

Estimation de la demande potentielle en logements en Vendée

Comité d'Animation des Dispositifs
d'Observation Locaux
10 novembre 2015

Démarche

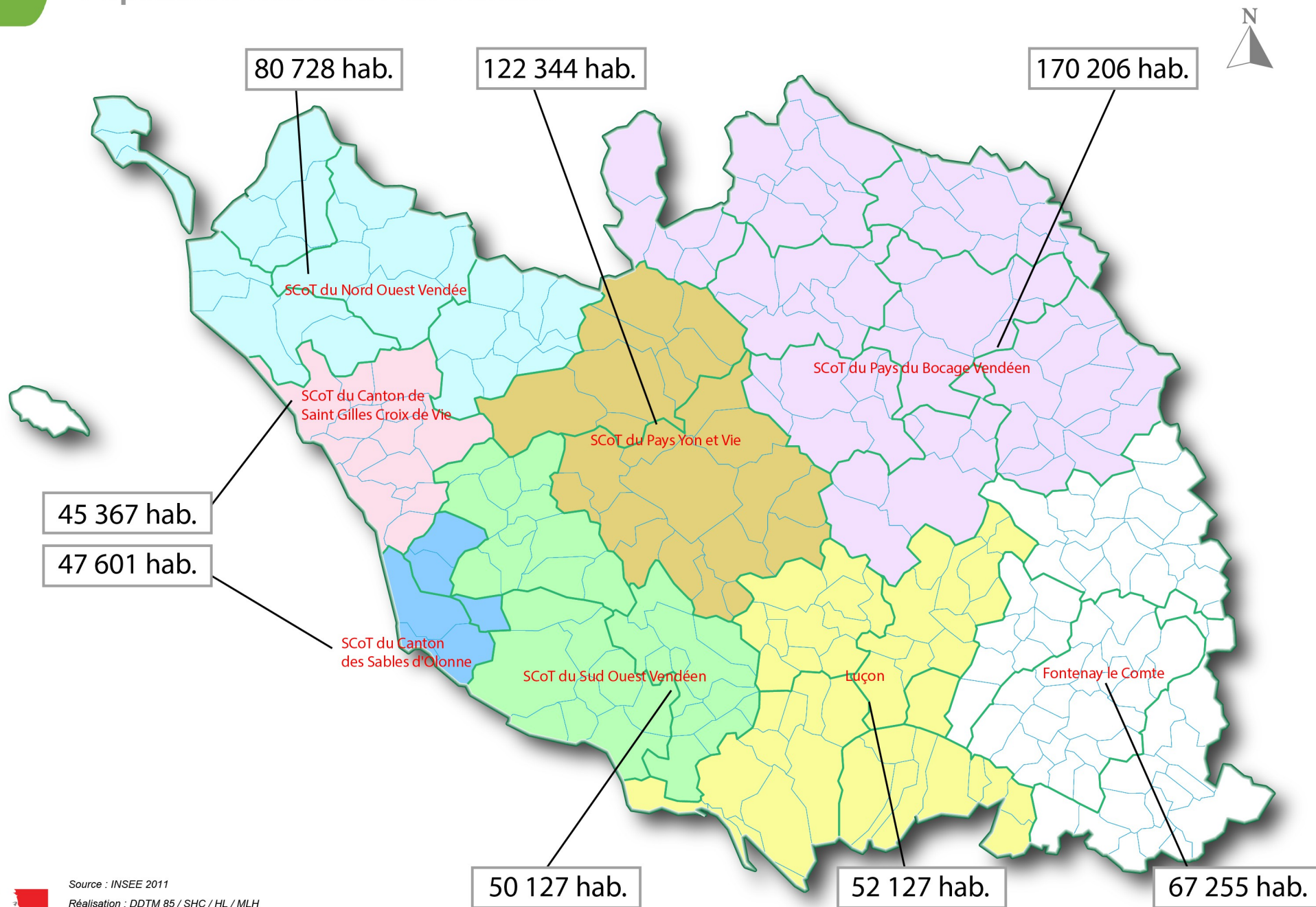
- **Le contexte**

- Une étude régionale actualisée dont les périmètres sont trop larges
- Un PDH qui n'a pas territorialisé les besoins sur le territoire
- Un nombre grandissant de démarche Habitat sur le département

