispositif de défiscalisation. D'autres justifient cette tension par la faiblesse de l'offre sur le marché du foncier, bloquant ainsi le turn-over sur le marché locatif. Aussi, la création de nouveaux lotissements pourrait être à l'origine d'un déblocage du parcours résidentiel des ménages.



## L'application du dispositif Pinel sur le territoire

### • Le dispositif Pinel

Depuis le 1er septembre 2014, le dispositif d'investissement privé « Pinel » a pour objectif de stimuler la construction de logements neufs dans les zones dites « tendues », à savoir celles où la demande locative est supérieure à l'offre. Il permet aux acquéreurs d'un bien immobilier neuf de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie d'un engagement à le louer à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché.

Jusqu'en 2017, seules les communes classées en zones A, B1 et certaines de la zone B2 étaient éligibles au dispositif d'investissement « Pinel ». Toutefois, le décret n°2017-761 du 4 mai 2017 a temporairement étendu le dispositif aux communes de la zone C répondant aux trois critères cumulatifs suivants :

- Avoir plus de 5 000 habitants ;
- Appartenir à un EPCI ;
- Se caractériser, sur une même période, par une croissance constatée à la fois de la population et de leur nombre d'emplois au lieu de travail plus importante que celles constatée pour le quartile des EPCI les plus dynamiques au niveau national.

Ainsi, la **commune de Montaigu** a été agréée, au titre du dispositif « Pinel », en date du **13 novembre 2017** ; le dispositif est entré en vigueur le 16 novembre et s'est arrêté le 31 décembre 2017.

Avec la loi de finances du 30 décembre 2017, une extinction progressive du dispositif est prévue. Les logements – ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et dont l'acquisition est réalisée au plus tard le 31 décembre 2018 – pourront bénéficier du dispositif Pinel (source : DREAL).

### • Le calcul des loyers Pinel

Le plafond de loyer Pinel en zone C est de 8,75 €/m<sup>2</sup> en 2017.

Ce plafond varie ensuite en fonction de la surface du logement. Un coefficient multiplicateur (CM) est ainsi appliqué à ce plafond de loyer, selon la formule :  $CM = 0,7 + (19/Surface \text{ du logement})$

Ce coefficient permet de tenir compte de la réalité du marché locatif, puisque le loyer est dégressif en fonction de la surface du logement. En revanche, ce coefficient ne peut être supérieur à 1,2, ce qui permet de contrôler également les niveaux de loyers des plus petits logements.

*Exemple : le loyer est de 350 € pour un logement de 30m<sup>2</sup>, et de 534 € pour un logement de 60m<sup>2</sup>.*

### 347. L'équipement total des communes en logements conventionnés au titre de la loi SRU

En renforcement de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) de 2000, la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 impose aux communes de plus de 3 500 habitants membres d'un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'avoir un parc de logements locatifs sociaux représentant au moins 25 % des résidences principales. Cet objectif est réduit à 20% sur les territoires ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux besoins des personnes à revenus modestes ou défavorisées.

A l'heure actuelle, 8 communes vendéennes sont concernées par cette obligation : Aubigny-les-Clouzeaux, Dompierre-sur-Yon, La Chaize-le-Vicomte, La Ferrière, Mouilleron-le-Captif, Rives de l'Yon, La Roche-sur-Yon et Venansault. Or, seule la ville de La Roche-sur-Yon y répond favorablement ; elle compte près de 30% de logements sociaux.

Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière n'est pas encore concernée par cette obligation, puisqu'elle compte 47 144 habitants en 2014 et la commune la plus peuplée (Montaigu) compte seulement 5 149 habitants (population municipale au 1<sup>er</sup> janvier 2016). Toutefois, la fusion des communes de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay et Saint-Georges-de-Montaigu prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2019 va créer une commune nouvelle de plus de 15 000 habitants. De ce fait, celle-ci pourrait rapidement entrer dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Le décompte mentionné ci-après n'est qu'une estimation, les statistiques de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) n'étant pas formatées actuellement pour un tel calcul.

Ces réserves étant émises, le taux d'équipement en logements sociaux serait de 7,4%, correspondant à 1 404 logements conventionnés.

#### Estimation des conventions actives (hors EHPAD) du parc locatif social au 15/11/2017 sur Terres de Montaigu

	Patri. HLM	Patri. communal	Patri. privé	Patri. ANAH	TOTAL	RP 2015	Taux d'éqpt
La Bernardière	14	1	2	-	17	668	2,54%
La Boissière-de-Montaigu	40	2	1	2	45	885	5,08%
Boufféré*	16	-	1	3	20	1 212	1,65%
La Bruffière	85	-	4	2	91	1 525	5,97%
Cugand	42	-	-	2	44	1 341	3,28%
La Guyonnière*	26	-	2	5	33	1 038	3,18%
L'Herbergement	73	3	1	8	85	1 163	7,31%
Montaigu*	392	-	8	15	415	2 487	16,69%
Montréverd	79	1	-	4	84	1 331	6,31%
Rocheservière	90	4	31	-	125	1 286	9,72%
St-Georges-de-Montaigu*	76	2	8	9	95	1 659	5,73%
St-Hilaire-de-Loulay*	170	-	-	3	173	1 717	10,08%
St-Philbert-de-Bouaine	79	2	1	1	83	1 317	6,30%
Treize-Septiers	68	22	1	3	94	1 217	7,72%
*CN Montaigu-Vendée	680	2	19	35	736	8 113	9,07%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>1 250</b>	<b>37</b>	<b>60</b>	<b>57</b>	<b>1 404</b>	<b>18 846</b>	<b>7,44%</b>

Source : DDTM 85, ECOLO, 2017

### 348. Les logements communaux

Le patrimoine communal d'une commune lui permet de développer une offre spécifique et de l'adresser à un public ciblé (jeunes actifs, ménages modestes, etc.). Elle peut ainsi, dans une moindre mesure, gérer l'offre de logements disponibles.

**Répartition des logements communaux au 1<sup>er</sup> décembre 2017  
sur Terres de Montaigu**

	Logements locatifs communaux	Etat de vétusté	Projets de création
La Bernardière	1	Etat médiocre	-
La Boissière-de-Montaigu	1	Etat acceptable	-
Boufféré	-	-	Achat d'un lgt en cours + Réflexion sur ancienne mairie
La Bruffière	-	-	-
Cugand	12	8 (PMR) en bon état 2 en état satisfaisant 2 en état moyen	-
La Guyonnière	-	-	-
L'Herbergement	-	-	Réflexion en cours pour 1 ou 2 lgts d'urgence
Montaigu	-	-	-
Montréverd	1	Bon état	-
Rocheservière	2	Bon état	-
St-Georges-de-Montaigu	5	4 en bon état 1 en état moyen	-
St-Hilaire-de-Loulay	-	-	-
St-Philbert-de-Bouaine	-	-	13 lgts (foyer soleil)
Treize-Septiers	3	1 en bon état 2 en état vétuste	-

Source : Enquêtes communales, 2017

Au 1<sup>er</sup> décembre 2017, le territoire détenait 25 logements communaux, répartis sur 7 communes. Ce parc ne représente qu'1% du parc total de résidences principales ; son impact reste donc limité.

La majorité des logements communaux sont en bon état. Six logements vétustes nécessitent quant à eux des travaux de rénovation.

Le parc de logements communaux est amené à se développer, principalement grâce au rachat des 13 logements du foyer soleil « Le Petit Village » par la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine. Cet établissement appartient actuellement à Vendée Habitat et sa gestion revient au Centre Communal d'Action Sociale.

#### SYNTHESE

- Une offre de logements locatifs publics relativement peu développée : 1 250 logements au 15 novembre 2017, soit environ 6,6% des résidences principales (7,2% en Vendée en 2016)
- Un faible taux de rotation dans le parc public : 9,7% sur la Communauté de Communes contre 12,6% en Vendée
- Une demande locative sociale importante : 561 demandes enregistrées au 31/12/2015 (seulement 130 logements attribués en 2016, soit 23% de la demande)
- 25 logements communaux répartis sur 7 communes
- 3 565 logements locatifs privés en 2015
- Un parc locatif privé vieillissant : 45% de logements construits avant 1915
- Des loyers libres globalement proches de ceux pratiqués en Vendée : 7 à 8 €/m<sup>2</sup> en moyenne (8,1 €/m<sup>2</sup> sur le département)
- Un parc communal de 25 logements au 01/12/2017

## 35 - L'amélioration de l'habitat

Depuis le début des années 90, une partie du territoire, à savoir l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, poursuit une politique volontariste en faveur de l'habitat du territoire.

Le premier PLH en 1991 s'inscrivait dans un contexte de crise économique et de crise de la construction. Ce premier PLH vendéen a permis de développer des outils pour répondre aux besoins du territoire et insuffler une nouvelle dynamique aux artisans et entreprises locales du bâtiment.

Pour réadapter sa politique en faveur de l'habitat, l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière a lancé un nouveau PLH en 2003, dans un contexte radicalement différent : difficultés pour le secteur immobilier, ralentissement de l'économie et de l'urbanisme, avec l'émergence d'une nouvelle politique prenant à bras le corps la question du développement durable.

Enfin, en 2011, le dernier PLH en vigueur du territoire a été validé dans un nouveau contexte de difficultés économiques suite à la crise de 2008. Dans ce contexte nouveau, les élus ont élargi leur politique habitat en consacrant de nouvelles actions au profit de l'accession des jeunes ménages du territoire.

La fusion des deux ex Communautés de Communes va être l'occasion de définir une nouvelle politique en faveur de l'habitat, partagée à l'échelle du nouveau territoire.

Dans le cadre de cette étude, nous reviendrons de façon synthétique sur les résultats depuis 1990 (première opération du territoire) et observerons le bilan des dernières années.

### 351. L'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants

Les propriétaires occupants du territoire sont au cœur de la politique Habitat. Depuis le début des années 90, la population locale a en effet été le moteur de ces actions qui ont vocation à aider les administrés à se loger et à se maintenir dans des logements confortables et économes.

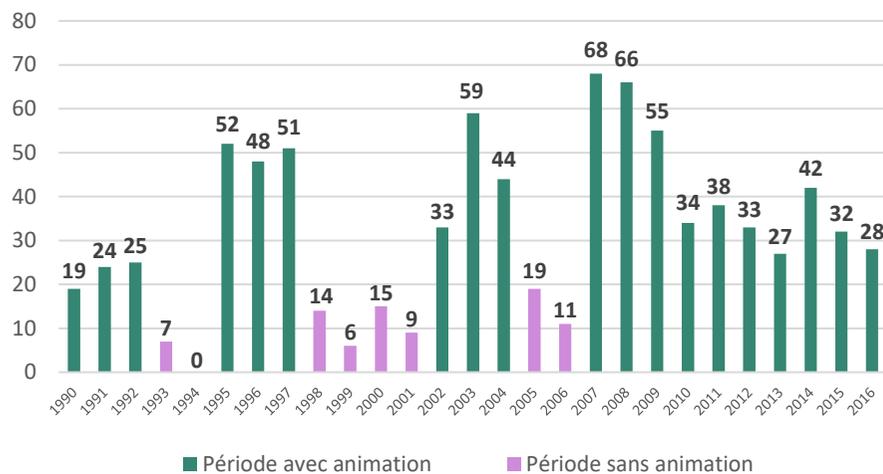
#### ➤ Bilan 1990-2016 sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

Entre 1990 et 2016, soit les 26 années d'actions, de nombreuses Opérations Régionales d'Amélioration de l'Habitat (ORAH) et Opérations Locales d'Amélioration de l'Habitat (OLAH) ont été signées pour débloquer des crédits pour le monde économique.

Sur la période 1990-2016, 859 projets ont été accompagnés par les différents programmes habitats. Ceux-ci ont généré près de 7 204 909 € de travaux au profit des artisans locaux, soit une moyenne de 8 388 € de travaux par habitation.

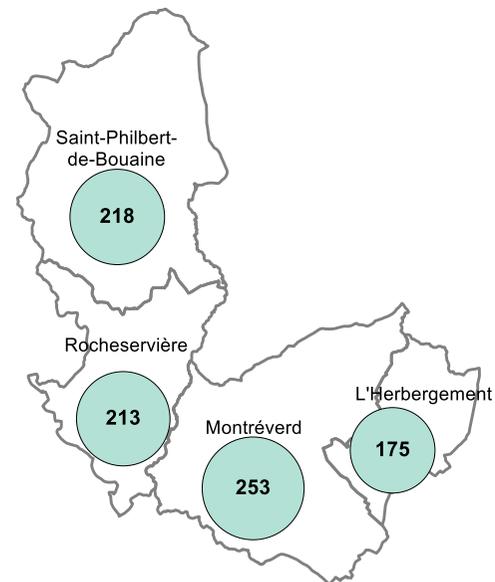
Ces belles perspectives de travaux pour l'économie locale ont été possibles grâce aux partenariats de la Communauté de Communes avec de nombreux organismes (Etat, ANAH, Région, Département, etc.) pour un investissement cumulé de 2 048 025 €. Cela représente en moyenne 2 384 € d'aides par logement. Les deux principaux financeurs ont été l'ANAH pour près d'1 million d'euros de financement, suivie de la région via les CTU (Contrats de Territoire Unique) pour 650 000 €.

**Evolution des propriétaires occupants aidés selon les périodes d'animation sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière**



Source : HATEIS Habitat

**Répartition géographique des propriétaires occupants aidés entre 1990 et 2016 sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière**



Source : HATEIS Habitat

## ➤ Focus 2010-2016

Entre 2010 et 2016, ce sont 446 propriétaires occupants qui ont été accompagnés par les différents programmes habitat sur Terres de Montaigu.

### Bilan des dossiers subventionnés pour les propriétaires occupants sur Terres de Montaigu

	Nombre de logements	Montant travaux	Crédits ANAH	Crédits FART
2010	81	639 457 €	223 622 €	-
2011	53	603 813 €	163 433 €	17 550 €
2012	19	496 885 €	138 228 €	21 438 €
2013	56	869 034 €	307 625 €	159 312 €
2014	91	1 298 737 €	480 730 €	225 054 €
2015	76	1 175 646 €	390 179 €	160 040 €
2016	70	1 003 618 €	316 273 €	76 753 €
<b>TOTAL</b>	<b>446</b>	<b>6 087 190 €</b>	<b>2 020 090 €</b>	<b>660 147 €</b>

Source : ANAH

Ces 446 projets ont généré plus de 6 millions d'euros de travaux aux profits des artisans locaux, soit une moyenne de 13 648€ de travaux par habitation.

L'ANAH et le programme Habiter Mieux ont permis de subventionner une partie de ces logements avec un investissement cumulé de 2 680 237 €, soit 6010 € d'aides en moyenne par logement. Le principal financeur a été l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour plus de 2 millions d'euros de financement.

Si la répartition des projets financés par commune montre une bonne représentativité de chacune des communes, les plus gros résultats sont enregistrés sur l'ex Canton de Rocheservière :

- ✓ 49 dossiers pour la commune de Rocheservière (soit 11% des demandes pour 7% de la population locale)
- ✓ 46 projets pour Saint-Philbert-de-Bouaine
- ✓ 42 projets pour L'Herbergement.

A noter que sur les 14 223 propriétaires occupants présents sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière en 2015, l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière en comprend 27,8% contre 72,2% pour l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu.

Or, sur l'ensemble de la période 2010-2016, le nombre de dossiers subventionnés pour les propriétaires occupants se répartit de la façon suivante : 38,3% pour l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière et 61,7% pour l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu.

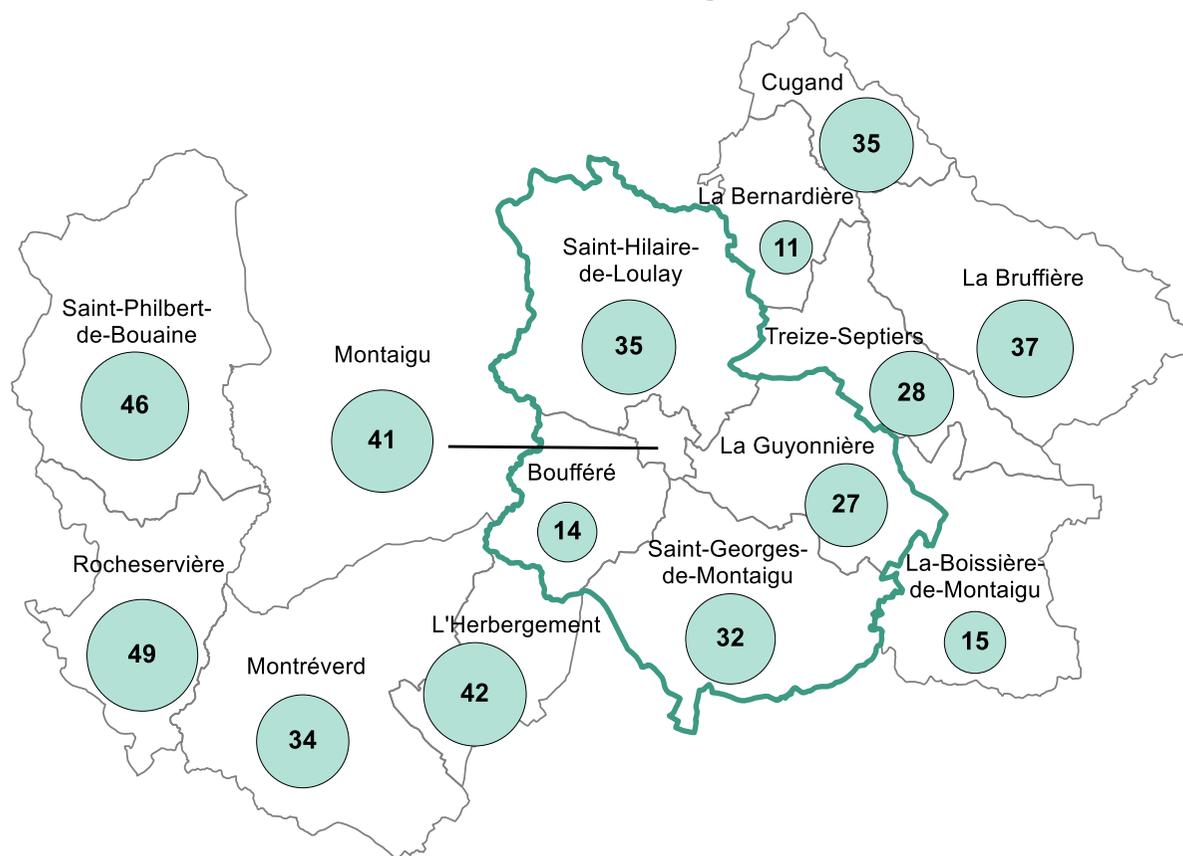
Aussi, on peut souligner l'impact de la politique en faveur de l'habitat sur l'ex Canton de Rocheservière.

La majorité de ces projets portent sur une amélioration énergétique des logements. Néanmoins, certains d'entre eux visent à faciliter l'autonomie de la personne et favorisent le maintien à domicile.

Sur les 446 dossiers, ces dossiers « Autonomie » sont au nombre de 183 ; ils représentent donc 41% des dossiers agréés ANAH. Les principaux travaux financés dans ces logements sont les suivants :

- L'adaptation d'une salle-de-bain (remplacement de la baignoire par une douche à l'italienne ou extra-plate) ;
- L'adaptation des toilettes (rehaussement des WC) ;
- La pose d'un monte-escaliers ou, dans une moindre mesure, d'un ascenseur.

**Répartition géographique des propriétaires occupants aidés entre 2010 et 2016  
sur Terres de Montaigu**



Source : ANAH

### 352. Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

Trois conditions concernant la situation et le logement sont indispensables pour pouvoir accéder aux subventions de l'ANAH :

- Etre propriétaire d'un logement de plus de 15 ans occupé en résidence principale ;
- Avoir un revenu fiscal de référence de l'année n-2 ne dépassant pas un certain plafond (calculé en fonction du nombre de personnes occupant le logement) ;
- Ne pas avoir bénéficié de PTZ dans les cinq dernières années.

#### Barème des revenus ANAH pour l'année 2017

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
<b>Ménages "modestes"</b>	18 409 €	26 923 €	32 377 €	37 826 €	43 297 €
<b>Ménages "très modestes"</b>	14 360 €	21 001 €	25 257 €	29 506 €	33 774 €

Source : ANAH

Une condition portant sur les travaux s'additionne aux premières :

- Réaliser des travaux (fourniture et pose par des professionnels) dont le but est d'adapter le logement ou de générer des économies d'énergie.

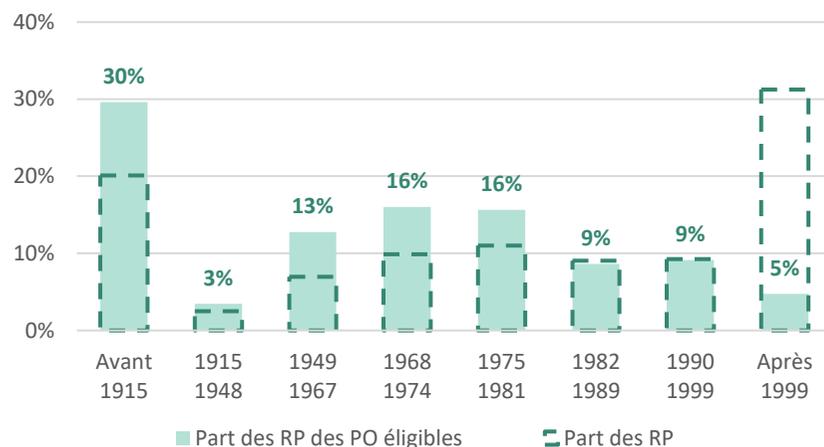
En 2015, sur la Communauté de Communes, 4 826 ménages réunissaient les conditions pour solliciter les subventions de l'ANAH, soit 34% des propriétaires occupants du territoire. Cette part varie de 28% à Boufféré à 39% à Saint-Philbert-de-Bouaine.

### Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2015 sur Terres de Montaigu

	Ménages modestes	Ménages très modestes	TOTAL	Ménages PO	Part des ménages PO éligibles
La Bernardière	97	67	164	556	29%
La Boissière-de-Montaigu	131	127	258	699	37%
Boufféré*	149	105	254	901	28%
La Bruffière	247	201	448	1 220	37%
Cugand	209	169	378	1 077	35%
La Guyonnière*	155	145	300	845	36%
L'Herbergement	138	113	251	876	29%
Montaigu*	239	206	445	1 337	33%
Montréverd	217	154	371	1 062	35%
Rocheservière	217	152	369	990	37%
St-Georges-de-Montaigu*	189	215	404	1 300	31%
St-Hilaire-de-Loulay*	239	211	450	1 367	33%
St-Philbert-de-Bouaine	237	162	399	1 019	39%
Treize-Septiers	183	152	335	974	34%
*CN Montaigu-Vendée	971	882	1 853	5 750	32%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>2 647</b>	<b>2 179</b>	<b>4 826</b>	<b>14 223</b>	<b>34%</b>
Vendée	45 701	30 588	76 289	215 029	35%

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

### Date de construction des logements occupés par des propriétaires occupants, selon leurs éligibilités aux aides ANAH sur Terres de Montaigu



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

Le parc de logements habité par les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH est plutôt vieillissant. En effet, 62% des propriétaires occupants ont un logement construit avant la première « réglementation thermique » de 1975, alors que cette proportion n'est que de 40% pour le reste des résidences principales du territoire.

