



Université Gustave Eiffel
Institut Francilien d'Ingénierie des Services
Master 1 Economie Sociale et Solidaire

Institut Francilien d'Ingénierie des Services

6-8, Cours du Danube
77700 SERRIS

Année Universitaire : 2024-2025

MEMOIRE

LA MIXITÉ SOCIALE PAR LE LOGEMENT A L'ÉCHELLE DE LA VENDÉE :

En quoi le logement est une des composantes essentielles de la mixité sociale à l'échelle de la Vendée ?

Présenté par : **Gabin SAUVAGET**, étudiant en première année de Master Economie Sociale et Solidaire et alternant chez Habitat et Humanisme Vendée

Sous la direction de : **Lydie PHAM**, Responsable de Formation

Session de juin 2025

Je soussigné SAUVAGET Gabin certifie sur l'honneur que les travaux soumis en mon nom dans ce mémoire sont le fruit de mes propres efforts et réflexions personnels et que toute idée ou tout document utilisé pour étayer ce travail et ne constituant pas une réflexion personnelle, est en conséquence, cité en référence et que l'intelligence artificielle n'a été utilisée que pour la correction lors de la relecture.

Remerciements

Je tiens à remercier en quelques mots les personnes m'ayant permis de réaliser ce Mémoire.

Je remercie ainsi :

Madame Cécile PENEZ, tutrice d'apprentissage, et toute l'équipe d'Habitat et Humanisme Vendée : salariés et bénévoles, pour les nombreux échanges m'ayant permis de développer et de construire ce Mémoire et ma réflexion.

Madame Lydie PHAM, tutrice pédagogique et responsable de formation, pour son accompagnement et ses nombreux conseils dans la réalisation de mon premier Mémoire.

Monsieur François MICHELOT, enseignant à l'Université Gustave-Eiffel, pour son accompagnement dans la réalisation de mon questionnaire.

Madame [REDACTED] Adjointe au responsable de l'unité politiques territoriales de l'habitat à la DREAL des Pays de la Loire, pour ses réponses techniques et précises apportées à mes interrogations sur le dispositif SRU.

Remerciements pour les entretiens :

Madame [REDACTED] Responsable Maisons Prim'Access à La Compagnie du Logement, pour ses explications concernant le rôle du bailleur social, et les dispositifs de Bail Réel Solidaire et Prêt Social Location Accession.

Monsieur [REDACTED], Responsable de l'unité Politique de l'Habitat-Logement Social à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Vendée, pour sa vision globale de la mixité sociale par le logement en Vendée, les précisions apportées concernant le dispositif SRU en Vendée et ses réponses à mes questions tout au long de mon Mémoire.

Madame [REDACTED] Responsable Accompagnement social habitat à Soliha 85, pour sa présentation des dispositifs Loc'Avantages et d'intermédiation locative en Vendée.

Monsieur [REDACTED] Commissaire à la lutte contre la pauvreté à la Préfecture des Pays de la Loire, pour sa réflexion autour de la mixité sociale par le logement, et la problématique du mal logement.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] Directeur des Projets de Territoire à la Maison de quartier Jean Yole- Pyramides et Directrice de la Maison de quartier Liberté à l'Association des Maisons de Quartier Yonnaise, pour leurs observations des problématiques dans les quartiers populaires, et leur vision concrète de la mixité sociale par le logement.

Monsieur [REDACTED], Chargé d'études à l'ADILE 85, pour ses nombreuses informations et données chiffrées sur le logement, le parc social, la démographie en Vendée, sa vision de la mixité sociale en Vendée, et sa connaissance des expérimentations locales.

Madame [REDACTED], Responsable Agence et Référente Accompagnement social à Action Logement Pays de la Loire, pour ses explications concernant les dispositifs d'Action Logement relevant du logement et leur rôle dans la mixité sociale.

Madame [REDACTED] Responsable Service Politique d'attribution et commercialisation, Adjointe à la directrice de la clientèle et de la proximité à Vendée Habitat, pour sa connaissance du parc social à l'échelle de la Vendée, et sa vision comme bailleur social des différents dispositifs de mixité sociale.

Madame [REDACTED] Adjointe aux affaires sociales à la Mairie de Rocheservière, pour sa connaissance du rôle des élus locaux dans la mixité sociale par le logement, dans le renforcement du parc social, pour sa vision de la mixité sociale et l'explication des expérimentations locales menées à ce sujet.

Je remercie ma famille pour ses encouragements et ses conseils. Je remercie en particulier ma Grand-Mère pour sa fine relecture visant à corriger les dernières fautes d'orthographe.

Glossaire des abréviations utilisées

3DS : Loi relative à la Différenciation, Décentralisation, Déconcentration, et diverses mesures de Simplification de l'action publique locale

ADILE 85 : Agence Départementale d'Information sur le Logement et l'Energie de Vendée

ALUR : Loi relative à l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové

AMAQY : Association des Maisons de Quartier Yonnaises

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

BRS : Bail Réel Solidaire

CA : Communauté d'Agglomération

CC : Communauté de Communes

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CIL : Commission Intercommunale du Logement

CMS : Contrat de Mixité Sociale

CR2H : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

ELAN : Loi relative à l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

HLM : Habitation à Loyer Modéré

IDF : Région Ile-de-France

IGAS : Inspection Générale des Affaires Sociales

IML : Intermédiation Locative

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OFS : Organisme Foncier Solidaire

PACA : Région Provence Alpes Côte d'Azur

PDL : Pays de la Loire

PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (logement très social)
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLS :	Prêt Locatif Social (logement faiblement social)
PLU :	Plan Local de l'Urbanisme
PLUS :	Prêt Locatif à Usage Social (logement social)
PNRU :	Programme National de Rénovation Urbaine
PSLA :	Prêt Social Location-Accession
PTZ :	Prêt à Taux Zéro
QPV :	Quartier Prioritaire de la Ville
SLS :	Supplément de Loyer de Solidarité
SRU :	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
TFPB :	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TVA :	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UMP :	Union pour un Mouvement Populaire
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté
ZUP :	Zone à Urbaniser en Priorité
ZUS :	Zone Urbaine Sensible

Résumés du mémoire

Résumé en français

Le Mémoire porte sur la mixité sociale par le logement à l'échelle de la Vendée. La mixité sociale telle que définie dans ce Mémoire est la vie en commun et au quotidien de personnes possédant des ressources et des revenus différents.

Cela se traduit par une proximité spatiale entre des classes populaires, moyennes et aisées. La mixité sociale en France revêt un rôle particulier, elle permet la cohésion de la société, "la fraternité" entre les citoyens. Le logement est le principal outil permettant de renforcer la mixité sociale. Les politiques publiques de mixité sociale par le logement portent sur la construction de logements sociaux sur tout le territoire à l'échelle des communes et la déconcentration de logements sociaux et des ménages précaires à l'échelle infra-communale.

La mixité sociale concerne également les territoires ruraux où contrairement aux idées reçues elle n'est pas acquise. Ainsi ce Mémoire étudie la mixité sociale par le logement à l'échelle de la Vendée afin d'en connaître la situation. La Vendée est un département faiblement inégalitaire qui conserve une dimension rurale et enregistre une forte croissance démographique. Toutefois, elle manque considérablement de logements sociaux pour accueillir les ménages précaires. La Vendée compte 8 logements sociaux pour 100 résidences principales contre une moyenne nationale supérieure à 15%. La plupart des communes vendéennes assujetties aux obligations SRU sont entrées récemment dans le dispositif. Les logements sociaux se concentrent pour près d'un tiers dans la ville préfecture de La Roche-sur-Yon. A l'inverse du littoral vendéen et des communes assujetties aux obligations SRU qui en sont dépourvues. Ce retard est en train d'être rattrapé et des initiatives locales sont mises en œuvre pour favoriser la mixité sociale par le logement.

