



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT



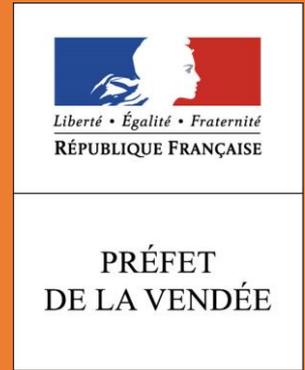
PRÉFET
DE LA VENDÉE

Conférence du plan
départemental de l'habitat

Ré-habiter les centres :
comment accompagner
l'initiative privée ?

Jeudi 28 février 2019





Madame Anne-Marie COULON

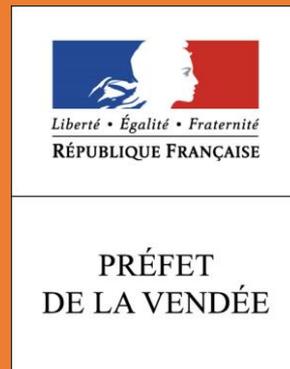
Présidente de l'Association des Maires et Présidents de Communautés de Vendée

Monsieur Valentin JOSSE

Vice-Président du Conseil Départemental de Vendée

Monsieur François-Claude PLAISANT

**Secrétaire Général
de la Préfecture de Vendée**



Madame Isabelle VALADE
Directrice Adjointe
de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ACTUALITÉS RÉGLEMENTAIRES



Revitalisation des centres-villes

Accès au logement abordable dans le parc privé

Lutte contre l'habitat indigne



L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé

Un partenaire privilégié des collectivités territoriales

Une réponse complémentaire des délégataires des aides à la pierre





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA VENDÉE

Monsieur Didier LE BRAS
Directeur de l'ADILE Vendée



Portrait de l'habitat dans les centres-bourg et centres-villes :

- état des lieux
- dynamiques des ventes dans l'existant



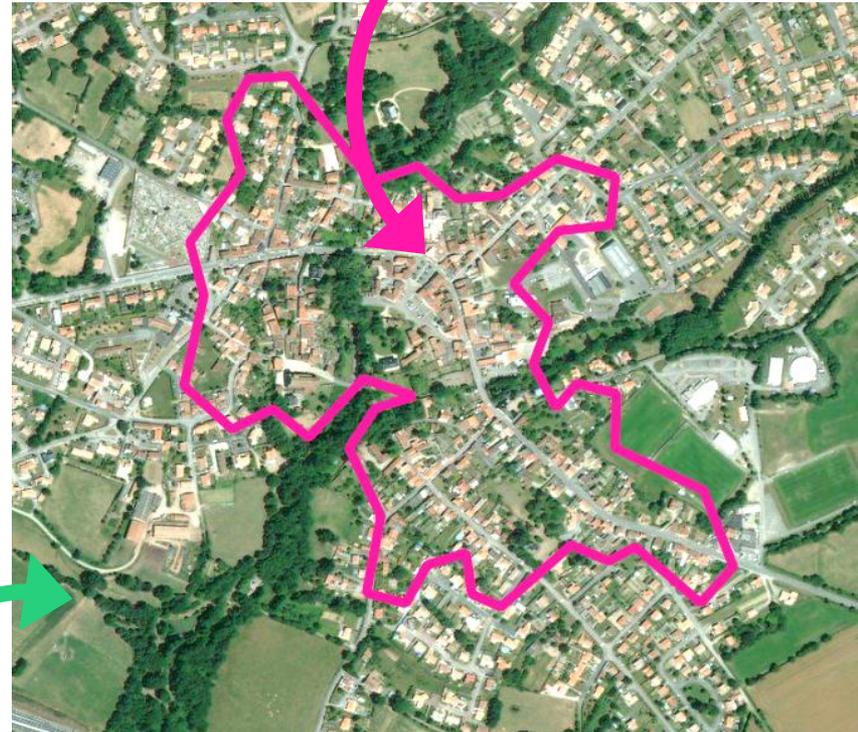
Méthodologie de l'étude




Dans les Centres
97 000 logements

Absence de définition des centres-bourgs ne permettant pas de disposer d'une cartographie à l'échelle du département

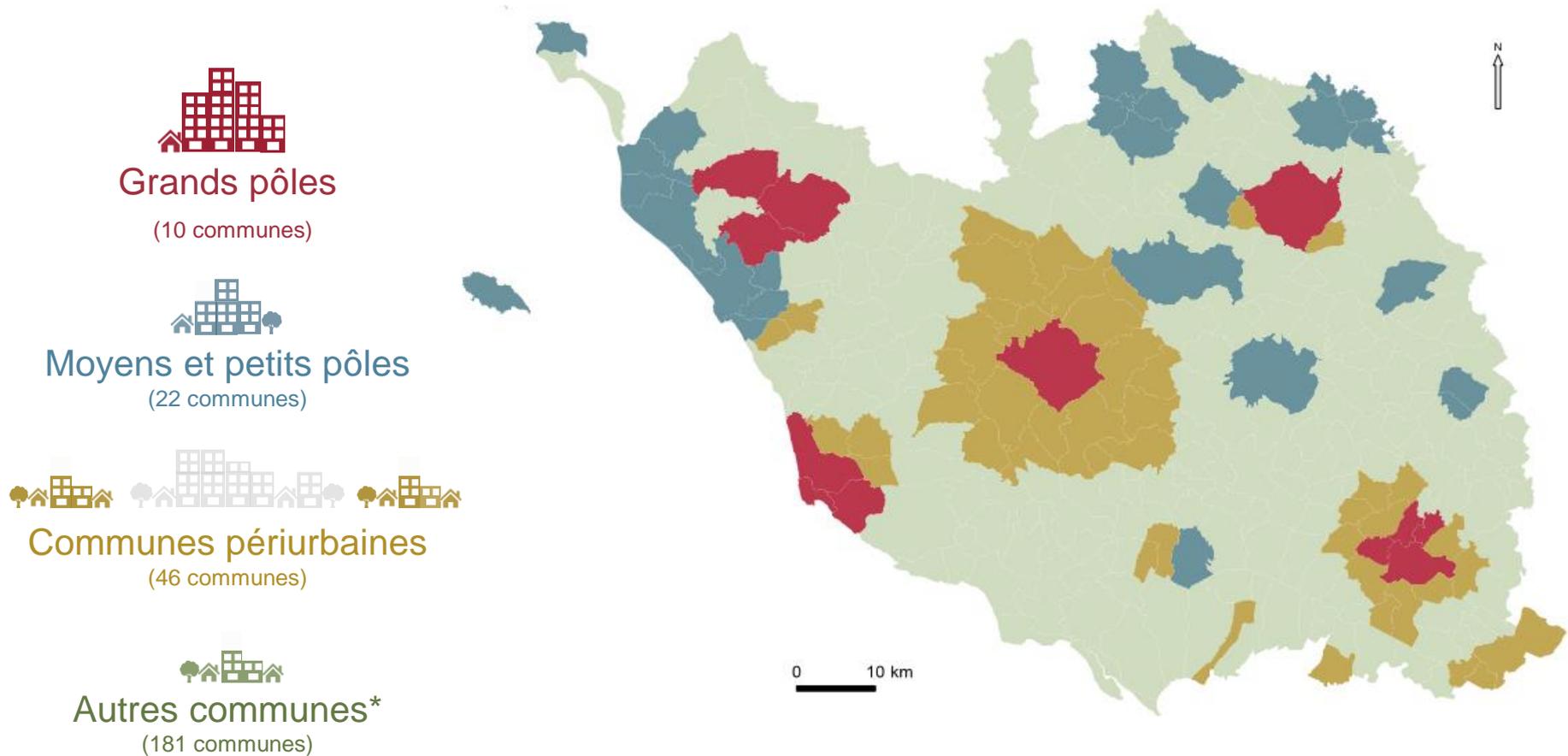
Définition de périmètres dans chaque commune en s'appuyant sur l'époque du bâti et la présence de commerces et de services




Hors des centres
332 000 logements

Exemple d'enveloppe du centre-bourg définie dans le cadre de l'étude

Analyse des centres selon la classification de l'Insee




Grands pôles
(10 communes)


Moyens et petits pôles
(22 communes)


Communes périurbaines
(46 communes)

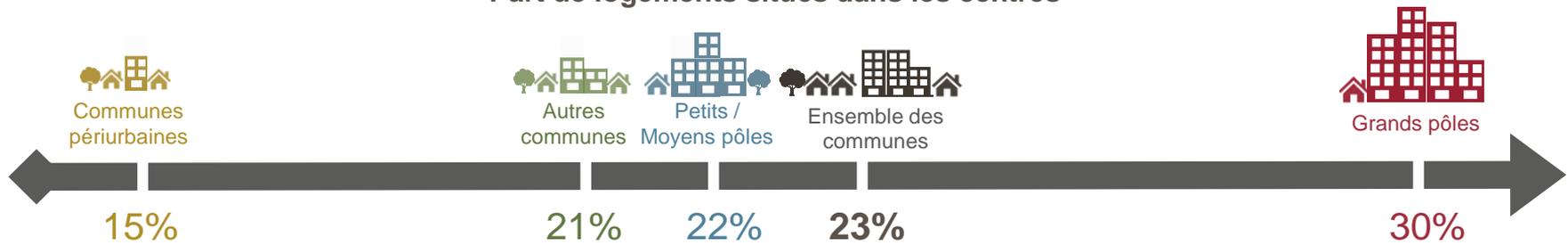

Autres communes*
(181 communes)

* Autres communes : Commune isolée hors influence des pôles, commune multipolarisée des grandes aires urbaines, autre commune multipolarisée

