

## *Marchés de l'habitat*

### ***Quelle place pour le logement social dans les marchés du logement en Vendée***

**ANALYSES  
ET CONNAISSANCE**

**Collection**

**n° 39**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement Pays de la Loire

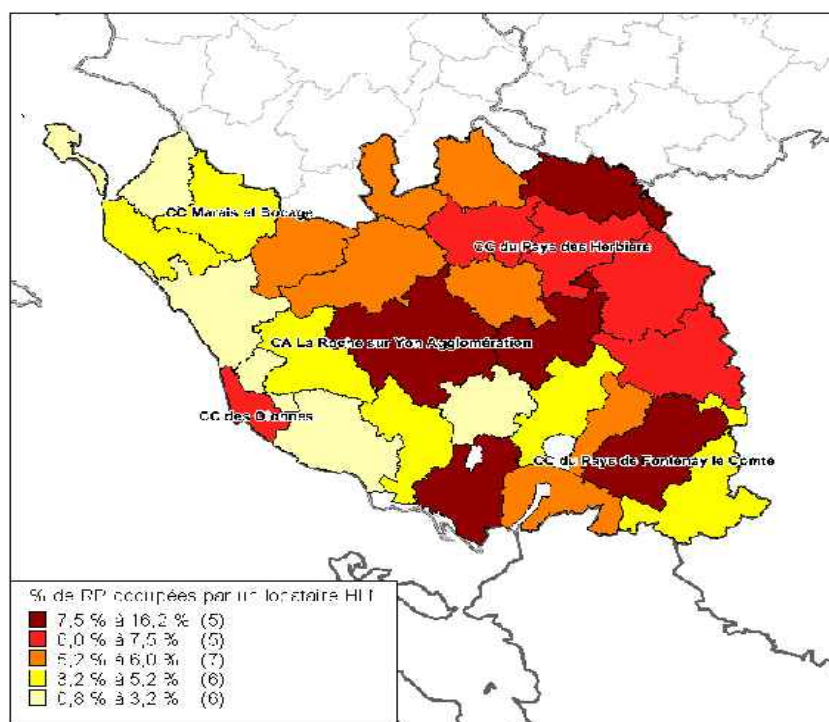
## Sommaire

<b>Contexte et problématique</b>	<b>p2</b>
<b>Rappel des enjeux territoriaux de l'existence d'un parc HLM</b>	<b>p3</b>
<b>Principaux facteurs constitutifs des tensions sur certains marchés du logement vendéen</b>	<b>p4</b>
<b><u>Une demande de logements très forte sur certains territoires</u></b>	<b>p4</b>
Une démographie dynamique sur l'ouest et le nord Vendée	p4
Des ménages aux caractéristiques différentes selon les secteurs	p5
<b><u>Des usages des logements concurrents aux logements des ménages locaux : le phénomène des résidences secondaires et la faiblesse du parc vacant</u></b>	<b>p6</b>
Des territoires attractifs pour les ménages en recherche de résidences secondaires	p6
Une vacance dans le parc de logements calquée sur les évolutions démographiques	p7
<b><u>Un parc de logements qui est soumis à de fortes évolutions internes</u></b>	<b>p9</b>
<b>Les possibilités d'accès au logement limitées pour les ménages modestes sur le littoral vendéen</b>	<b>p11</b>
<b><u>Une population peu précaire mais à revenus faibles</u></b>	<b>p11</b>
<b><u>Une offre locative privée à coût élevé sur le littoral</u></b>	<b>p12</b>
<b><u>Une demande HLM importante et révélatrice de situations problématiques</u></b>	<b>p14</b>
Un volume de demandes internes faible	p14
Des délais d'attente pour accéder au logement social importants	p15
Des demandeurs de proximité	p16
Des demandeurs un peu plus âgés sur le littoral qu'en Vendée	p17
Des demandeurs aux revenus faibles	p18
<b><u>Une création d'offre HLM limitée durant les années 2005 à 2010</u></b>	<b>p19</b>
<b>Et pour les prochaines années ?</b>	<b>p21</b>
<b><u>Des projections démographiques à 2040 très élevées</u></b>	<b>p21</b>
<b><u>Des impacts qui peuvent être différents selon les choix locaux</u></b>	<b>p21</b>
Carte localisant des établissements publics de coopération intercommunale	p24

## Contexte et problématique

Le logement social représente en Vendée 20 000 logements, soit moins de 7% des résidences principales, alors que la moyenne régionale se situe à 13%. De plus, la construction neuve très importante réalisée durant les années 2000 qui a conduit à l'augmentation de 21% du parc de logements entre 1999 et 2009, n'a dans le même temps donné lieu qu'à une augmentation de 17% du parc HLM. La représentativité de celui-ci tend donc à baisser, comme dans l'ensemble de la région d'ailleurs.

*Pourcentage de résidences principales occupées par un locataire HLM en 2009*



Au sein du département, la représentation du parc locatif social dans les résidences principales est très différenciée. Alors que dans les EPCI urbains de la Roche sur Yon agglomération et de Fontenay le Comte, le parc HLM atteint et dépasse 10%, pour 15 EPCI, le pourcentage de parc HLM est compris entre 5 et 8% des résidences principales et pour les 12 autres enfin, il est inférieur à 5%. Dans cette dernière catégorie, on trouve notamment les 4 EPCI littoraux du nord-ouest du département, et le Pays Talmondais. L'EPCI des Olonnes ainsi que les 2 EPCI du sud Vendée connaissent une représentation un peu supérieure du parc HLM, entre 6 et 8% des résidences principales.

Cette faible représentation du parc HLM dans les marchés du logement vendéens soulève diverses interrogations. Sans revenir sur les origines de cette situation, il s'agit ici de se poser la question de l'impact de cette situation pour le territoire vendéen. Le parc HLM est notamment très faible sur la zone littorale, alors que cette zone connaît un développement important. Les impacts de cette situation y seront donc appréhendés plus particulièrement. Par référence toutefois, la situation de l'ensemble de la Vendée sera évoquée.

## Rappel des enjeux territoriaux de l'existence d'un parc HLM

Le parc de logements d'un territoire est composé des résidences principales qui servent à loger les ménages habitant le territoire, des résidences secondaires et des logements vacants. Au sein des résidences principales, le statut d'occupation génère également 3 principales catégories : les logements occupés par leur propriétaire, les logements locatifs sociaux, les logements locatifs privés (les services fiscaux considèrent une 4ème catégorie « logements autres » qui vu son faible volume ne sera pas traitée ici).

Le fonctionnement du marché du logement sur un territoire dépend de la plus ou moins bonne corrélation entre l'offre de logements, comprenant les différentes catégories visées ci-dessus et la demande émanant des ménages.

La rencontre d'une demande de logement et d'une offre qui lui correspond dépend de multiples facteurs, dont principalement :

- la localisation du logement proposé au regard du souhait de résidence du ménage,
- la typologie du logement (logement individuel ou collectif, taille) selon la nature du ménage (âge, nombre de personnes, mode de vie),
- le coût du logement selon les ressources du ménage,
- le statut d'occupation au regard du souhait du ménage et de ses revenus.

La bonne adéquation entre la demande et l'offre étant multi-factorielle, elle est complexe à établir. Elle est d'autant plus complexe pour les territoires qui connaissent une croissance importante du nombre de ménages qui souhaitent y trouver un logement (attractivité démographique mais aussi attractivité touristique), pour les ménages dont les ressources financières limitent leurs options (entre l'achat ou la location, à un niveau de loyer maximum), pour les ménages qui ont des contraintes de localisation fortes principalement au regard du lieu de travail. En fonction de ces contraintes liées aux ménages en recherche de logement, l'offre sera plus ou moins adaptée en terme de statut ou de taille, plus ou moins importante, à un coût abordable.

Les ménages les plus contraints sont ceux qui n'ont pas les ressources financières suffisantes pour choisir un logement dans la localisation et la typologie recherchée. Plus le coût des logements sera élevé, plus le choix de ces ménages sera réduit, voire inexistant.

Dans ce contexte, pour des ménages qui ne souhaitent et/ou ne peuvent pas accéder à la propriété, le logement locatif est la seule option. Au sein du parc locatif, les logements privés constituent une offre présente sur tous les territoires, mais très variable en terme de coût. Pour les ménages modestes, le parc locatif privé, même avec des aides personnelles au logement, reste toujours plus cher que le parc social.

C'est au regard de ces éléments que la faiblesse de l'offre locative sociale en Vendée peut poser problème selon les territoires. Là où des ménages aux ressources modestes ont besoin de trouver un logement et où leur seule possibilité financière est constituée par le parc HLM, cette faiblesse d'offre contraint les ménages.

Les éléments qui suivent mettent en relief les facteurs qui aujourd'hui limitent les possibilités d'accès au logement sur le littoral vendéen aux ménages les plus modestes. Il montrent aussi que dans le contexte envisagé d'évolution de ces territoires, cette caractéristique déjà problématique sera à l'avenir amplifiée par les évolutions démographiques attendues.

## Principaux facteurs constitutifs des tensions sur certains marchés du logement vendéen

### Une demande de logements très forte sur certains territoires

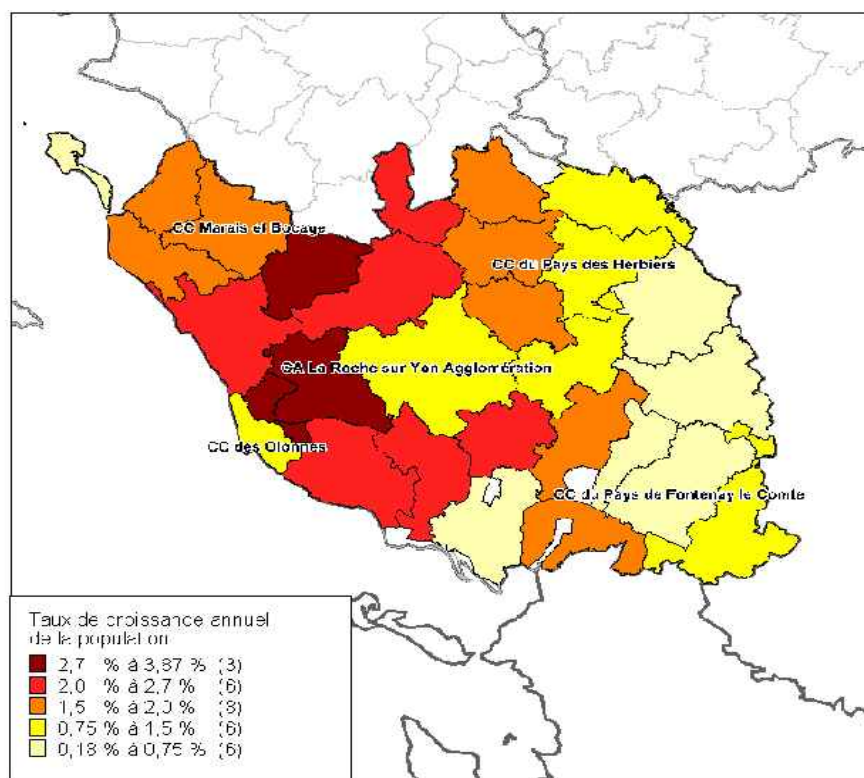
#### Une démographie dynamique sur l'ouest et le nord Vendée

La Vendée a connu durant les dernières décennies une croissance démographique élevée. Sa population est passée de 451 000 habitants en 1975 à 607 000 habitants en 2007, soit un taux d'augmentation de 0,9% par an, pour 0,7% dans la région et 0,5% en France métropolitaine.