Traduction du résumé en anglais

This thesis is about social diversity through housing in the Vendée area. In this thesis, social diversity means that people with different incomes and resources live together in the same places every day. This happens when rich, middle-class, and poor people live close to each other.

In France, social diversity is very important. It helps people live together peacefully, like a kind of "brotherhood" between citizens. Housing is the main way to create more social diversity. Public policies try to do this by building social housing (homes for people with low income) all over the country. They also try to spread these homes around inside each town or city, so they are not all in the same area. Social diversity is also important in rural areas, where many people think it already exists—but that is not always true. This thesis studies the situation of social diversity in Vendée.

Vendée is a French department that does not have a lot of inequality. It is still quite rural, and many new people are moving there. But there is a big problem: Vendée does not have enough social housing. There are only 8 social homes for every 100 main homes, while the national average is more than 15%. Most towns in Vendée that must follow the SRU law (which requires a certain number of social homes) have only started doing so recently. About one-third of Vendée's social homes are in the main city, La Roche-sur-Yon. In contrast, coastal towns and SRU towns often have no social housing at all. This delay is now starting to change. Local actions are being taken to improve social diversity through housing.

Sommaire

Introduction.....	1
Partie 1 : La mixité sociale par le logement un élément essentiel à la cohésion de la société	3
I- La mixité sociale et le logement en France entre réalité et idéal	3
II- L'évolution de la mixité sociale par le logement en France comme une construction législative constante.....	9
III- Une approche sociologique de la mixité sociale et sa place en ruralité permettant une démystification de la notion.....	19
Partie 2 : Un état des lieux de la mixité sociale par le logement en Vendée révélant un bilan contrasté	24
I- La Vendée un territoire dynamique avec de faibles inégalités occultant un déficit en logements sociaux	24
II- Un déficit de logements sociaux dans les communes vendéennes, relevant pourtant du dispositif SRU, ralentissant la mixité sociale	30
III- Des actions innovantes et diversifiées en Vendée pour loger les ménages précaires et favoriser la mixité sociale	38
Conclusion	52

Introduction

Depuis plusieurs années, la fracturation de la société française semble s'accentuer. Le vivre-ensemble et l'acceptation de "l'autre" se complexifient. Pourtant la France porte une attention sans pareil à la mixité sociale pour assurer la cohésion de sa société. L'école publique avec la carte scolaire, les associations (sports, loisirs, ...), les espaces et lieux publics, et surtout le logement sont les outils mis au service de la mixité sociale. Le logement est le vecteur étudié dans ce Mémoire afin de comprendre comment il agit pour favoriser la mixité sociale mais aussi pour connaître ses limites et ses enjeux. Cette étude se concentre sur le territoire de la Vendée. Le sujet de mon Mémoire porte, donc, sur la mixité sociale à travers le logement à l'échelle de la Vendée. Le choix de l'échelle départementale permet d'aborder ce Mémoire à travers l'angle de l'étude de cas, d'inscrire ce travail dans une dimension locale, facilitant le travail d'enquête, de terrain.

Mon alternance se déroule à Habitat et Humanisme Vendée, cette association agit sur l'ensemble du département. L'association gère des logements et accompagne des ménages en difficulté. Les ménages accompagnés et les logements en gestion maillent le département vendéen : Les Sables-d'Olonne, Challans, Commequiers, Saint-Hilaire-de-Riez, La Roche-sur-Yon, Fontenay-le-Comte, Les Herbiers, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, ... (ANNEXE 1 : carte de la Vendée). Les échanges quotidiens avec mes collègues, les bénévoles, et la rencontre de locataires ont nourri ma réflexion sur l'importance de la mixité sociale et la dimension centrale du logement dans sa réalisation.

Par ailleurs, il me semble important de produire de la connaissance sur des territoires peu étudiés et peu visibles. Ce Mémoire porte sur un territoire spécifique et délimité qui possède ses propres caractéristiques. La Vendée est considérée comme un département rural : plus de 2/3 des habitants résident dans une commune rurale¹. Les territoires ruraux ont tendance à être absents du champ médiatique et moins étudiés dans le champ scientifique. J'espère ainsi contribuer à la mise en lumière de territoires ruraux qui demeurent tout aussi riches et intéressants que des territoires urbains ou des études à des échelles plus globalisantes. La Vendée est également un territoire aux réalités diverses entre le nord, le littoral et le sud. Ce département compte des villes moyennes comme La Roche-sur-Yon (préfecture), Les Herbiers, Fontenay-le-Comte, Challans, Les Sables-d'Olonne, Montaigu-Vendée (ANNEXE 1) et des communes plus petites qui font la dimension rurale du département. Ce territoire est par conséquent hétérogène et connaît des dynamiques, des enjeux différents. Cette diversité rencontrée à cette échelle rend la recherche et le sujet du Mémoire d'autant plus intéressant. Enfin, la Vendée est un territoire que je connais, depuis plusieurs générations ma famille y est implantée. J'ai grandi et vécu de nombreuses expériences dans celui-ci : de ma scolarité, à mes jobs étudiants (agro-industrie dans le nord, maraîchage dans le sud, ...), en passant par mes vacances sur le littoral. Il me paraissait alors tout naturel de l'étudier.

Cette notion de mixité sociale me tient à cœur depuis plusieurs années. La mixité sociale permet la cohésion de la société et symbolise la mise en action de la fraternité. Dans le cadre d'un sondage que j'ai réalisé auprès de Vendéens et Vendéennes (panel de 130 personnes) près de 82% d'entre eux perçoivent la mixité sociale comme telle : une source de cohésion, fraternité et de tolérance (ANNEXE 3)².

Dans mes différentes expériences et rencontres j'ai compris l'importance de la mixité sociale et le danger de l'entre-soi. Mon bénévolat et stage aux Restos du Cœur à Angers, mon second stage dans

¹ Préfecture de la région Pays de la Loire : "Pacte des solidarités : La précarité en milieu rural", 20/03/2025, page 6

² SAUVAGET Gabin, "Questionnaire sur la mixité sociale et le logement", question 9, 130 répondants, 04/2025, ANNEXE 3

une association œuvrant pour le lien social dans l'Aude, ma Licence de Science Politique, mes jobs étudiants dans l'agro-industrie, le maraîchage, la grande distribution, mon alternance chez Habitat et Humanisme Vendée et toutes les rencontres et échanges que j'ai pu avoir ont renforcé l'importance que représente la mixité sociale à mes yeux.

Les dimensions de vivre-ensemble, solidarité et de concorde nationale s'entremêlent dans cette notion de mixité sociale. Les dynamiques à l'œuvre de : repli sur soi, peur et rejet d'autrui car porteur de différence : stigmatisation, discrimination ..., viennent fragiliser le projet de mixité sociale.

La rupture imposée par le néolibéralisme dans les années 1980 en France est venue détruire une partie des logiques solidaristes en promouvant l'individu et son intérêt personnel. Cette idéologie s'impose progressivement venant rompre les chaînes de solidarité, l'appartenance à des groupes. La montée du chômage à la fin des 30 Glorieuses engendrant une concurrence sur le marché de l'emploi est venue renforcer cette politique du tous contre tous. La mixité sociale intègre le discours politique dans cette même décennie, face à la perte de lien et à la concentration spatiale volontaire ou imposée de chaque classe sociale.

Ces dynamiques de repli sur soi et de l'entre-soi se sont intensifiées ces dernières années, notamment, avec la période du Covid-19, les thématiques dominantes dans le champ médiatique, et le contexte géopolitique mondial. L'évolution du comportement électoral de la population française illustre cette dynamique. La forte progression du Rassemblement National en ruralité peut, en partie, s'expliquer par ce manque, voire ce recul de la mixité sociale.