- **L'objectif**

- disposer d'une vision à l'horizon 2020 de la demande potentielle en logement des territoires couvert par un **SCOT**
- porter les enjeux de l'État auprès des collectivités

Population des SCoT en Vendée



Source : INSEE 2011
Réalisation : DDTM 85 / SHC / HL / MLH

Direction départementale des Territoires
et de la Mer de la Vendée

www.developpement-durable.gouv.fr - www.agriculture.gouv.fr

© DDTM de la Vendée - 03/07/2014 - SHC/HL/MLH

© DDTM de la Vendée - 10/11/2015 - SHC / HL / MLH

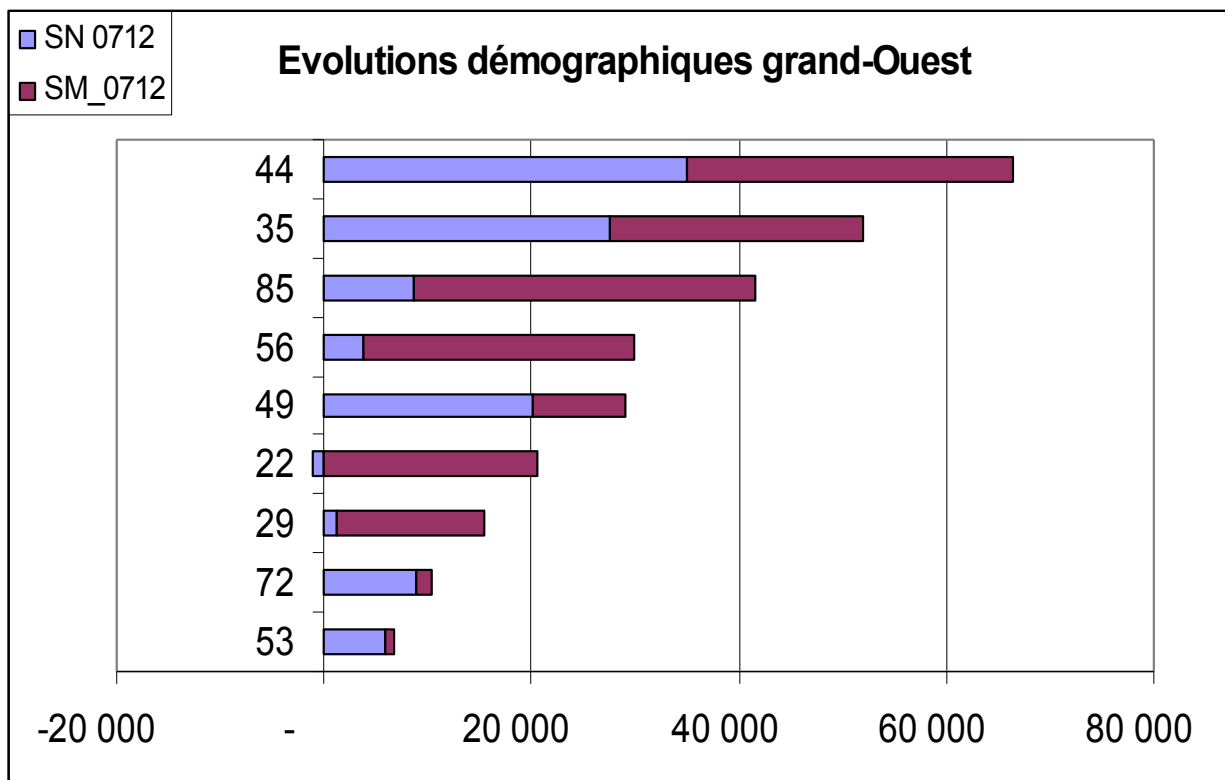
Rappel des éléments composant la demande potentielle