Les territoires vendéens ont connu une croissance démographique bien différenciée entre le nord et le centre du département ainsi que la façade littorale en croissance élevée et le tiers sud-est du département en faible évolution.

Ainsi, le taux de croissance annuel de la population entre 1999 et 2008 a-t-il été supérieur à 1,5% par an entre 1999 et 2008 sur 17 des 29 EPCI vendéens.

#### *Taux de croissance annuel de la population par EPCI entre 1999 et 2008*



Au regard de cette évolution globale, l'évolution du nombre de ménages, élément de base pour les analyses sur le logement, a été encore plus forte depuis le début des années 2000 :

- le nombre de ménages en Vendée a augmenté de plus de 19% entre 1999 et 2007 (14% au plan régional) ;
- pour 9 EPCI, la croissance des ménages a été supérieure à 25% en 8 ans ; ces EPCI forment un croissant en limite ouest de La Roche sur Yon Agglomération,

avec une extension nord sur la CC du canton de Rocheservière et la façade littorale de St Gilles au Pays Talmondais à l'exception de la CC des Olonnes;

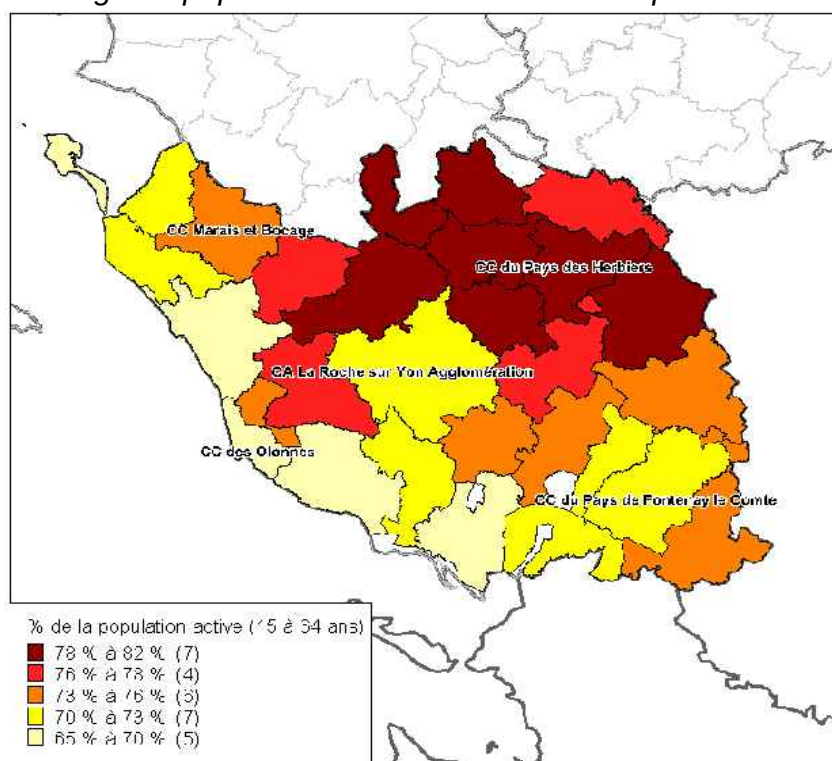
- pour 7 autres EPCI, la croissance a été comprise entre 20 et 25%, situés dans la partie nord du département (sauf Ste Hermine), tant à l'est qu'à l'ouest;
- pour 10 de ces 16 EPCI, formant une grande couronne autour de La Roche sur Yon Agglomération, la taille moyenne des ménages était en 2007 supérieure ou égale à 2,46 personnes par ménage (pour une moyenne départementale à 2,31), significative de la présence de familles avec enfants en nombre important.

A l'instar de la dynamique démographique différenciée sur le territoire vendéen, les caractéristiques des ménages sont également très différentes.

### Des ménages aux caractéristiques différentes selon les secteurs

Les secteurs dynamisés par leur attractivité économique et résidentielle comme le nord et l'est du département, incluant la couronne autour de La Roche sur Yon sont concernés par une population de ménages en âge d'être actifs plus importante. On retrouve en grande partie les territoires ayant connu la plus forte croissance de ménages et les familles les plus importantes.

### *Pourcentage de population active de 15 à 64 ans par EPCI en 2007*

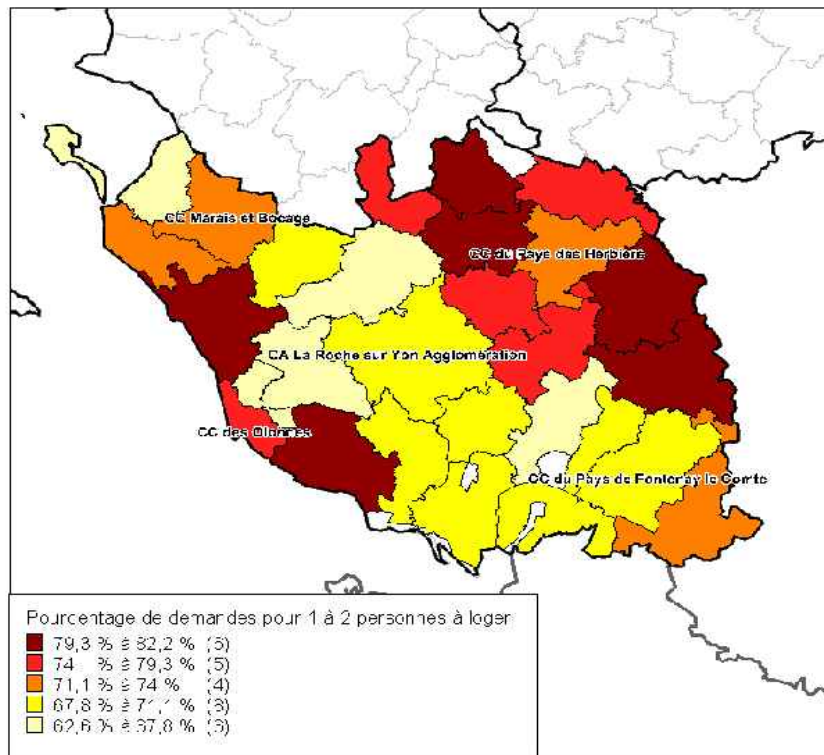


Le littoral, mais à un moindre niveau dans sa partie nord, est plus partagé entre des ménages actifs et des retraités. On constate pour tous les EPCI littoraux (sauf Océan Marais de Monts) un pourcentage de population active (entre 15 et 64 ans) en 2007, compris entre 65 et 70,3% pour un niveau moyen départemental à 73,7% et un taux maximum enregistré sur la CC du canton de Rocheservière avec plus de 82% d'actifs dans cette tranche d'âge.



De cette caractéristique découlent des tailles de ménages différentes, entre les ménages actifs renvoyant aux familles avec enfants, et les ménages non actifs, jeunes ou retraités, principalement composés de personnes ou couples seuls. Les impacts de cette structure familiale sont essentiels en terme de demande de logements, notamment au regard de la demande en logement social.

#### *Pourcentage de ménages demandeurs HLM composés de 1 et 2 personnes*



Ainsi le littoral nord est concerné par des demandes HLM émanant de petits ménages pour plus de ¾ des situations. Les demandes familiales sur le littoral sont par contre plus nombreuses sur l'extrême nord ainsi que sur deux EPCI du sud.

#### **Des usages des logements concurrents pour les logements des ménages locaux : le phénomène des résidences secondaires et la faiblesse du parc vacant**

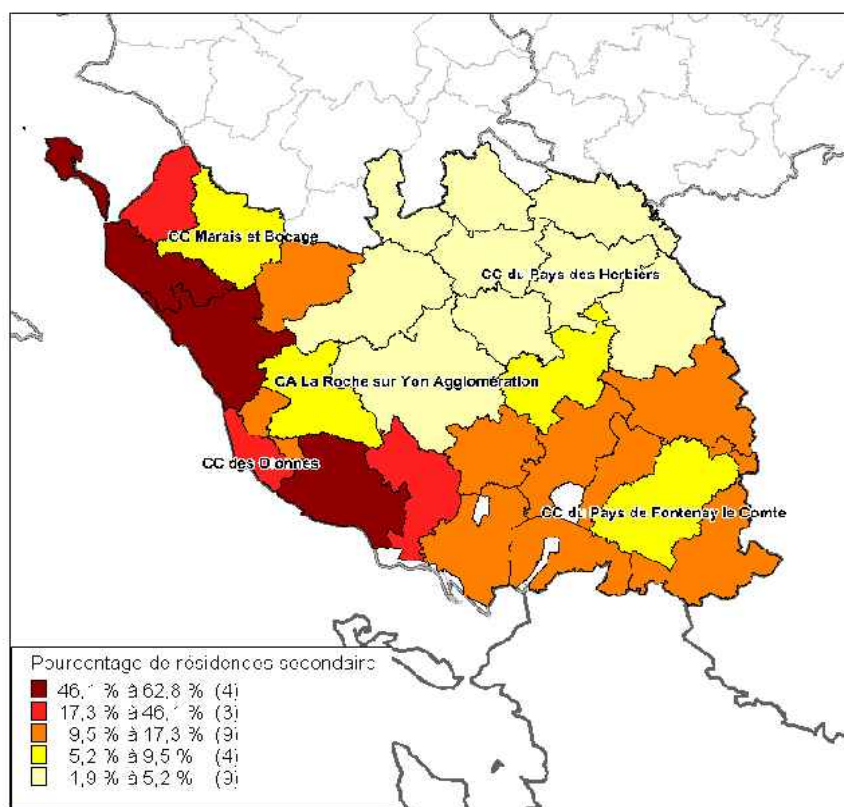
##### Des territoires attractifs pour les ménages en recherche de résidences secondaires

Le marché du logement vendéen présente la particularité d'une forte présence de résidences secondaires. Contrairement à une approche rapide qui associerait les résidences secondaires uniquement au secteur littoral, ce segment du parc de logement est également présent sur les secteurs ruraux du sud du département, en représentation inverse de l'évolution de la population.