Le logement est un des moyens essentiels pour renforcer la mixité sociale. Le logement est le lieu où l'individu passe le plus de temps, c'est là où il se sent chez soi. C'est également un des lieux où les liens sociaux se créent, où les individus cohabitent (immeubles, lotissements, villages ...). Le logement apparaît comme un composant majeur de la mixité sociale. Par exemple, la carte scolaire garantissant (théoriquement) la mixité sociale à l'école est déterminée par le lieu de résidence de l'enfant. La mixité sociale se crée aussi par l'engagement/inscription dans les associations (loisirs, sportives, ...), les pratiques associatives sont corrélées à la proximité avec le lieu de résidence

Ce Mémoire et sa thématique viennent pointer du doigt l'enjeu de la mixité sociale en France son importance. Il aborde la place centrale du logement pour renforcer la mixité sociale, mais aussi ses manques, problématiques, les solutions et expérimentations mises en œuvre pour la renforcer sur le territoire Vendéen. Pour réaliser ce Mémoire, des services de l'Etat (DDTM, Haut-Commissaire à la Pauvreté), des bailleurs sociaux, des élus municipaux, des directeurs de Maison de Quartier, des directeurs et présidents d'Associations œuvrant pour le logement des plus vulnérables, l'ADILE 85, des locataires du parc social d'Habitat et Humanisme Vendée et des vendéens ont été interrogés.

L'objectif est de réaliser un état des lieux de la mixité sociale en Vendée à travers la dimension du logement en réalisant un travail de documentation, de recherche et de terrain avec les entretiens. Cet ensemble d'éléments collectés permet de répondre à la problématique suivante : **En quoi le logement est une des composantes essentielles de la mixité sociale à l'échelle de la Vendée ?**

Pour répondre à cette question il est nécessaire de comprendre le rôle essentiel du logement dans la mixité sociale et sa participation à la cohésion de la société. Alors, la dimension de la mixité sociale par le logement à l'échelle de la Vendée est abordée témoignant d'un bilan contrasté.

Partie 1 : La mixité sociale par le logement un élément essentiel à la cohésion de la société

I- La mixité sociale et le logement en France entre réalité et idéal

La mixité sociale par le logement, en France, prend véritablement corps avec la loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain du 13/12/2000, qui oblige toutes les moyennes et grandes communes françaises à construire du logement social. Chaque commune française doit pouvoir accueillir des ménages modestes. Cette loi vise à casser cette logique de concentration spatiale de la pauvreté. Les ménages précaires doivent pouvoir se loger partout, aucune commune ne doit exclure ses ménages par un cout du foncier, des loyers prohibitifs. C'est, donc, par la loi que la mixité sociale a été imposée en France, pour obliger les communes qui ne souhaitaient pas accueillir les ménages défavorisés, à leur proposer des solutions de logements. Ces communes par stigmatisation, croyances, et par choix refusaient d'accueillir ces populations. Les ménages précaires étaient alors, de plus en plus, concentrés dans des poches de pauvreté. Cette crainte de voir une ségrégation spatiale des plus précaires, de voir un entre soi des plus aisés et de voir une dislocation de la "nation, du peuple" par un mécanisme d'exclusion spatiale a conduit à l'adoption de cette loi. Il a fallu attendre 2008 pour que cette loi rentre complètement dans les mœurs. La crise économique a fait augmenter les loyers et la population avait de plus en plus de difficultés pour se loger. Les maires ont alors construit du logement social : logement à faible loyer réservé au plus modeste. Ces derniers, ne souhaitaient pas voir partir : les "jeunes du pays", les jeunes familles (enfants scolarisés dans l'école de la commune et inscrits dans une association communale), ouvriers et employés créant de l'activité économique sur leur territoire et fournissant en main-d'œuvre les entreprises locales, ... Des communes réticentes au logement social ont, donc, changé leur positionnement. Elles perçoivent dorénavant le logement social comme un facteur du dynamisme local. Ainsi, la notion de mixité sociale est aujourd'hui consensuelle. Il est complexe de s'opposer à cette notion. En effet, dans le cadre de mon questionnaire soumis à 130 vendéens, à la question 8 : "Que pensez-vous de la mixité sociale?"³, plus de 98% des sondés soit 127, se déclarent en faveur de la mixité sociale (ANNEXE 3). L'opinion consensuelle sur cette notion réside notamment dans le brouillard, le flou persistant entourant la mixité sociale. Le droit français ne définit pas la mixité sociale, les scientifiques ne sont pas d'accord sur le sens à lui donner. Dans ce Mémoire, j'ai, donc, fait le choix de définir la mixité sociale dans son sens restrictif, en reprenant la définition de l'économiste Sandrine LEVASSEUR : "*coexistence sur un même espace de groupes sociaux aux caractéristiques diverses, [s'incarnant dans] le critère du revenu ou du niveau de vie. C'est alors la coexistence de populations pauvres et riches sur un même territoire, espace*"⁴. Cette définition restrictive de la mixité sociale permet de cadrer le sujet et de lui donner plus de clarté. Dans mon questionnaire adressé à un panel aussi large que possible de citoyens vendéens, sur 130 réponses à la question 6 : "Selon vous quel(s) critère(s) définit(ssent) la mixité sociale ?", le critère "population aux revenus différents" est le plus plébiscité par les enquêtés : plus de 77% des sondés, soit 101 réponses (ANNEXE 3)⁵.

D'autres personnes donnent un sens plus global à la mixité sociale en entendant le mot "social" dans sa dimension de vie en société de l'Homme. Cette définition prend alors en compte de multiples

³SAUVAGET Gabin, "Questionnaire sur la mixité sociale et le logement", question 8, 130 répondants, 04/2025, : ANNEXE 3

⁴LEVASSEUR Sandrine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 58

⁵SAUVAGET Gabin, "Questionnaire sur la mixité sociale et le logement", question 6, 130 répondants, 04/2025, : ANNEXE 3

critères comme : l'origine, l'âge, la religion, le revenu, la culture, le genre, le sexe, ..., pour parler davantage d'une mixité de la société, d'un cosmopolitanisme. Cette définition renvoie à la notion de mixité globale et pas seulement de mixité sociale. Ainsi, dans mon questionnaire à cette même question numéro 6 : les dimensions de la culture, de l'origine, de l'âge et de la religion sont plébiscitées par 69%, 67%, 60% et 52% des sondés (ANNEXE 3)⁶. Ces critères sont moins sollicités que celui du revenu mais restent choisis par une partie importante des sondés. Ce résultat démontre que la notion de mixité sociale est aussi comprise et définie dans son aspect global par une partie de l'opinion publique montrant ainsi les frontières poreuses de cette notion. Par exemple, le philosophe Pierre ZAOUI, perçoit la mixité sociale sous sa dimension globale⁷. Elle permet, selon lui, de faire sortir l'individu de son entre-soi homogène : sa catégorie sociale, son ethnique, son clan, son territoire...

A l'inverse, la sociologue Christine LELEVRIER, définit la mixité sociale dans un sens restrictif correspondant au choix effectué pour mon Mémoire. Elle définit la mixité sociale comme "une situation de mélange entre groupes sociaux appartenant à des catégories socio-professionnelles différentes ayant des situations socio-économiques et des revenus divers"⁸. Le niveau de vie et le revenu sont les seuls indicateurs qui font consensus pour les scientifiques⁹.