- L'estimation de la demande potentielle selon la méthode développée par le Soes
 - Demande potentielle = variation du parc + renouvellement
 - Les composantes de la demande potentielle :
 - Évolution du nombre de ménages : scénario prospectifs (projection OMPHALE)
 - Hypothèses sur la part de résidences principales, via des hypothèses sur la part de résidences secondaires et de logements vacants
 - Renouvellement du parc de logements

1 Evolution des hypothèses de calcul

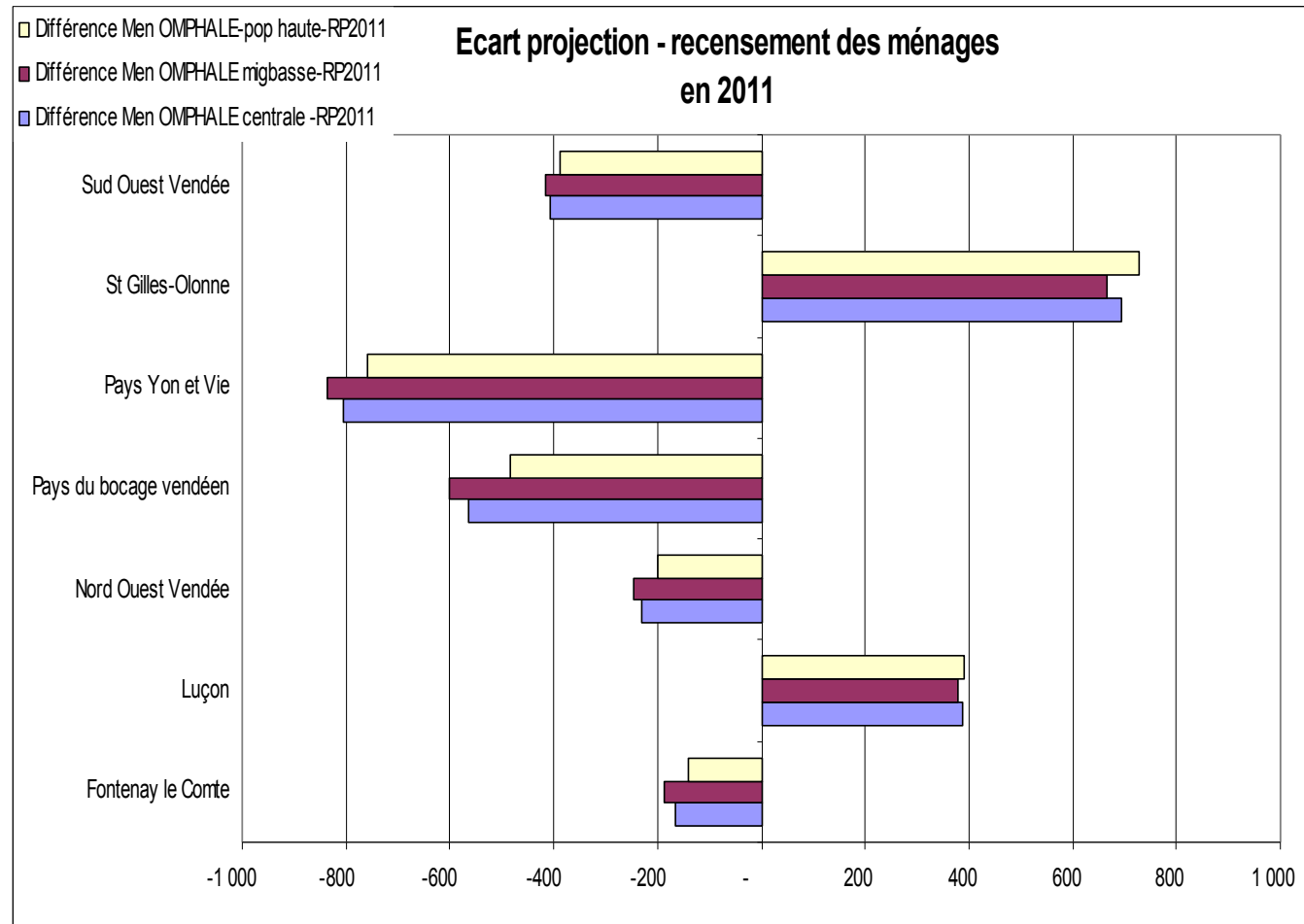
La Vendée reste attractive...