Il s'agit en fait de deux catégories de résidences secondaires qui cohabitent :

- des résidences secondaires qui ont un usage saisonnier, dans des secteurs très valorisés par la proximité du littoral ou d'autres aménités (marais poitevin) ;
- des résidences secondaires, souvent issues de transmissions familiales et qui, même peu utilisées, ne sont pas déclarées comme logements vacants aux services fiscaux par leur propriétaire. L'attractivité de certains secteurs du sud Vendée pour des étrangers est également avérée (clientèle britannique).

## Pourcentage de résidences secondaires dans le parc de logements en 2009



Selon la localisation et la catégorie de résidences secondaires, l'impact sur les marchés locaux du logement sera très différent. Ainsi, sur le littoral, ces logements sont concurrentiels du parc de résidences principales, contribuent à limiter l'offre, ou à la déformer, tant en termes de prix que de saisonnalité. Si la location de ces résidences secondaires est possible, c'est dans un cadre saisonnier avec des tarifs très élevés. Dans les nouveaux secteurs proposant des terrains à bâtir, les acheteurs de terrains peuvent être autant des ménages en souhait d'accession pour leur résidence principale que secondaire. Dans des opérations de type lotissement communal, les prix différenciés selon les usages sont pratiqués afin de préserver les capacités d'achat des ménages accédants en résidence principale, mais l'interdiction de vente pour des résidences secondaires n'est pas possible légalement.

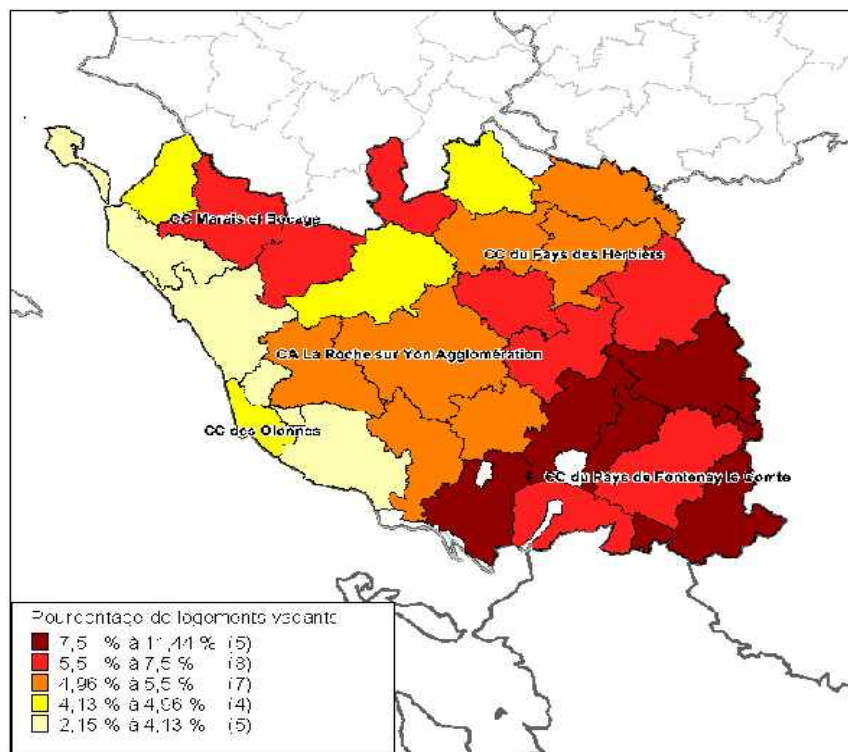
Dans les secteurs ruraux peu tendus, les résidences secondaires constituent davantage un réservoir de logements pouvant, si les prix évoluent, être remis sur le marché en location ou en vente. Cela explique que, sur tout le nord ouest vendéen, dans un contexte de forte croissance démographique, le taux de résidences secondaires est très faible.

### Une vacance dans le parc de logements calquée sur les évolutions démographiques

Le parc vacant constitue potentiellement un stock de logements pour accueillir des ménages en recherche de résidence principale. Cette possibilité dépend d'une part, du taux de vacance existante, car un volume minimal de vacance est nécessaire pour assurer la fluidité du marché du logement, et d'autre part des caractéristiques du parc vacant en terme de qualité et de correspondance aux attentes des ménages.



## Pourcentage de logements vacants au sein du parc de logements

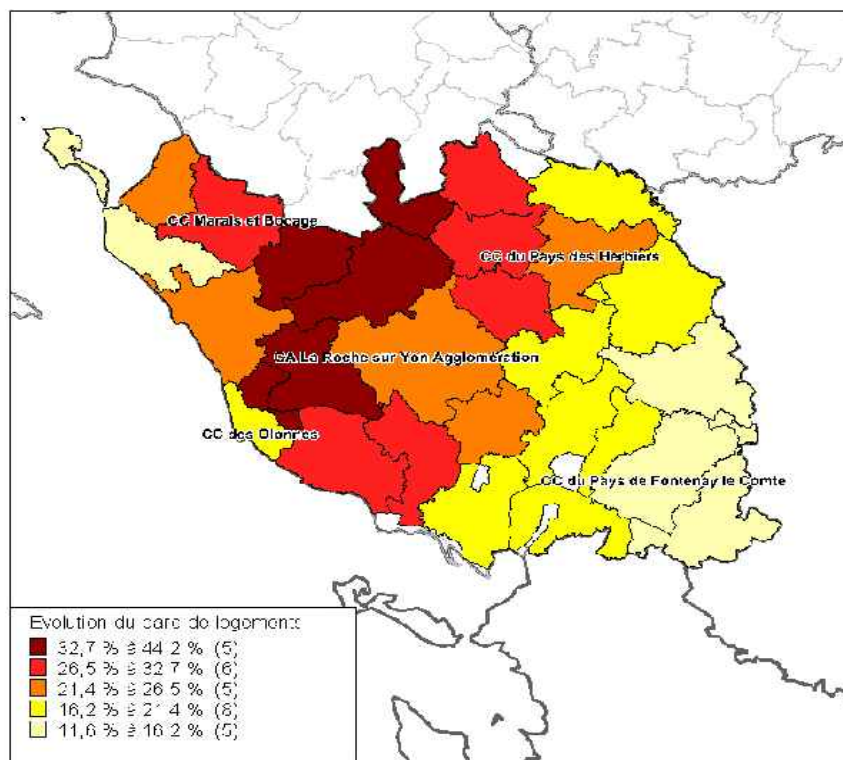


Le marquage interne du territoire vendéen au titre de la vacance dans le parc de logements est globalement calqué sur les évolutions démographiques de la dernière décennie, ainsi que pour le littoral sur la concurrence exercée par les résidences secondaires. Les taux de vacance sont ainsi extrêmement faibles sur les EPCI littoraux (moins de 5 voire 4%), ce qui est habituellement considéré comme symptomatique d'une extrême tension des marchés, voire comme insuffisant pour un bon fonctionnement du marché.

A l'opposé, les territoires du sud-est vendéen concernés par les progressions démographiques les plus faibles dans les années 2000 connaissent également les taux de vacance les plus élevés. A souligner toutefois les cas des 3 EPCI du nord Vendée marais et bocage, canton de Palluau et canton de Rocheservière, où les taux de vacance sont plus élevés malgré une forte progression démographique. L'explication ne semble pas se trouver dans des problèmes de qualité du parc qui s'opposeraient à sa mise en location, mais serait plutôt à rechercher dans les très importants volumes de production neuve de logements durant la dernière décennie.

Ainsi, sur les EPCI du nord ouest vendéen, hors du littoral, le parc s'est accru de plus de 26% voire plus d'un tiers sur des EPCI comme le canton de Palluau, Rocheservière et Vie et Boulogne. La croissance de la construction de logements sur ces EPCI a été phénoménale : sur les EPCI de Palluau et Rocheservière, les logements annuellement commencés sont passés de 55 et 68 entre 1996 et 2000, à 139 et 145 entre 2001 et 2005, jusqu'à 175 et 149 entre 2006 et 2010. Face à cette offre, une part de logements a sans doute plus de mal à se louer pour des raisons de localisation, typologie ou prix.

## Evolution du parc de logements entre 1999 et 2009



### Un parc de logements qui est soumis à des fortes évolutions internes

Les données statistiques issues du recensement ou d'autres sources font des photographies à des dates précises des situations locales. Elles ne donnent pas lieu à des analyses en termes de flux au sein du parc de logements. L'exploitation des fichiers fiscaux Filocom à deux dates différentes, grâce à un identifiant logement pérenne, permet d'apprécier les mouvements internes au parc de logement qui, numériquement, sont très supérieurs à la seule construction neuve.

Une analyse réalisée sur les 8 EPCI littoraux de Vendée apporte les informations suivantes:

- 2 EPCI comprennent moins de 1000 résidences secondaires en 2007: Isles du marais poitevin (405) et Marais breton nord (921). Sur le premier de ces deux territoires, les résidences secondaires sont en faible diminution entre 1999 et 2007, avec un retour dans le segment des résidences principales pour 42% des résidences secondaires de 1999. Sur la CC Marais Breton nord, les résidences secondaires sont en augmentation assez sensible (+19%), soit le rythme d'évolution global du parc de logements durant la période. Environ un quart du parc d'origine a été repris comme résidence principale, les mouvements inverses étant équivalents.
- 1 EPCI comprend 1200 résidences secondaires en 2007 : la CC Pays né de la mer (1200). La représentation des résidences secondaires dans le parc de logements est restée stable (+13%).
- 2 EPCI comprennent 8000 à 9000 résidences secondaires en 2007 : le pays Talmondaï (8000) et l'île de Noirmoutier (9000) ; ces résidences secondaires ont

augmenté plus faiblement que l'ensemble du parc (+ 14% au lieu de 21%) sur le pays talmondais, au rythme de ce parc pour Noirmoutier (+11%). Elles ont fortement alimenté les résidences principales avec un solde entre résidences secondaires et principales de 268 logements sur le Pays talmondais, le solde étant négatif pour Noirmoutier (-100).