Toutefois, dans les discours politiques et des individus cette dernière peut renvoyer davantage à une diversité d'origine ethnique (réelle ou supposée)¹⁰. D'un point de vue politique, cette ambiguïté sur le sens donné à la mixité sociale permet de ne pas explicitement mettre en avant : les besoins des populations immigrées, les discriminations non-visibles subies, le sujet de l'intégration, la coexistence de cultures différentes. En effet, l'Universalisme Républicain implique que la Nation repose sur la construction d'une société où tous les citoyens possèdent des valeurs, règles, principes communs au-delà des différences culturelles, religieuses de chacun ...¹¹. Ces piliers de l'idéal Républicain Français permettent le vivre-ensemble. La reconnaissance de cet échec par la discrimination subie des populations immigrées viendrait remettre en cause les fondements de la société française post-révolutionnaire, selon Philippe SUBRA : "véritable tabou qui pèse sur la question ethnique en France, pour des raisons essentiellement politiques, [...], celui des « mythes », qui fondent le consensus politique français, notamment en ce qui concerne la représentation de la nation en France"¹². La levée de ce tabou viendrait reconnaître qu'un pan de la société est marginalisé, stigmatisé pour son origine, que l'égalité des chances repose sur un mythe tout comme le principe de méritocratie. La surreprésentation des populations immigrées et descendants d'immigrées en situation de pauvreté en France vient pourtant pointer du doigt cette réalité : Le taux de pauvreté des immigrés en France en 2019 était de 31,5% (et de 39% chez les immigrés africains), de 21,7% chez les descendants d'immigrés (26,7% chez les descendants d'immigrés africains) contre seulement 11,1% pour les français ni

⁶SAUVAGET Gabin, "Questionnaire sur la mixité sociale et le logement", question 6, 130 répondants, 04/2025, ANNEXE 3
⁷ZAOUI Pierre, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, mars 2018, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 1, pages 23 et 24

⁸LELEVRIER Christine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 2, page 46,
⁹BACQUE Marie-Hélène, CHARMES Eric, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS), *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 56

¹⁰LELEVRIER Christine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS), *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 2, page 46

¹¹Canopé [consulté le 22/04/2025], [Universalisme républicain - Réseau Canopé](#)

¹²SUBRA Philippe, "Heurts et malheurs d'une loi anti ségrégation-les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbain : Lutter contre la ségrégation urbaine ou contre la ségrégation ethnique", *Hérodote : Ghettos américains et banlieues françaises*, 2006 ,numéro 122; [consulté le 23/04/2025], [Heurts et malheurs d'une loi antiségrégation : les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbain \(SRU\) | Cairn.info](#)

immigrés, ni descendants d'immigrés, et 14% pour l'ensemble de la population (ANNEXE 4)¹³. La mixité sociale apparaît alors comme un moyen détourné de mettre en œuvre des politiques visant à inclure ces populations marginalisées, sans remettre en cause les piliers de la République, notamment à la suite d'embrasements dans les quartiers populaires émanant de violences policières.

Les données, ci-dessus, expliquent la présence des populations immigrées et des descendants d'immigrés dans le parc social (ensemble des logements sociaux) et plus particulièrement dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) plus couramment appelés quartiers populaires. Les 1.368 QPV, qui se caractérisent par un faible revenu de la population par rapport à la moyenne locale et la moyenne nationale, comptent 31% du parc social, soit plus de 1,7 millions de logements sociaux¹⁴. L'attribution des logements sociaux se fait sur le critère du revenu (plafond). Les logements sociaux sont donc réservés aux ménages les plus modestes. Les populations immigrées et leurs descendants, qui sont plus pauvres que la moyenne, sont donc proportionnellement plus présentes dans ces logements. Ces derniers étant concentrés dans les quartiers populaires (QPV) avec une population plus pauvre que la moyenne. Cette réalité et ce mécanisme expliquent la présence des populations immigrées et leurs descendants dans les logements sociaux et les quartiers populaires (QPV). Toutefois, certaines personnes rencontrées, interrogées mentionnent cette impression de favoritisme des populations immigrées dans l'accès au logement social. Ces propos ont également été tenus par des locataires d'Habitat et Humanisme Vendée qui ont eux-mêmes vécu dans des logements sociaux dans des QPV et avec qui j'ai pu m'entretenir. Cette idée reçue est par ailleurs relayée par des politiques. Pourtant, comme démontré ci-dessus, l'attribution relève de critères strictement économiques : le revenu. Les politiques de meilleures répartitions des logements sociaux et de déconcentration des logements sociaux dans les QPV menées au nom de la mixité sociale visent aussi à favoriser l'insertion des populations immigrées et descendants d'immigrées. C'est en partie ce qui explique que 68% des sondés (88 sur 130) à la question : Quel(s) critère(s) définit(ssent) la mixité sociale ?, sélectionnent le critère : Population aux origines différentes (ANNEXE 3)¹⁵. La mixité sociale est donc perçue comme la solution face au "communautarisme". Cette phrase tirée d'un article du sociologue Eric CHARMES résume cette vision et dimension de la mixité sociale : "*Le mélange social résonne avec des valeurs républicaines fondamentales. La mixité [sociale] permettrait en effet l'intégration citoyenne et tiendrait à l'écart les tentations communautaristes*"¹⁶. Ainsi, je rappelle que la notion de mixité sociale telle qu'elle est employée dans ce Mémoire se réfère au critère socio-économique : la différence de revenu. La dimension d'origine et la discrimination, marginalisation des populations immigrées sera donc traitée dans ce Mémoire sous l'angle socio-économique : ce sont des populations davantage touchées par la pauvreté.

La mixité sociale est souvent quantifiée et souhaitée à l'échelle d'une ville, d'un arrondissement. L'indice de GINI mesurant les inégalités de revenu sur un territoire apparaît comme le seul outil pour mesurer la mixité sociale. L'indice de GINI donne un résultat entre 0 et 1. Plus cet indice est élevé plus le territoire est inégalitaire en termes de revenu. Cet indice est par contre sensible aux valeurs extrêmes de revenu ce qui limite sa portée. C'est notamment pour cela que pour Marie Hélène

¹³INSEE [consulté le 18/04/2025], [Niveau de vie et pauvreté monétaire – Immigrés et descendants d'immigrés | Insee](#), ANNEXE 4

¹⁴Ministère Aménagement du territoire transition écologique, [consulté le 18/04/2025], [5,4 millions de logements locatifs sociaux en France au 1er janvier 2024 | Données et études statistiques](#)

¹⁵SAUVAGET Gabin, "Questionnaire sur la mixité sociale et le logement", question 6, 130 répondants, 04/2025, ANNEXE 3

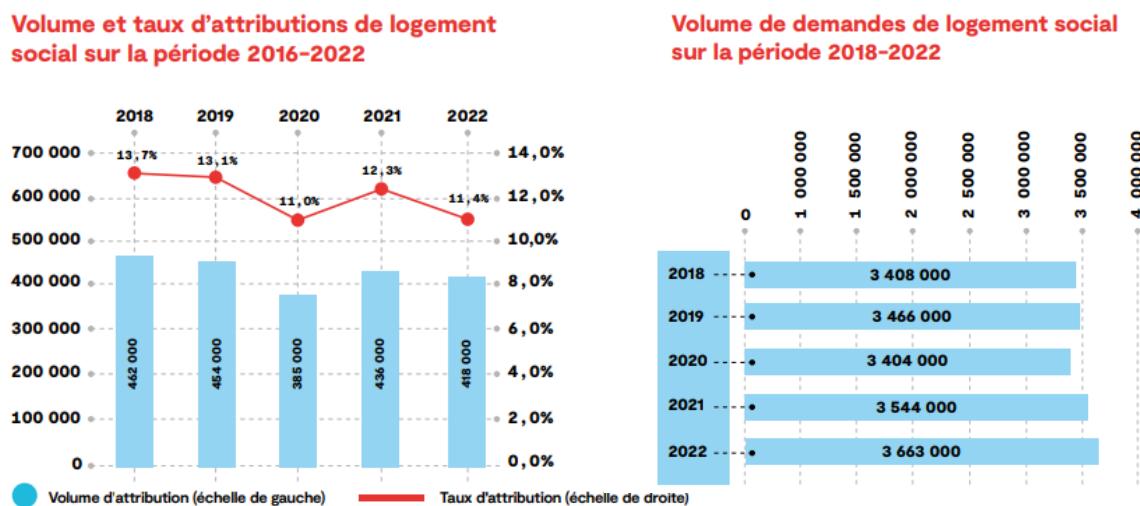
¹⁶CHARMES Eric, "Pour une approche critique de la mixité sociale, redistribuer les ressources ou les populations ? ", *la Vie des idées* [en ligne], 10/03/2009, [consulté le 15/04/2025], [Mixit, espaces publics et redistribution](#), page 2

BACQUE et Eric CHARMES : “Il est illusoire de vouloir quantifier la mixité sociale”¹⁷, la mixité sociale a des formes différentes : selon la définition qu’on lui donne, les échelles étudiées, le territoire étudié (urbain ou rural). Ce débat scientifique sur la méthodologie pour quantifier et définir la mixité sociale ne doit pas empêcher d’agir en sa faveur.

