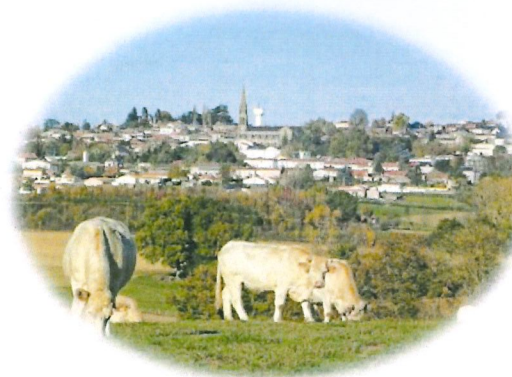


SOUS-PRÉFECTURE  
FONTENAY-LE-COMTE  
20 MARS 2023  
COURRIER ARRIVÉ

## Livret 3 – Diagnostic - Volet habitat



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat, prescrite le 31 janvier 2018

DOSSIER ARRÊTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE le 16 mars 2023

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

V. JOSSE

# SOMMAIRE

<b>A. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....</b>	<b>3</b>
<b>1. LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS.....</b>	<b>3</b>
a) <i>Un rythme de croissance en légère baisse depuis 2009.....</i>	3
b) <i>Des résidences principales plutôt récentes et de grande taille.....</i>	8
c) <i>Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter.....</i>	12
d) <i>Une large majorité de propriétaires occupants.....</i>	16
e) <i>Les résidences secondaires.....</i>	18
f) <i>Les logements vacants.....</i>	20
<b>2. Les différentes réponses aux besoins spécifiques.....</b>	<b>24</b>
a) <i>Les actions du PDALHPD.....</i>	25
b) <i>L'accueil des personnes âgées.....</i>	25
c) <i>Les personnes en situation de handicap.....</i>	29
d) <i>Les jeunes.....</i>	30
e) <i>Les gens du voyage.....</i>	31
f) <i>Les populations défavorisées.....</i>	31
<b>3. La situation énergétique de l'habitat.....</b>	<b>33</b>
a) <i>Niveau énergétique des logements.....</i>	33
b) <i>La vulnérabilité du parc privé.....</i>	33
<b>4. Les aides sociales au logement.....</b>	<b>34</b>
a) <i>Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL).....</i>	34
b) <i>Les aides de la CAF.....</i>	35
<b>B. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT.....</b>	<b>37</b>
<b>1. La construction neuve.....</b>	<b>37</b>
a) <i>La production de logements neufs.....</i>	37
b) <i>Mesures de l'attractivité du territoire.....</i>	40

---

c) Une construction largement orientée vers le logement individuel.....	40
d) Un marché de la construction neuve marqué par la location.....	41
e) Un début d'intérêt pour la valorisation du bâti existant.....	41
<b>2. Le parc locatif social.....</b>	<b>42</b>
a) L'offre locative actuelle.....	42
<b>3. L'accession sociale à la propriété.....</b>	<b>48</b>
a) Le PSLA.....	48
b) Le PTZ.....	48
c) L'éco-PASS.....	48
d) Les logements communaux.....	50
<b>4. La situation du parc privé.....</b>	<b>51</b>
a) Le marché locatif.....	51
b) Les actions de réhabilitation du parc privé.....	52
c) Le marché foncier.....	56
d) Marché immobilier.....	60
e) Le profil des acquéreurs.....	65

## A. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

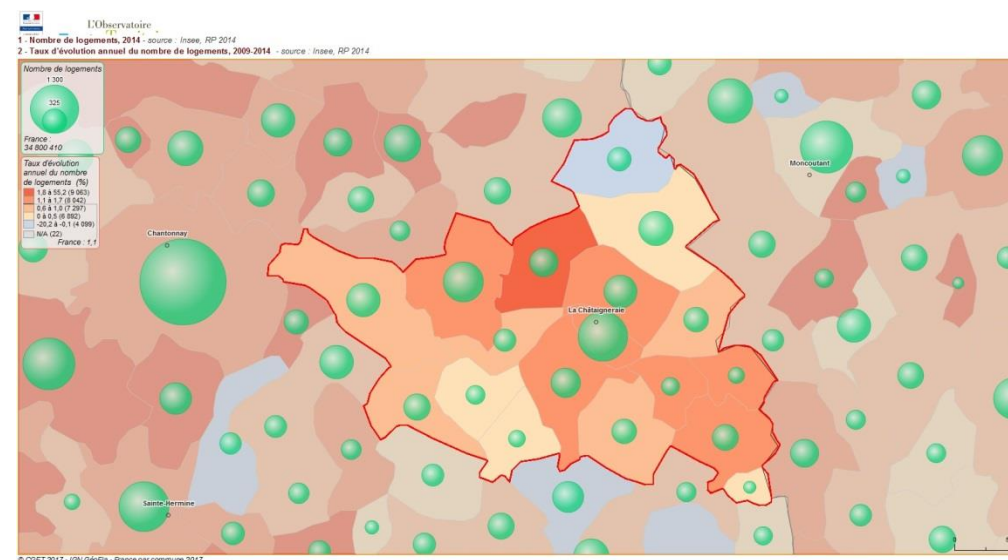
### 1. LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

#### a) *Un rythme de croissance en légère baisse depuis 2009*

En 2014, le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie (CCPC) comptait 7 884 logements. L'évolution des rythmes de croissance annuelle montre une croissance plus forte sur les périodes 1968-1990 (1,3 %/an) et 1999-2009 (1,4 %/an) que sur les périodes 2009-2014 (1%/an) et 1990-1999 (0,6%/an).

Certaines communes du territoire tirent le développement à l'image des communes de Cheffois, La Tardière et Antigny avec des taux de variations annuelles démographiques supérieurs à ceux enregistrés à l'échelle de la CCPC.

#### Taux de variation annuel du parc de logements entre 2009 et 2014

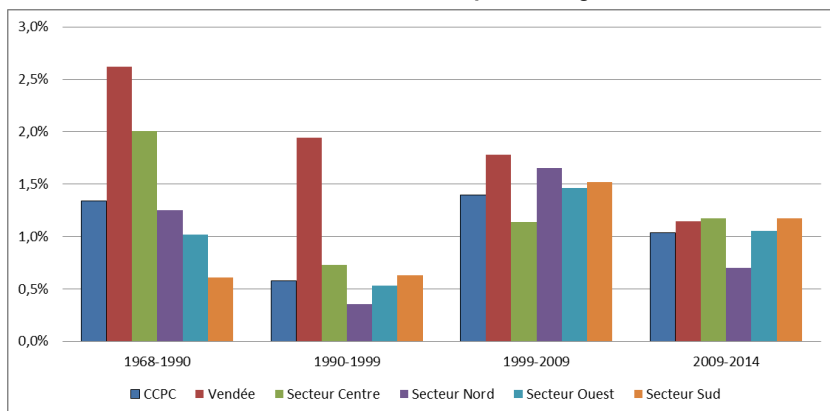


Source : Observatoire des territoires

**Evolution du nombre de logements par secteurs entre 1968 et 2014**

Communes	1968	1990	1999	2009	2014	Variations annuelles			
						1968-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Antigny	247	381	413	456	486	2,0%	0,9%	1,0%	1,3%
Bazoges-en-Pareds	404	495	521	606	623	0,9%	0,6%	1,5%	0,5%
Breuil-Barret	224	290	304	325	340	1,2%	0,5%	0,7%	0,9%
Cezais	101	122	130	157	160	0,9%	0,7%	1,9%	0,4%
La Chapelle-aux-Lys	117	120	126	136	146	0,1%	0,5%	0,8%	1,4%
La Châtaigneraie	685	1100	1164	1280	1355	2,2%	0,6%	1,0%	1,1%
Cheffois	219	302	327	411	449	1,5%	0,9%	2,3%	1,8%
Loge-Fougereuse	114	130	144	165	179	0,6%	1,1%	1,4%	1,7%
Marillet	74	71	72	83	84	-0,2%	0,2%	1,4%	0,2%
Menomblet	249	292	282	325	313	0,7%	-0,4%	1,4%	-0,7%
Saint-Hilaire-de-Voust	241	298	321	353	380	1,0%	0,8%	1,0%	1,5%
Saint-Maurice-des-Noeues	232	256	262	328	342	0,4%	0,3%	2,3%	0,8%
Saint-Maurice-le-Girard	152	209	218	263	277	1,5%	0,5%	1,9%	1,1%
Saint-Pierre-du-Chemin	403	541	561	636	653	1,3%	0,4%	1,3%	0,5%
Saint-Sulpice-en-Pareds	157	174	182	198	203	0,5%	0,5%	0,8%	0,5%
La Tardière	265	428	467	568	606	2,2%	1,0%	2,0%	1,3%
Thouarsais-Bouildroux	284	336	347	374	394	0,8%	0,4%	0,8%	1,0%
Mouilleron-Saint-Germain	451	646	679	824	893	1,6%	0,6%	2,0%	1,6%
<b>CCPC</b>	<b>4 619</b>	<b>6 191</b>	<b>6 519</b>	<b>7 488</b>	<b>7 884</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,6%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,0%</b>
Secteur Centre	1 421	2 107	2 228	2 435	2 575	1,8%	0,6%	0,9%	1,1%
Secteur Nord	1 023	1 344	1 388	1 635	1 693	1,2%	0,4%	1,7%	0,7%
Secteur Ouest	1 514	1 893	1 985	2 295	2 418	1,0%	0,5%	1,5%	1,1%
Secteur Sud	661	755	799	929	985	0,6%	0,6%	1,5%	1,2%
Vendée	153 593	271 450	322 734	385 061	407 607	2,6%	1,9%	1,8%	1,1%

Source : Insee 2017 - RGP 1968-1990-1999-2009-2014

**Evolution des taux de variation annuels du parc de logements 1968-2014**

Source : Insee 2017 - RGP 1968-1990-1999-2009-2014

Thouarsais-Bouildroux, de Marillet, de Cezais notamment se distinguent par une proportion de résidences secondaires supérieures à 15% du parc de logements. A l'inverse, les communes de La Châtaigneraie, La Tardière, Cheffois ou encore Antigny possèdent une proportion de résidences secondaires plus faibles inférieure à 5% ; Une part non négligeable de logements vacants (706) qui se concentre dans certaines communes à Marillet (21 %), La Châtaigneraie (13 %). A l'inverse, certaines communes ont une part relativement faible de logements vacants à l'image de Cezais (4 %), La Tardière (5 %).

Même si les taux de variation annuels du nombre de logements de la CCPC sont moins importants que la Vendée, l'écart entre les rythmes de production de logements de la CCPC et de la Vendée sur les différentes périodes tend à se réduire. En effet, pour la période 1968-1990, le taux de variation annuelle du nombre de logements de la CCPC est estimé à 1,3%/an alors que celui de la Vendée est à 2,6% par an, il n'est plus que de 1,1%/an pour le département entre 2009 et 2014 et 1,0% par an pour la communauté de communes.

Au niveau des secteurs, il n'y a pas de différence flagrante entre les différents rythmes de variation du nombre de logements sur chacune des périodes sauf sur la période 1968-1990 avec le secteur centre qui possède un taux de variation (1,8%/an) supérieur à celui de la CCPC (1,3%/an).

Le parc de logements de la CCPC se caractérise par :

Une large majorité de résidences principales : 7 884 (soit 82 % du parc de logement) supérieure au département de la Vendée (70 %) ;

710 résidences secondaires (9 %) inégalement réparties selon les communes. Les communes de

**Répartition du parc de logements**

Territoires	Nombre de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires		dont logements vacants	
		Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Antigny	486	421	86,7%	25	5,2%	40	8,1%
Bazoges-en-Pareds	623	468	75,2%	92	14,7%	62	10,0%
Breuil-Barret	340	271	79,7%	31	9,1%	38	11,2%
Cezais	160	128	80,1%	25	15,5%	7	4,4%
La Chapelle-aux-Lys	146	114	78,1%	20	13,7%	12	8,2%
La Châtaigneraie	1 355	1 138	84,0%	43	3,2%	174	12,8%
Cheffois	449	395	88,0%	20	4,5%	34	7,5%
Loge-Fougereuse	179	149	83,2%	18	10,1%	12	6,7%
Marillet	84	52	61,9%	14	16,7%	18	21,4%
Menomblet	313	256	81,8%	30	9,7%	27	8,5%
Mouilleron-Saint-Germain	893	728	81,5%	93	10,5%	72	8,0%
Saint-Hilaire-de-Voust	380	293	77,1%	54	14,2%	33	8,7%
Saint-Maurice-des-Noues	342	287	83,9%	34	9,9%	21	6,1%
Saint-Maurice-le-Girard	277	231	83,3%	28	10,1%	18	6,6%
Saint-Pierre-du-Chemin	653	532	81,5%	54	8,3%	67	10,3%
Saint-Sulpice-en-Pareds	203	167	82,4%	23	11,3%	13	6,4%
La Tardière	606	551	90,9%	26	4,3%	29	4,8%
Thouarsais-Bouildroux	394	285	72,3%	79	20,1%	30	7,6%
<b>CCPC</b>	<b>7 884</b>	<b>6 468</b>	<b>82,0%</b>	<b>710</b>	<b>9,0%</b>	<b>706</b>	<b>9,0%</b>
Secteur Centre	2 787	2 381	85,4%	125	4,5%	281	10,1%
Secteur Nord	1 693	1 415	83,6%	133	7,8%	146	8,6%
Secteur Ouest	2 418	1 890	78,2%	332	13,7%	196	8,1%
Secteur Sud	985	781	79,3%	120	12,2%	84	8,5%
Vendée	407 607	286 857	70,4%	99 135	24,3%	21 615	5,3%

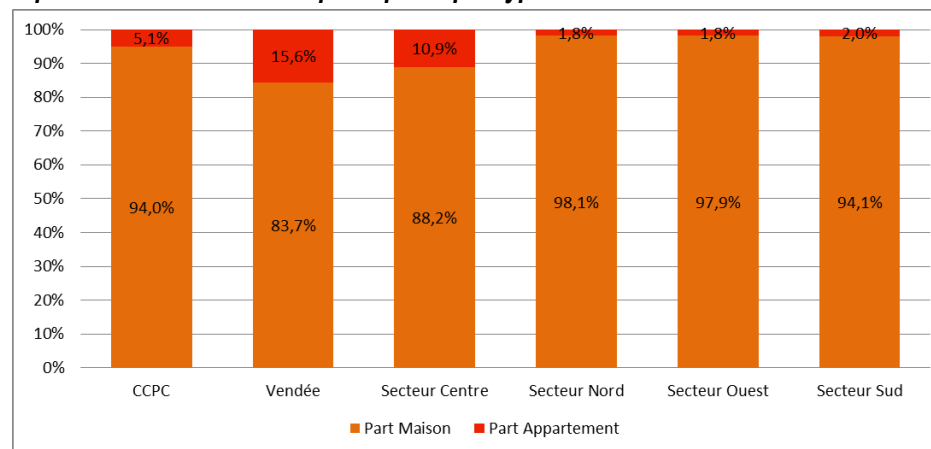
Source : Insee 2017 - RGP 2014

**Répartition des maisons et des appartements**

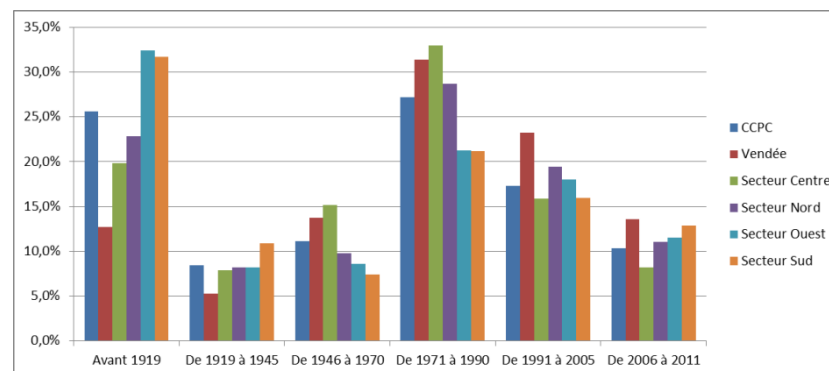
Commune	Logements	Maisons		Appartements	
		Nombre	Part	Nombre	Part
Antigny	486	473	97,3%	7	1,4%
Bazoges-en-Pareds	623	614	98,5%	7	1,1%
Breuil-Barret	340	327	96,2%	12	3,5%
Cezais	160	160	100,0%	0	0,0%
La Chapelle-aux-Lys	146	145	99,3%	0	0,0%
La Châtaigneraie	1 355	1 071	79,0%	270	19,9%
Cheffois	449	435	96,9%	13	2,9%
Loge-Fougereuse	179	177	98,9%	1	0,6%
Marillet	84	84	100,0%	0	0,0%
Menomblet	313	312	99,4%	2	0,6%
Mouilleron-Saint-Germain	893	856	95,9%	35	3,9%
Saint-Hilaire-de-Voust	380	342	90,1%	11	2,9%
Saint-Maurice-des-Noues	342	323	94,5%	8	2,3%
Saint-Maurice-le-Girard	277	268	96,8%	9	3,2%
Saint-Pierre-du-Chemin	653	645	98,8%	6	0,9%
Saint-Sulpice-en-Pareds	203	199	98,0%	1	0,5%
La Tardière	606	586	96,7%	16	2,6%
Thouarsais-Bouildroux	394	393	99,7%	1	0,3%
<b>CCPC</b>	<b>7 884</b>	<b>7 411</b>	<b>94,0%</b>	<b>398</b>	<b>5,1%</b>
Secteur Centre	2 787	2 457	88,2%	305	10,9%
Secteur Nord	1 693	1 660	98,1%	30	1,8%
Secteur Ouest	2 418	2 367	97,9%	44	1,8%
Vendée	407 607	341 114	83,7%	63 683	15,6%

Source : Insee 2017 - RGP 2014

Les résidences principales sont majoritairement développées sous la forme de maisons (94 %), proportion plus forte que le département (84 %). Sur l'ensemble des appartements de la CCPC, 68% sont concentrés sur la commune de la Châtaigneraie (270).

**Répartition des résidences principales par type en 2014**

Source : Insee 2017 - RGP 2014

**Périodes de construction des résidences principales pour la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie**

Source : Insee 2017 - RGP 2014



**b) Des résidences principales plutôt récentes et de grande taille**

Selon les chiffres de l'INSEE, en 2014, 34% des résidences principales datent d'avant 1949. Cette proportion est inégale en fonction des communes de l'intercommunalité. Les communes de Bazogues-en-Pareds et de Marillet se détachent par une majorité des résidences principales datant d'avant 1946 avec respectivement 53 % et 58 %. Les constructions plus récentes à partir de 1971 représentent 55 % des résidences principales sur la CCPC dont 27 % sur la période de 1971 à 1990. D'après le graphique ci-dessous, les secteurs ouest et sud se détachent par une proportion de logements construits avant 1919 estimée à 32 % des résidences principales. Cette part est supérieure à la proportion observée au niveau de la CCPC (26 %) et du département (13 %).

Les données Filocom 2015 montre que locataires de la CCPC occupent pour une grande partie des logements construits avant 1949 (48%) contre 28% pour le département et 35% pour la région. A l'inverse la proportion de locataires occupant des logements construits après 1990 ne s'élève qu'à 30% sur la CCPC contre 48% pour la Vendée et 39% pour le Pays de La Loire.

**Périodes de construction des résidences principales**

Territoires	Avant 1946		De 1946 à 1970		De 1971 à 1990		De 1991 à 2005		De 2006 à 2011		Résidences principales 2011 <sup>1</sup>
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
Antigny	128	30,4%	39	9,3%	141	33,5%	75	17,8%	38	9,0%	421
Bazogues-en-Pareds	248	53,7%	27	5,9%	73	15,9%	71	15,4%	42	9,1%	462
Breuil-Barret	118	44,2%	23	8,6%	82	30,7%	28	10,5%	16	6,0%	267
Cezais	63	48,9%	11	8,4%	17	13,0%	29	22,9%	9	6,9%	128
La Chapelle-aux-Lys	55	50,9%	4	3,7%	21	19,4%	14	13,0%	14	13,0%	108
La Châtaigneraie	283	25,4%	244	21,9%	363	32,5%	152	13,6%	74	6,6%	1116
Cheffois	100	26,4%	22	5,8%	117	30,9%	78	20,6%	62	16,4%	378
Loge-Fougereuse	53	35,6%	15	10,1%	43	28,9%	24	16,1%	14	9,4%	149
Marillet	30	61,2%	5	10,2%	7	14,3%	6	12,2%	1	2,0%	49
Menomblet	91	36,7%	39	15,8%	64	25,9%	38	15,4%	15	6,2%	247
Mouilleron-Saint-Germain	190	27,0%	67	9,6%	197	27,9%	143	20,3%	107	15,2%	704
Saint-Hilaire-de-Voust	109	37,0%	21	7,1%	76	25,9%	46	15,8%	41	14,1%	293
Saint-Maurice-des-Notues	139	48,6%	17	5,9%	39	13,5%	48	16,7%	44	15,3%	285
Saint-Maurice-le-Girard	62	27,9%	30	13,5%	63	28,4%	43	19,4%	24	10,8%	223
Saint-Pierre-du-Chemin	174	33,0%	44	8,3%	151	28,6%	109	20,5%	51	9,6%	529

<sup>1</sup> Les dernières données de l'INSEE 2014, pour les périodes de construction prend comme dernière année de référence, l'année 2011.

Saint-Sulpice-en-Pareds	80	48,5%	18	10,9%	34	20,6%	22	13,3%	11	6,7%	164
La Tardière	123	22,7%	50	9,2%	188	34,6%	118	21,7%	64	11,8%	543
Thouarsais-Bouildroux	113	40,5%	32	11,5%	51	18,3%	53	19,0%	30	10,8%	279
CCPC	2 158	34,0%	708	11,2%	1 726	27,2%	1 097	17,3%	657	10,4%	6 347
Secteur Centre	652	27,8%	356	15,2%	774	33,0%	373	15,9%	192	8,2%	2 347
Secteur Nord	427	31,0%	135	9,8%	395	28,7%	268	19,4%	152	11,0%	1 377
Secteur Ouest	748	40,5%	159	8,6%	392	21,3%	333	18,0%	213	11,6%	1 846
Secteur Sud	330	42,5%	58	7,4%	165	21,2%	124	16,0%	100	12,9%	776
Vendée	49 976	18,0%	38 214	13,8%	87 091	31,4%	64 437	23,2%	37 649	13,6%	277 367

Source : Insee 2017 - RGP 2014

En 2014, le parc des résidences principales se compose à 57 % de grands logements de 5 pièces et plus, une proportion plus forte que le département. Les petits logements d'une ou deux pièces sont en proportion moins présents sur la CCPC (4 %) contre 9 % pour le département. Le même constat est observé au niveau des logements de type T3 et T4 qui représentent 40 % à la CCPC et 46 % en Vendée.