Ce seul état de fait induit un besoin de rénovation car, même si ce parc a eu des rénovations successives, une proportion significative ne répond sans doute pas aux normes thermiques d'aujourd'hui. Or, à une période de renchérissement du coût de l'énergie, ceci fragilise un peu plus ces ménages.

Le vieillissement du parc, conjugué aux ressources plus faibles des propriétaires, conforte un besoin continu d'accompagnement de ces ménages dans les bonnes pratiques en matière de travaux d'amélioration énergétique. Sur Terres de Montaigu, la part des logements dans lesquels il manque au moins 1 élément de confort est globalement inférieure à la moyenne départementale. Ceux-ci ne représentent que 8,8% des résidences principales, soit 1 654 logements en 2015, quand cette proportion est de 13,9% sur la Vendée.

Seule la commune de Rocheservière a une part de résidences principales inconfortables supérieure à la Vendée (14,2%).

Concernant les logements sans confort (n'ayant ni salle d'eau, ni WC, ni chauffage), leur part reste faible : 1,5% sur la Communauté de Communes et 1,9% sur le département.

Ainsi il semble qu'il existe un besoin en matière de travaux d'amélioration des logements. Celui-ci diffère légèrement d'une commune à une autre : Rocheservière comprend 85,8% de logements tout confort alors que Saint-Philbert-de-Bouaine en recense 93,6%.



La base de données FILOCOM, issue des fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (taxe d'habitation, ...), ne retient que 3 éléments (WC, salle d'eau et chauffage central) pour analyser le confort des logements.

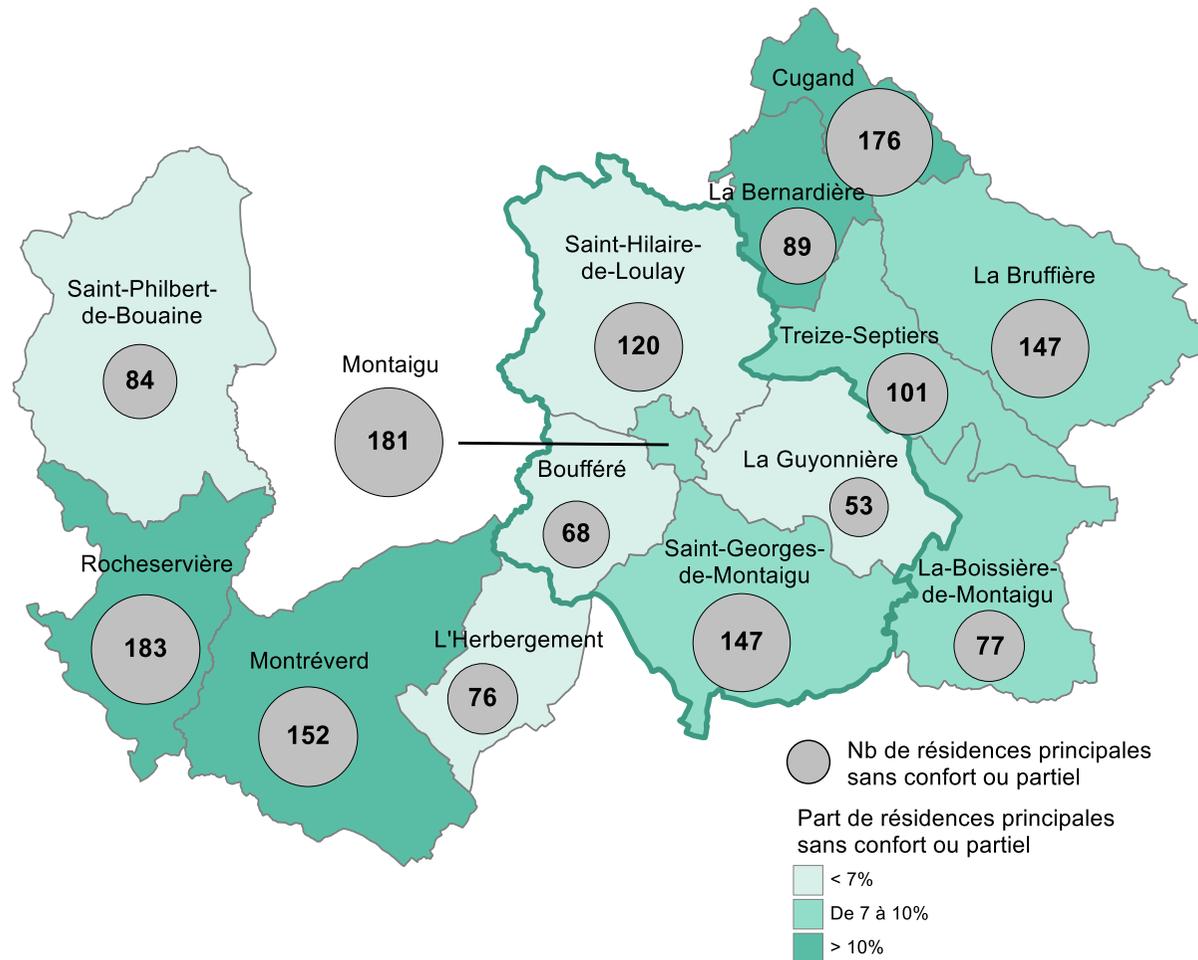
Il ne subsiste à l'heure actuelle que peu de logements à ne pas disposer de WC ou de salle d'eau. En revanche, ceux qui ne disposent pas de chauffage central sont plus nombreux. Pour autant, ces derniers peuvent disposer de poêles à bois, d'inserts et ne pas être si inconfortables que cela, alors que des logements équipés de chauffage central sans isolation, sans ventilation peuvent être indécents voire insalubres.

Il est nécessaire de rappeler que la notion d'inconfort ne révèle pas l'état du logement et ainsi du bien vivre des personnes vivant dans ces logements.

Par ailleurs, il est important de souligner que la mise à jour de ces données n'est pas automatique, puisqu'elle repose essentiellement sur les déclarations des ménages imposés.

En conclusion, ces données sur le niveau de confort des logements existants ne constituent qu'une base de réflexion à utiliser avec précaution.

**Les résidences principales inconfortables en 2015  
sur Terres de Montaigu**



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

### 353. Le logement locatif privé à loyer maîtrisé

L'action sur le logement locatif privé s'inscrit dans un cadre plus global d'amélioration des logements et d'économie de l'énergie, avec une volonté supplémentaire de maîtrise des loyers.

Ainsi, des financements incitatifs pour la rénovation des logements à loyer maîtrisé (de type logement conventionné social) sont apportés. Ces subventions sur les travaux peuvent, de plus, être cumulées avec différents avantages fiscaux très attractifs.

#### ➤ Bilan 1990-2009 sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

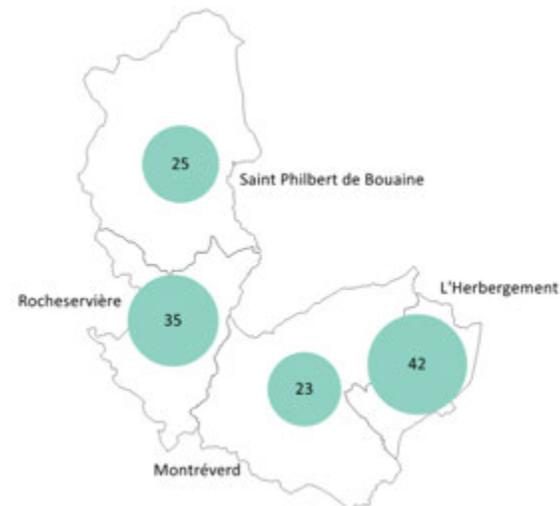
Entre 1990 et 2009, la Communauté de Communes a accompagné la création de logements locatifs privés dans le parc ancien. Cet accompagnement avait pour vocation le développement d'une offre de logements locatifs privés confortables et répondant aux normes d'aujourd'hui, sans consommer de terrains disponibles. Ce parc de logements locatifs privés est fondamental car il représente 80% du parc locatif du territoire (environ 1 100 logements, contre 270 logements locatifs publics).

Des évolutions importantes ont existé entre les années, en lien avec les politiques fiscales plus ou moins avantageuses. Néanmoins, la ligne directrice reste toujours l'amélioration de ces logements et la modération des loyers.

Sur la période d'animation de cette action 1990-2009, 125 logements privés ont été accompagnés, soit une moyenne de 6 logements par an sur 20 ans. Un quart de ces 125 logements sont des créations nouvelles résultant de logements ou bâtiments vacants avant travaux.

Les 125 réalisations ont insufflé 3 871 484 € de travaux pour l'économie locale du bâtiment, soit 31 000 € en moyenne par logement. L'ANAH a injecté 549 636 € pour la rénovation de ces logements, soit 4 397 € en moyenne.

### Répartition géographique des propriétaires occupants aidés entre 1990 et 2009 sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière



Source : HATEIS Habitat

#### ➤ Focus 2010-2016

A partir de 2010, la Communauté de Communes n'a plus mis d'action en propre sur le locatif ; les propriétaires occupants ont été priorités.

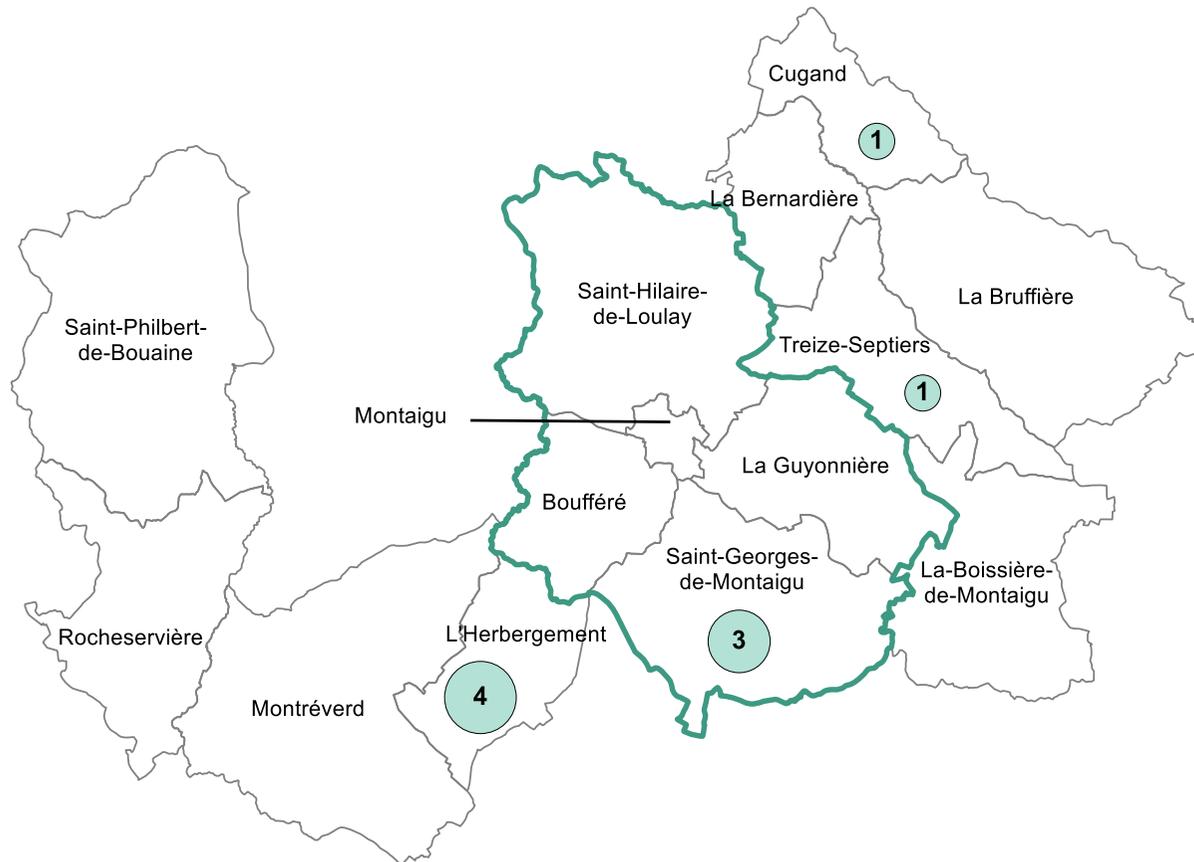
Entre 2010 et 2016, seulement 9 logements locatifs ont été subventionnés sur le territoire communautaire. Ils ont entraîné 258 344 euros de travaux au profit des artisans et entreprises du bâtiment. Ces projets ont pu voir le jour grâce aux 89 659 € d'aides débloquées par l'ANAH. Le montant moyen de travaux sur les 9 projets subventionnés s'élève à 28 705 € par logement, avec une subvention moyenne de 9 962 €.

#### Bilan des dossiers subventionnés pour les propriétaires bailleurs sur Terres de Montaigu

	Nombre de logements	Montant travaux	Crédits ANAH
2010	5	81 359 €	24 660 €
2011	2	72 394 €	17 973 €
2013	2	104 591 €	47 026 €
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>258 344 €</b>	<b>89 659 €</b>

Source : ANAH

### Répartition géographique des logements locatifs aidés entre 2010 et 2016 sur Terres de Montaigu



Source : ANAH

Ces 9 logements à loyer conventionné intègrent le parc locatif social des communes et peuvent donc servir au décompte des logements sociaux préconisés par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000). Seules 4 communes ont bénéficié de ce dispositif en faveur du logement locatif : L'Herbergement avec 4 projets financés, Saint-Georges-de-Montaigu avec 3 projets, Treize-Septiers et Cugand avec chacune 1 projet.

Aussi, on peut souligner la très nette baisse du nombre de dossiers subventionnés pour les propriétaires bailleurs entre la période durant laquelle ils ont pu bénéficier d'une action habitat et la période plus récente où il n'y a pas eu d'action de la sorte.

### 354. Les propriétaires bailleurs et les aides de l'ANAH

Le parc de logements locatifs privés a un rôle social : en 2015, sur la Communauté de Communes, 74% des locataires ayant emménagé dans ce parc avaient des revenus inférieurs aux plafonds HLM (PLUS), dont 10% d'entre eux avaient des revenus très faibles (inférieurs à 30% du plafond HLM).

Les barèmes de ressources de l'ANAH ouvrant droit à un logement locatif privé à loyer maîtrisé sont globalement calibrés sur les plafonds de revenus des logements locatifs publics. Ainsi, le loyer ANAH « très social » correspond à un logement financé en PLAI dans le parc public, et le loyer « social » à un logement financé en PLUS dans le parc public. Le niveau de loyer ANAH « Intermédiaire » est quant à lui un peu plus élevé que son homologue dans le parc public (PLS).

#### Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) pour entrer dans un logement social en 2017 (zone C)

	ANAH Interm.	PLS	PLUS / ANAH Social	PLAI / ANAH Très social
<b>Catégorie 1</b> 1 personne	27 234 €	26 160 €	20 123 €	11 067 €
<b>Catégorie 2</b> 2 personnes sans personne à charge (hors jeunes ménages)	36 368 €	34 934 €	26 872 €	16 125 €
<b>Catégorie 3</b> 3 personnes OU 1 +1 pers. à charge OU jeune ménage sans pers. à charge	43 737 €	42 011 €	32 316 €	19 390 €
<b>Catégorie 4</b> 4 personnes OU 1 +2 pers. à charge	52 800 €	50 717 €	39 013 €	21 575 €

Source : Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, ANAH, 2017

Le développement du locatif privé à loyer maîtrisé est ainsi un vecteur aussi pertinent que le développement du parc social public pour créer une offre locative à loyer modéré sur Terres de Montaigu. Aussi, ce développement peut permettre de reconquérir des logements vacants ou vétustes, et donc de ne pas consommer de foncier supplémentaire.

#### Niveau de confort des logements locatifs privés de plus de 15 ans en 2015

	Sans confort		Confort partiel		Tout confort	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Terres de Montaigu</b>	68	3%	322	14%	1 970	83%
<b>Vendée</b>	1 013	3%	7 058	18%	30 461	79%

Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFIP, 2015

Sur les 2 360 logements locatifs du parc privé de plus de 15 ans, 68 logements « sans confort » ont été recensés en 2015 sur le territoire, soit 3% du parc.

Au-delà des logements inconfortables, des travaux d'amélioration sont toujours nécessaires. De plus, la priorité actuelle de l'État est la résorption de la précarité énergétique en apportant des améliorations sur l'isolation, le mode de chauffage ou la ventilation des logements.

Par ailleurs, en 2018, le Conseil Départemental de Vendée accorde une aide de 1 500 € aux propriétaires bailleurs à condition que le logement ait été vacant au moins une année, qu'il soit conventionné avec l'ANAH avec ou sans travaux et que son étiquette énergétique après travaux soit au minimum D.

### 355. Les travaux d'économies d'énergie

Au-delà de l'accompagnement financier de l'ANAH en faveur des travaux d'économies d'énergie, l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière a développé depuis 2010 une action en faveur des travaux de rénovation énergétique. Celle-ci a très vite rencontré un écho positif sur le territoire. Elle a pour vocation d'inciter les ménages du secteur à rénover leur logement en vue de réduire leurs dépenses énergétiques.

Pendant 6 ans, la Communauté de Communes a ainsi accompagné sur son budget propre les initiatives de la population en matière environnementale, via l'installation d'équipement performant par exemple : pompe à chaleur, chaudière à condensation, chauffe-eau-solaire, etc.

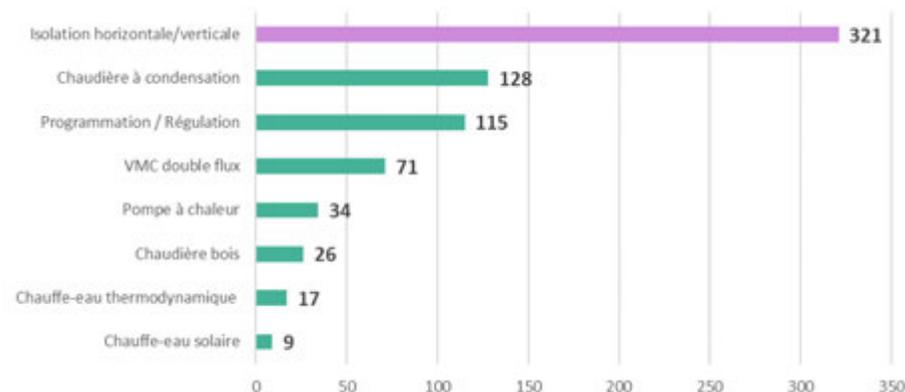
Ce dispositif s'articule autour d'une aide à tous les ménages (sans conditions de ressources), s'élevant à 20% du montant des travaux et plafonnée à 700 €. Dans le cas de gros projets de rénovation (supérieur à 40% de gain énergétique), le dispositif oriente les personnes vers l'aide de la Région des Pays de la Loire (AREEP) qui peut s'élever jusqu'à 4 000 € forfaitaire depuis le 26/04/2016.

#### ➤ Bilan 2010-2016 sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

En 6 ans d'animation, 411 ménages ont bénéficié du dispositif, soit une moyenne élevée de 69 projets par an. Ces projets ont généré un très fort impact économique pour l'économie locale, avec 4 676 163 € de travaux réalisés.

Pour 1 euro débloqué par la Communauté de Communes, 19 euros ont été réalisés en travaux. Ce sont ainsi 234 625 € de crédits Communauté de Communes qui ont été investis sur 6 ans, soit 502 € en moyenne par projet.

Types de travaux d'économies d'énergie aidés entre 2010 et 2016 sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière



*Le nombre des travaux est supérieur au nombre de dossiers traités sur la période, car certains chantiers sont composés de travaux multiples*  
Source : HATEIS Habitat

Au sein des travaux financés, l'isolation des murs et des plafonds est très largement représentée (89% des projets), en lien avec une primauté de ces travaux en matière de performance énergétique (20 à 25% des déperditions d'un logement sont liées à une isolation insuffisante). On retrouve ensuite les chaudières à condensation sur 128 projets, en lien avec l'arrivée du gaz de ville sur certaines des communes du territoire notamment.

### 356. Le parc de résidences principales, gisement en économie d'énergie

Les économies d'énergie et plus globalement le développement durable sont devenus des impératifs dans l'opinion publique, mais aussi dans la législation nationale, notamment dans le cadre du Grenelle de l'Environnement (de 2007 à 2012).

Le chantier est immense car, si les logements récents sont isolés grâce aux réglementations thermiques successives, la plupart des logements existants ont des failles au niveau de l'isolation mais aussi de la ventilation, de la régulation, du chauffage et de la production de chaleur.

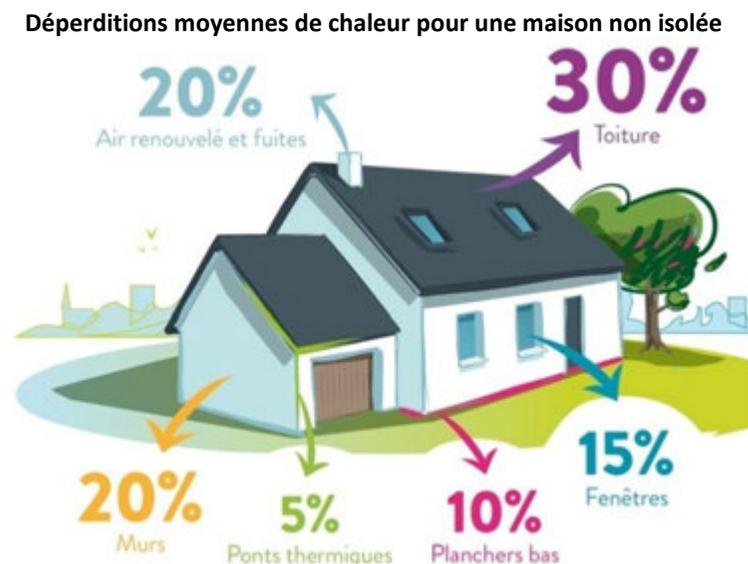
Pour inciter les particuliers à améliorer leur logement et à économiser l'énergie, différents dispositifs, en sus de l'ANAH, existent.

Afin de mieux comprendre les enjeux en termes d'économie d'énergie, il convient de rappeler les principaux postes générant des déperditions thermiques dans les logements existants.

Dans un logement, la consommation énergétique varie selon :

- l'état de l'isolation du toit et des murs qui sont les deux principales causes des pertes de chaleur ;
- l'état de l'isolation des fenêtres, dont l'influence varie selon la surface des parois vitrées ;
- l'état des installations de chauffage et du système de production d'eau chaude, et l'énergie utilisée et
- la ventilation.

L'évolution des réglementations thermiques a permis de produire des logements de mieux en mieux isolés et consommant ainsi de moins en moins d'énergie. Le parc de logements actuel est donc constitué de logements économes mais également de nombreux logements plus ou moins énergivores selon leur période de construction.