- 2 EPCI comprennent 12 000 à 12 500 résidences secondaires : la CC des Olonnes et Océan Marais de Monts : Dans ces deux territoires, l'évolution des résidences secondaires a été moindre que celle de l'ensemble du parc de logements : + 10% sur la CC des Olonnes (13% globalement) et +7% pour Océan Marais de Monts (11% globalement). Ces deux territoires se caractérisent par de forts volumes de créations de résidences secondaires neuves ou par transformation (900 à 1000 logements). Mais à un niveau égal, on constate des transferts très importants vers les résidences principales (1000 logements sur Océan Marais de Monts et 2000 sur les Olonnes) Ces transferts alimentant les résidences principales, principalement vers le statut de propriétaire occupant peuvent être pour une part significative des changements d'usage sans changement de propriétaire (jeunes retraités qui viennent s'installer de manière pérenne par exemple). Les transferts inverses de résidences principales vers secondaires sont numériquement bien inférieurs (730 sur Océan Marais de Monts et 1330 sur les Olonnes). A signaler également dans ces deux territoires, un transfert bénéficiaire des logements vacants vers les résidences secondaires (+427 sur Océan marais de Monts et + 234 sur les Olonnes)
- le Pays de St Gilles Croix de Vie comprend enfin 20 400 résidences secondaires en 2007. Ces résidences ont augmenté bien plus modérément que le parc de logements entre 1999 et 2007 (+8% contre 15%). Le solde des transferts avec les résidences principales est de plus de 700 logements.

En terme de bilan, il faut donc souligner que la Vendée se caractérise par des fortes disparités internes dans l'existence de facteurs constitutifs de tension des marchés du logement.

En restant au niveau territorial des EPCI, et en référence principalement aux dix dernières années, les facteurs démographiques, activés par les évolutions sociétales globales, mais aussi les critères économiques propres aux territoires ainsi que les aménités offertes par certaines de ces zones, ont été à l'origine de phénomènes convergents vers des situations de tension des marchés du logement.

Cette situation soulève d'autant plus de problèmes pour les ménages modestes. En effet, ce sont eux qui les premiers auront des difficultés à trouver une résidence principale correspondant à leurs besoins familiaux, dans une localisation adaptée à leur mode de vie à un coût acceptable pour leur budget. Cette problématique est d'autant plus significative en fonction de la tension du territoire concerné. Elle se trouve donc à son plus haut niveau en Vendée dans la zone littorale qui cumule tous les critères de tension.

## Les possibilités d'accès au logement limitées pour les ménages modestes sur le littoral vendéen

### Une population peu précaire mais à revenus faibles

Le logement social est destiné à des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds fixés réglementairement chaque année et dépendant de la zone géographique et de la composition des familles. Les territoires qui s'engagent dans la création de parc social se posent fréquemment la question de la part de leur population qui pourra réglementairement accéder à ce parc.

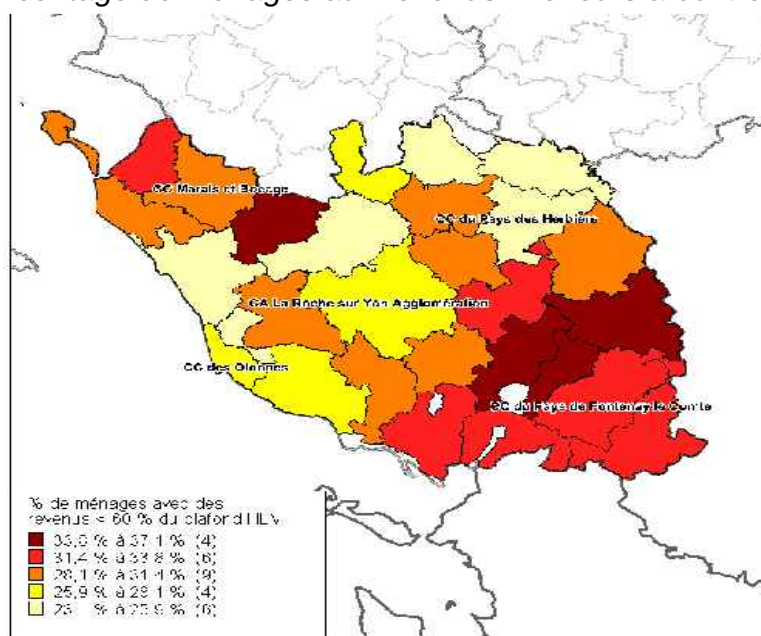
La région Pays de la Loire se caractérise au regard du niveau métropolitain par l'existence de moins grande précarité financière, mais par contre, par des niveaux moyens de ressources des ménages qui restent assez faibles.

Ce constat est d'autant plus vérifié au niveau vendéen. En effet, les ménages dont les revenus étaient inférieurs en 2009 au seuil de pauvreté (demi médiane des revenus fiscaux) représentaient à peine 15% des ménages de Vendée pour un taux de 15,3% en Pays de la Loire. Si l'on décline cette analyse au regard des plafonds réglementaires d'accès au parc HLM, on constate que le pourcentage de ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM représente 28% des ménages comme au plan régional.

Si l'on cible les ménages qui pourraient aspirer à un logement en parc locatif social et qui sont locataires du parc privé, on relève que :

- 36% des locataires du parc privé de Vendée ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM pour 33% en Pays de la Loire,
- 5 des EPCI du littoral vendéen sont au dessus de la moyenne départementale avec pour les 2 EPCI du sud du littoral vendéen, et le Marais Breton nord de 42 à 46% des locataires privés dans ce cas. Pour les EPCI du Talmondais et Océan Marais de Monts, 39% des ménages locataires sont dans ce cas.

### Pourcentage de ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM en 2009



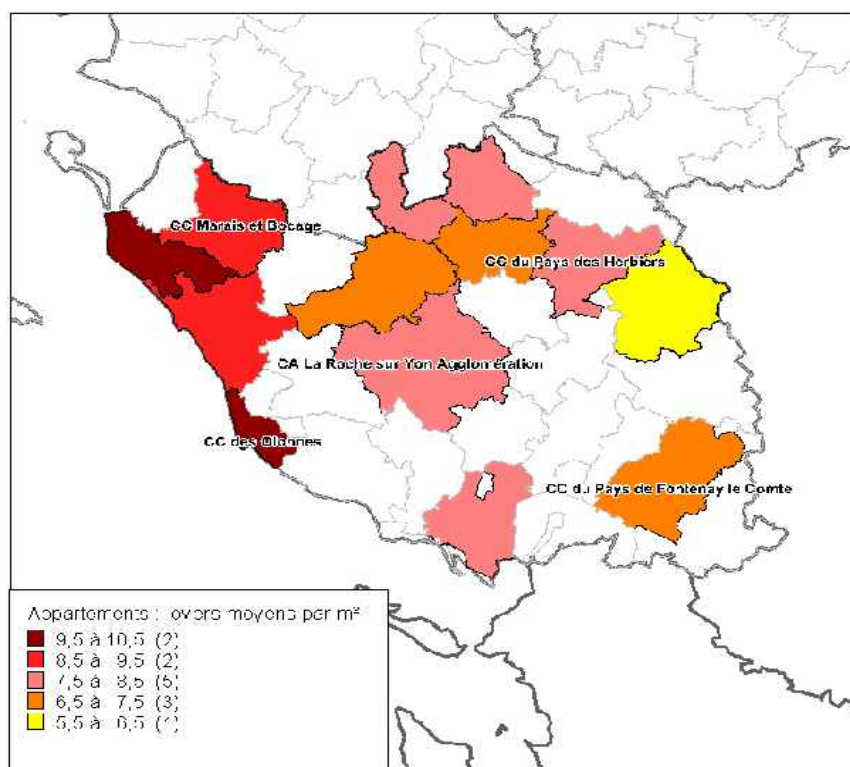
## Une offre locative privée à coût élevé sur le littoral

Dans un contexte où l'offre locative sociale est peu abondante, la seule alternative pour les ménages en recherche de logements, sans souhait ou possibilité d'accéder à la propriété, repose sur l'offre locative privée. Cette offre représente 19,2% des résidences principales en Vendée, avec des différences territoriales assez marquées. Le parc est assez abondant sur 8 EPCI avec de 20 à 26% des résidences principales sous ce statut. Parmi ces 8 EPCI, 4 sont littoraux (Olonnes, Océan Marais de Monts, Pays de St Gilles, Pays Né de la mer). 3 autres EPCI littoraux ont un pourcentage de locatif privé compris entre 18 et 20% des résidences principales (Noirmoutier, Marais Breton Nord, Talmondais).

Cette offre locative privée peut selon les territoires constituer une offre alternative à l'offre HLM, lorsque la situation du marché du logement n'est pas tendue et donc que les caractéristiques de l'offre, sa qualité et surtout son prix, sont proches entre les deux catégories de parc. Sur le littoral vendéen, si le parc locatif privé est numériquement assez important, les critères de « concurrence » entre parcs privés et publics ne sont pas remplis.

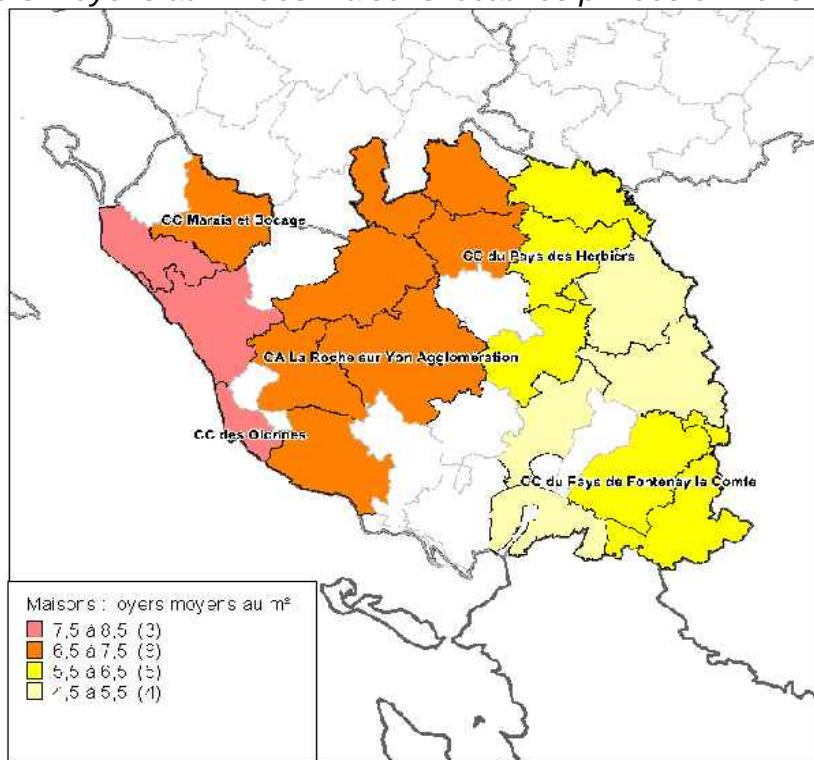
Concernant les coûts, les niveaux de loyers privés sont très conséquents sur le secteur littoral, pour les appartements comme pour les maisons.

