

Elaboration du PPI 2025 -2029

Maîtriser, Innover, Concrétiser





Ordre du jour

1. Le PPI de l'EPF
2. Présentation et analyse des dynamiques territoriales en Vendée
3. Bilan d'activité de l'EPF Vendée sur la période 2020 - 2023

Le PPI

Qu'est-ce qu'un PPI ?



1. **Le cadre d'intervention de l'EPF entre 2025 et 2029**
 - Document élaboré en concertation avec les partenaires
 - Validé par le CA et les ministères du logement et des comptes publics ;
 - Opposable aux collectivités territoriales ;

2. **Des orientations stratégiques assorties d'objectifs mesurables et quantifiables qui répondent aux défis de l'aménagement durable du territoire:**
 1. La crise et les prix du logement ;
 2. L'emploi et la réindustrialisation ;
 3. La lutte et l'adaptation au changement climatique ;
 - De reconversion de fonciers urbanisés (recyclage de centre-ville/bourg, ...) et friches ;
 - Eviter des émissions de gaz à effet de serre, trait de côte, renaturation, énergies renouvelables ;
 4. Le besoin d'ingénierie des territoires ;

3. **Des moyens financiers dimensionnés aux objectifs avec une programmation pluriannuelle;**

La Concertation



- Elaboration d'un premier diagnostic et premières orientations en lien avec les partenaires ;

Mars – Avril
2024

- Lancement de la concertation : Webinaire de présentation
- Recueil des retours et réactions des collectivités, partenaires, Etat et parlementaires : Elaboration d'un questionnaire en ligne

Avril 2024

- Organisation d'ateliers sur les thèmes à approfondir avec les partenaires

Mai – Juin
2024

- Synthèse des retours et des ateliers
- Présentation de premières orientations du PPI aux partenaires et aux ministères

Juin – Juillet
2024

- Rédaction du PPI

Juillet 2024

- Envoi du PPI au ministère et au Conseil d'administration

Septembre
2024

5 axes stratégiques d'intervention

Limiter **l'étalement urbain** en favorisant le développement des centralités

-

Soutenir et amplifier la **production de logements**

-

Faciliter les **mutations des activités économiques**

-

Contribuer à la **protection des espaces naturels** remarquables et prévenir **les risques naturels et technologiques**

-

Accompagner le changement et soutenir **l'innovation**

Des objectifs liés à la production de logement dans les zones en tension

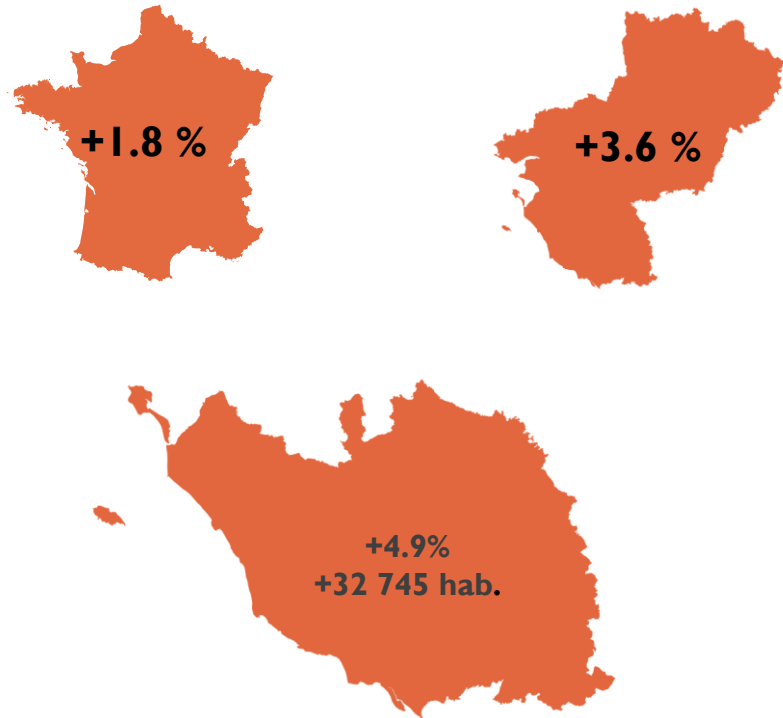


- Acquérir du foncier permettant de réaliser 500 logements par an dont 100 logements sociaux
- Céder du foncier pour réaliser 400 logements par an dont 100 logements sociaux
- Temps de portage moyen du foncier de 6 à 7 ans
- Apporter environ 4 M€ de minorations foncières chaque année

Présentation et analyse des dynamiques territoriales en Vendée

Dynamiques démographiques

Evolution en volume et en taux de population entre 2015 et 2021



Évolution en volume
2015 - 2021

○ -50 000

○ 50 000

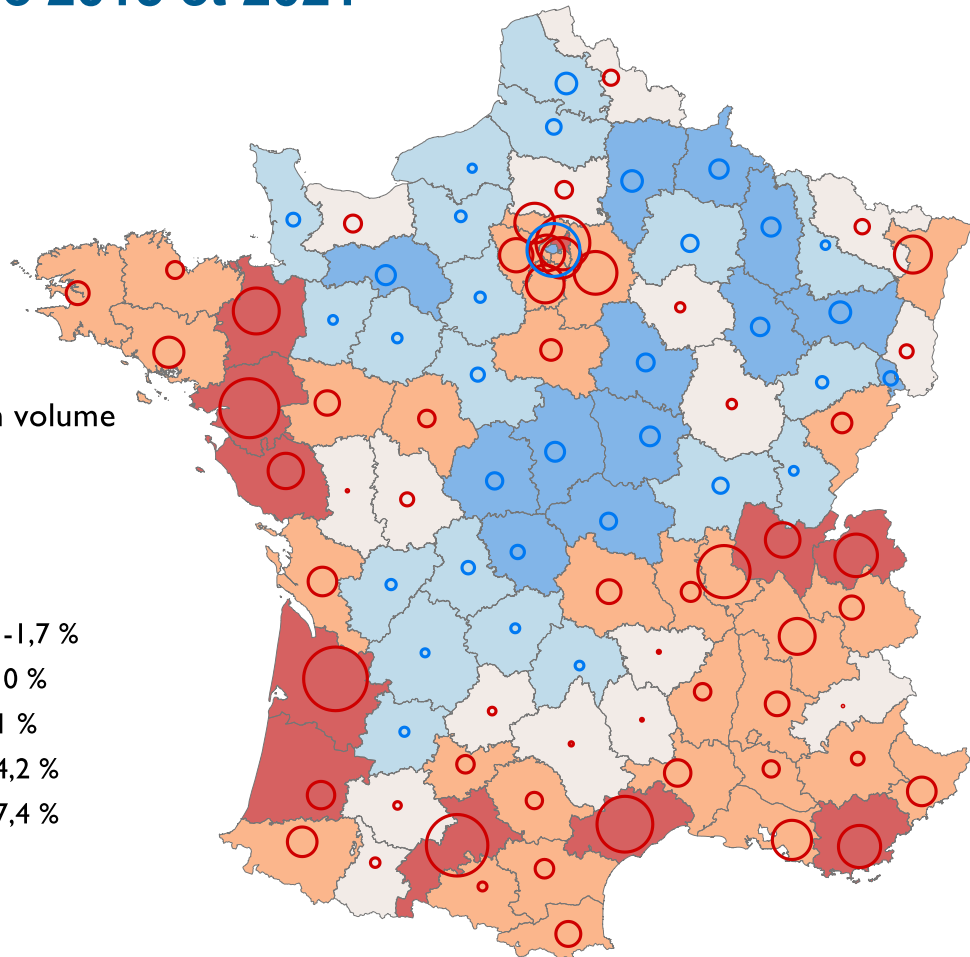
■ de -4,6 à -1,7 %

■ de -1,7 à 0 %

■ de 0 à 1,1 %

■ de 1,1 à 4,2 %

■ de 4,2 à 7,4 %

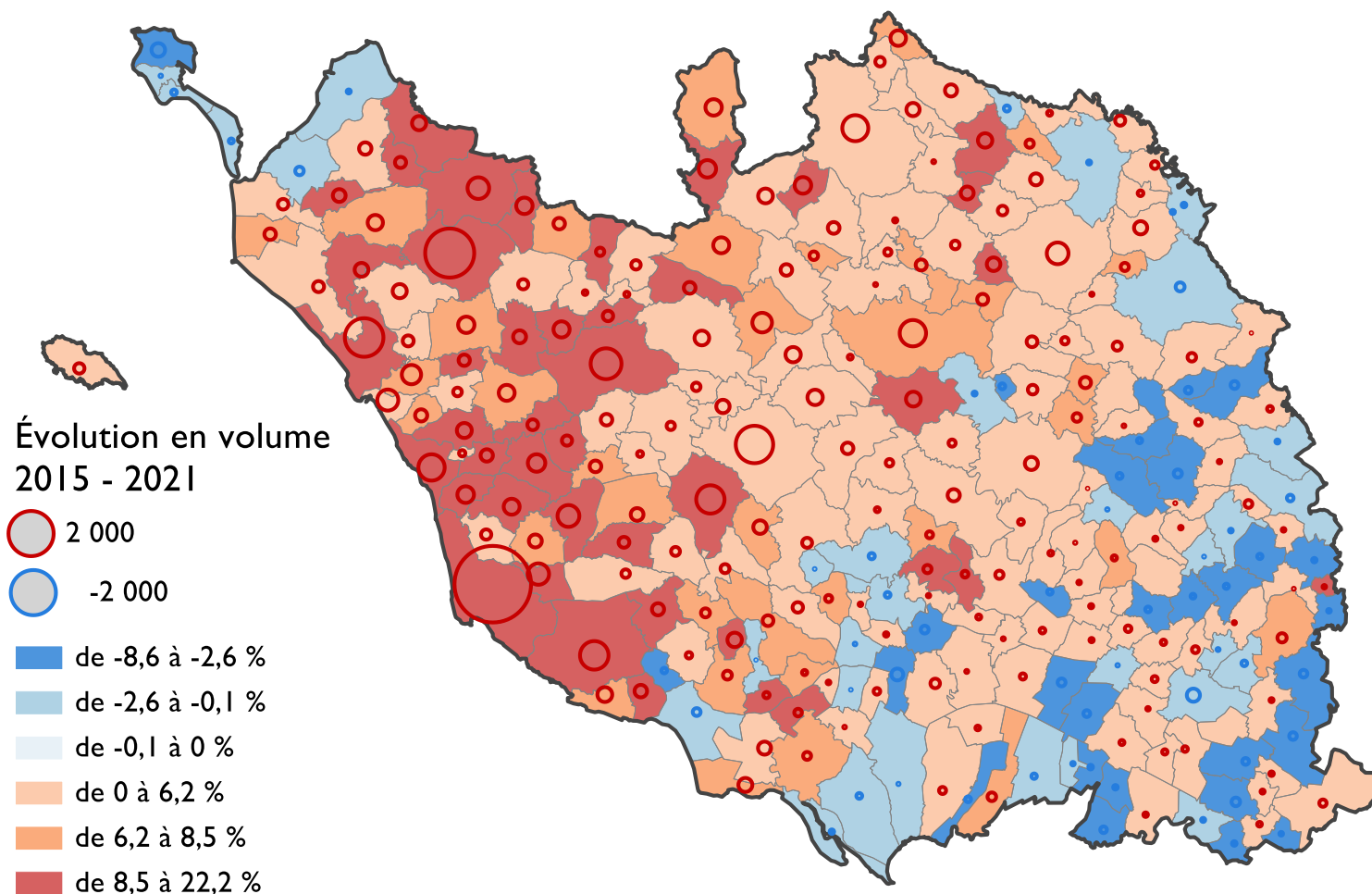


La Vendée est un des territoires les plus dynamiques de France et des Pays de la Loire en termes d'accueil de population.

Dynamiques démographiques

Evolution en volume et en taux de population entre 2015 et 2021

En dehors de quelques territoires dans le Sud et l'Est de la Vendée, la croissance démographique est très soutenue sur tout le territoire, y compris sur le littoral.



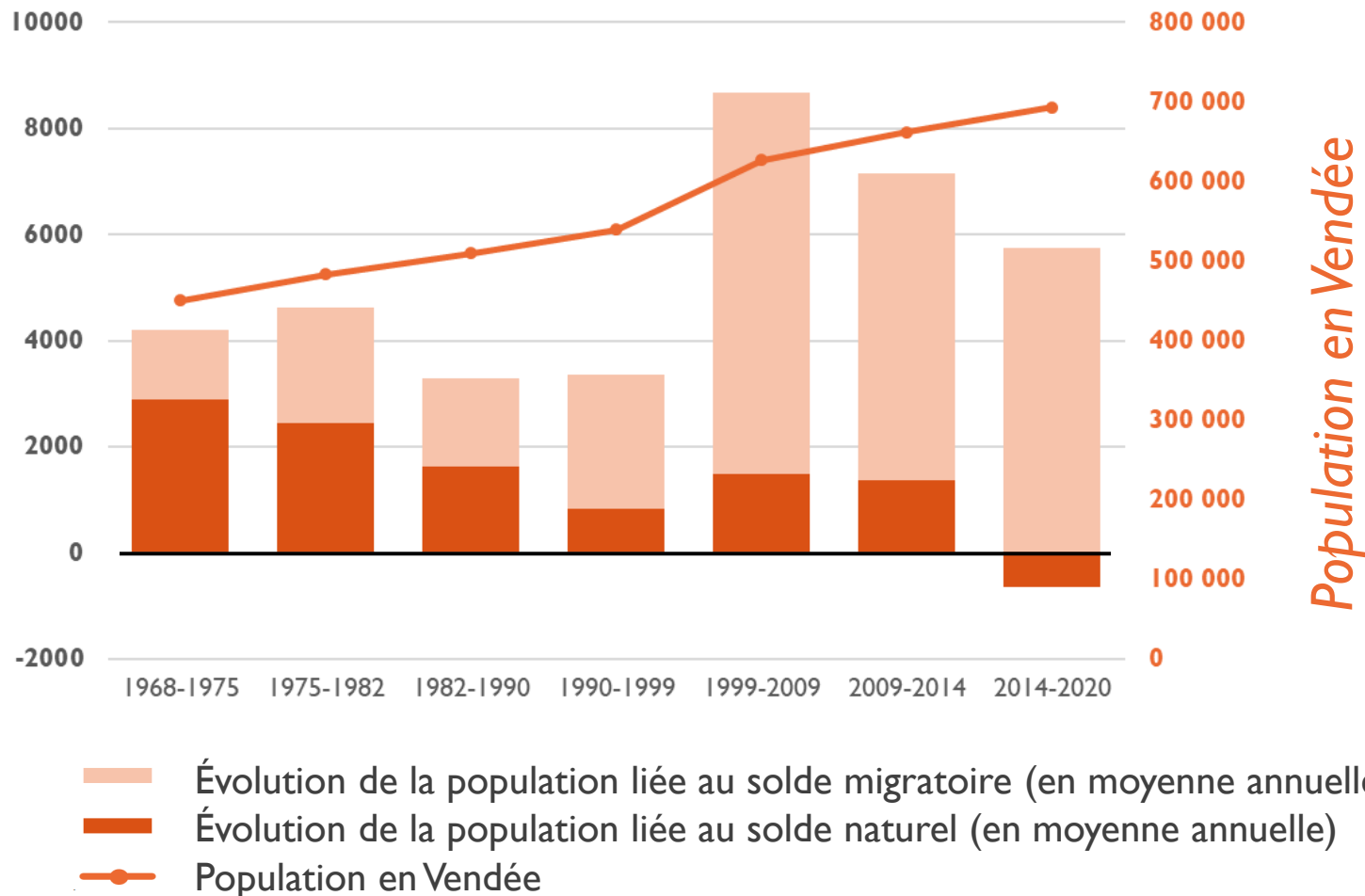
Dynamiques démographiques

Évolution de la population en fonction des soldes naturel et migratoire



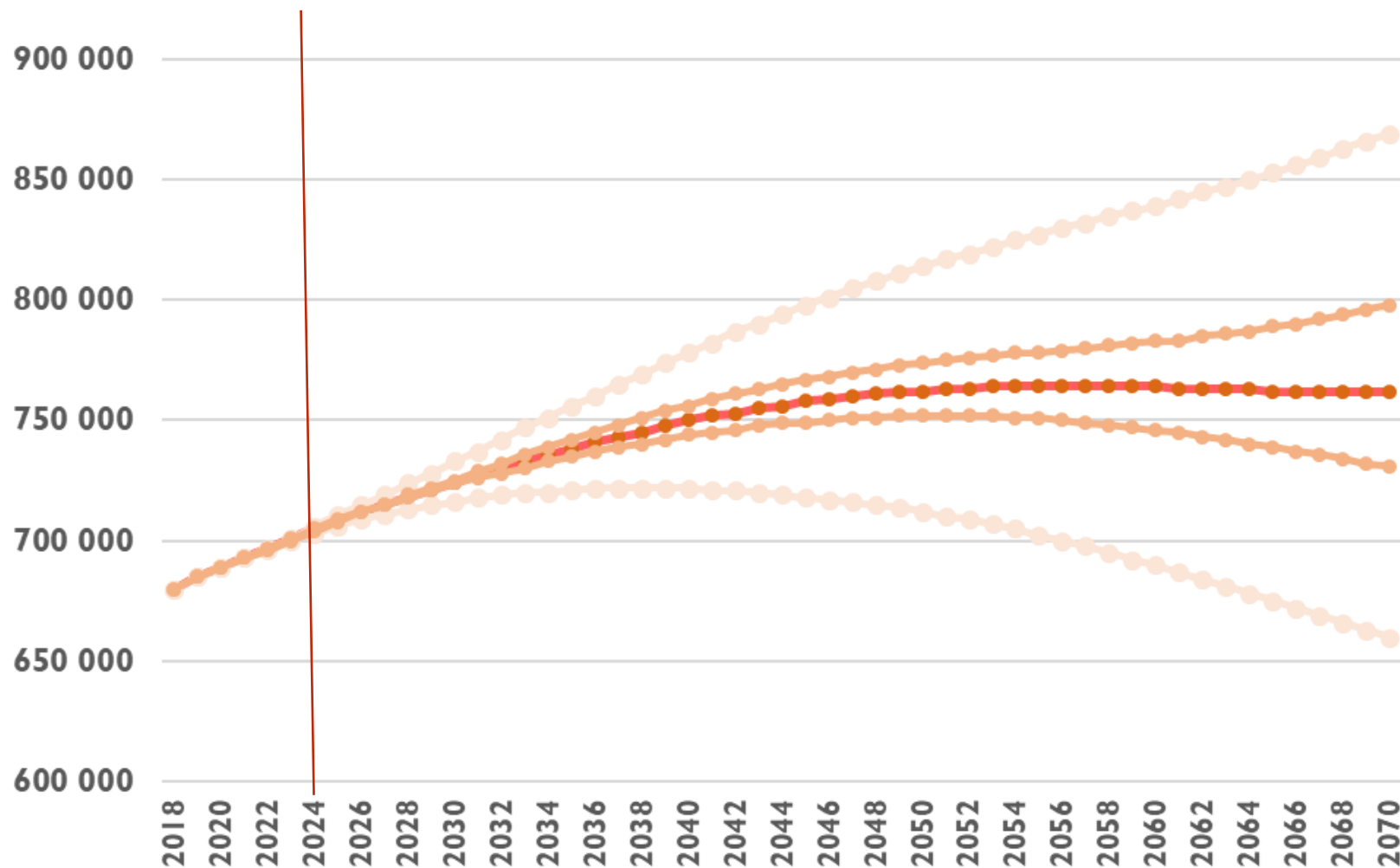
Une population en très forte croissance depuis 25 ans.

Moins forte depuis 10 ans avec un solde naturel négatif



Prospective démographique

Evolution de la population entre 2018 et 2070 (scénarios INSEE)



Scénario population haute
869 000

Scénario population jeune
798 000

Scénario central
762 000

Scénario population âgée
731 000

Scénario population basse
660 000

Prospective démographique

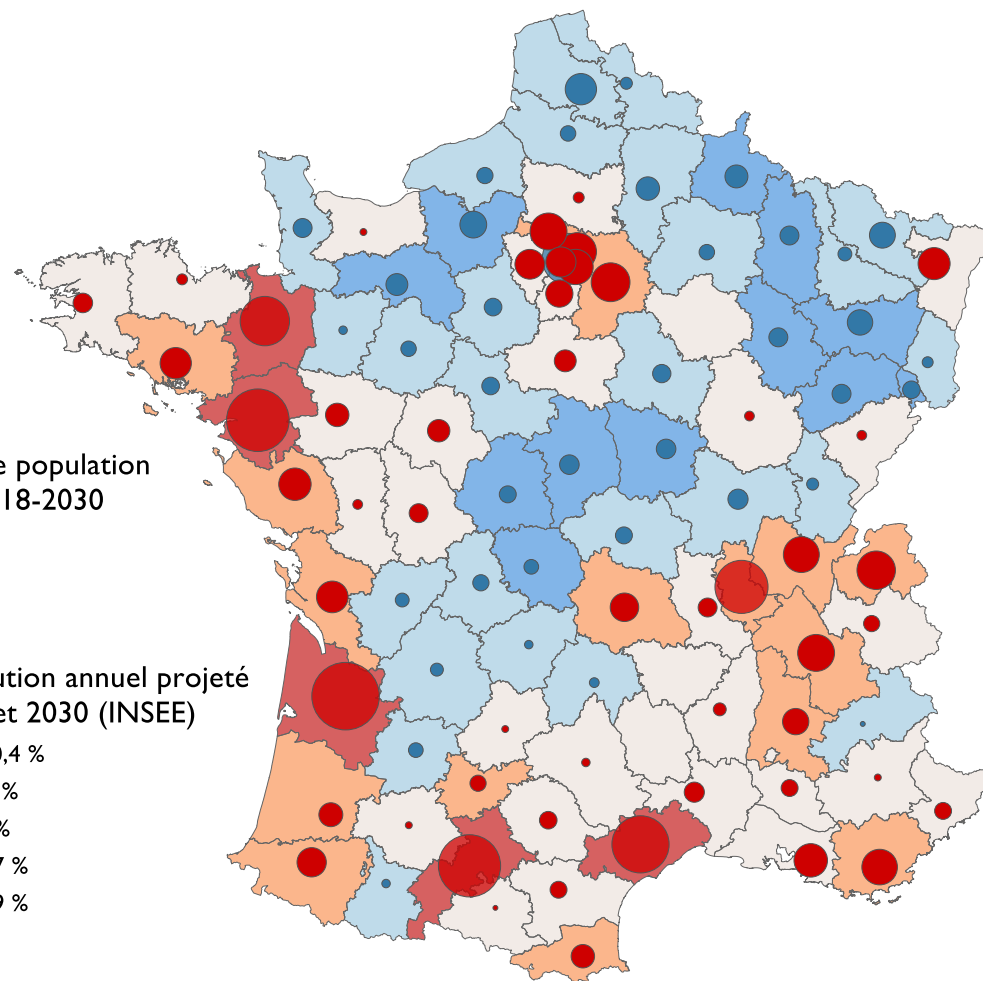
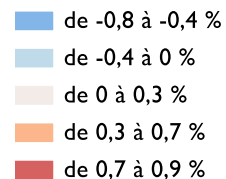
Evolution en volume et en taux de population entre 2018 et 2030

Le taux d'évolution diminue légèrement par rapport à la période 2015 – 2021 mais reste élevé