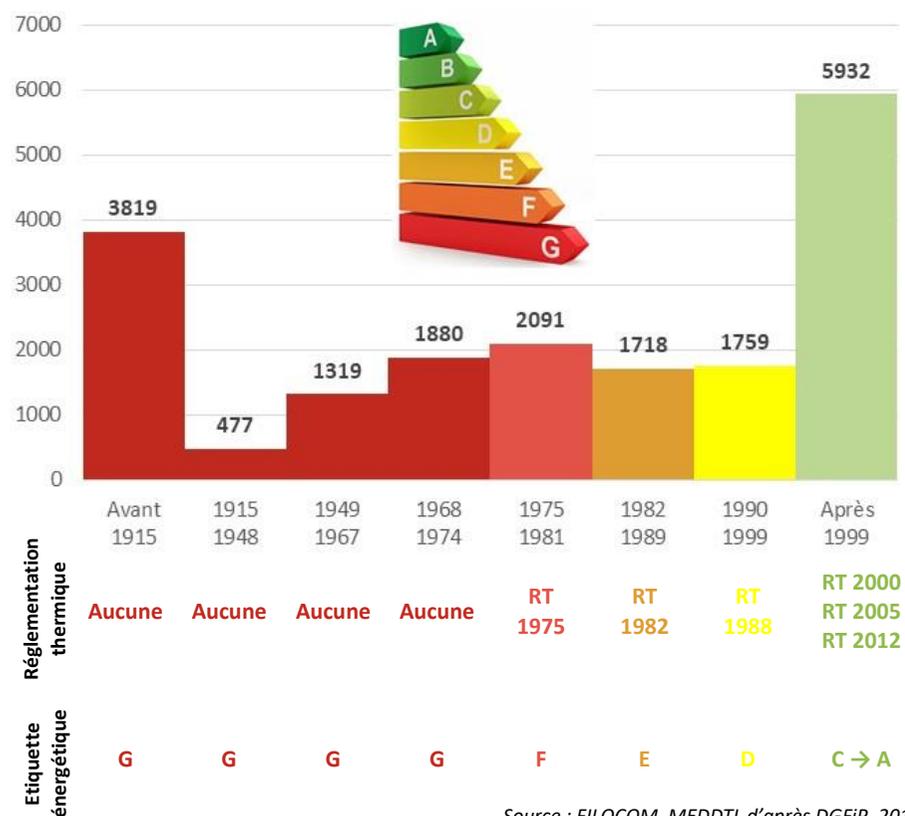


Source : ADEME

Le parc de logements représentant l'enjeu majeur en matière d'amélioration de la performance énergétique est celui construit avant 1975, car aucune réglementation thermique n'existait lors de sa construction. Sur le territoire communautaire, les logements classés en étiquette G (logements énergivores) sont nombreux ; ils représentent 39% de l'ensemble des résidences principales. Dans ce cas, le propriétaire peut avoir besoin d'une aide à la décision afin de définir les priorités et ainsi maîtriser les coûts de travaux.

La représentation suivante met en relation les réglementations thermiques en vigueur (souvent appliquées après un certain délai « d'appropriation ») et le parc de résidences principales en fonction de leur période de construction. Elle permet d'obtenir une image théorique de la consommation énergétique actuelle du parc de résidences principales sur le territoire.

### Evaluation énergétique théorique des résidences principales selon leur époque de construction sur Terres de Montaigu



Le parc construit entre 1975 et 1990 (soit 20% des résidences principales du territoire en 2015) est très hétérogène puisque différentes réglementations thermiques se sont succédé sur cette période. Ces logements sont généralement moins consommateurs d'énergie que ceux construits avant 1975, mais peuvent être améliorés sur le plan énergétique, même si le retour financier sera moins important que sur le parc plus ancien.

Enfin, depuis 1990, et plus encore depuis 2000 et 2005, les logements sont de plus en plus économes, quand bien même des améliorations sont encore possibles. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les nouvelles constructions de logements doivent respecter la RT 2012, qui exige une consommation énergétique inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup> (étiquette énergie A). Dans le futur, l'objectif sera la construction de logements à énergie positive (logements produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment).

En matière d'équipement de chauffage, les logements plus ou moins anciens jouent à égalité avec les logements neufs : sauf cas particuliers, ils peuvent bénéficier de pompes à chaleur, de panneaux solaires... Généralement, c'est sur l'isolation que les problèmes techniques sont les plus complexes. Ainsi, l'isolation des murs est une question épineuse sur un logement occupé : les occupants hésitent à réduire leurs pièces, à ôter les revêtements existants (tapisseries, peintures, etc.) pour isoler par l'intérieur, et l'isolation par l'extérieur reste très coûteuse.

Le programme habitat, avec ses actions d'accompagnement mises en place par l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, a permis d'améliorer près de 1 678 résidences principales (836 aides aux propriétaires occupants, 125 aux logements locatifs, 215 pour les ravalements de façades, 357 pour les économies d'énergie, 47 de construction accessible, 41 de construction éco-orientée et 57 d'assainissement individuel). Cela représente 35% des résidences principales du territoire.

## 357. Les dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique des résidences principales

### Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE) remplace depuis le 1er septembre 2014 le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD). Il s'agit d'un dispositif fiscal qui vise à aider les ménages (propriétaires ou locataires) qui réalisent des travaux de rénovation énergétique dans leur résidence principale.



Les bénéficiaires du CITE peuvent déduire de leur impôt sur le revenu 30% du montant total TTC des dépenses pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement. Le CITE s'applique dès la première action de travaux (suppression de la notion de bouquet de travaux), quel que soit le niveau de revenus du ménage, la nature et l'ampleur des travaux. Le montant des travaux est plafonné à 8 000 € pour une personne seule, à 16 000 € pour un couple. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge.

Le projet de loi de finances pour 2018 modifie les règles d'obtention du CITE. Celui-ci serait reconduit jusqu'au 31 décembre 2018 mais ne prendrait plus en charge les coûts induits par les chaudières à fioul à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et diminuerait le taux pour les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée donnant sur l'extérieur jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin.

#### Dépenses les plus courantes prises en charge par un CITE

Nature des dépenses éligibles	Matériaux et équipements
Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées	Fenêtres ou portes fenêtres
	Fenêtres de toiture
	Vitres de remplacement à isolation renforcée
	Doubles fenêtres (pose d'une seconde fenêtre sur la baie)

Matériaux d'isolation thermique de portes d'entrée donnant sur l'extérieur, de volets isolants, ...	Portes d'entrée donnant sur l'extérieur
	Volets isolants
Matériaux et pose d'isolation thermique des parois opaques	Isolation des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert
	Isolation des murs extérieurs en façade ou en pignon
	Isolation des toitures terrasses
	Isolation des planchers de combles perdus
	Isolation des rampants de toiture et plafonds de combles perdus
Appareils de régulation de chauffage, matériaux de calorifugeage	Appareils de régulation de chauffage installés en maison individuelle
	Appareils de régulation de chauffage installés en immeuble collectif
	Matériaux de calorifugeage (sur installation de production ou de distribution d'eau chaude sanitaire)
Equipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération	
Chaudières à micro-cogénération gaz	
Chaudières à haute performance énergétique	
Appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire (chaudière collective, réseau de chaleur)	
Système de charge pour véhicule électrique	
Equipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable	Pompe à chaleur (sauf air/air)
	Equipements de chauffage ou production ECS fonctionnant à l'énergie solaire (capteurs solaires)
	Chaudières et équipements de chauffage ou de production ECS fonctionnant au bois ou autres biomasses (insert, poêle, ...)

Source : ANIL

## L'Eco-Prêt à Taux Zéro



Depuis le printemps 2009, en lien avec les engagements du Grenelle de l'Environnement, l'Etat a développé le Prêt à Taux Zéro pour la rénovation thermique des résidences principales.

L'Eco-PTZ est accordé aux propriétaires (occupants ou bailleurs) ou copropriétés sans conditions de ressources, pour des logements utilisés en tant que résidence principale, achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990.

Pour pouvoir prétendre à ce prêt, le propriétaire doit :

- soit s'engager à réaliser un bouquet de travaux (travaux dans au moins deux des 6 catégories exposées dans le tableau 2 ci-après), lesquels seront réalisés par des professionnels qualifiés « Reconnu Garant de l'Environnement » ;
- soit améliorer la performance énergétique globale de son logement (cf. tableau 1) ;
- soit réhabiliter un système d'assainissement individuel.

Le montant du prêt peut atteindre 10 000 € pour des travaux d'assainissement, 20 000 € pour un bouquet d'au moins 2 travaux, ou 30 000 € pour un bouquet d'au moins 3 travaux (ou pour les projets visant la performance énergétique globale), avec une durée de remboursement allant de 3 à 15 ans maximum.

**Tableau 1 : Performance à atteindre pour être éligible à l'Eco-PTZ**

Consommation conventionnelle AVANT travaux*	Consommation conventionnelle APRES travaux
≥ 180 kWh/m <sup>2</sup> par an	≤ 150 kWh/m <sup>2</sup> par an
< 180 kWh/m <sup>2</sup> par an	≤ 80 kWh/m <sup>2</sup> par an

\*logement achevé après le 1<sup>er</sup> janvier 1948  
Source : ANIL

**Tableau 2 : Les 6 catégories de travaux éligibles**

Catégories		Types de travaux
1	<b>Isolation de la toiture</b> (sur la totalité de la toiture)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planchers de combles perdus</li> <li>• Rampants de combles aménagés</li> <li>• Toiture terrasse</li> </ul>
2	<b>Isolation des murs donnant sur l'extérieur</b> (au moins 50% des surfaces)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur</li> </ul>
3	<b>Remplacement des fenêtres et des portes fenêtres donnant sur l'extérieur</b> (au moins la moitié des fenêtres et portes fenêtres)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenêtre ou porte-fenêtre munies ou non de volets</li> <li>• Fenêtre en toiture</li> <li>• Vitrages de remplacement à isolation renforcée</li> <li>• Seconde fenêtre devant une fenêtre existante</li> </ul>
4	<b>Installation ou remplacement d'un système de chauffage</b> (associé le cas échéant à un système de ventilation performant)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaudière à haute performance énergétique + programmeur de chauffage</li> <li>• PAC chauffage + programmeur de chauffage</li> <li>• Raccordement à un réseau de chaleur</li> </ul>
5	<b>Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaudière bois + programmeur</li> <li>• Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieur</li> <li>• Equipement fonctionnant à l'énergie hydraulique</li> </ul>
6	<b>Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capteurs solaires</li> <li>• PAC thermodynamique dédiée à la production d'ECS</li> <li>• Equipement fonctionnant à l'énergie hydraulique</li> </ul>

PAC = Pompe à Chaleur / ECS = Eau Chaude Sanitaire  
Source : ANIL

## Aide Régionale aux Economies d'Énergie pour les Particuliers (AREEP)



Le Conseil Régional des Pays de la Loire a mis en place une aide destinée aux particuliers, propriétaires occupants, afin de les inciter à réaliser des travaux générant des économies d'énergie dans leur résidence principale.

L'audit thermique et énergétique du logement doit révéler que les travaux envisagés permettent d'améliorer d'au moins 40% sa performance énergétique globale (exprimée en kWhep/m<sup>2</sup> par an). Et les travaux doivent au minimum correspondre à deux typologies de travaux suivant :

### Typologie des travaux éligibles à l'AREEP

1	Isolation de la toiture
2	Isolation des sous-sols
3	Isolation des murs donnant sur l'extérieur
4	Remplacement des ouvertures donnant sur l'extérieur
5	Système de chauffage ou de production d'eau chaude
6	Ventilation mécanique contrôlée

Source : Région des Pays de la Loire

En fonction des ressources du ménage, le montant de l'aide est de 4 000 € forfaitaire.

### Barème en vigueur en 2017

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence
1	14 360 €
2	21 001 €
3	25 257 €
4	29 506 €
5	33 774 €
Par personne supplémentaire	+ 4 257 €

Source : Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, ANAH

## Le Programme « Habiter Mieux »



Dans le cadre du grand emprunt « Investissements d'avenir », l'Etat a lancé le programme « Habiter Mieux » destiné aux propriétaires occupants, sous conditions de revenus, souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique. Le programme est géré par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Afin de bénéficier de ces subventions, le propriétaire occupant doit :

- Être éligible aux aides de l'ANAH (conditions de ressources, logement de plus de 15 ans, ...)
- Réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 25%.

Le montant de l'aide « Habiter Mieux » correspond à :

- une aide de l'ANAH représentant 35 à 50% du montant total HT des travaux d'économies d'énergies éligibles plafonné à 20 000€ ;
- une prime de solidarité écologique représentant 10% du coût HT des travaux éligibles plafonné à 20 000€ (max. 2 000€) ;
- une aide complémentaire éventuellement accordée par la collectivité locale.

En Vendée, le Conseil Départemental s'est engagé dans ce programme et attribue des aides à hauteur de 250€ par dossier. L'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière accompagne également ce dispositif (jusqu'au 31/12/2017) à hauteur de 250€. Ainsi, avec des travaux d'au moins 20 000€ HT, le particulier peut prétendre à une prime de 2 500€.

### 358. L'assainissement individuel et le SPANC

La Directive Européenne du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduelles urbaines a fixé des enjeux en matière environnementale ; elle a pour but de protéger les milieux aquatiques contre une détérioration due aux rejets de ces eaux.

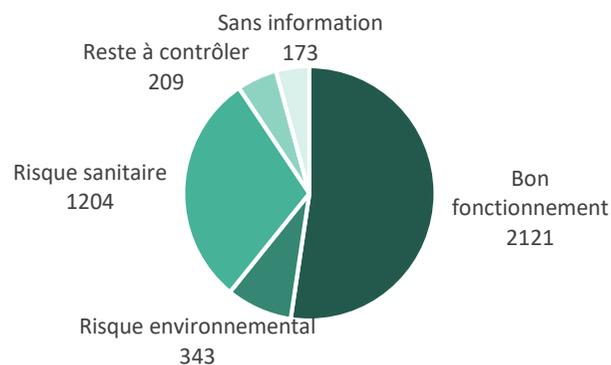
La loi sur l'eau de 1992 est la transcription de ce texte en législation française. Elle oblige les collectivités locales à mettre en place un service chargé de contrôler les installations d'assainissement non collectif.

Sur le territoire intercommunal, les communes ont transféré la compétence Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) à la Communauté de Communes.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- Pour les installations neuves ou à réhabiliter : examen de la conception, vérification de l'exécution ;
- Pour les autres installations : vérification du fonctionnement et de l'entretien.

**Etat des installations d'assainissement non collectif contrôlées au 31/12/2016 sur Terres de Montaigu**



Source : SPANC, Terres de Montaigu

Sur les 4 050 installations contrôlées au 31/12/2016, 2 121 (soit 52%) ont été déclarées conformes. A l'inverse, 1 547 installations (38%) présentent quant à elles un danger. Aussi, la mise aux normes et le bon entretien des dispositifs individuels contribuent à améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel, et ainsi préserver la santé publique et l'environnement.

L'Agence de l'Eau et la Communauté de Communes proposent des aides pour soutenir les propriétaires dans la mise aux normes de leurs installations.

**Les dispositifs d'aides pour la mise aux normes des installations ANC sur Terres de Montaigu**

Organisme	Conditions	Montant de l'aide
Terres de Montaigu, CC Montaigu-Rocheservière	Réalisation d'un diagnostic préalable Suivre la procédure SPANC Réalisation des travaux par des professionnels	25% plafonné à 700 € de prime par bâtiment
Agence de l'Eau	Installation présentant un risque sanitaire et/ou environnemental	60% plafonné à 5 100 €

Source : ADIL 85

### 359. L'accès au gaz naturel

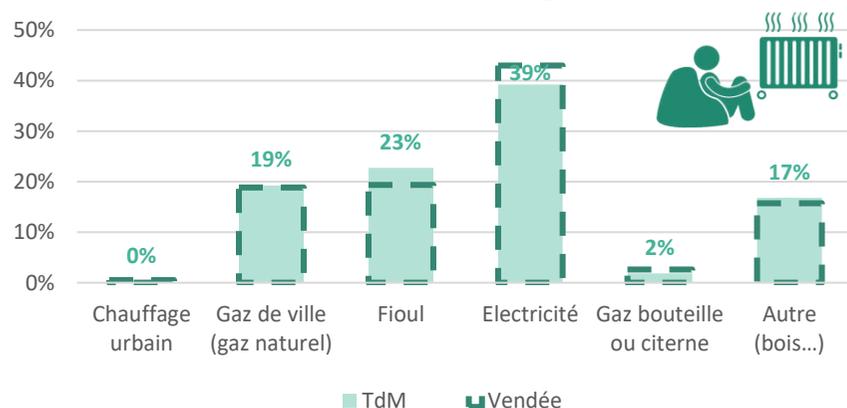
Le gaz naturel est une énergie plus satisfaisante vis-à-vis de l'environnement que le fioul par exemple. Cette ressource, qui auparavant était une des moins onéreuse pour le particulier, l'est de moins en moins. En effet, cette ressource tout comme l'électricité sont soumises depuis quelques années à des augmentations importantes.

Caractéristiques des énergies

	Prix moyen de 100 kWh TTC		Evolution 2013-2016	Emission de CO <sub>2</sub>
	2013	2016		
Gaz naturel	7,44 €	9,36 €	+ 26%	273
Propane	14,55 €	9,38 €	- 34%	382
Electricité	13,65 €	16,07 €	+ 18%	253
Fioul	9,55 €	5,73 €	- 40%	450
Bois	3,20 €	3,6 €	+ 13%	600

Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, SOeS - Pégase

Combustible principal des résidences principales en 2012 sur Terres de Montaigu



Source : Recensement INSEE 2012

Sur le territoire Terres de Montaigu, le combustible le plus répandu est l'électricité (39% des ménages l'utilisent en énergie principale). Toutefois, elle est utilisée en moins forte proportion qu'à l'échelle départementale (43%). Le fioul est quant à lui utilisé par 23% des ménages, contre 19% en Vendée.

En Vendée, la distribution publique du gaz est assurée par le Syndicat Départemental d'Énergie et d'Équipement de la Vendée (SyDEV). En 2004, ce dernier a mis en place un schéma de développement du gaz définissant les dessertes prioritaires. Ce schéma a été actualisé le 1<sup>er</sup> novembre 2015.

En 2015, le réseau de gaz naturel est relativement bien développé sur l'intercommunalité puisque 12 des 14 communes sont desservies en gaz par le gestionnaire GRDF (Gaz Réseau Distribution France). Seules les communes de La Boissière-de-Montaigu et de Montréverd ne sont pas encore desservies, mais leur desserte est jugée « prioritaire » à « urgente ».

SYNTHÈSE

- Une politique habitat volontariste depuis 1990 sur une partie du territoire (l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière)
- Des opérations d'amélioration de l'habitat qui ont de bons résultats sur le secteur, particulièrement sur Communauté de Communes du Canton de Rocheservière
- 34% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH
- 3% des logements locatifs privés de plus de 15 ans inconfortables en 2015
- Des travaux d'économie d'énergie concernant principalement l'isolation des murs et des plafonds
- L'électricité comme principal combustible au sein des résidences principales en 2012

## 36 - Le logement des jeunes

La présence des jeunes de moins de 30 ans reflète le dynamisme du territoire, et notamment sa vitalité démographique. En effet, cette tranche d'âge correspond aux étudiants, aux jeunes travailleurs mais aussi aux jeunes ménages qui commencent à fonder une famille.

En 2014, cette tranche d'âge représentait 39% de la population de Terres de Montaigu ; elle constitue donc une part importante des habitants du territoire. On peut considérer qu'avant 15 ans, un jeune reste dépendant du cadre familial et réside chez ses parents. Aussi, nous nous intéressons ici au logement des jeunes de 15-30 ans.

A la fin des années 2000, le centre de formation AFPIA, situé à Montaigu, abandonne la gestion de son internat devenu vétuste. Le corps enseignant constate quant à lui une augmentation des étudiants. Pour ces différentes raisons, le territoire intercommunal souhaite créer une résidence pour jeunes actifs. C'est ainsi qu'est née la résidence « Le Bois Blanc », située à Saint-Hilaire-de-Loulay. Elle comprend aujourd'hui 83 studios de type 1 et T1 bis pour accueillir temporairement salariés en contrat à durée déterminée, intérimaires, jeunes en formation, apprentis, etc.

**La résidence Le Bois Blanc à Saint-Hilaire-de-Loulay**



Source : [etablieries.fr](http://etablieries.fr)

Une réflexion est actuellement en cours pour proposer une offre complémentaire à cet établissement, et proposant des hébergements répartis sur l'ensemble du territoire.

En 2018, le Conseil Départemental de Vendée met en place un « programme d'aide à la création de logements pour les saisonniers, les apprentis et les jeunes en insertion professionnelle ». Celui-ci encourage les propriétaires privés et organismes divers à produire des logements destinés à accueillir les publics énoncés précédemment, et ce, grâce à une aide financière qu'il est possible d'obtenir sous certaines conditions.

Or, si le nombre de saisonniers reste faible sur le secteur, la part d'apprentis et de jeunes en insertion professionnelle est quant à elle importante en raison du dynamisme économique local.

SYNTHESE

- Une offre faible en logements pour jeunes
- Une résidence jeunes actifs de 83 studios

## 37 – Le logement des personnes âgées ou handicapées

### 371. Les services aux personnes âgées

En 2014, 19,5% de la population de la Communauté de Communes (soit 9 173 personnes) ont plus de 60 ans et 7,3% (3 453) ont plus de 75 ans. Or, les projections de l'INSEE prévoient une tendance au vieillissement de la population dans les années à venir.

#### ➤ Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)

Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) est une structure d'accueil et d'informations qui s'adresse aux plus de 60 ans. Il permet de renseigner les seniors sur leurs droits et les dispositifs qui leur sont destinés. La structure en charge du territoire d'étude est le CLIC Guid'Âge. Celui-ci étend son activité à Terres de Montaigu, à la Communauté de Communes de Saint-Fulgent et à des communes dites « hors secteur ».

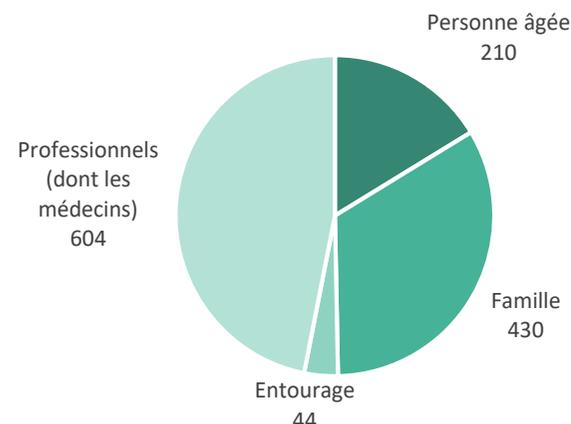
Ainsi, le CLIC intervient sur un bassin de population de 60 407 habitants dont 11 679 ont plus de 60 ans et 4 676 ont plus de 75 ans. En 2016, la structure a traité 1 288 demandes et aidé 714 personnes sur l'ensemble du territoire.

#### Indicateurs de suivi du CLIC Guid'Âge selon les niveaux d'intervention en 2016

	Aide correspondante	Nombre de personnes aidées	Nombre de visites à domicile	Nombre d'entretiens
<b>Niveau 1</b>	Information et orientation vers des services et solutions locales	197	-	178
<b>Niveau 2</b>	Evaluation de la situation et élaboration d'un plan d'aide individuel	102	382	69
<b>Niveau 3</b>	Suivi et coordination du plan d'aide personnalisé	415	253	153
<b>TOTAL</b>	-	<b>714</b>	<b>450</b>	<b>400</b>

Source : Rapport d'activité du CLIC Guid'Âge

#### Origine des demandeurs en 2016



Source : Rapport d'activité du CLIC Guid'Âge

Le plus grand nombre de demandes provient des professionnels (47%), et particulièrement des professionnels de santé.