23% des logements situés dans les centres

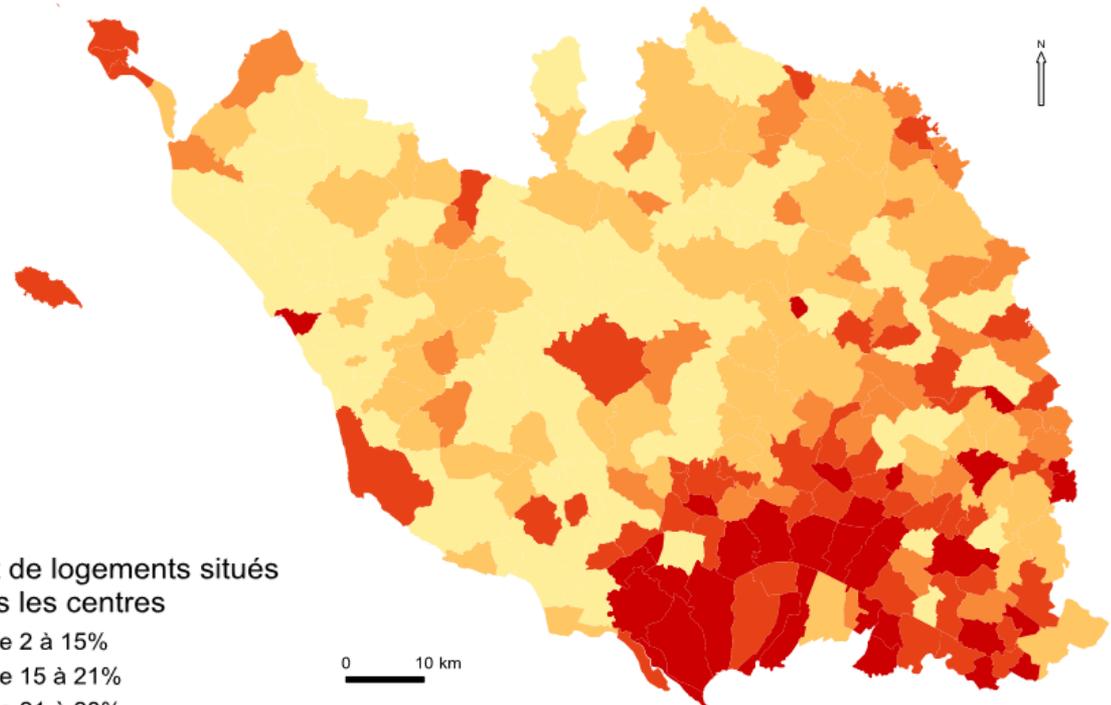


Part de logements situés dans les centres



Une densité de logements près de trois fois supérieure dans les centres (29 log. / ha. dans les centres contre 10 en périphérie)*

Un parc de logements plus centré dans les communes du Sud-Vendée



Part de logements situés dans les centres

- de 2 à 15%
- de 15 à 21%
- de 21 à 28%
- de 28 à 41%
- de 41 à 74%

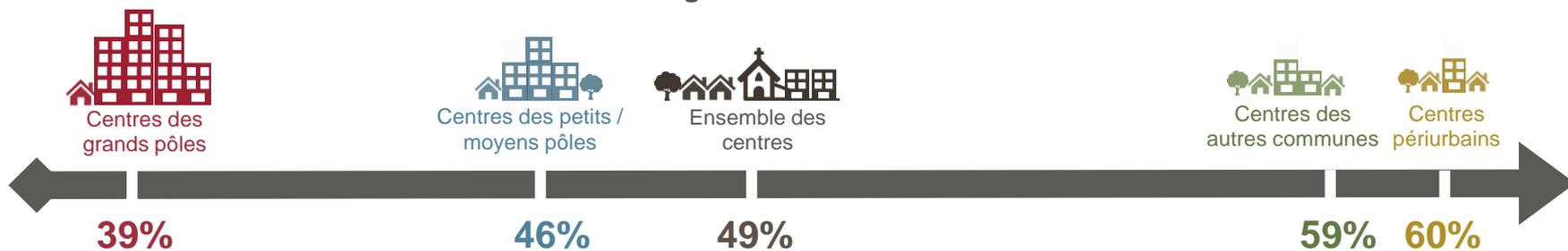
Source de la carte et de l'axe gradué : fichiers fonciers 1^{er} janvier 2017

* Densité nette résidentielle : nombre de logements / somme des surfaces de parcelles bâties à vocation d'habitat

Des centres au parc ancien, mais qui tendent à se renouveler



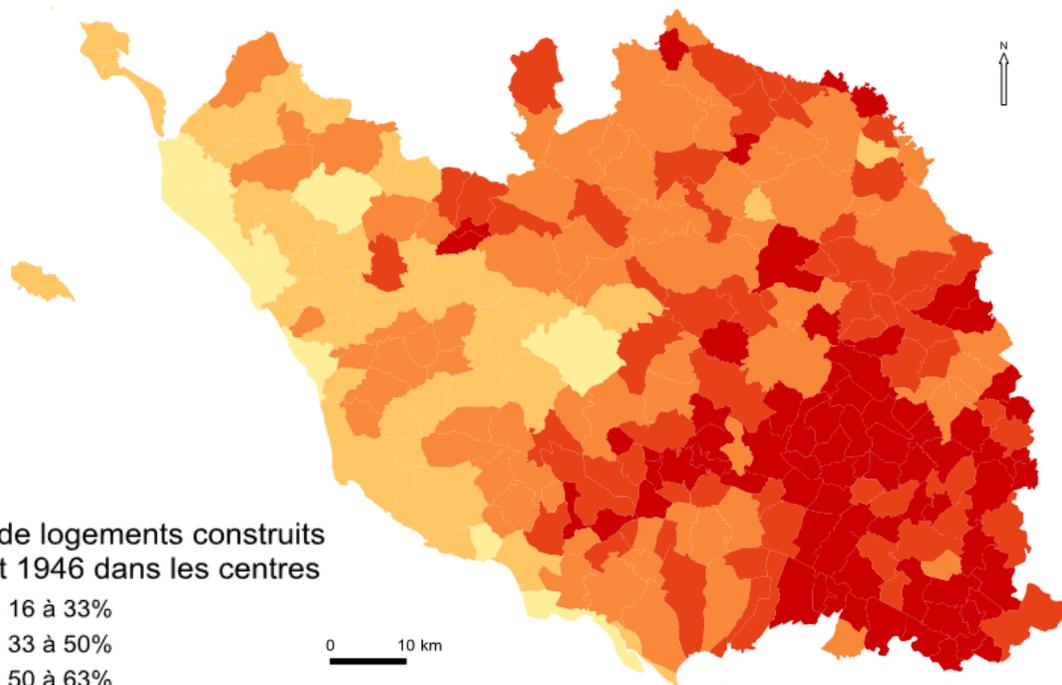
Part de logements construits avant 1946



Des centres aux logements plus anciens à l'est et au sud du département

Une production de logements qui progresse dans les centralités depuis 2012

(9% de la production neuve située dans les centres en 2011, contre 15% en 2016)



Une prédominance de maisons et de logements de taille intermédiaire



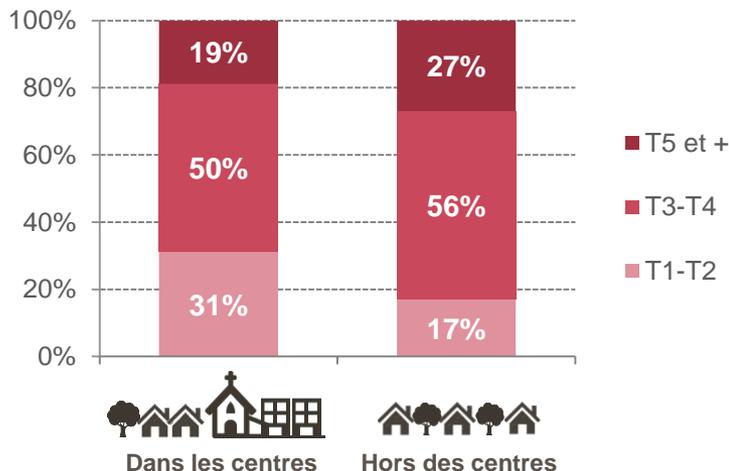
Dans les centres

71% de maisons

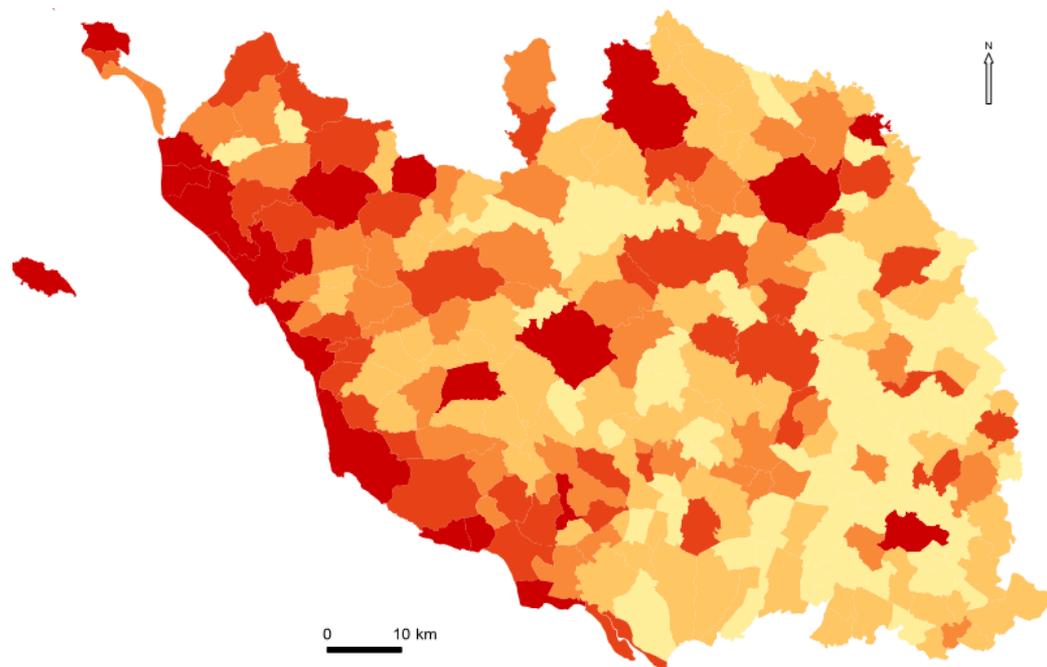


Hors des centres

86% de maisons



Des logements dans les centres plus petits sur les pôles et le littoral et plus grands dans le Sud-Vendée



