



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Manque de logements en Vendée

Question orale n° 1613

### Texte de la question

M. Stéphane Buchou interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur le manque de logements, en particulier sociaux, en Vendée. Dans le département, malgré de nombreuses constructions ces dernières années, les communes du littoral et de la circonscription de M. le député sont toujours en déficit de logements, notamment sociaux. La Vendée compte en effet 14 000 demandes de logement social et le délai moyen d'attente est de 16,2 mois. Il s'allonge sur le littoral et dans le nord-ouest Vendée : 18 mois dans le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, 22,6 mois dans l'agglomération des Sables-d'Olonne, où la demande est supérieure à l'offre de logements sociaux. Pourtant, de Noirmoutier jusqu'à Talmont Saint-Hilaire, ce sont les territoires qui ont le plus construit entre 2016 et 2020, grâce à leur classement en zone prioritaire par l'État : plus de 300 logements pour Les Sables-d'Olonne agglomération, plus de 200 logements pour le Pays de Saint-Gilles. Mais en 2021, pour 1 286 logements sociaux, tous occupés, au Pays de Saint-Gilles, plus de 700 demandes sont en attente. Ce qui fait qu'aujourd'hui la durée d'obtention d'un logement social sur le littoral vendéen dépasse les deux ans. Une situation que connaît aussi le monde de l'entreprise puisque, dans un secteur de plein-emploi comme le nord de la Vendée, il est difficile pour les entreprises de trouver de la main-d'œuvre locale. Il faut donc aller chercher ailleurs à condition de pouvoir loger les salariés dans une zone particulièrement tendue. Les réponses politiques sont pour l'instant insuffisantes. Face à cette situation, il lui demande quelles solutions peut prévoir le Gouvernement pour développer l'offre de logements en Vendée.

### Texte de la réponse

#### MANQUE DE LOGEMENTS EN VENDÉE

**M. le président.** La parole est à M. Stéphane Buchou, pour exposer sa question, n° 1613, relative au manque de logements en Vendée.

**M. Stéphane Buchou.** Ma question porte sur l'épineux problème du logement en Vendée, plus particulièrement en Vendée littorale. La construction s'y porte bien, très bien même, notamment dans les communes de la bande côtière, qui constituent l'essentiel de ma circonscription ; en contrepartie, sous les effets conjugués d'une activité touristique substantielle, de l'installation de nombreux retraités de fraîche date et du désir d'espace suscité par les confinements chez de jeunes actifs pour qui le télétravail constitue une option viable, la pression foncière devient intolérable aux salariés les plus modestes. Les plus jeunes, notamment ceux qui entrent dans le monde du travail, ne trouvent pas à se loger, même en location. Beaucoup d'entreprises voient leurs plans de développement freinés, faute de pouvoir embaucher. Croyez-moi : je suis interpellé à ce sujet lors de chacune de mes visites sur le terrain !

Non seulement le logement social ne peut absorber la demande croissante, mais cette dynamique de la construction privée, individuelle ou collective, est telle qu'il devient impossible aux communes de mettre en chantier un nombre suffisant de logements sociaux pour augmenter leur proportion et diminuer ainsi l'écart avec

l'objectif de 20 % imposé par la loi. Tout au plus peuvent-elles espérer maintenir la proportion déjà atteinte. En 2021, dans le Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, pour 1 286 logements sociaux, tous occupés, plus de 700 demandes étaient en attente ; fin 2021, le département totalisait 14 000 de ces demandes. Le délai d'attente s'élève à seize mois en moyenne et vingt-deux mois dans l'agglomération des Sables-d'Olonne. Dans le même temps, le taux de résidences secondaires est de 40 % dans cette même agglomération et de 67 % sur l'île de Noirmoutier !

Pour tenter de réorienter des résidences secondaires ou des logements vacants vers l'offre de logements à l'année, l'agglomération des Sables-d'Olonne se lance dans une politique de taxation : taxe annuelle sur les logements vacants, ce qui nécessite au préalable d'être reconnu par l'État en tant que secteur tendu – la demande est en cours –, et majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires. D'autres stations balnéaires pourraient lui emboîter le pas.

Pour ma part, je ne suis pas convaincu qu'il s'agisse là d'une politique de l'habitat efficiente et pérenne. Les effets attendus de ces taxes resteront marginaux ; elles ne peuvent être, au mieux, que l'un des instruments d'une panoplie plus large.