#### Répartition des demandes d'aides selon leur nature en 2016

Nature de la demande	Nombre de demandes	%
Soutien à domicile (dont aides techniques, équipes spécialisées Alzheimer, etc.)	1 998	76%
Structures d'accueil en hébergement permanent	304	11%
Accueil temporaire (accueil journalier, hébergement temporaire, accueil de nuit, etc.)	127	5%
Aide aux aidants	155	6%
Adaptation du logement	55	2%

Source : Rapport d'activité du CLIC Guid'Âge

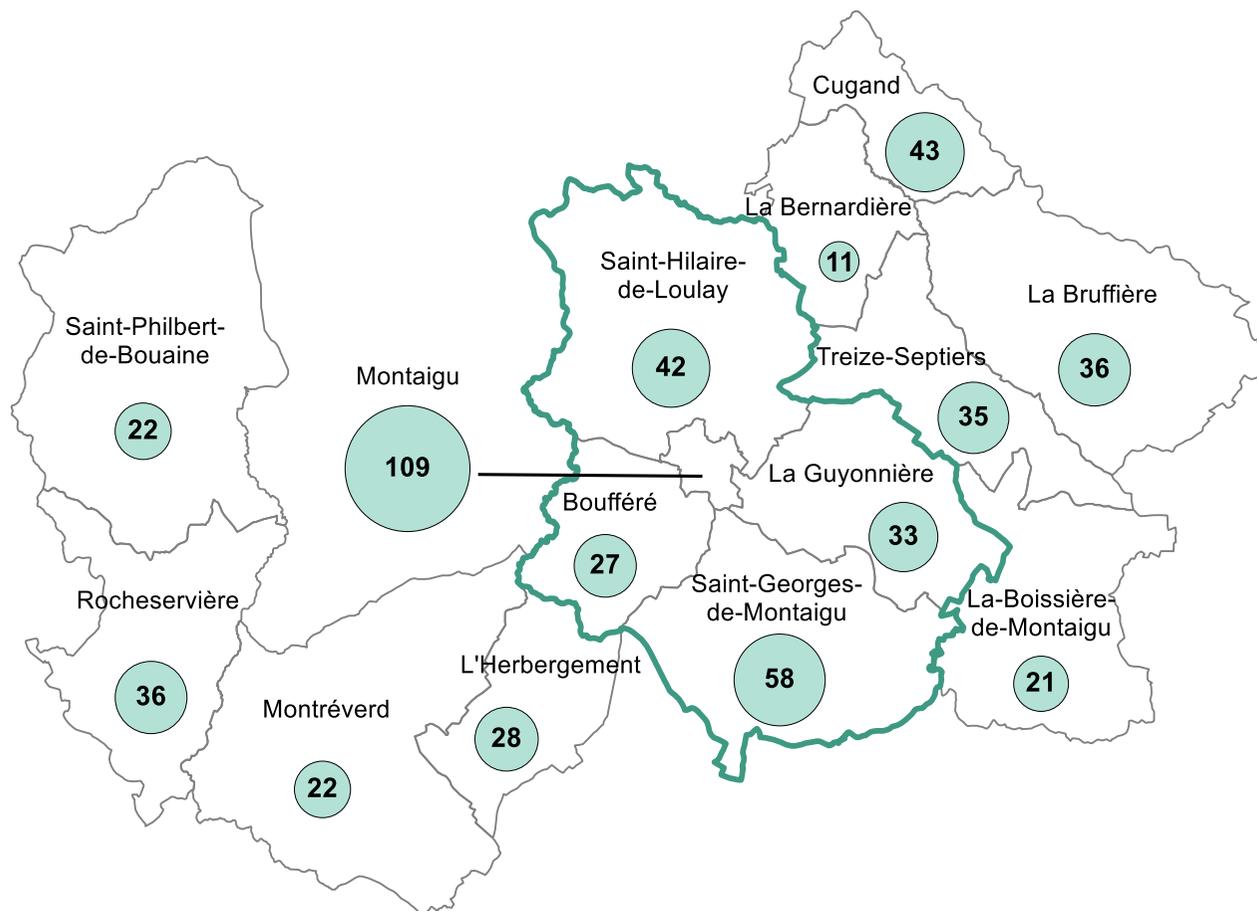
La majorité des demandes porte sur le soutien à domicile. En 2016, 1 998 demandes ont été effectuées à ce sujet.

Sur les 714 personnes aidées par le CLIC Guid'Âge en 2016, 523 sont issues de Terres de Montaigu. De manière logique car étant la plus peuplée, la commune ayant bénéficié du plus grand nombre d'aides est Montaigu (109 personnes aidées).

Néanmoins, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2018, le CLIC Guid'Âge va disparaître ; ses activités seront en partie transférées à la Maison départementale de la

solidarité et de la famille. Cette nouvelle organisation va permettre de proposer un interlocuteur unique. De plus, le service départemental va travailler en collaboration avec les professionnels médicaux et sociaux, proposant ainsi un réseau plus large et simplifiant les démarches pour le public. Néanmoins, les actions de prévention reviendront aux Communautés de Communes.

### Répartition géographique des personnes aidées par le CLIC en 2016 sur Terres de Montaigu



Source : Rapport d'activité du CLIC Guid'Âg

## ➤ L'accueil familial

L'accueil familial permet à des personnes âgées d'être hébergées dans des familles formées et agréées par le Département. Cette solution propose un mode d'hébergement entre le logement autonome et l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), et ce, dans un cadre familial.

Le Département de Vendée compte actuellement 93 accueillants familiaux. En 2018, le Conseil Départemental apporte une aide financière aux accueillants ou assistants familiaux réalisant des travaux d'amélioration de leur logement en vue d'héberger des personnes âgées, handicapées ou des enfants de l'Aide sociale à l'enfance. Celle-ci sera de 25% du montant HT des travaux, plafonnée à 3 000 € par logement en cas d'extension et à 1 500 € en cas d'aménagement.

### 372. Les structures d'accueil des personnes âgées ou handicapées

Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, dispose d'une capacité d'accueil en hébergements pour personnes âgées de 858 places pour 16 structures (1 Petite Unité de Vie, 10 EHPAD et 5 établissements faisant à la fois office d'EHPAD et d'EHPAA).

Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Autonomes sont des logements intermédiaires destinés aux personnes souhaitant conserver leur indépendance dans un cadre sécurisé et pouvant bénéficier de services. Le taux d'équipement en lits d'hébergement de la Communauté de Communes est relativement élevé avec 25 lits pour 100 habitants de plus de 75 ans.

### Les structures d'accueil pour personnes âgées sur Terres de Montaigu

Commune	Résidence	Type	Nb de lits
La Boissière-de-Montaigu	Résidence Oxalis	Petite Unité de Vie	24
Boufféré	Le Clos du Grenouiller	EHPAD / EHPAA	22 / 8
La Bruffière	L'Etoile du Soir	EHPAD	87
Cugand	La Chimotaie	EHPAD	83
	Saint-Gabriel	EHPAD	89
La Guyonnière	La Maisonnée	EHPAD / EHPAA	22 / 8
L'Herbergement	Résidence Martial Caillaud	EHPAD	68
Montaigu	Le Repos	EHPAD	25
	Agora	EHPAD / EHPAA	22 / 8
	Le Soleil de la Maine	EHPAD	60
Montréverd	Maison des Sœurs Aînées	EHPAD	76
Rocheservière	Résidence l'Arbrasève	EHPAD	78
St-Georges-de-Montaigu	Le Val des Maines	EHPAD / EHPAA	22 / 8
St-Hilaire-de-Loulay	Résidence La Peupleraie	EHPAD / EHPAA	22 / 8
St-Philbert-de-Bouaine	Les Glycines	EHPAD	46
Treize-Septiers	Le Septier d'Or	EHPAD	72

Source : Conseil Départemental de la Vendée

En complément de ces structures, les bailleurs sociaux intervenant sur le secteur flèchent certains logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ; autrement dit, ces logements ont vocation à servir prioritairement les personnes âgées.

En avril 2018, Vendée Habitat dispose de 38 logements destinés au maintien à domicile, lesquels sont répartis sur 4 communes (6 à La Bernardière, 11 à Montaigu, 15 à Saint-Georges-de-Montaigu et 6 à Saint-Hilaire-de-Loulay). Vendée Logement favorise quant à lui les attributions des logements de la résidence Agora (Montaigu) financés en PLUS pour les personnes âgées ; 19 logements sont ainsi destinés à accueillir ce public.

Les structures d'accueil pour personnes handicapées disposent quant à elles d'une capacité de 68 places, dont 4 sont dédiées aux femmes autistes et 15 aux enfants. Ces structures sont complétées par un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) : les professionnels interviennent au domicile des particuliers pour leur apporter une aide à la vie quotidienne.

#### Les structures d'accueil pour personnes handicapées sur Terres de Montaigu

Commune	Résidence	Type	Nombre de lits
La Guyonnière	La Maison du Lac	Foyer d'hébergement	22 + 1 place temporaire
		Foyer de vie (pour personnes en incapacité de travailler)	18 (dont 4 pour femmes autistes)
	Les Genêts d'Or	Foyer de semaine (ouvert du lundi au vendredi)	13 + 1 place temporaire
	IME La Guyonnière	Institut Médico Educatif	15 (pour les enfants)

Source : Foyer d'hébergement et de vie « La Maison du Lac »

### 373. L'adaptation du parc de logements existants

Avec le vieillissement de la population, les enjeux liés à la perte d'autonomie des personnes âgées sont de plus en plus prégnants. Dans ce contexte, il s'avère nécessaire d'adapter les logements existants aux handicaps de l'âge et de la vie.

La Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH) est un lieu d'information et de coordination de certaines démarches pour les personnes handicapées. Elle réunit différents partenaires, dont l'ANAH, qui peuvent, au-delà des interventions classiques, proposer des aides matérielles, techniques et financières complémentaires. Elle emploie notamment un ergothérapeute chargé de travailler sur la compensation du handicap dans le domaine du logement.

Parallèlement aux travaux d'adaptation opérés dans le parc privé, les initiatives publiques en vue de développer l'offre en logements adaptés au maintien à domicile se multiplient.

#### SYNTHÈSE

- Des besoins grandissants d'adaptation des logements avec la surreprésentation des personnes de plus de 60 ans et le vieillissement de la population
- Des services pour personnes âgées bien structurés
- Une offre en hébergements pour personnes âgées relativement élevée mais un manque de logements intermédiaires (EHPAA)
- Des structures pour personnes handicapées, dont certaines s'adressent à des publics spécifiques (femmes autistes et enfants)

## 38 - Le logement des personnes défavorisées

La politique d'hébergement et de logement en faveur des personnes défavorisées est définie à travers des plans départementaux.

Le PDALHPD 2016-2020 (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), élaboré par les services de l'Etat et le Département, a été arrêté le 13 octobre 2016.

Il a été construit autour de 3 axes :

- L'offre et l'accès à l'offre de logement et d'hébergement
- La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
- Le traitement des impayés et la prévention des expulsions.

### 381. L'accueil et l'hébergement d'urgence

Rares sont les personnes sans domicile fixe circulant sur le territoire Terres de Montaigu. Toutefois, l'association Passerelles intervient sur le Département de Vendée pour aider les personnes en grandes difficultés sociales. Elle gère actuellement un logement de type 3 situé à Montaigu dans le cadre de son Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA), et un appartement à Rocheservière hébergeant une famille réfugiée de 6 personnes.

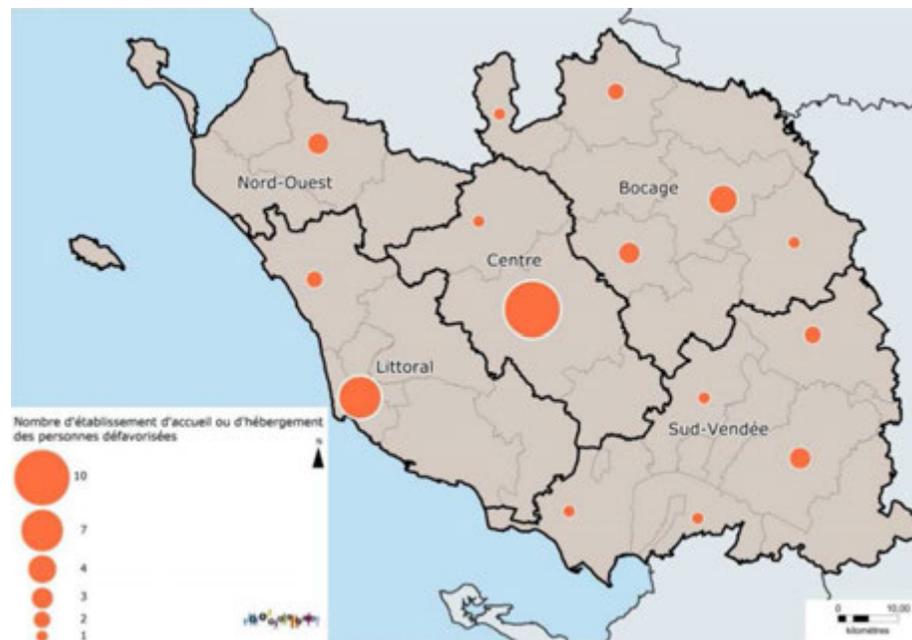
Par ailleurs, le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) vise à assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale de publics ayant rencontré des difficultés (violences, alcoolisme, prison, etc.), et ce, afin de les aider à recouvrer leur autonomie. Les demandes d'hébergement pour les CHRS sont adressées au Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) de la Vendée. L'association Passerelles gère un CHRS diffus de 50 places qu'elle peut adapter en fonction de la localisation des demandes (exemple : appartement CHRS créé à La Guyonnière).

Les hébergements existants sur le territoire sont occupés à l'année mais il est difficile d'évaluer les éventuels besoins actuels.

L'association Passerelles fonctionne par bail glissant avec les bailleurs sociaux. Elle est titulaire du bail au début de la prise en charge ; dès que le référant estime la personne assez autonome, Passerelles demande un bail glissant, c'est-à-dire que la personne accompagnée devient titulaire du bail. Si l'association a une demande de prise en charge sur le même territoire, elle demande au bailleur de compenser le glissement de bail par l'attribution d'un nouvel appartement.

En complément, le réseau des assistantes sociales et des CCAS (Centres Communaux d'Action Sociale) peuvent répondre aux problèmes qu'ils pourraient être amenés à identifier.

### Etablissements d'accueil ou d'hébergement des personnes défavorisées en Vendée



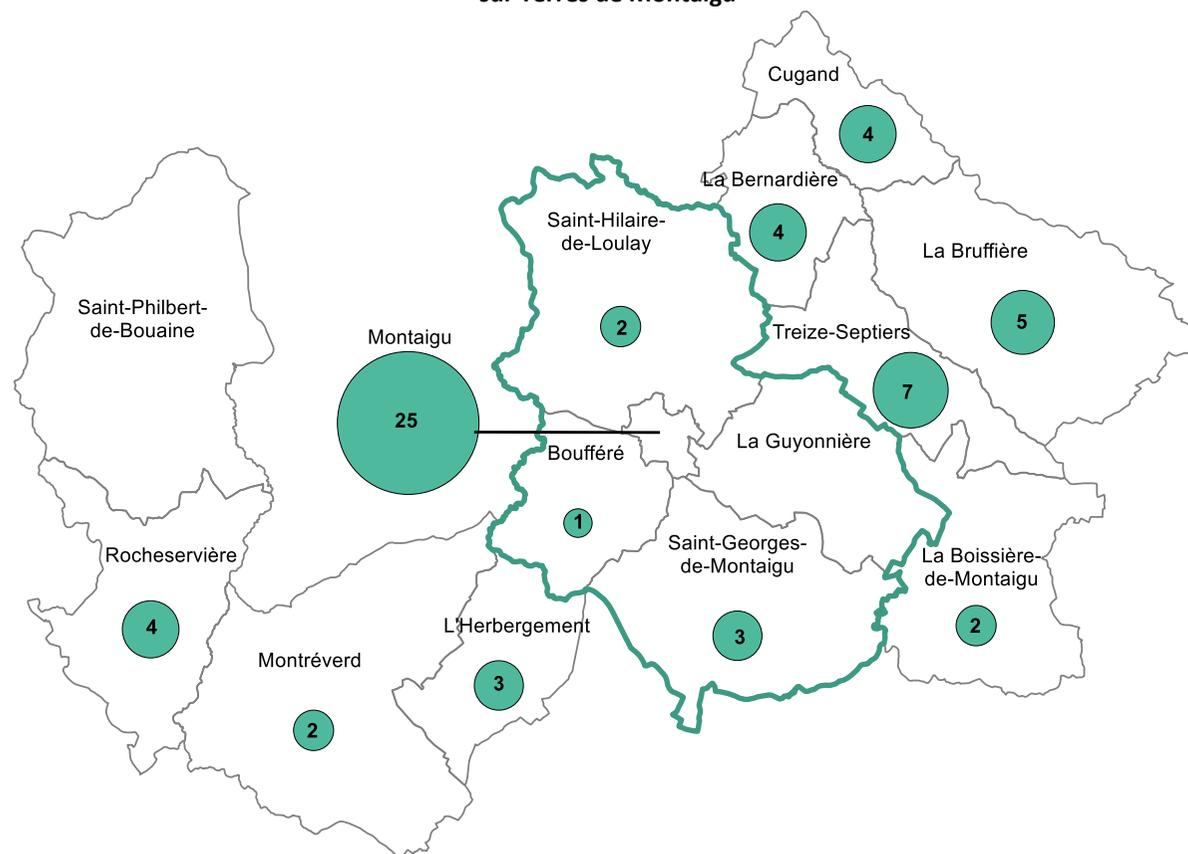
Source : PDH de la Vendée 2014-2020, d'après IGN GEOFLA

### 382. Le parc de logements locatifs très sociaux

En 2016, le parc locatif « très social » des bailleurs publics compte 62 logements sur Terres de Montaigu, soit 5,8% du parc total de locatifs publics. Il s'agit de logements financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Les logements « très sociaux » sont répartis sur 12 des 14 communes de l'intercommunalité. Compte tenu des revenus des locataires mis en place dans ces logements et du manque fréquent d'autonomie en termes de transport, les logements « très sociaux » sont construits de préférence dans les communes présentant les meilleurs niveaux d'équipements et de services. Ainsi, 25 logements locatifs « très sociaux », soit 40%, sont situés sur Montaigu.

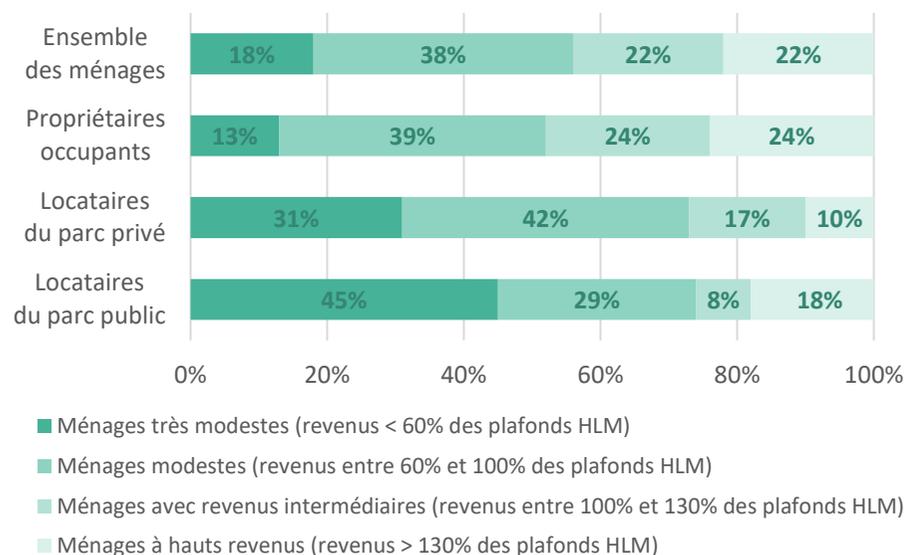
Le parc de logements « très sociaux » en 2016 sur Terres de Montaigu



Source : DREAL Pays de la Loire, RPLS 2016

Le parc de logements « très sociaux » est passé de 50 logements en 2012 à 62 en 2016 ; il s'étend donc faiblement au fil du temps.

**Répartition des occupants selon leurs revenus en 2015  
sur Terres de Montaigu**



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2015

En 2015, 74% des locataires ayant emménagé dans le parc public du territoire Terres de Montaigu et 73% de ceux ayant emménagé dans le parc privé avaient des revenus inférieurs ou égaux au plafond HLM (PLUS). Parmi cette population, 45% des locataires du parc public et 31% du parc privé avaient des ressources inférieures aux plafonds PLAI (très social).

### 383. Le logement indigne

« La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. » (Source : Ministère de l'Ecologie)

Le Conseil Départemental de la Vendée a repris sous son égide la problématique du logement indigne au travers d'un PIG (Projet d'Intérêt Général) « Habitat indigne et dégradé » établi en juin 2013 pour trois ans. Ce dispositif vise à optimiser le repérage et le traitement des situations avérées d'habitat indigne ou dégradé, en incitant le maximum de propriétaires à effectuer les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements concernés offrent les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène ou encore d'économies de charges.

Dans sa définition de l'habitat indigne, le Conseil Départemental de la Vendée intègre, au-delà de la définition nationale, les logements inconfortables (absence ou inadaptation d'un ou plusieurs équipements : chauffage, salle d'eau, toilettes) ainsi que différents critères transversaux (conditions de chauffage et de ventilation, structure du bâti, sanitaires/assainissement, occupation/entretien du logement, dangerosité des matériaux et installations, surface/agencement, ...)

#### Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Dans les années 2000, le ministère du logement a développé des indicateurs afin d'évaluer le logement potentiellement indigne dans le parc privé. Ce fichier est construit à partir du croisement de 2 données statistiques : le classement cadastral du logement (qualifiant l'état et le niveau de confort) et le niveau de revenus du ménage occupant.

### Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne depuis 2010

Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) =	
PPPI de catégorie 6 « ordinaire »	PPPI de catégories 7 « médiocre » et catégorie 8 « très médiocre »
<b>Etat du logement</b> Résidences principales privées occupées de catégorie 6 : <i>« Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »</i>	Résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 7 ou 8 : <i>« Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »</i> Ou <i>« Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »</i>
<b>Revenus du ménage</b> Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté	Dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté

Source : ANAH, Note méthodologique relative au PPPI



Ce croisement statistique n'a pas vocation à identifier précisément la localisation de logements indignes mais à évaluer l'existence possible de logements indignes sur un secteur (communauté de communes, communes). C'est pourquoi ces chiffres sont à traiter avec prudence : la réalité est souvent surévaluée notamment, parce que le classement cadastral n'est pas forcément mis à jour.

En 2013, le parc privé potentiellement indigne représenterait 563 logements sur le territoire Terres de Montaigu, soit 3,3% des résidences principales (contre 4,1% des résidences principales à l'échelle départementale). Ce chiffre a tendance à reculer légèrement : -0,7 point entre 2009 et 2013.

54% de ces logements sont classés dans les catégories cadastrales 7 ou 8, signifiant un état de dégradation très important, nécessitant des travaux de réhabilitation plus conséquents.