Variation de population projetée 2018-2030

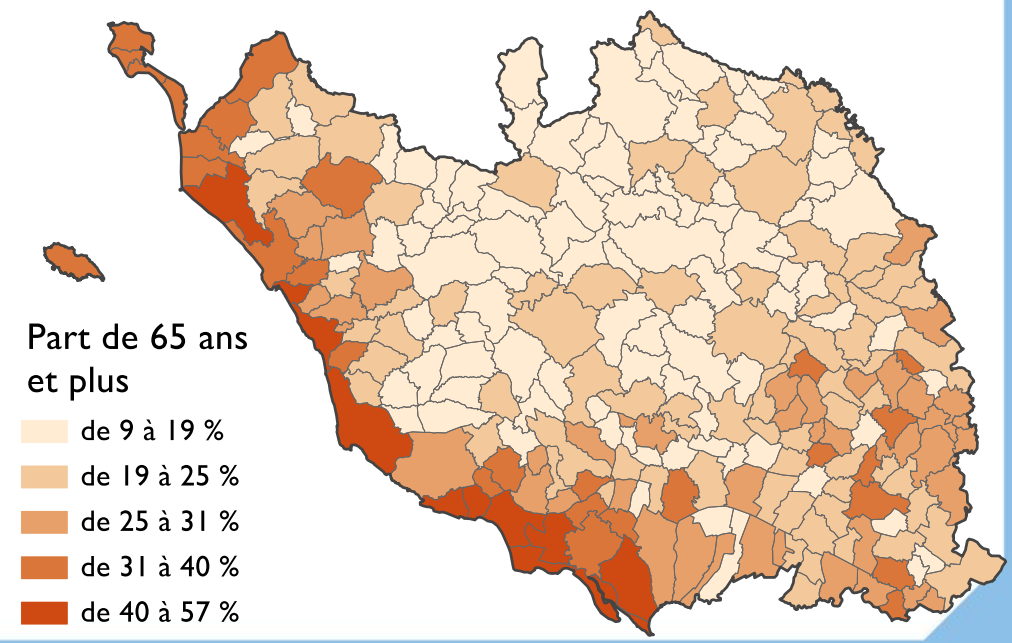
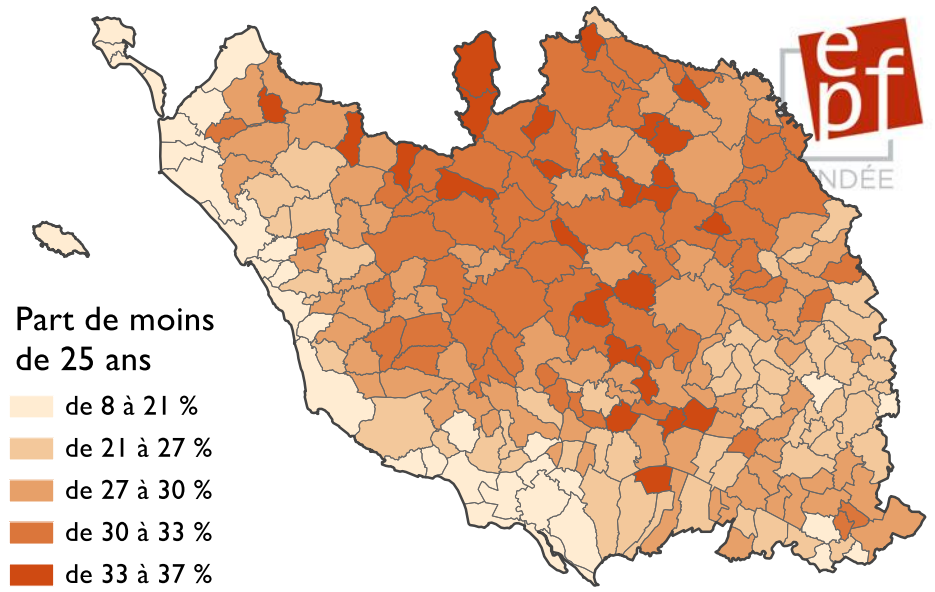
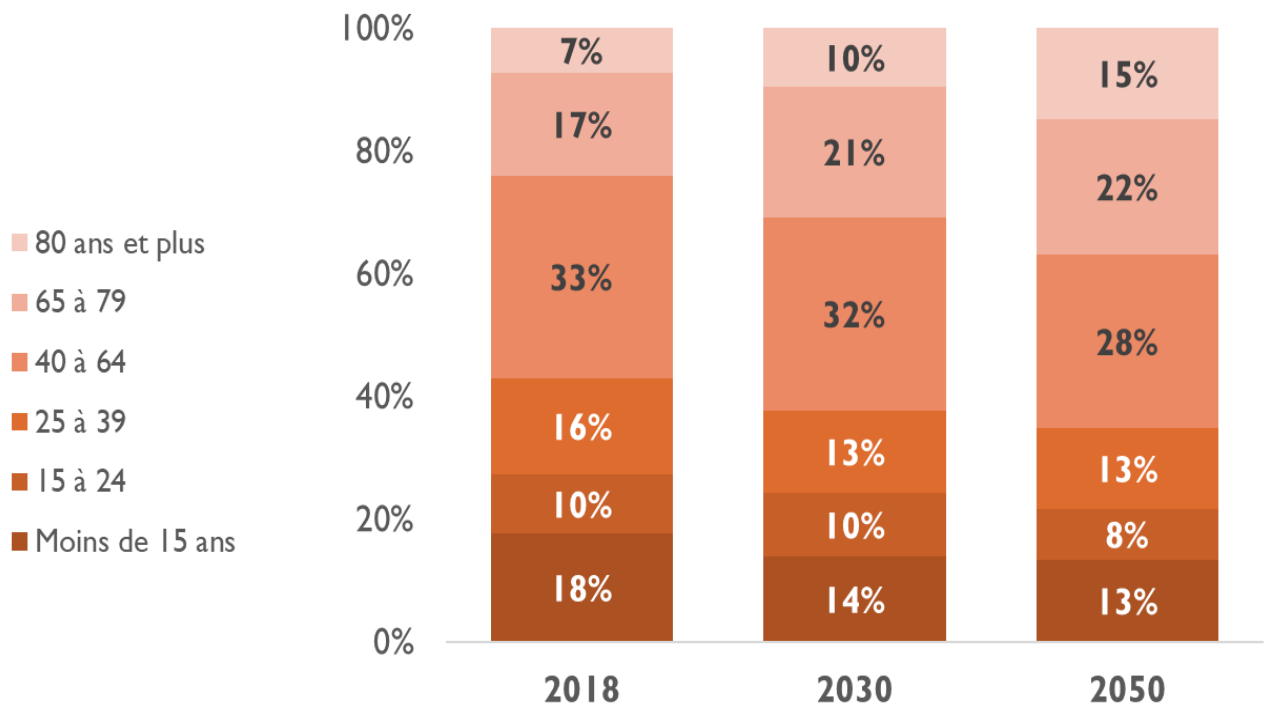


Taux d'évolution annuel projeté entre 2018 et 2030 (INSEE)



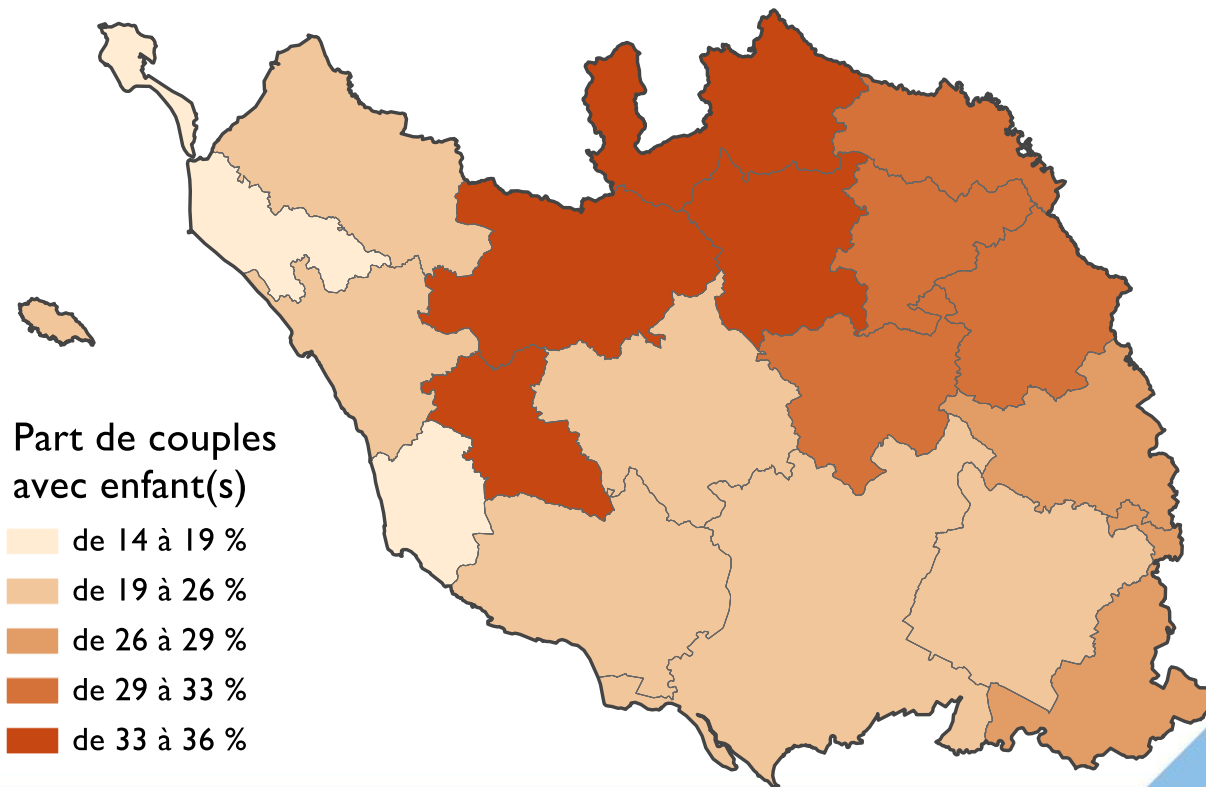
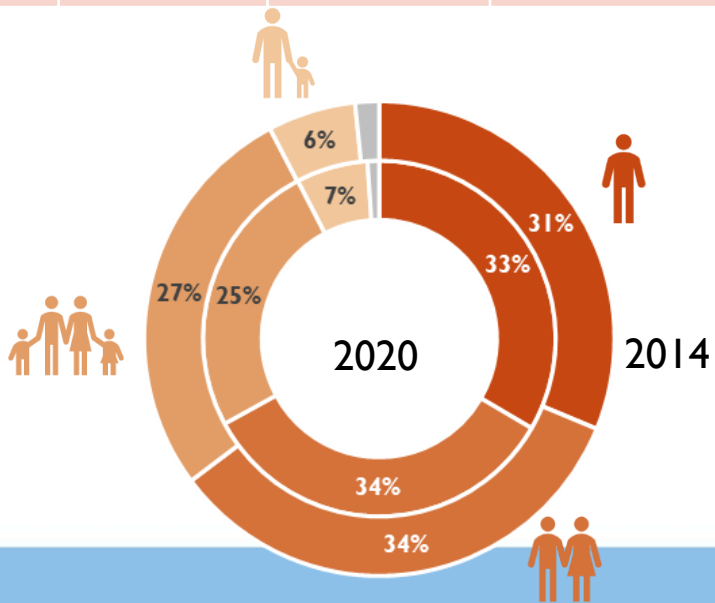
Prospective démographique

Vieillesse de la population et fortes disparités dans l'âge des ménages dans le territoire

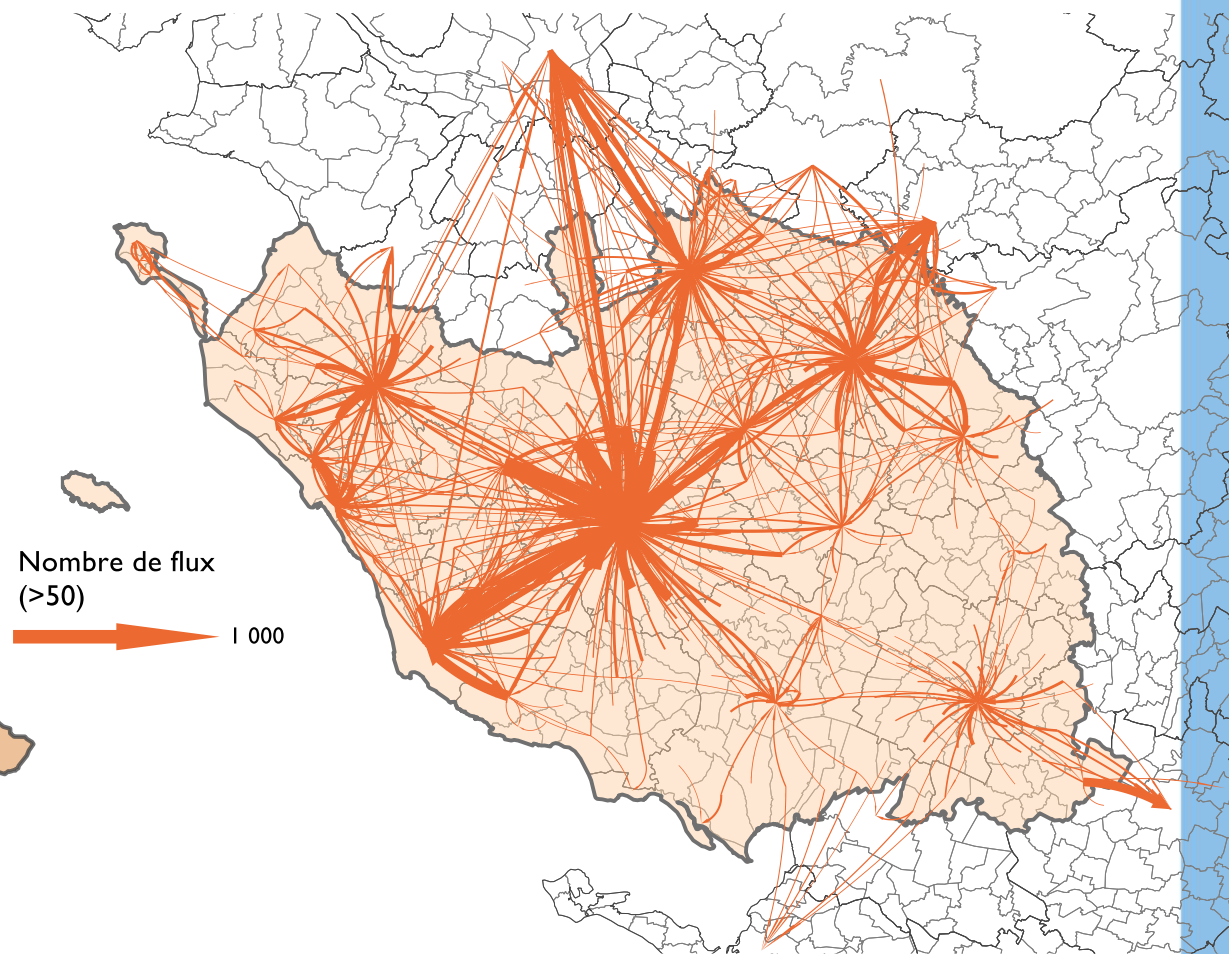
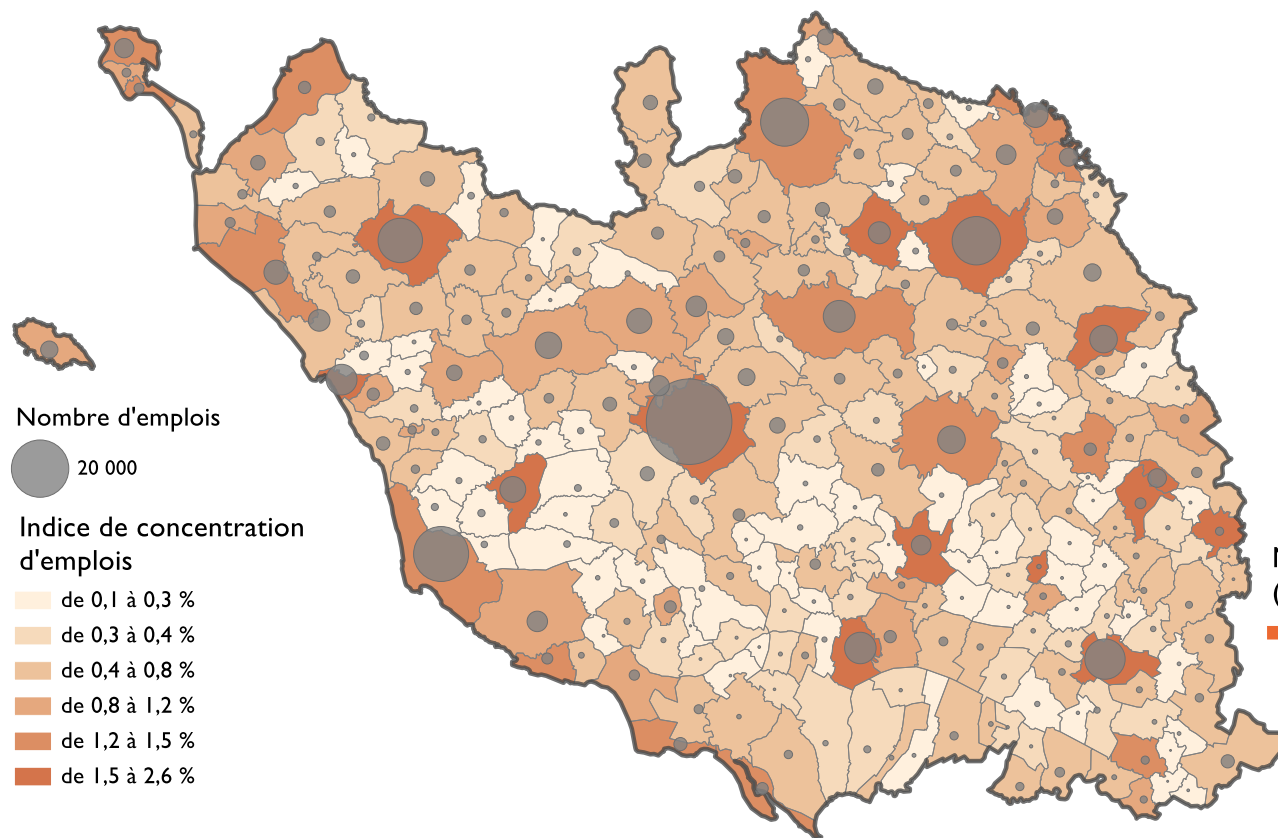


Un desserrement des ménages qui se poursuit

	Ménages	Habitants	Nb. personnes par ménage	Logements nécessaires pour 1000 ménages
1968	120 060	411 961	3,4	291
1990	183 722	498 747	2,7	368
2014	286 857	645 982	2,3	444
2020	310 051	676 048	2,2	459
2030*	344 000	724 000	2,1	475



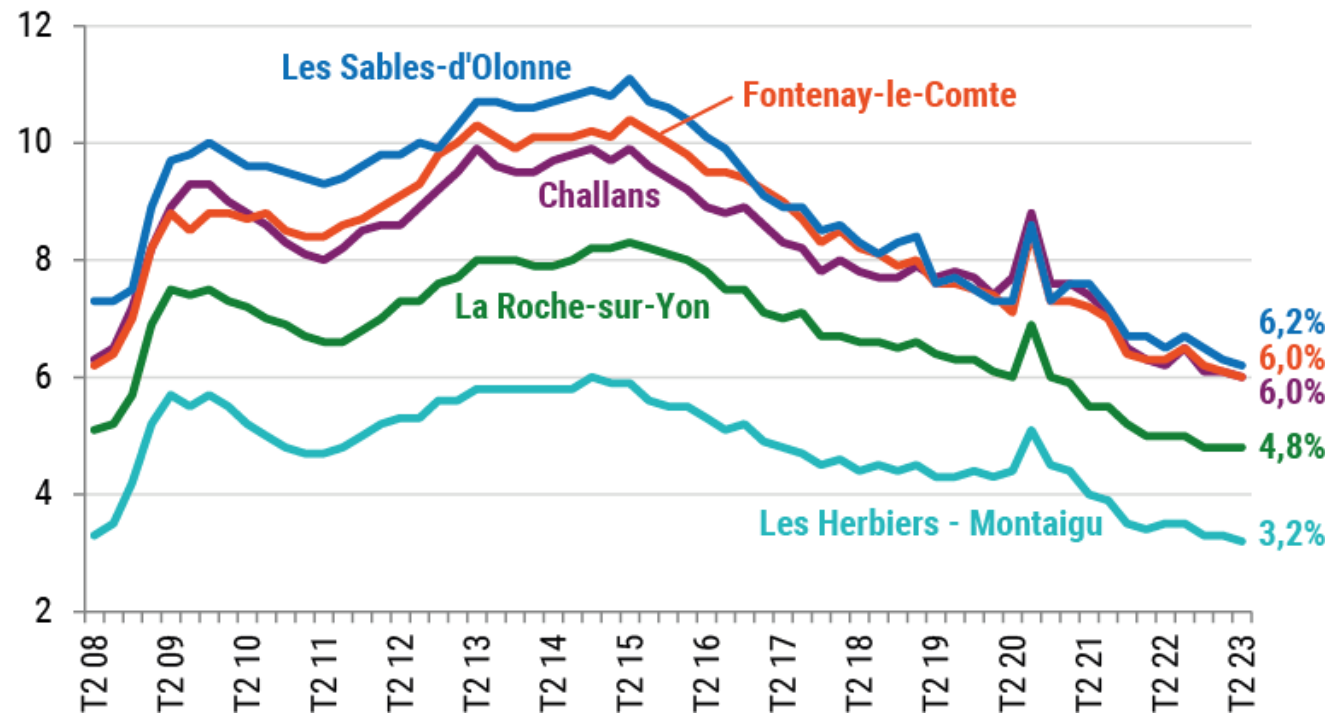
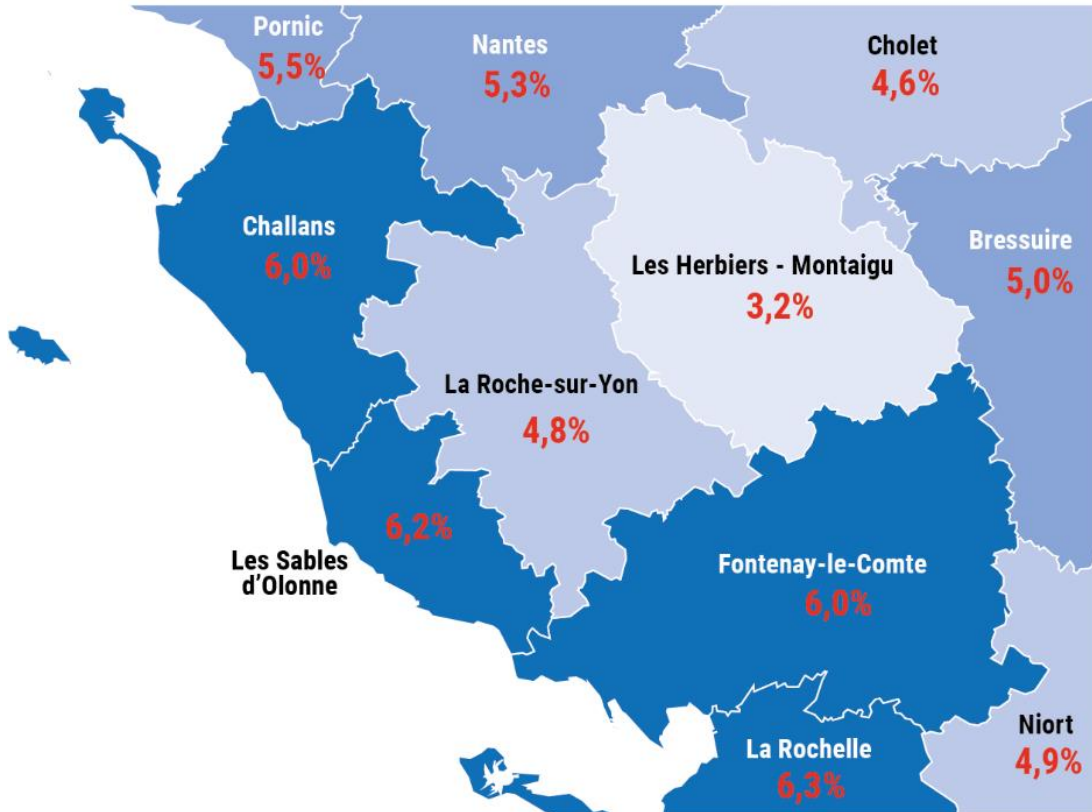
Emploi



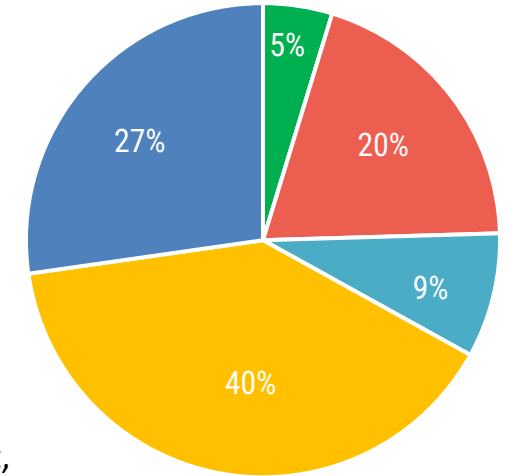
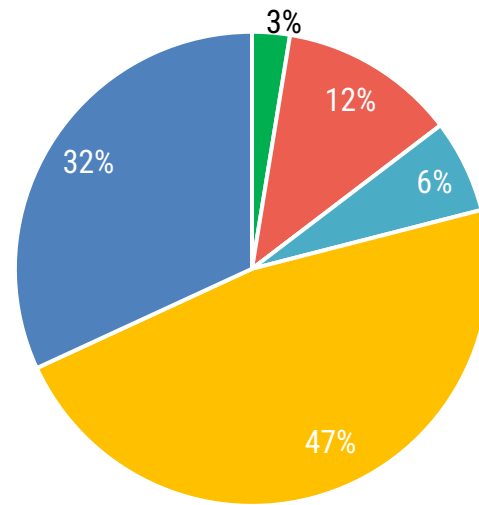
Les pôles d'emplois en orange foncés sont les communes avec un indice de concentration >1,2

Taux de chômage au 3^{ème} trimestre 2022 - Zone d'emploi

Par zone d'emploi



Répartition des emplois selon l'activité (dans l'emploi total)



Spécificités de la Vendée

Poids de l'industrie et du bâtiment secondairement ...