*Loyers moyen au m<sup>2</sup> des appartements locatifs privés en novembre 2011 (les secteurs laissés en blanc étaient renseignés par moins de 15 annonces).*

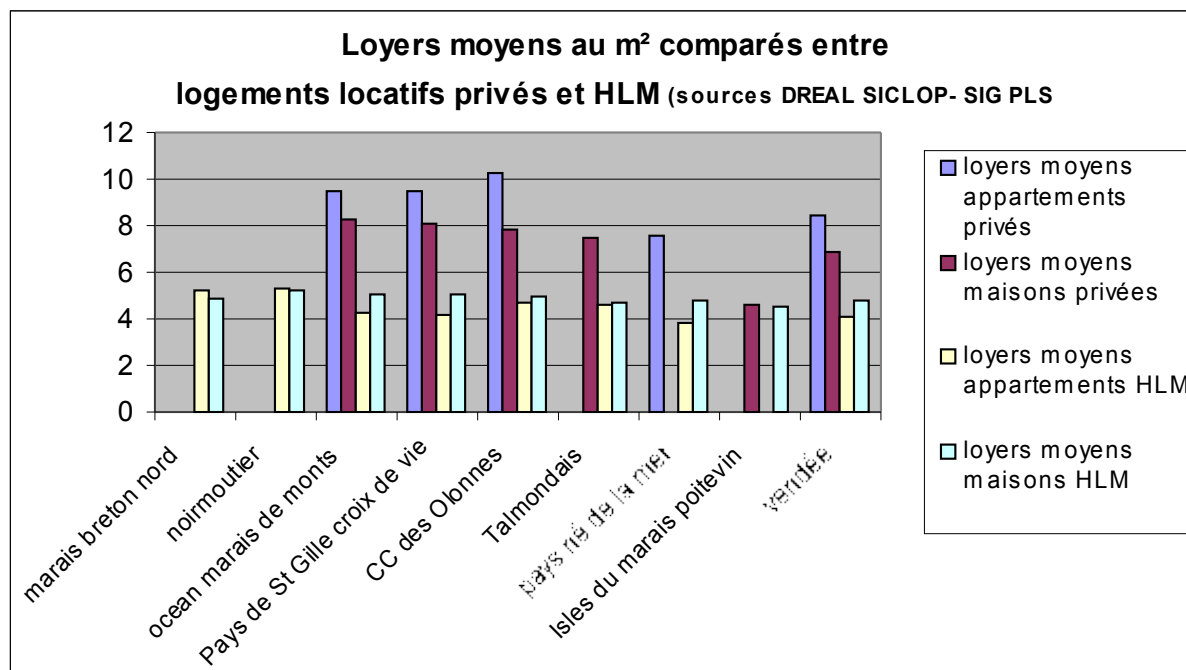




## Loyers moyens au m<sup>2</sup> des maisons locatives privées en novembre 2011



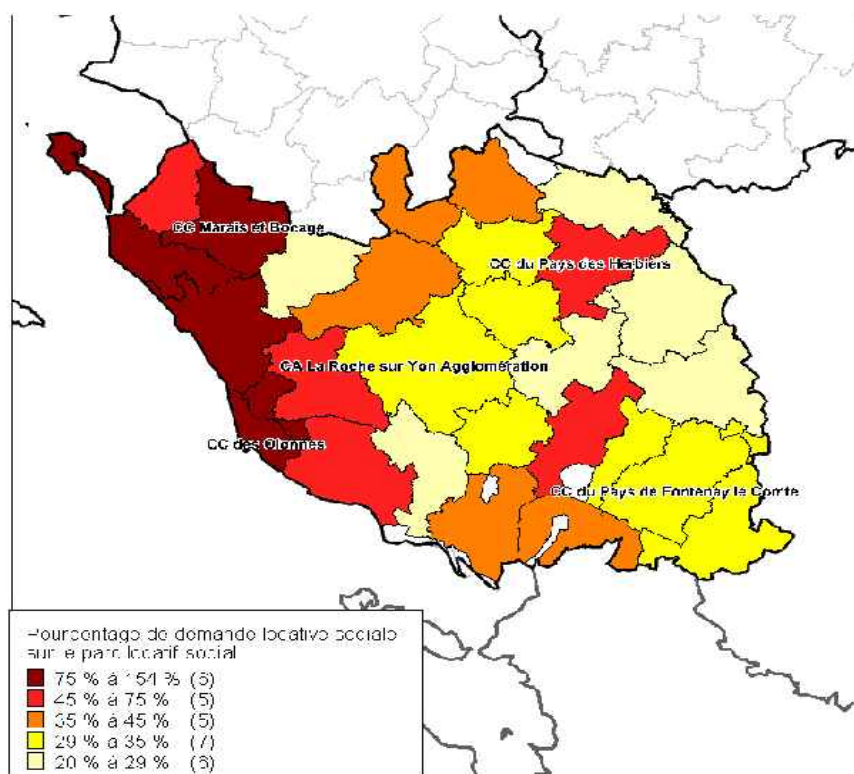
Si l'on réalise la comparaison sur les seuls EPCI littoraux des loyers moyens au m<sup>2</sup> des maisons et appartements loués sous statut privé (données SICLOP), avec les appartements et maisons loués sous statut HLM (données SIG PLS), on constate des écarts très significatifs. Même si la comparaison ne peut être faite sur tous les territoires (faute d'un nombre de données suffisantes concernant les loyers privés), les 5 territoires pour lesquels le comparatif peut être réalisé démontrent des différences de loyers de l'ordre de 45% pour les appartements de 63% pour les maisons.





## Une demande HLM importante et révélatrice de situations problématiques

*Le volume de la demande HLM au regard du parc existant*

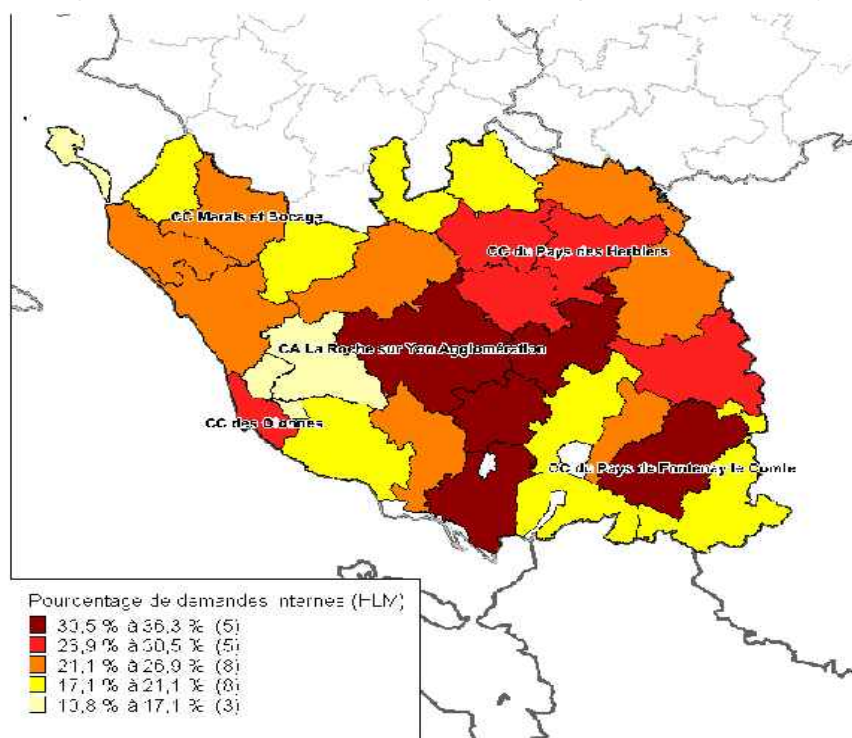


### Un volume de demandes internes faible

La demande de logement social émane soit de ménages déjà logés dans ce parc qui souhaitent changer de logement pour des motifs divers, soit de ménages logés dans d'autres types de logement ou sans résidence personnelle. Dans les territoires où l'offre locative sociale est abondante, la première catégorie de demande est plus forte, car les possibilités offertes sont importantes. Là où l'offre est faible, les ménages déjà logés disposent de peu d'opportunités de changement et réduisent d'eux mêmes ces demandes. L'essentiel de la demande émane donc de personnes non logées en parc social.

Ces caractéristiques sont particulièrement révélatrices en Vendée, avec une demande interne très limitée, en moyenne de 28% de la demande totale, alors qu'elle est de 37% au plan régional et de 40% et plus dans les 3 départements du nord-est de la région (Maine et Loire, Mayenne et Sarthe). Au sein du territoire vendéen, ces taux se trouvent encore amoindris sur les secteurs où l'offre est la plus faible, avec moins de 27% des demandeurs déjà logés.