### Les logements privés potentiellement indignes en 2013 sur Terres de Montaigu

	Nombre RP occupées par leur propriétaire	RP occupées par un locataire privé	Nombre RP Privées	Nombre PPPI	%
Catégorie 6	-	-	-	258	-
Catégorie 7 ou 8	-	-	-	305	-
<b>TOTAL TdM</b>	<b>13 793</b>	<b>3 528</b>	<b>17 321</b>	<b>563</b>	<b>3,3%</b>
Vendée	210 141	56 944	267 085	10 976	4,1%

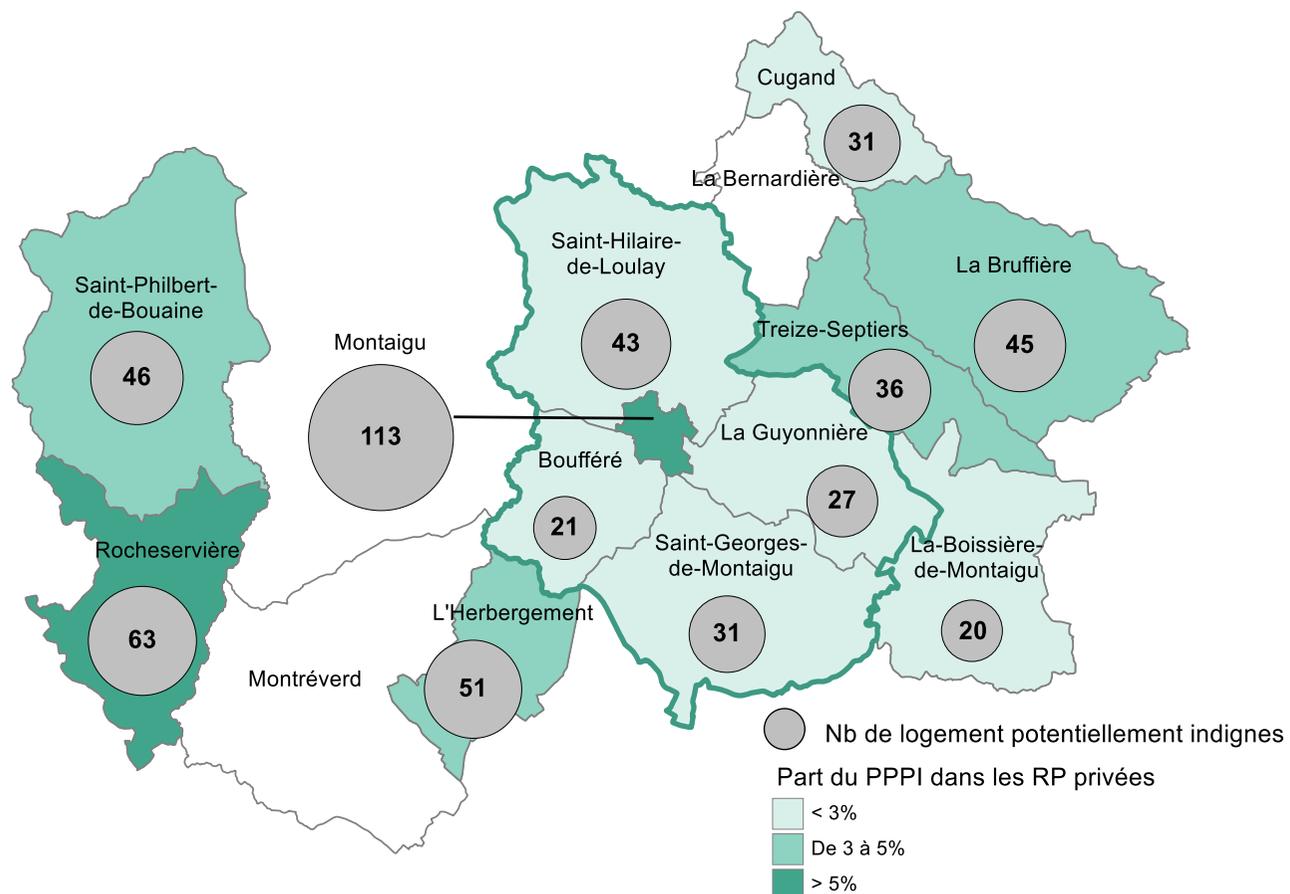
Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah, 2013

Si l'on exclut les communes de La Bernardière et de Montréverd pour lesquelles les valeurs restent secrètes (données non fournies), le taux de logements potentiellement indignes varie de 1,9% pour Boufféré à 5,3% pour Rocheservière.

52% des logements potentiellement indignes sont occupés par leur propriétaire et 48% par des locataires.

39% sont occupés par des ménages de plus de 60 ans alors que moins de 9% sont occupés par des jeunes ménages (moins de 25 ans).

### Répartition des logements privés potentiellement indignes en 2013 sur Terres de Montaigu



Source : FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI Anah, 2013

#### SYNTHÈSE

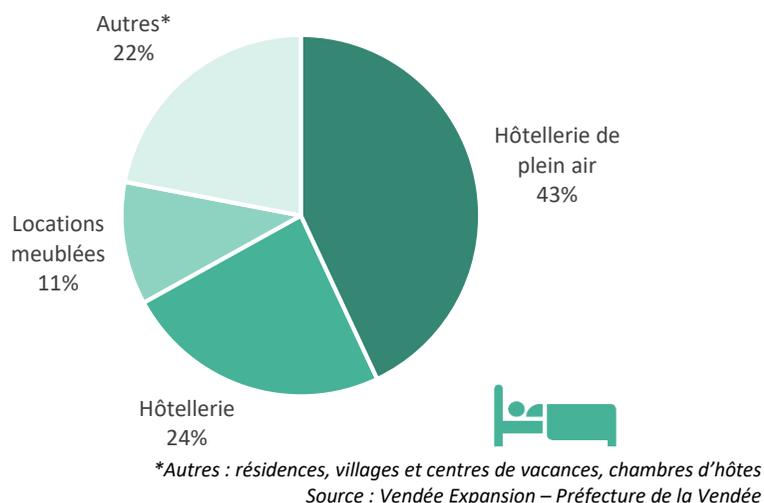
- 3 structures d'accueil ou d'hébergement à destination des personnes défavorisées
- Un parc locatif « très social » de 62 logements
- Un parc privé potentiellement indigne de 3,3% du parc total de résidences principales

## 39 - Les hébergements touristiques et saisonniers

Selon Vendée Expansion, Terres de Montaigu comptait 3 356 lits touristiques en 2016, dont 51% en résidences secondaires (hébergement non marchand) et 45% en secteur marchand. La capacité d'accueil touristique est extrêmement faible ; elle équivaut à seulement 0,5% de celle à l'échelle départementale.

La capacité d'accueil touristique du territoire se répartit sur l'ensemble des communes, mais de façon très inégale. La commune de Saint-Georges-de-Montaigu comprend 14,3% des lits touristiques de l'intercommunalité alors que Treize-Septiers n'en comprend que 0,7%.

**Les lits touristiques marchands selon le type d'hébergement en 2016 sur Terres de Montaigu**



L'offre en hébergements touristiques marchands porte à 43% sur les l'hôtellerie de plein air et à 24% sur l'hôtellerie.

Toutefois, la capacité d'accueil touristique de la Communauté de Communes repose majoritairement sur les hébergements non marchands : 345 résidences secondaires pour 1 725 lits. Si ce type d'hébergement est le plus important sur le territoire, le nombre est à relativiser car il se trouve bien inférieur à l'offre proposée sur d'autres communes du département (sur le littoral en particulier).

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen inscrit dans ses objectifs l'intention de « favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs ». Après une identification des sites ayant un intérêt touristique, les collectivités doivent intégrer les structures d'accueil dans les documents d'urbanisme. Le SCoT vise particulièrement les hébergements « soit insolites soit liés à l'agritourisme ».

A noter que Terres de Montaigu se situe à moins d'une heure de route d'un des plus grands parcs historiques d'Europe, le Puy du Fou.

### Hébergements et lits touristiques en 2016 sur Terres de Montaigu

	Hébergements				Lits			
	Marchands			Non marchands	Nombre de lits	dont marchands	Evolution 2007-2016	
	Hôtellerie	Hôtellerie de plein air <sup>1</sup>	Locations meublées	Autres <sup>2</sup>				Résidences secondaires
La Bernardière	0	0	0	0	6	30	0%	-33,3%
La Boissière-de-Montaigu	0	1	2	1	15	451	83%	3,7%
Boufféré*	1	2	4	7	2	283	96%	287,7%
La Bruffière	0	0	2	0	30	160	6%	-36,3%
Cugand	0	0	9	0	60	356	16%	-8,2%
La Guyonnière*	0	1	1	3	14	329	79%	21,0%
L'Herbergement	0	0	0	4	10	115	57%	-4,2%
Montaigu*	1	0	0	1	39	259	25%	-47,7%
Montréverd	1	0	4	4	40	266	25%	-22,4%
Rocheservière	0	0	3	0	39	209	7%	-43,7%
St-Georges-de-Montaigu*	0	0	7	1	54	480	44%	-13,8%
St-Hilaire-de-Loulay*	2	1	2	10	23	294	61%	2,8%
St-Philbert-de-Bouaine	1	2	0	5	12	100	40%	-37,5%
Treize-Septiers	0	1	0	1	1	24	79%	-61,9%
*CN Montaigu-Vendée	4	4	14	22	132	1 645	60%	-2,3%
<b>Terres de Montaigu</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>345</b>	<b>3 356</b>	<b>49%</b>	<b>-13,0%</b>

<sup>1</sup> *Hôtellerie de plein air : campings, aires naturelles et campings à la ferme, aires de camping-car*

<sup>2</sup> *Autres hébergements marchands : résidences, villages de vacances, centres de vacances, chambres d'hôtes*

Source : Vendée Expansion – Préfecture de la Vendée

#### SYNTHESE

- Une faible capacité d'accueil touristique (3 356 lits en 2016) néanmoins suffisante
- Une offre en hébergements principalement axée sur l'hôtellerie de plein air
- Un nombre de lits en baisse depuis 2007

## 310 - L'accueil des gens du voyage

L'hébergement des gens du voyage s'impose depuis plusieurs années aux collectivités. En effet, la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, déclare, dans son article 1<sup>er</sup>, que les communes doivent, au nom de la solidarité nationale, participer à l'accueil des gens du voyage « qui circulent en France et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ». Elle impose ainsi aux communes de plus de 5 000 habitants la réalisation d'aires d'accueil.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Vendée 2017-2022 recense 20 aires d'accueil au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elles offrent 406 places pour les gens du voyage.

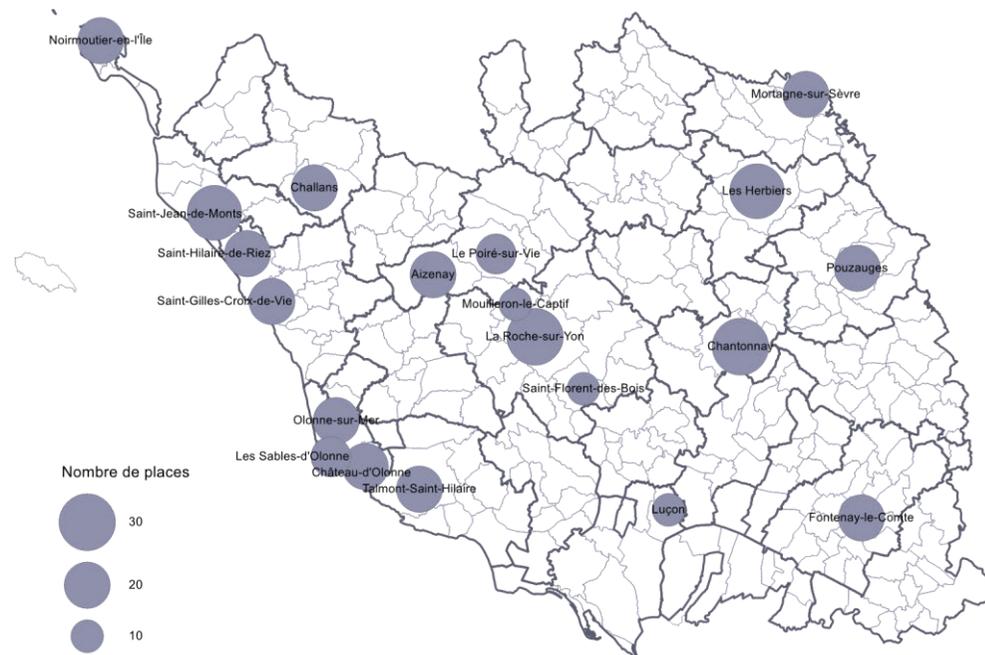
Sur Terres de Montaigu, la commune de Montaigu a dépassé les 5 000 habitants lors du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2016. Cette évolution démographique, à laquelle s'ajoute les nombreuses installations des gens du voyage sur le territoire, est synonyme d'un projet de création d'une nouvelle aire. En effet, faute d'aire, les populations ont aujourd'hui tendance à s'installer sur des espaces inappropriés (zones d'activités, parkings d'équipements publics, etc.).

Aussi, cette nouvelle aire, implantée sur la commune de Boufféré, permettra de proposer un hébergement plus adapté au territoire. D'une capacité d'accueil de 20 places, son ouverture est prévue à l'été 2018.

Dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 13 familles (selon les données mairies) ont exprimé la volonté de se sédentariser sur Terres de Montaigu et de s'établir sur des terrains privés.

A noter que l'intercommunalité s'est dotée de la compétence générale « gestion d'aires d'accueil des gens du voyage » lors de sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les aires d'accueil des gens du voyage en 2016 sur le département de la Vendée



Source : DDTM 85

### SYNTHESE

- L'ouverture d'une nouvelle aire d'accueil (de 20 places) à Boufféré à l'été 2018
- Le souhait de 13 familles de se sédentariser

# Synthèse : Logement

## Un parc de logements dominé par l'accèsion au détriment du locatif

### CONSTATS ET LIMITES

- 18 846 résidences principales en 2015, soit 92% du parc total
- 75% des résidences principales occupées par des propriétaires et 24,4% par des locataires (statut sous-représenté) en 2013
- Un manque de diffusion du logement locatif social sur le territoire (1 033 logements au 01/01/2016) ; seule la commune de Montaigu dépasse 10% de logements locatifs sociaux sur son parc total)
- Un parc locatif public restreint, à la vacance et à la mobilité faible
- Un taux d'équipement en logements conventionnés limité (1 404 logements en 2017, soit 7,4% du nombre total de résidences principales)
- ⇒ **Le parc locatif est sous-représenté mais nécessaire dans le parcours résidentiel des ménages**
- ⇒ **Près de 60% de la population locale sont éligibles à un logement social**
- ⇒ **Une obligation de 20% de logements sociaux qui se rapproche (loi Duflot)**



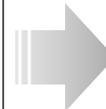
### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Développer le parc locatif (notamment public) pour répondre à la réglementation en vigueur et pour aider les ménages à s'implanter sur le territoire
- Engager un partenariat avec les bailleurs sociaux pour une identification des besoins
- Développer une offre locative variée pour répondre à la demande

## Une construction neuve qui s'essouffle depuis 2010

### CONSTATS ET LIMITES

- 342 logements commencés en moyenne par an entre 2007 et 2015
- 70% des logements commencés en 2015 relèvent de l'individuel pur
- ⇒ **Annuellement, 92 logements de moins que les projections du SCoT (+ 6 513 logements sur la période 2017-2032, soit 434 logements par an)**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Développer de nouvelles formes de logement (autres que l'individuel pur)
- Développer l'offre pour répondre aux objectifs du SCoT

## Un marché immobilier local plutôt tendu

### CONSTATS ET LIMITES

- Des prix de l'immobilier en baisse depuis 2006 mais qui remontent depuis 2014
- L'enquête immobilière soulève des interrogations quant à la faiblesse des T1 et T2
- ⇒ **Une pression sur les « petits » logements**
- ⇒ **Le desserrement des ménages amplifie le besoin de petits logements**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Développer le parc de petits logements

## Une politique en faveur de l'habitat ancien délaissée

### CONSTATS ET LIMITES

- L'application d'une politique volontariste en faveur de l'habitat sur l'ex CCCR (1990-2016): 859 projets de propriétaires occupants
- Une différence entre les périodes avec et sans animation
- Depuis 2010, 6,5 millions d'euros générés par les aides sur l'habitat ancien en faveur des artisans du territoire
- Une mobilisation accrue des aides et financements disponibles (près de 3 millions d'euros de subventions mobilisées)
- 1/3 des ménages éligibles aux aides de l'ANAH
- 563 logements « potentiellement indignes » sur le territoire communautaire en 2013
- 190 Prêts à Taux Zéro attribués sur le territoire intercommunal en 2016
- Un dispositif Eco-PASS sous-utilisé (seule la commune de Rocheservière propose une aide en 2017)
- 17 logements PSLA financés depuis 2010
- ⇒ **Une politique habitat qui a montré son efficacité sur l'ex CCCR**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Communiquer sur les aides existantes
- S'engager dans une politique en faveur de l'habitat pour impulser un nouvel élan dans l'accession
- Produire du logement locatif encadré à faible coût dans le parc ancien
- Favoriser l'amélioration du parc locatif existant

## Une réflexion en cours sur le logement des jeunes

### CONSTATS ET LIMITES

- Une offre adaptée aux jeunes qui reste limitée : une résidence jeunes actifs de 83 studios



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Développer et diversifier l'offre en hébergements pour les jeunes

## Des structures adaptées au vieillissement de la population

### CONSTATS ET LIMITES

- Une offre en hébergements pour personnes âgées élevée (25 lits pour 100 personnes de plus de 75 ans)
- 523 personnes aidées par le CLIC Guid'Âge sur Terres de Montaigu en 2016



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Privilégier le maintien à domicile par une amélioration du parc existant
- Maintenir l'offre en structures dédiées aux personnes âgées
- Développer les types d'aides pour s'adapter aux évolutions de ce public

## Un parc locatif « très social » peu développé

### CONSTATS ET LIMITES

- Un parc locatif « très social » de 62 logements
- Un parc privé potentiellement indigne de 3,3% du parc total de résidences principales



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Accroître l'offre de locatifs « très sociaux » en veillant à une bonne mixité sociale



# **PARTIE 4**

## **LE FONCIER**

**41 – La consommation foncière**

**42 – Le marché du foncier**

**43 – Les disponibilités foncières**

**44 – Les politiques foncières**

**45 – Les contraintes d’urbanisme liées aux risques  
et aux protections patrimoniales**

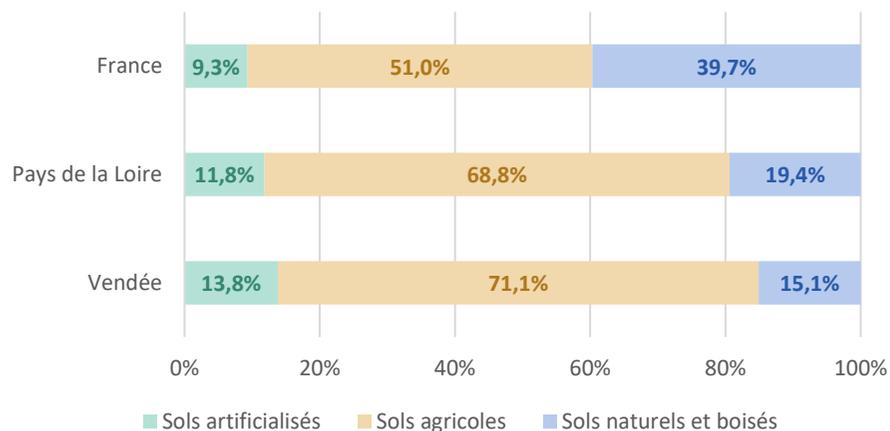


## 41 - La consommation foncière

La loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a renforcé l'objectif de lutte contre l'étalement urbain à travers la maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain. En effet, l'évolution démographique dynamique dans l'Ouest exerce une pression de plus en plus forte sur les espaces agricoles et naturels. Ainsi, l'enjeu consiste à préserver ce développement tout en limitant l'impact des activités, de l'habitat ou encore des infrastructures sur le foncier, dans un souci de développement durable des territoires. Aussi, le suivi de la consommation foncière devient un enjeu fondamental pour les communes.

Les experts estiment ainsi que la consommation foncière a été multipliée par 4 sur le département de la Vendée entre la décennie 1990 et la décennie 2000. Selon l'Agreste (service de la statistique et de la prospective du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation) des Pays de la Loire, 50 000 hectares ont été artificialisés au détriment des sols agricoles entre 1984 et 2014.

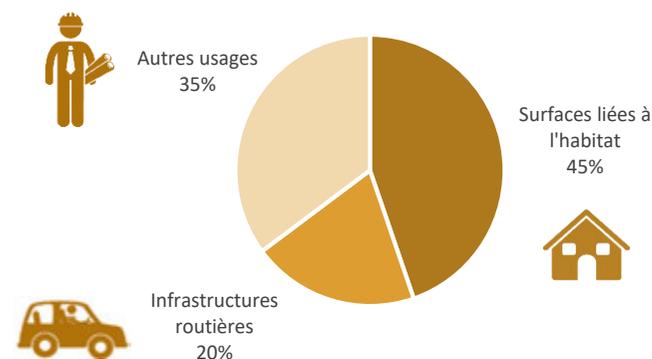
Occupation des sols en 2014



Source : Agreste SRISE Pays de la Loire, enquête TERUTI-LUCAS

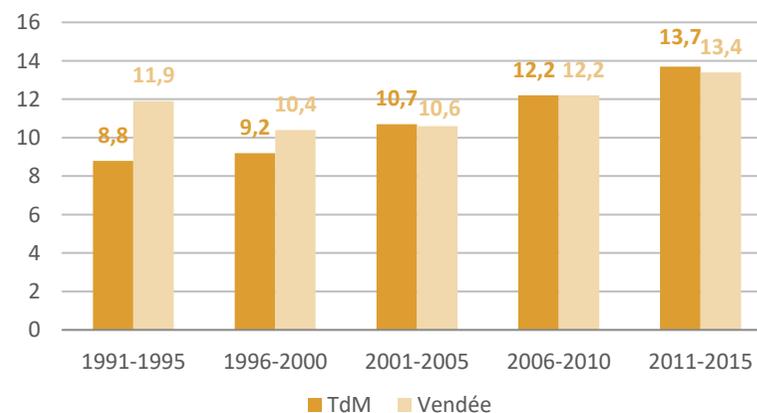
En 2014, l'artificialisation du territoire vendéen atteignait 13,8%, contre 11,8% au niveau régional et 9,3% au niveau national. Près de la moitié des espaces artificialisés du département est consacrée à l'habitat.

Principales utilisations des surfaces artificialisées en Vendée en 2014



Source : Agreste SRISE Pays de la Loire, enquête TERUTI-LUCAS

Evolution de la densité moyenne de la construction de logements (nombre de logements par hectare)



Source : FILOCOM, d'après SITADEL

Face aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, la tendance est à la densification de la construction de logements. En Vendée, après une densité moyenne de construction plutôt élevée (11,9 logements/ha) sur la période 1991-1995, on constate une augmentation progressive du nombre de logement construits par hectare sur la dernière décennie : de 10,4 logements/ha en moyenne sur la période 1996-2000 à 13,4 logements/ha sur la période 2011-2015.

Sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, la densité de construction est passée de 8,8 logements/ha entre 1991 et 1995 à 13,7 sur la période 2011-2015.

**Densité moyenne de la construction de logements (nombre de logements par hectare) sur Terres de Montaigu**

	2016	2017
Nombre de logements autorisés	255	154
Dimension des parcelles	18,88 ha	10,76 ha
Densité de construction	13,5 logements/ha	14,3 logements/ha

Source : Enquêtes HATEIS Habitat sur les permis de construire

Le niveau de densité observé sur le territoire communautaire est similaire à la moyenne vendéenne : 13,5 logements/ha en 2016 et 14,3 logements/ha de janvier à juin 2017, selon les enquêtes réalisées à partir des permis de construire.