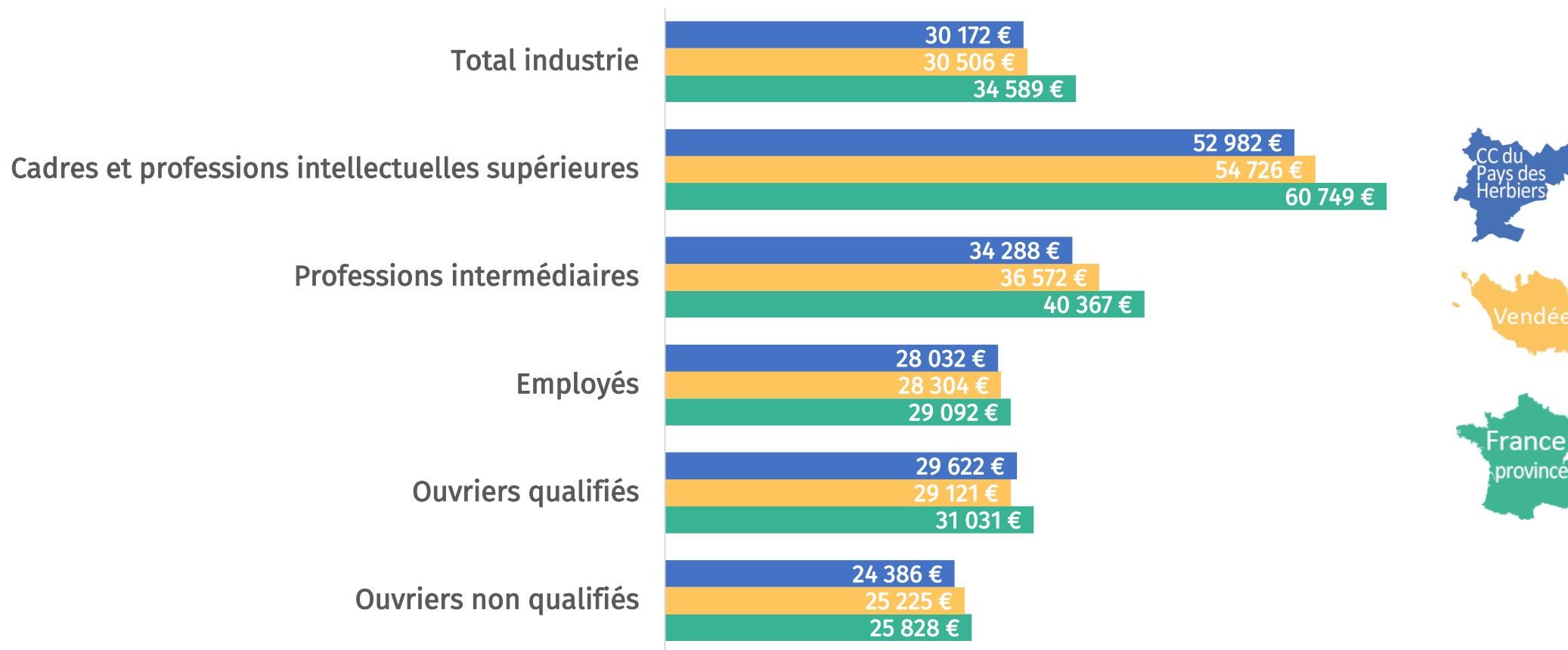
... avec comme conséquence dans la répartition par CSP

⇒ plus d'ouvriers (1,5 x plus qu'en France) : 31% vs 20%

⇒ moins de cadres (2 x moins) : 9% vs 19%

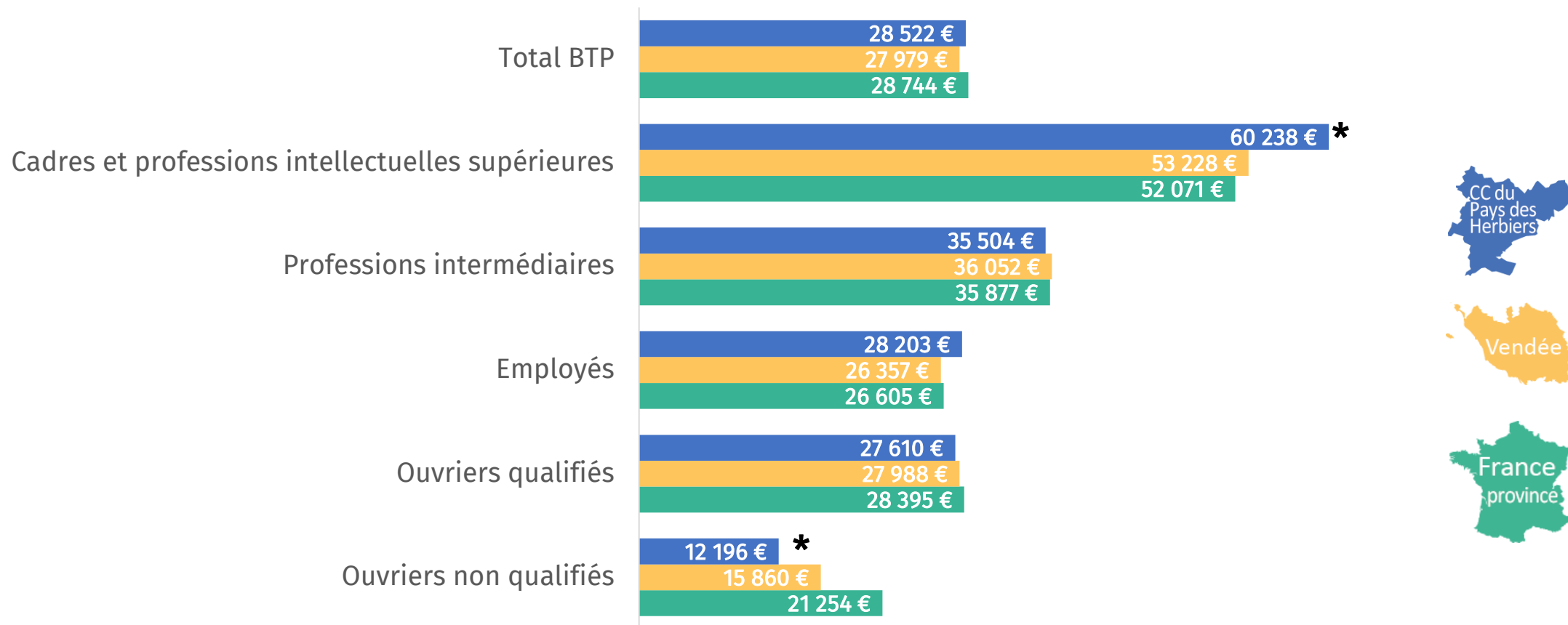
Salaire médian brut équivalent temps plein selon la CSP

Industrie



Salaire médian brut équivalent temps plein selon la CSP

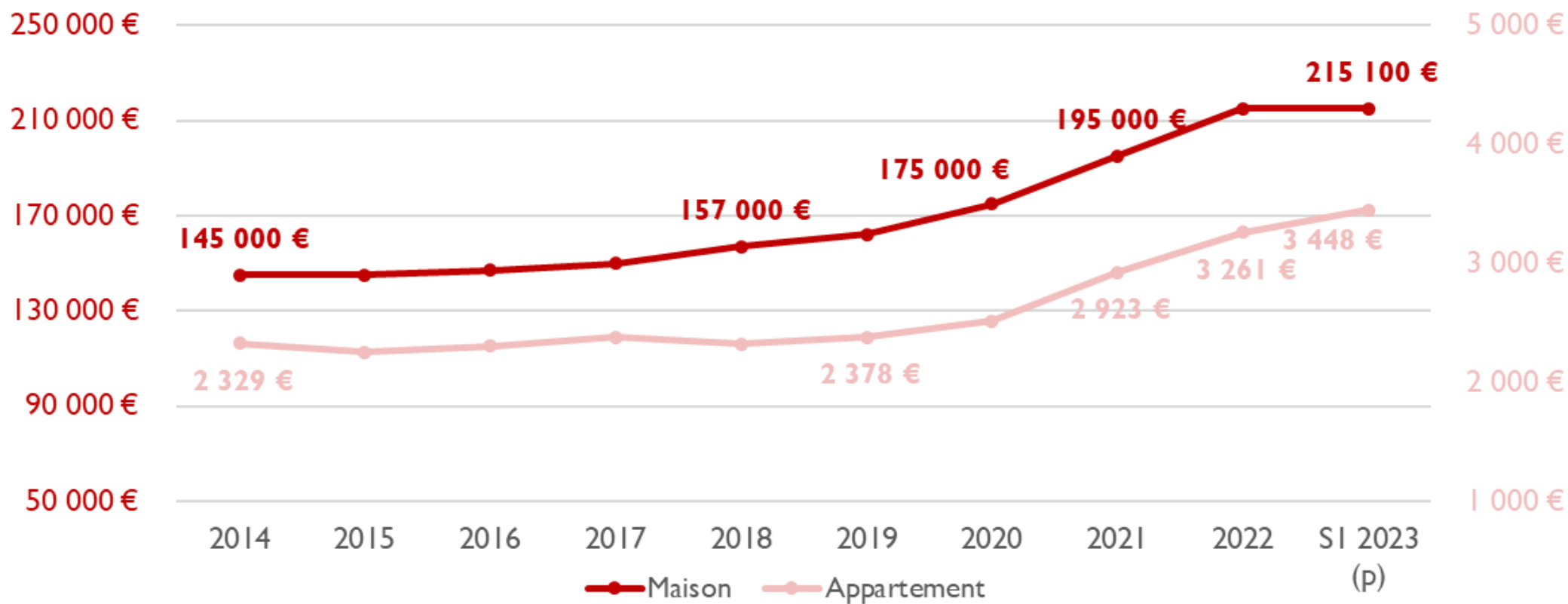
BTP



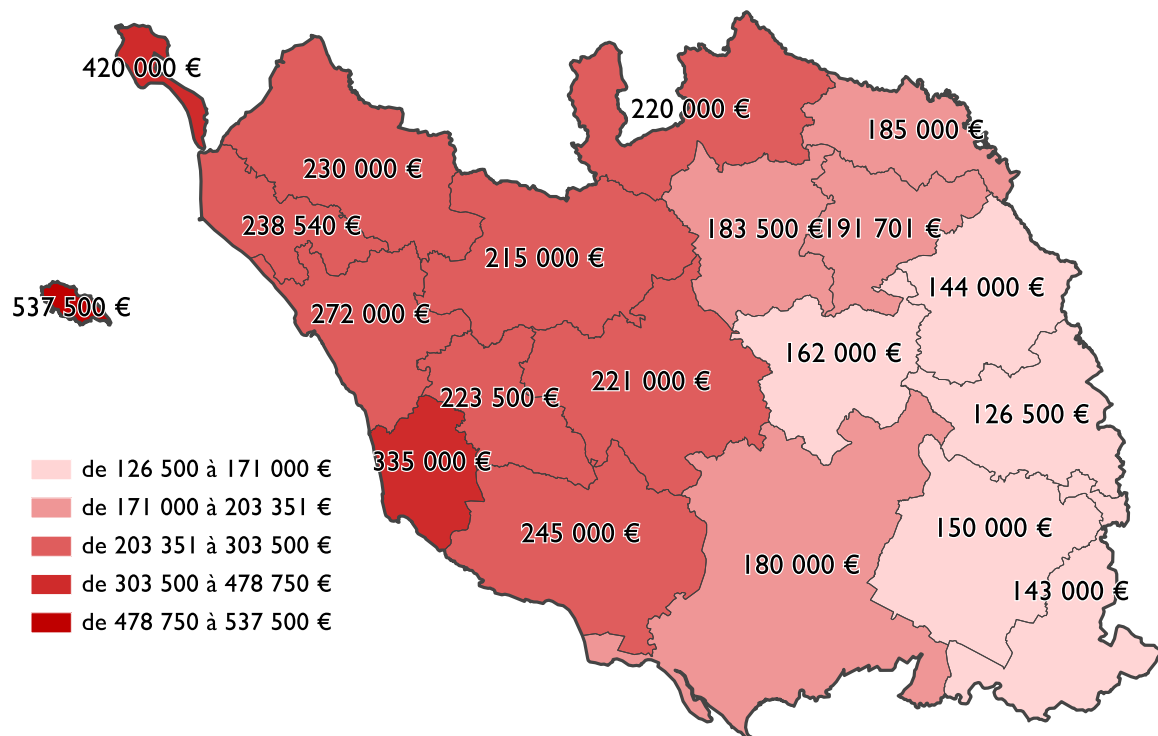
* Échantillon <100

Evolution des prix

Entre 2019 et 2023 : +30% sur le prix des maisons et +45% sur le prix des appartements

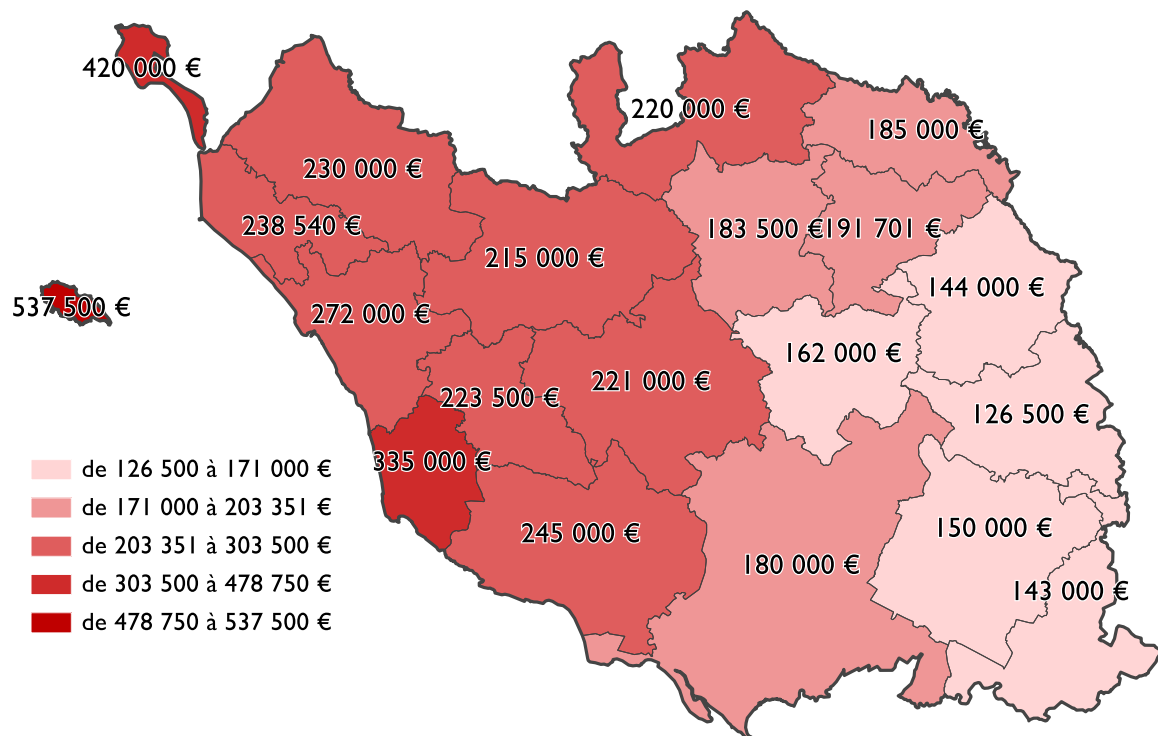


Prix de vente



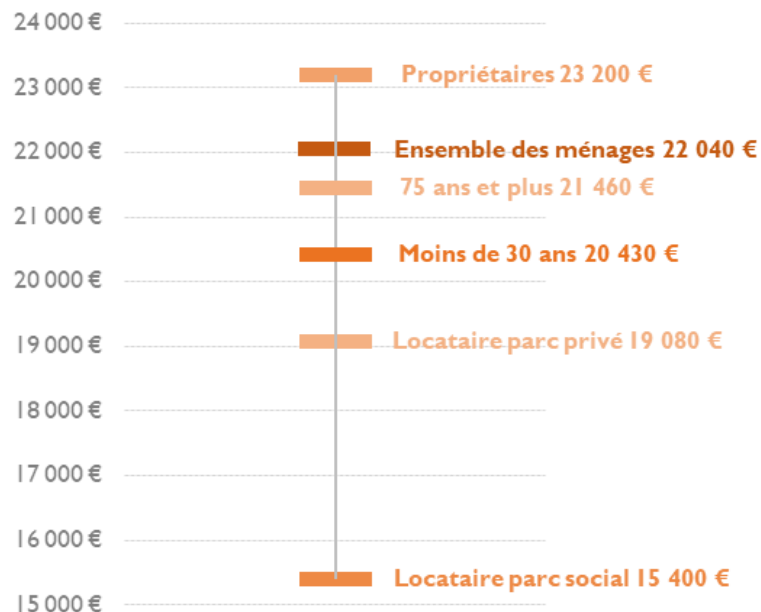
Pouzauges	1 294 €
Fontenay-le-Comte	1 318 €
Chantonnay	1 532 €
Luçon	1 814 €
La Roche-sur-Yon	2 536 €
Challans	2 596 €
Les Herbiers	2 809 €
Montaigu-Vendée	2 833 €
La Barre-de-Monts	3 257 €
Saint-Hilaire-de-Riez	3 264 €
Notre-Dame-de-Monts	3 314 €
La Tranche-sur-Mer	3 442 €
Saint-Jean-de-Monts	3 500 €
Jard-sur-Mer	3 656 €
Talmont-Saint-Hilaire	3 677 €
Longeville-sur-Mer	4 042 €
Saint-Vincent-sur-Jard	4 286 €
Bretignolles-sur-Mer	4 449 €
Saint-Gilles-Croix-de-Vie	4 697 €
Les Sables-d'Olonne	4 932 €
Noirmoutier-en-l'Île	5 175 €

Prix de vente

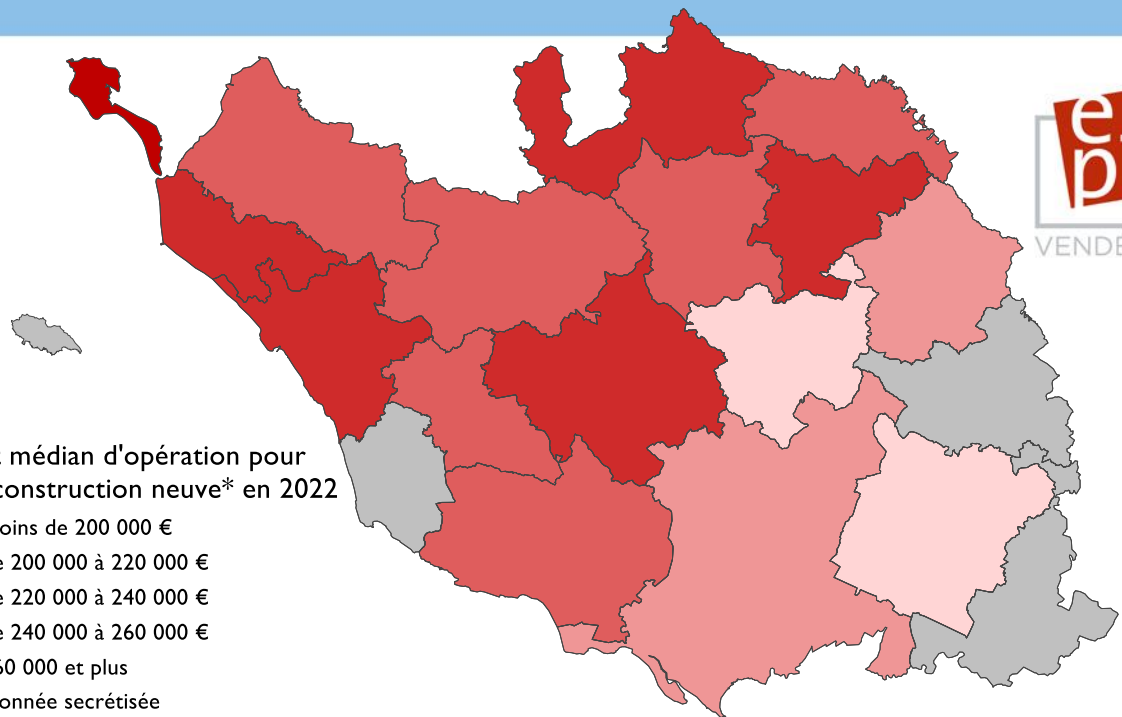
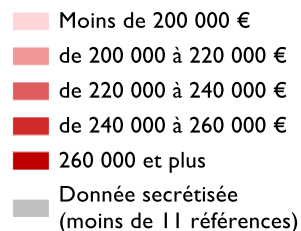


Pouzauges	1 294 €
Fontenay-le-Comte	1 318 €
Chantonnay	1 532 €
Luçon	1 814 €
La Roche-sur-Yon	2 536 €
Challans	2 596 €
Les Herbiers	2 809 €
Montaigu-Vendée	2 833 €
La Barre-de-Monts	3 257 €
Saint-Hilaire-de-Riez	3 264 €
Notre-Dame-de-Monts	3 314 €
La Tranche-sur-Mer	3 442 €
Saint-Jean-de-Monts	3 500 €
Jard-sur-Mer	3 656 €
Talmont-Saint-Hilaire	3 677 €
Longeville-sur-Mer	4 042 €
Saint-Vincent-sur-Jard	4 286 €
Bretignolles-sur-Mer	4 449 €
Saint-Gilles-Croix-de-Vie	4 697 €
Les Sables-d'Olonne	4 932 €
Noirmoutier-en-l'Île	5 175 €

Coût médian d'opérations



Coût médian d'opération pour une construction neuve* en 2022



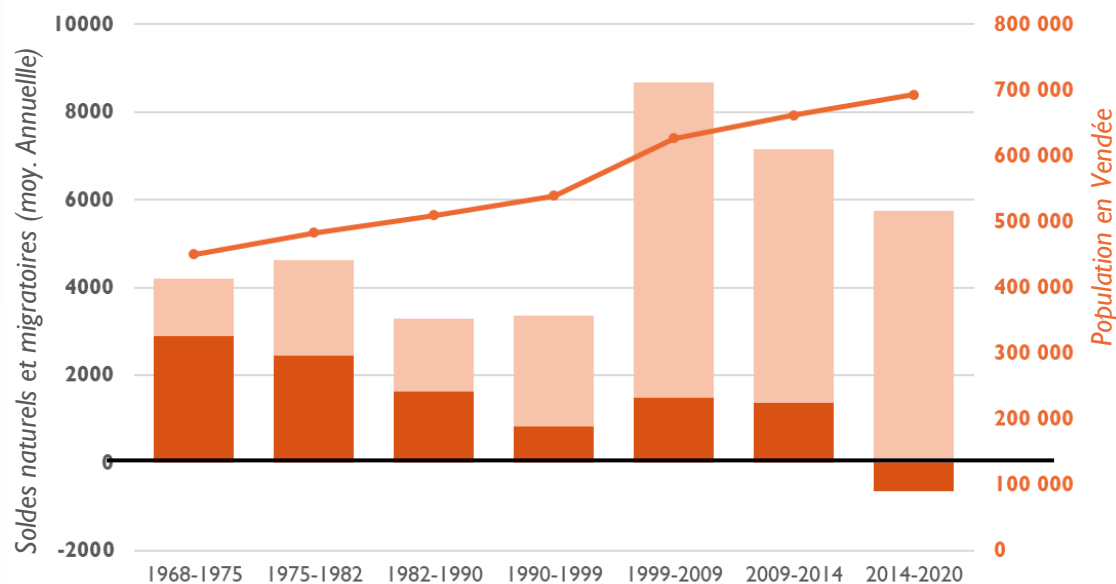
Ressources mensuelles	Septembre 2022 Taux 1,2% + PTZ	Septembre 2023 Taux 4,2% + PTZ	Perte d'enveloppe entre 09/22 et 09/23
1 800 €	153 949 €	124 134 €	29 815 €
2 000 €	169 228 €	136 116 €	33 112 €
2 200 €	184 173 €	148 121 €	36 052 €
2 400 €	199 177 €	160 107 €	39 070 €
2 600 €	214 051 €	171 947 €	42 104 €
2 800 €	228 991 €	183 039 €	45 952 €
3 000 €	243 931 €	194 135 €	49 796 €
3 200 €	258 864 €	205 568 €	53 296 €
3 400 €	273 798 €	216 335 €	57 463 €
3 600 €	288 738 €	227 418 €	61 320 €
3 800 €	303 671 €	238 529 €	65 142 €
4 000 €	318 621 €	249 618 €	69 003 €
4 200 €	333 549 €	260 713 €	72 836 €
4 400 €	348 480 €	271 805 €	76 675 €