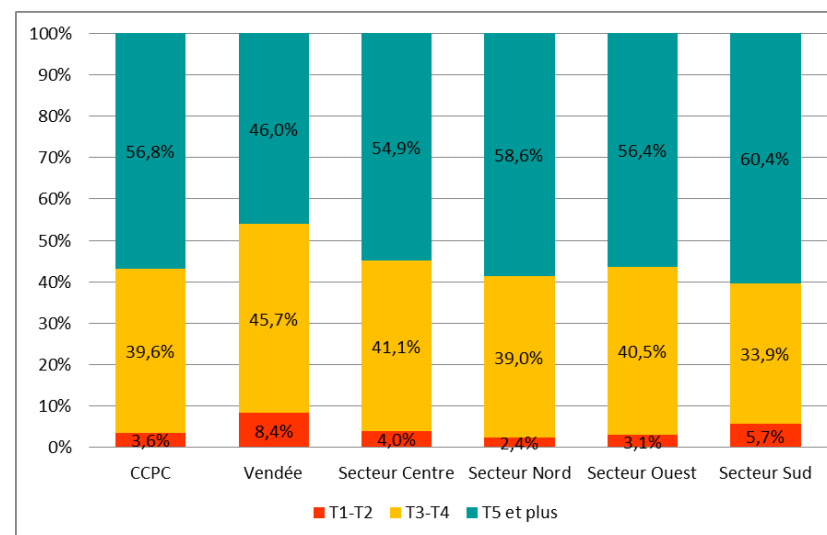
Les évolutions récentes entre 2007-2014 montrent que la proportion de petits logements (T1, T2) diminue passant de 248 logements en 2007 à 233 logements en 2014. Les logements de type T3-T4 ont enregistré la plus forte progression +297 logements supplémentaires soit (+13 %). Les grands logements de type T5 ont également augmenté +114 logements de type T5 soit (+3 %). Les évolutions montrent des disparités territoriales entre les secteurs :

Secteur sud se distingue par une augmentation de petits logements T1, T2 (19 logements supplémentaires) alors que les autres secteurs ont enregistré une baisse du nombre de petits logements. Sur ce même secteur les logements de type T3, T4 ont quant à eux diminuer (-16 logements entre 2007 et 2014) ;

Secteur nord se différencie par une diminution de grands logements de type T5 et plus (13 logements en moins) ;

Les deux autres secteurs ont connu la même dynamique avec une diminution du nombre de petits logements d'une pièce ou deux et une augmentation des logements de type T3, T4 et T5 et plus.

**La répartition des résidences principales selon le nombre de pièces**



Source : Insee 2017 - RGP 2014

**Les résidences principales par taille en 2014 et leur évolution depuis 2007**

Territoires	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014	Nombre	Variation 2007-2014
Antigny	2	nd	10	-28,5%	33	-15,3%	96	6,8%	280	10,8%
Bazoges-en-Pareds	1	nd	4	-72,9%	47	1,6%	128	30,3%	288	-0,5%
Breuil-Barret	0	-100,0%	4	30,3%	30	72,4%	61	-5,4%	176	-1,7%
Cezais	1	nd	3	193,2%	21	8,0%	32	7,5%	71	-9,7%
La Chapelle-aux-Lys	0	nd	1	-80,3%	16	43,1%	24	-1,6%	73	8,8%
La Châtaigneraie	10	1,0%	58	-17,5%	195	4,8%	339	12,6%	536	-0,1%
Cheffois	0	-100,0%	8	-48,0%	46	49,4%	102	46,2%	240	4,4%
Loge-Fougereuse	0	nd	1	-50,0%	7	-12,5%	44	12,8%	97	7,8%
Marillet	0	nd	3	45,7%	12	-2,8%	13	-39,9%	24	37,2%
Menomblet	1	-53,0%	6	41,0%	29	8,5%	71	39,1%	151	-13,1%
Mouilleron-Saint-Germain	3	-37,6%	35	-5,6%	107	14,9%	232	47,5%	351	1,3%
Saint-Hilaire-de-Voust	22	nd	4	-64,1%	31	5,4%	53	-18,1%	183	6,1%
Saint-Maurice-des-Noues	2	nd	13	28,6%	29	2,5%	76	-2,3%	167	31,7%
Saint-Maurice-le-Girard	2	nd	4	-42,5%	20	-8,6%	52	30,7%	153	8,4%
Saint-Pierre-du-Chemin	0	-100,0%	13	29,2%	72	11,8%	161	8,1%	286	-4,3%
Saint-Sulpice-en-Pareds	1	-0,2%	4	-43,0%	23	27,5%	39	-5,1%	101	10,7%
La Tardière	9	833,8%	3	-22,2%	57	9,5%	167	9,0%	315	7,5%
Thouarsais-Bouildroux	0	-100,0%	6	23,4%	25	16,9%	73	7,3%	181	4,0%
<b>CCPC</b>	<b>54</b>	<b>107,5%</b>	<b>179</b>	<b>-19,4%</b>	<b>798</b>	<b>10,2%</b>	<b>1 763</b>	<b>14,5%</b>	<b>3 673</b>	<b>3,2%</b>
Secteur Centre	21	76,7%	75	-17,8%	315	6,9%	663	8,9%	1 307	3,6%
Secteur Nord	3	-51,5%	31	-15,8%	166	16,2%	386	24,7%	829	-1,6%
Secteur Ouest	6	-23,1%	52	-24,3%	238	14,1%	528	26,1%	1 066	1,7%
Secteur Sud	24	nd	21	-17,0%	78	1,2%	186	-8,4%	472	15,8%
Vendée	6 253	7,3%	17 750	10,9%	49 496	10,8%	81 482	13,5%	131 876	11,9%

Source : Insee 2017 – RGP 2007 et 2014

L'analyse croisée entre la répartition des personnes par ménages et la répartition des résidences principales par nombre de pièces permet de mettre en évidence une offre en résidences principales orientée vers des grands logements en décalage avec le profil des ménages composé majoritairement d'une ou deux personnes. Au-delà de l'adéquation entre la taille des ménages et celles des logements, le tableau montre que les évolutions sociologiques liées recomposition des ménages (décohabitation, recomposition ...) sont plus rapides que l'adaptation du parc du logement.

Il n'y a bien évidemment rien de normatif dans cette comparaison, chacun étant libre de choisir la taille de logement qui lui convient. Par exemple, en cas de divorce d'un ménage avec deux enfants. Les parents chercheront à avoir un logement de 3 ou 4 pièces qui permet l'accueil des enfants. D'un autre côté, les ménages souhaitant se loger dans un petit logement peuvent rencontrer des difficultés à trouver un petit logement et devront occuper un logement plus grand, faute de ne pas trouver ce qui leur correspond. Concrètement, cela sous-entend pour eux, un loyer et/ou des charges plus élevés auxquels ils auraient souhaité, peut-être, échapper.

### Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
	1 à 2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.
Ménages	68%	12%	13%	7%
Résidences Principales	4%	12%	27%	57%

Source : Insee 2017 – RGP 2014

Mouilleron St Germain - 2018 - Crédits ASTUS



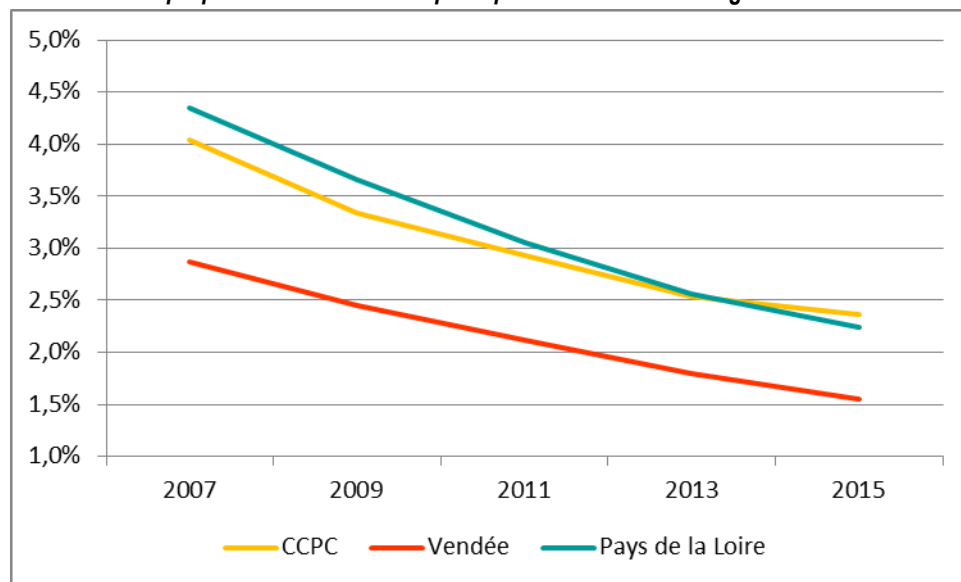
## c) Une amélioration de la qualité des habitations encore à conforter

En 2014, sur la CCPC 135 résidences principales sont sans salle de bains, baignoire ou douche (soit 2,1 % du parc de résidences principales). Cette proportion est légèrement plus importante que celle observée à l'échelle du département. La proportion de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche oscille entre 1,8 % et 2,8 % entre les secteurs de l'intercommunalité.

**Résidences principales sans salle de bains**

Territoires	Nombre de résidences principales	Nombre de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche	Pourcentage de ces logements
Antigny	421	8	1,9%
Bazoges-en-Pareds	468	8	1,7%
Breuil-Barret	271	5	1,8%
Cezais	128	3	2,3%
La Chapelle-aux-Lys	114	4	3,5%
La Châtaigneraie	1 138	24	2,1%
Cheffois	395	4	1,0%
Loge-Fougereuse	149	2	1,3%
Marillet	52	4	7,7%
Menomblet	256	6	2,2%
Mouilleron-Saint-Germain	728	20	2,8%
Saint-Hilaire-de-Voust	293	7	2,4%
Saint-Maurice-des-Noues	287	9	3,1%
Saint-Maurice-le-Girard	231	6	2,6%
Saint-Pierre-du-Chemin	532	9	1,7%
Saint-Sulpice-en-Pareds	167	1	0,6%
La Tardière	551	6	1,1%
Thouarsais-Bouldroux	285	9	3,2%
<b>CCPC</b>	<b>6 468</b>	<b>135</b>	<b>2,1%</b>
Secteur Centre	2 381	43	1,8%
Secteur Nord	1 415	25	1,7%
Secteur Ouest	1 890	45	2,4%
Secteur Sud	781	22	2,8%
Vendée	286 857	5 267	1,8%

Source : Insee 2017 – RGP 2014

**L'évolution de la proportion de résidences principales classées en catégorie cadastrale 7 et 8**

Source : indicateurs DREAL PdL/Filocom d'après DGI

La classification cadastrale réalisée par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) permet de mesurer l'état de confort des résidences principales sur une échelle de 1 (grand luxe) à 8 (qualité très médiocre).

En 2015, 2,4 % des résidences principales de CCPC sont classées en mauvaise état (classement cadastral 7 et 8) contre 1,5% pour la Vendée et 2,2% pour la région.

Le graphique ci-contre montre qu'au même titre que le département et la région, la proportion de résidences principales en mauvaise état a diminué entre 2007 et 2015 passant pour la CCPC de 4,0% en 2007 à 2,4% en 2015 des résidences principales. Sur la CCPC, le nombre de résidences principales classés en catégorie 7 et 8 a également diminué passant de 250 en 2007 à 157 en 2015.

**Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)**

Le classement en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est issu du croisement du classement cadastral du logement et du revenu des occupants et regroupe :

Les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence inférieur à 70% au seuil de pauvreté

Les résidences principales privées de catégories cadastrales 7 et 8 occupées par des ménages au revenu fiscal de référence à 150% au seuil de pauvreté

En 2013, la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie compte 339 logements identifiés en tant que parc privé potentiellement indigne (PPPI) soit 5,5% du parc de résidences principales privées. A l'instar du canton et du département, le nombre de PPPI sur la CCPC a diminué passant de 419 en 2005 à 413 PPPI en 2009 pour atteindre 339 en 2013. Au sein de la CCPC, les logements classés en PPPI sont caractérisés par une proportion importante de logements datant d'avant 1949 (84,4%), plus forte que celle du département (60,3%).

Sur la CCPC, les ménages habitant au sein du PPPI sont représentés à :

- 59,3% par des propriétaires occupants contre 33,3% par des locataires ;
- 3,5% de jeunes ménages (25 ans et moins) ;
- 46% par des ménages âgés (60 ans et plus).

**Comparatif du Parc Privé Potentiellement indigne entre la CCPC, le Canton de la Châtaigneraie et la Vendée en 2013**

	CC du Pays de la Châtaigneraie	Châtaigneraie (Canton)	Vendée
Nombre de PPPI et part dans l'ens. des RP privées	339 (5,5%)	717 (5,8%)	10 976 (4,0%)
PPPI < 1949 : nombre et part dans l'ens. du PPPI	286 (84,4%)	620 (86,5%)	6 622 (60,3%)
PPPI < 1949 avec enfants ≤ 6 ans / Part dans le PPPI	38 (11,2%)	73 (10,2%)	726 (6,6%)
Population du PPPI	771,5	1 510,5	21 043,5
Propriétaires occupants (PO) : nombre et part dans l'ens. du PPPI	201 (59,3%)	466 (65,0%)	5586 (50,9%)
Jeunes ménages (≤ 25ans) : nombre et part dans l'ens. du PPPI	12 (3,5%)	25 (3,5%)	636 (5,8%)
Ménages âgés (≥ 60ans) : nombre et part dans l'ens. du PPPI	156 (46,0%)	374 (52,2%)	4 969 (45,3%)
Nombre de PPPI en 2005	419	995	11 330
Nombre de PPPI en 2009	413	895	12 336
Evolution 2005-2013	-19%	-28%	-3%

Source : Filocom 2013- traitement ANAH - CD Rom Privé Potentiellement Indigne- données 2013

**Les copropriétés dégradées**

L'analyse de l'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah issu du croisement des données liées au profil des ménages (ressources, taille, profil) et les caractéristiques du logement (sur-occupation, taux de rotation, qualité, vacance). Cette analyse permet de classer les copropriétés par familles A, B, C et D :

Famille A : correspondent au parc de copropriétés où aucune difficulté n'est recensée ;

Famille B : parc de copropriétés à surveiller ;

Famille C : parc de copropriétés potentiellement vulnérables.

Famille D : parc de copropriétés potentiellement dégradées

Sur la CCPC, 1 copropriété dégradée est recensée sur la commune de la Châtaigneraie. Elle est identifiée en famille D et regroupe entre 2 et 11 logements pour une période de construction estimée avant 1949. Cette copropriété est caractérisée par une occupation de résidences principales et quelques logements vacants par une majorité de locataires (>80%).

***Le profil des ménages éligibles aux aides de l'ANAH***

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
1 personne	14 508 €	18 598 €
2 personnes	21 217€	27 200€
3 personnes	25 517 €	32 710 €
4 personnes	29 809 €	38 215 €
5 personnes	34 121 €	43 742 €
Par personne supplémentaire	+ 4 301	+ 5 510

Source : ANAH - 2018

D'après les données Filocom 2015 :

66% des ménages des ménages de la CCPC sont éligibles aux aides de l'ANAH ;

64% des ménages sont non imposables (55% pour le département)

17% vivent sous le seuil de pauvreté (14% pour le département).

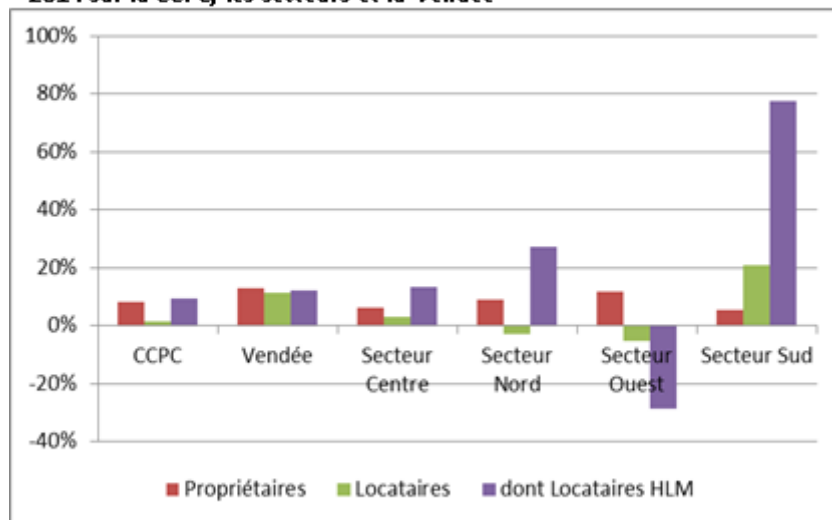


## d) Une large majorité de propriétaires occupants

En 2014 sur la CCPC, 4 943 résidences principales sont occupées par des propriétaires, soit 76,4% des statuts d'occupation des résidences principales. Cette part est plus élevée que celle observée à l'échelle vendéenne (72,3%).

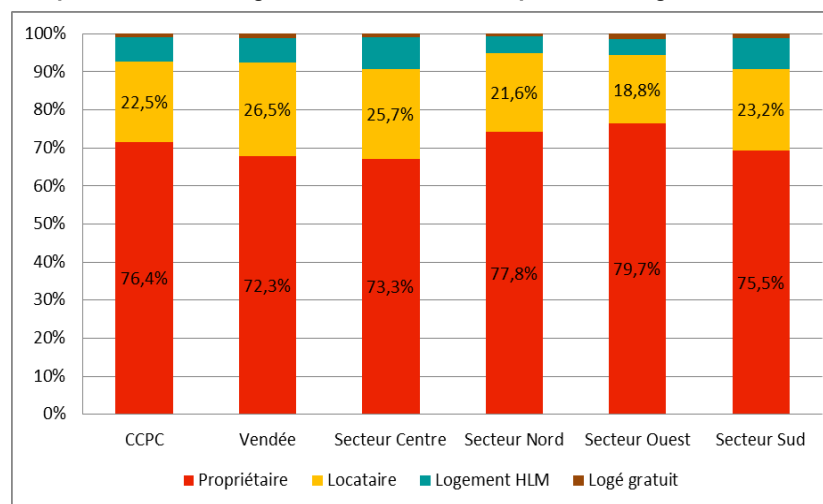
Entre 2007 et 2014, la variation du nombre de ménages selon le statut d'occupation montre que sur la CCPC ce sont les ménages propriétaires (+8%) et ménages locataires HLM (+9%) qui ont le plus progressé. La même dynamique est observée à l'échelle du département avec +12% de locataires en HLM et +13% de propriétaires. Les locataires du parc privé, ont peu progressé sur la CCPC +1% entre 2007 et 2014 alors que le nombre de locataires du parc privé a progressé de +11% en Vendée.

**La variation du nombre de ménages selon le statut d'occupation 2007-2014 sur la CCPC, les secteurs et la Vendée**



Source : Insee 2017, RGP 2014

**Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements**



Source : Insee 2017, RGP 2014

Sur les secteurs, les dynamiques 2007-2014 montrent que le nombre de propriétaires a progressé sur l'ensemble des secteurs alors les locataires en particulier du parc HLM ont connu des variations. Ainsi, les secteurs centre, nord et sud ont connu une augmentation du nombre de locataires HLM alors que le secteur ouest a enregistré une diminution du nombre de locataires HLM.

**La répartition des statuts d'occupation du parc de logements en 2014**

Territoire	Propriétaires		Locataires		Dont locataires HLM louée vide		Logés gratuitement	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Antigny	341	81%	75	18%	14	3%	5	1%
Bazoges-en-Pareds	384	82%	74	16%	12	3%	10	2%
Breuil-Barret	221	82%	49	18%	13	5%	1	0%
Cezais	91	71%	28	22%	3	2%	9	7%
La Chapelle-aux-Lys	90	79%	22	19%	11	10%	2	2%
La Châtaigneraie	728	64%	396	35%	164	14%	14	1%
Cheffois	307	78%	84	21%	26	7%	4	1%
Loge-Fougereuse	122	82%	24	16%	8	5%	3	2%
Marillet	37	71%	15	29%	3	6%	0	0%
Menomblet	201	78%	53	21%	5	2%	2	1%
Mouilleron-Saint-Germain	550	76%	174	24%	44	6%	4	1%
Saint-Hilaire-de-Voust	212	72%	78	27%	40	14%	3	1%
Saint-Maurice-des-Noues	219	76%	64	22%	18	6%	4	1%
Saint-Maurice-le-Girard	196	85%	35	15%	6	3%	0	0%
Saint-Pierre-du-Chemin	397	75%	133	25%	32	6%	3	1%
Saint-Sulpice-en-Pareds	148	89%	18	11%	4	2%	1	1%
La Tardière	456	83%	93	17%	30	5%	2	0%
Thouarsais-Bouildroux	243	85%	39	14%	9	3%	3	1%
CCPC	4 943	76%	1 455	22%	442	7%	70	1%
Vendée	207 365	72%	75 991	26%	19 501	7%	3 501	1%
Secteur Centre	1 746	73%	613	26%	221	9%	22	1%
Secteur Nord	1 101	78%	305	22%	69	5%	9	1%
Secteur Ouest	1 506	80%	356	19%	83	4%	29	2%
Secteur Sud	590	76%	181	23%	69	9%	10	1%

Source : Insee 2017, RGP 2014

e) *Les résidences secondaires*

En 2014, sur la CCPC il est dénombré 7 884 résidences secondaires soit 9 % du parc de logements alors que cette part s'élève à 24 % pour le département.

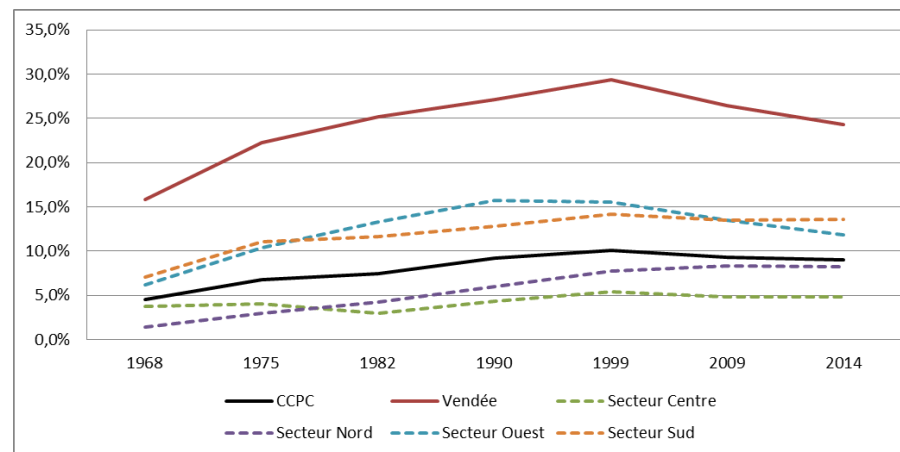
La proportion de résidences secondaires dans le parc de logements a progressé sur les périodes 1968 à 1999, passant de 4,5 % à 10,1 %.

Les communes de Saint-Pierre-du-Chemin et Moulleron-Saint-Germain possèdent une proportion de résidences secondaires plus forte que celle du département avec respectivement 26,6 % et 24,6 %. A l'inverse, les communes de la Châtaigneraie, de Saint-Sulpice-en-Pareds, de Saint-Maurice-Girard et de Cheffois possèdent une faible proportion de résidences secondaires inférieure à 5 % du parc de logement.

Le secteur du centre se distingue par une proportion plus faible de résidences secondaires (4,9 %) à l'inverse du secteur sud (13,6 %).