La taille moyenne des parcelles pour l'habitat sur la Communauté de Communes est de 740 m<sup>2</sup> en 2016 (698 m<sup>2</sup> en 2017).

La taille moyenne des parcelles à vocation résidentielle sur la période 2016-2017 diffère d'une commune à l'autre du territoire, allant de 423 m<sup>2</sup> sur Saint-Hilaire-de-Loulay à 1 454 m<sup>2</sup> sur la Boissière-de-Montaigu.

Sur la Boissière-de-Montaigu, il est à noter que la consommation foncière par logement est bien supérieure aux autres communes car cette moyenne est fortement impactée par un projet de construction sur 4 parcelles dont la dimension totale est de 8 468 m<sup>2</sup>.

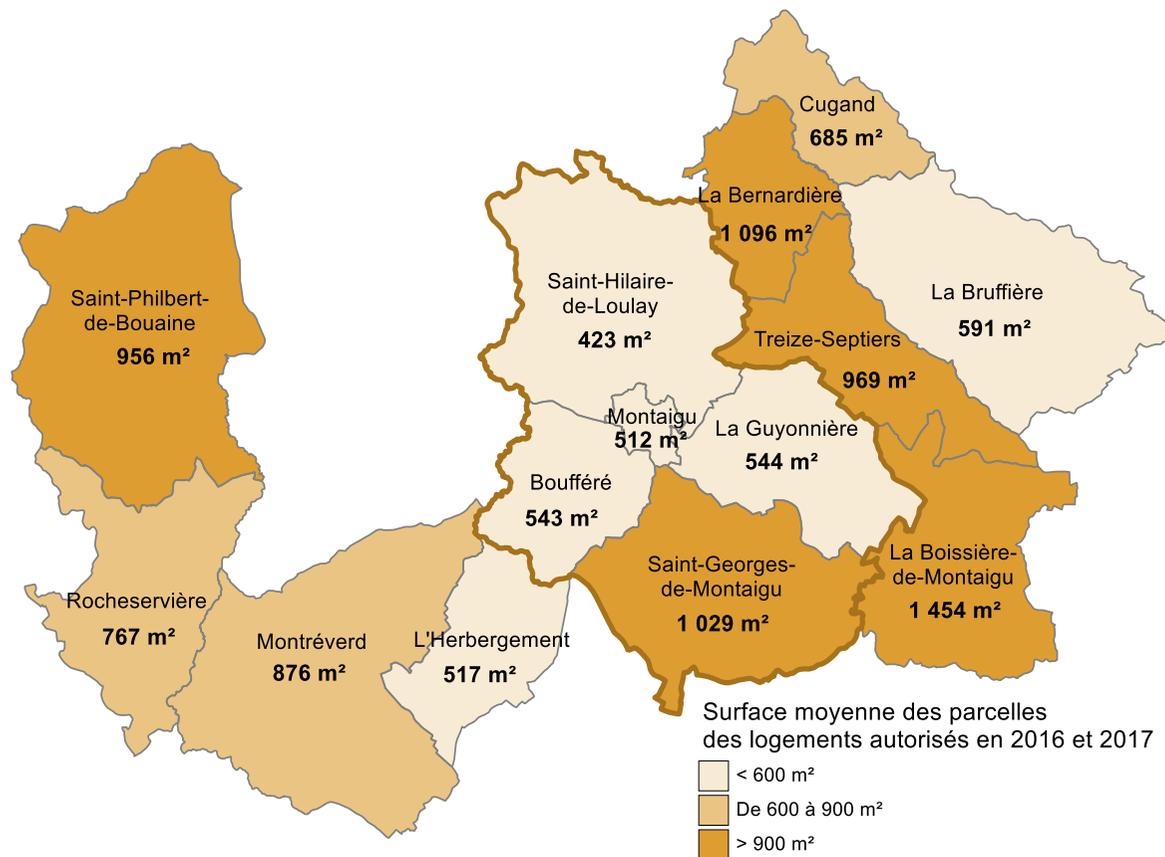
A l'inverse, sur Saint-Hilaire-de-Loulay, la consommation foncière moyenne de la commune est très basse en raison d'un projet de 7 logements sur une parcelle de 905 m<sup>2</sup> (soit 129 m<sup>2</sup> en moyenne par logement).

**Un lotissement à Saint-Philbert-de-Bouaine**



HATEIS Habitat, 2017

**Superficie moyenne des parcelles à vocation résidentielle sur la période 2016-2017  
sur Terres de Montaigu**

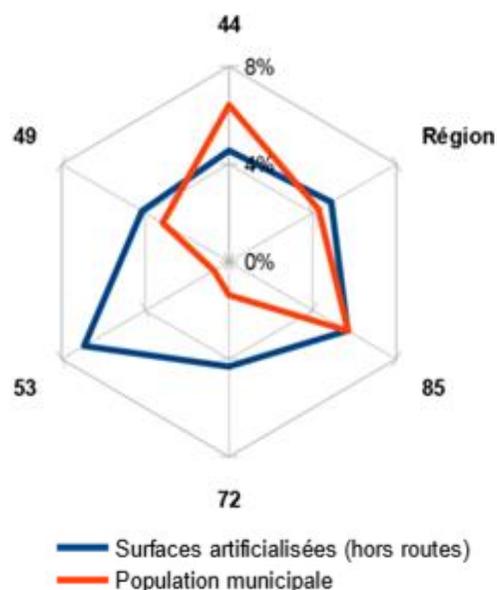


*Source : Enquête HATEIS Habitat sur les permis de construire*

La DREAL des Pays de la Loire a récemment construit un indicateur d'étalement urbain mettant en relation la croissance des surfaces artificialisées et la croissance de la population. Celui-ci a été mis en place sur une durée de cinq années (2009-2014), permettant ainsi de lisser les décalages entre la période d'artificialisation et l'arrivée des populations nouvelles sur le territoire, et ainsi d'avoir un indicateur fiable.

Cet indicateur révèle des disparités importantes entre les départements des Pays de la Loire. Alors qu'en Mayenne (département 53), l'artificialisation croît plus rapidement que la population, en Loire-Atlantique (44) on fait face à un constat inverse. Enfin, en Vendée, l'évolution de la population est proportionnelle à l'artificialisation des terres.

**Taux de croissance comparés 2009-2014 selon les départements des Pays de la Loire**



Source : DREAL Pays de la Loire, selon Majic/DGFip – Recensement de la population/Insee, HATEIS Habitat 2017

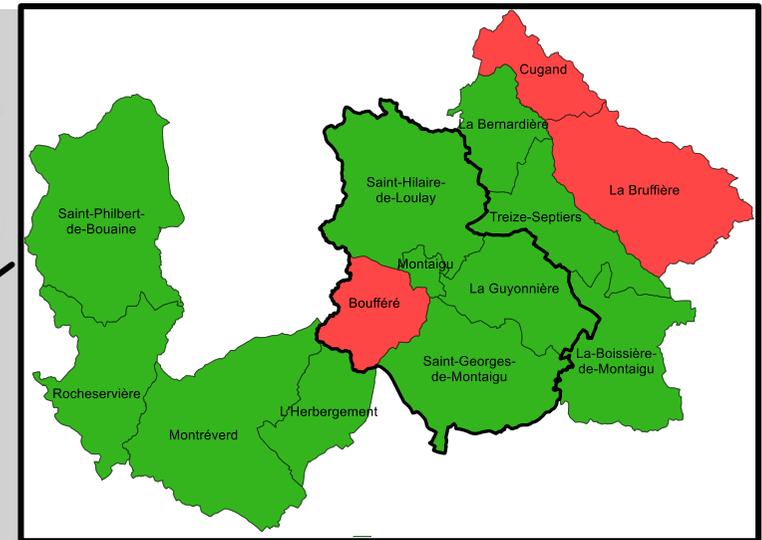
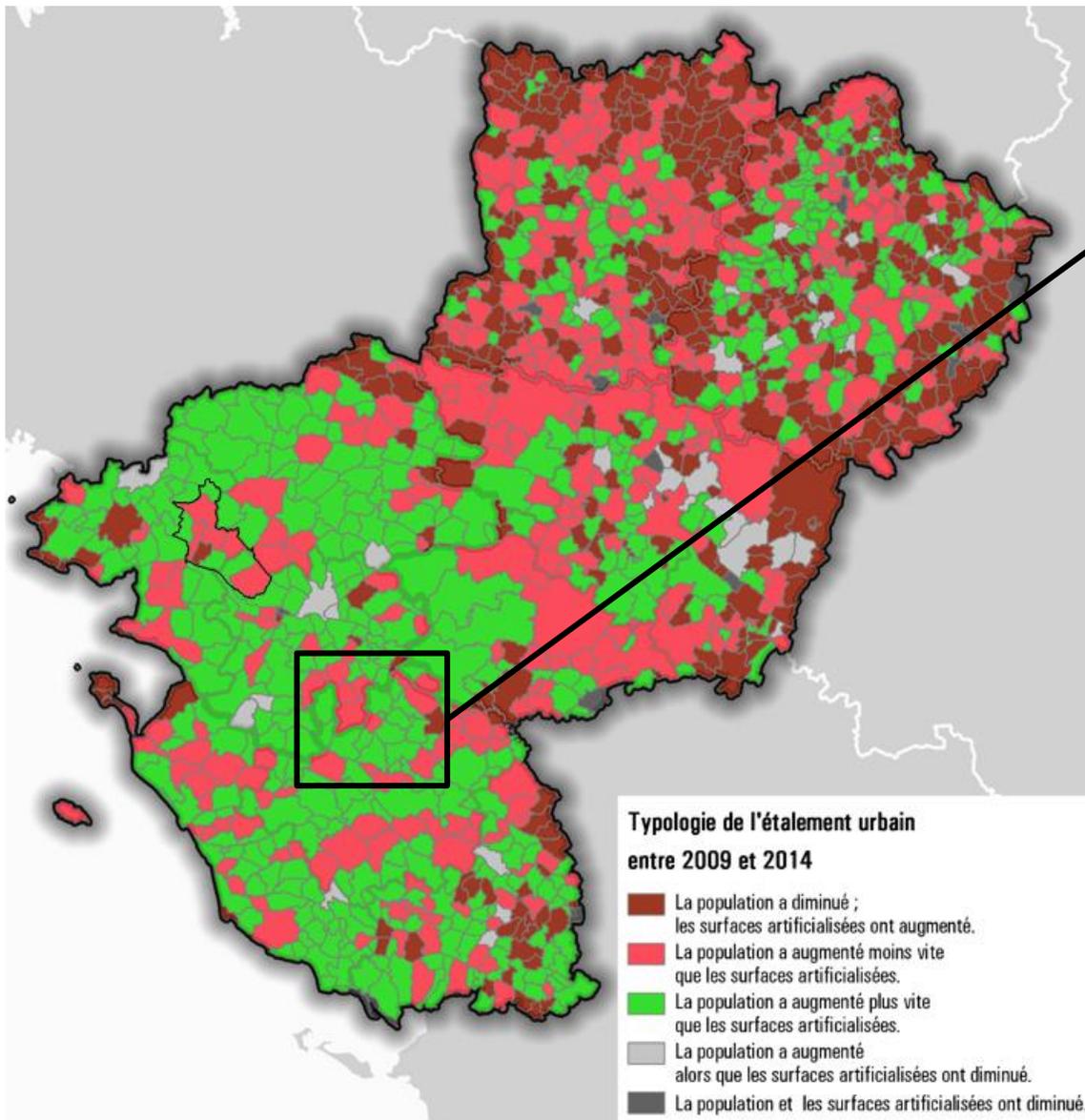
A partir de cet indicateur, la DREAL a construit une typologie des territoires et l'a appliquée à chaque commune de la région.

Ainsi, sur le territoire Terres de Montaigu :

- La population a augmenté plus rapidement que les surfaces artificialisées sur 11 communes (La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Guyonnière, L'Herbergement, Montaigu, Montréverd, Rocheservière, Saint-Georges-de-Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay, Saint-Philbert-de-Bouaine et Treize-Septiers) ; il y a donc une maîtrise de la consommation foncière ;
- La population a augmenté moins rapidement que les surfaces artificialisées sur 3 communes (Boufféré, La Bruffière et Cugand), ce qui sous-entend un étalement urbain plus important.

Aussi, on peut tirer un bilan plutôt positif de cet outil. A noter toutefois que cet indicateur est à manipuler avec précaution car une variation minimale de population sur une commune peu peuplée peut faire varier l'indicateur d'un extrême à l'autre.

Typologie de l'indicateur d'étalement urbain entre 2009 et 2014 par commune sur la région Pays de la Loire



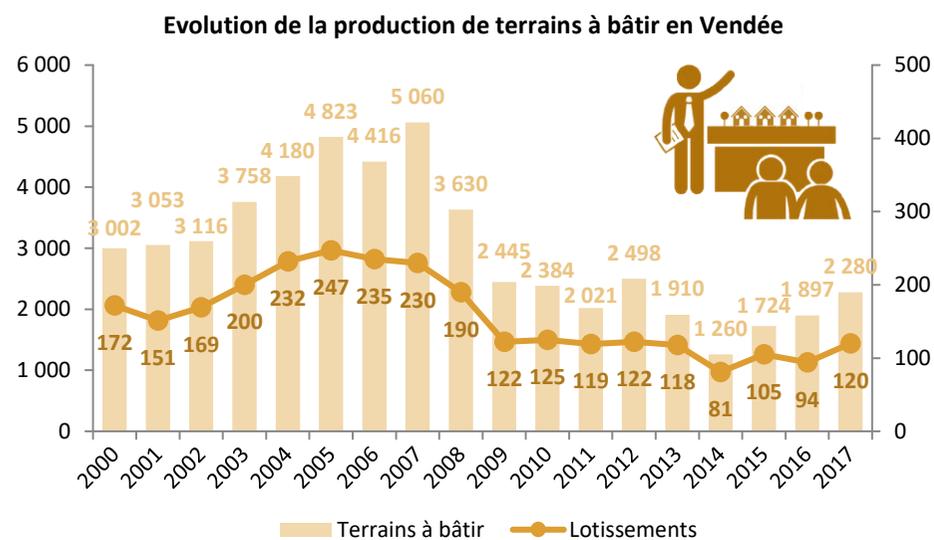
- SYNTHESE**
- L'habitat, premier vecteur d'artificialisation du foncier
  - Environ 19 ha consommés pour l'habitat en 2016
  - Une densité de construction de logements similaire à la moyenne départementale : 13,5 logements/ha en 2016
  - 11 communes sur 14 enregistrent une augmentation plus rapide de la population que des surfaces artificialisées

Source : DREAL Pays de la Loire, selon IGN Geofla, BD-Carto, DGFiP, Majic, Recensement de la population/Insee, HATEIS Habitat 2017

## 42 - Le marché du foncier

Le marché vendéen du terrain à bâtir a connu un net recul suite à la crise économique de 2008, passant de 5 060 parcelles mises en vente en lotissement au cours de l'année 2007 à 2 445 en 2009, soit une baisse de 52% en 2 ans. Après avoir connu son niveau le plus bas en 2014 avec seulement 1 260 nouveaux terrains à bâtir, le marché du foncier connaît un nouvel élan depuis 2015, et ce, jusqu'en 2017 avec 2 280 terrains à bâtir (sur 120 lotissements autorisés).

Sur le territoire Terres de Montaigu, 255 permis ont été autorisés en 2016, et 154 sur les six premiers mois de 2017.



Source : Observatoire Départemental de l'Habitat, ADIL de la Vendée - DDTM 85

Depuis 2015, le stock de terrains à bâtir, c'est-à-dire le nombre de lots disponibles au 31 décembre de l'année précédente, se stabilise autour de 4 300 lots. Aussi, ce sont les mises en vente de l'année en cours qui font varier l'offre globale. En 2017, cette nouvelle offre représente 32% de l'offre totale.

Les données DVF (Demande de Valeurs Foncières) permettent d'étudier l'évolution du marché du foncier sur une période de cinq ans, de 2012 à 2016.

**Evolution des ventes de terrains à bâtir entre 2012 et 2016 sur Terres de Montaigu**

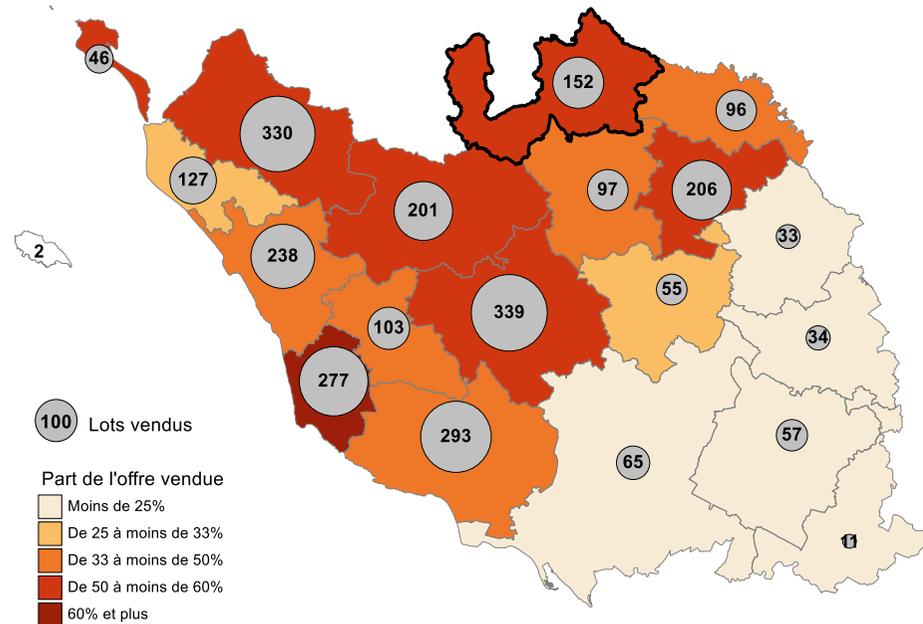
	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
<b>Nombre de ventes de terrains à bâtir (AB)</b>	188	223	165	127	188	<b>891</b>
<b>Surface moyenne de terrain</b>	623,5 m <sup>2</sup>	611,7 m <sup>2</sup>	606,7 m <sup>2</sup>	617,4 m <sup>2</sup>	591,6 m <sup>2</sup>	<b>609,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Valeur foncière moyenne</b>	44 531 €	50 774 €	83 823 €	53 751 €	82 766 €	<b>62 752 €</b>
<b>Prix moyen au m<sup>2</sup></b>	71,4 €/m <sup>2</sup>	83,0 €/m <sup>2</sup>	138,2 €/m <sup>2</sup>	87,1 €/m <sup>2</sup>	139,9 €/m <sup>2</sup>	<b>102,9 €/m<sup>2</sup></b>

Source : fichier DVF, DGFIP

Entre 2012 et 2016, 891 ventes de terrains ont été réalisées. La surface moyenne de terrain a connu une baisse globale, passant de 623,5 m<sup>2</sup> en 2012 à 591,6 m<sup>2</sup> en 2016. Cela confirme la tendance à la densité de construction afin de limiter l'étalement urbain. La valeur foncière moyenne, et par conséquent le prix au m<sup>2</sup>, est très variable d'une année à l'autre.

Avec 2 762 ventes en 2017, le marché des lots aménagés est reparti à la hausse, notamment grâce au retour des primo-accédants. La baisse annoncée de la quotité du PTZ dans le neuf pour les zones B2 et C en 2018 a engendré une hausse des ventes en fin d'année. Ainsi, 44% des terrains à bâtir ont trouvé un acquéreur au cours de l'année 2017 en Vendée.

Répartition des ventes 2017 de terrains à bâtir par EPCI en Vendée (en nombre de lots)

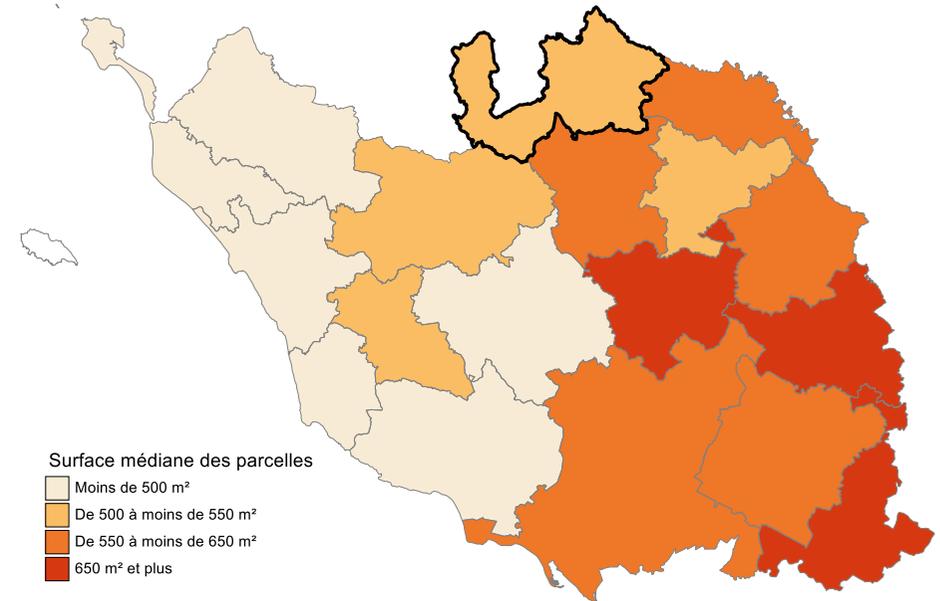


Source : Observatoire Départemental de l'Habitat, ADIL de la Vendée

Sur Terres de Montaigu, 152 lots ont été vendus en 2017 ; cela représente plus de 60% de l'offre de terrains à bâtir disponible au cours de l'année. La commercialisation a donc été très active.

Aussi, le délai moyen d'écoulement des stocks de terrains à bâtir au niveau départemental se raccourcit, passant de 2 ans et demi en 2015 à seulement 1 an et 4 mois en 2017. Sur Terres de Montaigu, ce délai d'écoulement théorique est actuellement estimé à moins d'un an.

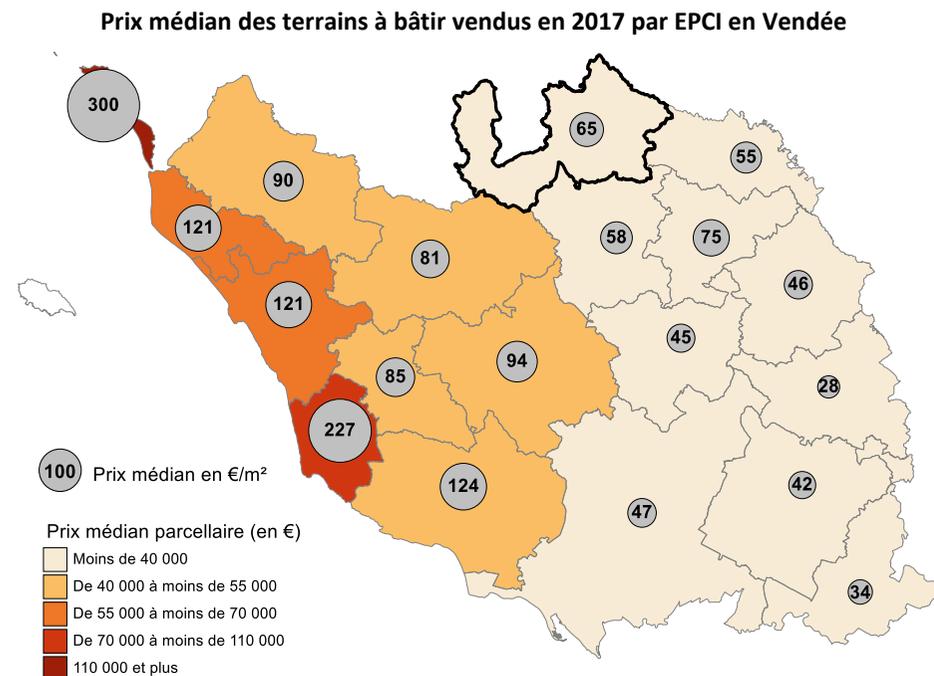
Surface médiane des terrains à bâtir vendus en 2017 par EPCI en Vendée



Source : Observatoire Départemental de l'Habitat, ADIL de la Vendée

La surface médiane des terrains vendus est révélatrice d'un marché local plutôt tendu. Sur la Communauté de Communes, la surface médiane des parcelles vendues se situait entre 500 et 550 m<sup>2</sup>, contre 496 m<sup>2</sup> en Vendée.