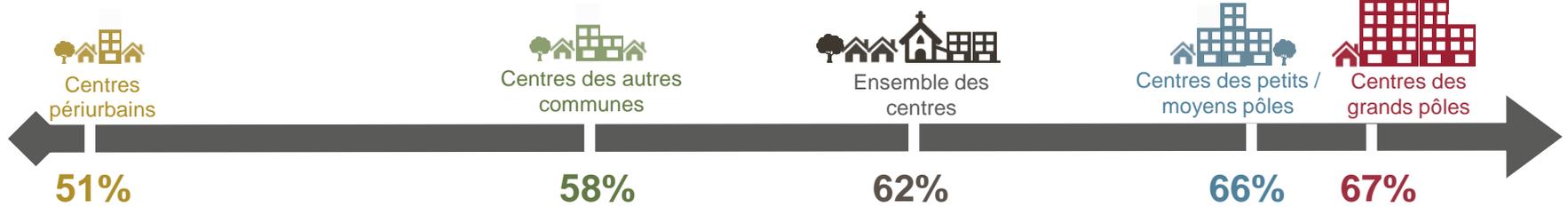
Part de logements de type T1-T2 dans les centres



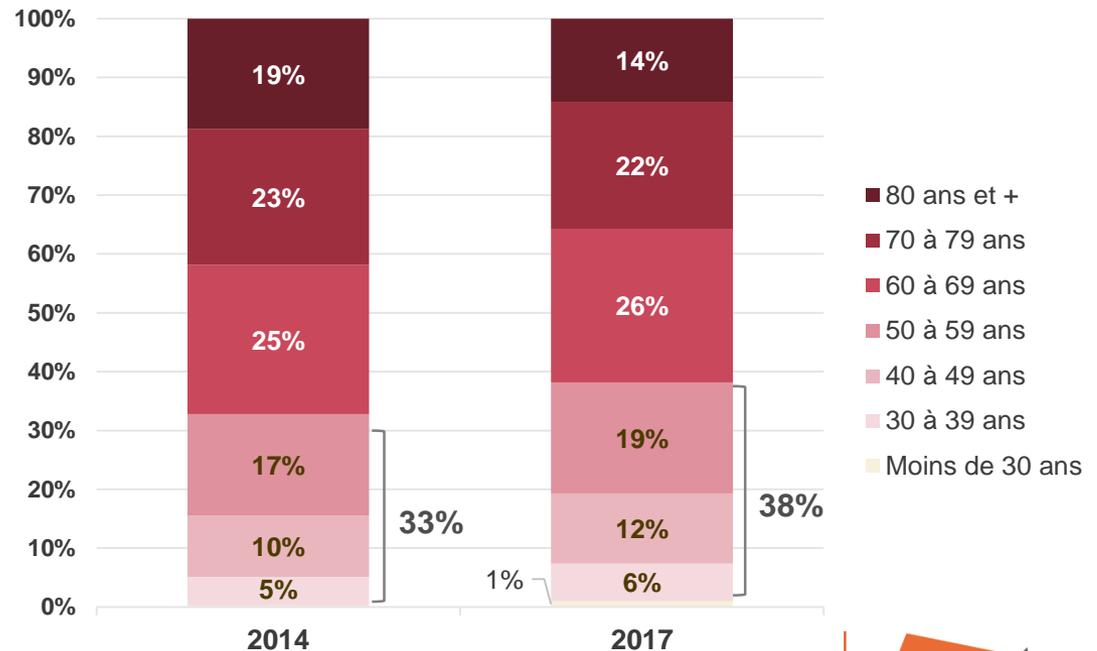
Des résidences principales occupées par des propriétaires de plus de 60 ans



Part de propriétaires occupants de plus de 60 ans



Âge des propriétaires occupants



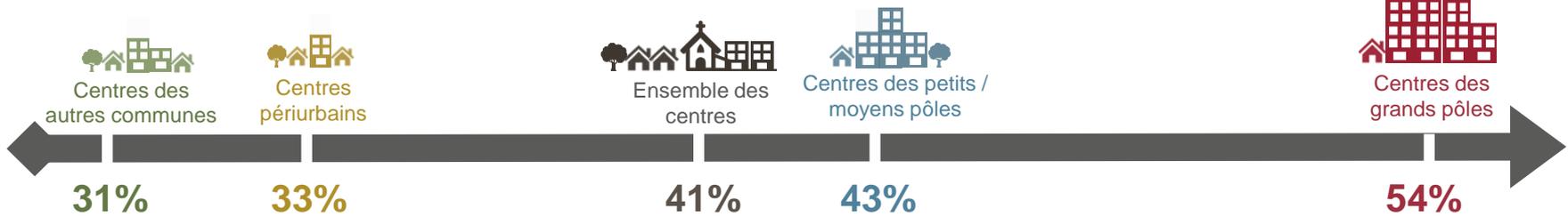
Des propriétaires âgés dans les centres mais un rajeunissement en cours

Des propriétaires plus âgés dans les centres des pôles urbains que dans les communes rurales

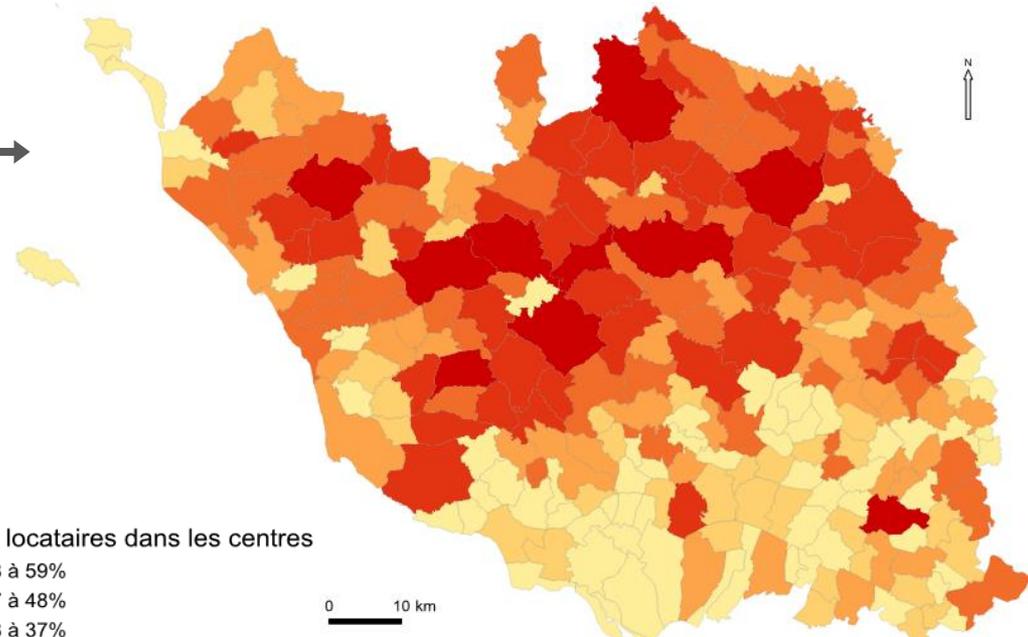
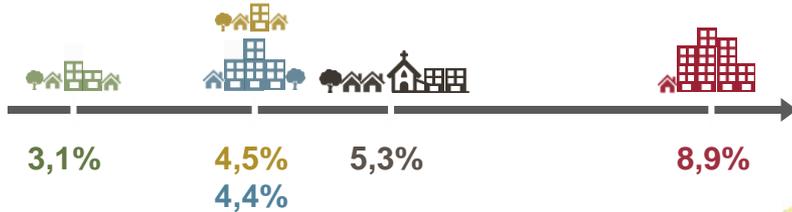
Une majorité de locataires dans les grands pôles



Part de logements locatifs



Part de logements locatifs sociaux



Une part de locatif en légère augmentation dans les centres (+1 point depuis 2014)

Davantage de locataires à proximité des zones d'emplois

Source de la carte et des axes gradués : fichiers fonciers 1er janvier 2016 et 2017
 Pour les communes ayant fusionnées au 1er janvier 2016, l'analyse porte sur l'occupation au 1er janvier 2016 et non au 1er janvier 2017

Des résidences secondaires très présentes sur les centres des communes littorales



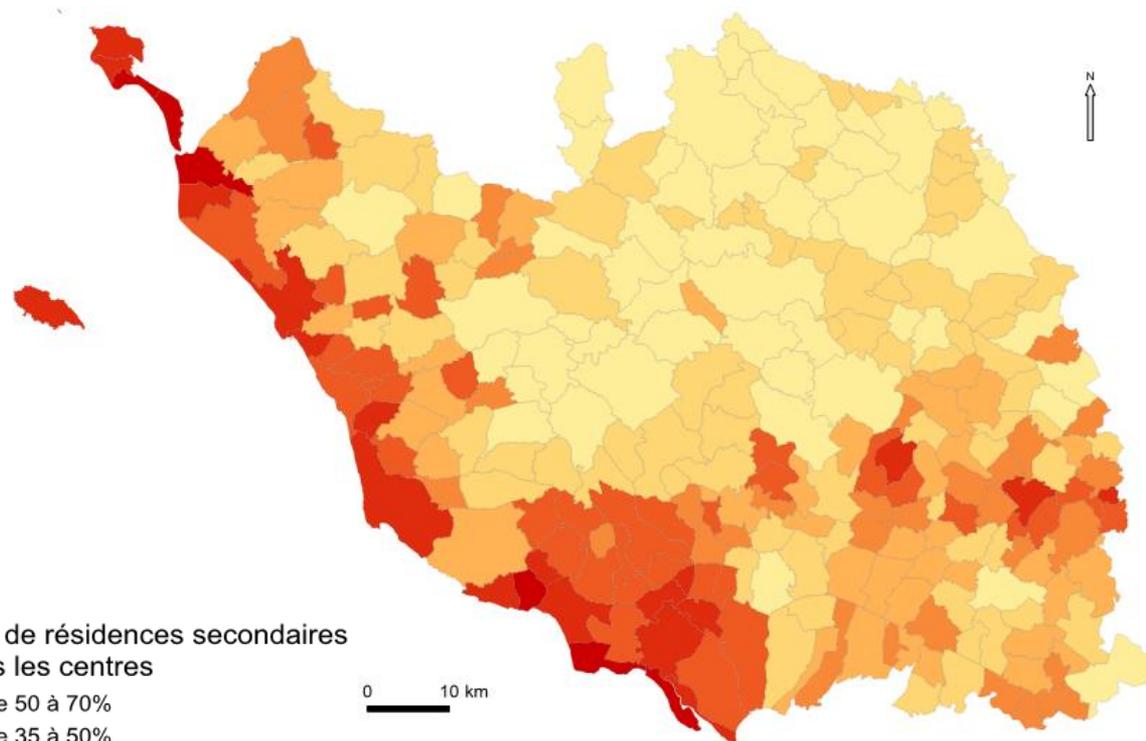
22% des logements situés dans les centres sont occupés en résidence secondaire