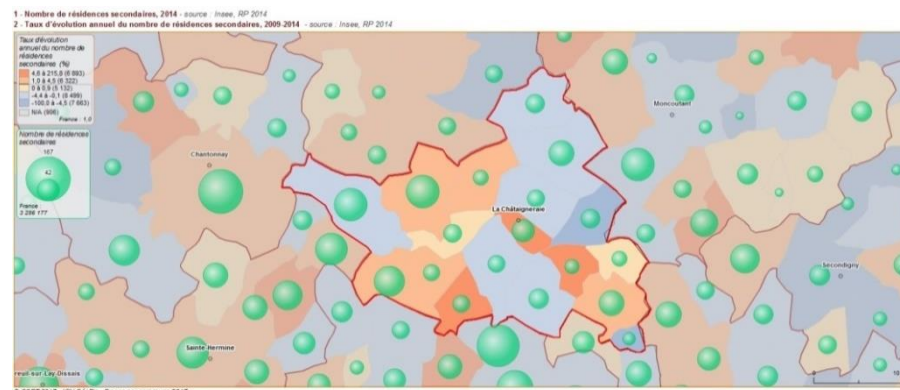
Les évolutions récentes, comme l'illustre la carte ci-contre, montrent des disparités territoriales entre des communes où le nombre de résidences secondaires a progressé (à l'image de Cezais, La Châtaigneraie et Loge-Fougereuse) et d'autres communes où le nombre de résidences secondaires a diminué (comme à Breuil-Barret et à Marillet).

**Evolution de la part des résidences secondaires depuis 1968**



Source : Insee 2017, RGP 2014

**Taux de variation annuel des résidences secondaires entre 2009 et 2014**



Source : Observatoire des territoires

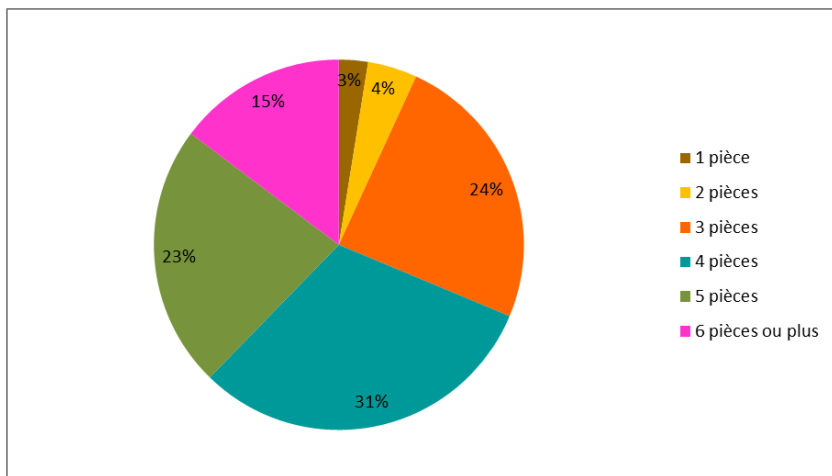
**Le nombre et la part de résidences secondaires dans le parc de logements**

	1968		1982		1999		2009		2014	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Antigny	5	2,0%	21	6,3%	20	4,8%	31	6,8%	25	5,2%
Bazoges-en-Pareds	25	6,2%	69	15,0%	97	18,6%	99	16,3%	92	14,7%
Breuil-Barret	13	5,8%	15	5,7%	35	11,5%	41	12,6%	31	9,1%
Cezais	6	5,9%	16	14,0%	18	13,8%	16	10,5%	25	15,5%
La Chapelle-aux-Lys	4	3,4%	11	9,2%	21	16,7%	20	14,7%	20	13,7%
La Châtaigneraie	25	3,6%	16	1,5%	42	3,6%	29	2,3%	43	3,2%
Cheffois	6	2,7%	14	5,2%	17	5,2%	18	4,5%	20	4,5%
Loge-Fougereuse	2	1,8%	9	6,7%	7	4,9%	13	8,2%	18	10,1%
Marillet	16	21,6%	11	14,7%	23	31,9%	24	28,9%	14	16,7%
Menomblet	0	0,0%	11	3,9%	27	9,6%	32	9,7%	30	9,7%
Mouilleron-Saint-Germain	16	3,5%	41	7,6%	66	9,7%	81	9,8%	93	24,6%
Saint-Hilaire-de-Voust	9	3,7%	36	12,7%	52	16,2%	51	14,5%	54	15,7%
Saint-Maurice-des-Noeues	20	8,6%	30	12,3%	31	11,8%	36	11,1%	34	12,3%
Saint-Maurice-le-Girard	2	1,3%	12	6,6%	21	9,6%	28	10,6%	28	4,3%
Saint-Pierre-du-Chemin	7	1,7%	15	3,1%	43	7,7%	59	9,3%	54	26,6%
Saint-Sulpice-en-Pareds	14	8,9%	16	9,6%	24	13,2%	21	10,7%	23	3,8%
La Tardière	11	4,2%	8	2,1%	30	6,4%	27	4,8%	26	6,6%
Thouarsais-Bouildroux	29	10,2%	75	23,7%	83	23,9%	73	19,5%	79	8,8%
CCPC	210	4,5%	426	7,5%	657	10,1%	700	9,4%	710	9,0%
Vendée	24322	15,8%	59185	25,2%	94866	29,4%	101947	26,5%	99 135	24,3%
Secteur Centre	54	3,8%	60	3,0%	127	5,4%	128	4,9%	125	4,9%
Secteur Nord	15	1,5%	52	4,3%	108	7,8%	137	8,4%	133	8,2%
Secteur Ouest	94	6,2%	228	13,3%	309	15,6%	310	13,5%	332	11,8%
Secteur Sud	47	7,1%	86	11,7%	113	14,1%	125	13,5%	120	13,6%

Source : Insee 2017, RGP 2014

En 2014, les résidences secondaires sont composées à 55 % de logements de 3 à 4 pièces. A l'inverse les résidences secondaires de petites tailles (1 ou 2 pièces) ne représentent que 7%. Les résidences secondaires sont en majorité de plus petite taille (55% des résidences secondaires ont 3-4 pièces) que les résidences principales avec 57% qui ont 5 pièces et plus.

**Répartition par taille des résidences secondaires** Source : Insee 2017, RGP 2014

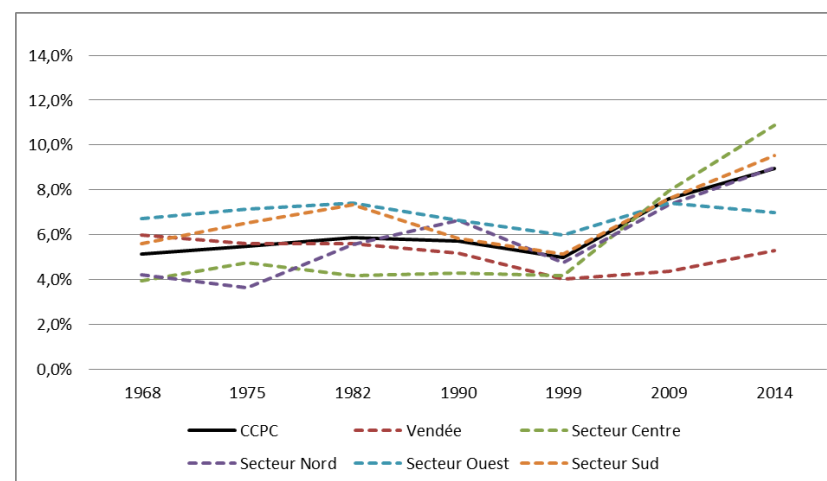


Nombre de pièces	Résidences principales	Résidences secondaires
1-2 pièces	4%	7%
3 -4 pièces	39%	55%
5 pièces et plus	57%	38%

#### f) Les logements vacants

En 2014, la CCPC compte 706 logements vacants soit 9% du parc de logements. Le graphique et les données montrent une progression du nombre et de la part de logements vacants, estimés en 1968 à 238 logements (5,3% du parc total de logements). Une forte progression de la part de logements est observée à partir de 1999 passant de 5 % à 9 % du parc. Le nombre de logements vacants a été multiplié par deux passant de 324 en 1999 à 706 en 2014. L'évolution observée à l'échelle départementale suit une autre tendance où la part de logements vacants a légèrement diminué.

#### Evolution de la part des logements vacants



Source : Insee 2017, RGP 2014

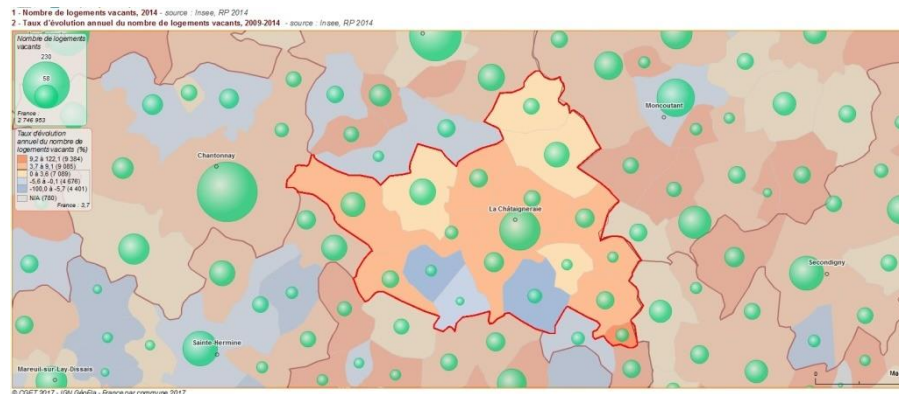
La carte ci-contre montre une augmentation du nombre de logements vacants dans la plupart des communes de la CCPC exceptées pour les communes de Saint-Sulpice-en-Pareds, Cezais et Saint-Maurice-des-Noues.

#### Le nombre de logements vacants

	Source INSEE, RP 2014	Source : Filocom 2015	Source : DGFIP
Antigny	40	31	
Bazoges-en-Pareds	62	69	
Breuil-Barret	38	25	
Cezais	7	23	
La Chapelle-aux-Lys	12	15	
La Châtaigneraie	174	170	
Cheffois	34	48	
Loge-Fougereuse	12	14	
Marillet	18	15	
Menomblet	27	25	
Mouilleron-Saint-Germain	72	89	
Saint-Hilaire-de-Voust	33	62	
Saint-Maurice-des-Noues	21	24	
Saint-Maurice-le-Girard	18	29	
Saint-Pierre-du-Chemin	67	78	
Saint-Sulpice-en-Pareds	13	15	
La Tardière	29	40	
Thouarsais-Bouildroux	30	34	
CCPC	706	806	
Vendée	21 615	22 905	
Secteur Centre	281	266	
Secteur Nord	146	180	
Secteur Ouest	196	245	
Secteur Sud	84	115	

Source : INSEE RP 2014, indicateurs DREAL PdL/Filocom d'près DGI

#### Taux de variation annuel de logements vacants entre 2009 et 2014



Source : Observatoire des territoires

Selon Filocom 2015, le nombre de logements vacants depuis plus de trois ans s'élève à 323 logements en 2015 soit 4% du parc total de logement.

L'évolution entre 2007 et 2015 montre que le nombre de logements vacants de plus de trois ans a progressé passant de 165 en 2007 à 323 en 2015. Cette progression du nombre de logements durablement vacants évolue globalement au même rythme que l'évolution du parc total de logement. Entre 2007 et 2015, la proportion de logements vacants de plus de trois ans a progressé dans le parc de logement passant de 2,2% en 2007 à 4% en 2015.



Bazoges en Pareds - Crédit ASTUS - 2018

**Le nombre de logements durablement vacants**

	Logements vacants depuis plus de 2 ans Source : DGFIP	Logements vacants depuis plus de 3 ans Source : Filocom 2015
Antigny		13
Bazoges-en-Pareds		33
Breuil-Barret		ns
Cezais		ns
La Chapelle-aux-Lys		ns
La Châtaigneraie		65
Cheffois		13
Loge-Fougereuse		ns
Marillet		ns
Menomblet		13
Mouilleron-Saint-Germain		30
Saint-Hilaire-de-Voust		36
Saint-Maurice-des-Noues		ns
Saint-Maurice-le-Girard		ns
Saint-Pierre-du-Chemin		37
Saint-Sulpice-en-Pareds		ns
La Tardière		15
Thouarsais-Bouildroux		17
<b>CCPC</b>		<b>323</b>
Vendée		6708
Secteur Centre		ns
Secteur Nord		ns
Secteur Ouest		ns
Secteur Sud		ns

Source : indicateurs DREAL PdL/Filocom d'après DGI



Cheffois - 2018 - Crédit ASTUS

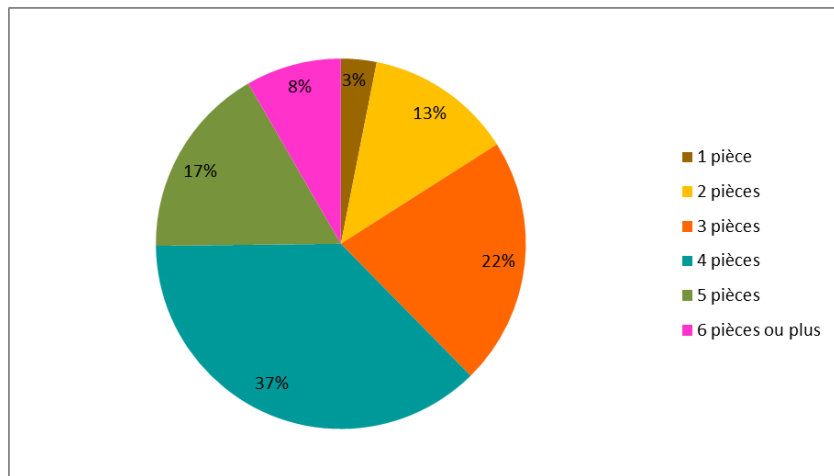
Nombre et part de logements vacants dans le parc total	1968		1982		1999		2009		2014	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Antigny	12	4,9%	9	2,7%	17	4,1%	29	6,4%	40	8,1%
Bazoges-en-Pareds	14	3,5%	32	6,9%	28	5,4%	47	7,7%	62	10,0%
Breuil-Barret	19	8,5%	11	4,2%	18	5,9%	25	7,7%	38	11,2%
Cezais	6	5,9%	3	2,6%	7	5,4%	9	5,9%	7	4,4%
La Chapelle-aux-Lys	7	6,0%	12	10,0%	4	3,2%	10	7,4%	12	8,2%
La Châtaigneraie	17	2,5%	58	5,6%	51	4,4%	136	10,6%	174	12,8%
Cheffois	9	4,1%	17	6,3%	11	3,4%	27	6,5%	34	7,5%
Loge-Fougereuse	4	3,5%	13	9,6%	11	7,6%	12	7,5%	12	6,7%
Marillet	13	17,6%	11	14,7%	7	9,7%	7	8,4%	18	21,4%
Menomblet	8	3,2%	31	10,9%	12	4,3%	24	7,3%	27	8,5%
Mouilleron-Saint-Germain	26	5,8%	38	7,1%	41	6,0%	63	7,7%	72	18,9%
Saint-Hilaire-de-Voust	10	4,1%	15	5,3%	12	3,7%	22	6,1%	33	9,6%
Saint-Maurice-des-Noeues	10	4,3%	15	6,2%	11	4,2%	30	9,1%	21	7,6%
Saint-Maurice-le-Girard	7	4,6%	3	1,6%	13	6,0%	12	4,7%	18	2,8%
Saint-Pierre-du-Chemin	19	4,7%	17	3,5%	30	5,3%	57	9,0%	67	33,0%
Saint-Sulpice-en-Pareds	13	8,3%	23	13,8%	10	5,5%	18	9,2%	13	2,1%
La Tardière	8	3,0%	7	1,8%	12	2,6%	19	3,3%	29	7,4%
Thouarsais-Bouildroux	36	12,7%	19	6,0%	29	8,4%	23	6,1%	30	3,4%
CCPC	238	5,2%	334	5,9%	324	5,0%	570	7,6%	706	9,0%
Vendée	9211	6,0%	13119	5,6%	13039	4,0%	16854	4,4%	21615	5,3%
Secteur Centre	56	3,9%	85	4,2%	98	4,2%	209	8,0%	281	10,9%
Secteur Nord	43	4,2%	68	5,6%	66	4,8%	120	7,3%	146	9,0%
Secteur Ouest	102	6,7%	127	7,4%	119	6,0%	170	7,4%	196	7,0%
Secteur Sud	37	5,6%	54	7,3%	41	5,1%	71	7,6%	84	9,5%

Source : Insee 2017, RGP 2014



En 2014, les logements vacants sont composés à 59 % de logements de 3 à 4 pièces. A l'inverse les logements vacants de petites tailles (1 ou 2 pièces) ne représentent que 16%. Les résidences secondaires sont en majorité de plus petites tailles (59% des résidences secondaires ont 3-4 pièces) que les résidences principales dont 57% ont 5 pièces et plus.

### Répartition par taille des logements vacants



Nombre de pièces	Résidences principales	Logements vacants
1-2 pièces	4%	16%
3 -4 pièces	39%	59%
5 pièces et plus	57%	25%

Source : Insee 2017, RGP 2014

## 2. LES DIFFÉRENTES RÉPONSES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Rappel : les objectifs du PDALHPD

Le PDALHPD 2016-2020 s'articule autour de 3 axes :  
 L'offre et l'accès à l'offre d'hébergement et de logement ;  
 La lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;  
 Le traitement des impayés et la prévention des expulsions.

*a) Les actions du PDALHPD*

## Axe 1 – Offre et accès à l'offre de logement et d'hébergement

**Action 1.3- Adapter les logements aux problématiques de la perte d'autonomie. Les objectifs de cette action sont de « poursuivre l'adaptation à la perte d'autonomie des logements existants Encourager la création de logements adaptés à la perte d'autonomie et aux revenus des ménages concernés, à proximité des services.**

En :

- Encourageant, la prise en compte des enjeux de la perte d'autonomie concernant l'adaptation des logements sur les territoires dans les programmes locaux de l'habitat (PLH), en quantifiant les besoins sur l'ensemble du parc de logement (privé, public, existant, offre nouvelle) avec une approche qualitative (localisation, services, surfaces...).
- Priorisant le public des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes pour les travaux relatifs à l'autonomie dans les programmes d'actions (ANAH, fonds propres ...).
- Incitant les EPCI à participer au financement partenarial de ces travaux notamment dans les opérations programmées.
- Encourageant la création de logements adaptés publics ou privés en veillant à l'accessibilité financière d'une partie d'entre eux et à leur localisation.
- Selon la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015, étudier la possibilité de flécher les logements neufs et existants adaptés à la perte d'autonomie. »

*b) L'accueil des personnes âgées*

L'indice de vieillissement est de 1,04 en Vendée (contre 0,84 dans les Pays de la Loire et 0,87 en France métropolitaine). Cet indice est en croissance constante : la population des plus de 60 ans est de 27.5 % au dernier recensement. « En Vendée, 85 % des personnes âgées de 75 ans et plus souhaitent rester à leur domicile. » (Schéma personnes âgées 85)

L'âge d'entrée en établissement est en moyenne de 88 ans en Vendée (83 ans au niveau national).

**Le maintien à domicile**

Le schéma « bien vieillir 2010-2014 » soulignait que la Vendée bénéficiait d'un « réseau d'aide à domicile parmi les plus denses et les plus dynamiques en France ».

Les SSIAD (Soins et Services Infirmiers à Domicile) présents sur le territoire assurent une bonne qualité de service pour les besoins du quotidien. A ces associations s'ajoutent les CCAS, le réseau associatif, dont l'UDAMAD. Leurs prestations sont saluées par l'ensemble des maires des différentes communes concernées.

Elles permettent également de favoriser une forme de mobilité pour les personnes âgées puisqu'elles peuvent les accompagner faire leurs courses ou à des rendez-vous médicaux, pour peu que ces derniers se situent dans un secteur géographiquement proche.

Le territoire est également couvert par le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) gérontologique Est Vendée, qui a une mission d'accueil, d'écoute, d'information, de conseil et de soutien aux personnes âgées et à leurs familles.

L'adaptation des logements au vieillissement répond souhait de rester à domicile le plus longtemps possible : en rendant plus fonctionnels des logements spacieux et peu adaptés.

Lors des entretiens réalisés, l'apport important du monde associatif (ADMR) a été souligné.

Lors des entretiens, les élus ont souligné le fait que les personnes âgées cherchaient à se rapprocher de La Châtaigneraie pour l'offre en services. L'inadaptation du logement, son isolement peuvent provoquer le départ en établissement.



### **Les familles d'accueil**

Pour favoriser le maintien à domicile la présence d'accueil et d'hébergements temporaires est primordiale.

Les familles d'accueil constituent une solution alternative aux établissements, et peuvent soulager les aidants. En 2010, le territoire comptait 4 familles d'accueil : 2 pour adultes handicapés et 2 pour personnes âgées.

### **L'accueil en établissement (source chiffrée : Conseil Départemental 85 - 2017)**

Il y a 9 établissements sur le territoire, qui offrent un total de 410 places, dont 257 en EHPAD, réparties comme suit

#### **5 EHPAD existent sur le territoire, dont 14 accueils temporaires et 6 places en accueil de jour :**

- 2 publics à La Châtaigneraie, dont un à l'hôpital. EHPAD Bon accueil offre un tarif journalier à partir de 39.50 €. L'EHPAD à l'hôpital des collines Vendéennes offre un tarif journalier à partir de 57.88 €
- 1 privé à Antigny, avec un tarif journalier à partir de 50.43 €;
- 1 privé à Mouilleron St Germain, avec un tarif journalier à partir de 60€ ;
- 1 EHPAD public, La pierre rose, à St Pierre du Chemin offre un tarif journalier à partir de 38.22 €

**2 MARPA- résidences autonomie :**

MARPA La Fragonnette est une maison de retraite de type Etablissement d'Hébergement qui peut héberger 24 personnes âgées résidentes sur 23 F1 ou F1bis (30 m<sup>2</sup>) et 1 F2 (50 m<sup>2</sup>). Cet établissement est situé à Saint-Hilaire-de-Voust, Vendée (85), et appartient au secteur public. Les loyers vont de 1460.01 € à 2 168.76 €, en moyenne/ mois, repas compris.

*La clé de sol - Moulleron St Germain - Crédit photo-ASTUS 2017*

Une résidence autonomie, les tilleuls, gérée par le CCAS, à St Maurice Le Girard, 24 places, il s'agit d'un mode d'hébergement collectif non médicalisé accueillant des personnes âgées autonomes. Il offre 22 studios, F1 ou F1bis (32m<sup>2</sup>) et 2 F2 (45m<sup>2</sup>). Les loyers vont de 1306.55 € à 1 105.77 €, en moyenne/ mois, repas compris. L'établissement de St Maurice Le Girard offre cependant 2 places pour personnes âgées dépendantes. Cet établissement est toujours complet.