Revenu moyen primo couple + 1

- 20%

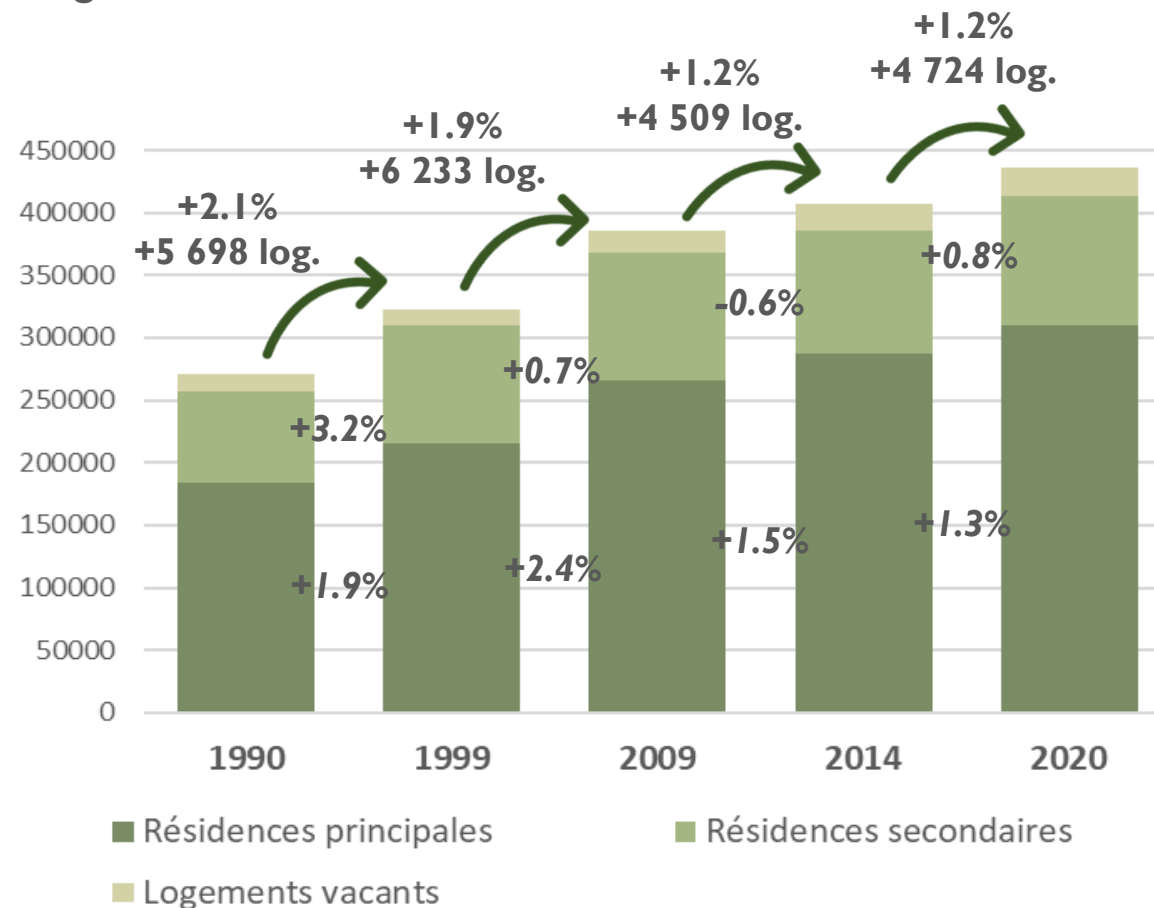
Prix de vente

Évolution de la population en fonction des soldes naturel et migratoire

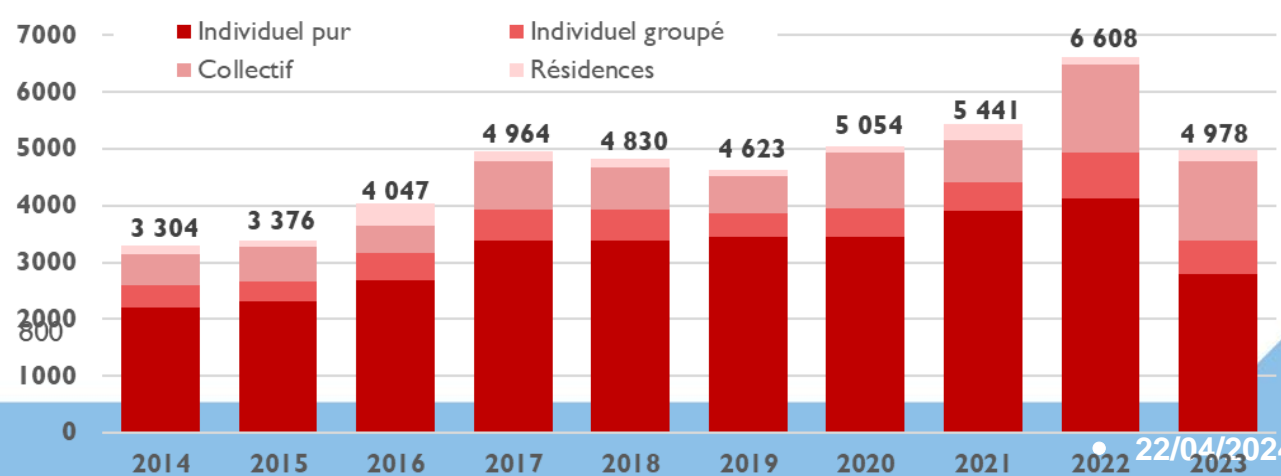
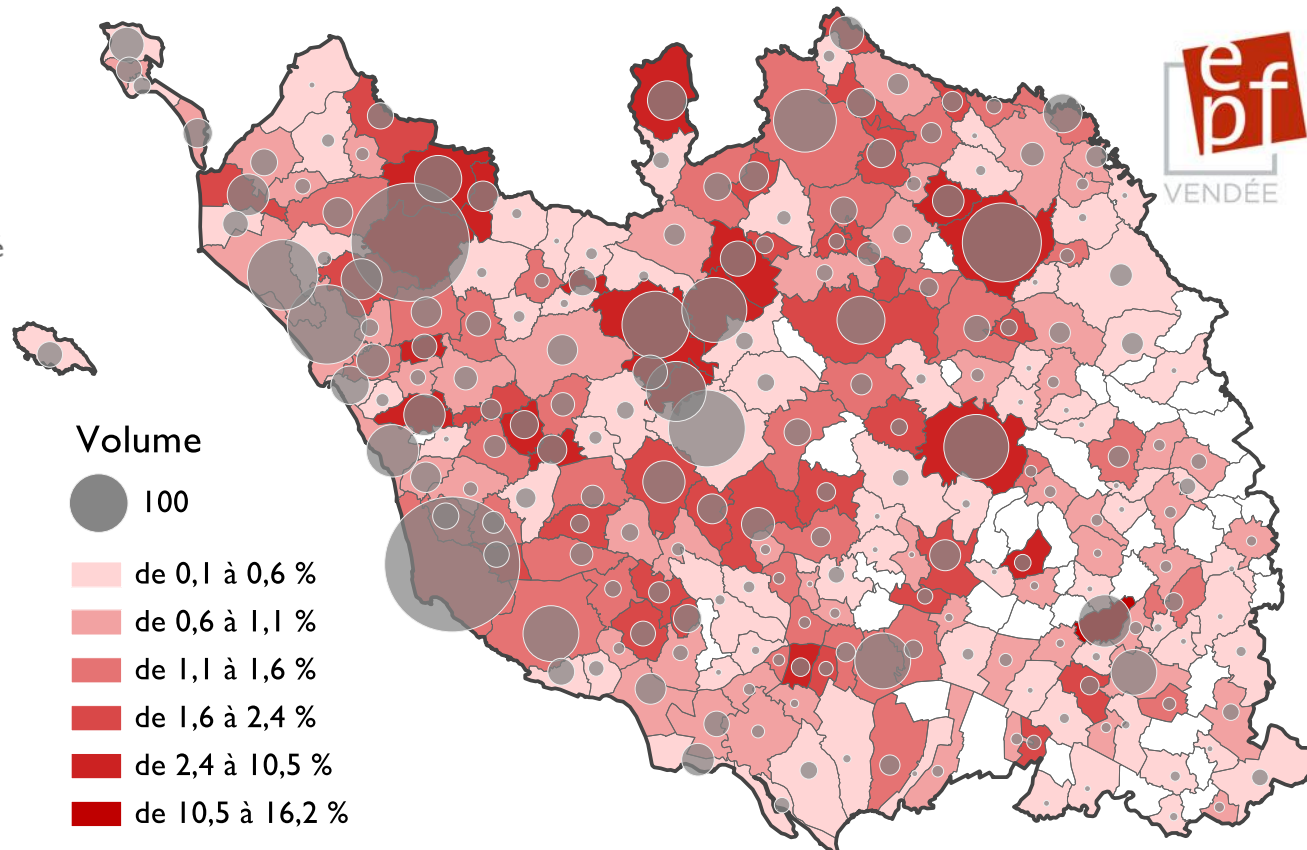
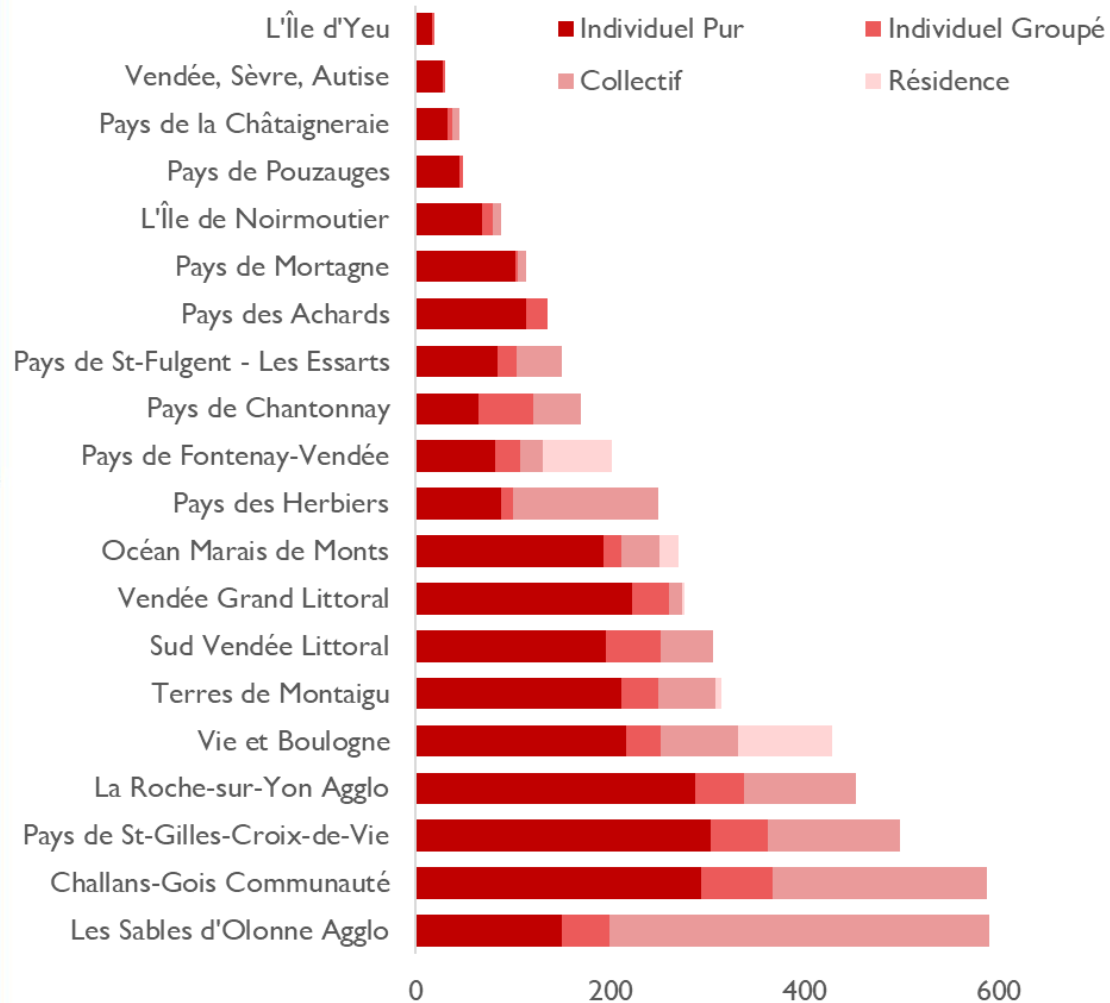


- Évolution de la population liée au solde migratoire (en moyenne annuelle)
- Évolution de la population liée au solde naturel (en moyenne annuelle)
- Population en Vendée

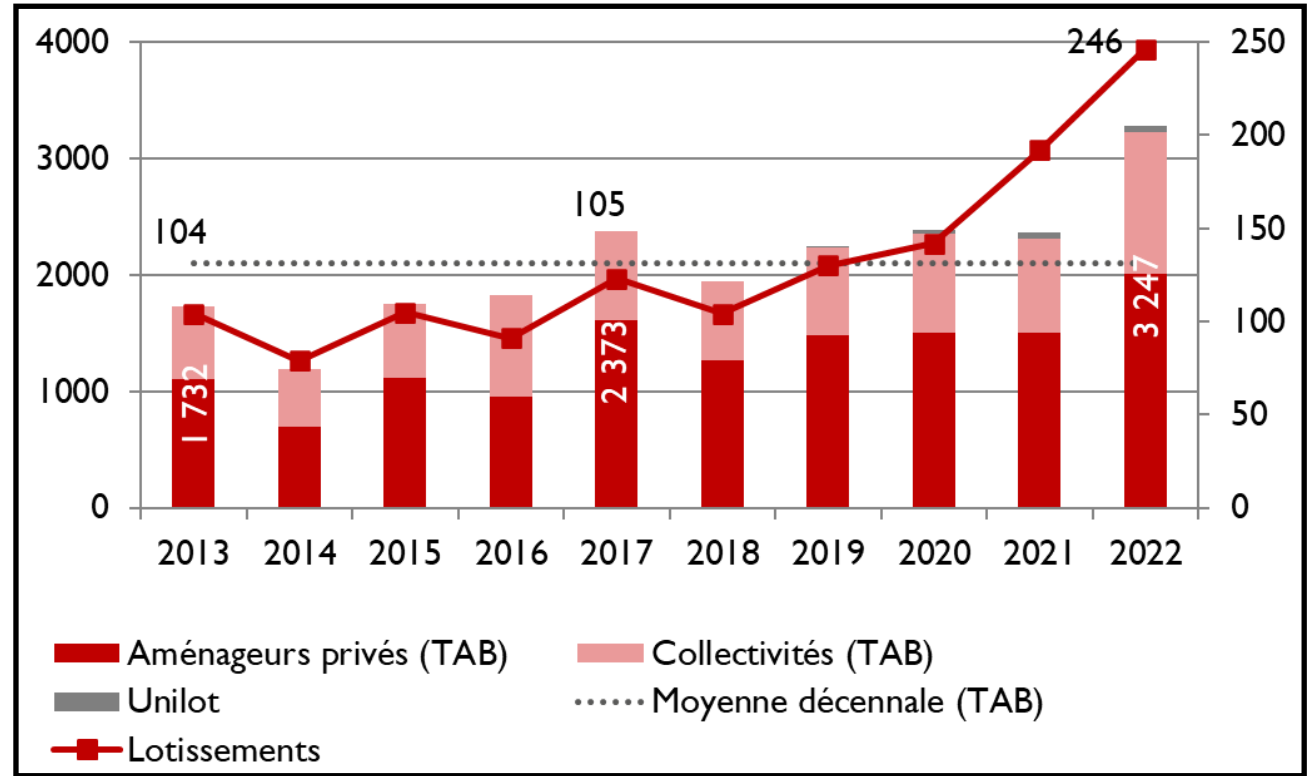
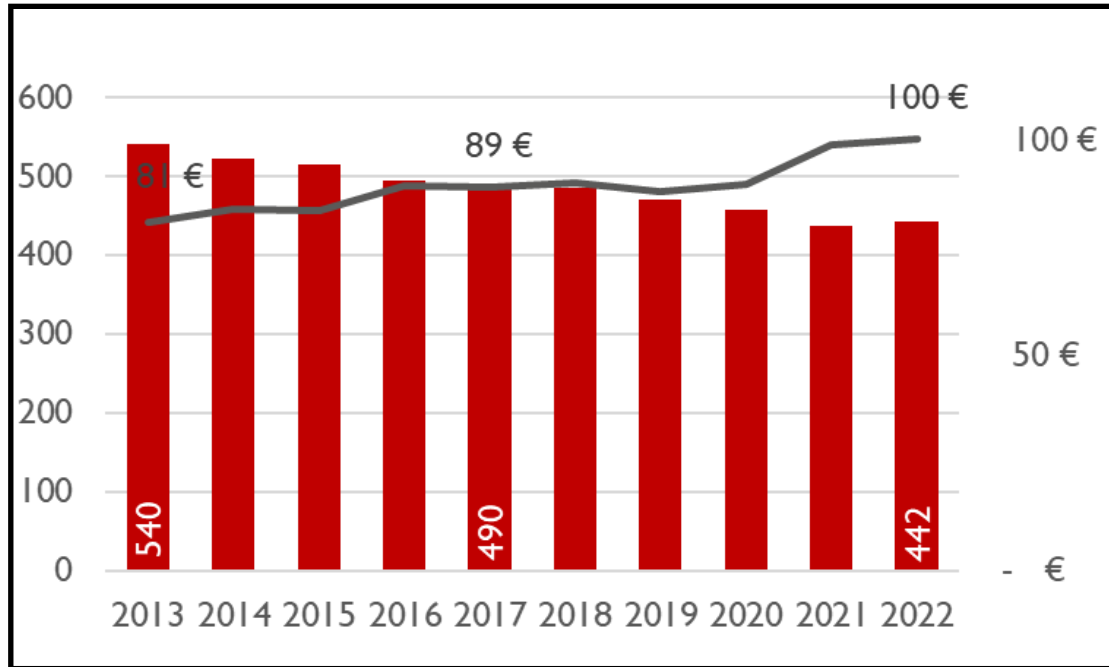
Taux de croissance annuel moyen du parc de logements