Un potentiel de changement d'occupation / mutation vers des résidences principales

Part de résidences secondaires dans les centres



0 10 km



Des centres un peu plus touchés par une vacance de longue durée

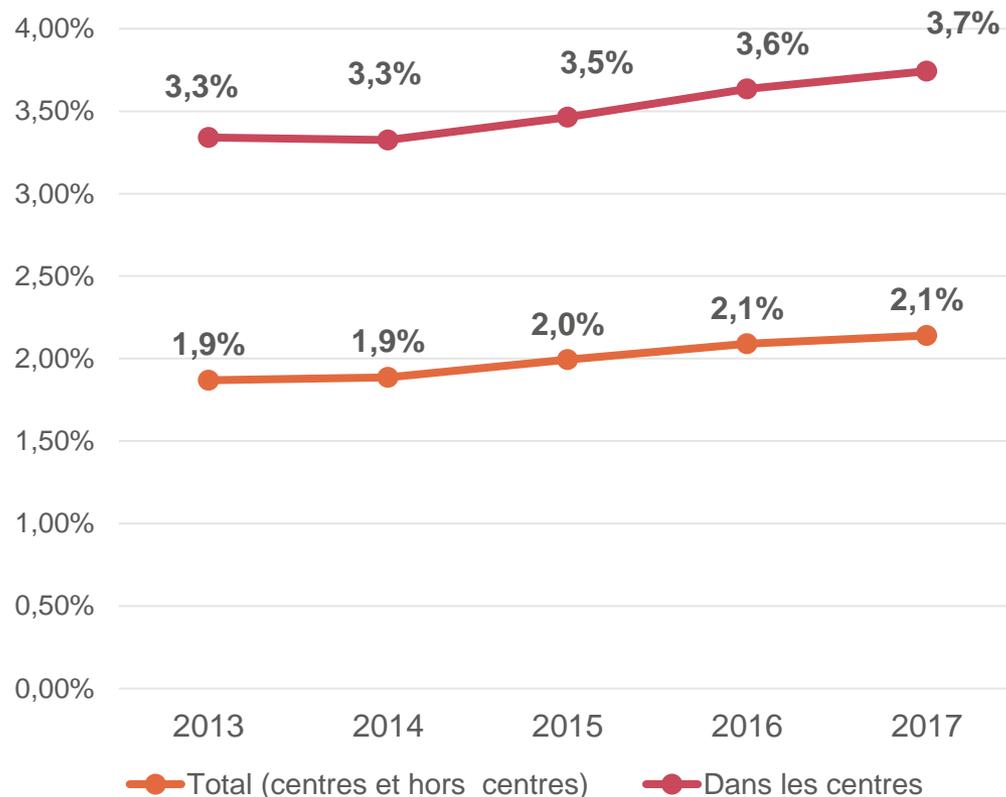


Au global, en Vendée
5,3% des logements étaient vacants au 1er janvier 2017 et **2,1%** depuis plus de 2 ans



Dans les centres,
9,1% des logements étaient vacants et **3,7%** depuis plus de 2 ans

Evolution de la vacance de plus de 2 ans

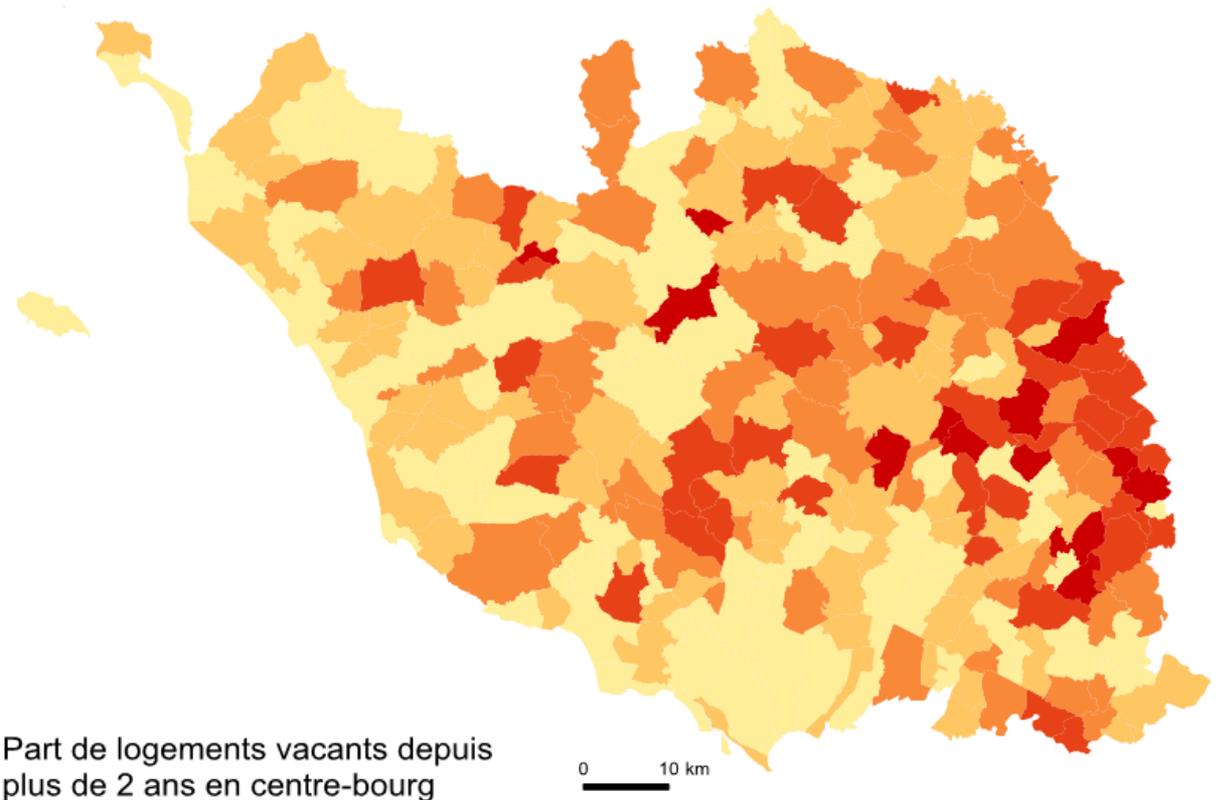


... mais une vigilance nécessaire sur certains territoires et pour certains types de biens

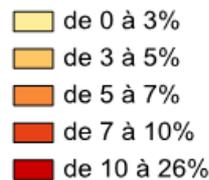


Des secteurs géographiques rencontrant des situations plus marquées

Les petits logements et les logements anciens plus concernés par la vacance



Part de logements vacants depuis plus de 2 ans en centre-bourg



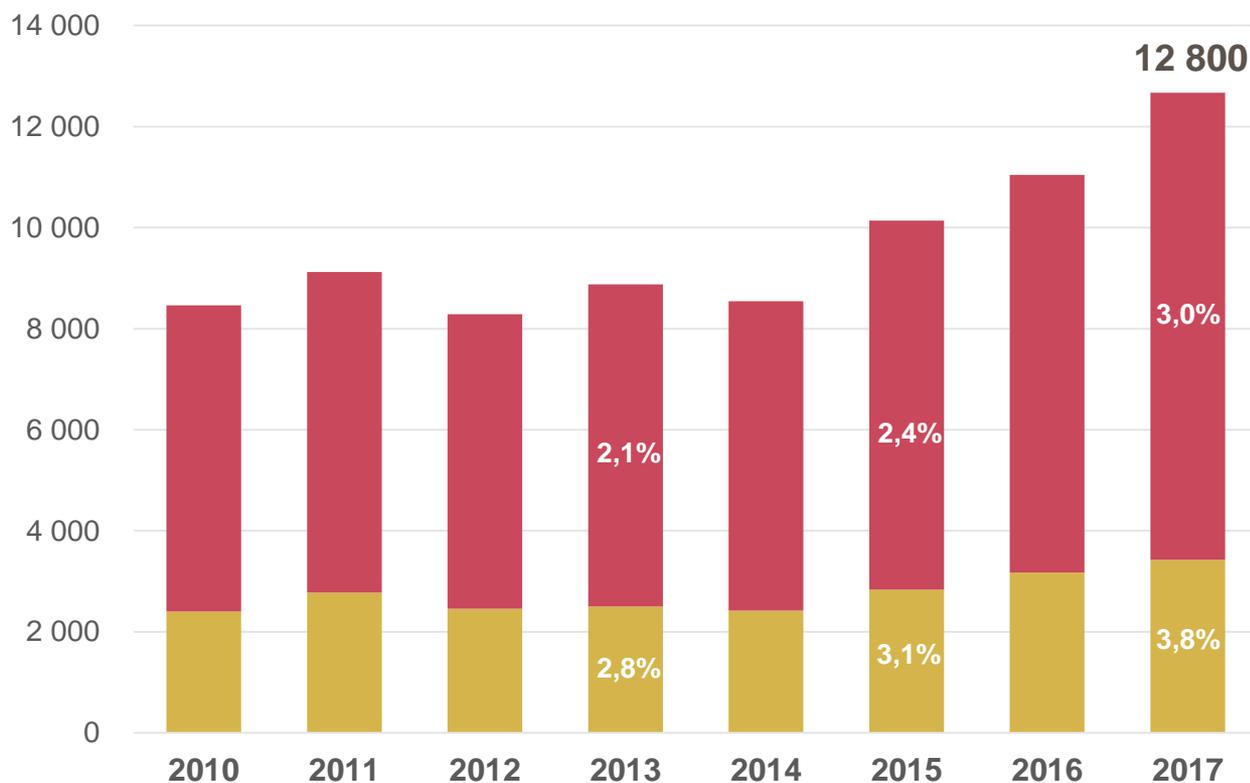
Pour les communes ayant fusionnées au 1^{er} janvier 2016, l'analyse porte sur la vacance au 1^{er} janvier 2016 et non au 1^{er} janvier 2017