- La Vendée maintient une croissance démographique élevée
- La Vendée connaît une croissance différente des 4 autres départements de la région Pays -de-la-Loire, portée essentiellement par le solde migratoire, liée à l'attractivité du littoral



...Mais certains territoires marquent le pas

- Le nombre de ménages des SCOT de Luçon et de Saint-Gilles-Olonnes est inférieur aux projections
- Trois scénarios retenus pour les calculs (migration basse, population haute, centrale)
- Deux scénarios privilégiés :
 - Population haute, scénario le plus proche du RP 2011
 - Migration basse



Le renouvellement du parc

- Renouvellement 2001-2011
 - Les taux de renouvellement moyen de la région et du département sont très proches : 0,077 % du parc de 2001 en Pays-de-la-Loire et 0,079 % en Vendée, soit plus de 254 logements qui disparaissent chaque année et qu'il faut remplacer
 - Pour rappel, dans son annexe le plan départemental de l'habitat de Vendée évoque un besoin de renouvellement de 15 179 logements entre 2009 et 2020 soit 1 379 logements par an.
 - Taux de renouvellement retenu 0,077 %

Fluidité du parc

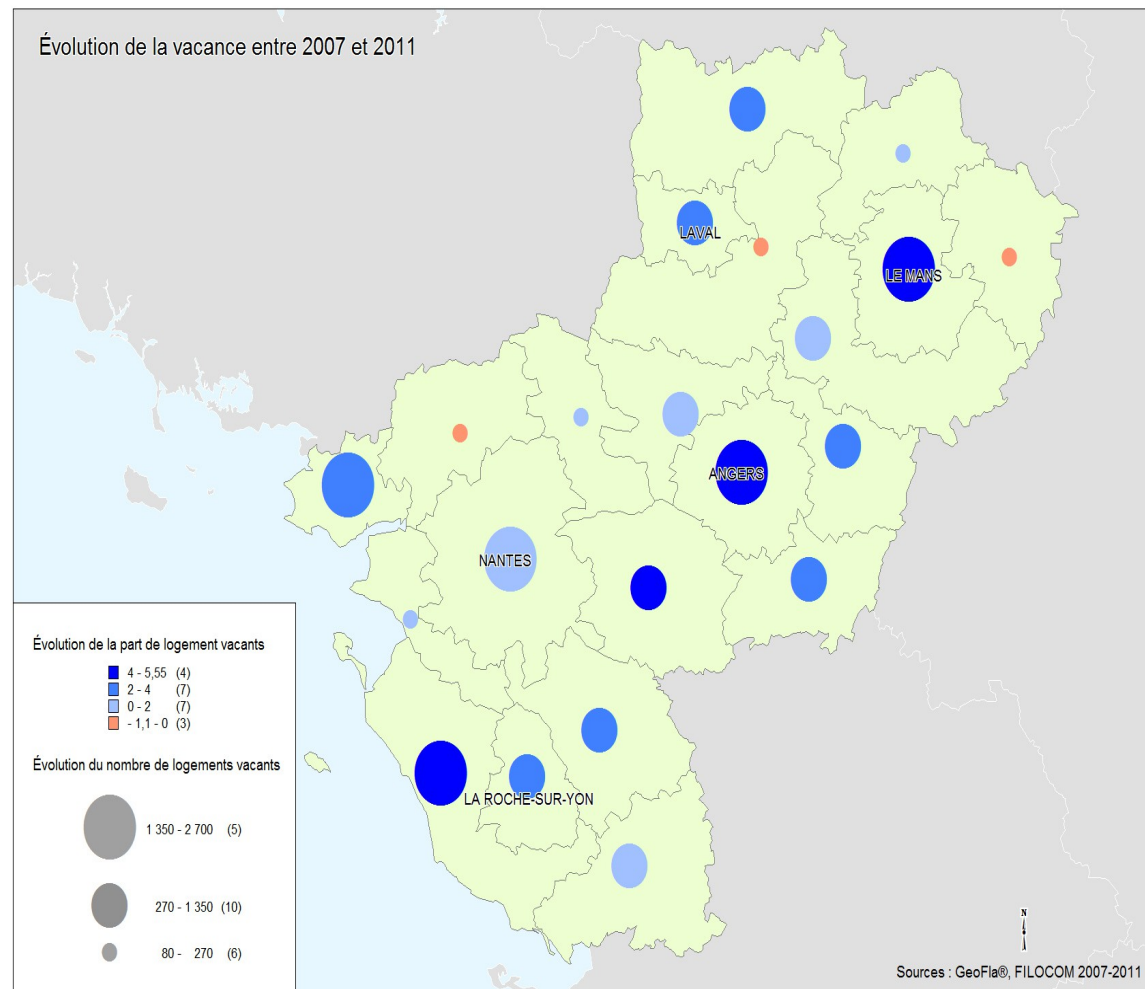
- Résidences secondaires
 - La part de résidences secondaires diminuent dans les communes touristiques depuis 2001
 - Les résidences secondaires se transforment majoritairement en résidences principales
 - Mais le solde de mutation est négatif en lien avec l'augmentation de la vacance