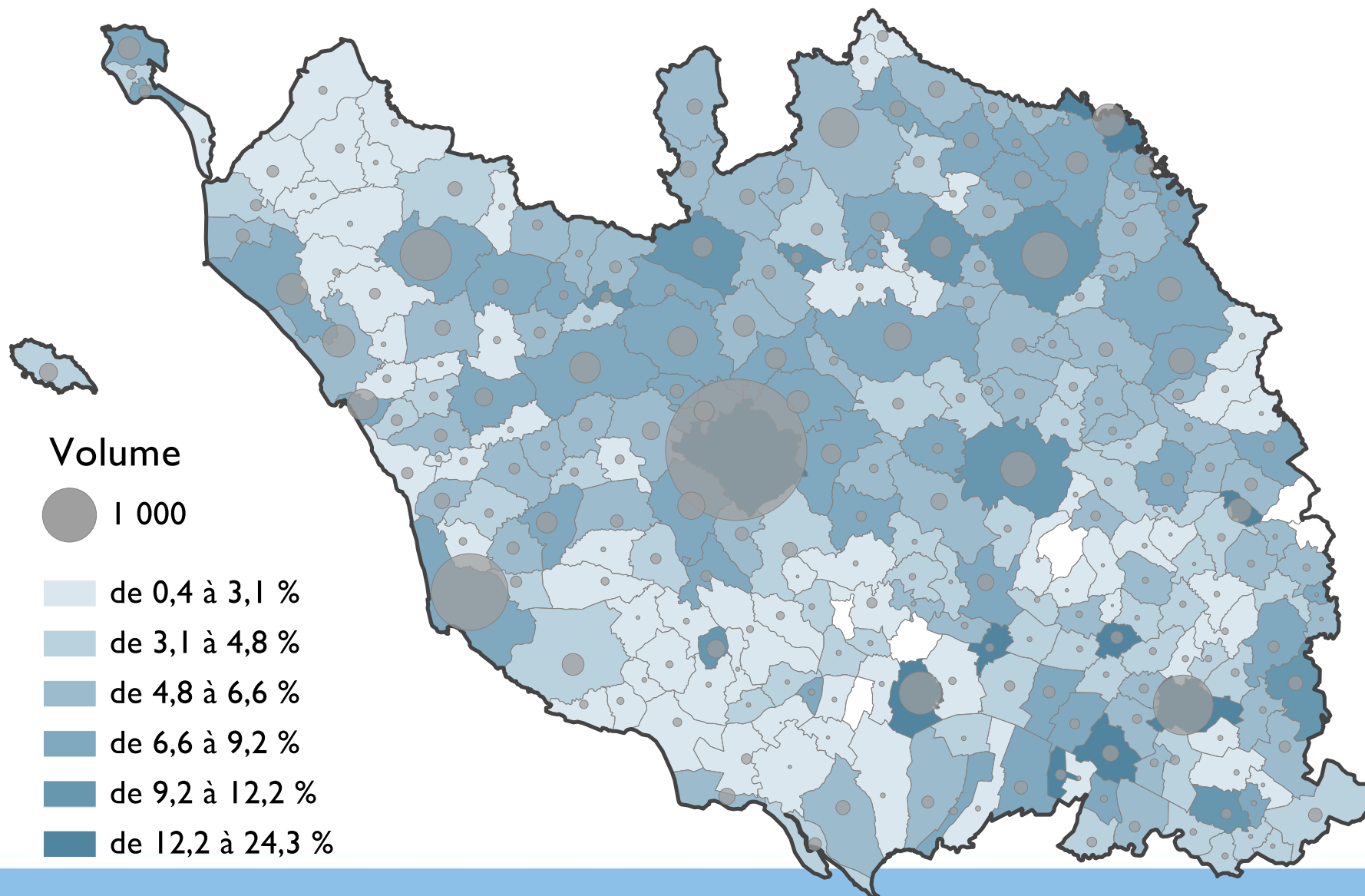
Mises en chantier



Terrains à bâtir

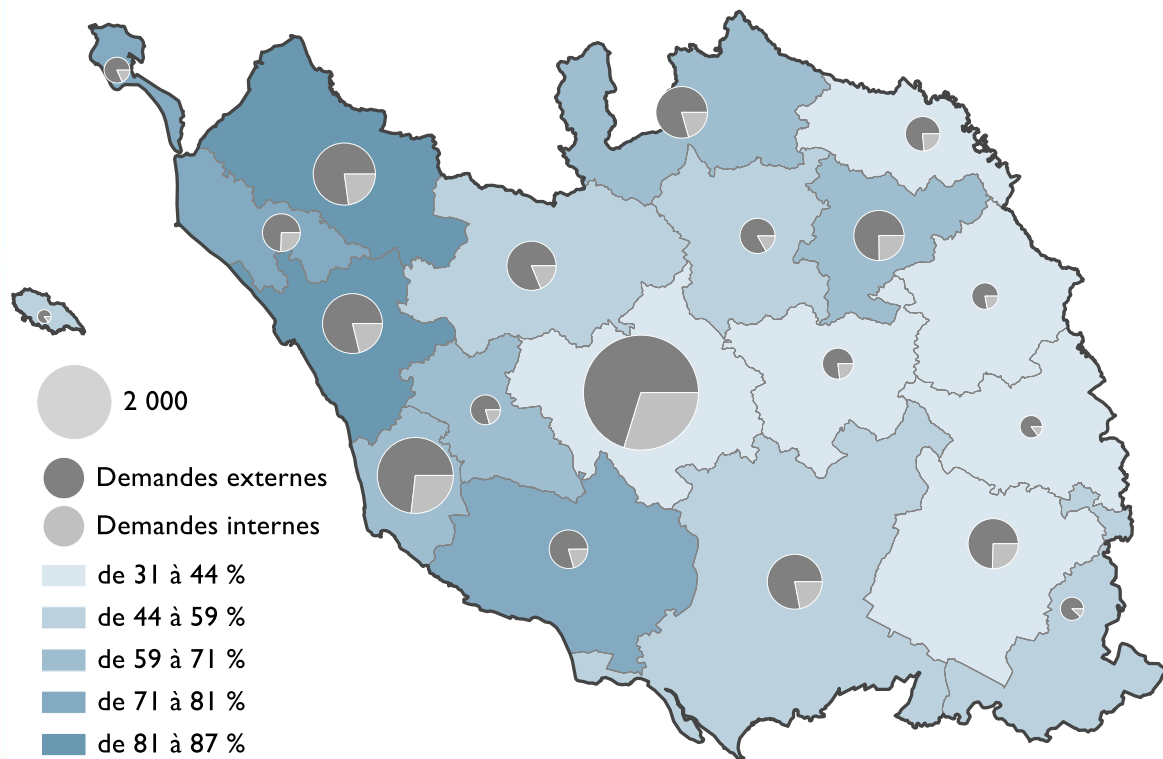


Parc social : Taux de logements sociaux

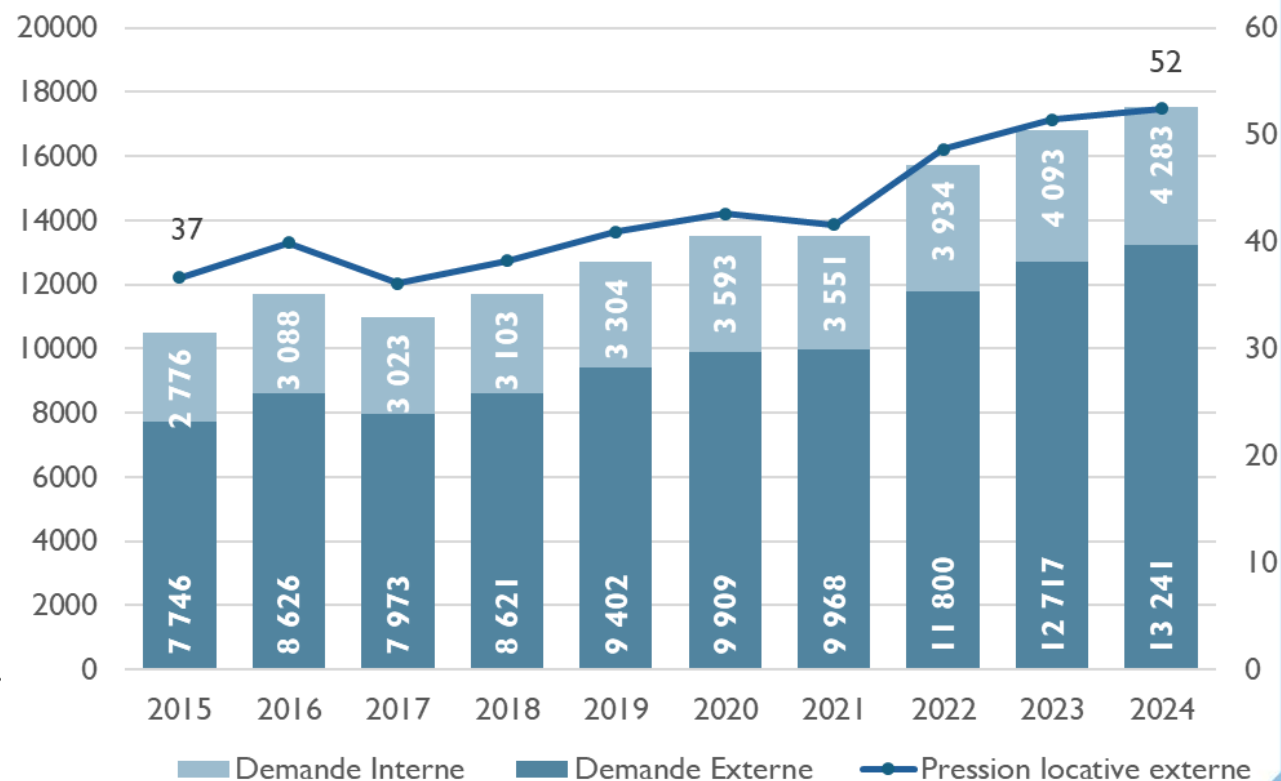


Parc social : Une demande en hausse

■ Demande locative sociale et pression locative externe sociale*



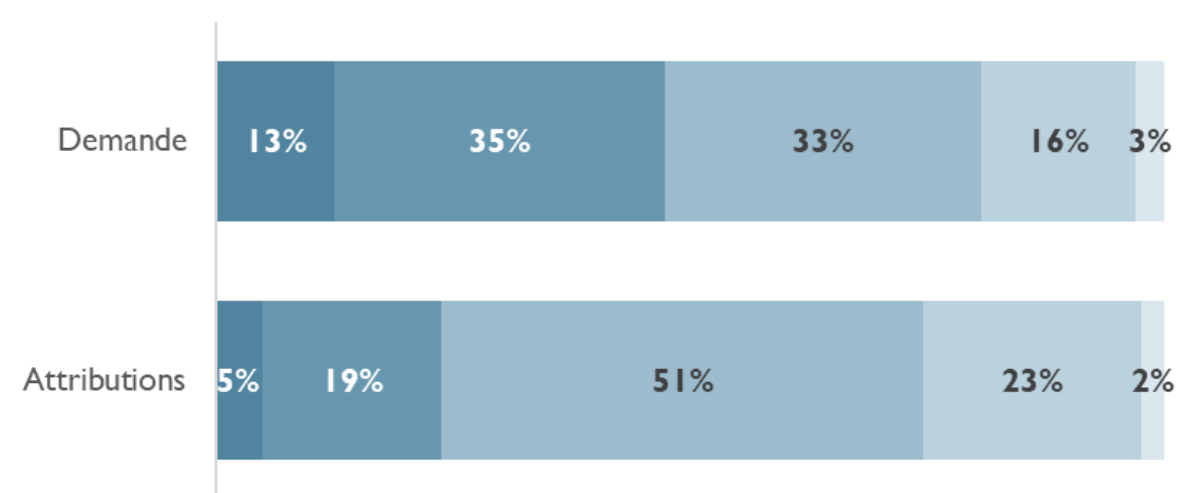
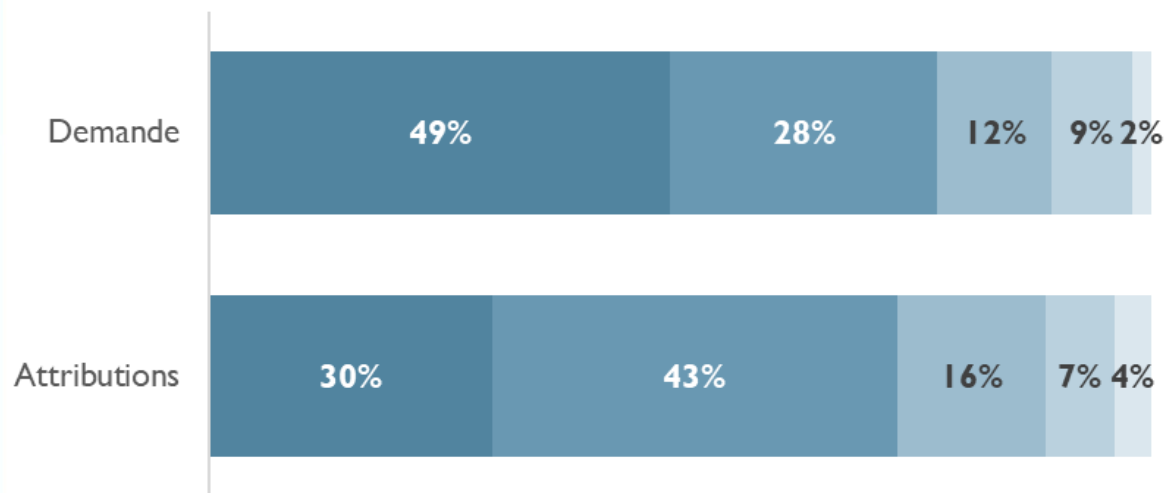
■ Évolution de la demande locative sociale



Parc social : Des besoins de petits logements

■ Types de ménages parmi les demandeurs** et parmi les attributions

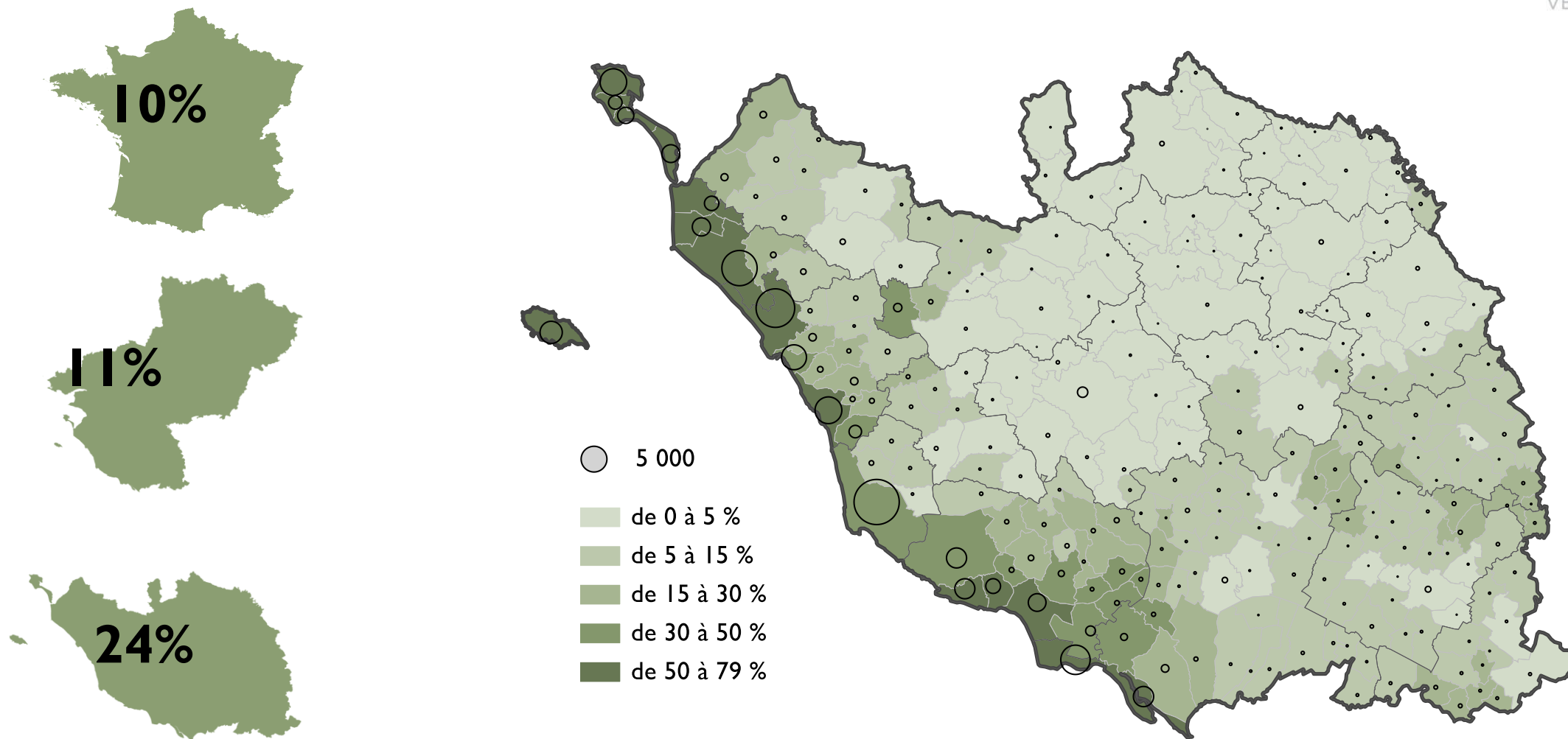
■ Typologie de logement demandée** et typologie attribuée



■ Personne seule ■ Famille monoparentale ■ Famille
 ■ Couple sans enfant ■ Autres

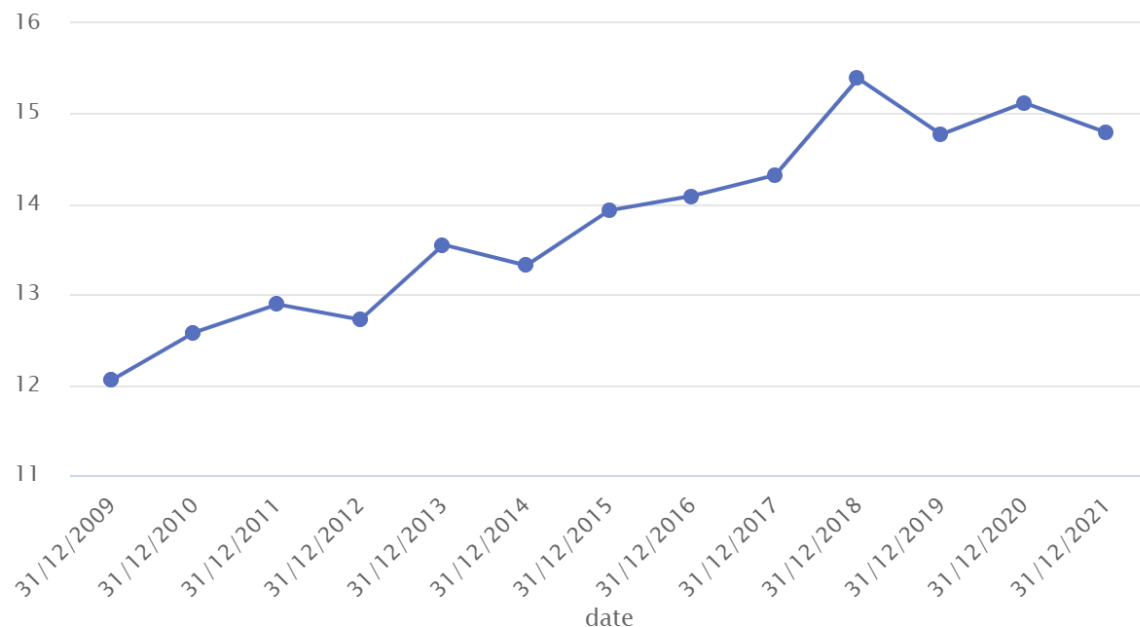
■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5+

Résidences secondaires

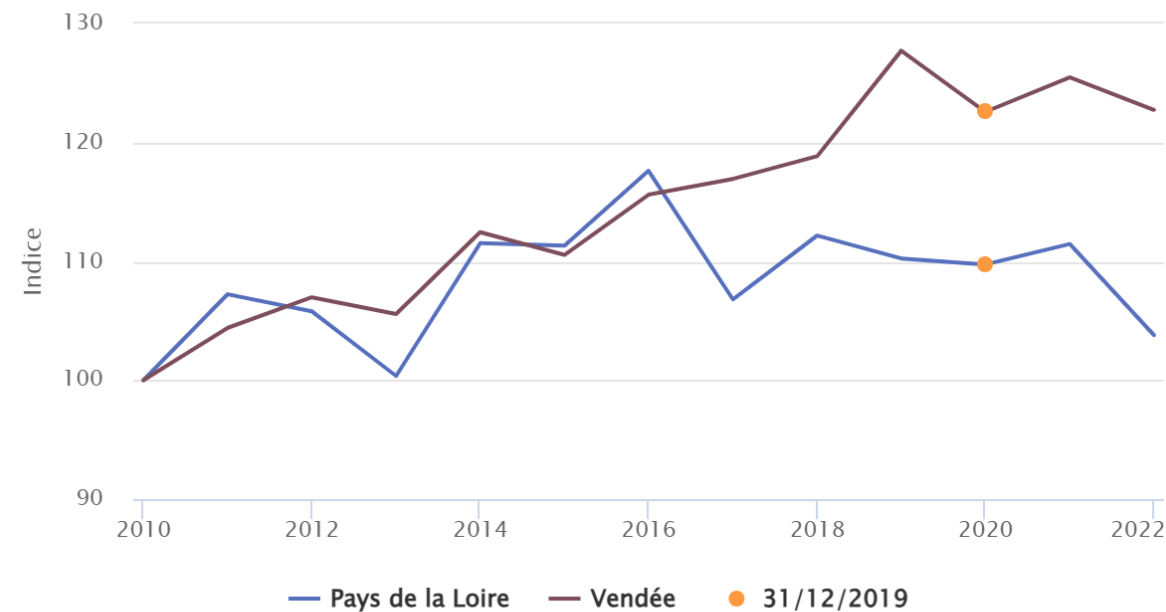


Densité de la production de logement en Vendée (constructions commencées)

densité de la construction des logements commencés entre
2009 et 2021 en logt/hectare

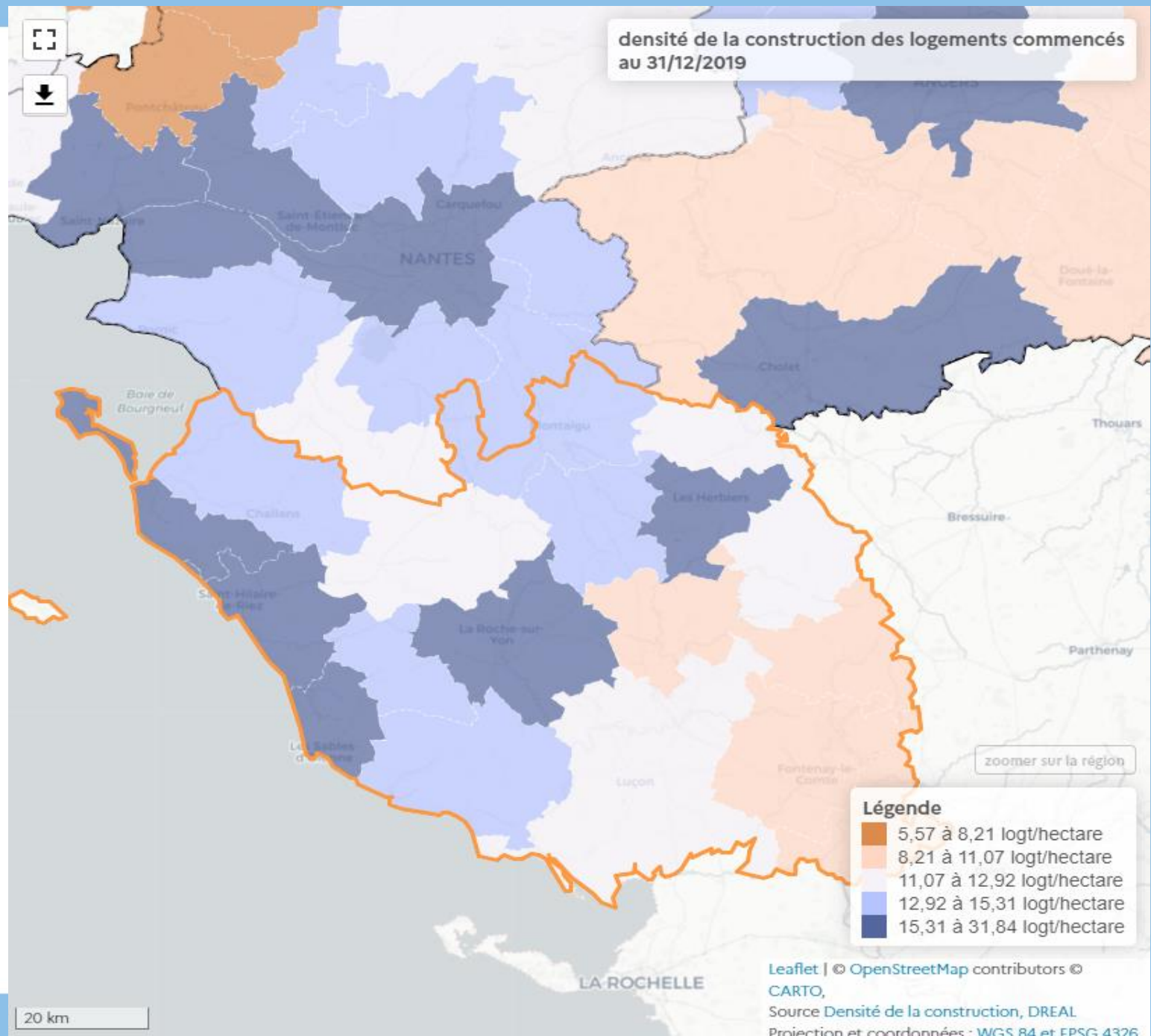


Comparaison de Vendée avec le territoire de Pays de la Loire



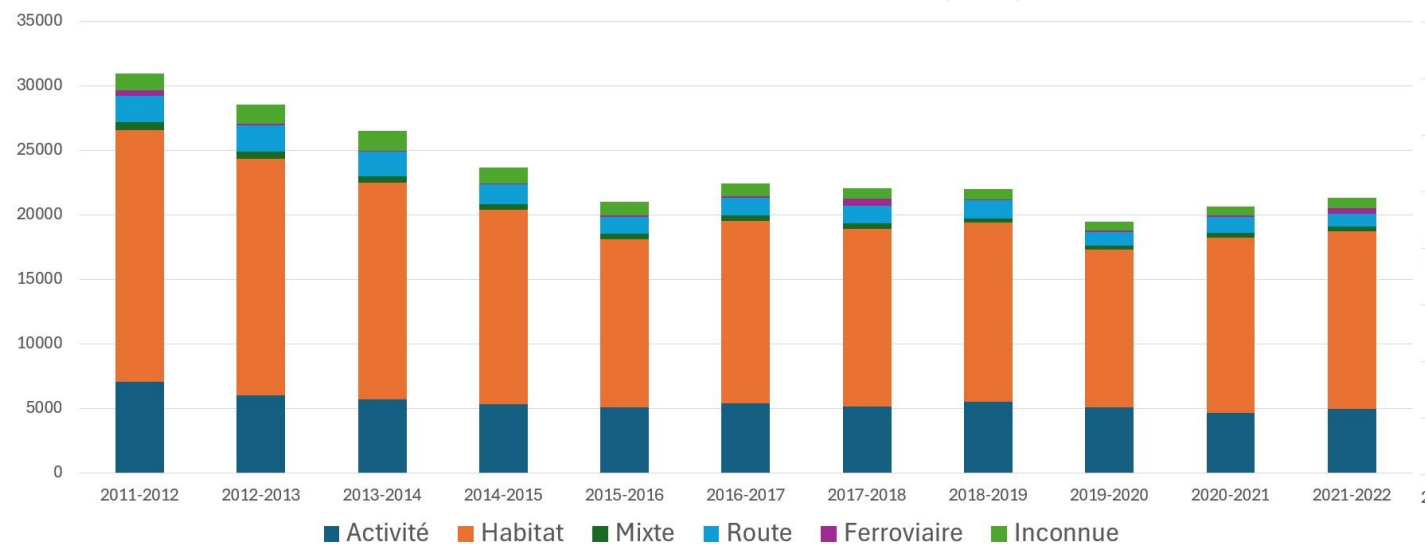
Indice base 100 au 31/12/2009

Densité de la production de logement en Pays de la Loire

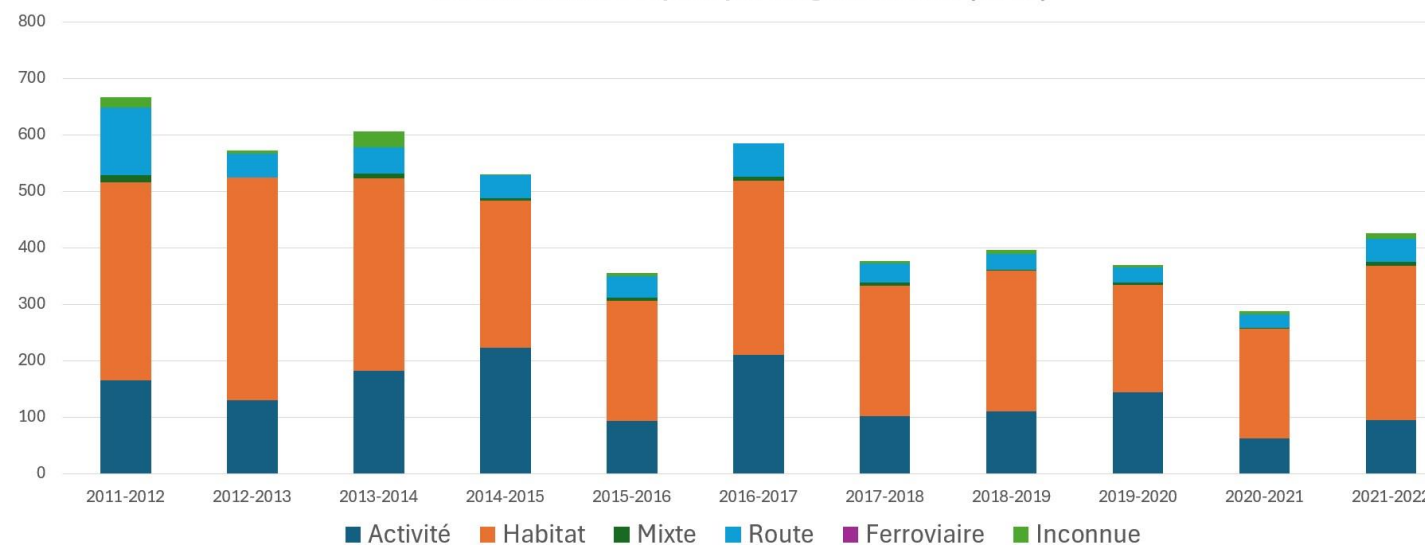


Consommation d'espace

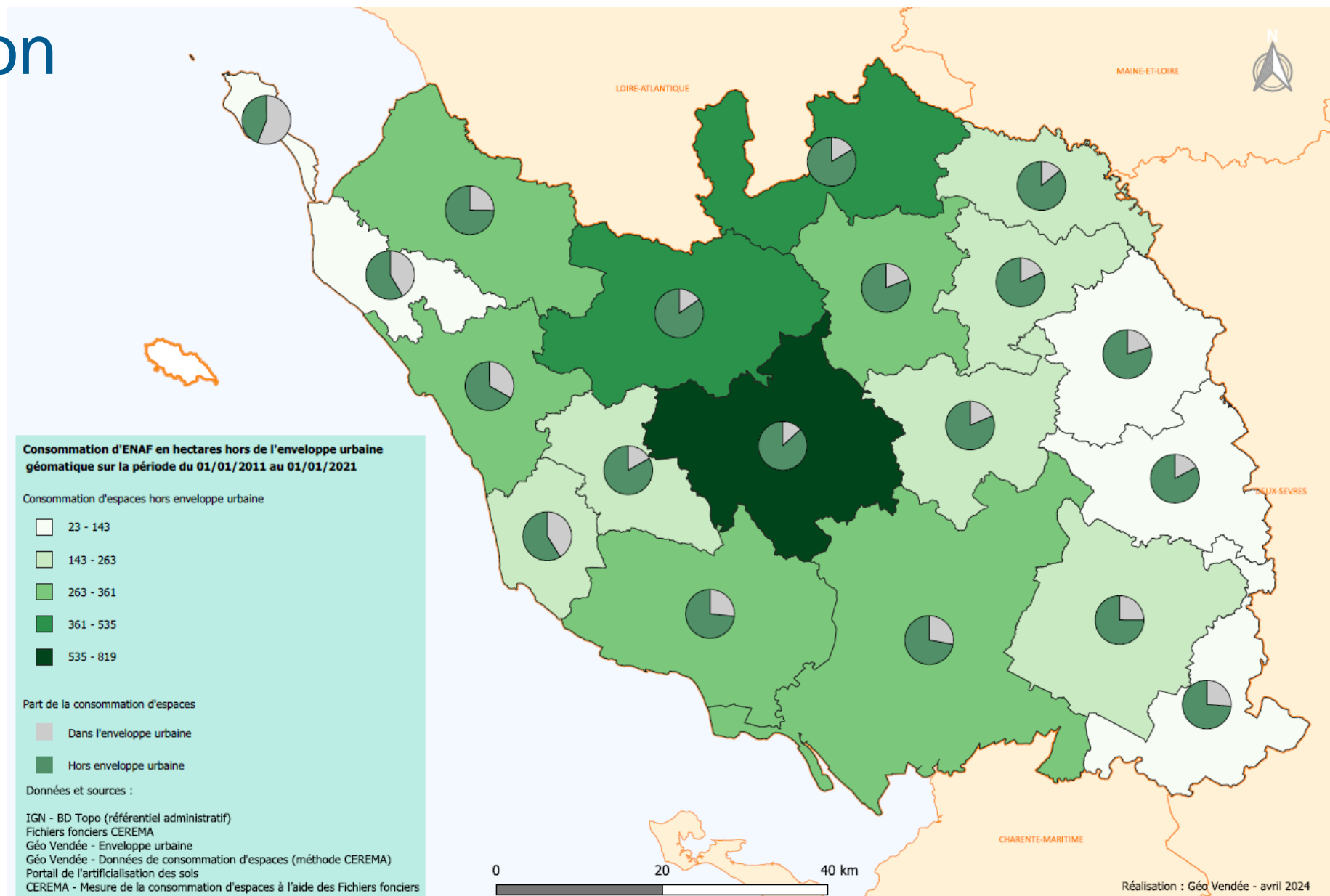
Consommation d'espace par usage en France (en ha)