TYPE_ETAB	ETABLISSEMENT	COMMUNE_ETAB	CAPACITE	Nombre de places habilitées à l'aide sociale	Hébergement permanent en EHPAD	Hébergement permanent en USLD	Hébergement Temporaire*	Hébergement en Accueil de Jour	PASA et UHR*	Places Hébergement permanent Alzheimer*
EHPAD	EHPAD Hôpital Local Les Collines Vendéennes	CHATAIGNERAIE (LA)	54	54	38	0	10	6	18	0
	EHPAD La Clé de Sol	MOUILLERON-SAINT-GERMAIN	60	10	60	0	0	0	0	12
	EHPAD La Pierre Rose	SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	70	70	69	0	1	0	0	0
	EHPAD Le Bocage	ANTIGNY	76	16	76	0	0	0	0	12
	EHPAD Le Bon Accueil	CHATAIGNERAIE (LA)	72	72	71	0	1	0	0	0
	USLD Hôpital local Les Collines Vendéennes	CHATAIGNERAIE (LA)	42	42	0	42	0	0	0	0
MARPA	MARPA La Fragonnette	SAINT HILAIRE DE VOUST	24	24	23	0	1	0	0	0
	MARPA Les Tilleuls	SAINT MAURICE LE GIRARD	24	24	23	0	1	0	0	0
<b>Total général</b>			<b>422</b>	<b>312</b>	<b>360</b>	<b>42</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>

SOURCE : CONSEIL DÉPARTEMENTAL 85 - 2018

## Autre type d'hébergement pour personnes âgées :

GESTIONNAIRE	COMMUNE	RAISON SOCIALE	CATEGORIE	NB_PLACES_AUTORISEES
ASSOCIATION LA MAISON	LA CHATAIGNERAIE	SAVS "La Maison des Sources"	SAVS	9
LES COLLINES VENDEENNE	LA CHATAIGNERAIE	FOYER DE VIE LES COLLINES VENDEENNES	FOYER DE VIE	34
		FOYER HANDICAPES VIEILLISSANTS LE PRE BAILLY	FOYER DE VIE	28
	LA TARDIERE	SAVS DE LA TARDIERE	SAVS	8
	SAINT PIERRE DU CHEMIN	FAM RESIDENCE COMTESSE D'ASNIERES	FOYER D'ACCUEIL MEDICALISE	28
		FOYER DE VIE RESIDENCE COMTESSE D'ASNIERES	FOYER DE VIE	27
		FOYER HANDICAPES VIEILLISSANTS RESIDENCE COMTESSE D'ASNIERES	MRPHV	12

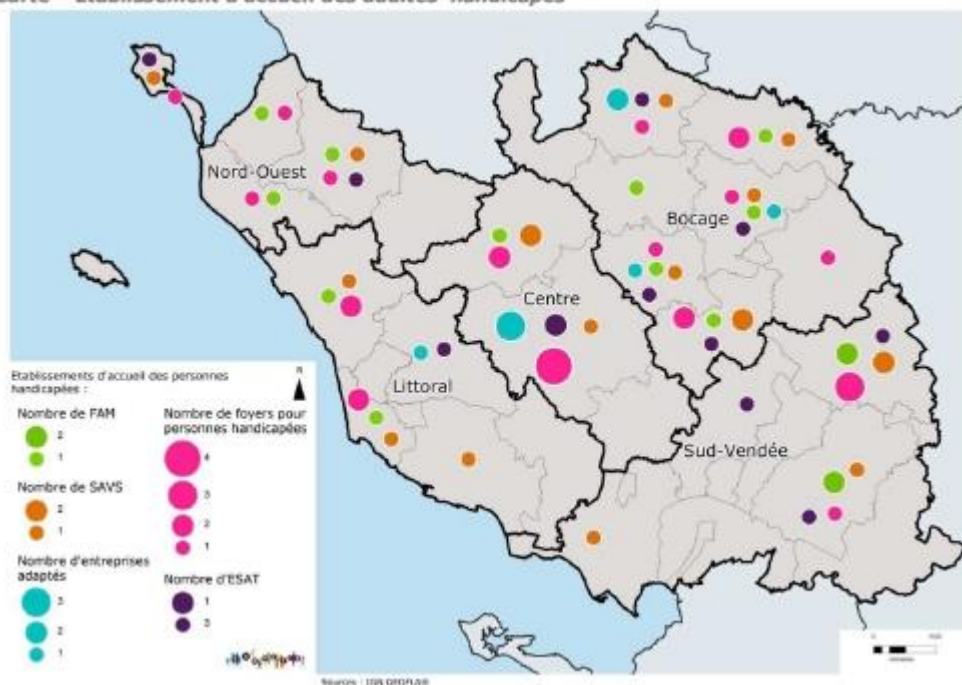
Maison de retraite Comtesse d'Asnières à St Pierre du Chemin : 67 lits en foyer de vie, dont 28 pour les personnes ayant un besoin de médicalisation. Cet équipement a 8 logements locatifs sociaux adaptés à proximité, gérés par Vendée Habitat.

10 logements individuels adaptés pour les personnes âgées et/ou handicapées sont en cours de construction à Mouilleron St Germain.

Le territoire est bien équipé avec un taux d'équipement à 22.88 % en 2010, contre 18.50 à l'échelle du département.

### c) Les personnes en situation de handicap

Carte - Etablissement d'accueil des adultes handicapés



Source : PDH 2014-2020

### L'accueil en établissement

A Thouarsais-Bouildroux, le domaine de La Largère propose un ESAT, un foyer hébergement, un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) et une Maison d'Accueil pour Personnes Handicapées Vieillissantes, qui offre 12 lits, en partie médicalisée. Il y a 80 lits au total.

Il y a également un Foyer d'Accueil Médicalisé pour handicapés à St Pierre du Chemin.

Les sites de La Châtaigneraie et de St Pierre du Chemin offrent des foyers occupationnels, celui de La Tardière offre un SAVS. (Source : Schéma départemental en faveur des adultes handicapés 2013-2017.)

### **Les familles d'accueil**

Ce type d'accueil permet de proposer une alternative à l'établissement, il s'agit d'un hébergement au sein d'un cadre familial. A l'échelle du département 38 accueillants familiaux étaient agréés en 2012, pour 67 personnes accueillies.

### **L'accessibilité du parc locatif**

10 logements individuels adaptés pour les personnes âgées et/ou handicapées sont en cours de construction à Mouilleron St Germain.

### **L'accessibilité du parc privé**

Il n'y a pas de données pertinentes sur le parc privé.

#### *d) Les jeunes*

Il n'y a pas de offre dédiée sur le territoire et pas de besoins exprimés. Les jeunes travailleurs semblent trouver des réponses à leur parcours résidentiel, en particulier grâce au logement locatif sur les communes bien desservies, telle que St Maurice des Noues, par exemple.

La résidence habitat jeunes la plus proche est située à Fontenay Le Comte ("les 3 portes") et offre : 93 logements, dont 23 studios et 70 chambres individuelles. Il y a également 5 offres temporaires sur ce site : 4 chambres individuelles et un studio.

Il y a des permanences de la mission locale du Sud Vendée sur le territoire.

### **VISALE**

Le dispositif VISALE permet d'obtenir un cautionnement gratuit qui facilite l'accès à un logement du parc privé. Il s'agit d'une caution accordée par Action Logement au locataire pour prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale, dans le parc privé, en cas de défaillance.

#### **Les bénéficiaires de ce dispositif sont :**

- « • Les jeunes de moins de 31 ans en situation d'emploi y compris les fonctionnaires non titularisés et les salariés du secteur agricole, en formation alternée, en contrat de qualification, en stage en entreprise, en recherche d'emploi, les autoentrepreneurs ainsi que les étudiants boursiers ou les étudiants non boursiers indépendant fiscalement.
- Les salariés de 31 ans ou plus d'une entreprise du secteur privé non-agricole en recherche de logement dans le parc privé, embauché ou avec promesse d'embauche depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), dans la limite de la validité du contrat de travail. » (Source : site internet action logement).

Le Conseil départemental fait part de la mise en place d'une nouvelle aide en 2018 pour le logement des jeunes. Une étude sur l'hébergement des jeunes sur le territoire de la Vendée va être lancée en 2018.

*e) Les gens du voyage*

Le territoire n'est pas légalement soumis à l'obligation de création d'une aire d'accueil. Ce sujet n'est pas une préoccupation pour le territoire.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2017-2022 ne pointe aucun cas de sédentarisation sur la communauté de communes.

*f) Les populations défavorisées*

La part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS en 2011 était parmi les plus élevée du département (entre 32 et 37 %)

### **Le Droit Au Logement et à l'Hébergement Opposable**

Le Droit Au Logement Opposable, garanti par l'État, a été institué par la loi du 5 mars 2007.

« Il permet à ceux qui ne peuvent accéder à un logement décent et autonome par leurs propres moyens d'effectuer un recours amiable devant une commission de médiation qui est chargée de se prononcer sur le caractère prioritaire des demandes de logement et d'hébergement. » (site maine-et-loire.gouv.fr). « Ce droit est dit opposable, c'est-à-dire que le citoyen peut demander à une commission de reconnaître son droit en déposant un recours amiable »

La commission DALO peut demander une situation d'urgence et donc un reclassement des listes d'attentes gérées par le SIAO.

### **Le Service Intégré d'Accompagnement et d'Orientation**

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) 49 est un dispositif de la veille sociale inscrit au code de l'action sociale et familiale: "Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'Etat, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état. Cette orientation est assurée par un service intégré d'accueil et d'orientation, dans les conditions définies par la convention conclue avec le représentant de l'État dans le département prévue à l'article L. 345-2-4. "

Le SIAO gère les listes d'attentes des structures d'hébergement. La structure donne l'orientation adéquate pour chaque requérant DALO.

Dans le cadre du PDALHPD, on notera l'action 1.6 : développer le réseau du SIAO pour diversifier ses réponses ; ainsi que l'action 1.7 : établir un diagnostic partagé à partir des besoins déjà identifiés et en déduire une programmation en matière d'hébergement

### **Le logement d'urgence**

Aujourd'hui la solution est trouvée à travers la mobilisation des gîtes ou mobil-home.

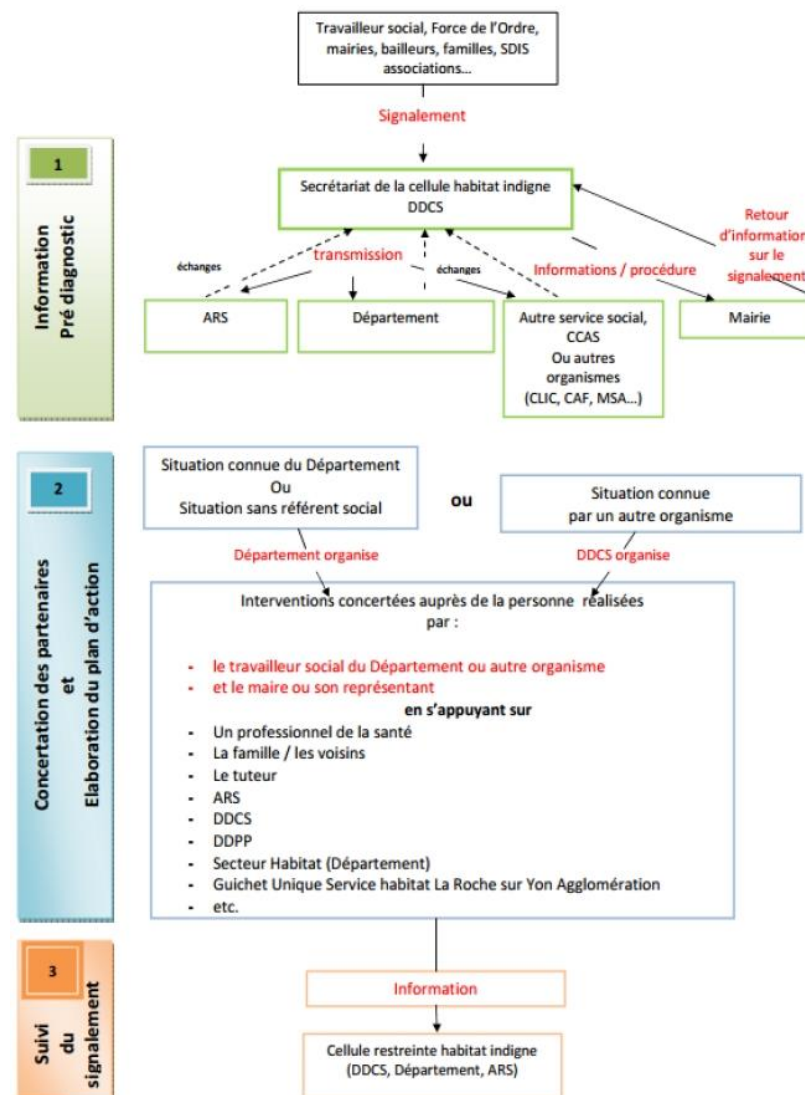
Seul un logement (1 pièce) existe sur le territoire à St Pierre du Chemin, il est proposé aux sans domicile fixe et pour une seule nuit.



Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (C.H.R.S.) le plus proche est à Fontenay Le Comte, il offre 3 places. Sur le même site un CHRS stabilisation offre 2 places et une CHRS Insertion offre 28 places. Les "restos du cœur" ont un centre d'activité à La Châtaigneraie.

### Le dispositif de traitement de l'incurie en Vendée

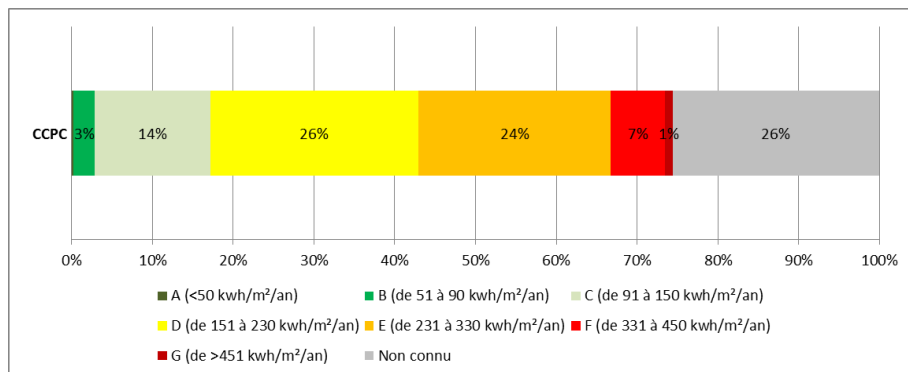
Source : Guide de l'incurie en Vendée - décembre 2016



### 3. LA SITUATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT

#### a) Niveau énergétique des logements

##### Les classements DPE des transactions entre 2014 et 2017



Source : ADEME

Entre 2014 et 2017 722 transactions ont été réalisées avec une analyse du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sur la CCPC. Compte tenu de la faiblesse des informations sur certaines communes, l'analyse de cette base de données ne peut se faire qu'à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de La Châtaigneraie. Cette analyse révèle qu'une majorité des logements (près de 57 %) ont été classés en étiquette énergétique de D à G et ainsi sont classés en logement énergivore. Les logements classés de E à G représentent tout de même 31 % des diagnostics de performances énergétiques effectués lors des transactions entre 2014 et 2017 sur la CCPC.

#### b) La vulnérabilité du parc privé

La situation énergétique du parc privé peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, au niveau national, l'âge du logement ainsi que son type, conditionnent en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Par exemple, en zone climatique H2 une maison construite avant 1975 (avant la première réglementation thermique) chauffée au gaz naturel consomme en moyenne 181 kWh/m²/an, contre 149 kWh/m²/an pour une même maison construite après 1975 et correspondant à la classe D du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

A partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances des nouveaux logements qui sont maintenant classés en C ou B.

La CCPC est caractérisée par une moins forte dépendance des ménages à l'énergie électrique que le département, peu émettrice de gaz à effet de serre, mais aux prix élevés. A noter que la proportion de résidences sans chauffage sur la CCPC est plus élevée qu'en Vendée.

##### Le mode de chauffage principal des résidences principales en 2014

Nombre de pièces	Résidences principales avec chauffage central	Résidences principales avec chauffage électrique	Résidences principales sans chauffage
CCPC	49%	30%	21%
Vendée	45%	39%	16%
Secteur Centre	56%	28%	16%
Secteur Nord	48%	32%	21%
Secteur Ouest	41%	33%	26%

Source : Insee 2017, RGP 2014

## 4. LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT

### a) Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)

La loi n°2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, a transféré au Département la gestion du fonds de solidarité pour le logement (FSL). Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) peut accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées, si nécessaire, par un accompagnement social pour permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie. Sur la CCPC, 348 ménages ont bénéficié du FSL du dispositif entre 2015 et 2017 pour un montant versé total de 73 783€.

128 ménages pour une aide pour des prêts dont 14,5% pour l'accès au logement ;  
 1 ménage pour une remise de dette ;  
 219 ménages pour une aide pour une subvention dont 21,8% pour le financement des charges de logement.

A noter que 41 ménages ont bénéficié de cette aide au titre d'aide pour la subvention de facture d'électricité ce qui représente 8,6% des ménages aidés sur la période.

**Le nombre et le montant des aides FSL accordées sur la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie entre 2015 et 2017** (Source : Conseil Départemental 85)

		2015		2016		2017		Total	
		Quantité	Montant accordé	Quantité	Montant accordé	Quantité	Montant accordé	Quantité	Montant accordé
Prêt	Impayés de loyer			1	686,04 €	1	1 194,00 €	2	1 880,04 €
	Fourniture d'énergie	4	1 680,43 €	4	1 496,33 €	4	1 746,38 €	12	4 923,14 €
	Fourniture d'eau	8	945,02 €	1	73,40 €	3	304,37 €	12	1 322,79 €
	Charges de logement	17	7 093,90 €	7	2 891,21 €	9	3 762,54 €	33	13 747,65 €
	Accès logement	31	12 304,60 €	19	7 216,00 €	19	6 217,89 €	69	25 738,49 €
Remise de dette	Effacement de dette Accès	1	224,00 €					1	224,00 €
Subvention	Impayés de loyer	3	1 954,04 €	8	3 251,73 €	4	2 691,48 €	15	7 897,25 €
	Fourniture d'énergie	17	7 336,24 €	12	5 559,84 €	12	5 708,25 €	41	18 604,33 €
	Fourniture d'eau	19	2 144,25 €	7	712,25 €	6	574,03 €	32	3 430,53 €
	Fourniture de téléphone					1	125,61 €	1	125,61 €
	Créance fin amiable transfert CG	4	1 108,50 €					4	1 108,50 €
	Charges de logement	34	11 204,96 €	36	13 218,47 €	34	13 179,08 €	104	37 602,51 €
	Aide au nettoyage du logement					1	195,00 €	1	195,00 €
	Accès logement	5	1 159,59 €	8	1 784,20 €	8	1 876,13 €	21	4 819,92 €
<b>TOTAL</b>		<b>204</b>	<b>69 403,48 €</b>	<b>135</b>	<b>49 252,45 €</b>	<b>138</b>	<b>50 799,94 €</b>	<b>477</b>	<b>169 455,87 €</b>

**b) Les aides de la CAF**

Il s'agit de prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF) de l'Allocation de Logement Sociale (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

L'ALF a été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est à présent attribuée aux familles avec enfants, ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est également versée aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.

L'ALS a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants qui représentent plus du quart des bénéficiaires.

L'APL créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédants à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'État.

Ces trois aides ne sont pas cumulables.

Sur la CCPC, en 2016, 1 055 allocataires de la CAF (toutes aides au logement confondues), soit-1,5 % par rapport à 2009. Les allocataires percevant des allocations pour le logement représentent 16 % des ménages alors que cette proportion est évaluée à 7 % pour le département.

En 2016, les données CAF montrent que sur la CCPC 199 foyers allocataires ont des ressources constituées à 50% ou plus des prestations de la CAF soit 8% des allocataires de la CCPC et 246 foyers allocataires ont des ressources constituées à 100% des prestations de la CAF soit 10% des allocataires de la CCPC. Cette proportion est relativement similaire au département avec respectivement 7% des foyers allocataires dont les ressources sont composées à 50% ou plus par les aides de la CAF et 9% des foyers allocataires dont les ressources dépendent à 100% des prestations de la CAF. En 2016, 80% des allocataires percevant une aide au logement sont locataires contre 12% propriétaires.

Selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et au regard des données de la CAF, le taux d'effort des aides aux logements<sup>2</sup> est estimé en 2014 sur la CCPC à 29 % contre 20 % pour le département. En d'autres termes, 29% des ressources des ménages sont consacrées au paiement du loyer (ou des mensualités d'emprunt) ou aux charges liées au logement après perception de l'aide. A noter que la CCPC, environ 10 % des ménages percevant une aide au logement ont un taux d'effort de plus de 30 %

---

<sup>2</sup> Taux d'effort = (loyer ou remboursement de prêt + charges forfaitaires – AL) / (revenus – prestations CAF hors AL)

**Le nombre de personnes couvertes par une aide au logement**

Commune	2009				2016				Evolution 2009-2016			
	Nombre de personnes couvertes par une aide au logement	Dont APL	Dont ALF	Dont ALS	Nombre de personnes couvertes par une aide au logement	Dont APL	Dont ALF	Dont ALS	Nombre de personnes couvertes par une aide au logement	Dont APL	Dont ALF	Dont ALS
Antigny	65	14	17	34	63	20	10	33	-3%	43%	-41%	-3%
Bazoges-en-Pareds	49	15	25	9	41	14	17	10	-16%	-7%	-32%	11%
Breuil-Barret	23	10	N.D	N.D	22	13	N.D	N.D	-4%	30%	N.D	N.D
Cezais	9		N.D	N.D	10		N.D	N.D	11%	N.D	N.D	N.D
La Chapelle-aux-Lys	10	5	N.D	N.D	11	6	N.D	N.D	10%	20%	N.D	N.D
La Châtaigneraie	379	124	56	199	343	121	62	160	-9%	-2%	11%	-20%
Cheffois	29	13	11	5	26	13	8	5	-10%	0%	-27%	0%
Loge-Fougereuse	12	N.D	7	N.D	13	N.D	N.D	5	8%	N.D	N.D	N.D
Marillet	10	N.D	5	N.D	6	N.D	N.D	N.D	-40%	N.D	N.D	N.D
Menomblet	38	15	13	10	36	10	13	13	-5%	-33%	0%	30%
Mouilleron-Saint-Germain	82	39	26	17	107	42	38	27	30%	8%	46%	59%
Saint-Hilaire-de-Voust	31	15	8	8	42	25	8	9	35%	67%	0%	13%
Saint-Maurice-des-Noues	30	16	7	7	33	11	5	17	10%	-31%	-29%	143%
Saint-Maurice-le-Girard	31	9	13	9	15	N.D	N.D	N.D	-52%	N.D	N.D	N.D
Saint-Pierre-du-Chemin	111	43	16	52	129	42	24	63	16%	-2%	50%	21%
Saint-Sulpice-en-Pareds	19	N.D	11	N.D	13	N.D	7	N.D	-32%	N.D	-36%	N.D
La Tardière	53	19	19	15	53	17	24	12	0%	-11%	26%	-20%
Thouarsais-Bouildroux	90	72	9	9	92	73	13	6	2%	1%	44%	-33%
CCPC	1 071	409	243	374	1 055	407	229	360	-1%	0%	-6%	-4%
Vendée	45 867	18 650	10 779	15 908	45 656	18 316	10 742	16120	0%	-2%	0%	1%
Secteur Centre	520	167	92	248	481	171	205	96	-8%	2%	123%	-61%
Secteur Nord	209	80	53	76	206	65	81	45	-1%	-19%	53%	-41%
Secteur Ouest	259	131	71	35	274	135	43	75	6%	3%	-39%	114%
Secteur Sud	83	31	27	15	94	36	31	13	13%	16%	15%	-13%

Source : CAF, 2017

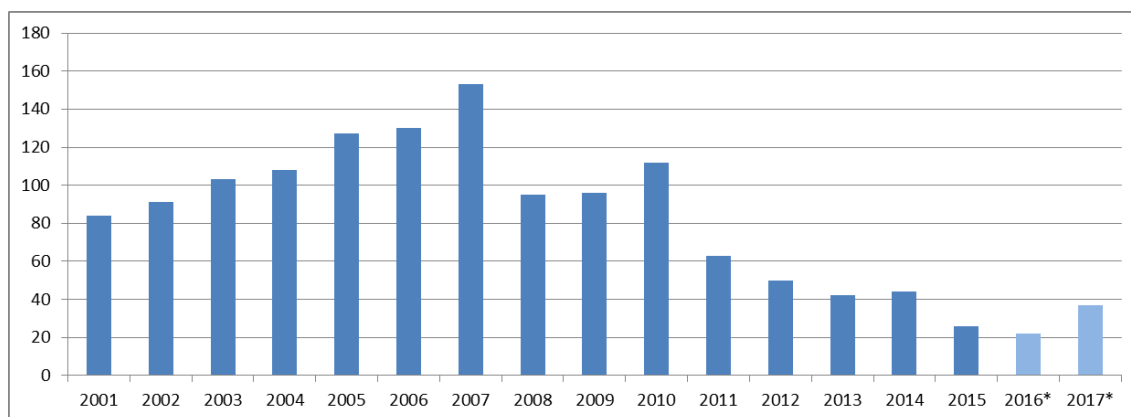
## B. LES DYNAMIQUES RÉCENTES DE L'HABITAT

### 1. LA CONSTRUCTION NEUVE

#### a) La production de logements neufs

Entre 2001 et 2015, près de 1 324 logements ont été commencés selon la base de données SITADEL. Au cours de cette période le rythme de construction de logements est de 95 logements commencés/an. Ce rythme de construction a connu son apogée en 2007 avec une construction annuelle de logements commencés évaluée à 130 logements neufs/an. A partir de 2007, la baisse est brutale passant de 133 logements commencés par an entre 2001 et 2007 à 75 logements commencés par an entre 2008-2015 soit une baisse de 43% entre les deux périodes. L'année 2010 est marquée par une légère reprise avec un rythme de 112 logements commencés/an mais qui ne se confirme pas les années suivantes. Le département a connu la même dynamique avec un rythme qui n'a cessé de croître d'année en année entre 2001 et 2006 pour baisser à partir de 2007 (-35% entre 2006 et 2015) et connaître une relance sur les années 2010 et 2011. Sur les années 2016 et 2017, les logements commencés ont été intégrés sur la date de prise en compte. Ces chiffres sont susceptibles d'évoluer mais le graphique montre que le rythme de construction de logements tend vers une reprise avec un rythme de 37 logements neufs par an.