## Pourcentage de demandeurs HLM déjà logés en parc social au 1er janvier 2011



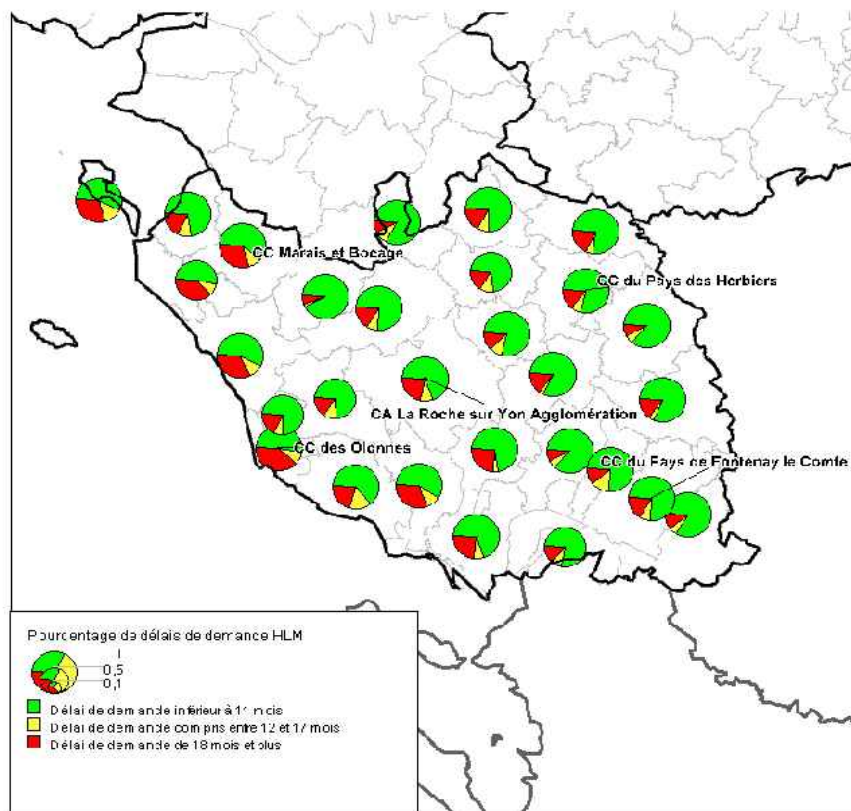
### Des délais d'attente pour accéder au logement social très importants

Un second critère classiquement utilisé pour qualifier la difficulté plus ou moins importante à accéder au logement social repose sur les délais d'attente des ménages.

En Vendée, 67% des demandeurs de logement social se voient attribuer un logement en moins d'un an, mais 17% attendent plus de 2 ans. Les délais d'attente sont globalement les mêmes sur la région, mais cachent des réalités très différentes entre la Loire-Atlantique où les délais d'attente sont plus importants, et les 3 départements du nord-est de la région où ils sont plus faibles.

En Vendée, on relève des différences très significatives dans les délais d'attente entre l'est et l'ouest. Dans les EPCI de l'est et du centre de la Vendée, les délais d'attente inférieurs à 1 an sont très majoritaires. Pour tous les EPCI situés à l'est et au nord de La Roche sur Yon Agglomération (soit 14 EPCI hormis Terres de Montaigu), la part de demandes HLM pour lesquelles le délai de réponse est inférieur à 1 an représentent les  $\frac{3}{4}$  des situations. A l'inverse, les EPCI où le délai de réponse inférieur à 1 an représente moins de 60% des situations sont tous des EPCI littoraux.

## Demandes HLM selon le délai d'attente au 1er janvier 2011



### Des demandeurs de proximité

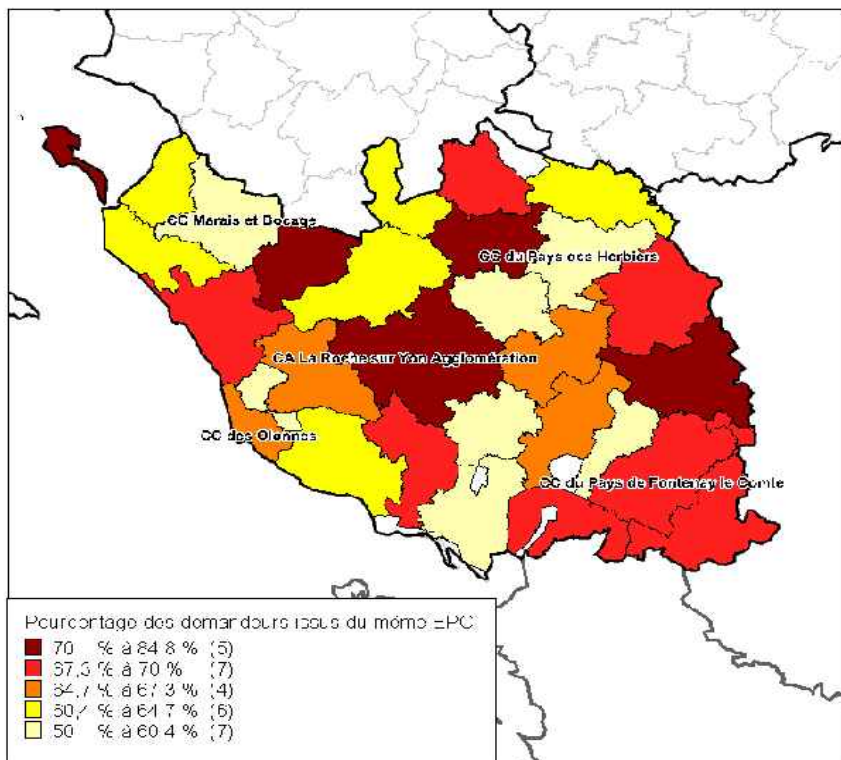
L'origine des demandeurs de logements sociaux est une interrogation fréquente, notamment lorsque l'on se situe dans un secteur attractif tel que le littoral, l'inquiétude portant sur l'existence de demandes de la part de ménages qui ne sont pas actuellement sur ce territoire, mais souhaitent s'en rapprocher.

L'examen des origines des demandeurs de logements sociaux au 1er janvier 2011 montre qu'en Vendée, les 2/3 des demandeurs HLM résident déjà en Vendée, le pourcentage est de 77% au plan régional.

Au niveau des EPCI, ceux où la demande provient le moins de ménages vendéens ne sont pas les EPCI littoraux. Ainsi, les EPCI où moins de 60% des demandeurs sont originaires de Vendée sont situés pour 5 d'entre eux à l'est et au sud de La Roche sur Yon Agglomération, 2 sont proches du littoral sans y être jointifs (Marais et Bocage et Auzance et Vertonne).

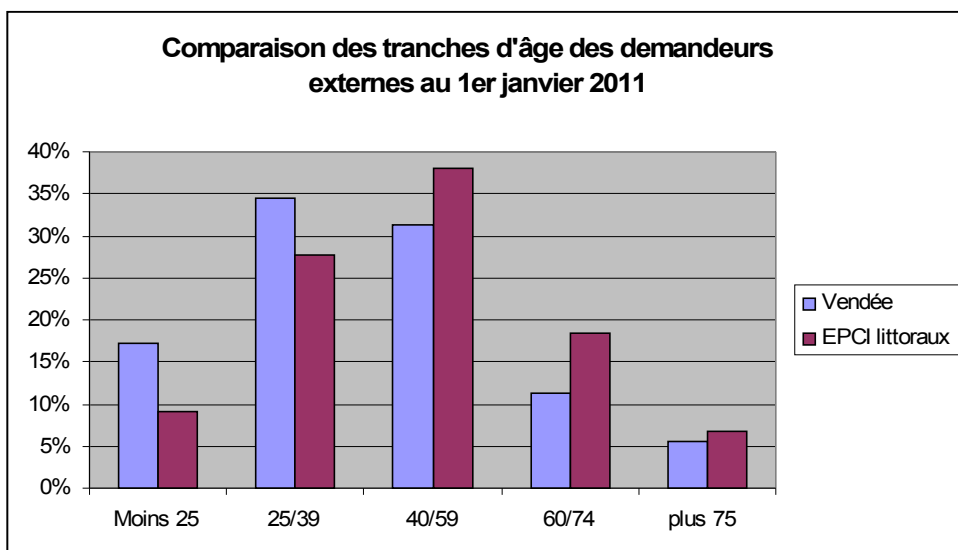
Dans les EPCI littoraux, ceux des Olonnes, de Saint Gilles Croix de Vie et de Noirmoutier sont parmi ceux où les taux de demandeurs HLM originaires de Vendée sont les plus forts (66% pour les Olonnes, 70% pour St Gilles et 85% pour Noirmoutier).

*Part des demandeurs HLM originaires de l'EPCI pour lequel le premier choix est formulé au 1er janvier 2011*

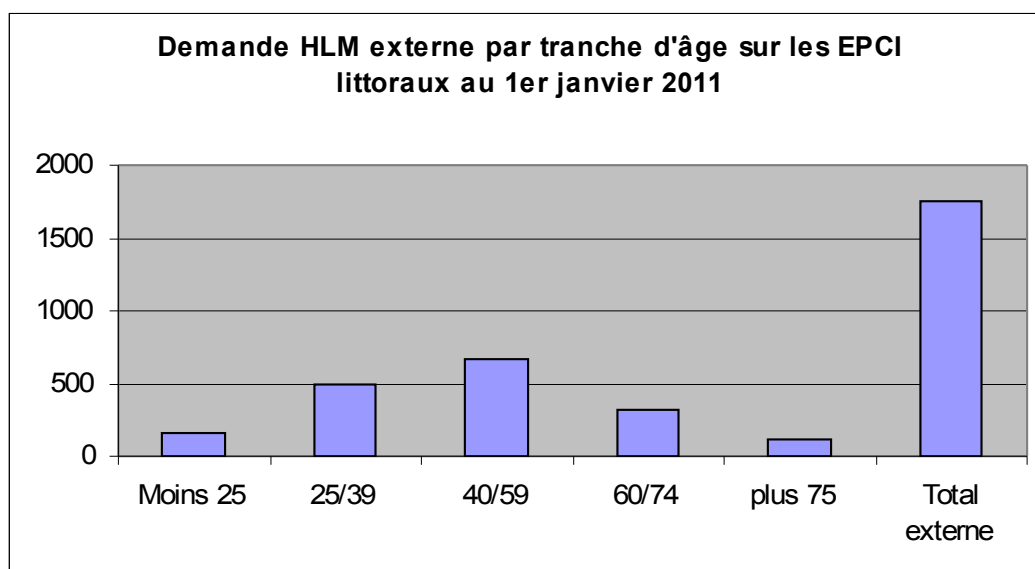
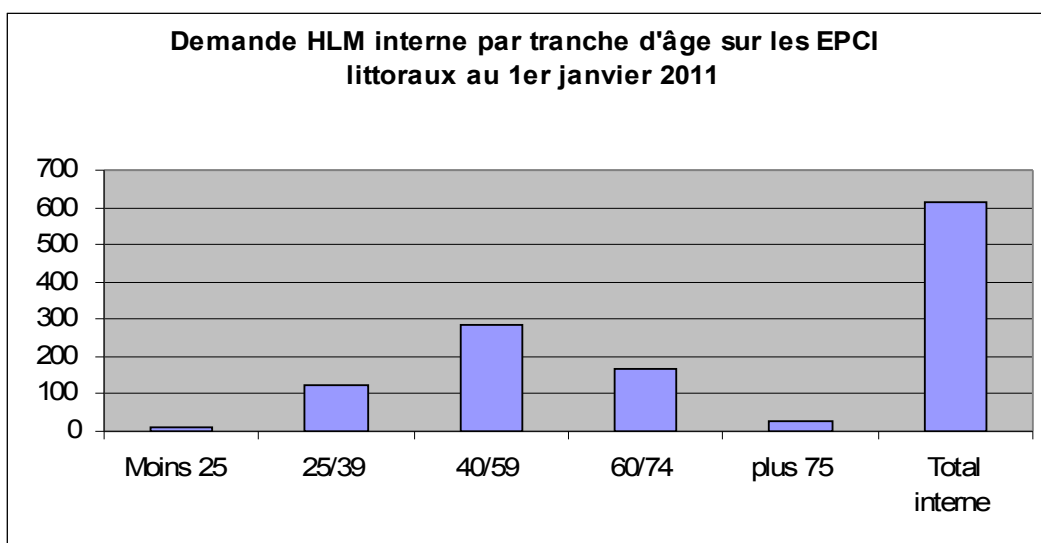