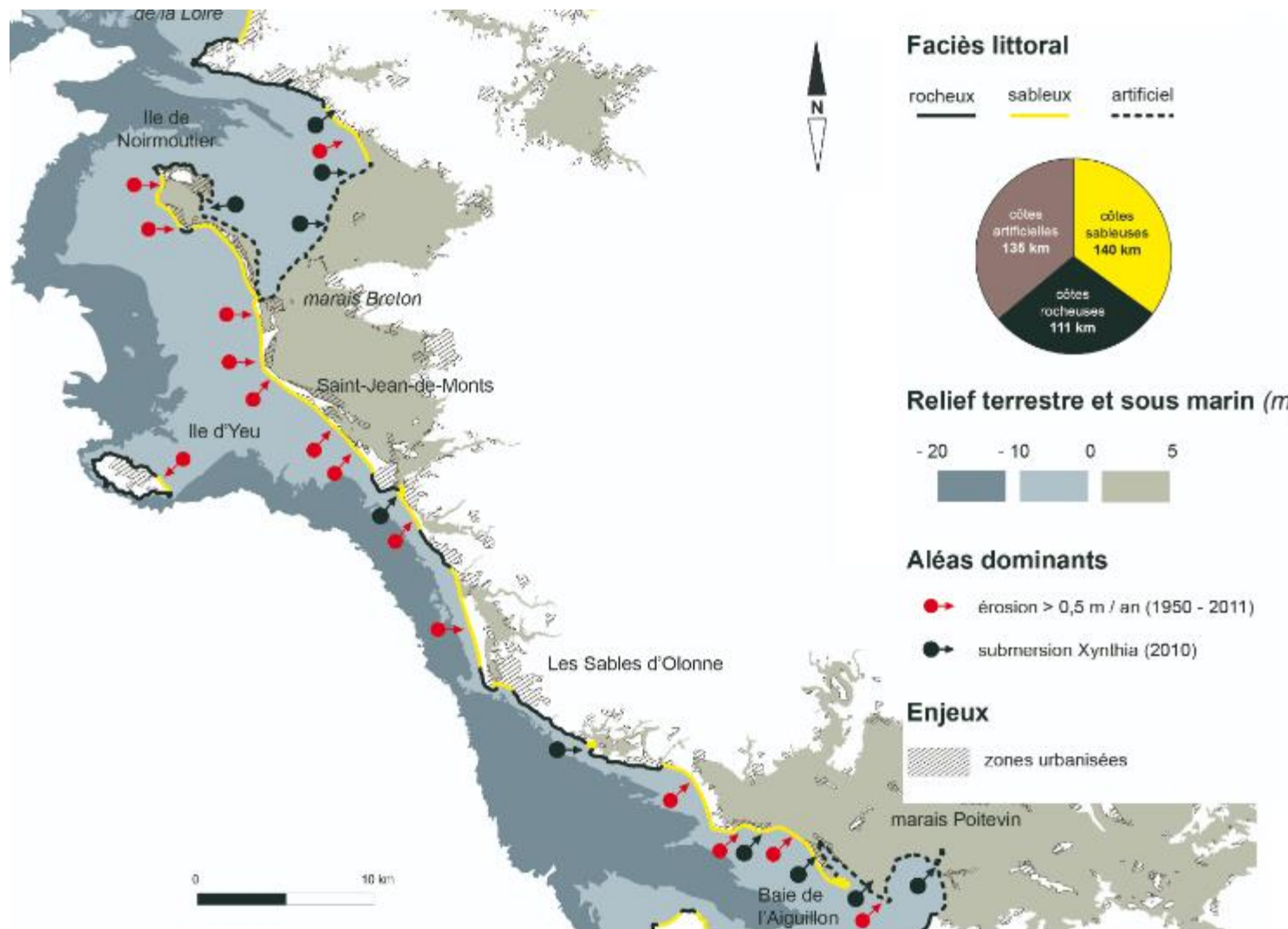
Consommation d'espace par usage en Vendée (en ha)



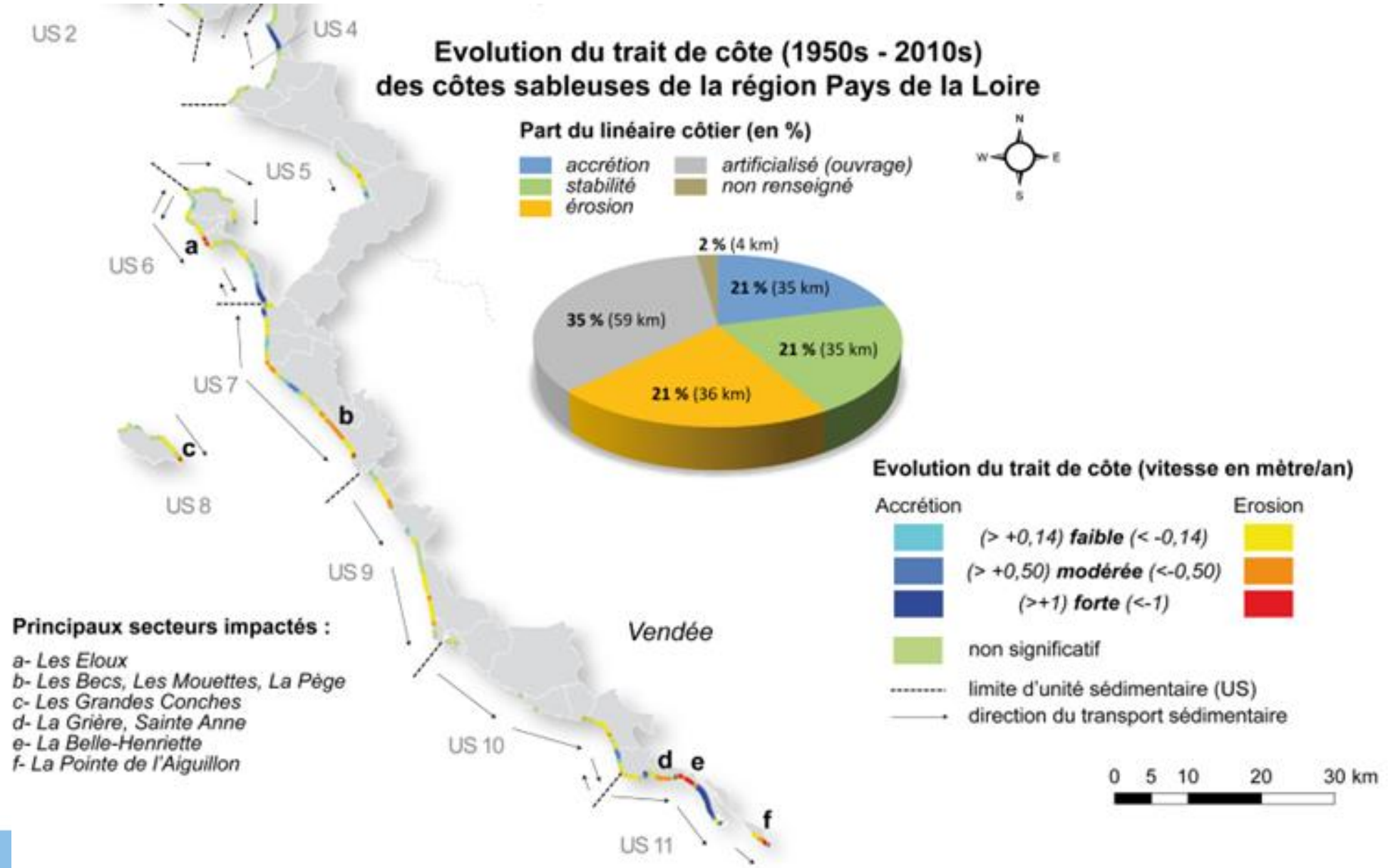
Consommation d'espace



Recul du trait de côte



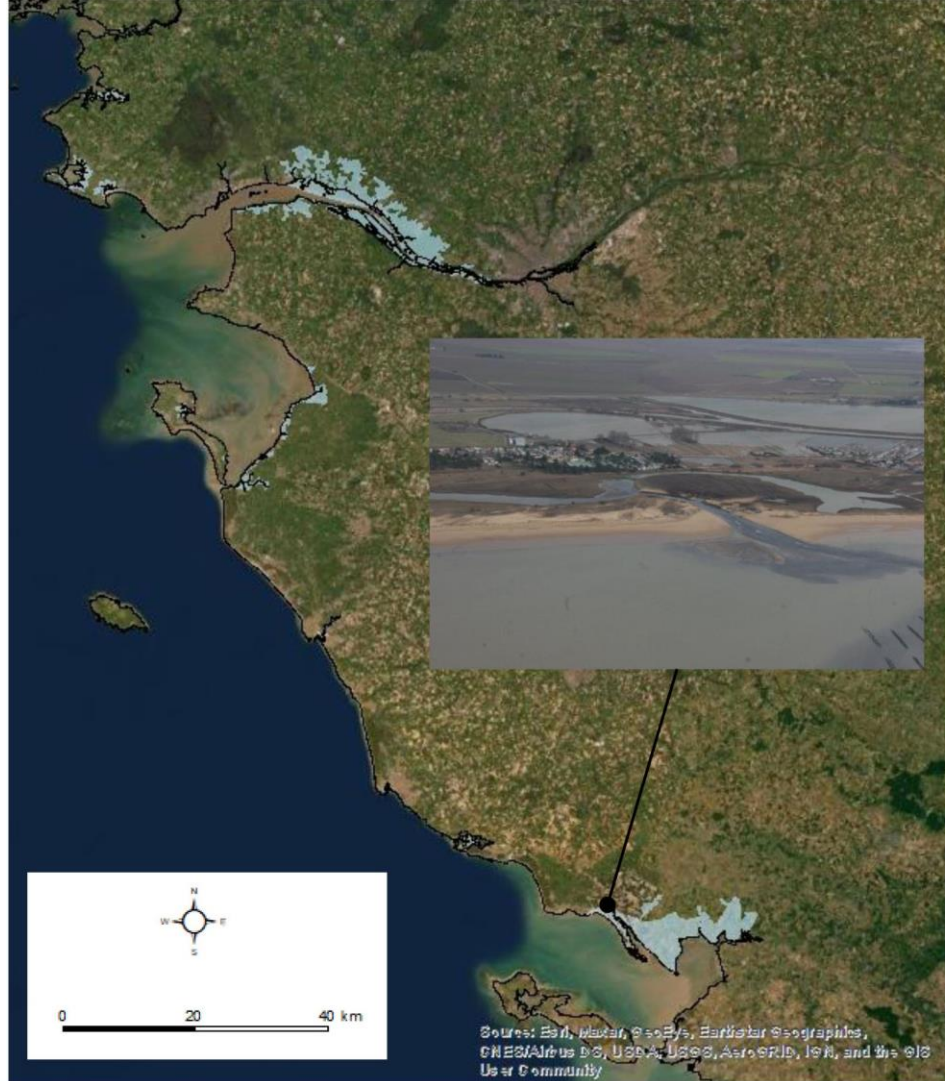
Recul du trait de côte



Martin Julgnier, Nantes Université, OR2C, 2024

Recul du trait de côte

➤ zones submergées par la Tempête Xynthia



➤ zones basses (altitudes inférieures à 4,50 m)

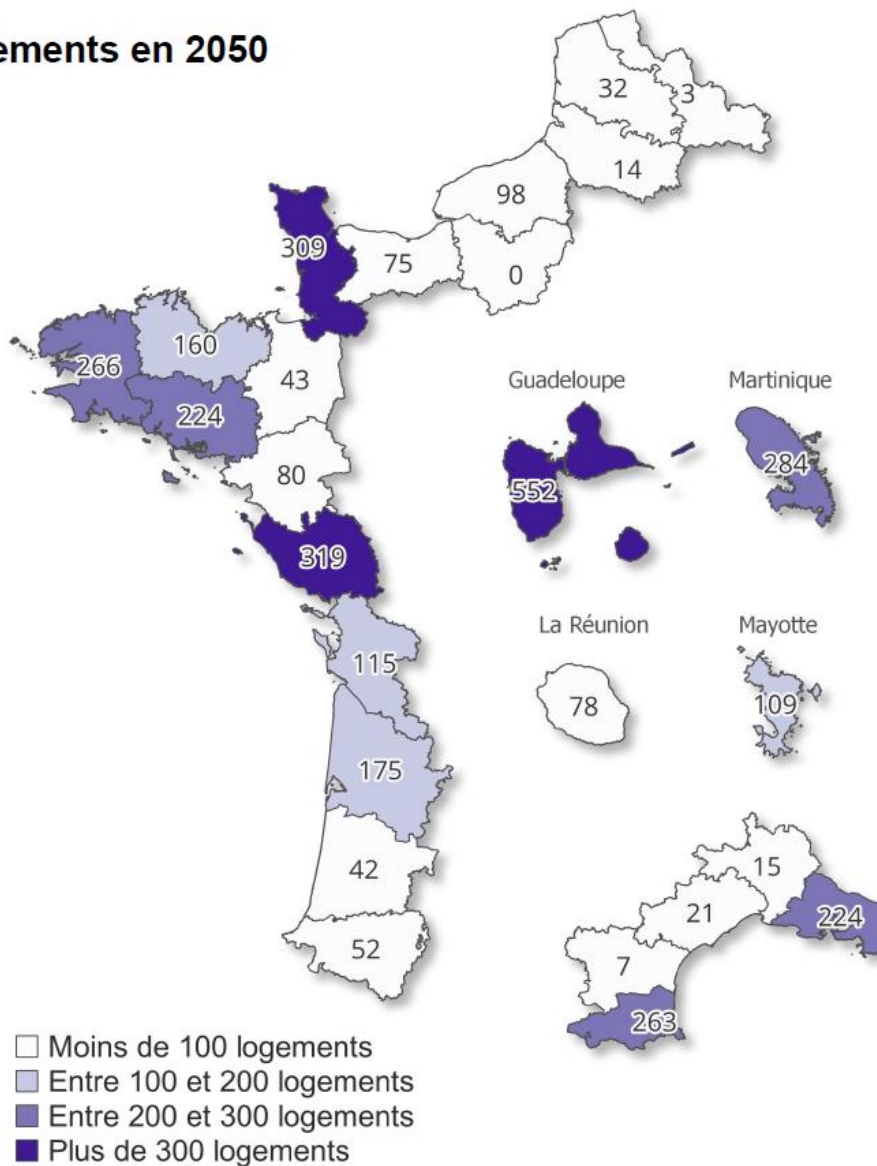


Recul du trait de côte – Enjeux

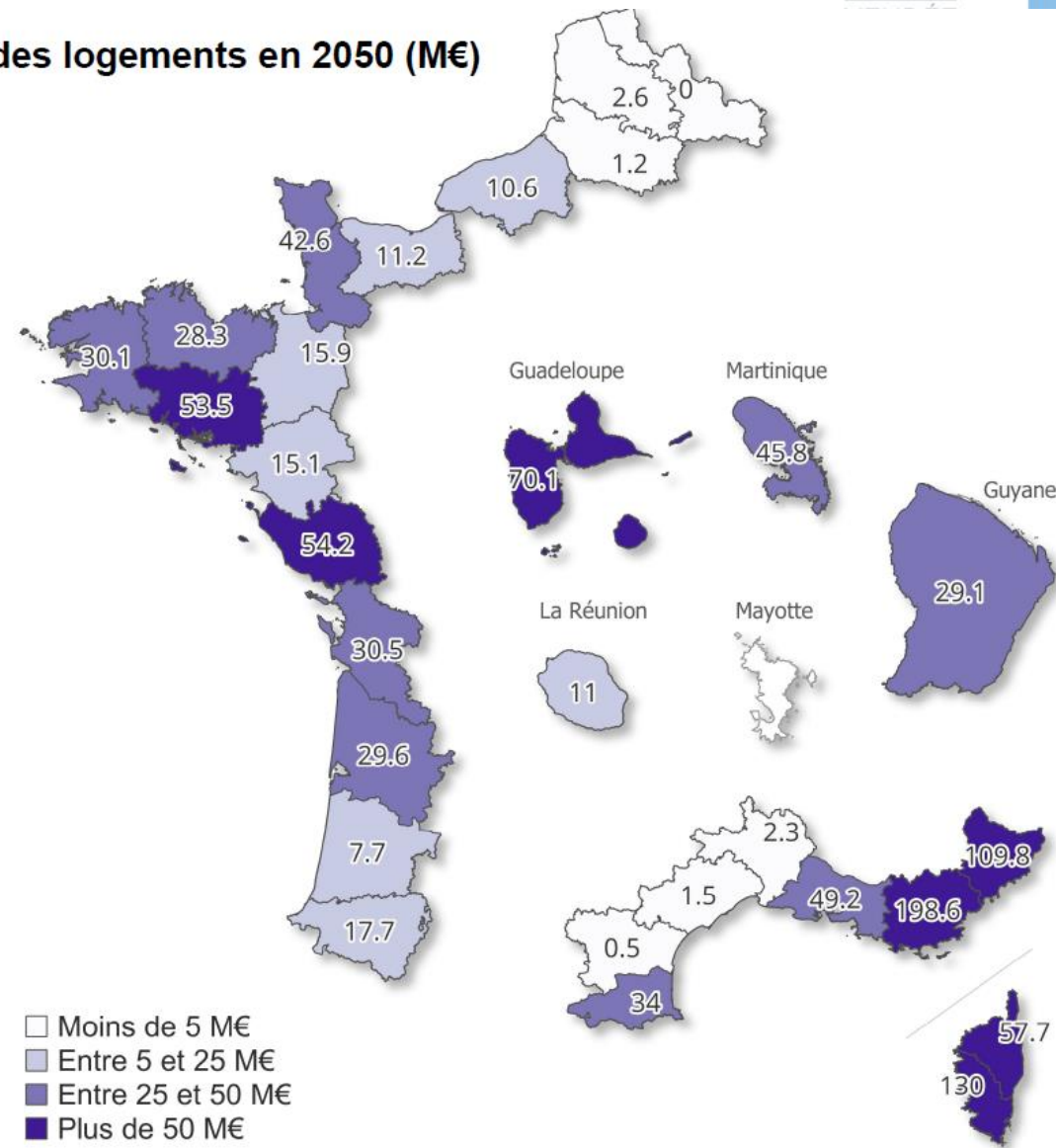
(rapport CEREMA février 2024 – dynamiques existants et maintien des digues)



Nombre de logements en 2050



Valeur vénale des logements en 2050 (M€)

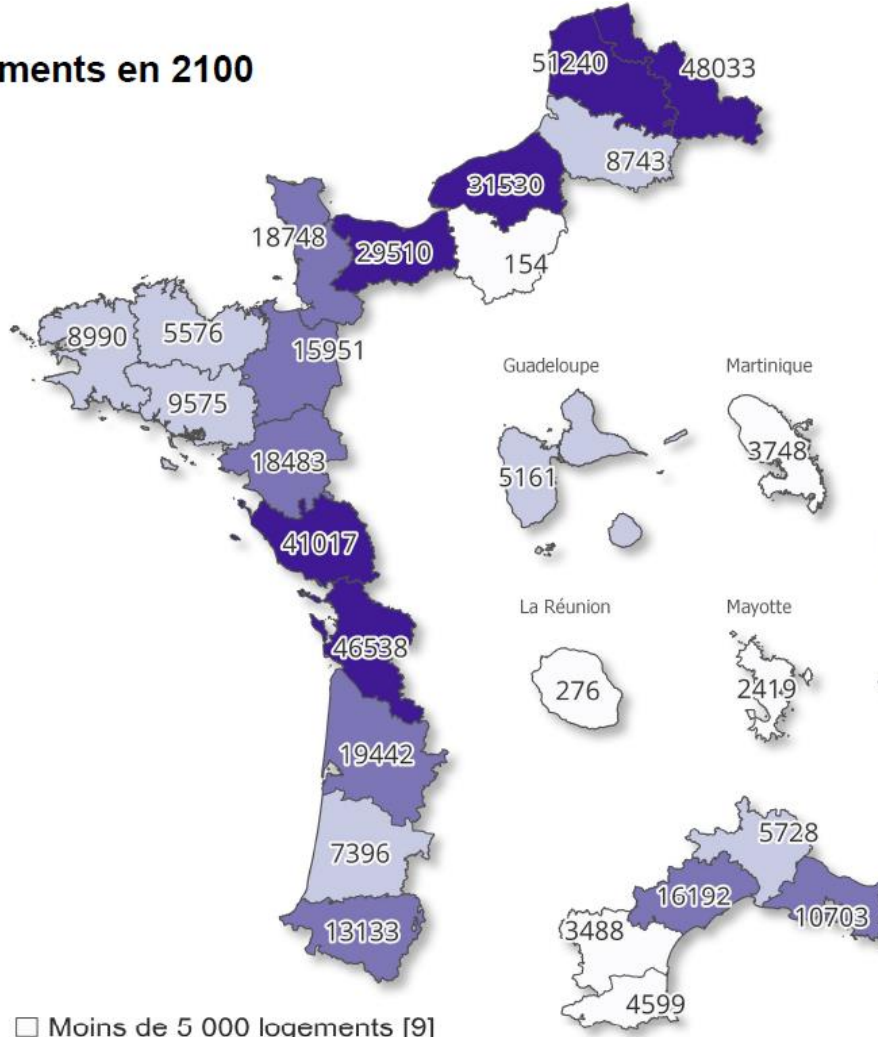


Recul du trait de côte – Enjeux

(disparitions des digues, inondations des zones basses – Grandes marées + 1 m)

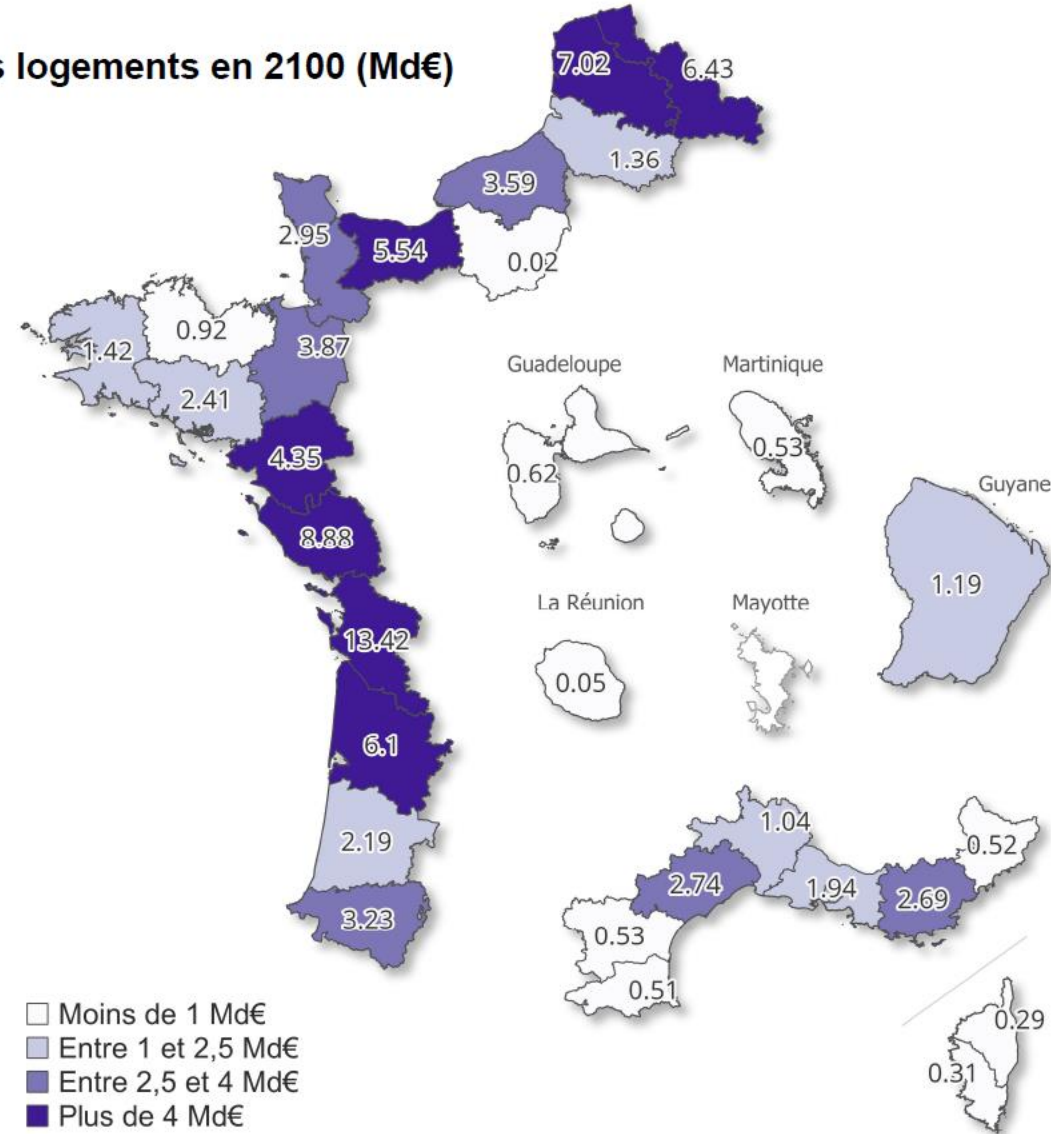


Nombre de logements en 2100



- Moins de 5 000 logements [9]
- Entre 5 000 et 10 000 logements [9]
- Entre 10 000 et 20 000 logements [7]
- Plus de 20 000 logements [6]