#### Evolution du nombre de logements commencés sur la CCPC entre 2006 et 2017



Source : indicateurs DREAL PdL/ Sitaldel SOes et Sitaldel 2017 – Logements commencés 2016 et 2017 \*en date de prise en compte

**Evolution du nombre de logements commencés 2006-2015**

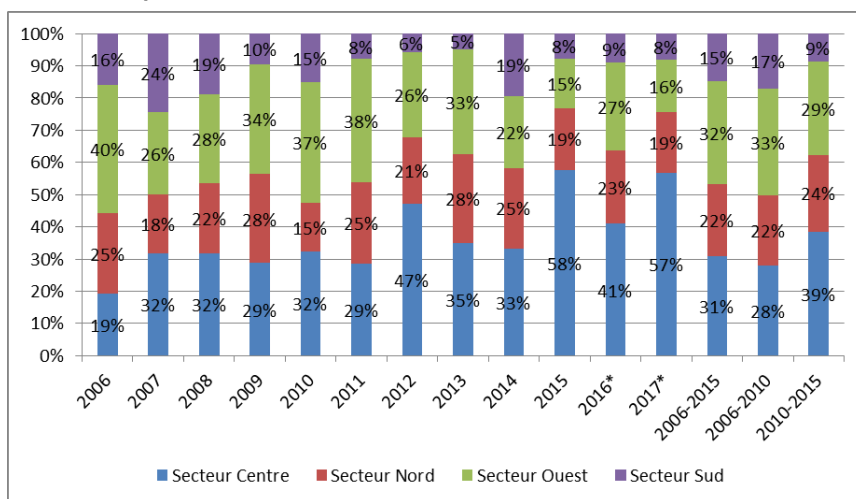
Territoires	Date réelle										Date de prise en compte		Moyenne par an		
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2006-2015	2006-2010	2010-2015
Antigny	2	11	8	5	3	2	5	2	3	7	1	4	5	7	5
Bazoges-en-Pareds	14	10	4	2	10	7	2	3	2	0	1	3	6	10	4
Breuil-Barret	1	3	1	5	2	2	1	3	1	1	0	1	2	3	2
Cezais	2	1	2	2	4	0	-	-	-	-			1	3	0
La Chapelle-aux-Lys	2	2	2	7	0	4	1	1	-	-	2	1	2	3	2
La Châtaigneraie	17	8	7	15	20	7	17	7	8	7	6	16	13	17	12
Cheffois	7	9	10	12	6	8	5	5	2	1	1	2	7	11	5
Loge-Fougereuse	5	1	1	3	5	2	-	-	-	1	0	3	2	4	1
Marillet	-	-	-	1	1	2	-	-	-	-			0	1	1
Menomblet	3	3	2	1	2	2	2	2	2	1		2	2	3	2
Mouilleron-Saint-Germain	27	9	18	13	16	9	6	6	4	3	2	2	12	21	7
Saint-Hilaire-de-Voust	4	24	6	3	1	-	-	0	4	1	1		5	10	1
Saint-Maurice-des-Noues	15	7	12	2	8	1	3	2	3	-	1		6	11	2
Saint-Maurice-le-Girard	17	3	6	3	-	3	1	2	1	0	1	1	4	7	2
Saint-Pierre-du-Chemin	11	9	4	10	7	3	3	2	4	3	3	2	6	10	4
Saint-Sulpice-en-Pareds	1	1	0	2	3	2	1	1	-	-	1		1	2	1
La Tardière	9	20	16	2	7	7	2	2	-	-	2		7	14	3
Thouarsais-Bouildroux	14	11	2	6	4	2	4	2	2	1			5	9	3
<b>CCPC</b>	<b>151</b>	<b>132</b>	<b>101</b>	<b>94</b>	<b>99</b>	<b>63</b>	<b>53</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>37</b>	<b>88</b>	<b>144</b>	<b>55</b>
Secteur Centre	29	42	32	27	32	18	25	14	12	15	9	21	27	41	21
Secteur Nord	38	24	22	26	15	16	11	11	9	5	5	7	20	31	13
Secteur Ouest	60	34	28	32	37	24	14	13	8	4	6	6	28	48	16
Secteur Sud	24	32	19	9	15	5	3	2	7	2	2	3	13	25	5
Vendée	9 307	8 111	6 292	4 989	5 846	5 808	5 260	4 427	3 542	3 495	4 351	5 281	6 342	8 636	5 633

Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réelle et 2016 et 2017 en date de prise en compte

Le graphique ci-contre montre le poids des secteurs dans les rythmes de constructions. Sur la période 2006-2015 ce sont les secteurs centre et ouest qui ont les rythmes de constructions les plus importants (31 et 32% des logements commencés de la CCPC).

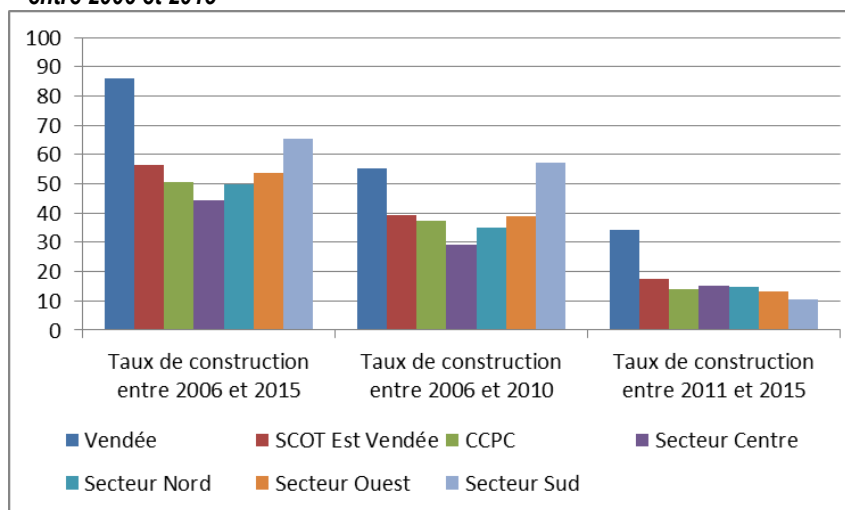
Le secteur ouest a connu une diminution progressive de la part de logements commencés au sein de la CCPC passant de 40% en 2006 à 15% en 2015. A l'inverse le secteur centre a connu une progression de la part de commencés au sein de la CCPC (19% en 2006 et 58% en 2015).

**Evolution de la répartition géographique des logements commencés au sein de la CCPC depuis 2006**



Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réelle et 2016 et 2017 en date de prise en compte

**Evolution du taux de construction (nombre de logements pour 1000 habitants) entre 2006 et 2015**



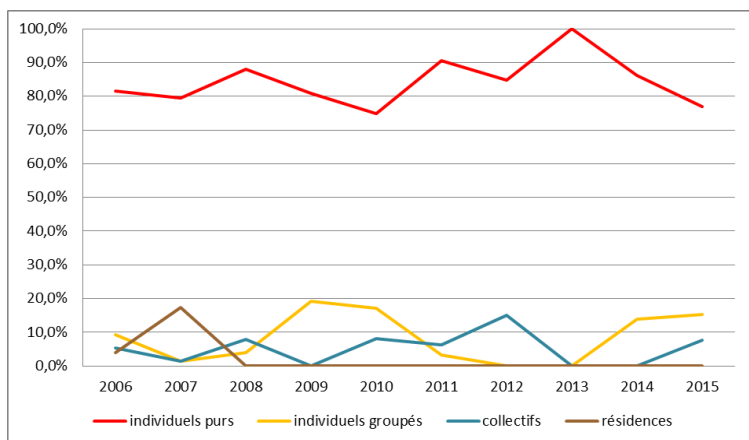
Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réelle et INSEE RP 2009 et 2014



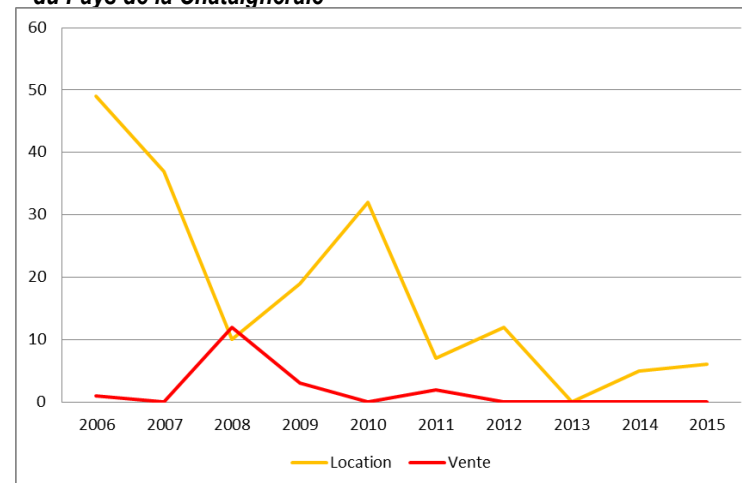
b) *Mesures de l'attractivité du territoire*

Le taux de construction<sup>3</sup> met en avant une moins forte attractivité sur la CCPC que sur le département pour la période 2006-2015. Sur la période 2006-2010, le rythme de construction est plus important sur le secteur sud (65,4) que le département (55,2). Enfin, sur la dernière période 2011-2015, le rythme de construction a diminué dans l'ensemble des territoires. La baisse est particulièrement forte dans le secteur sud qui passe à un taux de construction de 10,5 pour la période 2011-2015.

Sur la période 2006-2015, les communes de Saint-Maurice-des-Noues et de La Chapelle-aux-Lys ont les plus forts taux de construction (respectivement 80 et 75 logements commencés pour 1 000 habitants). A l'inverse, les communes de Breuil-Barret, Cezais, Marillet, Menomblet, Mouilleron-en-Pareds et Saint-Sulpice-en-Pareds se distinguent par un taux de construction plus faible.

c) *Une construction largement orientée vers le logement individuel***Evolution de la typologie des logements commencés entre 2006 et 2016**

Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en date réelle

**Evolution du nombre de logements commencés destinés à la vente ou à la location entre 2006 et 2015 sur la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie**

Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en dates réelle

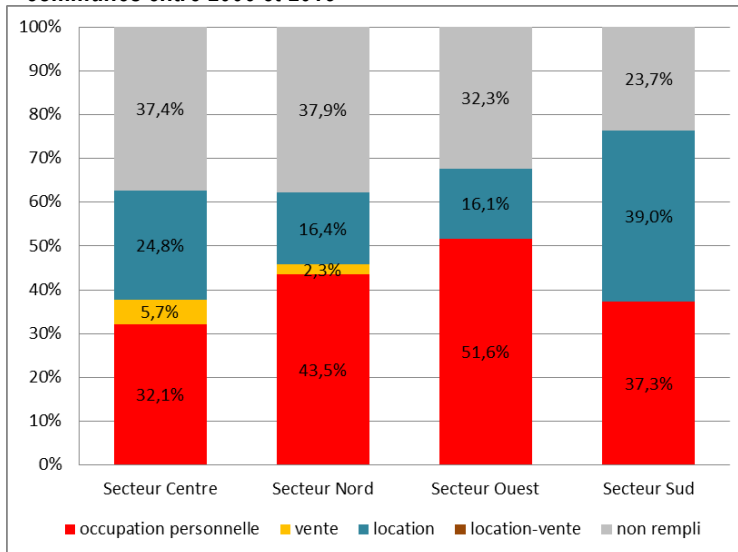
**Les constructions individuelles représentent près de 83 % des constructions neuves au sein de la CCPC. La construction neuve accorde une place relativement faible aux logements collectifs (5 % des constructions neuves sur la CCPC).**

<sup>3</sup> Taux de construction = nombre de logement sur la période (Sitadel) sur 1 000 habitants (INSEE)

d) *Un marché de la construction neuve marqué par la location*

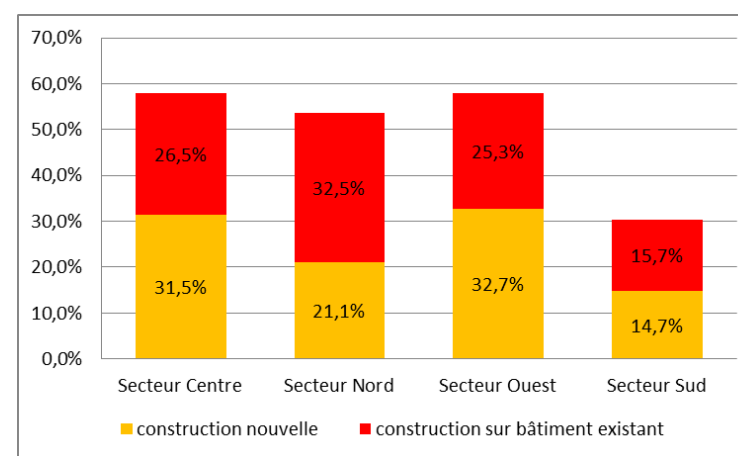
Sur la période 2006-2015, 177 constructions neuves ont été destinées à la location (soit 22 % des constructions) et 41% pour occupation personnelle. La part de la location est plus élevée dans les secteurs centre et sud (respectivement 24,8% et 39% de la production neuve entre 2006 et 2015).

Répartition des utilisations des logements commencés par type de communes entre 2006 et 2015



Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en dates réelle ; « non rempli » : un certain nombre de logements commencés n'ont pas leur utilisation renseignée sur les bases de données SITADEL

Evolution de la nature du projet de logements commencés entre 2006 et 2015



Source : Sitadel 2017 – Logements commencés 2006-2015 en dates réelle

e) *Un début d'intérêt pour la valorisation du bâti existant*

Entre 2006 et 2015, 83 constructions neuves ont été réalisées sur un bâtiment existant ce qui représente près de 10 % des logements commencés (ex : changement d'usage de bâtiment non résidentiels « découpe » d'immeuble en plusieurs logements, rénovation lourde de ruine ...).

Contrairement, aux constructions neuves dont le volume a diminué fortement entre 2006 et 2015, les constructions neuves sur un bâtiment existant restent relativement stables sur cette période.

## 2. LE PARC LOCATIF SOCIAL

### a) L'offre locative actuelle

#### Rappels

Les logements sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations :

Le prêt locatif aidé « intégration » (PLAI) finance des logements dont les loyers sont les plus bas, et qui sont réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.

Le prêt locatif à usage social (PLUS) finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes.

Le prêt locatif social (PLS) finance des logements conçus pour qu'en zone tendue le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais plus bas que le loyer moyen du marché.

A ces différents financements, correspondent des niveaux de loyers maximum (corrigés d'un coefficient de structure de l'opération) et un niveau de ressource plafonds selon la composition du ménage.

La communauté de communes du Pays de la Châtaigneraie compte 510 logements sociaux (RPLS 2015), ce qui représente .....% des résidences principales.

Deux bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de la communauté de communes : Vendée Logement ESH et O.P.H. Vendée Habitat

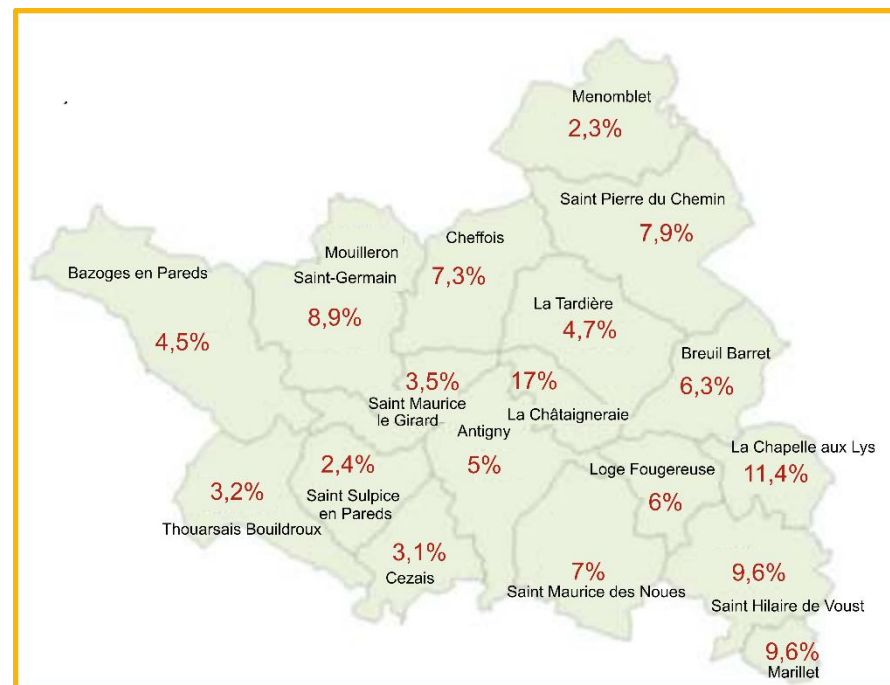
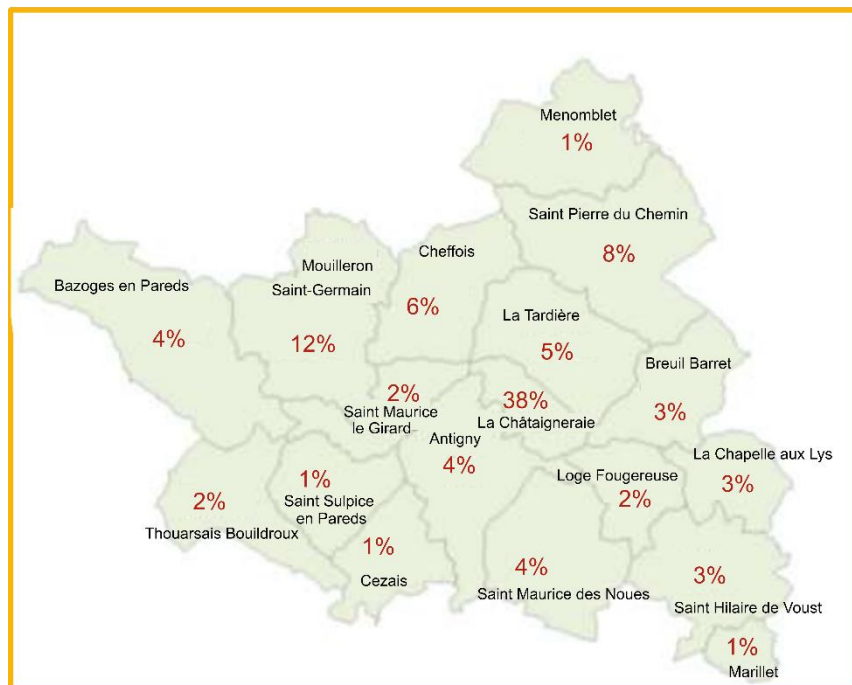
Enseignes présentes sur le territoire du Pays de la Châtaigneraie	Nombre de logements sociaux	% des logements sociaux
Vendée Logement ESH	283	55,50%
O.P.H. Vendée Habitat	227	44,50%
Total	510	100 %

RPLS 2015

**Répartition de la part des logements sociaux sur le territoire**

Communes	Résidences principales	Bailleurs sociaux			Taux locatif social sur résidences principales
		Vendée Logement ESH	O.P.H. Vendée Habitat	Total locatif social	
Antigny	421	12	9	21	5,00%
Bazoges-en-Pareds	468	7	14	21	4,50%
Breuil-Barret	271	17	0	17	6,30%
Cezais	128	4	0	4	3,10%
La Chapelle-aux-lys	114	9	4	13	11,40%
La Châtaigneraie	1138	49	144	193	17,00%
Cheffois	395	29	0	29	7,30%
Loge-Fougereuse	149	5	4	9	6,00%
Marillet	52	0	5	5	9,60%
Menomblet	256	6	0	6	2,30%
Mouilleron Saint-Germain	728	52	13	65	8,90%
Saint Hilaire-de-Voust	293	18	0	18	9,60%
Saint Maurice-des-Noues	287	20	0	20	7,00%
Saint Maurice-le-Girard	231	8	0	8	3,50%
Saint Pierre-du-Chemin	532	26	16	42	7,90%
Saint Sulpice-en-Pareds	167	4	0	4	2,40%
La Tardière	551	8	18	26	4,70%
Thouarsais-Bouldroux	285	9	0	9	3,20%
TOTAL	6466	283	227	510	7,90%

Source : Données Insee 2014 (insee.fr)



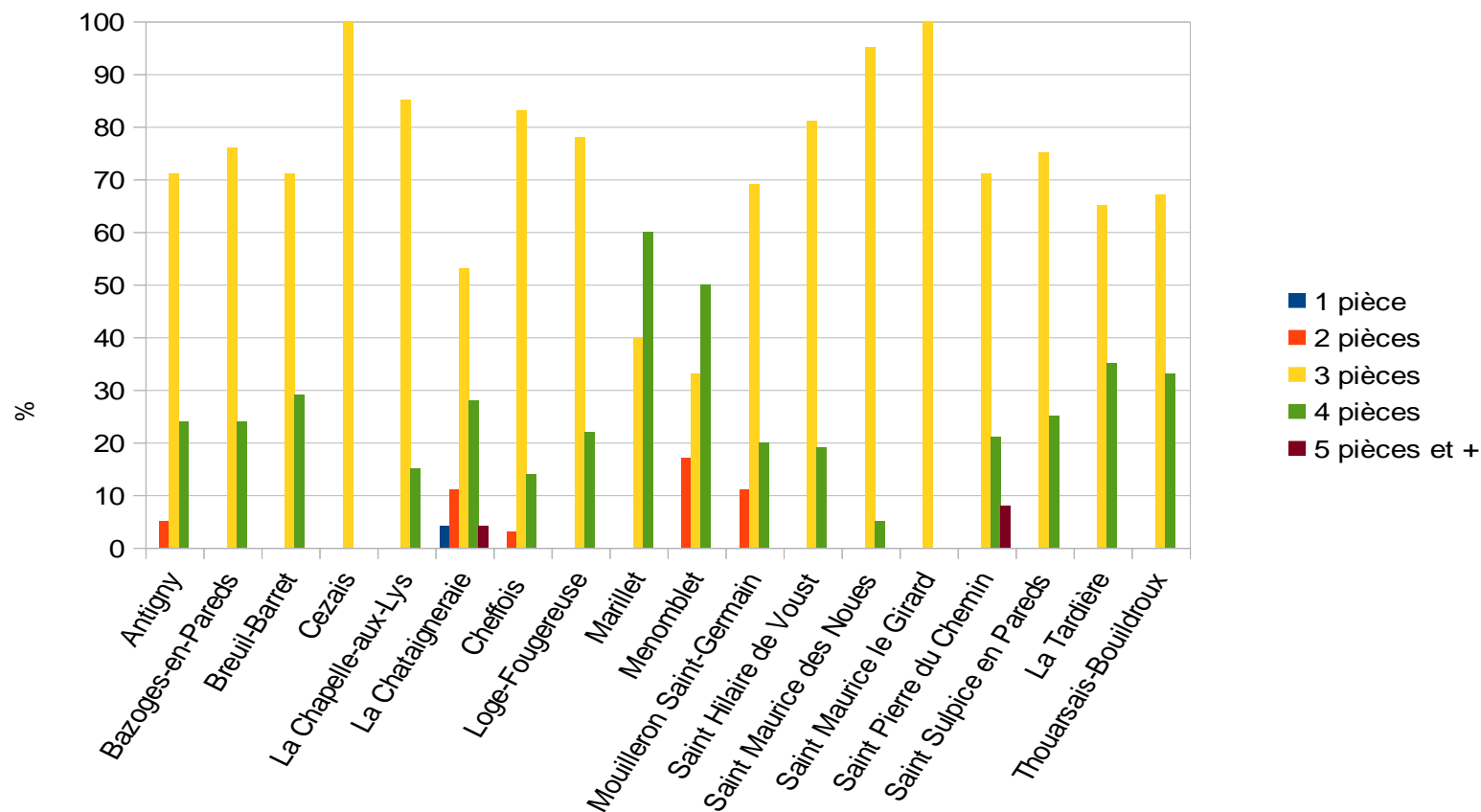
Répartition des logements sociaux sur le territoire intercommunal (ASTUS -2018)

Taux de logements sociaux par commune (ASTUS -2018)

50% des logements sociaux sont concentrés sur deux pôles : La Châtaigneraie et Mouilleron Saint-Germain. Toutes les autres communes de la Communauté de Communes disposent de 8% ou moins des logements sociaux de l'intercommunalité.