Pour agir en faveur de la mixité sociale, le logement est l’outil le plus efficace. Il permet de faire vivre des ménages aux ressources différentes dans un même quartier, dans une même ville. Cette politique s’incarne dans la production de logement social : le logement loué à un prix déterminé par l’Etat et réactualisé annuellement¹⁸, ce prix est plus faible que les loyers du parc privé qui obéissent à la loi du marché. La France est, le seul pays au monde à imposer une proportion de logements sociaux au niveau communal¹⁹.

Ainsi sur les 31,2 millions de résidences principales²⁰, la France compte plus de 5,4 millions de logements sociaux. Malgré cela, plus de 3.650.000 ménages ont réalisé une demande de logement social, en 2022, pour 420.000 attributions, contre 3.400.000 demandes en 2018, pour 460.000 attributions, comme le montrent les graphiques ci-dessous. 1 ménage sur 7 demandeurs se voit attribuer un logement social en 2018 contre 1 sur 9 en 2022²¹.

Figure 1 : Graphiques indiquant le volume et taux d’attribution de logements sociaux sur la période 2016-2022, et le volume de la demande de logements sociaux sur cette même période.



Source : ANCOLS, “Panorama du logement social 2024”, 2024, pages 12 et 16

Pourtant, le nombre de logements a augmenté de 8 millions entre 2000 et 2023, quand la population augmentait de 7 millions sur cette période : 60,5 millions en 2000 et 68 millions en 2023²².

¹⁷BACQUE Marie-Hélène, CHARMES Eric, Observatoire sur la Mixité sociale d’Habitat et Humanisme (OMIS), *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 57

¹⁸L442-1 - code de la construction et de l’habitation - Légifrance

¹⁹LEVASSEUR Sandrine, Observatoire sur la Mixité sociale d’Habitat et Humanisme (OMIS), *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 108,

²⁰La France compte 38 millions de logements en 2023 dont 3,7 millions de résidences secondaires, 3,1 millions de logements vacants et 31,2 millions de résidences principales.

Source : L’Union Sociale Pour l’Habitat, “Les HLM en Chiffre”, *Collection des Cahier Union Social de l’Habitat*, [en ligne], aout 2024, [consulté le 06/03/2025], numéro 136, page 4

²¹ANCOLS, “Panorama du logement social 2024”, 2024, pages 12 et 16

²²INSEE, [consulté le 25/04/2025], [Évolution de la population – Tableaux de l’économie française | Insee](#)

L'augmentation du nombre de logements est donc plus forte que celle de la population française, mais la tension sur le marché immobilier reste forte. Cette tension sur le marché de l'habitat fragilise la mixité sociale et accroît la pression sur les logements sociaux auxquels plus de 70% de la population est éligible. Ce phénomène, s'explique par plusieurs facteurs. Le desserrement des ménages accroît la pression sur le marché immobilier à population constante : les ménages sont de plus en plus petits, et donc de plus en plus nombreux : 31 millions en 2023 contre 25 millions en 2000²³. Il faut donc plus de logements pour un même nombre de personnes. Les ménages comptaient environ 2,3 personnes en 2000, contre 2,1 en 2023. En parallèle, les ménages du parc social restent de plus en plus longtemps dans leur logement. On parle d'une baisse du taux de rotation. Ce phénomène s'illustre par le départ de 46% des ménages de leur logement social après 5 ans de résidence en 2022 contre 53% en 2015²⁴. Cette baisse du taux de rotation de 7 points en 7 ans contribue à augmenter la liste d'attente pour l'attribution des logements sociaux.

De plus, les loyers tout comme le prix du mètre carré pour un logement en accession ont augmenté plus vite que les revenus. Le logement est devenu le premier poste de dépense des ménages. Entre 1998 et 2021, le niveau de vie des français a augmenté de 24% et les loyers de 33%²⁵. On parle du taux d'effort pour désigner : la proportion du revenu global d'un ménage dépensée dans le logement. Celui-ci était de 17,9% en 1976, contre plus de 26% en 2022. Les ménages précaires subissent plus fortement cette augmentation des loyers et du prix du mètre carré. En effet, le taux d'effort, en 2017, monte à 32% pour les ménages précaires et descend à 14% pour les ménages aisés²⁶. Cette réalité du logement en France, conduit à ralentir la mixité sociale malgré les dispositifs et les moyens mis en œuvre. Les ménages précaires ont de plus en plus de mal à se loger dans le parc locatif privé. Ils doivent se rabattre sur des locatifs privés vétustes voire insalubres, ou des logements sociaux insuffisamment nombreux. Le parc social et plus spécifiquement le parc locatif social (HLM) loge, ainsi, davantage de ménages précaires que par le passé. En effet, les locatifs sociaux ont des loyers plafonnés, décorrélés des prix du marché, et réservés à des ménages à faible revenu. Cette différence entre le parc social et privé est majeure. Par exemple, 50% des loyers du parc social de la Métropole de Paris sont inférieurs à 7,10€ du mètre carré contre 19,50€ dans le parc locatif privé. De même 50% des loyers du parc social de la Métropole Niçoise sont inférieurs à 6,50€ par m² contre 14,10€ pour le parc locatif privé²⁷. Cette différence de loyer varie du double au triple, témoignant de la difficulté pour les ménages précaires à se loger ailleurs que dans le parc social.

²³INSEE, [consulté le 10/05/2025], [De 2 à 6 millions de ménages supplémentaires en France entre 2018 et 2050 - Insee Focus - 317](#)

INSEE, [consulté le 25/04/2025], [Bilan démographique 2023 - Insee Première - 1978](#)

²⁴ ANCOLS, Panorama du logement social 2024, 2024, page 23

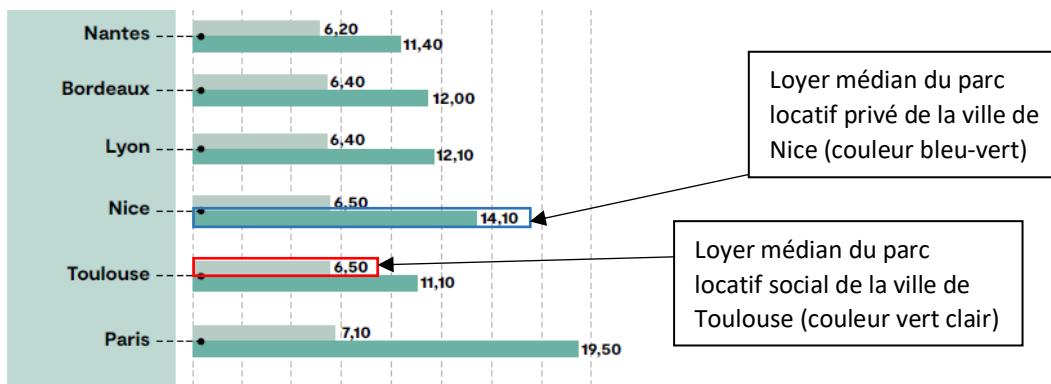
²⁵AUFFRAY Samuel, "Un quart du budget des ménages est dédié au logement" [en ligne], *Ouest-France*, 30/01/2024, [consulté le 20/04/2025], [Un quart du budget des ménages est dédié au logement](#)

²⁶INSEE, [consulté le 20/04/2025], [Les dépenses en logement des ménages – Revenus et patrimoine des ménages | Insee](#)

Ménage précaire -> les 25% de la population avec le moins de ressources (premier quartile). Ménage aisée 25% de la population avec le plus de revenu (troisième quartile)

²⁷ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, page 39

Figure 2 : Graphique comparant les loyers médians du parc locatif social à ceux du parc locatif privé.