Par ailleurs, la représentation cartographique des prix d'acquisition des terrains à bâtir en lotissement reflète des prix plutôt bas sur le territoire par rapport au reste du département.

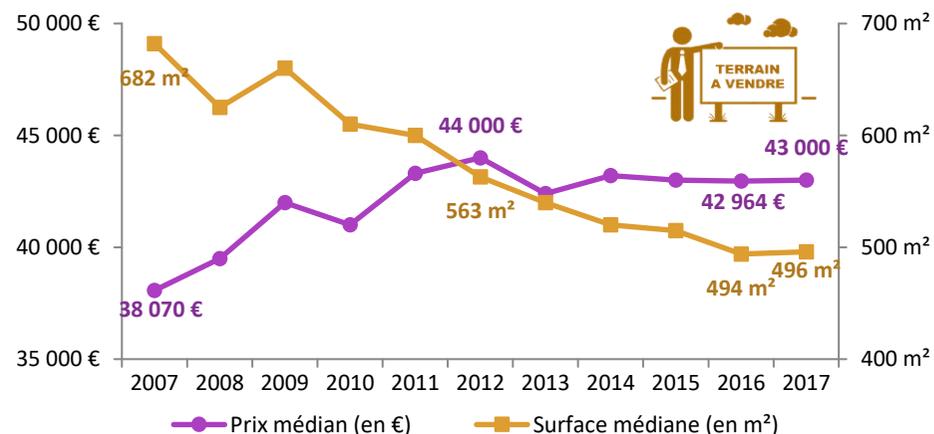


Source : Observatoire Départemental de l'Habitat, ADIL de la Vendée

En 2017, les terrains en lotissement se sont vendus à 65 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur Terres de Montaigu, alors que le prix moyen était de 87 €/m<sup>2</sup> en Vendée. Cela correspond à des prix moyens parcellaires inférieurs à 40 000 €, soit légèrement inférieurs à la moyenne vendéenne de 43 000 €.

A noter toutefois que la commune de Cugand présente les prix les plus élevés sur le secteur Nord Est vendéen avec un prix médian parcellaire de 58 304 € (101 €/m<sup>2</sup>). Cela s'explique par la proximité géographique de la Loire-Atlantique, et notamment de la région nantaise.

### Evolution des surfaces et prix médians des terrains à bâtir vendus en Vendée



Source : Observatoire Départemental de l'Habitat, ADIL de la Vendée

La statistique globale sur le département marque la réduction progressive des parcelles pour contre-balancer les prix croissants du foncier. Ainsi, entre 2007 et 2017, la taille des parcelles vendues a diminué de plus de 27%, passant de 682 m<sup>2</sup> à 496 m<sup>2</sup>. Le prix médian des terrains, quant à lui, a d'abord cru jusqu'en 2012, passant de 38 070 € à 44 000 €, puis il s'est stabilisé pour atteindre 43 000 € en 2017.

Le choix des acquéreurs semble donc se fonder davantage sur le prix du terrain que sur sa taille, et le nouveau marqueur pour les ménages n'est donc plus le prix du m<sup>2</sup> constructible, mais le prix global du terrain à bâtir.

#### SYNTHESE

- Un nouvel élan de la production de terrains à bâtir depuis 2015
- Un marché local plutôt tendu
- Un délai théorique d'écoulement des stocks estimé à moins d'un an sur Terres de Montaigu
- Un prix de vente médian de terrains à bâtir situé de 65 €/m<sup>2</sup> en 2017 (87 €/m<sup>2</sup> en Vendée)
- Une surface médiane des terrains à bâtir située entre 500 et 550 m<sup>2</sup> (496 m<sup>2</sup> en Vendée)

## 43 - Les disponibilités foncières

### 431. La disponibilité foncière en lotissement

Afin de mesurer la dynamique de l'offre foncière sur le secteur (qu'elle soit publique ou privée), d'analyser la vitesse de commercialisation, et de quantifier les surfaces encore disponibles pour de l'urbanisation future, un recensement de la disponibilité foncière en lotissement est proposé dans le cadre du PLH.

#### La disponibilité foncière en lotissement au 15 novembre 2017 sur Terres de Montaigu

Nom du lotissement	Promoteur	Nb de lots autorisés	Nb de lots dispo.	Surface des lots(m <sup>2</sup> )	Prix des parcelles	Prix moyen au m <sup>2</sup>
--------------------	-----------	----------------------	-------------------	-----------------------------------	--------------------	------------------------------

#### LA BRUFFIERE

Le Clos des Garennes 3	Public	47	1	397 à 784	44 454 €	-
Charles Naudet	Privé	5	1	481 à 946	59 100 €	100 €
Pointe à Pitre	Public	34	7	339 à 1 335	22 295 à 49 920 €	65 €

#### CUGAND

La Violette	Public	8	1	465 à 911	49 856 €	64 €
-------------	--------	---	---	-----------	----------	------

#### LA GUYONNIERE

Les Blés d'Or	Public	38	2	371 à 1 004	23 927 à 37 868 €	63 €
---------------	--------	----	---	-------------	-------------------	------

#### L'HERBERGEMENT

Les Roses de la Pichetière	Privé	37	11	348 à 706	39 500 à 57 000 €	95 €
La Pichetière 3	Privé	7	2	589 à 666	45 360 à 46 501 €	71 €
Espace Augué	Privé	7	2	404 à 742	53 000 à 64 000 €	108 €

#### MONTREVERD

Le Parc des Eraudières	Privé	30	12	-	-	-
Le Châtelier	Public	32	8	-	34 200 à 42 840 €	59 €
Impasse des Forges	Privé	5	1	489 à 691	54 500 €	83 €
Le Clos de la Bonnelière	Public	18	5	500 à 952	36 600 à 58 800 €	61 €

#### SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY

Le Pré Blanc	Public	21	13	215 à 546	36 000 à 81 000 €	157 €
La Nobenne	Public	25	3	312 à 594	-	-

#### TREIZE-SEPTIERS

B et M Desfontaines	Privé	6	1	432 à 631	37 500 €	85 €
---------------------	-------	---	---	-----------	----------	------

<b>TOTAL</b>	<b>15 lotissements</b>	<b>320</b>	<b>70</b>	<b>215 à 1 335</b>	<b>22 295 à 81 000 €</b>	<b>-</b>
--------------	------------------------	------------	-----------	--------------------	--------------------------	----------

Source : ADIL de la Vendée

Au 15 novembre 2017, 70 lots à bâtir étaient encore disponibles sur les 15 lotissements en cours de commercialisation sur Terres de Montaigu. Les surfaces des lots sont comprises entre 215m<sup>2</sup> et 1 335m<sup>2</sup>, pour une fourchette de prix allant de 22 295 € à 81 000 €.

8 lotissements sur les 15 actuellement en vente sont des opérations publiques. Cela illustre la volonté des communes de mettre en place des actions afin de proposer une offre plus accessible à leurs habitants, en particulier les jeunes ménages.

### 432. Le potentiel foncier identifié dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux

Grâce aux zonages des Plans locaux d'urbanisme et des Plans D'occupation des Sols des communes et à l'étude de la consommation d'espace, les deux PLUi du territoire ont effectué un recensement du potentiel foncier mobilisable dans les futurs projets d'aménagement.

Si le travail effectué sur chaque territoire permet d'identifier le potentiel foncier et le nombre de logements estimé par commune, la méthodologie utilisée a été différente.

Aussi, afin de respecter le travail engagé et de coller au mieux aux résultats présentés dans les PLUi, les données sont présentées de façon différenciée selon chaque territoire.

Sur l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu, la méthodologie a consisté dans un premier temps à identifier l'enveloppe urbaine des bourgs. Celle-ci s'est basée sur la continuité du bâti et l'occupation des sols. Puis, il s'est agi de distinguer les dents creuses et les secteurs à urbaniser au sein du tissu urbain existant. Des rencontres communales ont permis d'analyser la faisabilité de densification des gisements. Enfin, sur ce potentiel, il a été estimé le nombre de logements réalisables sur une période de 10 ans. Ont été exclus du tableau suivant les potentiels de développement majeurs, lesquels ont été transformés en OAP.

Finalement, l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu comprend 170,7 hectares potentiels en densification dans le diffus, et 29,7 hectares dans le tissu déjà urbanisé ; le nombre de logements réalisables dans les 10 années à venir est quant à lui estimé à 449 logements répartis sur les 10 communes actuelles.

#### Analyse du potentiel en densification dans le tissu urbain « diffus »\* sur l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu

	Surface totale potentielle en densification dans le diffus (en hectares)	Dont les dents creuses et les fonds de parcelles (en hectares)	Estimation du nombre de logements réalisables en densification sur 10 ans (court terme)
Montaigu	8,1	4,2	30
Boufféré	11,3	0,9	32
Saint-Georges-de-Montaigu	15,3	4,2	44
Saint-Hilaire-de-Loulay	20,4	1,6	58
La Guyonnière	11,1	1,3	28
<b>Total Pôle de Pays</b>	<b>66,2</b>	<b>12,2</b>	<b>193</b>
Cugand	28,1	4,5	72
La Bruffière	13,9	3,2	35
Treize-Septiers	28,2	2,6	72
<b>Total Pôles d'appui</b>	<b>70,2</b>	<b>10,3</b>	<b>179</b>
La Bernardière	8,2	2,1	18
La Boissière-de-Montaigu	26,1	5,1	59
<b>Total pôles de proximité</b>	<b>34,3</b>	<b>7,2</b>	<b>77</b>
<b>TOTAL</b>	<b>170,7</b>	<b>29,7</b>	<b>449</b>

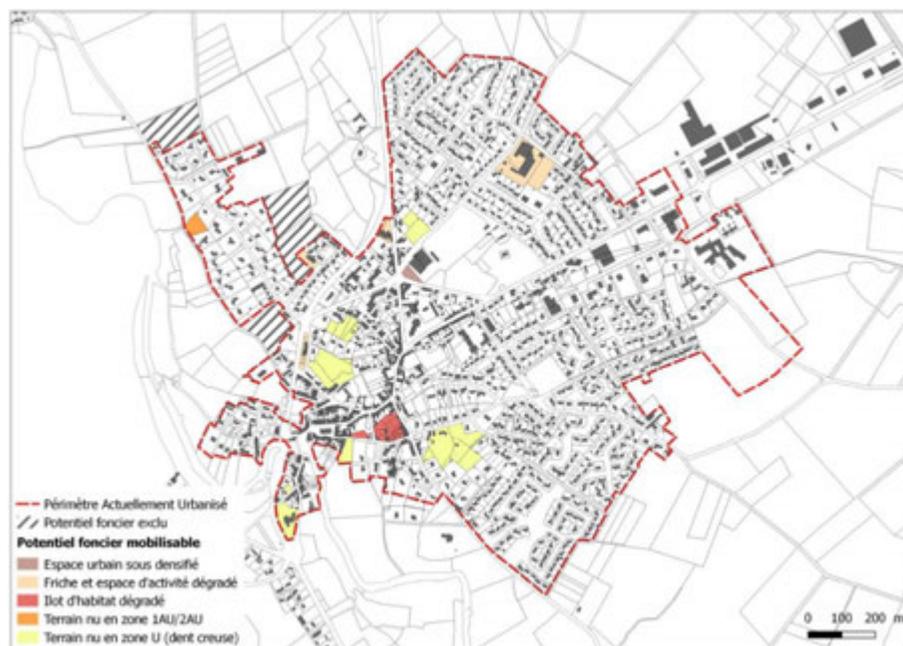
\*Informations provisoires

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu – Rapport de présentation (Version du 18/12/2017)

Sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, le potentiel foncier a été identifié par l'Etablissement Public Foncier (EPF) lors d'une étude réalisée en juillet 2014. Pour ce recensement, l'organisme s'est appuyé sur un croisement de données factuelles (zonages PLU, taille et structure des parcelles, occupation, etc.) et de données qualitatives possibles grâce à un repérage du terrain (état et qualité du bâti, environnement, desserte, etc.). Puis, ce potentiel a été hiérarchisé en fonction de son degré d'intérêt et de sa situation géographique.

Finalement, l'étude a permis d'identifier 25,83 hectares de foncier mobilisable en densification et renouvellement urbain dans les Périmètres Actuellement Urbanisés (PAU). Le PLUi présente une carte de chaque commune dans laquelle sont localisés tous les sites potentiellement mobilisables et leurs caractéristiques propres.

#### Exemple de cartographie communale présentant le potentiel foncier sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière



Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – Rapport de présentation (version provisoire de Juin 2017)

Ce référentiel a été complété par les projets engagés en 2016-2017 et qui bénéficient d'une autorisation d'urbanisme. Cela a permis d'estimer au plus juste le nombre de logements réalisables dans ces zones.

#### Bilan du potentiel foncier mobilisable dans les périmètres actuellement urbanisés sur l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

	Potentiel foncier identifié par l'EPF dans le PAU (en hectares)	Nombre de logements estimés	Projets engagés en 2016-2017 (en hectares)	Dont surface déjà prise en compte dans le potentiel foncier identifié par l'EPF	Nombre total de logements estimés
Rocheservière	7,31	139	5,85	0	250
L'Herbergement	9,22	175	17,10	0	550
St-Philbert-de-Bouaine	2,18	41	1,29	0	66
Montréverd	7,12	107	12,72	2,01	194
Mormaison	4,12	62	3,12	1,57	85
St-André-Treize-Voies	1,98	30	1,37	0,35	45
St-Sulpice-le-Verdon	1,02	15	3,31	0,09	63
<b>TOTAL</b>	<b>25,83</b>	<b>462</b>	<b>36,96</b>	<b>2,01</b>	<b>1 060</b>

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – Rapport de présentation (version provisoire de Juin 2017)

L'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière recense un potentiel foncier de 25,83 hectares dans les périmètres actuellement urbanisés. Le nombre de logements estimés sur ces secteurs est estimé à 462, soit une densité de 15 à 19 logements par hectare.

#### SYNTHESE

- 15 lotissements en cours de commercialisation au 15/11/2017, dont 8 d'initiative publique
- 70 lots à bâtir au 15/11/2017
- Une offre de terrains à bâtir diversifiée : de 215 à 1 335 m<sup>2</sup>, et de 22 295 à 81 000 € la parcelle
- Un potentiel foncier de 55,5 hectares en tissu urbanisé

## 44 - Les politiques foncières

### 441. L'utilisation des outils de planification

L'ensemble des communes de la Communauté de Communes disposent d'un document d'urbanisme approuvé leur permettant de planifier et maîtriser leur développement.

Ainsi, sur la Communauté de Communes, 12 communes sur 14 possèdent un PLU approuvé et les 2 autres sont encore dotées d'un POS.

**Document d'urbanisme en vigueur au 15 septembre 2017  
sur Terres de Montaigu**

	RNU	Document d'urbanisme		
		CC	POS	PLU
La Bernardière				X
La Boissière-de-Montaigu				X
Boufféré				X
La Bruffière				X
Cugand				X
La Guyonnière				X
L'Herbergement				X
Montaigu			X	
Montréverd				X
Rocheservière			X	
Saint-Georges-de-Montaigu				X
Saint-Hilaire-de-Loulay				X
Saint-Philbert-de-Bouaine				X
Treize-Septiers				X

Source : DDTM 85, enquête HATEIS Habitat

Avant leur fusion au 1er janvier 2017, les deux ex Communautés de Communes (Canton de Rocheservière et Terres de Montaigu) ont chacune entrepris l'élaboration de leur PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Le PLUi de l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu est en phase de finalisation de sa partie réglementaire. L'entrée en vigueur du document est prévue pour l'été 2018.

Le PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est en phase de validation de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). L'entrée en vigueur du document est prévue pour début 2019.

Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière est également couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen. Celui-ci a été arrêté le 29 mars 2017 par le Comité syndical du Pays du Bocage Vendéen et est actuellement dans le délai de recours du Préfet. Le périmètre du SCoT regroupe les 6 intercommunalités suivantes :

- La CC Montaigu-Rocheservière (14 communes) ;
- La CC du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts (10 communes) ;
- La CC du Pays de Mortagne (12 communes) ;
- La CC du Pays des Herbiers (8 communes) ;
- La CC du Pays de Chantonnay (10 communes) ;
- La CC du Pays de Pouzauges (10 communes).

Ce document vise à définir une stratégie territoriale globale à long terme. Aussi, le PLH et les documents d'urbanisme communaux devront être compatibles avec le futur SCoT.

## 442. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Elles exposent les projets de mise en valeur, de réhabilitation et d'aménagement des quartiers ou des secteurs du territoire. Situées sur le périmètre couvert par le document d'urbanisme, elles peuvent être destinées à différentes vocations (habitat, économie, etc.).

Il s'agit ici d'OAP portant sur le secteur de l'ex-Communauté de Communes Terres de Montaigu. Il n'existe pas encore d'OAP l'ex-Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, le PLUi étant encore en phase de validation de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu

Nom de l'OAP	Superficie	Programmation
<b>LA BERNARDIERE</b>		
La Rouvraie	0,9 ha	14 logements (dont 1 locatif social)
Entrée de ville Sud	5,7 ha	85 logements (dont 8 locatifs sociaux)
La Croix du Houx	3 ha	45 logements (dont 4 locatifs sociaux)
<b>LA BOISSIERE-DE-MONTAIGU</b>		
Espace des Moulins	1,2 ha	18 logements (dont 2 locatifs sociaux)
Domaine du Rivage	2,2 ha	33 logements (dont 3 locatifs sociaux)
Le Chêne	3,1 ha	47 logements (dont 4 locatifs sociaux)
Les Ecotais	2,15 ha	32 logements (dont 3 locatifs sociaux)
<b>BOUFFERE</b>		
Hippodrome	7,4 ha	141 logements (dont 21 locatifs sociaux)
Collège	5 ha	Collège + espace vert
Sacré-Cœur	0,3 ha	10 logements (dont 2 locatifs sociaux)
Rue du Vieux Château	0,5 ha	9 logements (dont 1 locatif social)
La Canquetière	2,4 ha	45 logements (dont 9 locatifs sociaux)
La Sénardière	3,8 ha	Activités économiques de proximité (ex : entreprises d'artisanat)
La Bretonnière	7,1 ha	Extension de la zone existante d'activité économique tertiaire
Les Caillaudières	10,5 ha	Zone d'activité économique d'équilibre
Le Point du Jour	7,3 ha	Activités industrielles et logistiques
Zone commerciale	2,2 ha	Activités commerciales

### LA BRUFFIERE

La Venerie	0,9 ha	15 logements (dont 3 locatifs sociaux)
Le Moulin	1,8 ha	30 logements (dont 6 locatifs sociaux)
Les Potiers	5,5 ha	93 logements (dont 19 locatifs sociaux)
Les 3 Provinces	10 ha	136 logements (dont 27 locatifs sociaux) + équipement public
La Paillotièrre	1,9 ha	Zone d'activité économique d'équilibre

### CUGAND

Bordage	4 ha	68 logements (dont 14 locatifs sociaux)
La Hynoire	6,3 ha	107 logements (dont 21 locatifs sociaux)
La Penissière	0,8 ha	12 logements (dont 2 locatifs sociaux) + espace vert
Le Mortier	4,1 ha	Site à vocation économique d'équilibre
Le Bordage Nord	2,8 ha	Une zone à vocation économique tertiaire + une zone à vocation économique de proximité

### LA GUYONNIERE

Les Vignes	9,5 ha	162 logements (dont 16 locatifs sociaux)
------------	--------	--

### MONTAIGU

Rue Saint-Nicolas	1,7 ha	43 logements (dont 8 locatifs sociaux)
Ancienne gendarmerie	0,5 ha	Env. 50 logements (dont 20% de locatifs sociaux) + linéaire commercial en rez-de-chaussée
Les Hauts de Montaigu	6 ha	Environ 200 logements (dont 20% de locatifs sociaux) + 133 logements détruits
Le quartier de la gare	8 ha	320 logements

### SAINT-GEORGES-DE-MONTAIGU

La Migeonnière	1,15 ha	21 logements (dont 3 locatifs sociaux)
Durivum	0,5 ha	20 logements (dont 15% de locatifs sociaux)
Les Noëllès	10,2 ha	193 logements (dont 29 locatifs sociaux)
Les Pinserons	4,8 ha	1 ha en espace boisé à conserver + 72 logements (dont 11 locatifs sociaux)
Le Grand Planty	15,5 ha	Activités économiques industrielles et logistiques

### SAINT-HILAIRE-DE-LOULAY

L'Hommelet	5,6 ha	107 logements (dont 16 locatifs sociaux)
La Pinelière	6,1 ha	115 logements (dont 17 locatifs sociaux)
ZAC multi-sites	-	200 logements en renouvellement urbain répartis sur 4 sites
Les Marches de Bretagne	40,3 ha	Activités économiques industrielles et logistiques

### TREIZE-SEPTIERS

Les Frênes	2,4 ha	40 logements (dont 8 locatifs sociaux)
Entrée de ville Nord-Est	1,6 ha	19 logements (dont 4 locatifs sociaux)
La Vigne	3,8 ha	64 logements (dont 12 locatifs sociaux)
Entrée Ouest « Rue Jauffrineau »	-	Division parcellaire – Démarche BIMBY
Entrée Nord-Est « Rue du Bois Joly »	-	Division parcellaire – Démarche BIMBY

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – Orientations d'Aménagement et de Programmation (version arrêtée du PLUi)

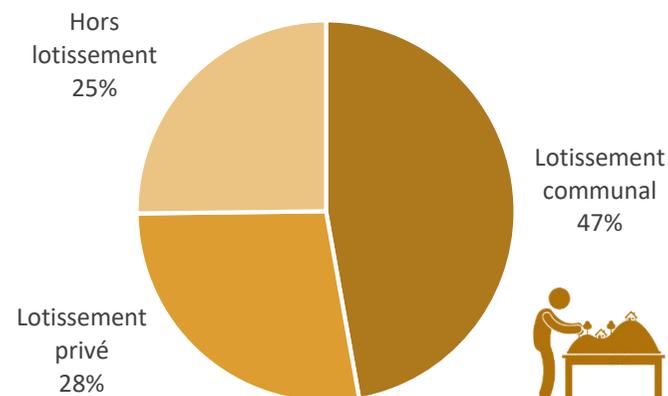
### 443. La mobilisation du foncier

Les opérations d'aménagement d'ensemble permettent aux communes de maîtriser le foncier, telle que le lotissement, la procédure la plus fréquemment utilisée par les collectivités publiques.