Les données des deux cartes ci-dessus ne sont pas liées puisqu'on observe qu'une commune comme Marillet qui dispose de seulement 1% des logements sociaux à l'échelle de la communauté de communes connaît un taux de locatif social de 9,6%. Certaines communes connaissent des taux de logements sociaux très faibles (Saint-Sulpice-en-Pareds avec ,4%, Cezais avec 3,1%). Il existe donc une certaine hétérogénéité concernant les taux locatifs sociaux.

Taille des logements par commune



## Le type et la taille des logements locatifs sociaux

Le parc social du pays de la Châtaigneraie est composé en majeure partie par des maisons. Les maisons représentent en effet 96,5% du parc social contre seulement 2,5% d'appartements. Seule la commune de la Châtaigneraie dispose d'une proportion plus importante d'appartements, avec près de 20% d'appartements dans son parc de logements sociaux.

Ce sont les logements de Type 3 et 4 qui sont majoritairement présents sur le territoire. Dans la plupart des communes les logements de Type 3 dominent. Seules les communes de Marillet et Menomblet disposent davantage de logements de type 4.

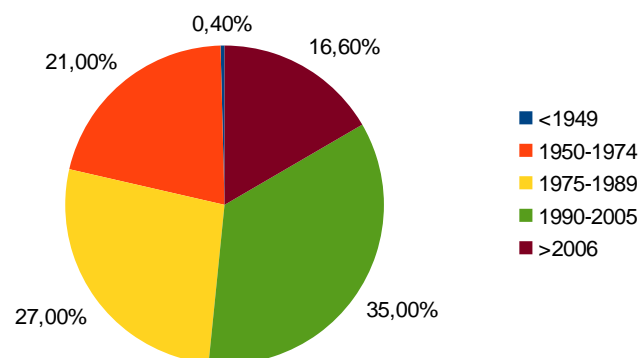
Les petits logements de Type 1 et 2 ne sont que très peu nombreux, avec respectivement 7 logements de Type 1 et 21 logements de Type 2 sur tout le territoire intercommunal. Les « grands » logements (Type 5 et plus) ne sont présents qu'à la Châtaigneraie et à Saint-Pierre du Chemin, et en compte seulement 11 logements de type 5.

La surface moyenne des logements sociaux sur le territoire intercommunal est de 74 m<sup>2</sup>.

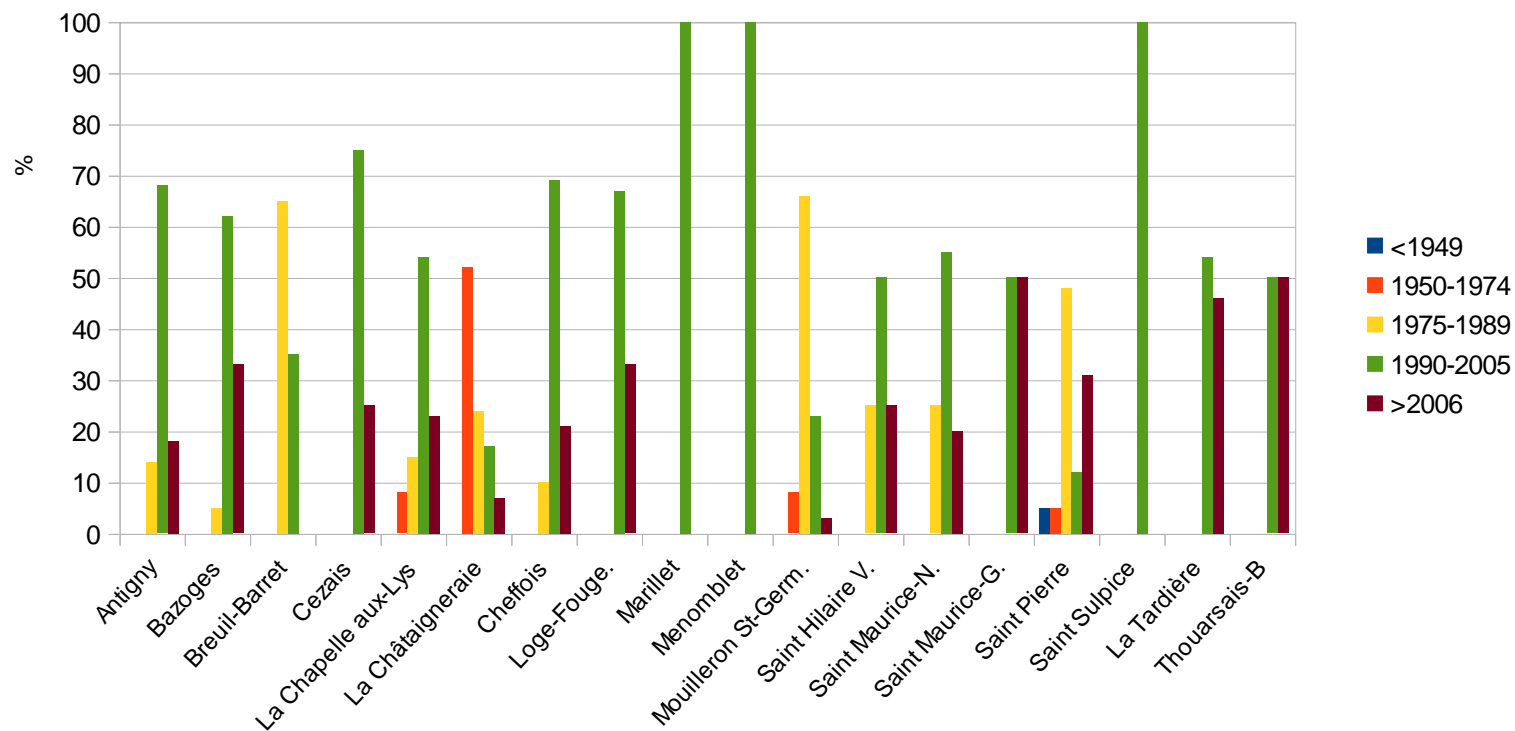
Concernant l'ancienneté du parc social du Pays de la Châtaigneraie, les logements sont pour la plupart relativement récents (construits après 1990). Le nombre de logements construits avant 1949 est anecdotique (2). Par contre, on compte 108 logements (21% du parc social intercommunal) construits entre 1950 et 1974, dont 100 à la Châtaigneraie. Les deux périodes de construction de logements sociaux les plus importantes sont les périodes 1975-1989 et 1990-2005 avec respectivement 27% et 35% des constructions. La période récente (depuis 2006) a connu un nombre de constructions relativement élevées, qui représentent 16,6% du parc social.

8 communes sur les 18 que compte la Communauté de communes ne bénéficiaient pas de logements sociaux avant 1990. Source : RPLS 2016

Répartition des années de construction à l'échelle intercommunale



### Répartition des logements sociaux en fonction de leur date de construction



Source : RPLS 2016



### 3. L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

#### a) Le PSLA

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un prêt conventionné distribué par l'État et les collectivités délégataires aux aides à la pierre, aux promoteurs dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre. Il permet de financer des opérations de location accession pour des ménages aux revenus modestes avec une phase locative et une phase accession à la levée de l'option.

Le PSLA conditionne des plafonds de ressources à ne pas dépasser en fonction des zones A, B, C. la CCPC est concernée par les plafonds suivants.

Selon les données transmises par le Conseil Départemental de la Vendée entre 2010 et 2017, sur la CCPC aucune opération de type PSLA n'a été recensé.

#### b) Le PTZ

En 2016, 69% des logements autorisés neufs ont fait l'objet d'un PTZ sur la CCPC.

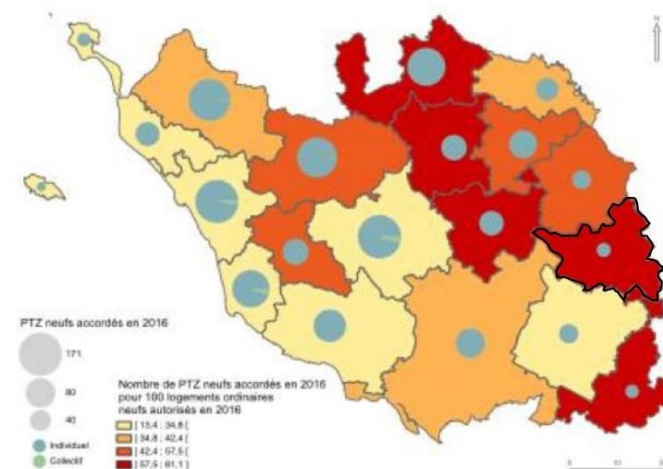
#### c) L'éco-PASS

#### PLAFONDS DE RESSOURCES DU PSLA EN 2017

Nombre de personnes composant le ménage	Zone B et C
1	23 878€
2	31 841€
3	36 831€
4	40 812
5 et plus	44 782€

Source : ANIL

#### Nombre de PTZ distribués et proportion par rapport aux logements neufs accordés



Sources : Sit@del2 - PTZ SGFGAS

Source : ADILE 85, Construction neuve le retour des primo-accédants, avril 2017

**Le département de la Vendée, via l'éco-PASS propose une aide financière pour l'acquisition et/ou l'amélioration du logement. L'ADIL 85 précise les critères suivants :**

- répondre aux plafonds de ressources Prêt à Taux Zéro,
- l'acquisition-amélioration ne concerne que les logements construits avant le 1er janvier 1990 en vue de l'occuper à titre de résidence principale,
- les travaux d'amélioration énergétiques doivent atteindre un gain énergétique :  
de 25% pour les logements acquis avec une étiquette inférieure ou égale à D,  
de 40% pour les logements acquis avec une étiquette E à « sans étiquette » (cas par exemple d'une grange),
- les transformations d'usage permettant de transformer un bâti en logement sont éligibles,
- les travaux devront être réalisés par des professionnels,
- le montant de l'aide est de 3 000 € minimum financé par le Conseil Départemental et la commune ou communauté de communes sur laquelle le projet se réalise.
- l'opération doit être située sur une commune ou une communauté de communes qui a mis en place cette aide

**Les plafonds de ressources pour le PTZ**

Composition du foyer	Plafonds PTZ
1	24.000 €
2	33.600 €
3	40.800 €
4	48.000 €
5	55.200 €
6	62.400 €
7	69.600 €
8 et plus	76.800 €

Source : ANIL

**Le passeport-accession est délivré dans le cadre d'une construction neuve. Les critères d'éligibilité sont les suivants :**

- répondre au plafond de ressources du Prêt à Taux Zéro PTZ,
- être primo-accédant au sens du PTZ (ne pas avoir été propriétaire dans les 2 dernières années de sa résidence principale),
- construire un logement neuf respectant la RT2012 en vue de l'occuper à titre de résidence principale sur les communes,
- le montant de l'aide varie selon les communes.

**Sur la CCPC, des aides ont été apportées dans l'ancien :**

- de 3 000€ pour les maisons construites avant 1970 et dont les ménages ont des revenus supérieurs aux plafonds PTZ ;
- de 4 500€ pour les maisons construites avant 1970 et dont les ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PTZ.

Des aides ont également été délivrées dans le neuf de 2 000€ pour le lotissement « Le Fief du Rocher ».

Sur la période 2014-2018, 18 ménages ont pu bénéficier de l'éco-pass dont 4 dans l'ancien et 14 pour des acquisitions, amélioration dans l'ancien.

d) **Les logements communaux**

Les communes proposent également des logements communaux pour des locations pour certains avec un conventionnement ou un loyer aidé. D'après le retour des entretiens effectués, sur la CCPC il y aurait 40 logements communaux.

**Le nombre de logements communaux**

<b>Territoires</b>	<b>Nombre de logements communaux</b>
Cezais	2
La Chapelle-aux-Lys	2
Loge-Fougereuse	2
Marillet	1
Menomblet	6
Saint-Hilaire-de-Voust	6
Saint-Maurice-des-Noues	4
Saint-Maurice-le-Girard	8
Saint-Pierre-du-Chemin	3
Saint-Sulpice-en-Pareds	1
Thouarsais-Bouildroux	5
<b>CCPC</b>	<b>40</b>

Source : Entretiens communaux

## 4. LA SITUATION DU PARC PRIVÉ

### a) Le marché locatif

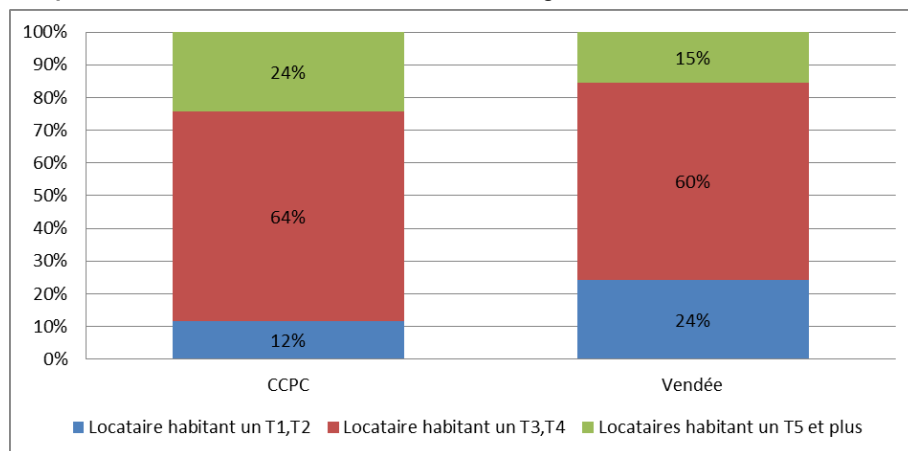
Avec près de 76% des résidences principales occupées par leur propriétaire, le parc locatif sur la CCPC concerne 16% des ménages locataires dans le parc privé en 2014. Cette part est inférieure à celle du département (20%). Depuis 2007, l'offre en logements locatifs privés a légèrement diminué (18 logements en moins soit -2%).

Territoire	Locataires du parc privé en 2014		Taux de variation depuis 2007	Variation du nombre depuis 2007
	Nombre	% des ménages		
Antigny	61	14%	0%	0
Bazoges-en-Pareds	62	13%	-7%	-5
Breuil-Barret	36	13%	29%	8
Cezais	25	20%	27%	5
La Chapelle-aux-Lys	11	10%	-35%	-6
La Châtaigneraie	232	20%	-5%	-12
Cheffois	58	15%	-11%	-7
Loge-Fougereuse	16	11%	7%	1
Marillet	12	23%	-20%	-3
Menomblet	49	19%	-8%	-4
Mouilleron-Saint-Germain	130	18%	36%	34
Saint-Hilaire-de-Voust	37	13%	-17%	-8
Saint-Maurice-des-Noues	47	16%	29%	11
Saint-Maurice-le-Girard	29	13%	-21%	-8
Saint-Pierre-du-Chemin	101	19%	-4%	-4
Saint-Sulpice-en-Pareds	14	8%	-23%	-4
La Tardière	63	11%	-7%	-5
Thouarsais-Bouildroux	30	11%	-27%	-11
CCPC	1 013	16%	-2%	-18
Vendée	56 489	20%	11%	5 657
Secteur Centre	392	16%	-2%	-9
Secteur Nord	236	17%	-9%	-24
Secteur Ouest	273	14%	5%	14
Secteur Sud	112	14%	1%	1

Source : Insee 2017, RGP 2014

Les locataires (dans le privé et le public) s'orientent majoritairement vers des maisons (77 %), un pourcentage plus élevé que celui observé à l'échelle départementale (62 %).

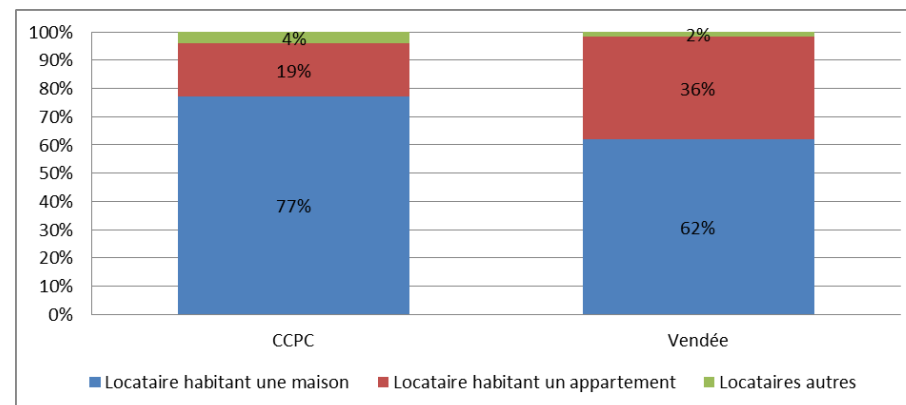
### Répartition des locataires selon la taille de leur logement



Source : Insee 2017, RGP 2014

En 2014, les locataires de la CCPC habitent pour 64% d'entre eux au sein d'un T3-T4. La proportion de locataires de T5 et plus est plus élevée sur la CCPC qu'à l'échelle départementale (24% pour la CCPC et 15% pour la Vendée). A l'inverse, la proportion de locataires habitant de petits logements de type T1-T2 sont moins importants sur la CCPC (12%) que sur la Vendée (24%).

### Répartition des locataires habitant dans une maison ou dans un appartement en 2014



Source : Insee 2017, RGP 2014

Selon, plusieurs bases de données les loyers varient entre 6 €/m<sup>2</sup> (source Clameur) et 8,95€/m<sup>2</sup> (source Lacoteimmo). La base de données Système d'Information et de Collecte des Loyers privés en région Pays de la Loire (SICLOP) affiche un loyer de 5 à 6€/m<sup>2</sup> pour la CCPC contre 8,10€/m<sup>2</sup> pour la Vendée en 2014.

Les loyers appliqués dans pour les logements publics sont environ à 4,29€/m<sup>2</sup> pour la CCPC contre 4,74€/m<sup>2</sup> pour le département.

#### b) Les actions de réhabilitation du parc privé

Dans le parc privé, outre les différents dispositifs de crédits d'impôts mobilisables par les propriétaires des logements, le calcul des aides de l'ANAH a été réformé le 1er juin 2013. Cette action vise à élargir l'intervention sur les propriétaires occupants (PO) aux revenus modestes ou très modestes ; ainsi que sur les propriétaires bailleurs. Les niveaux de revenus sont définis par la loi. Le champ d'intervention de l'ANAH est :

- pour les propriétaires occupants : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.
- pour les propriétaires bailleurs : actions en faveur de l'autonomie, la sécurité et la salubrité, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre le logement dégradé et très dégradé, le soutien à la décence et la transformation d'usage. Ces actions sont mises en œuvre dans le but de développer une offre locative à loyer

maîtrisé (loyer « très social » plafonné à 5,82 €/m<sup>2</sup>/mois, « social » à 5,99 €/m<sup>2</sup>/mois et « intermédiaire » à 8,69 €/m<sup>2</sup>/mois en 2015, hors charge et par m<sup>2</sup> de surface habitable dite « fiscale »).

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétaires dans certaines conditions : dans le cadre d'OPAH « copropriété dégradée » ou de copropriétés relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (ex : plan de sauvegarde, insalubrité, péril,...) ou à une décision de justice (administration provisoire).