Valeur vénale des logements en 2100 (Md€)



- Moins de 1 Md€
- Entre 1 et 2,5 Md€
- Entre 2,5 et 4 Md€
- Plus de 4 Md€

Recul du trait de côte – Enjeux

(rapport CEREMA février 2024)



En 2050 :

- 319 logements dont
 - 96 résidences principales
 - 200 résidences secondaires
- 54,20 M€ dont
 - 20,67M€ de résidences principales
 - 31,25 M€ de résidences secondaires
- 33 locaux d'activités
 - 11 immeubles de bureaux ;
 - 7 commerces ;
 - 6 campings.
- Environ 2M€

En 2100 :

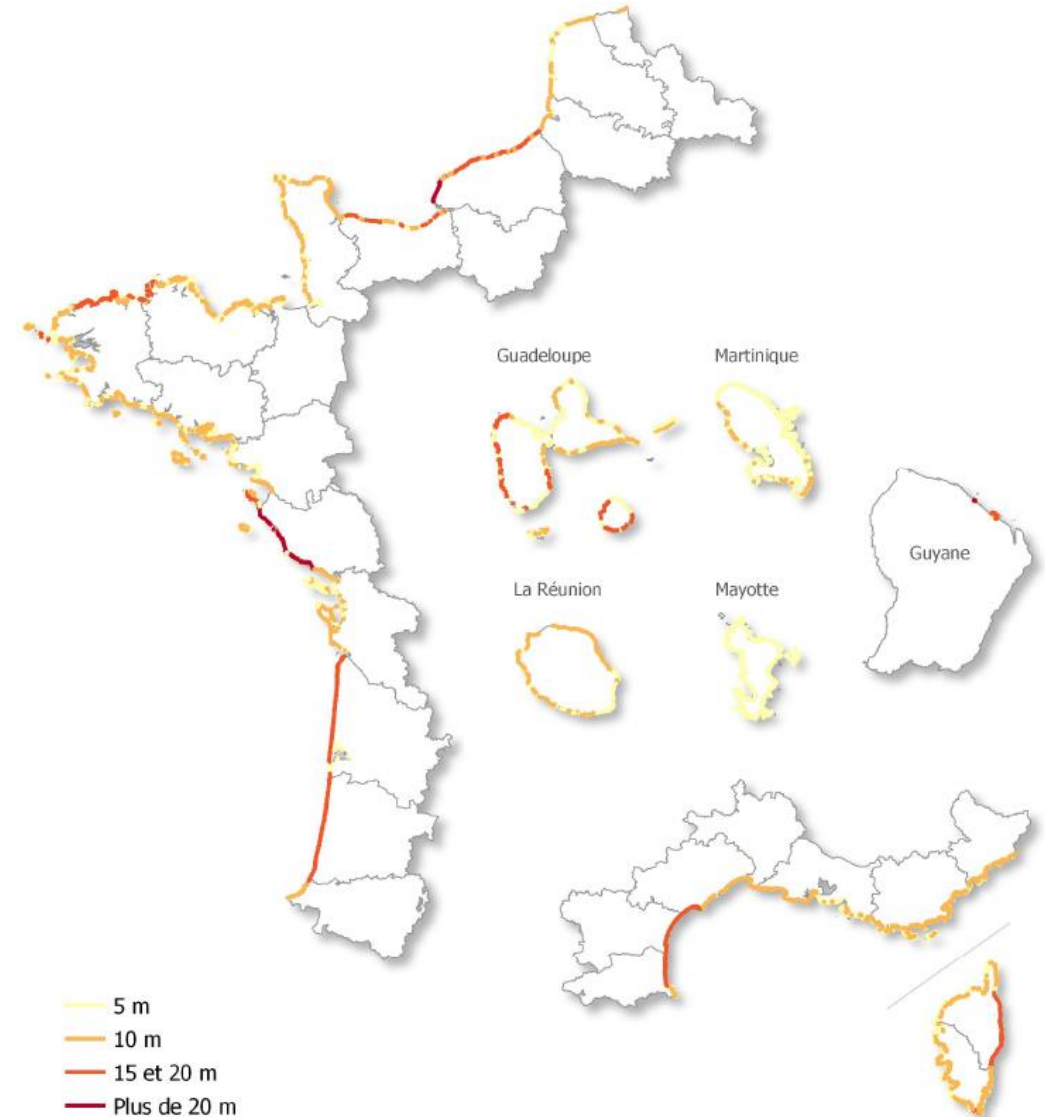
- 41 000 logements dont
 - 21 700 résidences principales
 - 15 882 résidences secondaires
- 8,8 Mds€ dont
 - 5,0 Mds€ de résidences principales
 - 3,2 M€ de résidences secondaires
- 3 800 locaux d'activité
 - 640 bureaux
 - 1 400 commerces
 - 165 campings
 - 42 hôtels
- 250M€

Recul du trait de côte – Enjeux Recul événementiel



A 5 ans :

- 2 logements pour 500 k€
- 8 administrations et services
- 1 bâtiment de sport, loisir et culture



Bilan PPI

5 axes stratégiques d'intervention

Limiter **l'étalement urbain** en favorisant le développement des centralités

-

Soutenir et amplifier la **production de logements**

-

Faciliter les **mutations des activités économiques**

-

Contribuer à la **protection des espaces naturels** remarquables et prévenir **les risques naturels et technologiques**

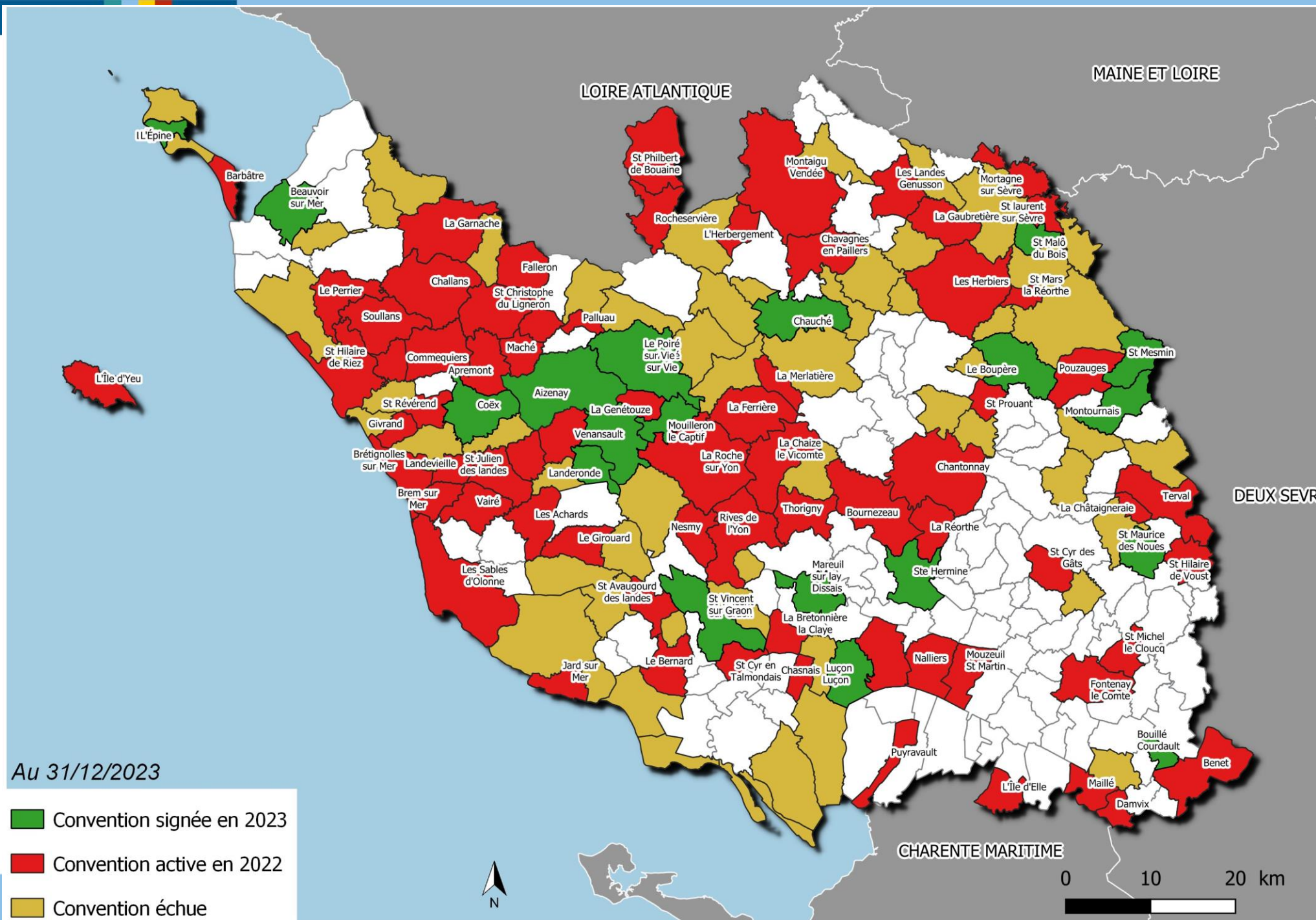
-

Accompagner le changement et soutenir **l'innovation**

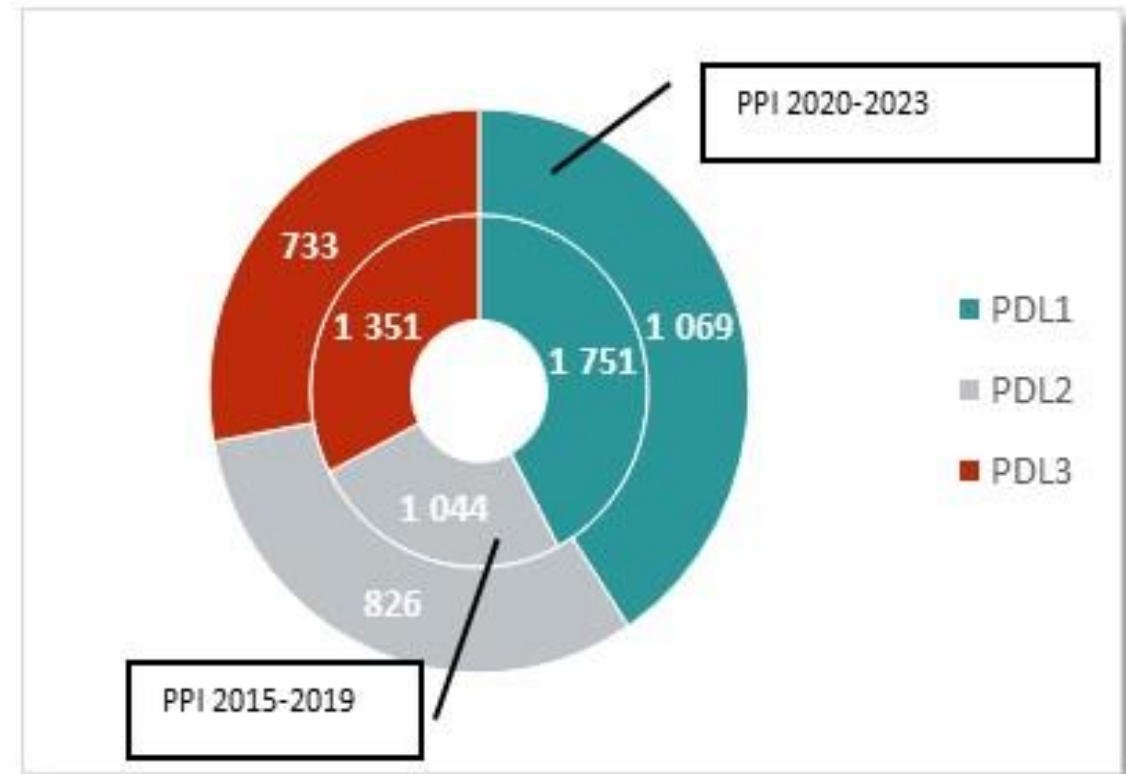
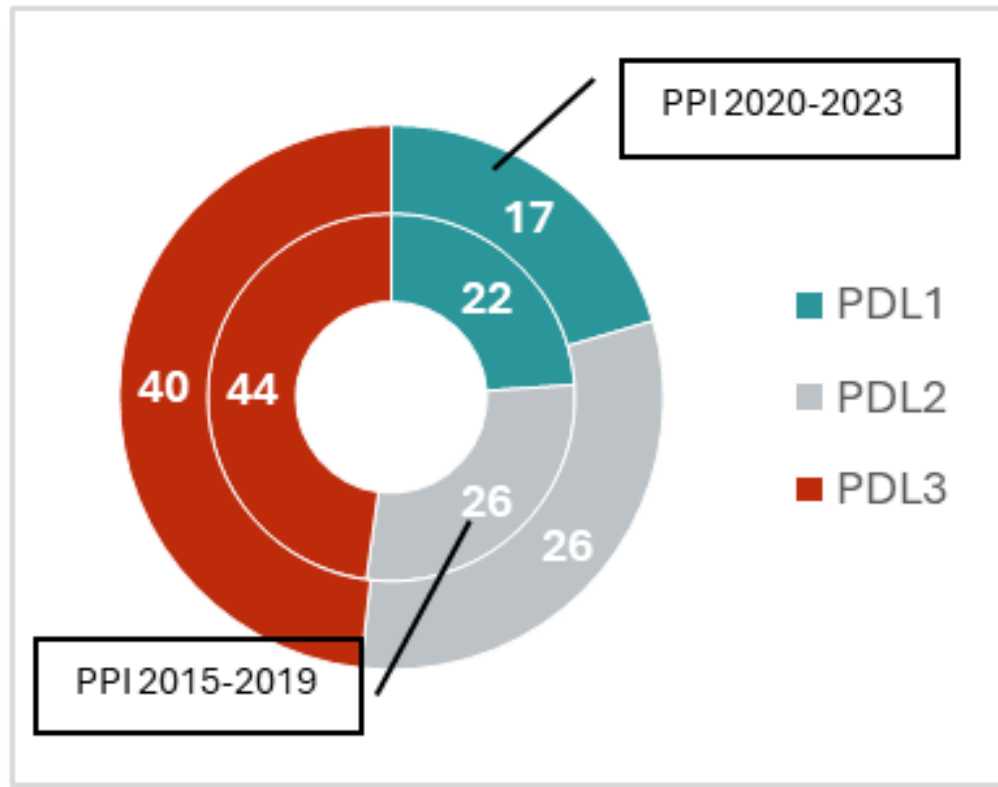
Des objectifs liés à la production de logement dans les zones en tension



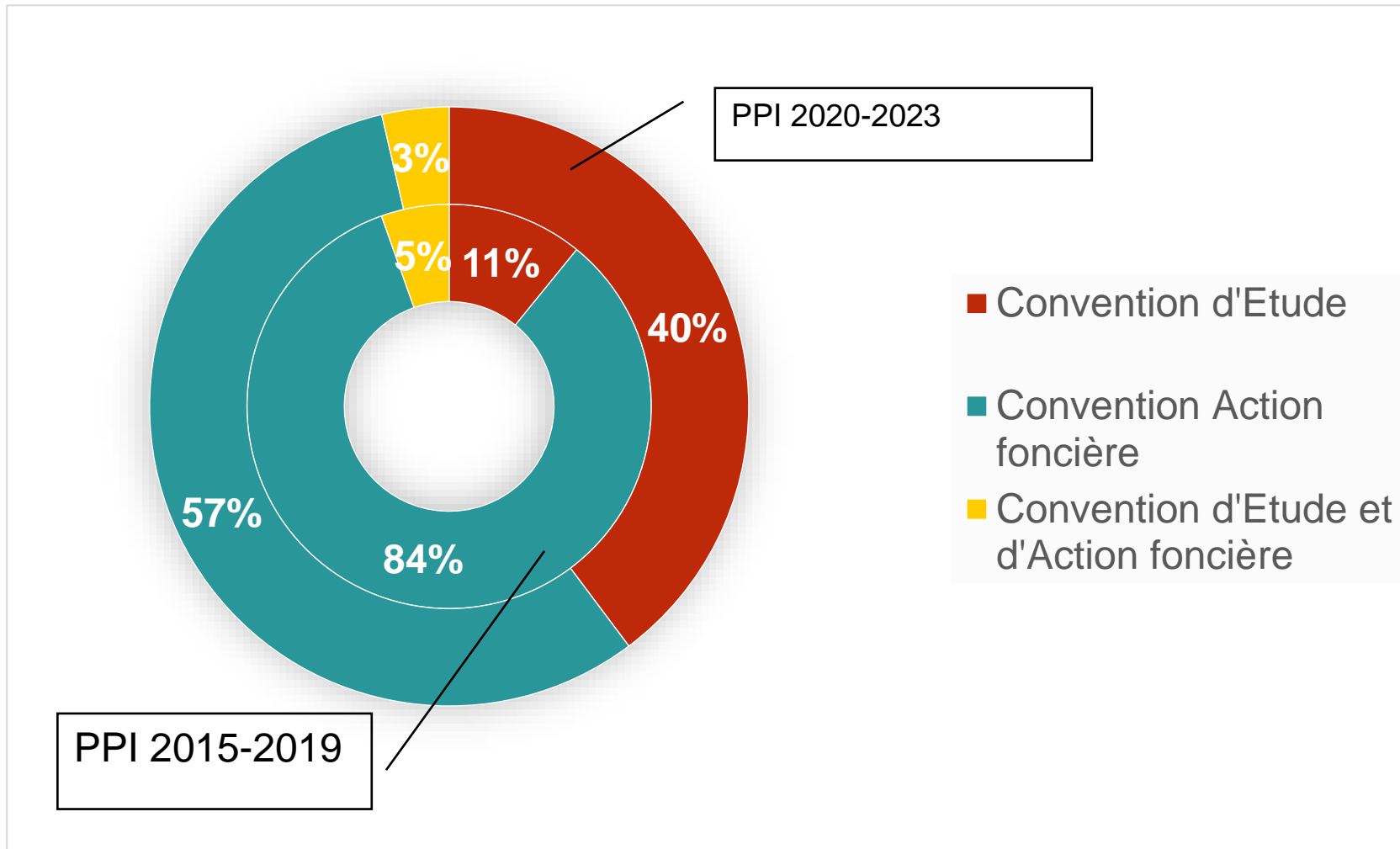
- Acquérir du foncier permettant de réaliser 500 logements par an dont 100 logements sociaux
- Céder du foncier pour réaliser 400 logements par an dont 100 logements sociaux
- Temps de portage moyen du foncier de 6 à 7 ans
- Apporter environ 4 M€ de minorations foncières chaque année



Un nombre élevé de sollicitations au profit de tous les territoires

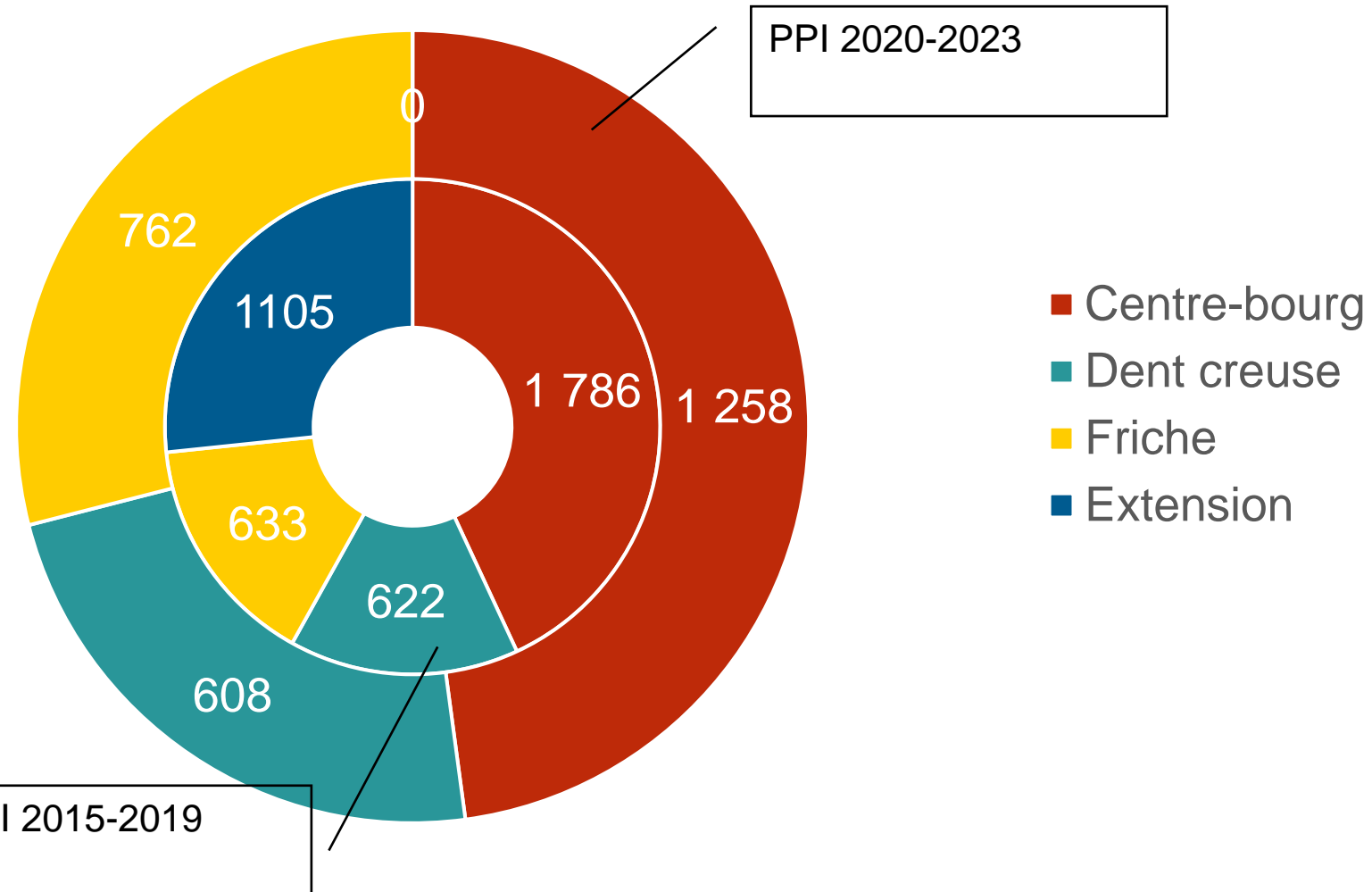


Un accompagnement en ingénierie renforcé



Recentrer l'intervention sur le recyclage urbain

Nombre de logements prévus sur les nouvelles conventions approuvées sur les deux derniers PPI



Encourager la densité des opérations

nombre EQL / hectare sur les nouvelles conventions signées



Encourager la production de logement social



2015 - 2019

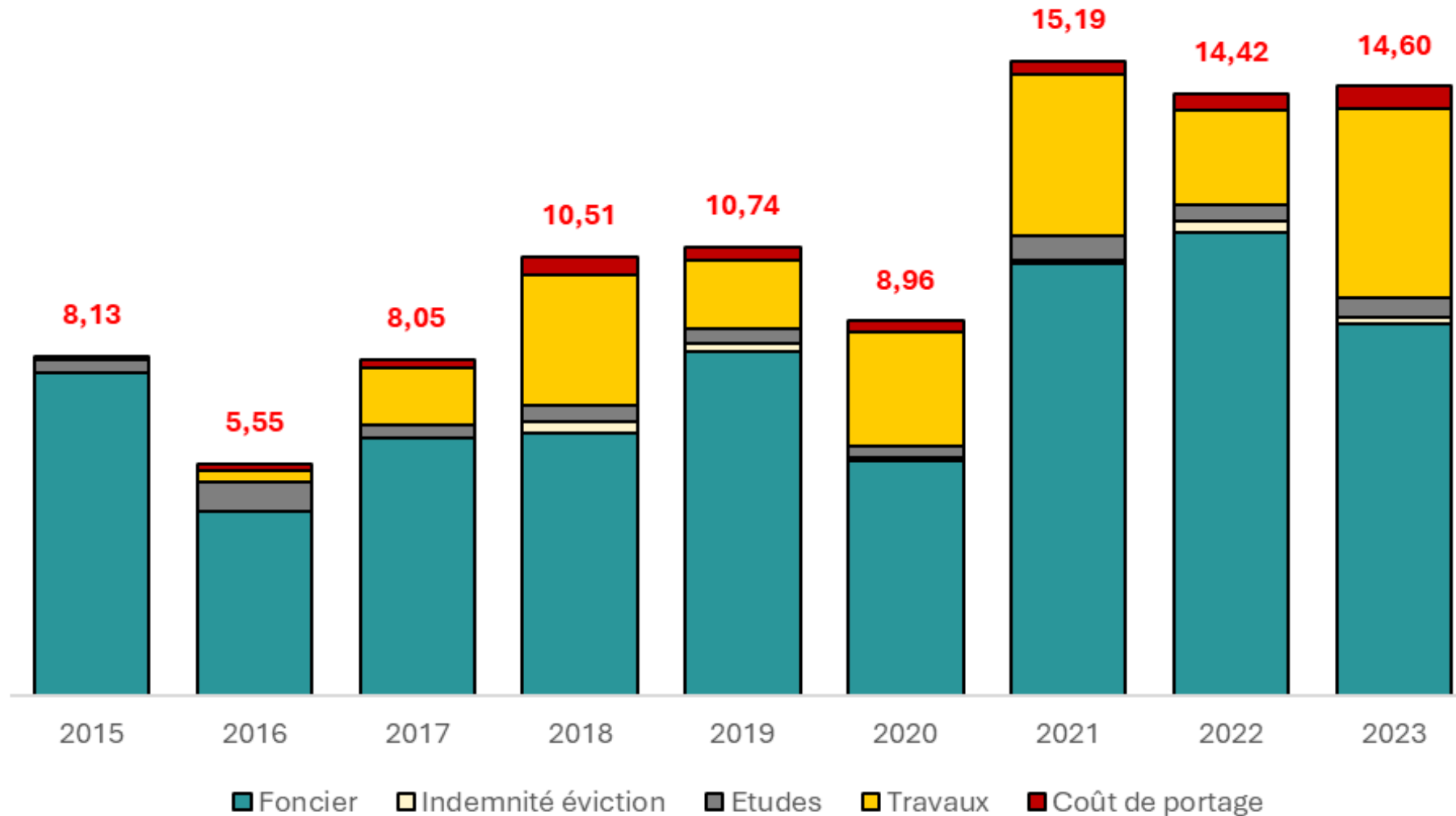
	EQL	Dont LLS	%
PDL1	1 751	436	24,9%
PDL2	1 044	219	21,0%
PDL3	1 351	231	17,1%
CUMUL	4 146	886	21,4%