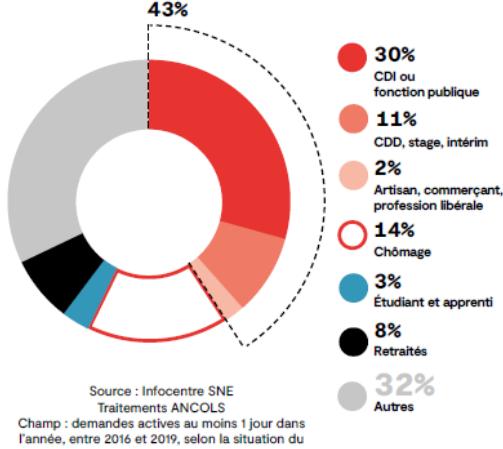
Source : Observatoires locaux des loyers 2022
 (à part Nice, dernières informations en 2021) et RPLS au 1^{er} janvier 2023 –
 Traitements ANCOLS

Note de lecture : 50% des loyers du parc social de la Métropole du Paris sont inférieurs à 7,10 €/m² contre 19,50 €/m² dans le parc privé.

Source : ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, page 39 (contenu adapté)

Cette précarisation du parc social est confirmée par Pascal Van LAETHEM, Présidente de France Habitation qui évoque que *"Depuis plusieurs années la priorité est donnée aux ménages qui ont le plus besoin. Le flux entrant dans le parc HLM est constitué de personnes de plus en plus précaires. Et, ce alors que les plafonds de ressources nous autoriseraient à proposer un logement social à 70% de la population française"*²⁸. Le parc HLM joue moins le rôle de brassage social qu'avant, il concentre des personnes de plus en plus précaires. Entre 1973 et 2006, la part de logements HLM occupée par un ménage à faible ressource est passée de moins de 15% à plus de 45%²⁹. Ce constat pourrait être révélateur d'une précarisation de notre société. Cette hypothèse se renforce par le fait que 43% des demandeurs d'un logement social sont en emploi, comme le montre le diagramme ci-dessous³⁰, ce qui illustre le phénomène de pauvreté des travailleurs.

Figure 3 : Diagramme de répartition des demandes de logement social par statut professionnel entre 2016 et 2019.



Source : ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, page 39 (contenu adapté)

²⁸LAETHEM Von Pascale Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS), *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 92

²⁹NOYE Christophe, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS), *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 62

³⁰ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, page 39

Par ailleurs, la concentration des ménages précaires dans les logements sociaux s'explique aussi par le départ des ménages de catégorie sociale moyenne de ces logements. En effet, les aides au logement et les aides à l'accession ont permis à ces ménages de devenir locataires dans le parc privé ou même de devenir propriétaires d'un pavillon, d'un appartement.

La construction de logements sociaux, sur tout le territoire, apparaît primordiale pour renforcer la mixité sociale. Cette politique vise à offrir des solutions de logement dans les territoires en tension aux ménages précaires. La politique du logement pour la mixité sociale est le fruit d'une construction législative constante

II- L'évolution de la mixité sociale par le logement en France comme une construction législative constante.

L'enjeu de la mixité sociale par le logement apparaît dans le discours politique dans les années 1980 en France. Mais sa réalité est plus ancienne. Après la Révolution Française de 1789, les révolutionnaires et les partisans de la République ne souhaitent plus mener des politiques ségrégatives au nom de l'idéal démocratique. Les français deviennent tous des citoyens libres et égaux en droit, il n'y a donc aucune raison de séparer les groupes sociaux.

Parallèlement, tout au long de l'Histoire, la concentration spatiale des plus pauvres effraie le pouvoir. La peur de cette concentration des plus précaires provient de la crainte de débordements politiques, d'actions collectives des plus pauvres : La Grande Jacquerie (1358), Révoltes des canuts à Lyon au 19^{ème} siècle, Grève des mineurs de Saint-Etienne en 1869..., à chaque fois le pouvoir en place envoie l'armée pour écraser les mouvements contestataires de la classe populaire. La Révolution industrielle engendre, en effet, la concentration de la classe populaire dans la ville et de la classe aisée en périphérie (réalité symbolisée dans "Germinal" de Zola). La mixité sociale par le logement n'est pas une réalité.

Cependant, les immeubles dans les grandes villes rassemblent pendant longtemps toutes les couches sociales. En effet, la présence de logements bon marché, à bas coût, aux derniers étages, symbolisée par les "chambres de bonnes" permettait une mixité sociale par le logement dans ces immeubles. L'objectif de mixité sociale n'était pas le but de ces constructions de logements diversifiés dans un même immeuble, cela visait, davantage, à maintenir les domestiques à proximité du maître pour garantir leur disponibilité en tout temps. Par ailleurs, des expérimentations de mixité sociale par le logement volontaristes ont été menées en France à partir du 19^{ème}. Celle de Godin en France à Guise de 1859 à 1968 est une des plus importantes. Jean Baptiste Godin est un réformateur social et pragmatique qui cherche à lutter contre la misère, et les mauvaises conditions de travail. Il fait fortune en développant des poêles en fonte : Les poêles Godin. Avec cette richesse, il peut mettre en œuvre ses idées. Il crée alors le Familistère, aussi appelé "Palais du peuple", en Picardie. Le Familistère est rattaché à l'usine Godin qui vend des poêles. C'est une ville dans la ville où loge les 2000 salariés de l'usine. Le Familistère compte des services ultra-modernes pour l'époque (piscine, douches et toilettes, théâtre, écoles, laveries...). Les ouvriers, les ingénieurs, la direction logent tous ensemble dans le Familistère dans des logements semblables : "*cadres et ouvriers vivent ensemble dans le Familistère,*

*le niveau du salaire ne modifiant en aucun cas la surface ou le confort du logement*³¹. Le site est géré et entretenu par les salariés eux-mêmes. Pendant plus de 100 ans, ce lieu montre que la mixité sociale par le logement est réalisable et fonctionne.

A partir de la fin du 19^{ème} siècle, la classe populaire quitte lentement la ville pour la périphérie, les loyers sont devenus trop chers. Le phénomène de gentrification commence alors à se déployer dans les centres-villes et certains arrondissements. En parallèle, c'est le moment où les premières politiques publiques en faveur du logement apparaissent : aides à l'acquisition de logements et premiers logements sociaux.

Mais c'est à partir des années 1950 que les premières politiques du logement pour tous se mettent en place, on ne parle pas encore de mixité sociale. L'objectif est de loger la population notamment la plus précaire. La construction des grands ensembles débute en réponse à la crise du logement frappant la France d'après-guerre : bâtiments détruits, forte croissance démographique³², sans-abrisme et extrême pauvreté : Bidonville de La Folie, à Nanterre, accueillant jusqu'à 10.000 personnes entre 1950 et 1971³³... Ainsi, le Plan Courant mise en place par le Ministre de la Reconstruction en 1953 prévoit la construction de 240.000 logements par an pendant 5 ans³⁴. Le décret, du 31/12/1958, relatif aux Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) succède à ce plan en définissant 197 zones sur lesquelles doivent se construire 2,2 millions de logements (majorité logements sociaux) en 10 ans³⁵. Avec ces programmes et ces constructions massives d'après-guerre, durant les 30 Glorieuses, des villes nouvelles sont créées en Ile-de-France : Marne-la-Vallée, Cergy-Pontoise, Sénart, ... Les logements construits, désignés comme les "grands ensembles", sont modernes. Les premiers locataires de ces logements sociaux, sont moins précaires qu'aujourd'hui : des artisans, commerçants, fonctionnaires y résident³⁶. Ces premières politiques nationales du logement sont essentielles pour comprendre l'arrivée dans le discours politiques, quelques décennies plus tard, de la mixité sociale.