Fluidité du parc

- Hypothèses retenues
 - 3 cas de figure :
 - Si le taux de RS $< 3\%$: taux 2011+ TCAM 2005-2011/ 10 ans
 - Si $3\% < \text{taux de RS} < 10\%$: maintient taux 2011
 - Si taux de RS $> 10\%$, taux 2011 – TCAM 2007-2011/10 ans

Fluidité du parc

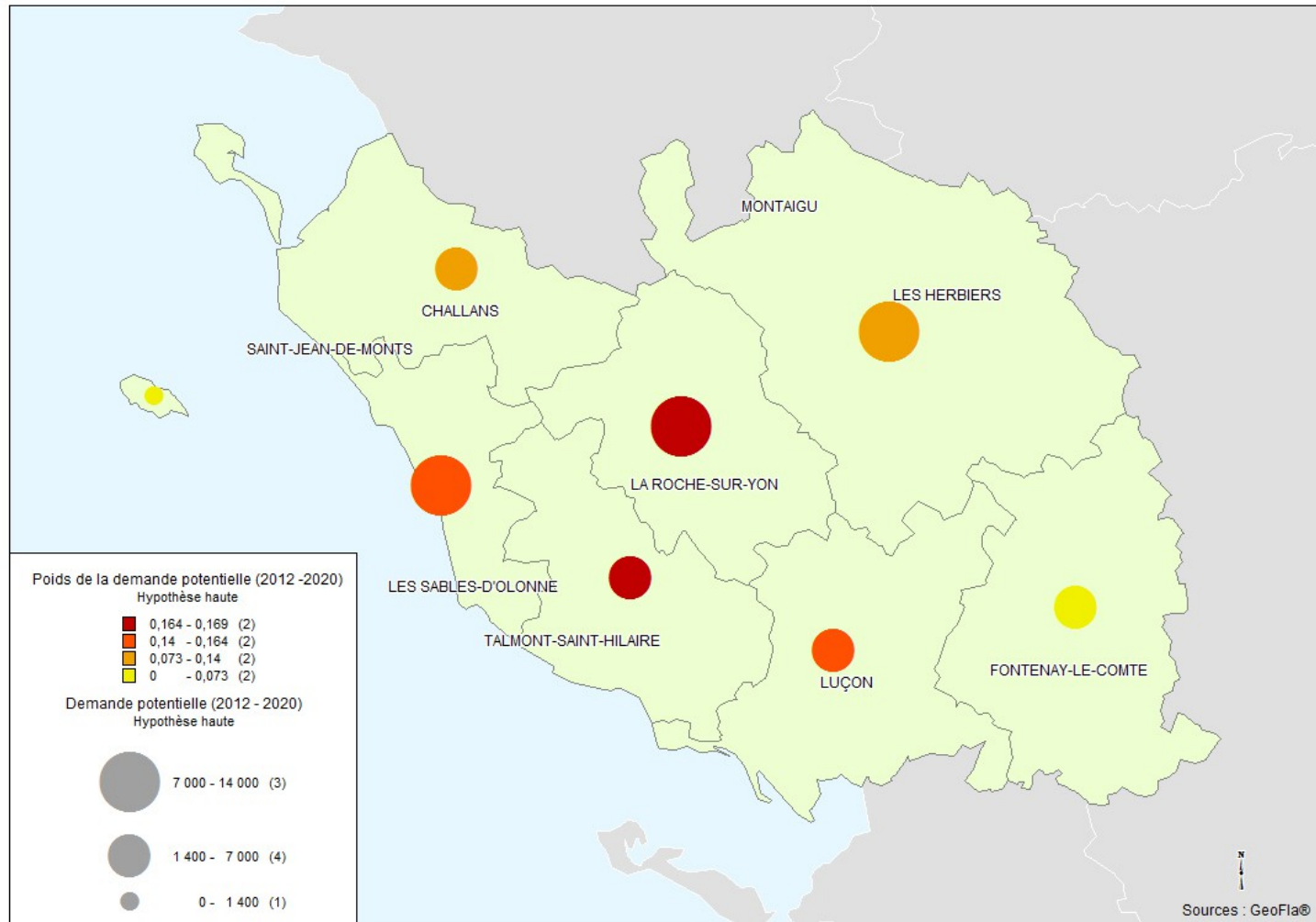
- En Pays-de-la-Loire, la vacance progresse de 6 % en 2005 à 6,7 % en 2013
- En Vendée, le nombre de logements vacants a progressé depuis 2007
- Le Marais Breton au Nord de Challans est particulièrement concerné, ainsi que le SCOT de Saint-Gilles, des Sables d'Olonnes et plus généralement l'ensemble des communes littorales.
- A contrario, dans le Sud du département la vacance a tendance à se résorber, néanmoins le volume des logements concernés est faible.



Fluidité

- Vacance
 - Hypothèses de calcul retenues présentées :
 - Territoire avec une vacance $>$ à 7,55 %, baisse de 2 %/an jusqu'en 2020
 - Territoire avec une vacance $<$ à 7,55 %, augmentation de 1 % / an jusqu'à atteindre la moyenne