2020 - 2023

	EQL	Dont LLS	%
PDL1	1 069	275	25,7%
PDL2	826	181	21,9%
PDL3	733	140	19,1%
CUMUL	2 628	596	22,7%

L'EPF a terminé sa phase de développement

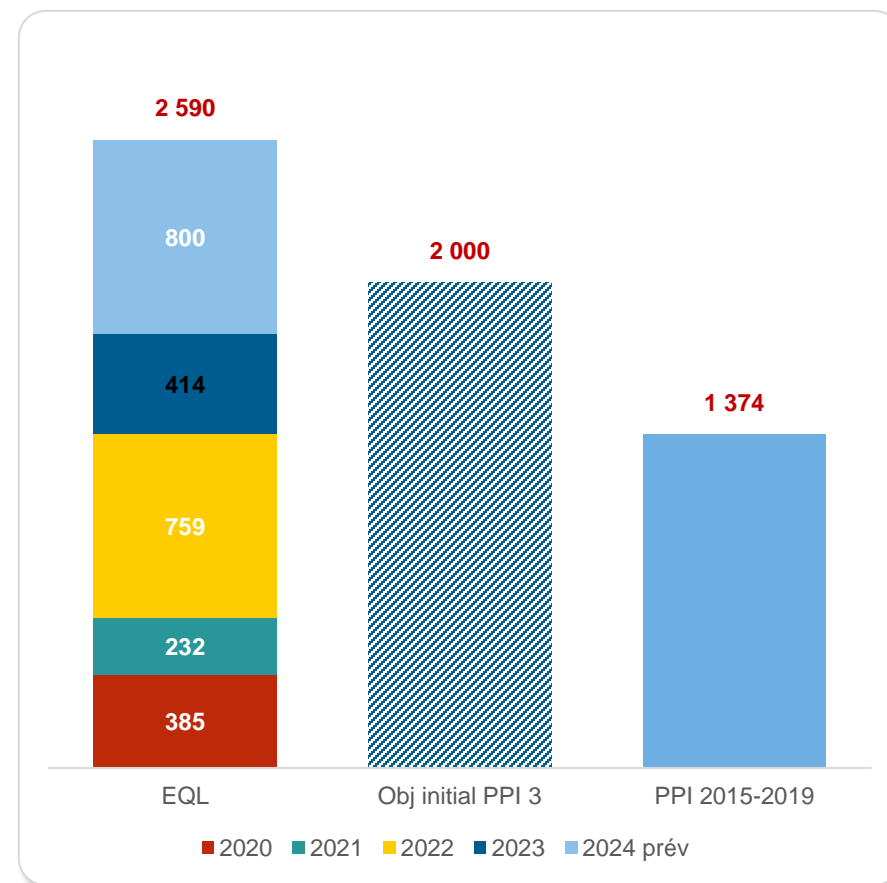
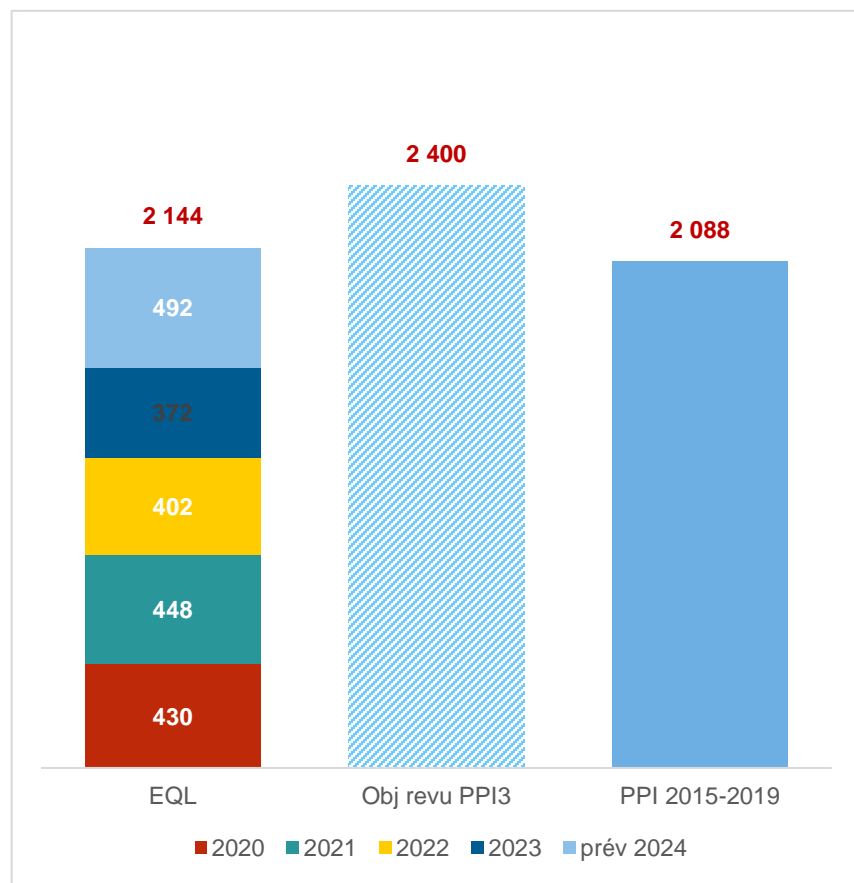
Dépenses opérationnelles par année (en M€)



Atteinte des objectifs du PPI

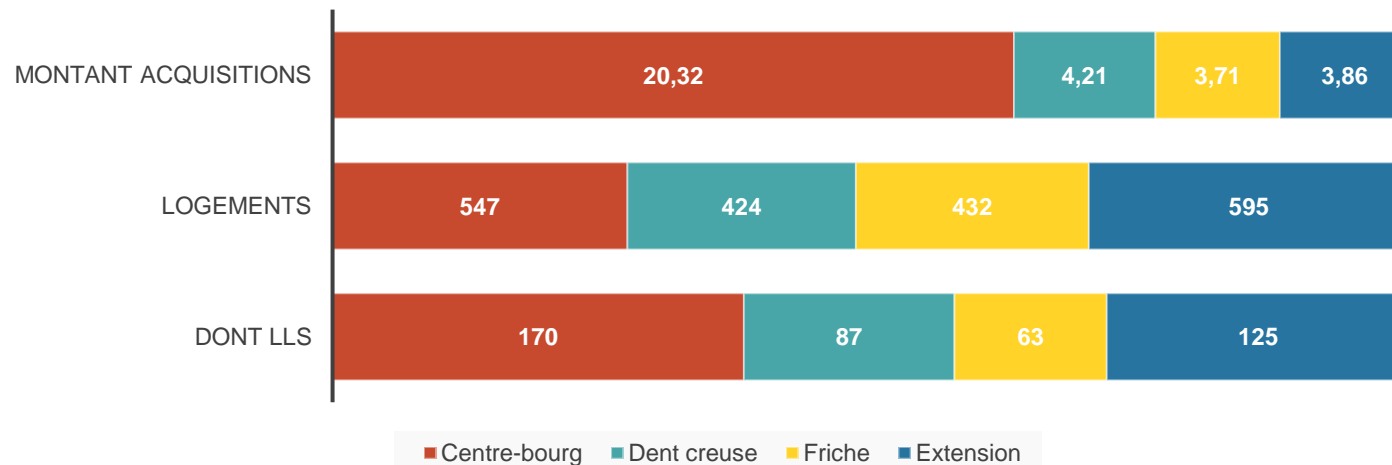
Nombre de logements en acquisitions :

Nombre de logements en cession :

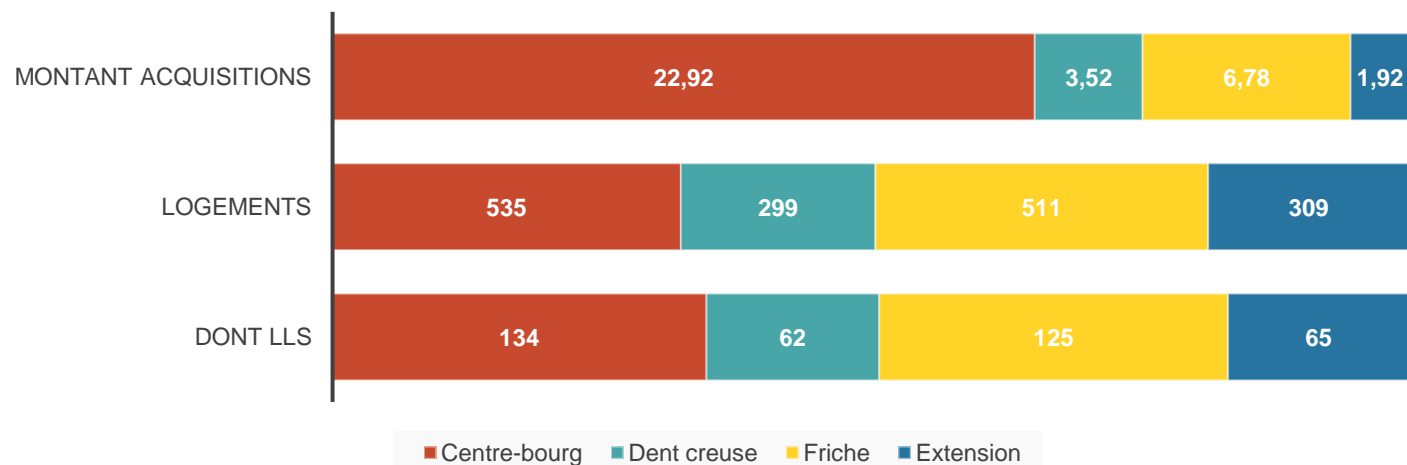


Un volume d'acquisition tiré par les centre-bourgs et les extensions

Répartition des acquisitions entre 2015 et 2019 par typologie

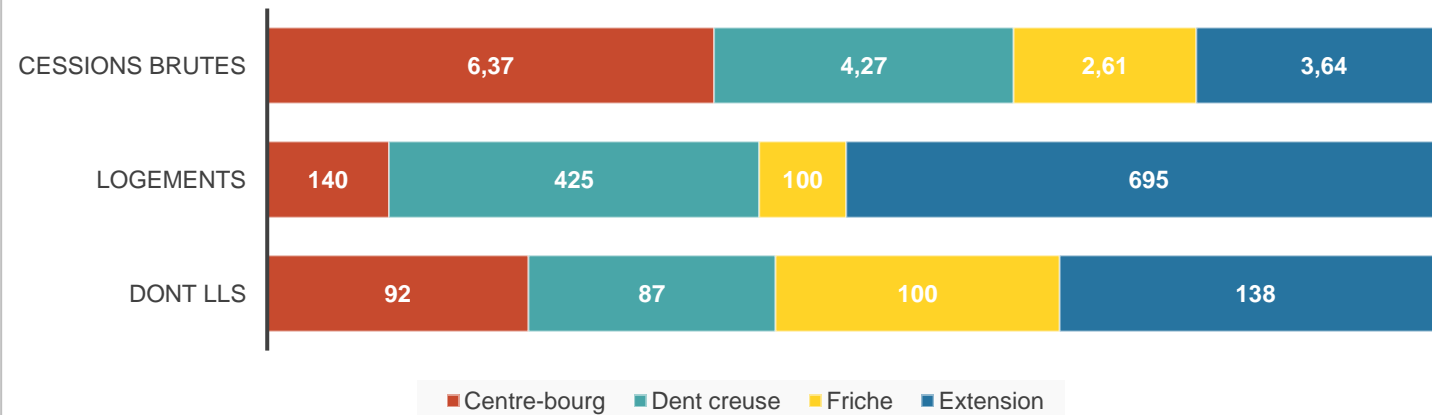


Répartition des acquisitions entre 2020 et 2023 par typologie

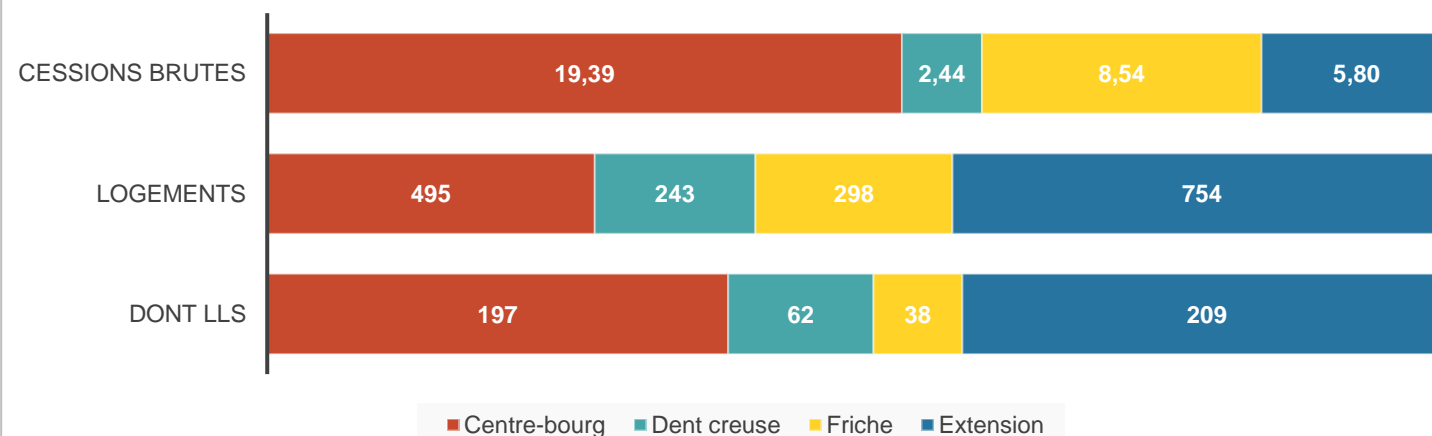


Un volume de cession tiré par les centre-bourgs et les extensions

Répartition des cessions brutes entre 2017 et 2019 par typologie

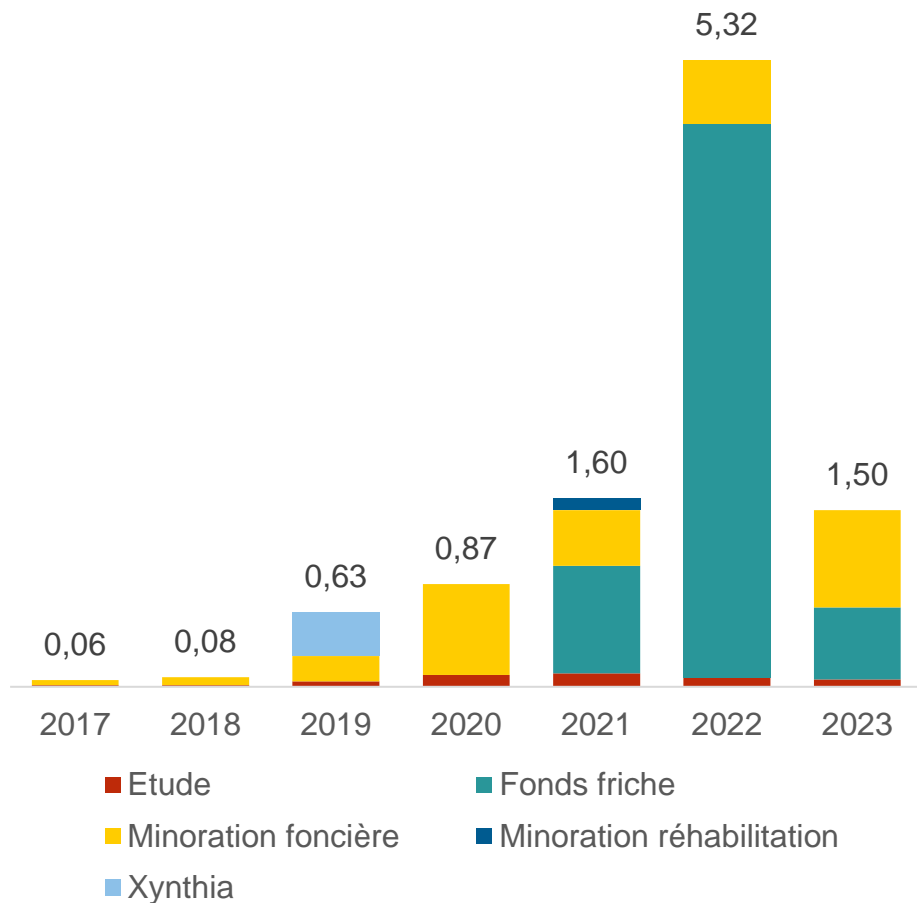


Répartition des cessions brutes entre 2020 et 2023 par typologie

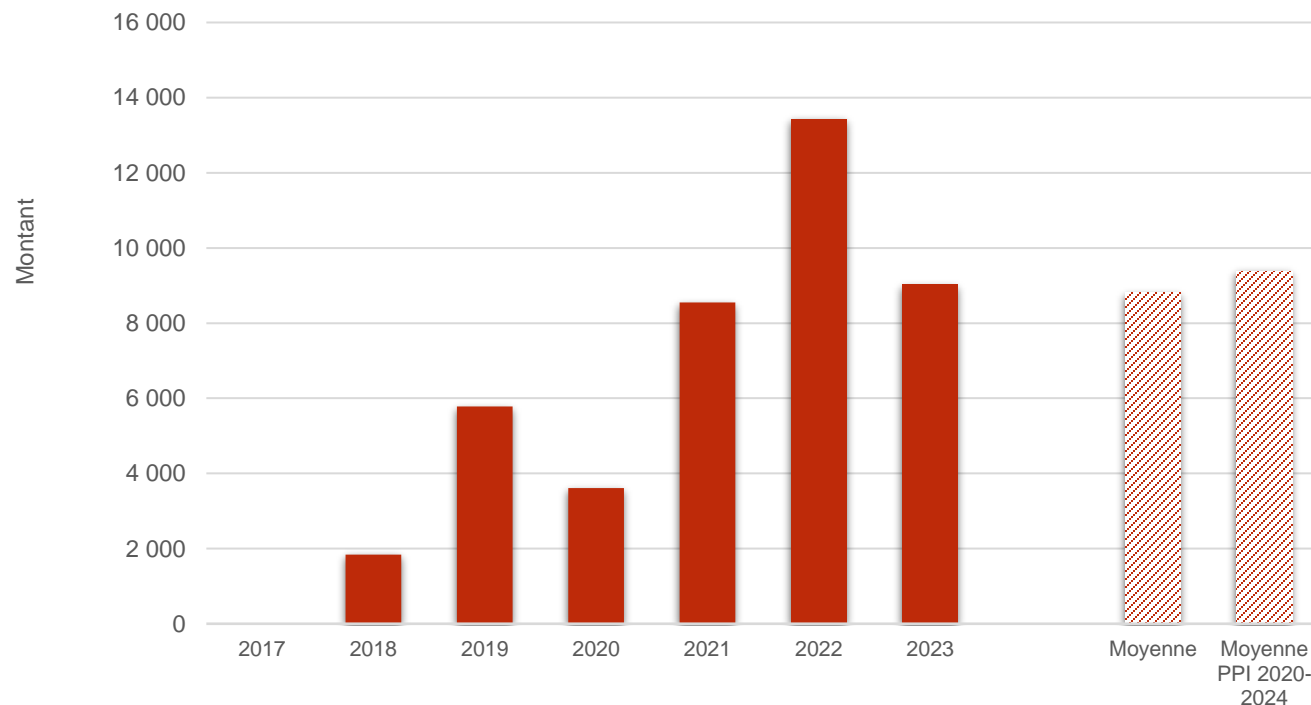


Aides de l'EPF

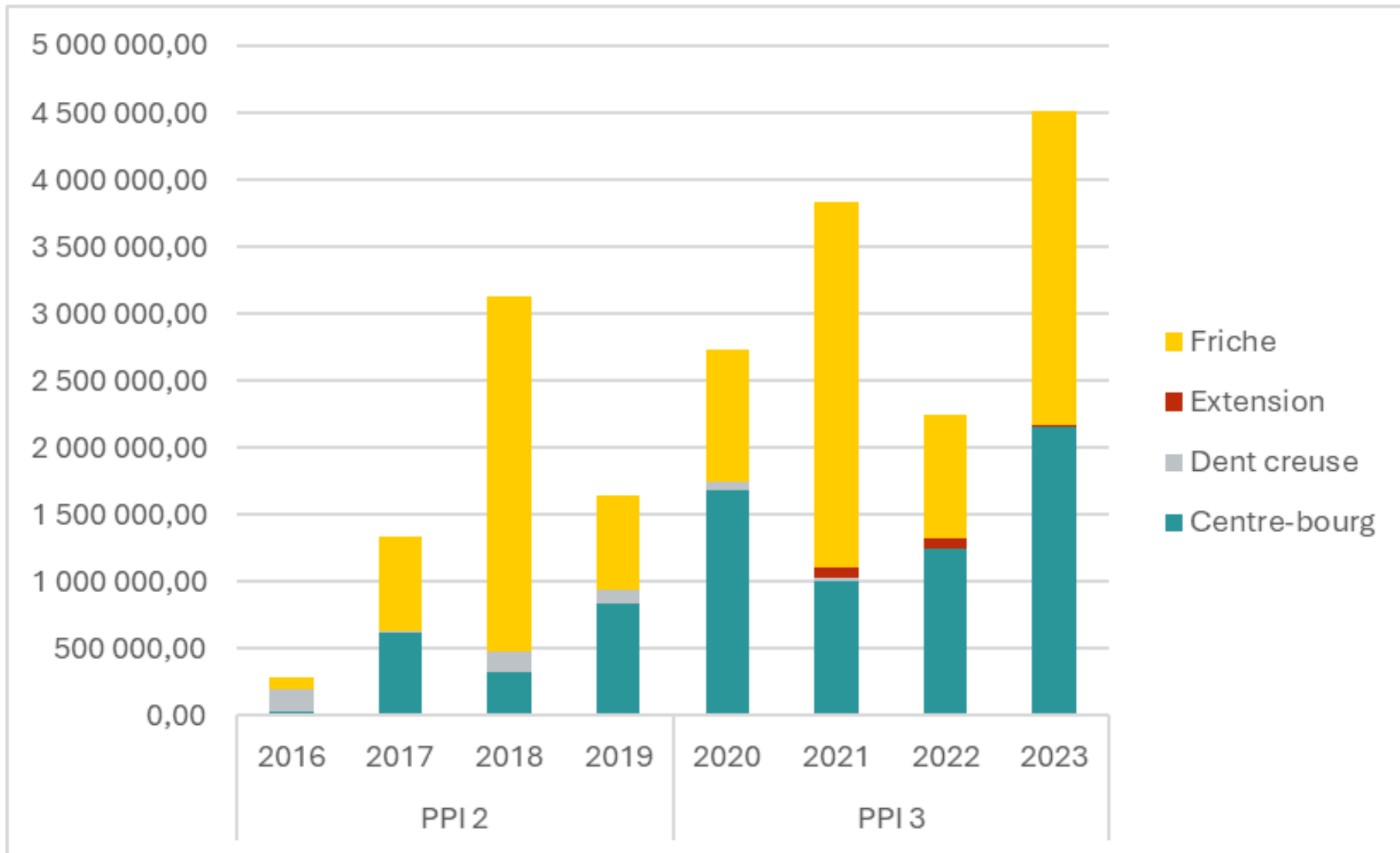
Aides EPF par année
(en M€)



Aides EPF / logements



Un développement de l'offre de travaux



La Concertation



- Elaboration d'un premier diagnostic et premières orientations en lien avec les partenaires ;

Mars – Avril
2024

- Lancement de la concertation : Webinaire de présentation
- Recueil des retours et réactions des collectivités, partenaires, Etat et parlementaires : Elaboration d'un questionnaire en ligne

Avril 2024

- Organisation d'ateliers sur les thèmes à approfondir avec les partenaires

Mai – Juin
2024

- Synthèse des retours et des ateliers
- Présentation de premières orientations du PPI aux partenaires et aux ministères

Juin – Juillet
2024

- Rédaction du PPI

Juillet 2024

- Envoi du PPI au ministère et au Conseil d'administration

Septembre
2024