La mixité sociale apparaît dans les discours politiques dans les années 70 et 80 en réaction au processus d'exclusion liée à la précarisation, et au chômage touchant les habitants des quartiers populaires où se trouvent les grands ensembles. Deux principaux moyens sont alors évoqués pour réaliser la mixité sociale par le logement : déconcentrer la pauvreté et construire des logements abordables partout, y compris dans les communes aisées. Les révoltes urbaines de Vaux-en-Velin en octobre 1990 accélèrent cette mise à l'agenda politique de la mixité sociale par le logement.

La Circulaire Guichard de 1973 qui met un terme à cette politique de construction des grands ensembles : "pour lutter contre la ségrégation sociale par l'habitat"³⁷, est la première à pointer du doigt le problème de la ségrégation sociale par le logement. Elle suggère la construction de 20% de

³¹DOS SANTOS Jessica, "Le Familistère de Guise : habitat collectif et autonomie ouvrière", *Revue du Nord : 'habitat collectif en Europe du Nord-Ouest des origines à la veille de la seconde guerre mondiale'*, [en ligne], 2008, numéro 374, [consulté le 30/04/2025], page 71, [Le Familistère de Guise : habitat collectif et autonomie ouvrière | Cairn.info](#),

³²En 1950 la population française était de 42 millions, elle passe à 50 millions en 1970 et la part de population urbaine passe de 55% en 1950 à plus de 70% en 1968

Source : PISON Gilles, "1968-2018 : quatre surprises démographiques en France depuis 50 ans", INED : *Population & Société*, [en ligne], mars 2018, numéro 553, [consulté le 26/04/2025]

³³LE CLERRE Nina, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 90

³⁴LESCUYER Clémence, "Les projets-types de logements économiques et familiaux homologués par le MRU" *Revue Histoire Urbaine*, [en ligne], mars 2020, [consulté le 15/03/2025], numéro 59, page 106

³⁵France Archives, [consulté le 30/04/2025], [France. Ministère de la Construction \(1958-1966\) \(FranceArchives\)](#)

³⁶POUZIN Gilles, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 78

³⁷PIRON Olivier, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 72

logements sociaux dans les Zones d'Aménagement Concertés (ZAC) aussi appelées zone à construire. La Circulaire pose alors les prémisses de la mixité sociale par le logement en France. Le Ministre délégué puis Ministre en charge du Logement Louis Besson reprend cette mesure dans la loi d'Orientation pour la Ville de 1991. Cette dernière indique que les agglomérations de plus de 200.000 habitants doivent posséder au moins 20% de logements sociaux (par rapport à l'ensemble de leur part : 20 logements sociaux pour 100 logements). Cette loi parle de lutte contre la ségrégation mais se refuse à employer le mot de mixité sociale bien qu'elle soit sous-entendue dès son article 1 : “[...] l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales”³⁸. Cette mesure législative témoigne d'une sensibilité du politique à la concentration de la pauvreté, à sa ségrégation spatiale.

Louis Besson, devenu Secrétaire d'Etat chargé au Logement, reprend le dispositif prévu par la loi d'Orientation de la Ville 1991 en le traduisant dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU)³⁹. L'article 55 de la loi impose un objectif de 20% de logements sociaux (par rapport au nombre de résidences principales), pour les communes : “*dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire [...] dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants*”⁴⁰. La loi prévoit des cas spécifiques notamment pour les communes de plus de 15 000 habitants connaissant une croissance démographique annuelle supérieure à 5% appartenant à un EPCI de moins de 50 000 habitants. Ces communes se retrouvent assujetties à la loi SRU car elles voient leur population progresser rapidement ce qui engendre une tension sur le marché immobilier. Ce seuil des 20% de logements sociaux pour les communes est fixé à l'horizon 2020⁴¹. Cette loi provoque une véritable rupture par son caractère coercitif, elle permet la mixité sociale par le logement partout sur le territoire national en obligeant les communes assujetties à proposer une offre de logements accessibles : les logements sociaux.

Les logements sociaux comptabilisés dans le périmètre SRU et défini par l'article 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sont divers. Ce dernier inclut les logements locatifs sociaux (aussi appelés HLM et représentant la grande majorité des logements sociaux), les établissements sociaux-résidentiels, les logements locatifs du parc privé conventionnés en intermédiation locative, les logements sociaux en accession (PSLA : Prêt social location-accession, et BRS : Bail réel solidaire)⁴². Ces différents logements sont accessibles seulement aux ménages situés sous un certain plafond de revenu. Ces ménages ont, en effet, par leur faible revenu des difficultés à se loger dans le parc privé.

L'objectif de cette loi est de créer des logements sociaux dans toutes les communes pour que les ménages à faibles revenus puissent se loger partout. Cela vise aussi à éviter la ségrégation spatiale des ménages précaires et la mise en place de ce cercle vicieux poussant chaque classe sociale à se replier spatialement sur elle-même.

³⁸L-1 - Loi d'orientation pour la ville, 13/07/1991, Légifrance

³⁹L-55 – Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 13/12/2000, Légifrance

⁴⁰L-302-5 - Code de la construction et de l'habitation, Légifrance

⁴¹REY LEFEBVRE Isabelle, “ Loi solidarité et renouvellement urbain : vingt ans de volontarisme au nom de la mixité sociale ”, [en ligne], *Le Monde*, 08/12/2020, [consulté le 10/04/2025], [Loi solidarité et renouvellement urbain : vingt ans de volontarisme au nom de la mixité sociale](#)

⁴²L-302-5-IV - code de la construction et de l'habitation, Légifrance

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000, sous le gouvernement de Lionel Jospin, connaît toutefois de nombreuses oppositions. Elle est combattue dès 2002 après la victoire de l'UMP, puis en 2006 quand l'Assemblée Nationale souhaite élargir la liste de logements sociaux du dispositif SRU pour diminuer son efficacité. C'est une intervention de l'Abbé Pierre devant les sénateurs qui vient annuler cette modification. De même, en 2008, Madame Boutin, alors Ministre de la Ville et du Logement propose une loi pour étendre la liste des logements sociaux inclus dans la loi SRU, mais celle-ci est rejetée. Enfin, le projet de loi porté par le Ministre du Logement Guillaume Kasbarian présenté le 3 mai 2024 en Conseil des Ministres, s'inscrit dans cette même dynamique : intégrer les logements intermédiaires (entre le logement social et le logement locatif privé) dans la liste des logements comptabilisés dans la loi SRU. Mais son projet de loi n'aboutit pas.

Toutefois, ce sont surtout les élus locaux et les maires qui se sont opposés à celle-ci notamment des communes aisées comme Nice, Saint Cloud, Neuilly-sur-Seine⁴³, ... Thomas KIRSZBAUM, sociologue, évoque ce rejet de la loi SRU et le refus de la mixité sociale par le logement de certaines communes aisées en ces termes : “refus de la mixité sociale [...] significatif d'un apartheid rampant”, “[logique de] clubbisation”⁴⁴. Ces phénomènes d'opposition à la loi SRU sont par contre de plus en plus minoraires. La crise économique de 2008 a produit un basculement des mentalités chez les élus locaux⁴⁵.