Une dynamique de ventes soutenue notamment dans les centres



Evolution du nombre de logements vendus

Des volumes de ventes réalisés hors des centres (9 250 soit 73% des logements vendus)
mais un taux de mutation plus élevé dans les centres (3,8%)



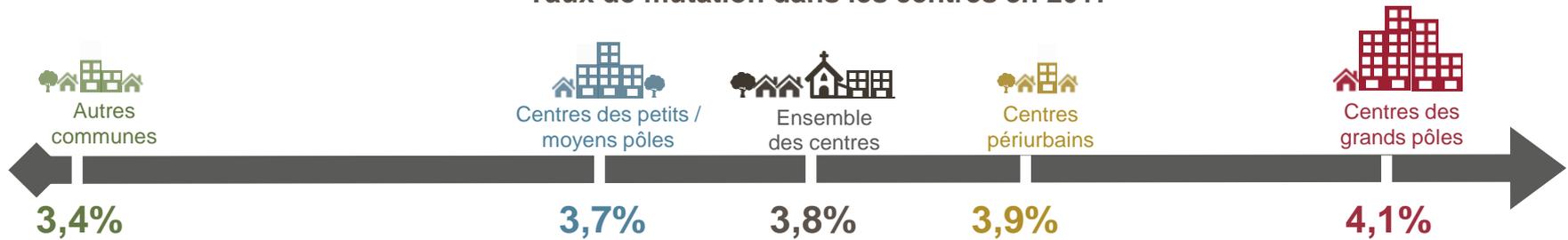
Taux de mutation : nombre de logements vendus au regard du parc existant



Un taux de mutation plus élevé dans les centres des grands pôles et des couronnes

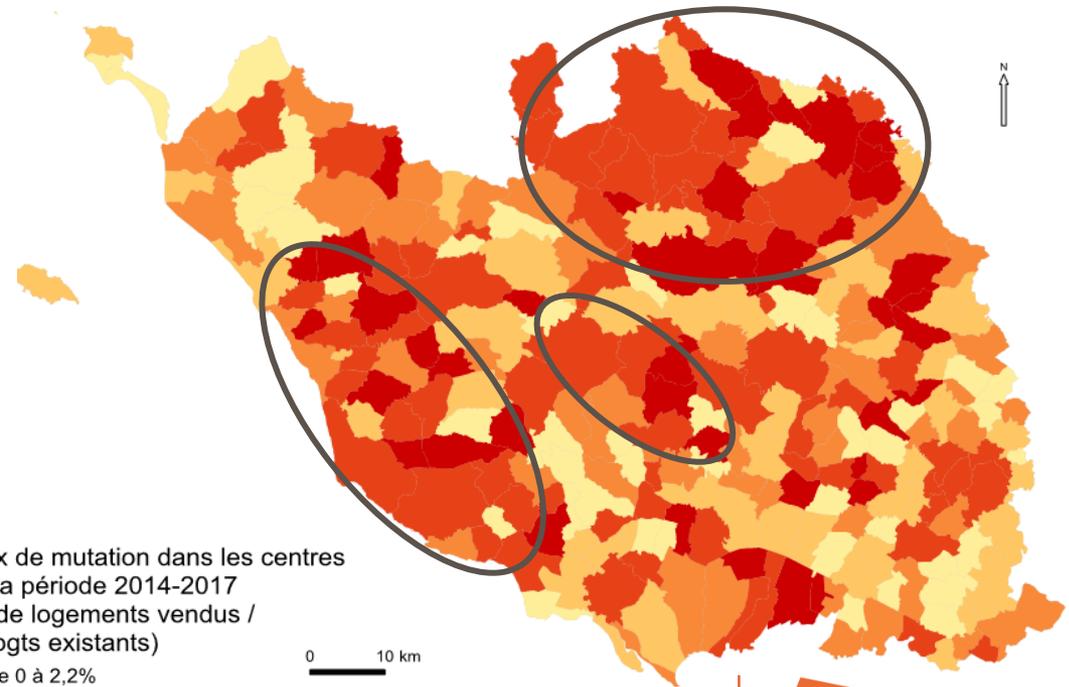


Taux de mutation dans les centres en 2017



Une dynamique soutenue qui permet la remobilisation des maisons vacantes

7% des maisons vendues en 2017 étaient vacantes depuis plus de 2 ans



Taux de mutation dans les centres sur la période 2014-2017 (nb de logements vendus / nb logts existants)

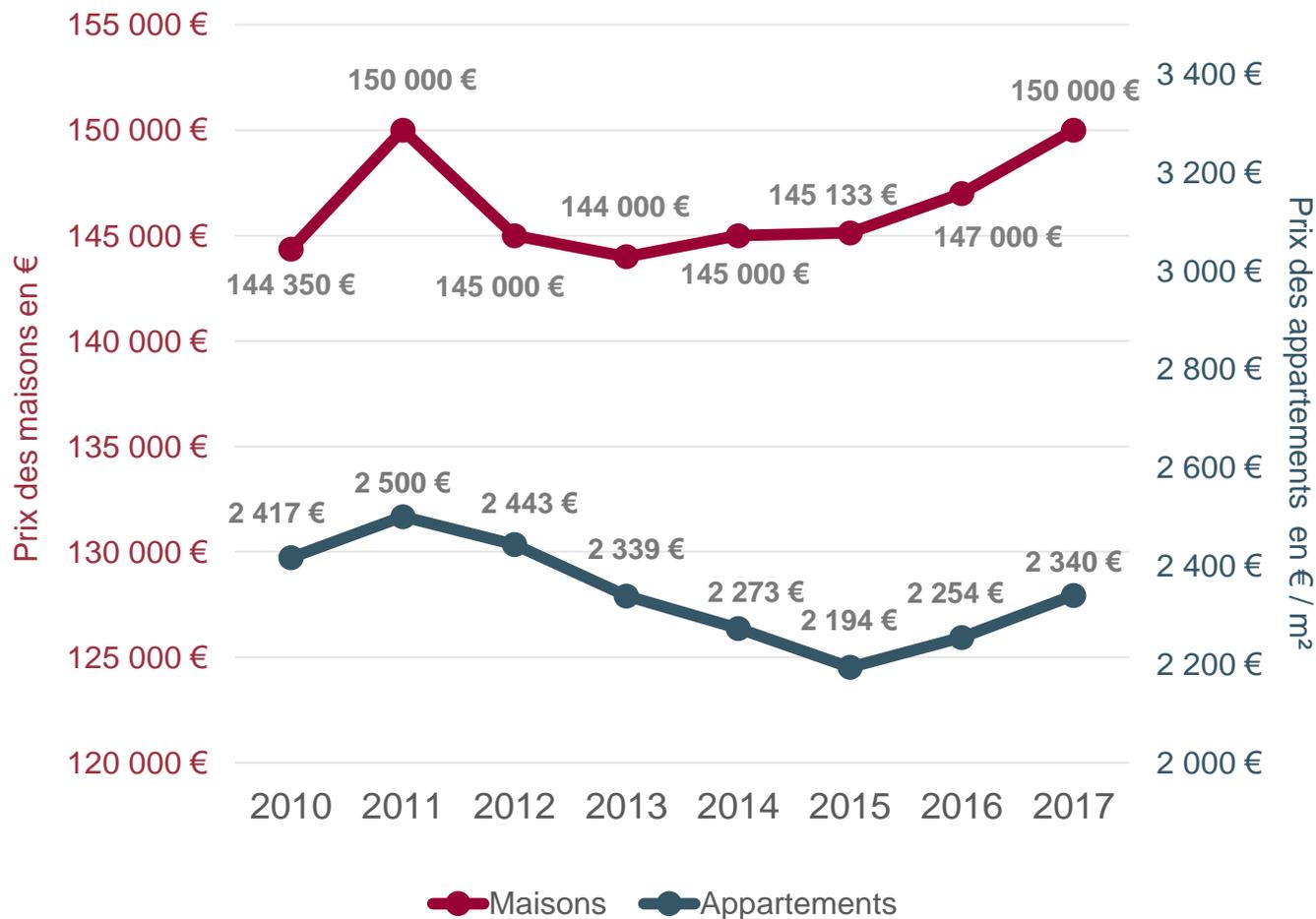
- de 0 à 2,2%
- de 2,2 à 3%
- de 3 à 3,9%
- de 3,9 à 4,9%
- de 4,9 à 8%