Des demandeurs un peu plus âgés sur le littoral qu'en Vendée

La comparaison des tranches d'âge des demandeurs de logements sociaux externes au 1er janvier 2011 entre l'ensemble de la Vendée et les 8 EPCI littoraux montre une faible sur-représentation des ménages âgés, principalement dans la tranche d'âge des 60-74 ans. A l'inverse, les ménages plus jeunes sont faiblement présents, notamment dans la tranche des moins de 25 ans. Concernant toutefois les volumes de cette demande émanant de ménages entre 60 et 74 ans, ils restent numériquement très limités. En effet, si l'on compare le taux de demandeurs HLM de 60 à 74 ans constaté sur l'ensemble de la Vendée à celui HLM des EPCI littoraux, on constate une faible sur-représentation de cette catégorie de demandeurs, qui en volume n'atteint que 131 ménages.



La comparaison des caractéristiques d'âge des demandeurs internes ou externes sur les EPCI littoraux montre également un profil très proche entre les 2 catégories de demandeurs.

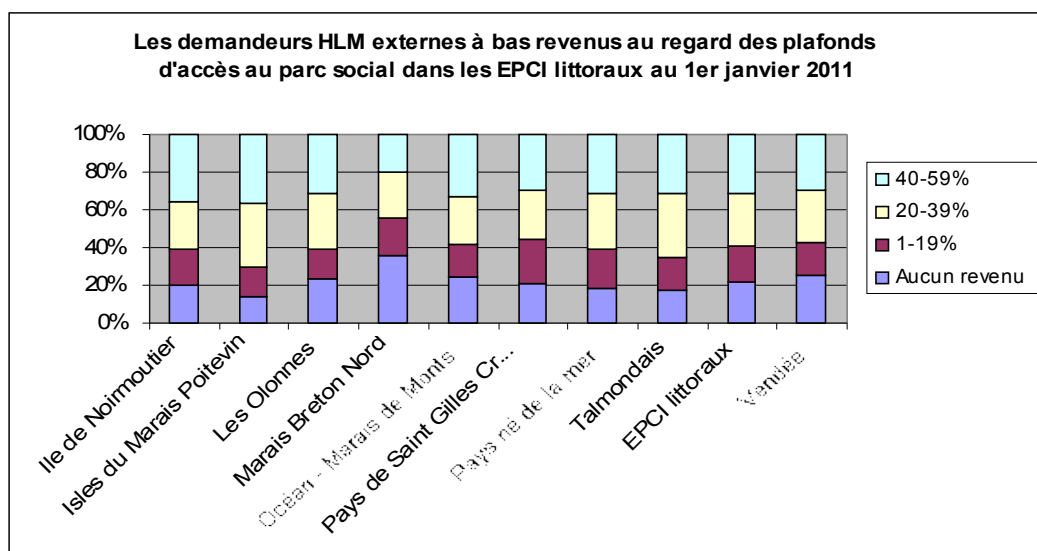
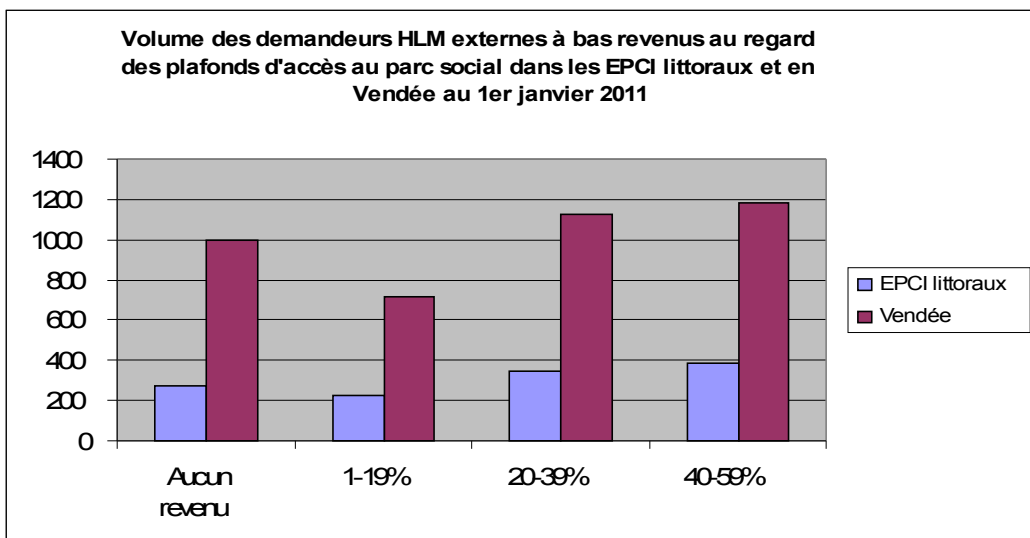


### Des demandeurs aux revenus faibles

L'analyse des revenus des demandeurs de logements HLM externes permet de comparer ces caractéristiques financières avec celles de l'ensemble des ménages demandeurs externes de Vendée. Le profil qui ressort de cette comparaison ne montre pas de différence manifeste entre les niveaux de revenus des demandeurs sur l'ensemble des EPCI littoraux en comparaison avec la Vendée. Par contre, certaines différences ressortent sur certains EPCI, avec une précarité financière plus forte des demandeurs par exemple sur le secteur du Marais breton nord.

Les niveaux de revenus des demandeurs externes sur le littoral n'étant pas différents du reste de la Vendée, le logement privé étant nettement plus coûteux et l'offre HLM étant très limitée, on aboutit ici à une forte distorsion entre la demande et l'offre de logements pour les ménages modestes. Ceci a notamment eu pour effet, après la mise en place du

dispositif Droit Au Logement Opposable (DALO) en 2008, de conduire les ménages vendéens en recherche de logement sur le secteur littoral à déposer des demandes de logement prioritaire. Ainsi, sur les 660 recours au titre du DALO déposés entre janvier 2008 et juin 2011, le littoral et rétro-littoral représente environ la moitié des demandes.

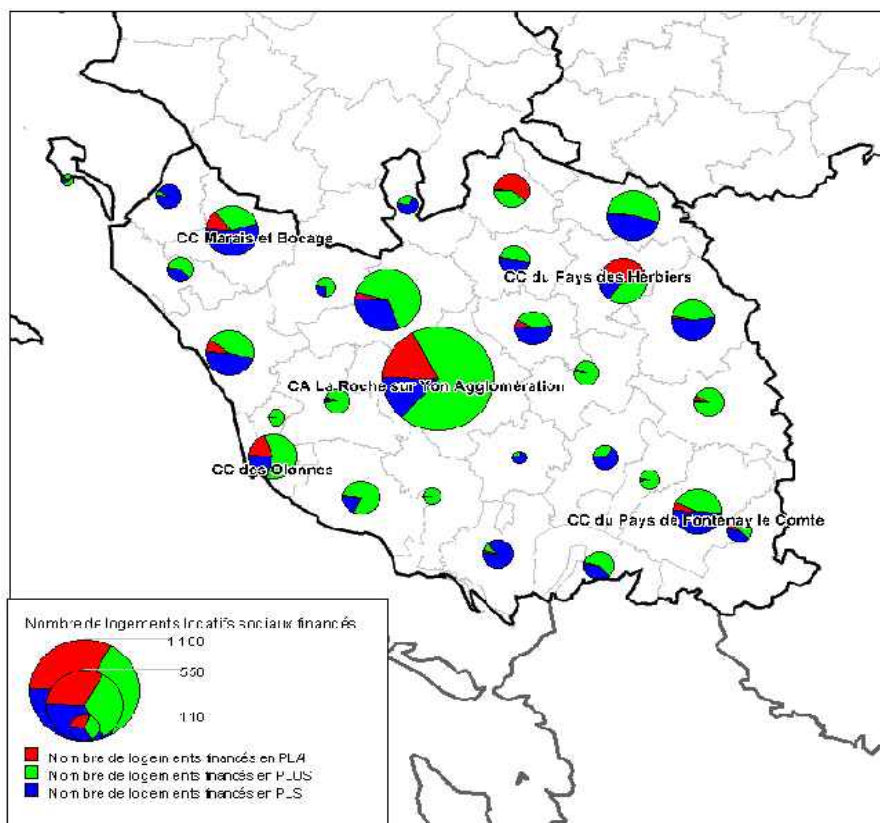


### Une création d'offre HLM limitée durant les années 2005 à 2010

Au regard de la demande importante, les collectivités peuvent répondre par une création de logements neufs significative. Le financement du parc social réalisé durant la période 2005-2010 a concerné 33 000 logements dans les Pays de la Loire (portant sur les 3 principaux types de financement : PLUS, PLAI, PLS). Au sein de ce volume, les financements ont concerné en Vendée plus de 4 900 logements. Sur ce total toutefois, les financements concernant les logements familiaux ne représentent que 57% de la production soit 2850 logements. Les autres financements concernent les logements foyers.



## Nombre de logements locatifs sociaux financés entre 2005 et 2010



Si l'on compare les volumes de logements financés au regard des ménages aux ressources inférieures aux plafonds HLM résidant sur le territoire, on constate que les financements ont représenté en Vendée 3% des ménages dans ce cas, pour 4% en Pays de la Loire et 5% en Loire-Atlantique. Au niveau des EPCI, les différences sont là encore très significatives, avec des pourcentages allant de 1 à 5. Parmi les territoires où ces taux sont les plus faibles et inférieurs à la moyenne départementale, on trouve la majorité des EPCI littoraux : Noirmoutier, Océan Marais de Monts, Pays Moutierrois à 1%, puis les Olonnes, Pays né de la Mer, Pays de St Gilles Croix de Vie à 2%.