Madame la ministre déléguée, ce problème constitue un enjeu majeur pour l'avenir de notre territoire. Pouvons-nous imaginer des outils globaux qui diminuent la pression foncière, pour le bien-être des habitants, dans un territoire à la fois très recherché et très contraint par les conséquences du changement climatique ainsi que par l'objectif de réduire à zéro l'artificialisation nette des sols ?

**M. le président.** La parole est à Mme la ministre déléguée chargée du logement.

**Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement.** Vous appelez mon attention, monsieur le député, sur les difficultés d'accès au logement social et au logement en général en Vendée. J'ai été sensibilisée à cette question pour en avoir discuté avec les élus, lorsque je me suis rendue dans ce département il y a plusieurs mois. Tous sont mobilisés pour que le problème de l'accès au logement ne se transforme pas en un goulot d'étranglement qui nuirait à l'attractivité, très forte, de la Vendée. En 2021, 962 nouveaux logements sociaux ont été agréés dans le département, ce qui correspond à 99 % de l'objectif fixé. Cela démontre une très bonne performance, une capacité à reprendre une trajectoire ambitieuse de production de logement social ainsi qu'une forte mobilisation des bailleurs, notamment des grands groupes.

Cette mobilisation pourra se poursuivre en 2022, puisque les moyens alloués par l'État à l'agrément de logements sociaux seront maintenus et que le montant des aides à la pierre sera encore largement bonifié dans le cadre de l'accord conclu entre l'État et Action logement début 2021. Le logement social est l'une des solutions pour répondre à la tension sur le marché du logement en Vendée et, même si elle n'est pas la seule, cette solution est aujourd'hui pleinement mobilisée.

Un autre élément de réponse important est la mise à disposition de foncier constructible. Celui-ci reste un facteur déterminant – en particulier, comme vous l'avez souligné, dans la zone littorale. Il s'agit en l'occurrence de mobiliser pleinement l'établissement public foncier de Vendée, qui se remet à disposition des territoires pour mener les politiques foncières les plus ambitieuses possibles, dans le but de créer des réserves foncières pour les allouer ensuite à des projets de construction immobilière.

Pour cela, il faut cependant que les communes puissent délivrer des permis de construire pour des logements, qu'ils soient sociaux ou non – un point qui a constitué un facteur très limitant à l'échelle nationale en 2020 et même en 2021. C'est pourquoi, à la suite des travaux de la commission présidée par François Rebsamen sur la relance de la construction et pour répondre à votre souhait d'une réponse plus globale, le Gouvernement a mis en place des mécanismes incitatifs à destination des collectivités afin de leur garantir des recettes nouvelles à proportion des logements créés. Le logement social bénéficie ainsi de la compensation intégrale de l'exonération de taxe foncière pour une durée de dix ans, et un mécanisme similaire est prévu pour le logement intermédiaire. Les collectivités, communes et intercommunalités auront aussi la possibilité de signer avec l'État

des contrats de relance du logement, au travers desquels sera octroyée une aide à tous les logements collectifs autorisés. Ces mesures nouvelles sont autant d'outils supplémentaires qui soutiendront l'effort de construction des collectivités, tout en respectant nos objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

C'est l'ensemble de ce panel d'outils que nous devons mobiliser pour favoriser la construction, retrouver des emprises foncières et permettre aux collectivités de financer l'équilibre des projets ainsi que les équipements qui doivent les accompagner. J'ai confiance en notre capacité à atteindre nos objectifs grâce à la mobilisation de tous ces outils, y compris en Vendée.

**M. le président.** La parole est à M. Stéphane Buchou.

**M. Stéphane Buchou.** Je vous remercie pour vos réponses, madame la ministre déléguée. Néanmoins, la question des logements vacants et des résidences secondaires se pose réellement. Je vous invite à venir en Vendée, dans la bande littorale, à la rencontre des élus et des chefs d'entreprise, avec qui j'échange régulièrement et pour lesquels il s'agit d'un vrai problème.

### Données clés

**Auteur :** [M. Stéphane Buchou](#)

**Circonscription :** Vendée (3<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question orale

**Numéro de la question :** 1613

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [4 janvier 2022](#)

**Réponse publiée le :** 12 janvier 2022, page 483

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [4 janvier 2022](#)