0 10 km

Une hausse progressive des prix



Evolution du prix de vente des maisons et des appartements



**En 2017 : 10 400
maisons et 2 400
appartements vendus**

Des disparités importantes de prix selon les territoires



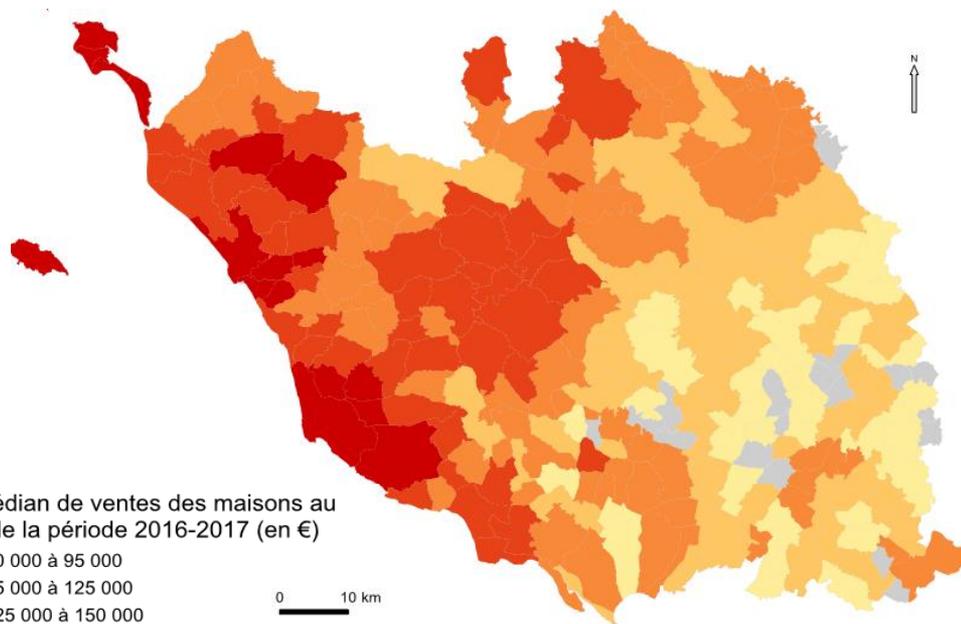
Prix médian de ventes des maisons



Des prix beaucoup plus élevés sur la façade littorale

Des prix supérieurs à la médiane dans l'agglomération yonnaise et le nord du département

Un sud-est vendéen aux prix plus abordables



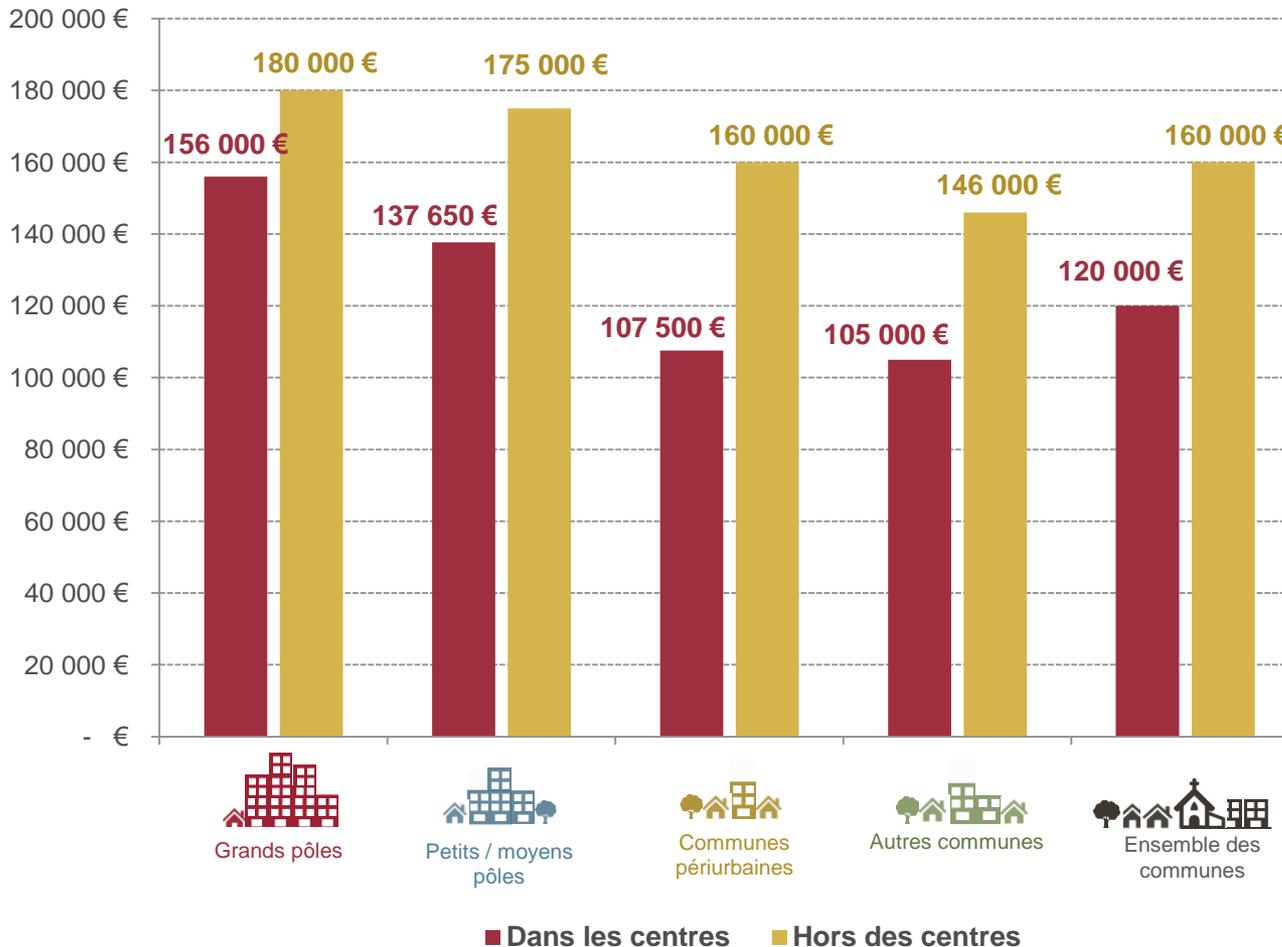
Prix médian de ventes des maisons au cours de la période 2016-2017 (en €)

- de 50 000 à 95 000
- de 95 000 à 125 000
- de 125 000 à 150 000
- de 150 000 à 175 000
- de 175 000 à 298 500
- Données non disponibles

Des écarts de prix notables entre les centres et leur périphérie



Prix de vente médian des maisons



Des maisons plus abordables dans les centres-bourgs ruraux et périurbains

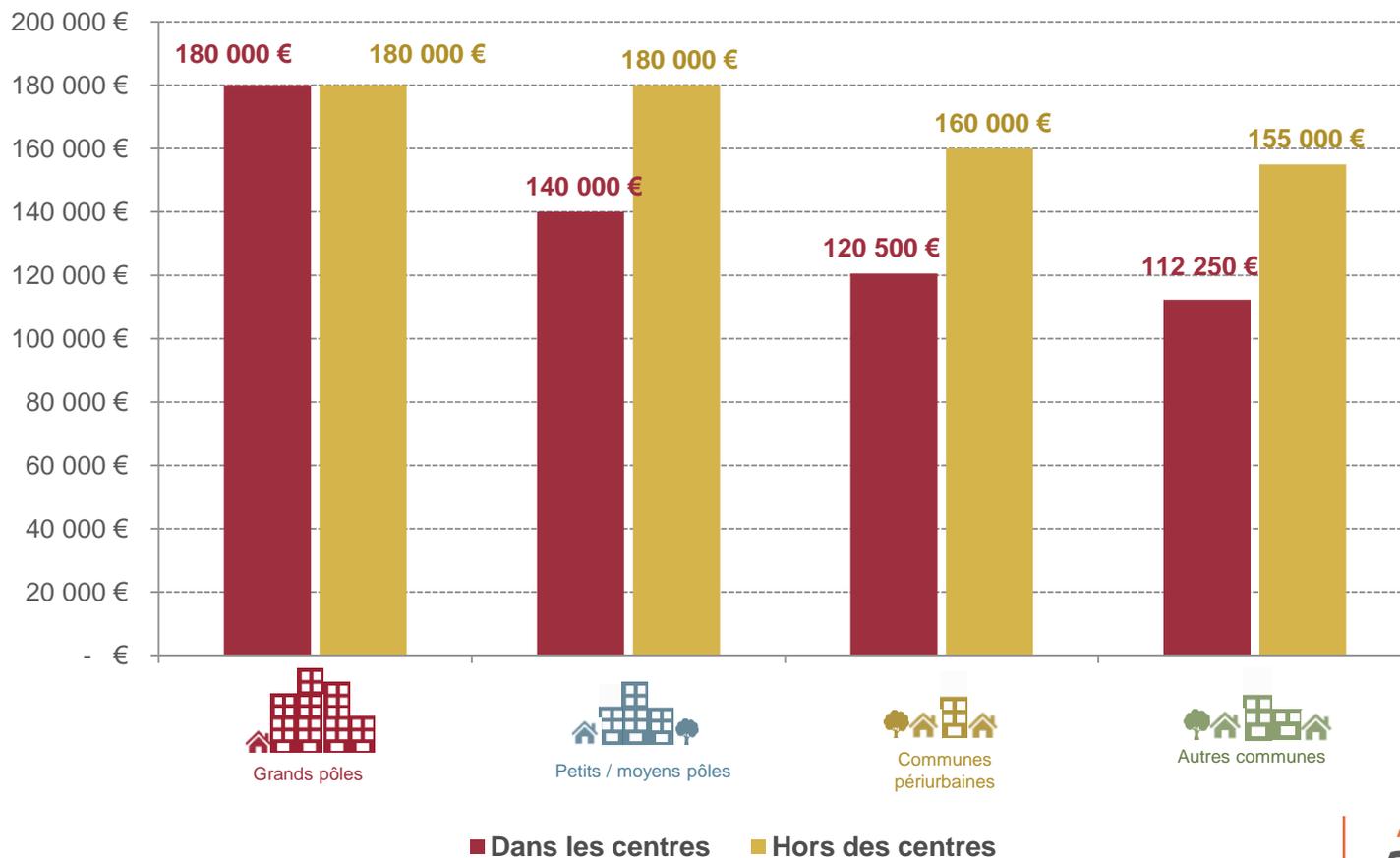
Des écarts de prix beaucoup plus importants dans le communes périurbaines