## COMPARAISON INDICATIVE DES AIDES DE L'ANAH ENTRE 2010 ET 2018 DANS LA CLASSIFICATION DES MENAGES PROPRIETAIRES OCCUPANTS HORS ILE-DE-FRANCE

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressource de base (2010)	Ménages aux ressources très modestes (2018)	Variation	Plafonds de ressources majorés (2010)	Ménages aux ressources modestes (2017)	Variation
1	11 187 €	14 508 €	+30%	17 211 €	18 598 €	+8%
2	16 362 €	21 217 €	+30%	25 172 €	27 200 €	+8%
3	19 679 €	25 517 €	+30%	30 271 €	32 710 €	+8%
4	22 989 €	29 809 €	+30%	35 366 €	38 215 €	+8%
5	26 314 €	34 121 €	+30%	40 482 €	43 742 €	+8%
<b>Par personne supplémentaire</b>	<b>+ 3 315</b>	<b>+ 4 301</b>	<b>+30%</b>	<b>5 098 €</b>	<b>+ 5 510</b>	<b>+8%</b>

Source : ANAH – 2018

Type de loyers	Zone C
Loyer « intermédiaire »	8,75
Loyer « social »	6,95
Loyer « très social »	5,40

Le bilan des logements améliorés avec l'aide de

l'ANAH entre 2006 et 2017 montre que :

734 dossiers ont été financés pour 752 logements dont 686 logements occupés par des propriétaires occupants et 66 pour des logements conventionnés (soit 91% de propriétaires occupants) ;

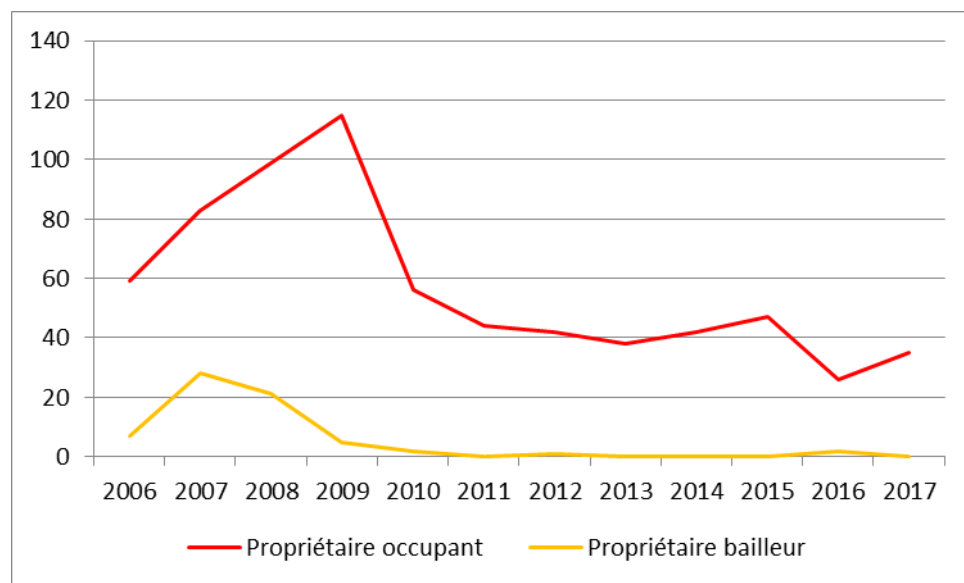
Ces opérations ont mobilisé plus de 5 millions d'euros de travaux éligibles et plus 1,9M d'euros de subvention ANAH

97 logements ont été subventionnés grâce au dispositif « Habiter Mieux » (soit 13% des logements financés) ;

38% des logements ont été subventionnés au titre de l'autonomie et 15% pour l'amélioration énergétique

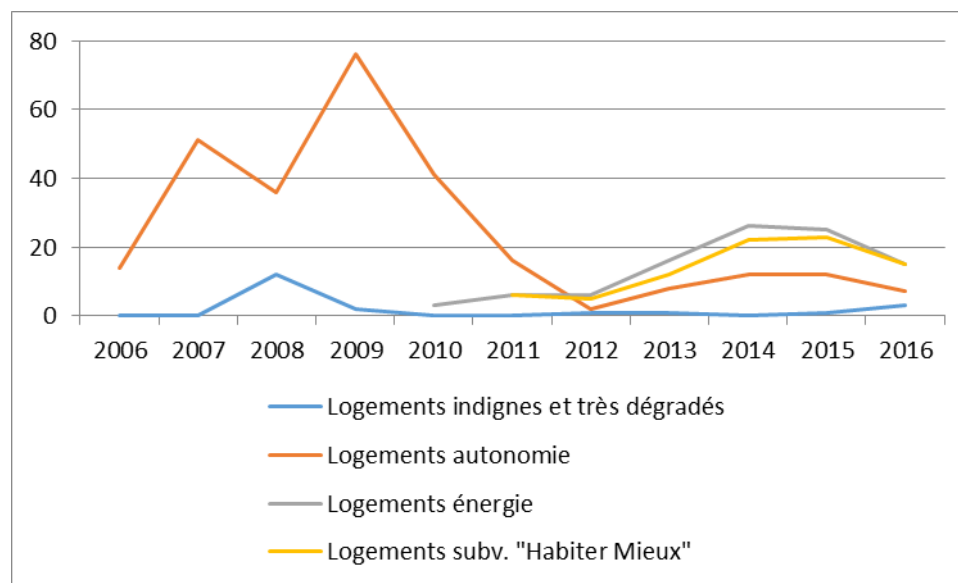
D'autre part, le dispositif a permis également aux propriétaires bailleurs de subventionner 51 logements sociaux de type loyer social (LC) dont 19 sur La Châtaigneraie, 8 à Cheffois et Saint-Maurice-des-Noues ; 6 à Bazogues-en-Pares, 4 à Menomblet, 3 à Saint-Pierre-du-Chemin et 1 à Antigny, Marillet et Mouilleron-Saint-Germain.

**Evolution du nombre de logements améliorés par statut d'occupation grâce aux aides de l'ANAH**



Source : ANAH 2017

**Evolution du nombre de logements améliorés grâce aux aides ANAH par type d'aide**



Source : ANAH 2017

## LE BILAN DU PIG

Le département de la Vendée a mis en place pour la période 2013-2018 un Programme d'Intérêt Général habitat Indigne, ce dispositif a permis sur les années 2015,2016 et 2017 de subventionner sur la CCPC 4 dossiers et 5 logements.

## LE RÔLE DE L'EPF DE LA VENDÉE

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée intervient dans le portage foncier et financier dans des opérations de renouvellement d'ampleur. A ce titre, une convention avec l'EPF est en cours à Mouilleron-Saint-Germain dont l'objectif est de porter des actions foncières avec l'acquisition et le portage foncier pour permettre l'aménagement de ce site.

Une convention a également été signée en début 2018, sur le site d'une ancienne cimenterie (MTM) sur la commune de la Châtaigneraie. Cette convention prévoit outre l'acquisition et le portage du foncier, de mener les travaux de désamiantage-déconstruction des bâtiments existants, et de dépollution éventuelle afin de remettre un foncier « prêt à réaménager » pour une vocation de logement. Une étude de faisabilité urbaine sera réalisée afin de valider un programme et un plan pour la future opération.

## LES AIDES APPORTÉES PAR LA CCPC EN FAVEUR DU LOGEMENT

*Les aides versées par la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie en 2018*

La Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie a mis en place une aide financière pour la rénovation de l'habitat privé depuis 2007. Les aides sont accordées aux propriétaires d'habitation (principale, secondaire ou locative) construite depuis plus de 20ans et aux propriétaires bailleurs ayant un immeuble vacant depuis plus d'un an. Ces aides couvrent les travaux de ravalement de façades, de changement d'huisseries extérieures, de changement de la porte d'entrée principale ainsi que l'adaptation du logement et la réhabilitation d'immeubles vacants en logements locatifs conventionnés ANAH pour un délai maximum de réalisation fixé à 9 mois.

Depuis 2007, 1 567 dossiers ont pu bénéficier de ces aides soit près 224 dossiers en moyenne par an et près des trois-quarts de l'enveloppe budgétisée a pu être utilisée. Les aides concernant les huisseries et les portes d'entrées représentent 44 % des dossiers financés et 62% du budget alloué.

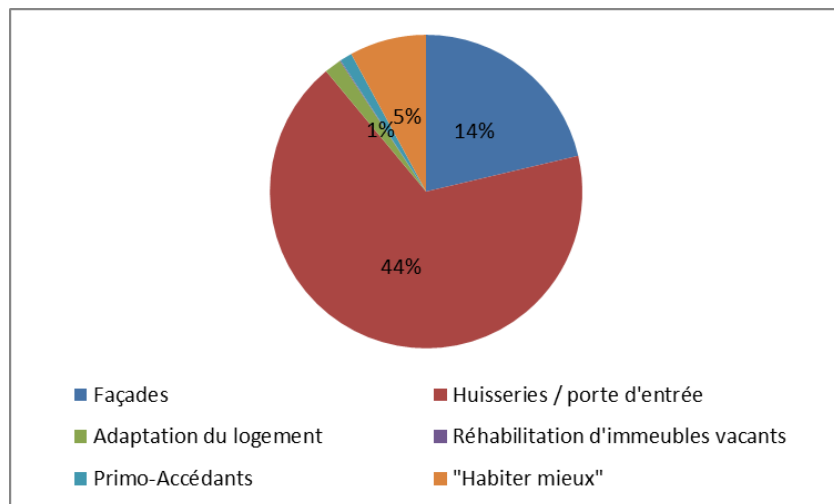
Ensuite, vient le poste façade qui a bénéficié à 220 dossiers représentant 14 % du total des dossiers financés et 27 % du budget mis à disposition.

Nature des dépenses subventionnables	Plafond des dépenses subventionnables (en TTC ou HT pour les assujettis à la TVA)	Pourcentage de l'aide	Cumul possible
			Pour 1 ou plusieurs demandes dans les 2 ans à compter de la 1ère attribution
❶ Ravalement de façades	3 000 € TTC	10 %  (15 % en périmètre protégé MH)	Les aides ❶ ❷ ou ❶ ❷ ❸ sont cumulables dans la limite de 800 € et 1000 € en périmètre protégé MH Les aides ❷ ❸ sont cumulables dans la limite de 500 € et 700 € en périmètre protégé MH
Changement des huisseries extérieures (vitrages ou porte)	4000 € TTC		
❸ Changement de la porte d'entrée principale (vitrée ou non)	1500 € TTC		
❹ Adaptation du logement	5000 € TTC	10 %	L'aide ❹ est cumulable avec les aides ❶ ❷ ❸ dans la limite de 1000 €
❺ Réhabilitation d'immeubles vacants en logements locatifs conventionnés ANAH	Aide forfaitaire 500 €		L'aide ❺ est cumulable avec les aides ❶ ❷ ❸ ❹ dans la limite de 1000 €

Source : Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie

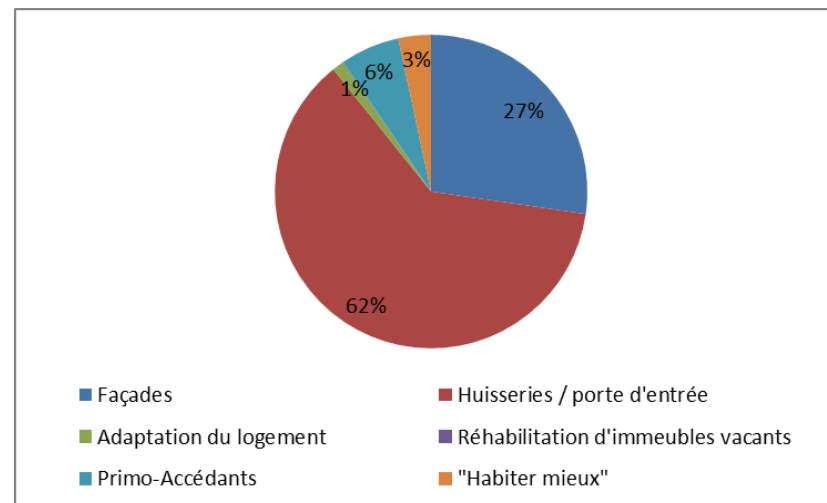


**La répartition des montants alloués en fonction du type de travaux entre 2007 et 2014**



Source : Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie

**La répartition des dossiers financés en fonction du type de travaux entre 2007 et 2014**

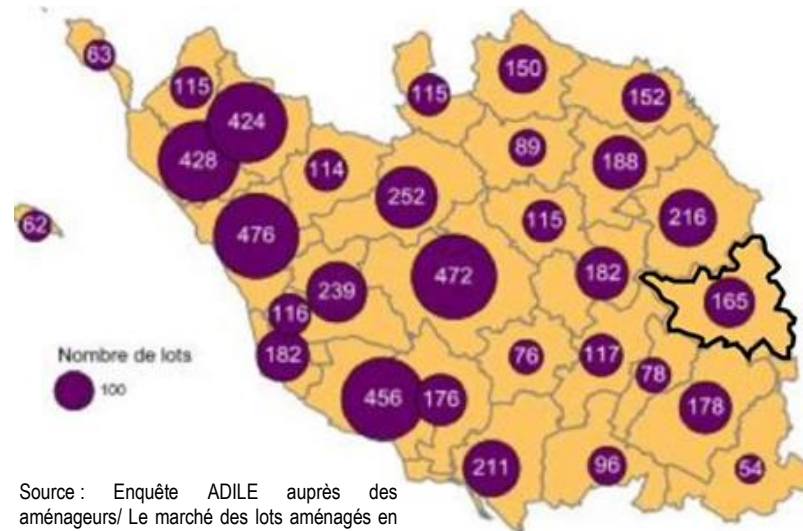


c) Le marché foncier

Selon les études menées par l'ADILE de la Vendée, au 21/12/17, sur la CCPC sont recensés 128 lotissements communaux, avec une surface moyenne de 828m<sup>2</sup> pour un prix moyen de 20 435€.

Selon les secteurs, l'offre de lots communaux est plus importante dans le secteur Centre (45% de l'offre), les surfaces des lots communaux varient sont plus dans le secteur sud 965 m<sup>2</sup> contre 717 m<sup>2</sup> pour le secteur ouest. Les prix moyennes appliqués peuvent également variés avec un prix moyen dans les secteurs sud (15 700€) et le secteur nord (17 000€) moins élevé que le prix moyenne de la CCPC alors qu'à l'inverse les secteurs centre (23 000€) et le secteur ouest (22 300€) appliquent des prix plus élevés que le prix moyen de la CCPC.

**Répartition de l'offre de terrains à bâtir en 2015**



Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs/ Le marché des lots aménagés en Vendée, mars 2016

**Les lotissements communaux disponibles au 21/12/2017**

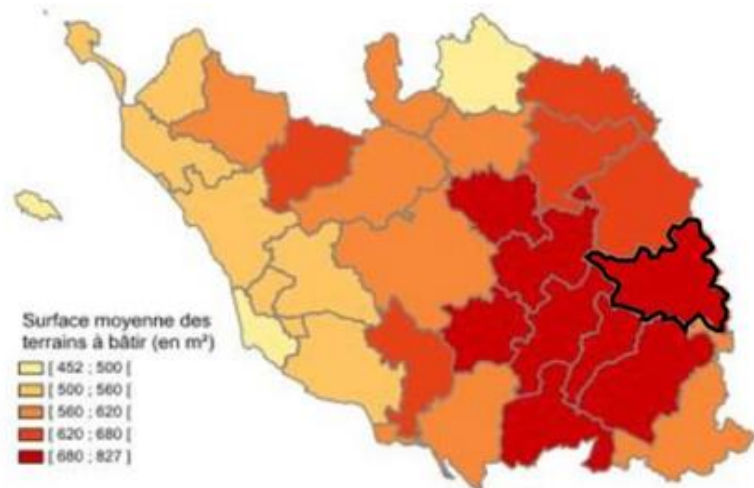
Le prix moyen au mètre carré des lots s'élève à 25€/m<sup>2</sup> sur la CCPC avec des disparités importante entre le secteur ouest 32€/m<sup>2</sup> contre 16€/m<sup>2</sup> pour le secteur sud.

L'offre de terrains à bâtir en 2015 ne se répartie pas de manière équitable à l'échelle de la Vendée. Le nombre de lots est plus important sur le littoral qu'à l'intérieur des terrains et notamment dans la partie sud-est du département.

Territoire	Nombre de lots	Moyenne des surfaces (m <sup>2</sup> )	Moyenne des prix (€)	Moyenne des prix/m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Antigny	11	541	16 244	30
Bazogues-en-Pareds	7	659	19 761	30
Breuil-Barret	12	783	16 441	21
Cheffois	9	690	18 242	28
La Chapelle-aux-Lys	1	965	9 650	10
La Châtaigneraie	17	1 096	31 509	28
La Tardière	18	811	23 928	30
Loge Fougereuse	12	1 048	18 867	18
Menomblet	5	655	13 053	20
Mouilleron en Pareds	14	728	24 556	34
Saint Hilaire de Voust	10	990	14 855	15
Saint Maurice des Noues	6	755	10 945	15
Saint Maurice le Girard	2	820	19 419	24
Saint Pierre du Chemin	4	876	18 202	21
CCPC	128	828	20 436	25
Secteur Centre	58	838	23 144	28
Secteur Nord	20	731	17 054	24
Secteur Ouest	22	717	22 353	32
Secteur Sud	28	965	15 736	16

Source : Enquête ADILE 85 auprès des aménageurs

**Surface moyenne des terrains à bâtir de l'offre 2015**

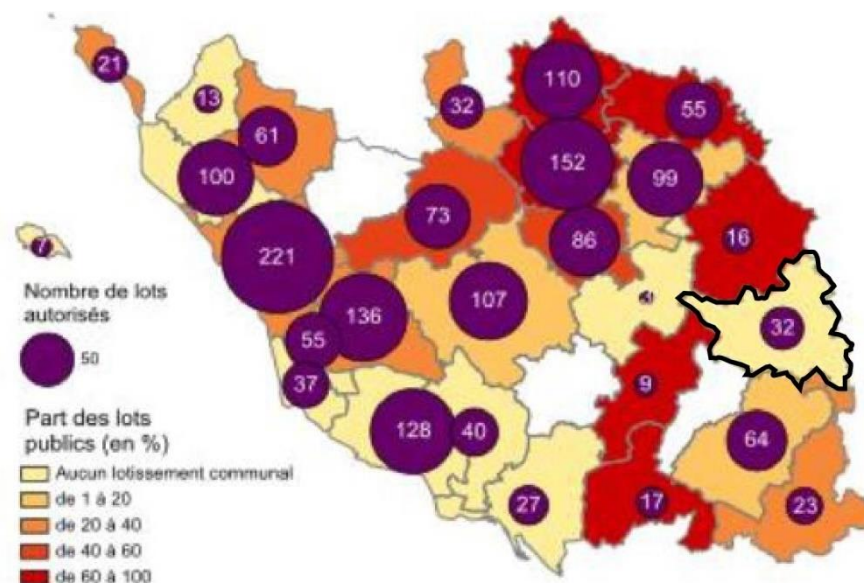


Source : Enquête ADILE 85 auprès des aménageurs/ Le marché des lots aménagés en Vendée, mars 2016

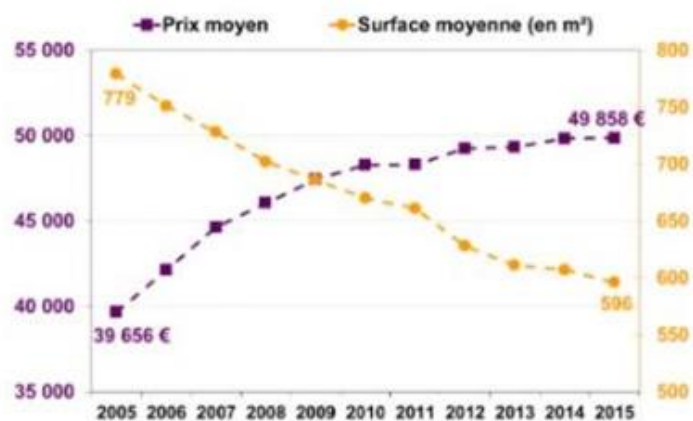
En 2015, le nombre de lots autorisés sur la CCPC s'élevait à 32, il a noté que cette année est marquée par la faible représentation de lotissements communaux autorisés sur la CCPC. Ceci s'explique par une offre de lotissements déjà présente sur le territoire.

Les études menées par l'ADILE 85 montrent que les surfaces moyennes les plus élevées sont observés dans l'ouest et le sud du département. La CCPC présente des surfaces moyennes des terrains à bâtir parmi les fortes du département à l'inverse de la frange littorale.

**Nombre de lots autorisés et part des lots publics par EPCI en 2015**

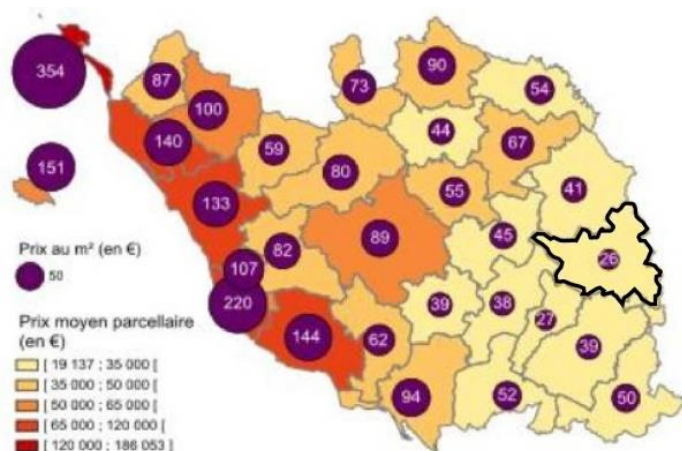


Source : DDTM Vendée/ Le marché des lots aménagés en Vendée, mars 2016

**L'évolution comparée du prix et de la surface moyenne des lots entre 2005 et 2015 en Vendée.**

L'analyse croisée entre l'évolution du prix moyen et la surface moyenne des lots réalisée entre 2005 et 2015 sur le département de la Vendée montre que depuis 2005, le prix des lots a eu tendance à progresser passant de 39 656€ en 2005 contre 49 858 € en 2015 en moyenne. En même temps, les surfaces moyennes des lots ont diminué passant en moyenne de 779 m<sup>2</sup> en 2005 à 596 m<sup>2</sup> en 2015.

Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs/ Le marché des lots aménagés en Vendée, mars 2016

**Prix moyen des terrains à bâtir de l'offre 2015 par EPCI**

Selon les études menées par l'ADILE 85, le prix moyen des lots s'élève à 26€/m<sup>2</sup>, ce prix est parmi les plus faibles du département de la Vendée. La frange littorale se détache par des prix au mètre carré et des prix moyens parcellaires les plus importants du département.

Source : Enquête ADILE auprès des aménageurs/ Le marché des lots aménagés en Vendée, mars 2016

d) Marché immobilier

Pour analyser le marché immobilier de la CCPC, plusieurs bases ont pu être analysées (bases des données Perval, les meilleurs-agents, safti et le bon coin).

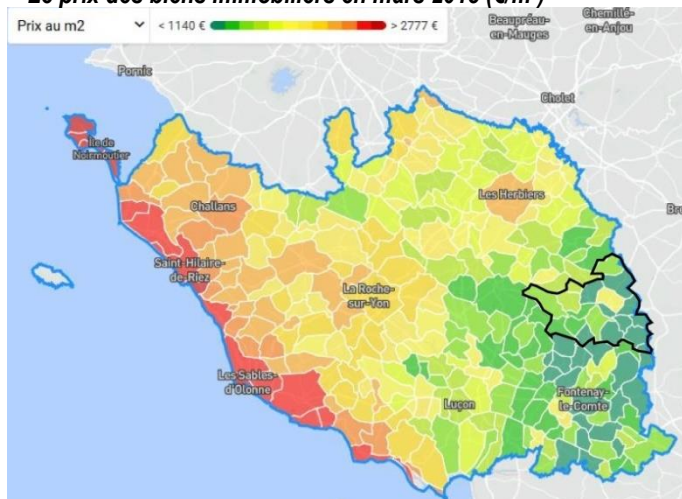
Le prix moyen au mètre des biens immobiliers s'élève entre 729€/m<sup>2</sup> et 1 403€/m<sup>2</sup> sur la CCPC. Ces prix sont inférieurs à ceux observés à l'échelle du département.