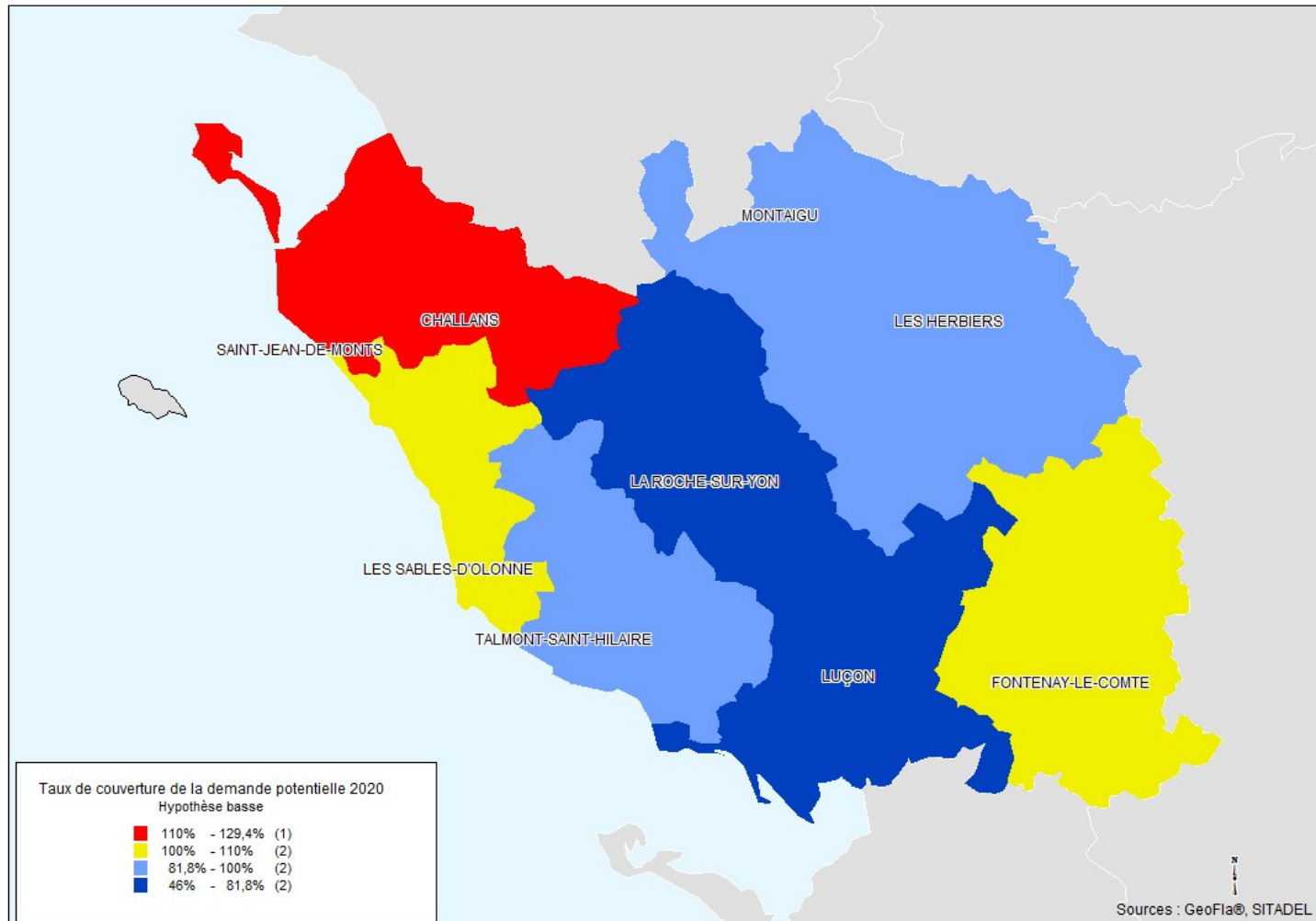
Géographie de la demande potentielle



Résultats par SCOT

	Hypothèse basse à l'horizon		Hypothèse centrale à l'horizon		Hypothèse haute à l'horizon	
	2015	2020	2015	2020	2015	2020
Territoires de SCOT						
Fontenay le Comte	176	194	200	205	239	274
Luçon	568	502	591	528	633	571
Nord Ouest Vendée	625	550	648	580	726	641
Pays du bocage Vendéen	1 069	1 100	1 108	1 120	1 161	1 191
Yon et Vie	1 101	1 065	1 125	1 082	1 168	1 143
Sud Ouest Vendéen	707	634	711	647	754	683
St GillesOlonne	1 282	1 148	1 297	1 226	1 426	1 351
Total	5 528	5 193	5 680	5 388	6 106	5 854

Taux de couverture hypothèse basse



Taux de couverture hypothèse haute