La politique de lotissements communaux n'est toutefois plus le seul outil de développement des communes. Elles se sont ainsi ouvertes, parfois involontairement, aux opérateurs privés, mais dans l'euphorie, des dérives sont apparues : développement d'un habitat de plus en plus uniforme, une organisation des lots visant la rentabilité maximale, une ouverture à la construction de surface toujours plus importantes, une mixité sociale et générationnelle affaiblie face à une augmentation des prix,...

Ces observations ont incité les communes à mettre en œuvre des outils plus encadrés (ZAC, ZAD, DPU,...) et maintenir une offre publique capable de contrebalancer les interventions privées.

#### Localisation des logements autorisés entre le 01/01/2016 et le 30/06/2017 sur Terres de Montaigu



Source : Enquête HATEIS Habitat

Sur Terres de Montaigu, l'étude des autorisations de construire sur la période 2016-2017 marque l'importance des constructions de logements en lotissements (75% des autorisations), dont la majorité en lotissements communaux. De même, 57% des parcelles en cours de commercialisation relèvent d'initiative publique.

Par ailleurs, 25% des logements ont été autorisés hors lotissement. Ces constructions ne sont pas seulement le fait des constructions ponctuelles dans l'espace rural : on retrouve aussi des récupérations de dents creuses en centre-bourg et dans les hameaux, des transformations d'usages (anciennes granges, locaux commerciaux...), etc. Par ailleurs, les logements autorisés hors lotissement relèvent aussi du fait d'opérations de promotion immobilière en collectifs. Ainsi, la consommation du foncier n'y est donc pas plus importante qu'en lotissement.

Ainsi, outre les projets d'ensemble réalisés en extension urbaine, les communes étudient de plus en plus les possibilités d'optimisation du foncier au sein de l'urbanisation existante (comblement des terrains non construits en tissu urbain, renouvellement urbain, densification des centres-bourgs...).

En Vendée, plusieurs dispositifs ont été mis à disposition des collectivités pour les accompagner dans la gestion du foncier en centre-bourg, notamment :

- **Le Contrat Vendée Territoires (CVT) du Conseil Départemental de la Vendée :**

Depuis début 2017, le Conseil Départemental propose un soutien technique et financier aux 19 « nouvelles » intercommunalités et à l'Île d'Yeu via la mise en place des Contrats Vendée Territoires.

Ceux-ci interviennent suite à l'adoption, en août 2015, de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République). Les départements sont centrés sur la solidarité territoriale et proposent un soutien d'experts pour accompagner les intercommunalités dans des domaines techniques pour lesquelles elles ne disposent pas de moyens.

Le CVT, signé pour une durée de quatre ans (2017-2020), est un outil d'aide à l'investissement pour des projets intercommunaux. Les grands axes du contrat sont :

- Le développement équilibré et durable du territoire ;
- La solidarité et le développement des services à la personne ;
- L'amélioration du cadre de vie et de l'environnement.

Le Département va ainsi consacrer une enveloppe de 56 millions d'euros pour plus 500 projets.

Sur Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, ce sont 3 115 950 € apportés par le Département pour 27 projets retenus.

Ces actions favorisent le développement économique et social du territoire et sa maîtrise foncière. Elles se traduisent notamment par une revitalisation de plusieurs centre-bourgs (La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, La Guyonnière, Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), un aménagement des circulations entre les équipements publics et les centre-bourgs, ou encore la création d'équipements socio-culturels.

- **Les conventions de maîtrise foncière avec l'EPF :**

L'Etablissement Public Foncier (EPF) de Vendée accompagne les élus dans leurs projets de renouvellement urbain dans l'optique de privilégier les interventions foncières au bénéfice de projets intégrant un niveau qualitatif environnemental et/ou social minimum.

Sur le territoire, 7 communes ont signé une convention avec l'EPF : La Guyonnière, L'Herbergement (2), Montaigu (2), Montréverd (2), Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et Treize-Septiers.

**Conventions signées avec l'Établissement Public Foncier  
sur Terres de Montaigu**

	Secteur	Etat	Type de convention	Type de projet	Période	Superficie
La Guyonnière	La Promenade	En cours	Maîtrise foncière	Habitat	2011-2016	82 909 m <sup>2</sup>
L'Herbergement	Ilot de la Gare	En cours	Veille foncière	Habitat	2015-2020	48 519 m <sup>2</sup>
	Ilot Butagaz	En cours	Maîtrise foncière	Habitat	2015-2020	52 196 m <sup>2</sup>
Montaigu	Ilot Clémenceau	En cours	Veille foncière	Habitat	2015-2020	952 m <sup>2</sup>
	Ilot du Moulin Saint-Jacques	En cours	Maîtrise foncière	Habitat	2015-2020	6 147 m <sup>2</sup>
Montréverd	Secteur Centre Bourg – Rue des Maires (Mormaison)	En cours	Veille foncière	Habitat	2014-2016	2 744 m <sup>2</sup>
	Secteur Centre Bourg (Saint-André)	En cours	Maîtrise foncière	Habitat	2014-2019	37 067 m <sup>2</sup>
Rocheservière	Secteur rond-point du Nord	En cours	Maîtrise foncière	Habitat	2014-2016	5 564 m <sup>2</sup>
Saint-Philbert-de-Bouaine	« La place Verdon »	En cours	Veille foncière	Habitat	2016-2018	2 611 m <sup>2</sup>
Treize-Septiers	Site Forege	En cours	Maîtrise foncière	Habitat	2014-2019	66 750 m <sup>2</sup>

*Source : EPF 85*

**SYNTHESE**

- 46 OAP sur le secteur de l'ex CC Terres de Montaigu
- Le lotissement comme outil principal d'aménagement
- Une connaissance des outils d'aménagement type ZAC expérimentés sur plusieurs communes
- 75% des logements autorisés entre janvier 2016 et juin 2017 situés en lotissement
- Une mobilisation des dispositifs d'aide à la gestion du foncier proposés par le Département (CVT) et l'Établissement Public Foncier (conventions de maîtrise et de veille foncière)

## 45 - Les contraintes d'urbanisme liées aux risques et aux protections patrimoniales

### 451. Les zones à risques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Vendée recense plusieurs types de risques sur le territoire, qu'ils soient d'ordre naturel ou technologique.

Le risque inondation est dû aux débordements possibles des cours qui sortiraient de leur lit mineur. Sur la Communauté de Communes, cela concerne la Boulogne, la Sèvre Nantaise, et un de ses affluents, la Maine. Cette dernière, traversant le territoire du Sud au Nord en passant par Montaigu et les communes adjacentes, a notamment connu une crue importante en janvier 2001 avec un débit de 220m<sup>3</sup>/s.

Le risque de mouvement de terrain regroupe les déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol. S'il est recensé sur 4 communes de l'intercommunalité, l'aléa reste faible.

Le risque sismique est présent sur l'ensemble du territoire en raison du contexte régional : une partie de la Vendée est constituée par les formations rocheuses du Sud du Massif Armoricaïn. Or, sa fracturation est un facteur de sismicité. D'après la base de données Sis-France, le Bocage Vendéen a connu un léger séisme en juillet 2007 dont l'épicentre était sur le territoire et dont l'intensité était de 4.

Le risque météorologique concerne l'ensemble des communes puisqu'il dépend des conditions météorologiques. Les tempêtes, par exemple, naissent dans la région en raison d'un passage brutal du vent de secteur Ouest au secteur Nord-Ouest.

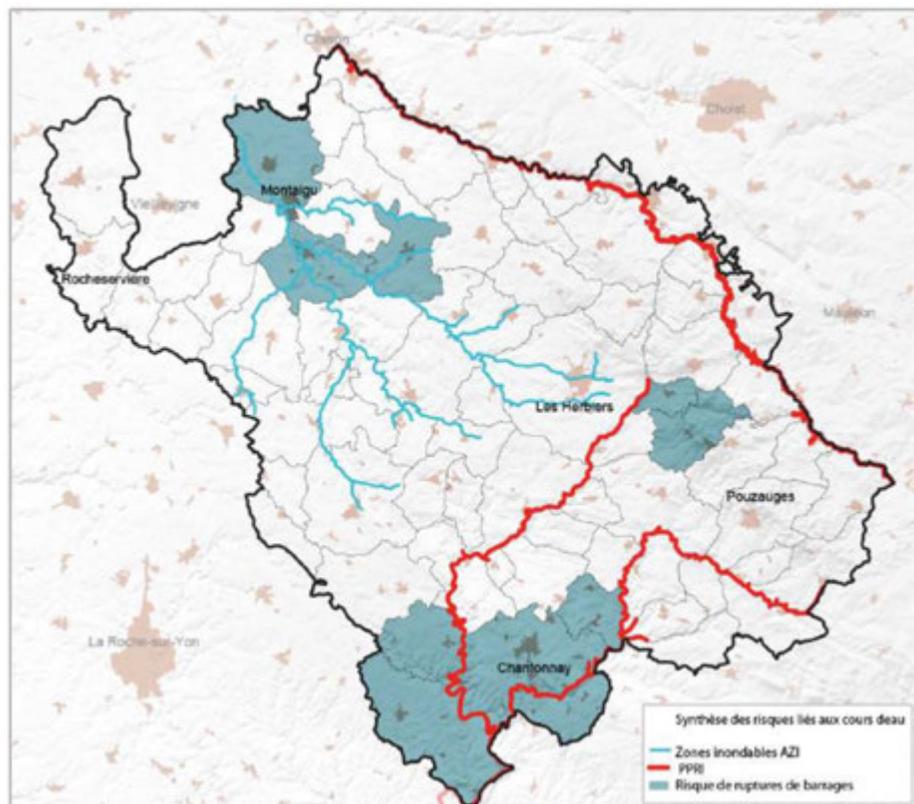
Les risques majeurs sur Terres de Montaigu

	Risque inondation	Risque mvmt de terrain	Risque sismique	Risque météorologique	Risque rupture de barrage	Risque TMD <sup>2</sup>	Risque industriel
La Bernardière			X	X		X	
La Boissière-de-Montaigu			X	X	X	X	
Boufféré	X		X	X		X	
La Bruffière	X	X	X	X		X	
Cugand	X		X	X		X	
La Guyonnière			X	X		X	
L'Herbergement			X	X		X	X
Montaigu	X	X	X	X	X	X	
Mormaison <sup>1</sup>	X	X	X	X		X	
St-André-Treize-Voies <sup>1</sup>			X	X		X	
St-Sulpice-le-Verdon <sup>1</sup>			X	X		X	
Rocheservière	X	X	X	X		X	
St-Georges-de-Montaigu	X		X	X	X	X	
St-Hilaire-de-Loulay	X		X	X	X	X	
St-Philbert-de-Bouaine			X	X		X	
Treize-Septiers			X	X		X	

<sup>1</sup>Mormaison / Saint-André-Treize-Voies / Saint-Sulpice-le-Verdon =Commune de Montréverd

<sup>2</sup>TMD : Transport de Matière Dangereuse  
Source : DDRM de la Vendée, 2012

### Risques liés au cours d'eau sur le territoire du SCoT du Pays du Bocage Vendéen



SCoT du Pays du Bocage Vendéen, Rapport de présentation

Le risque de rupture de barrage porte sur 4 communes situées à proximité du barrage de la Bultière.

Le risque TMD concerne le transport des « produits hautement toxiques, explosifs ou polluants », mais aussi les carburants et gaz. Si l'ensemble des communes est concerné par ce risque, c'est aussi parce qu'il est difficile à évaluer. Toutefois, c'est à proximité des axes routiers importants qu'il est le plus présent.

Enfin, le risque industriel porte sur la commune de l'Herbergement, commune sur laquelle se trouve un site SEVESO (une installation industrielle dite dangereuse) : l'usine Butagaz. Or, celui-ci est classé dans la catégorie « seuil haut », c'est-à-dire qu'il présente un risque majeur. Les risques sont les suivants : incendie, explosion et dispersion dans l'air de produits dangereux.

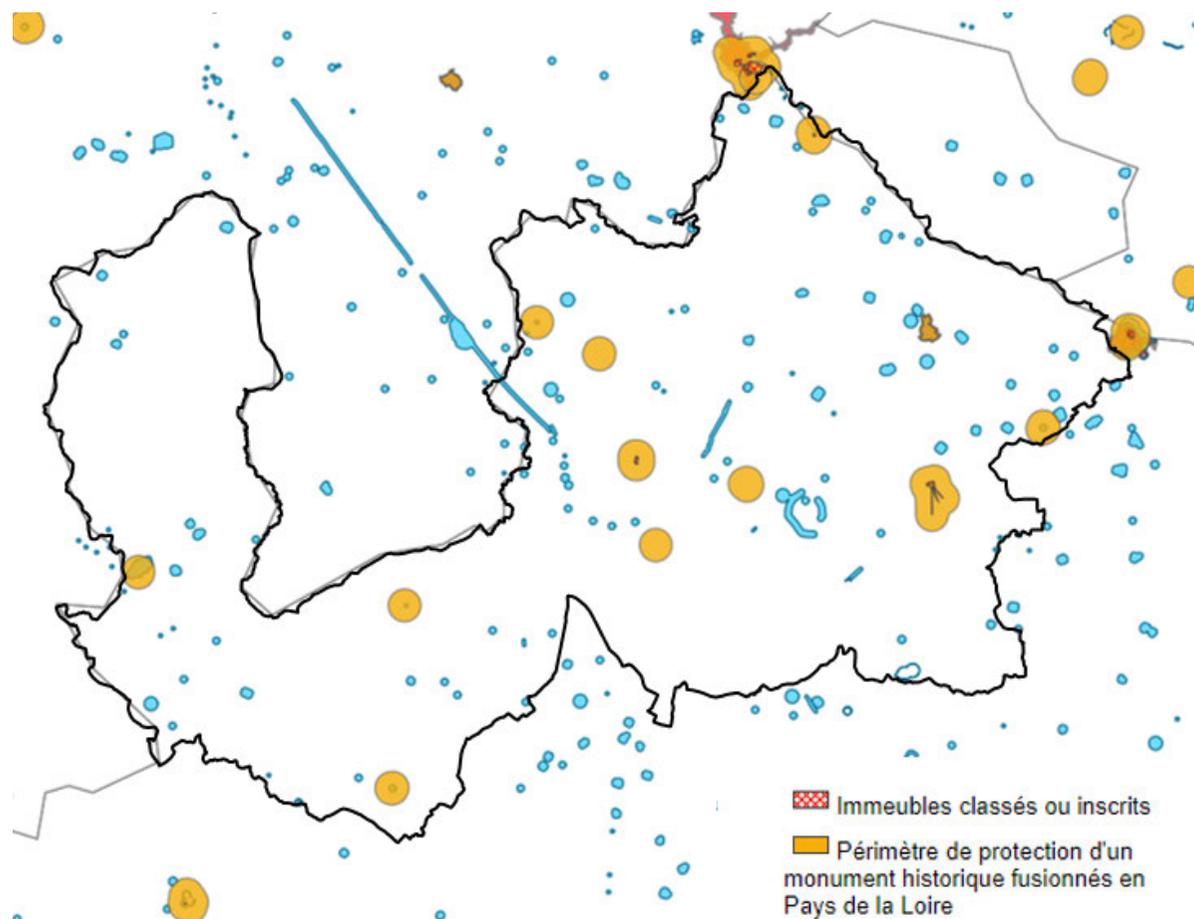
#### 452. Les protections du patrimoine historique

Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière présente plusieurs points d'intérêts patrimoniaux et architecturaux.

Aussi, plusieurs périmètres de protection du patrimoine ont été définis sur le territoire, autour d'immeubles classés ou inscrits et aux abords des monuments historiques. Il s'agit de périmètres de protection de 500 mètres autour de chaque monument.

A l'intérieur de ces espaces protégés, toutes les demandes d'autorisation de travaux sont transmises par la mairie à l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour avis ou accord. Ce dernier s'assure que le projet respecte l'harmonie, la cohérence des espaces qui l'entourent. Ainsi, il faut veiller à la qualité des interventions, des travaux, aux choix et à la mise en œuvre des matériaux : ravalements de façades, travaux de toitures, changements de menuiseries, etc.

### Les périmètres de protection du patrimoine historique sur Terres de Montaigu



Source : DREAL des Pays de la Loire, 2017

#### SYNTHESE

- Un territoire moyennement soumis aux risques
- Plusieurs zones de protection du patrimoine local
- Pas d'espace naturel protégé (ni zone Natura 2000 ni ZNIEFF)

# Synthèse : Foncier

## Une artificialisation des sols largement dédiée à l'habitat

### CONSTATS ET LIMITES

- 45% des sols artificialisés en Vendée liés à l'habitat
- Une construction de plus en plus dense (8,8 logements par hectare en 1991-1995 contre 13,7 en 2011-2015 sur le territoire intercommunal)
- ⇒ **Un territoire marqué par l'accession pavillonnaire**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- S'adapter aux différents publics et maîtriser la densité de construction en proposant diverses formes d'habitat

## Un nouvel élan du marché du foncier

### CONSTATS ET LIMITES

- La production de terrains repart à la hausse depuis 2015
- Une part très élevée de l'offre vendue en 2017
- Des surfaces de parcelles équivalentes à la moyenne vendéenne (de 500 à 550m<sup>2</sup> sur Terres de Montaigu contre 496m<sup>2</sup> en Vendée)
- ⇒ **Un prix du foncier plus élevé que sur les territoires vendéens voisins (65 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur Terres de Montaigu contre 58 €/m<sup>2</sup> sur la CC du Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts et 55 €/m<sup>2</sup> sur la CC du Pays de Mortagne)**



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Attirer la population et conserver les actifs exerçant sur le territoire pour suivre l'évolution du marché immobilier local

## Un potentiel de disponibilités foncières

### CONSTATS ET LIMITES

- 15 lotissements (et 70 lots) en cours de commercialisation, dont 8 d'initiative publique
- 46 OAP sur le secteur de l'ex CCTM prévoyant la construction d'environ 2 600 logements
- Un potentiel foncier de 55,5 hectares disponibles en tissu urbanisé



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- Evaluer et poursuivre les démarches innovantes (ZAC, écoquartier, etc.)
- Suivre et évaluer les besoins en foncier notamment dans un observatoire du logement intercommunal

## Des limites à l'urbanisation

### CONSTATS ET LIMITES

- 2 communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (Montaigu et Rocheservière), limitant le nombre de zones urbanisables
- Finalisation et entrée en vigueur des deux PLUi en 2019
- La présence de différents risques (dont les risques inondation et industriel propres au territoire intercommunal)



### AXES DE DEVELOPPEMENT

- S'adapter au terrain et à ses contraintes réglementaires et « naturelles »
- Donner au territoire une vision intercommunale du développement de l'urbanisation



# CONCLUSION

Ce document de diagnostic, première phase du Programme Local de l'Habitat de Terres de Montaigu, Communauté de Communes Montaigu-Rocheservière, permet d'apporter une connaissance du territoire et de soulever les principaux enjeux actuels en matière d'habitat.

Terres de Montaigu se caractérise par une croissance démographique élevée et un important dynamisme économique. Son parc de logements est aujourd'hui dominé par l'accession, et ce, au détriment du parc locatif. Or, le développement de ce dernier reste indispensable pour favoriser le parcours résidentiel des ménages. Le territoire dispose d'une maîtrise de son foncier, lui permettant de développer à sa guise l'offre de terrains. Il reste néanmoins essentiel de proposer une offre diversifiée correspondant aux différents profils de demandeurs et à leurs budgets.

Avec l'évolution structurelle des ménages et l'apparition de nouveaux modes d'habiter, il semble également nécessaire de proposer de nouvelles formes d'habitat, notamment pour les populations jeunes et pour les seniors.

De plus, entre la réalisation d'économies d'énergie et le souhait de conserver son autonomie le plus tardivement possible, l'amélioration de l'habitat est aujourd'hui au cœur des pratiques. Quand elle est encadrée par un programme habitat, elle permet aux habitants d'améliorer leur logement grâce à une aide financière. Elle peut s'illustrer de différentes façons : travaux d'isolation, pose d'un système de chauffage ou de ventilation, adaptation de sanitaires, création d'un monte-escaliers, etc. Appliquée aux façades, la requalification du bâti joue également un rôle majeur sur l'identité même du territoire et son attractivité.

Enfin, il est essentiel de faire vivre ce Programme Local de l'Habitat ; cela passe non seulement par un partage d'expériences entre les communes et par un suivi régulier du territoire, que par la mise en place d'une communication forte envers les habitants de la Communauté de Communes.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat se poursuit par une seconde phase qu'est le document d'orientations. Celui-ci consiste à définir une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs cohérents et partagés à l'échelle du territoire. Cela permettra d'aboutir à une stratégie d'intervention partenariale réaliste.



*HATEIS Habitat, 2017*

# LEXIQUE

## A

ABF : Architecte des Bâtiments de France  
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie  
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement  
ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural  
ADPA : Aide Départementale Personnalisée d'Autonomie  
ALF : Allocation Logement à caractère Familial  
ALS : Allocation Logement à caractère Social  
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat  
APL : Aide Personnalisée au Logement  
AREEP : Aide Régionale aux Economies d'Energie pour les Particuliers

## C

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile  
CAF : Caisse d'Allocations Familiales  
CC : Communauté de Communes  
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale  
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale  
CITE : Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique  
CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux  
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination  
CVT : Contrat Vendée Territoires

## D

DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs  
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques  
DPU : Droit de Prémption Urbain  
DREAL : Direction Régionale de l'Equipeement, de l'Aménagement et du Logement  
DVF : Demande de Valeurs Foncières

## E

EHPAA : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Autonomes  
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes  
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
EPF : Etablissement Public Foncier  
EQAAR : Equipe d'Appui en Adaptation et Réadaptation

## F

FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique  
FIDJI : Fichier Informatisé des Données Juridiques Immobilières  
FILOCOM : base de données (Fichier du Logement Communal)  
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

## G

GRDF : Gaz Réseau Distribution France

## H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

## I

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

## M

MAIA : Méthode d'Action pour l'Intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'Autonomie  
MAJIC : Mise A Jour des Informations Cadastreales  
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées  
MEEDDTL : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

**N**

NOTRe : Nouvelle Organisation Territoriale de la République

**O**

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OIT : Organisation Internationale du Travail

OMPHALE : Outil Méthodologique de Projections d'Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Elèves

OLAH : Opération Locale d'Amélioration de l'Habitat

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

ORAH : Opération Régionale d'Amélioration de l'Habitat

**P**

PAU : Périmètres Actuellement Urbanisés

PB : Propriétaire Bailleur

PC : Permis de construire

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

Perval : Base de données (données sur les transactions notariales)

PLA : Prêt Locatif Aidé

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PO : Propriétaire Occupant

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPG : Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PSLA : Prêt Social de Location Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro

**R**

RP : Résidence Principale

RPPS : Répertoire Partagé des Professionnels de Santé

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

RS : Résidence Secondaire

RT : Réglementation Thermique

**S**

SAVS : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SITADEL : Base de données (données sur les PC - DRE)

SNE : Système National d'Enregistrement

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

Loi SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

SyDEV : Syndicat départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée

**T**

TdM : Terres de Montaigu

TMD : Transport de Matière Dangereuse

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

**V**

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

**Z**

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZAD : Zone d'aménagement différé

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



HATEIS HABITAT  
7 impasse Thalès  
85 000 LA ROCHE-SUR-YON  
02 51 36 82 63  
[www.Hateis.fr](http://www.Hateis.fr)