**Le prix des biens immobiliers en mars 2018 (€/m<sup>2</sup>)**

Source	Prix min CCPC	Prix max CCPC	Vendée
Source : bien-estimer-safti.fr	729	1 128	1 529
Source : Meilleursagents.com	876	1 403	1 799

Source : Safti, meilleursagents

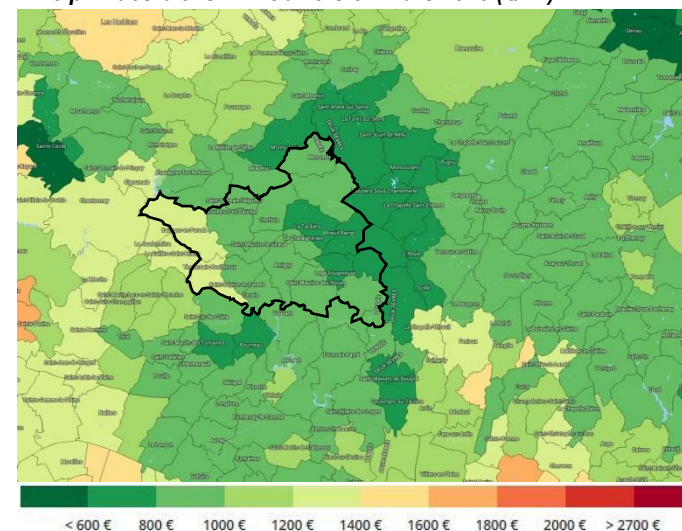
**Le prix des biens immobiliers en mars 2018 (€/m<sup>2</sup>)**



Source : Les meilleurs-agents. mars 2018

Les prix moyens observés sur la carte sont, à l'image de la carte des prix des lots, plus faibles dans le secteur sud-est du département de la Vendée. La CCPC affiche donc des prix au mètre carré des biens immobiliers moins importants que les communes littorales du département. Seule la commune de la Tardière se détache légèrement par un prix moyen au mètre carré plus important que les autres communes de l'intercommunalité.

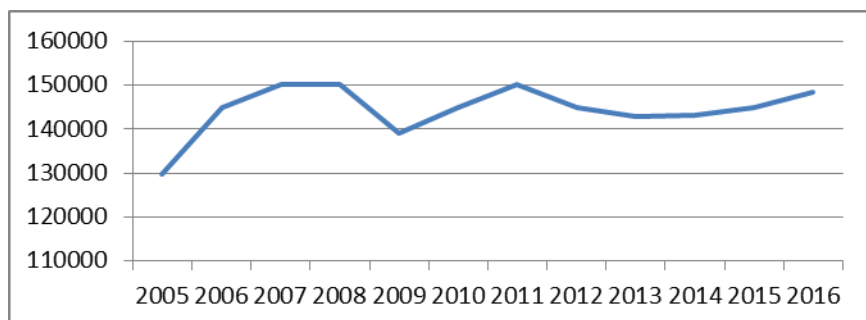
**Le prix des biens immobiliers en mars 2018 (€/m<sup>2</sup>)**



Source : Bien-estimer-safti-2017

Le site internet Bien estimer de safti qui est un réseau immobilier montre également une variation du prix selon un gradient d'ouest en est où les prix les plus élevées sont observées sur les communes de la Bazoges-en-Pareds (1 184 €/m<sup>2</sup>) et sur Thouarsais-Buildroux (1 132€/m<sup>2</sup>) alors que les communes de l'est affichent les prix les plus faibles à l'image des communes de Breuil-Barret (699€/m<sup>2</sup>), la Tardière (729€/m<sup>2</sup>), La Châtaigneraie (724€/m<sup>2</sup>).

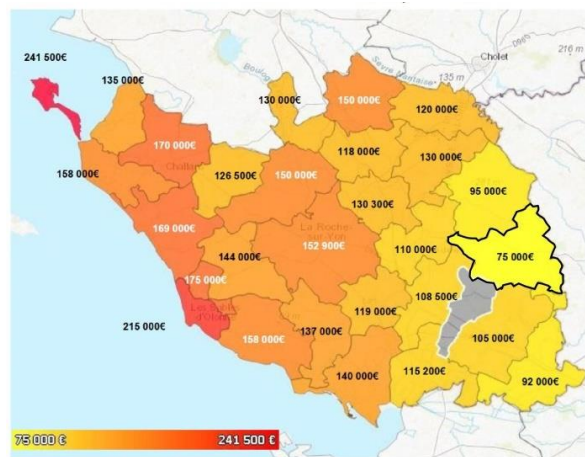
## Evolution des prix médians des maisons anciennes en Vendée entre 2005 et 2015 (en €)



Le graphique montre l'évolution des prix médians sur les maisons anciennes<sup>4</sup> en Vendée, le prix médian est passé de 130 000€ en 2005 à 148 400€ en 2016. Après une forte hausse entre 2005-2007, le prix médian a stagné puis diminué du fait des effets de la crise pour reprendre entre 2009 et 2011. La période 2015-2016 marque une reprise de la hausse des prix médians sur les maisons anciennes en Vendée.

Source : Les marchés de l'immobilier en Vendée, mars 2017, notaires de France

## Prix de vente médian des maisons par secteur



Les données des notaires traitées par l'ADILE 85, montrent que sur la période entre juillet 2016 et juillet 2017, le prix médian des maisons s'élève à 75 000 € sur la CCPC contre 150 000€ pour le département. Il s'agit de l'intercommunalité ayant les prix les plus faibles du département de la Vendée.

Source : Les marchés de l'immobilier en Vendée, mars 2017, notaires de France- base de données PERVAL du 01/07/2016 au 30/06/2017

<sup>4</sup> Maison ancienne au sens de l'INSEE correspond à un bien ayant déjà connu au moins une première vente. Au sens de Perval, les logements sont considérés comme anciens :

- ❖ les biens assujettis à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement au taux prévu à l'article 1594 D du code général des impôts ;
- ❖ les biens rénovés qui ont une base de TVA inférieure à 50% de la valeur du bien (et donc une base de droits d'enregistrements supérieure à 50% de la valeur du bien).

Une analyse a également été effectuée sur les annonces professionnelles parues, le 25 janvier 2018, sur le site internet le Bon Coin. Ces prix correspondent à des prix d'annoncé, un cas peut être observé avec le prix de la transaction réelle.

Cette analyse a permis de recenser 347 annonces dont 328 annonces portées sur la vente de maisons (94%), 17 annonces pour des terrains à bâtir (5%) et 2 annonces pour de la location (1%). L'analyse suivante portera uniquement sur les 328 annonces de vente de maisons.

#### LES CARACTERISTIQUES DES BIENS DE MAISONS

Source	Nombre de biens	Surfaces (m <sup>2</sup> )		Pièces		Prix (€)		Prix au mètre carré (€/m <sup>2</sup> )	
		Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
Secteur Centre	168	250	131	6	5	138 677	124 500	555	881
Secteur Nord	59	127	130	5	5	114 428	121 900	901	906
Secteur Ouest	74	166	130	6	5	173 557	125 000	1 043	914
Secteur Sud	27	156	132	6	6	252 543	126 000	1 622	925
CCPC	328	201	131	6	5	151 558	122 263	755	870

Source : Le bon coin, le 25/01/2018

Le tableau ci-dessus montre que :

Les surfaces moyennes varient entre 156 m<sup>2</sup> pour le secteur sud et 250m<sup>2</sup> pour le secteur centre. Les surfaces médianes entre les secteurs sont similaires et sont évalués à 131m<sup>2</sup> ;

Le nombre de pièces moyen et médian sont évalué à l'échelle de la CCPC respectivement à 6 pour le premier et à 5 pour le second ;

Les prix moyens affichés dans les annonces sont plus importants dans le secteur sud (252 000€) contre 114 000€ pour le secteur nord. Le prix médian des biens immobiliers est évalué à près 122 000€ variant légèrement entre les secteurs de la CCPC ;

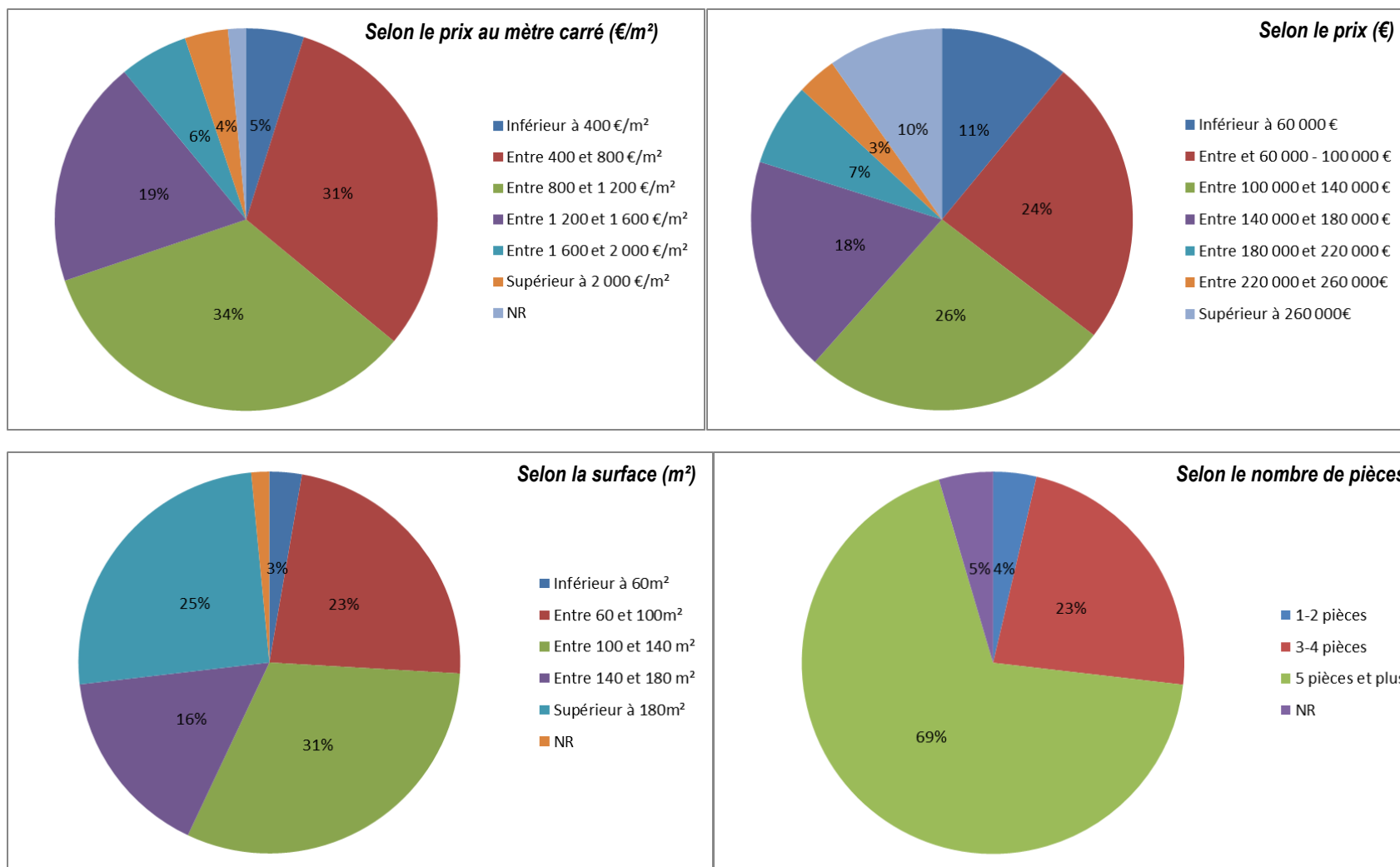
Les prix au mètre carrés moyens montrent une forte variation entre les secteurs de la CCPC avec le secteur sud 1 622€/m<sup>2</sup> contre 555 €/m<sup>2</sup> pour le secteur centre. Les prix médians au mètre carré témoignent d'une variation moins importante entre 881 €/m<sup>2</sup> pour le secteur centre et 925€/m<sup>2</sup> pour le secteur sud.

La répartition des prix des biens postés sur le site internet montre également que :

- **51% des biens immobiliers de type maisons mis en vente ont un prix compris entre 60 000 et 140 000€ ;**
- **54% concernent des biens entre 60 et 140 m<sup>2</sup>. A noter qu'un quart des biens est supérieur à 180m<sup>2</sup> et seulement 3% des annonces sont inférieures à 60m<sup>2</sup> ;**
- **69% des biens mis en vente concernent des 5 pièces et plus alors que les T1-T2 ne représentent seulement 4% ;**

65% des biens mis en vente ont un prix au mètre carré qui varie entre 400 et 1 200€/m<sup>2</sup>.

La répartition des biens immobiliers



Source : Le bon coin, le 25/01/2018

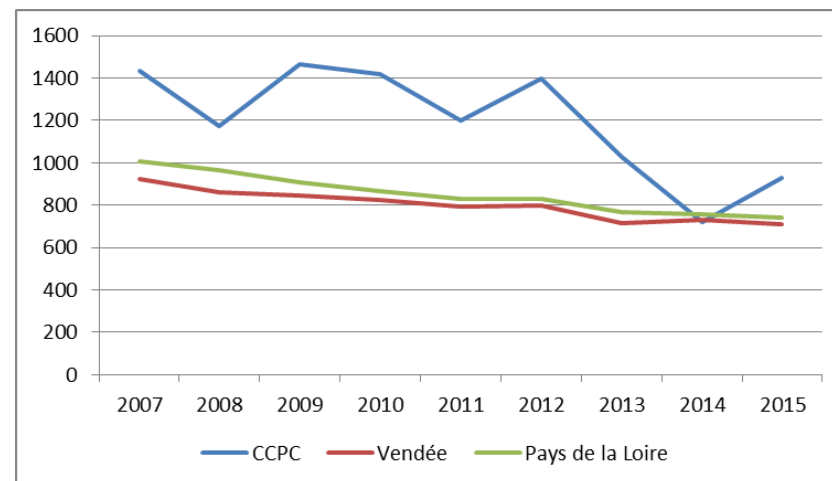


Le poids moyen du terrain dans le coût de construction neuve individuelle

L'enquête sur le prix du terrain à bâtir (EPTB) produit par l'Etat permet d'analyser les permis délivrés aux particuliers sur des constructions de maisons individuelles. Outre la mise en évidence des coûts moyens des constructions, cette base de données permet d'analyser notamment la part du foncier dans le coût de la construction. Sur la CCPC, la part du foncier représente en 2015, 10% des coûts de constructions des maisons individuelles contre 26% pour la Vendée et 28% pour la région.

Le prix moyen des terrains au mètre carré s'élève à 17 863 €/m<sup>2</sup> sur la CCPC est nettement inférieur à ceux enregistrés à l'échelle départementale (53 988€/m<sup>2</sup>) et au niveau du Pays de la Loire (61 291€/m<sup>2</sup>). A l'inverse les prix moyens des maisons est similaire variant entre 150 000€ pour le département et 155 000€ pour la région. Le prix moyen des maisons au sein de la CCPC est estimé à environ 153 000€.

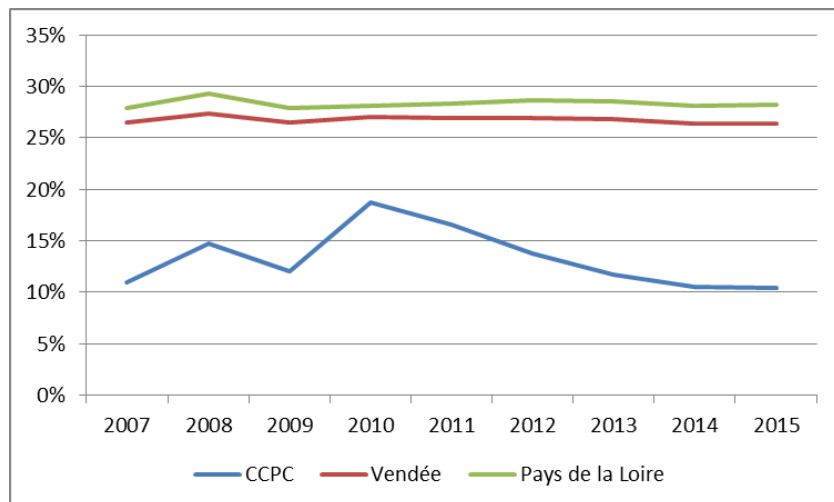
La superficie moyenne des terrains (en m<sup>2</sup>)



Source : indicateurs DREAL PdL / EPTB -SoeS

L'étude montre également une baisse des superficies moyennes des terrains sur les permis délivrés entre 2007 et 2015 sur la CCPC. La superficie moyenne des terrains est passée de 1 435m<sup>2</sup> en 2007 à 928 m<sup>2</sup> en 2015. Cette baisse est plus marquée qu'au niveau départemental et régional.

Les superficies moyennes des maisons varient assez peu entre 2007 (116 m<sup>2</sup>) et 2015 (112 m<sup>2</sup>) sur la CCPC.



Source : indicateurs DREAL PdL / EPTB -SoeS

e) Le profil des acquéreurs

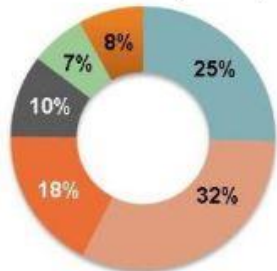
La base de données des notaires permet de renseigner sur le profil des acquéreurs. Il ressort que sur la

CCPC qui est compris dans le secteur Bocage Sud (cf : carte ci-contre) est composé d'une part plus importante de jeunes acquéreurs que le reste du département. A l'inverse la proportion de plus de 60 ans est moins importante que d'autres territoires vendéens à l'image des communes du littoral.

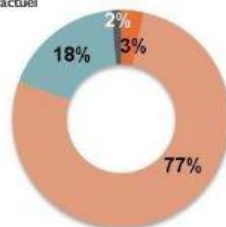
Le profil des bénéficiaires du PTZ en Vendée en 2016

Le profil des bénéficiaires, à l'échelle de la Vendée, montre qu'une majorité a moins de 30 ans (57%). Ces derniers sont en grande majorité issus du parc locatif privé (77%). La composition familiale des bénéficiaires est plus disparate avec 30% de couples sans enfant, 33% de couples avec enfants et 27% de personne seule. Les bénéficiaires des PTZ sont majoritairement des ouvriers (32%) et des employés (35%).

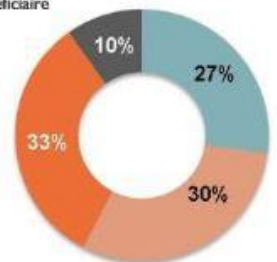
PTZ distribués en 2016 selon l'âge de la personne de référence



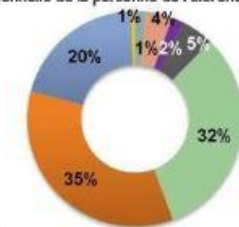
PTZ distribués en 2016 selon le statut d'occupation du logement actuel



PTZ distribués en 2016 selon la composition familiale du ménage bénéficiaire



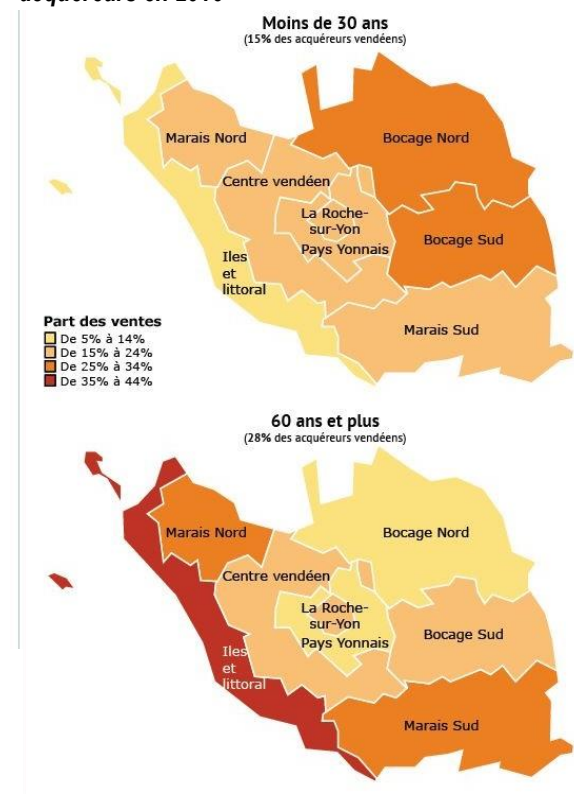
PTZ distribués en 2016 selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence



Source : PTZ SGFGAS

Source : PTZ SGFGAS

La part des ventes par secteur selon l'âge des acquéreurs en 2016



Source : Les marchés de l'immobilier en Vendée, mars 2017, notaires de France

<b>Atouts</b>	<b>Faiblesses</b>
<p>Une large majorité de propriétaires occupants            Une majorité de résidences principales construites après 1970            Une offre de lotissements communaux importants            Des logements communaux</p>	<p>Une part importante de résidences principales construites avant 1919            Un parc de logements énergivores  <b>Une augmentation récente du nombre logements vacants</b>            Une part importante de logements durablement vacants</p>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces</b>
<p><b>Un territoire attractif, forte représentation de logements secondaires dans certaines communes</b>  <b>Des prix fonciers et immobiliers attractifs</b>  <b>Des dispositifs d'aide pour la rénovation des logements existants (ANAH, PIG, éco-PASS)</b>  <b>Un prix des loyers attractifs</b></p>	<p><b>Une omniprésence de la maison individuelle</b>  <b>Une faible représentation de petits logements</b>  <b>Une faible attractivité résidentielle</b>  <b>Chute du rythme de production de logements neufs</b>  <b>Disparition du PTZ dans l'ancien</b></p>

**Enjeux :**

- La qualité du parc ancien en termes d'adaptation et de performance énergétique dans un contexte de ménages modestes**
- Une offre de logements répondant au parcours résidentiel et aux changements sociologiques**
- Un rythme de construction neuve adapté et suffisant dans une optique d'équilibre territorial et de coordination des projets communaux**
- Un parc de logements facteur d'attractivité territoriale**

Le parc de logements de la Communauté de Communes du Pays de la Châtaigneraie se caractérise par une majorité de résidences principales occupées par des propriétaires. Les résidences secondaires ne sont pas négligeables puisqu'elles peuvent atteindre près d'un quart des logements dans certaines communes occupés notamment par une population d'origine britannique.

Les logements vacants représente 9% du parc de logement ont connu une forte progression sur les évolutions récentes. Le volume et la part de logements durablement vacants sont significatifs sur la CCPC et se maintiennent ce qui représente des enjeux importants en termes de réhabilitation de ce parc souvent ancien et dégradé. Le territoire compte également la présence d'un parc privé potentiellement indigne qui représente 6% des résidences principales.

*Les résidences principales sont pour une majorité construite après 1970, la part de résidences principales bâties avant 1919 est conséquente et représente dans certaines communes une majorité des logements. Cette ancienneté du parc pose des questions de performances énergétiques d'autant plus que 57% des logements sont énergivores. Des aides sont délivrées avec l'ANAH et l'éco-PASS en faveur de la réhabilitation des logements.*

*Sur la CCPC, le rythme de construction neuve diminue progressivement depuis 2008 du fait de la crise, phénomène similaire observé à l'échelle départementale. Sur la période 2006-2015, les logements commencés s'orientent pour une grande majorité vers de l'individuel pour une occupation personnelle. L'accession sociale à la propriété représente le moyen d'accession à la propriété privilégiée sur la CCPC principalement à travers le Prêt à Taux Zéro.*

*Le marché foncier et immobilier sur la CCPC est détendu avec une offre importante notamment à travers les lotissements communaux et un prix au mètre carré parmi les moins élevés du département. Ce constat permet notamment aux jeunes ménages d'accéder plus facilement à la propriété que sur le reste du département.*

Le diagramme réalisé lors de la réunion de travail sur habitat, traduit les forces, opportunités, faiblesses et menaces telles que perçues par les élus et acteurs de l'habitat du territoire.