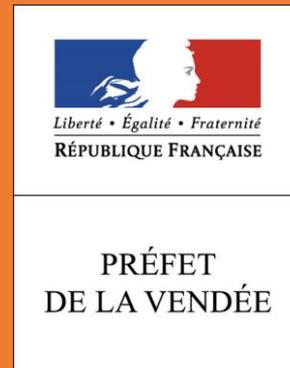
Des maisons dans les centres aux prix attractifs hors des grands pôles



La maison de 4 pièces est la typologie la plus vendue

Prix de vente médian des maisons de type 4





Monsieur Franck ROY

Maire de la Commune d'Aizenay

Monsieur Landry RONDEAU

Propriétaire bailleur

Monsieur Joël PARPAILLON

Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

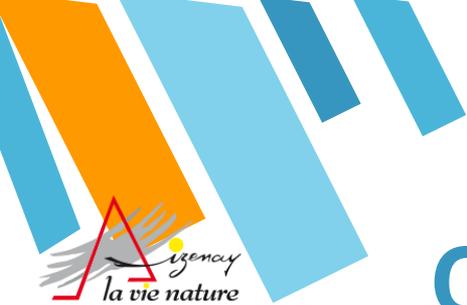
Madame Floriane MAGADOUX

Architecte paysagiste au CAUE du Finistère

28/02/2018

RE-HABITER LES CENTRES : COMMENT ACCOMPAGNER L'INITIATIVE PRIVEE ?





CONTEXTE

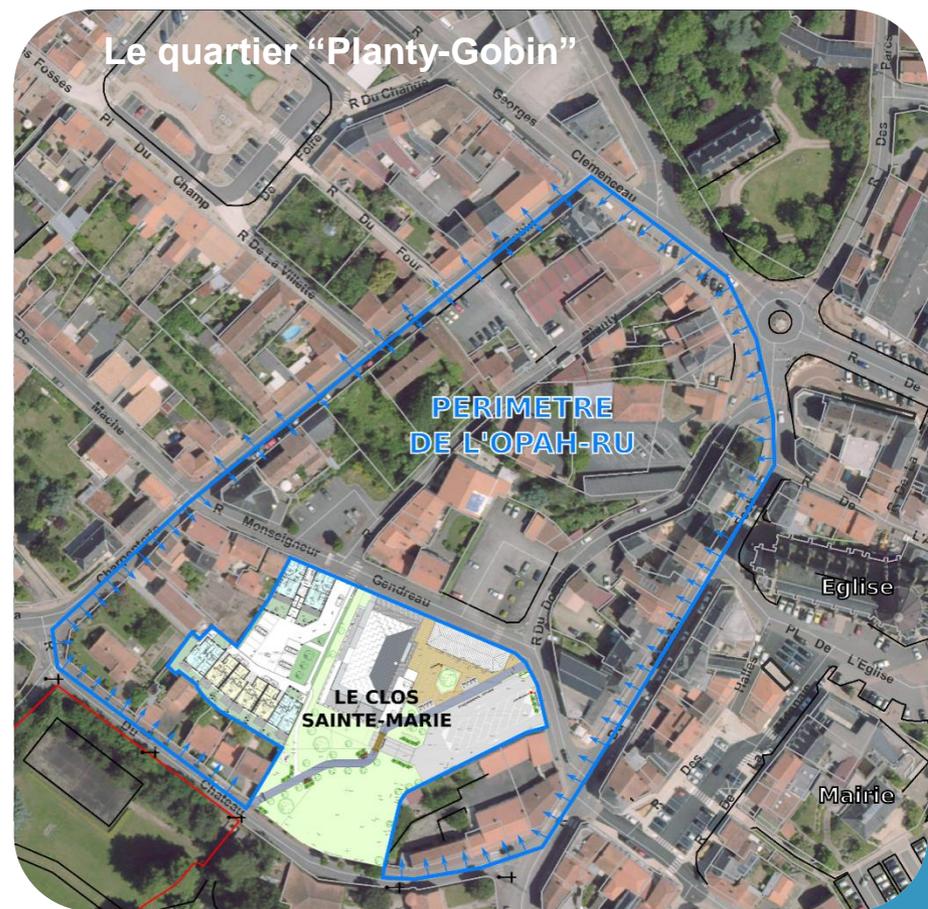
ENJEUX

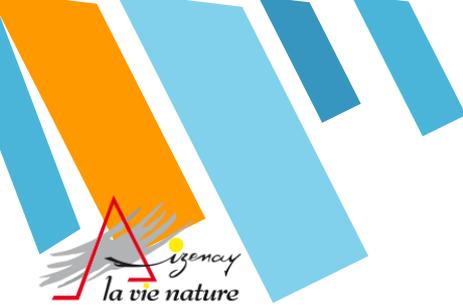
ENJEU n°1 : RECONQUERIR LE QUARTIER EN REALISANT UNE OPERATION SIGNIFICATIVE DE RENOUVELLEMENT URBAIN :

« LE CLOS SAINTE-MARIE »

ENJEU n°2 : ACCOMPAGNER ET STIMULER LES INITIATIVES PRIVEES : OPAH-RU

ENJEU n°3 : MAINTENIR UNE DYNAMIQUE PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



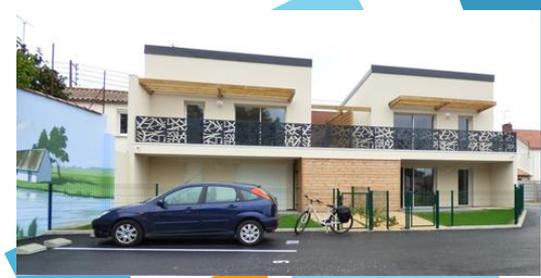
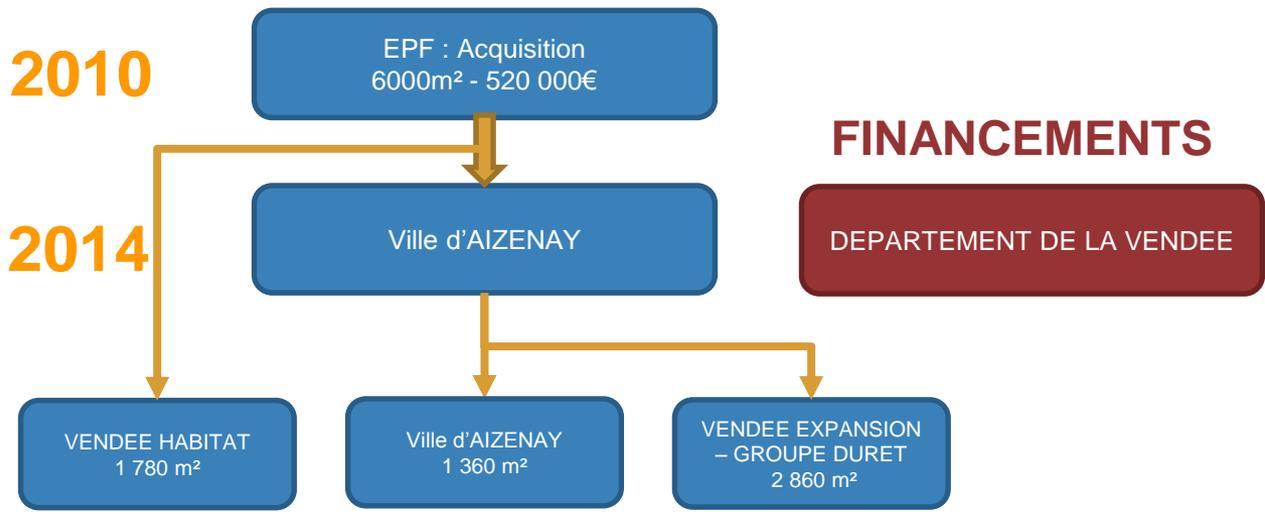


LE CLOS SAINTE-MARIE UN PROGRAMME MIXTE

Mixité fonctionnelle – mixité sociale - densification

LES ACTEURS DE L'OPERATION

MONTAGE





OPAH-RU ACCOMPAGNER ET STIMULER LES INITIATIVES PRIVEES

EN PARTENARIAT AVEC :



SUIVI ET DE L'ANIMATION DE L'OPAH-RU :



AVEC LA PARTICIPATION DE :



AVANT



APRES



AVANT



APRES

Les chiffres

2,5ha

La surface du périmètre opérationnel

5ans

La durée de l'opération 2016-2021

15,5%

Le taux de vacance sur le secteur
Planty-Gobin

25

L'objectif nombre de logements à
réhabiliter

- 15 propriétaires occupants
- 10 propriétaires bailleurs

558 065€

Le montant des aides prévisionnelles
des différents partenaires
pour les 5 ans

125 000€

Le montant des aides propres à la
commune d'Aizenay pour les 5 ans

MAINTENIR UNE DYNAMIQUE PAR LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS



Commune d'AIZENAY - Etude urbaine et paysagère pour la requalification des espaces publics du secteur OPAH-RU
Esquisse validée

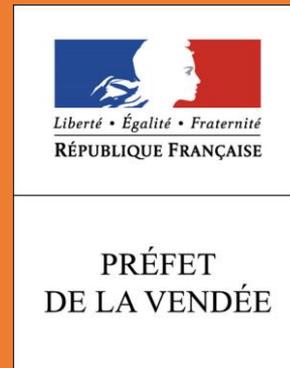
Echelle: 1/1000
04 juin 2018



RE-HABITER LES CENTRES : COMMENT ACCOMPAGNER L'INITIATIVE PRIVEE ?