Cette création limitée, combinée avec un parc existant déjà faible, contribuent à accentuer le retard de ces territoires littoraux dans l'offre de logements sociaux, quel que soit le statut de ceux-ci : logements très sociaux, standards ou spécialisés par exemple pour les personnes âgées.

## Et pour les prochaines années ?

### Des projections démographiques à 2040 très élevées

L'INSEE, en partenariat avec Vendée Expansion, publiait en septembre 2011 une analyse intitulée « les territoires de la Vendée face aux enjeux d'une forte attractivité démographique ». Cette analyse décline les résultats du recensement annuel ainsi que les projections démographiques à l'horizon 2040 en quelques bilans très éloquentes :

- au regard d'une population de 607 000 habitants en 2007, les projections selon les rythmes de croissance enregistrés ces dernières années porteraient la population vendéenne à 844 000 habitants en 2040;
- cette croissance de 1% serait très supérieure à celle connue dans les autres départements de la région, même la Loire-Atlantique dont le taux de croissance serait de 0,8%. Elle serait aussi la deuxième plus forte au plan national en taux ;
- le moteur de cette croissance serait exclusivement dû au solde migratoire qui apporterait un excédent de 7000 à 8000 habitants chaque année.

La croissance démographique de la Vendée présente la particularité d'être alimentée par 2 moteurs qui œuvrent de concert :

- une attractivité résidentielle liée au cadre de vie littoral pour le secteur nord-ouest du département et la façade littorale,
- une attractivité économique liée au dynamisme des marchés de l'emploi sur le nord-est et le centre du département.

Dans ce bilan, le secteur sud-est organisé autour de Fontenay le Comte mais aussi le rétro-littoral du sud-Vendée restent relativement à l'écart de la croissance démographique et économique.

### Des impacts qui peuvent être très différents selon les choix locaux

Les projections démographiques réalisées sont fondées sur la reproduction des tendances des dernières années. Si tous les facteurs sont présents pour qu'elles se réalisent (attractivité démographique du littoral, croissance économique), un facteur essentiel ne peut être pris en compte dans ces modélisations. Il s'agit des choix politiques locaux en terme de développement des territoires qui permettent ou non la construction de logements et donc l'accueil de populations nouvelles.

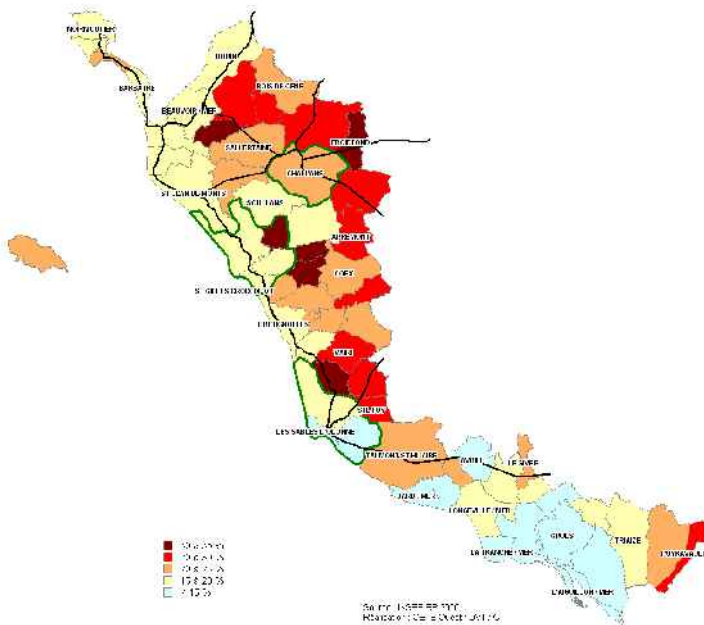
Selon les politiques plus ou moins malthusiennes<sup>1</sup> des territoires, les évolutions pourraient être ralenties ou accélérées. Il faut également prendre en compte dans les effets de ces contraintes locales les effets de report sur des territoires voisins moins contraints « naturellement ».

Cela peut notamment impacter en Vendée le nord du département avec le report péri-urbain de l'agglomération nantaise, déjà engagé mais qui pourrait s'accroître d'autant que les projections d'évolution de population sont également très fortes sur ce secteur. Cela peut aussi impacter le sud-est de la Vendée par report des zones littorales ou de secteurs situés plus au nord.

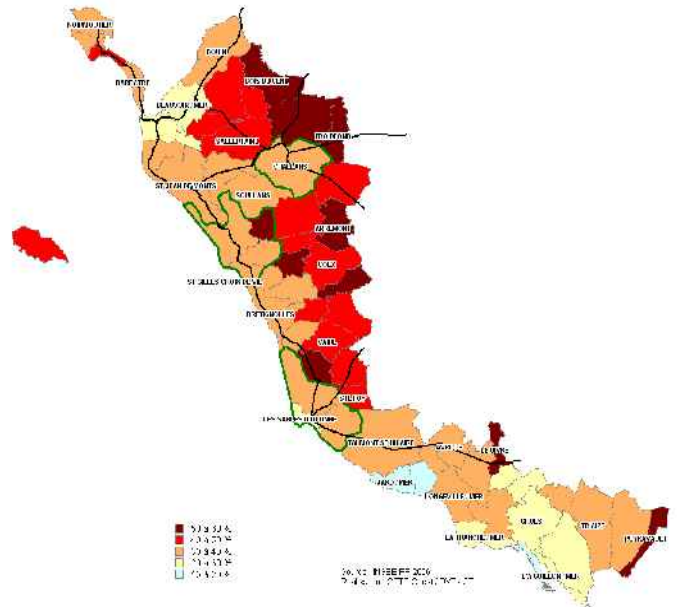
---

1 Le malthusianisme est une politique prônant la restriction démographique, et par extension, toute position réservée face au développement.

Part des ménages de 25 à 39 ans dans les communes littorales en 2007



Part des emménagés depuis moins de 5 ans dont la personne de référence du ménage est âgée de 25 à 39 ans en 2007



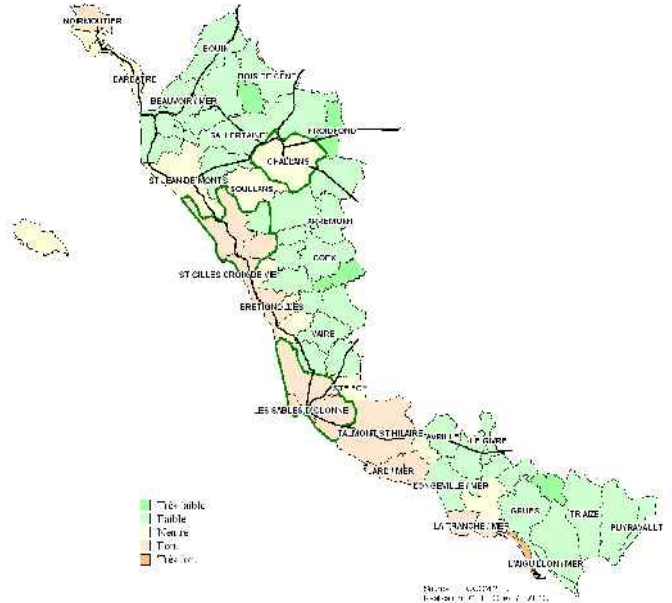
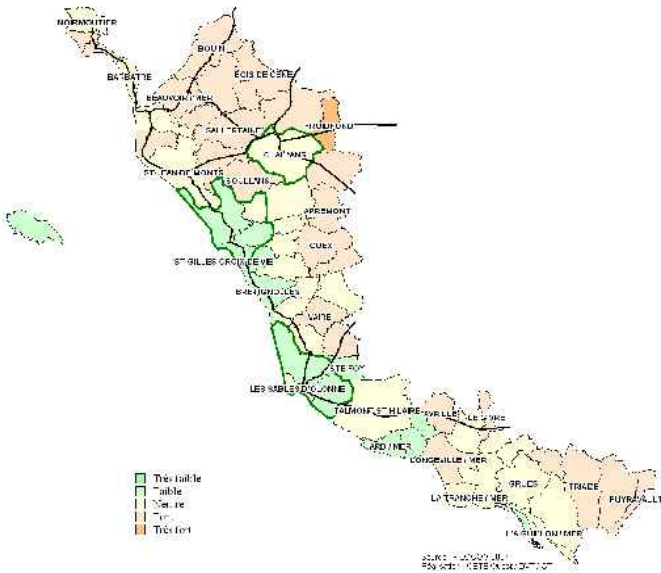
source étude disparités socio-spatiales en Pays de la Loire 2011

Concernant les ménages modestes, les difficultés de logement aujourd'hui rencontrées seraient, si les projections se concrétisent, d'autant plus importantes dans les années à venir. Les solutions déjà pratiquées actuellement sont l'éloignement des localisations souhaitées pour les ménages qui ne peuvent accéder au marché en raison des prix pratiqués. Les conséquences à l'avenir pourraient donc être un éloignement croissant des ménages de leur lieu de travail.

Sur le littoral, la conjugaison d'une activité économique dynamique et d'une forte économie résidentielle sont sources de création d'emplois, souvent à revenus modestes (emplois dans le commerce, les services aux personnes). Pour ces salariés modestes, le logement éloigné de leur lieu de travail serait donc la seule possibilité. Si d'ores et déjà, les ménages jeunes actifs sont principalement logés dans les communes rétro-littorales, ce phénomène risque de s'accroître.

Quotient de localisation des ménages les plus pauvres : ménages aux revenus par unité de consommation médian inférieur à 8 223 euros en 2007

Quotient de localisation des ménages les plus aisés : ménages aux revenus par unité de consommation médian supérieur à 20 992 euros en 2007



source étude disparités socio-spatiales en Pays de la Loire 2011

Des disparités socio-spatiales fortes sont d'ores et déjà constatées sur les communes du littoral vendéen, avec pour l'instant des différences qui se forment entre les communes d'un même EPCI, selon leur proximité au littoral. A l'avenir, ces différences pourraient être de plus en plus marquées et dépasser les seuils des EPCI littoraux.

Les enjeux de la création de logements locatif sociaux répondent en partie à ces enjeux de disparités socio-spatiales (même s'ils ne sont pas la réponse unique).

## Les établissements publics de coopération intercommunale en Vendée



Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement  
**Service intermodalité,  
aménagement, logement**

34, place Viarme  
BP 32205  
44022 Nantes cedex 1  
**Tél : 02 53 46 59 01**  
**Fax : 02 53 46 59 04**

Directeur de publication :  
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN :  
**en cours**