EN CONCLUSION, LES FACTEURS DE REUSSITE SUR L'OPERATION D'AIZENAY:

- ❖ **UN PROJET URBAIN**, AVEC UNE STRATEGIE GLOBALE ET TRANSVERSALE, REPOSANT SUR UN ENSEMBLE D'ACTIONS PUBLIQUES ET PRIVEES;
- ❖ **DES CONTRIBUTIONS FINANCIERES PARTENARIALES** A LA HAUTEUR DES ENJEUX IDENTIFIES ET DES OBJECTIFS;
- ❖ **UN PILOTAGE, UN ORDONNANCEMENT ET UNE COORDINATION** DES ACTIONS DU PROGRAMME CLAIREMENT ETABLIS;
- ❖ **UNE COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE ADAPTEE ET FORTE.**



Monsieur Franck ROY

Maire de la Commune d'Aizenay

Monsieur Landry RONDEAU

Propriétaire bailleur

Monsieur Joël PARPAILLON

Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

Madame Floriane MAGADOUX

Architecte du patrimoine et urbaniste au CAUE du Finistère

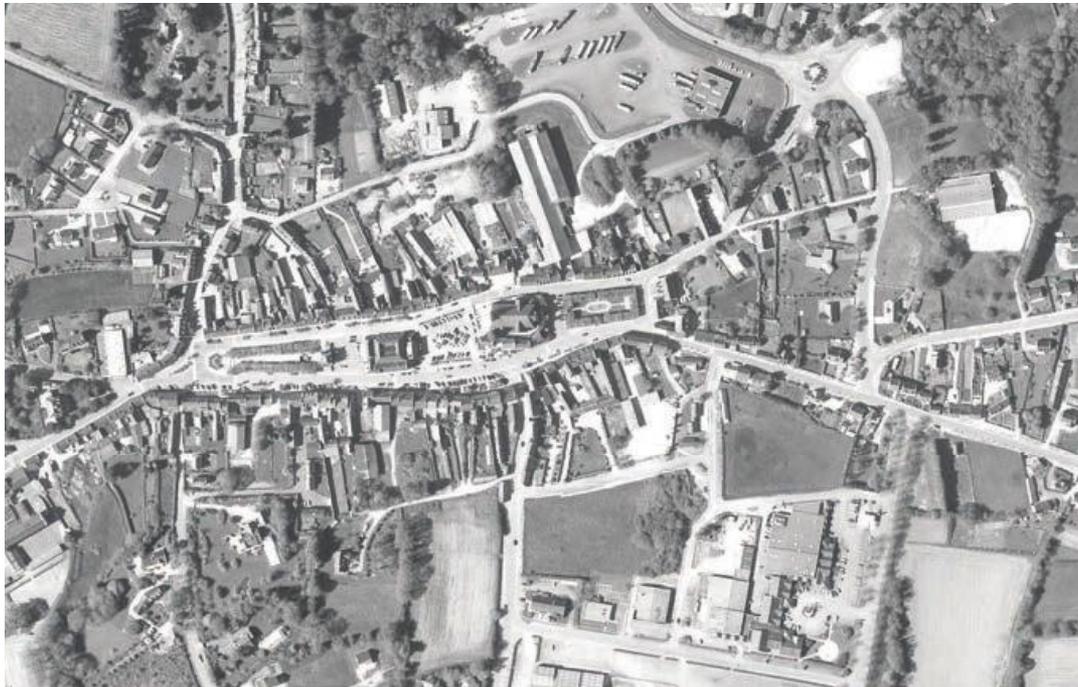
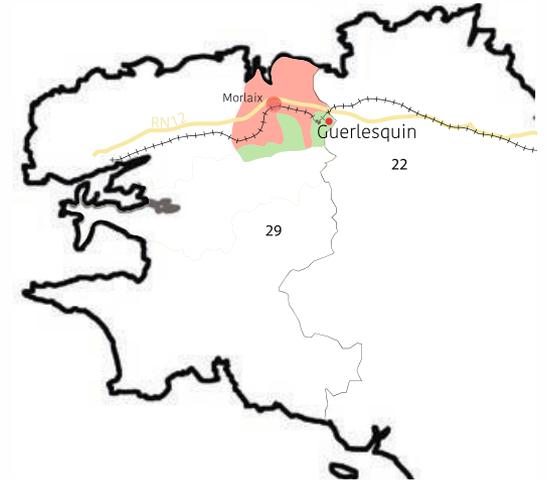
réhabiliter, reconstruire, aménager

études de maisons de centre-bourg à GUERLESQUIN

- > 1343 habitants en 2016
- > Superficie : 21,83 km²
- > Morlaix communauté
- > PLU arrêté en 2008

- > 1 école primaire et maternelle privée
- > 1 école primaire et maternelle publique
- > 1 collège public

- > 1 notaire, 1 poste, 2 banques
- > médecins généralistes, infirmiers, kiné, psychologue, orthophoniste, etc.





Une dynamique de reconquête du centre-bourg
 Plan guide réalisé par l'équipe Tristan La Proire Architecte / SAFI / Onésime

FAÇADE SUD - SUR RUE



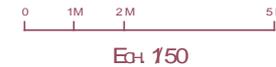
1
EXISTANT



FAÇADE SUD - SUR RUE



2
EXISTANT

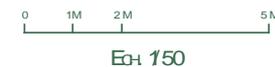


3 typologies

- 1> une maison de bourg occupant toute sa parcelle / XVIIIe siècle
- 2> une maison bourgeoise très vaste / XVIIIe siècle
- 3> une maison ouvrière de la fin du XIXe siècle

3
EXISTANT

FAÇADE EST - SUR RUE



FAÇADE SUD - SUR RUE



0 1M 2M 5M

Ech. 1/50

PROJET

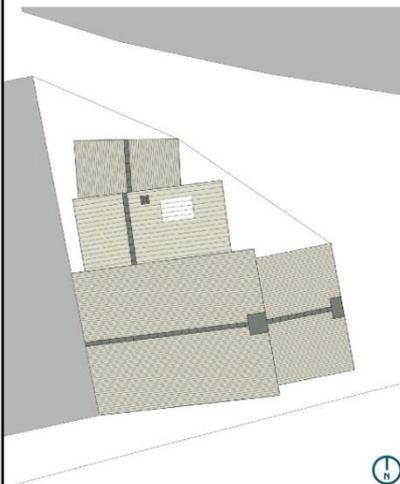
Un volume sur rue ancien, présentant des éléments architecturaux intéressants



Des volumes arrière occupant toute la parcelle, ajoutés au cours du XXe siècle

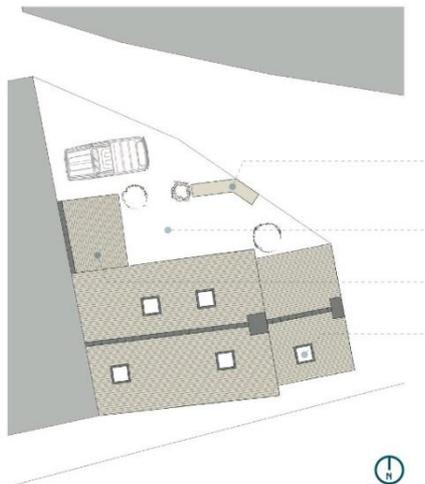
PLAN DE TOITURE

PLAN DE TOITURE



0 2M 5M 10M

Ech. 1/100



0 2M 5M 10M

Ech. 1/100



FAÇADE SUD - SUR RUE



EXISTANT

0 1M 2M 5M
Ech 1/50



0 1M 2M 5M
Ech 1/50

PROJET

reconstruire



Une cours et un jardin à optimiser



Un intérieur rénové peu fonctionnel : longs couloirs, pièces de dimension peu pratiques

Des combles facilement aménageables



agrandir



Une maison de petite taille, sans espace extérieur

RDC

RDC



De petites pièces, un espace très contraint





8^e édition

Le Printemps de l'Architecture en Finistère

Pour une architecture et un habitat durables

mars à juin 2018

conférences, tables rondes, expositions, visites, ...

RÉHABILITER RECONSTRUIRE AMÉNAGER

Etudes de rénovation de maisons de centre-bourg à Guerlesquin



Exposition dans les rues de Guerlesquin
Du 37 janvier au 53 avril




Un évènement du Printemps de l'Architecture

> un forum de l'habitat sur 3 jours

- conseils aux particuliers
- visites des maisons
- rencontre des habitants

Une exposition

> Panneaux présentant les projets

> Affichage sur les maisons

> Dossiers consultables en mairie



Ce qui est (bien) fait n'est plus à faire



Maison de bourg
Cet ensemble de maisons de bourg est composé de plusieurs maisons accolées les unes aux autres, formant un ensemble homogène. Les maisons sont construites en pierre de taille et ont des toits à pignon.

Volonté et histoire
L'histoire de ce quartier est liée à l'histoire de la ville. Les maisons ont été construites au cours de plusieurs siècles, ce qui explique leur diversité architecturale.

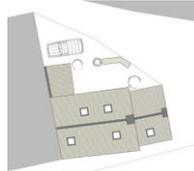
Figures
Les maisons de bourg ont des caractéristiques architecturales communes, telles que les toits à pignon, les murs en pierre de taille et les fenêtres à linteau.

Qualité du bâti
Les maisons de bourg sont construites avec des matériaux locaux et ont une grande qualité de construction. Elles sont bien isolées et ont une longue durée de vie.



Cette pose en pierre
Murs en pierre
Niche dans la façade
Cette pose en pierre
Fortification en pierre
Garde-chénille

Garder ou détruire, il faut choisir

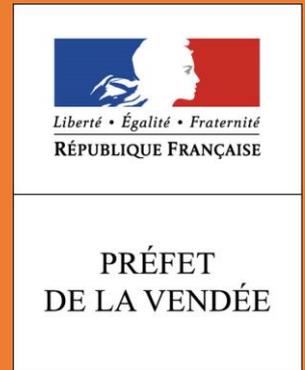


Plan de toiture du projet

Figade du projet



Coffre de charpente
Appui de charpente
Charpente à reprendre



Madame Cécile BARREAU

Vice-Présidente du Conseil Départemental de Vendée

Monsieur François-Claude PLAISANT

**Secrétaire Général
de la Préfecture de Vendée**



PRÉFET
DE LA VENDÉE

Merci pour votre attention