La loi SRU prévoit des sanctions pour les communes ne respectant pas le seuil de 20% de logements sociaux dans le parc de résidence principale à l'inverse des précédents textes de loi. Ces communes sont dites déficitaires : elles manquent de logements sociaux, et doivent donc s'engager dans une dynamique de rattrapage. La loi SRU prévoit que l'Etat fixe des objectifs de production de logements sociaux sur 3 ans pour ces communes afin qu'elles rattrapent leur retard. Tous les 3 ans un bilan est effectué pour observer le nombre de logements sociaux construits et manquant, c'est le bilan triennal. Le premier bilan triennal s'est étalé de 2002 à 2004⁴⁶. Nous sommes aujourd'hui au neuvième plan (2023 à 2025) avec un objectif global de 195.000 logements sociaux construits sur toute la France. La période triennale de 2020 à 2022 a abouti à la construction de 185.000 logements sociaux pour un objectif de 276.000 (échec dû au Covid). La période triennale précédente (2017-2019) a permis la construction de 196.000 logements sociaux, et 188.000 pour celle de 2014 à 2016⁴⁷. L'objectif triennal et son bilan sont, finalement, des outils pour connaître l'avancée du logement social dans les communes déficitaires. Ce dispositif a donc permis la construction de plus d'1 million de logements sociaux depuis 20 ans⁴⁸.

Les communes intégrant le dispositif SRU ont quasiment toujours une proportion de logements sociaux inférieure au seuil de la loi SRU (20%). La loi SRU fixe des objectifs de rattrapage pour ces communes déficitaires. Celles-ci doivent produire 33% du nombre total de logements sociaux manquant durant la période triennale⁴⁹. Toutefois, la complexité pour les communes est de construire plus de logements sociaux pour prendre en compte et amortir les nouvelles constructions de logements privés (locatif et

⁴³DOMERGUE Manuel, “Les communes face à la loi SRU entre contraintes réelles et manque de volonté politique”, *Fondation Abbé Pierre : Les Cahier du Logement*, [en ligne], avril 2024, [consulté le 10/04/2025], “Ces maires hors la loi, 50 nuances de mauvaise foi”, partie 3, A, 3

⁴⁴KIRSZBAUM Thomas, “La sobriété renouvelle la fabrique des territoires”, *Revue Diagonal : Revue des équipes d'urbanistes*, [en ligne], novembre 2021, numéro 213, [consulté le 20/04/2025], page 17

⁴⁵LEVASSEUR Sandrine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 106

⁴⁶L-302-8-I - code de la construction et de l'habitation, Légifrance

⁴⁷REPENTIN Thierry, “Bilan de la Période Triennale 2020-2022 du dispositif SRU”, *Ministère délégué en charge du logement*, 12/10/2023, pages 2 et 3, [Avis définitif p1](#)

⁴⁸Ministre délégué au Logement, [consulté le 09/04/2025], [Le Ministre délégué au Logement présente le bilan 2020-2022 de la loi SRU | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#)

⁴⁹L-302-8-VII - code de la construction et de l'habitation, Légifrance

accession) afin de ne pas voir leur taux diminuer. Ce jeu d'équilibre est complexe pour les communes qui ont l'impression de construire toujours plus de logements sociaux mais de ne pas voir leur taux augmenter. Pour tenir compte de cette difficulté, les communes entrantes dans le dispositif SRU ont un objectif de 15% pour leur première période triennale puis de 25% pour la seconde avant de rejoindre le taux classique de 33% à partir de la troisième (mis en place par la loi 3DS). A l'inverse, les communes proches de l'objectif cible porté par la loi SRU ont des taux plus élevés : 50% si l'écart entre le taux de la commune et les 20% fixés par la loi SRU est de 2 à 4 points (16 à 18% de logements sociaux) et de 100% si cet écart est inférieur à 2 points (18% à 20% de logements sociaux)⁵⁰.

Les communes déficitaires (n'atteignant pas le seuil des 20% de la loi SRU) doivent s'acquitter d'une pénalité financière. Ces prélèvements annuels sont proportionnels à leur déficit de logement social. Par exemple en 2008, La ville de Neuilly-sur-Seine a dû s'acquitter d'une amende de 123.000€ pour la période 2005 à 2007⁵¹. En 2010 le montant de cette pénalité a atteint 75 millions d'euros⁵² et près de 203 millions d'euros en 2022⁵³. Ces recettes sont réinvesties en faveur de la production de logements sociaux. Les communes déficitaires entrantes dans le dispositif SRU ne sont pas soumises à ces pénalités pendant les 3 premières années⁵⁴.

Les communes déficitaires ne respectant pas leurs objectifs triennaux peuvent être déclarées par le Préfet "commune carencée". Ces dernières voient leur pénalité majorée et peuvent perdre la compétence urbaniste : le Préfet prend en gestion le droit de préemption, de réalisation de conventions avec les bailleurs sociaux, et les autorisations d'urbanisme⁵⁵. Cette mesure est lourde de conséquences pour la municipalité. Pour la période 2011 à 2013 sur les 1022 communes concernées par la loi SRU : 221 ont fait l'objet d'un constat de carence pour non-respect de leurs objectifs triennaux⁵⁶. En 2020, 2100 communes étaient concernées par la loi SRU, parmi elles 1000 avaient des objectifs triennaux, car elles n'atteignaient pas les seuils fixés par la loi SRU. Sur ces 1000 communes, 711 n'ont pas atteint leur objectif triennal. Parmi ces 711 communes, 341 ont fait l'objet d'un constat de carence⁵⁷. Ces communes carencées sont plus aisées que la moyenne et possèdent des taux de propriétaires occupants et de résidences secondaires supérieurs à la moyenne⁵⁸.

Quelques années après l'adoption de la loi SRU, la mixité sociale prend un second visage : la déconcentration des logements sociaux dans les : Zones Urbaines Sensibles (ZUS remplacé par QPV : Quartier Prioritaire de la Ville en 2014). Cette politique complète la construction de logements sociaux partout portée par la loi SRU. Ainsi, la loi relative à la rénovation urbaine, du 01/08/2003, dite loi Borloo prévoit de détruire les logements sociaux vétustes concentrés dans les ZUS pour en reconstruire dans d'autres quartiers comptant peu de logements sociaux. Les logements sociaux détruits dans les ZUS sont remplacés par des logements en libre accession, des locatifs privés, ... Cette loi vient créer le

⁵⁰L-302-8-VII et VIII - code de la construction et de l'habitation, Légifrance

⁵¹"HLM : Neuilly condamné à payer 123.000 euros d'amende", *Le Parisien*, [en ligne], 11/09/2008, [consulté le 15/03/2025], [HLM : Neuilly condamné à payer 123.000 euros d'amende - Le Parisien](#)

⁵²DE SAKUTIN Stéphane, "Les communes ne respectant pas la loi SRU ont payé 75 millions d'euros ", *Le Monde*, [en ligne], 21/12/2010, [consulté le 15/03/2025], [Les communes ne respectant pas la loi SRU ont payé 75 millions d'euros](#)

⁵³Vie Publique, [consulté le 10/02/2025], [Logement social : la loi SRU en 6 questions | vie-publique.fr](#)

⁵⁴L-302-7-alinéa 1 - code de la construction et de l'habitation, Légifrance

⁵⁵L-302-9-1-alinéa 2 - code de la construction et de l'habitation, Légifrance

⁵⁶LEVASSEUR Sandrine, "La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?", *Revue OFCE-Les notes*, [en ligne], 14/12/2015, Numéro 54, [consulté le 05/04/2025], [La loi SRU et les quotas de logements sociaux: 15 ans après, quel bilan?](#), page 5

⁵⁷Ministre délégué au Logement, [consulté le 09/04/2025], [Le Ministre délégué au Logement présente le bilan 2020-2022 de la loi SRU | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#)

⁵⁸LEVASSEUR Sandrine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 106

Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), géré par l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) en collaboration avec les acteurs du territoire. Ce programme est étalé sur 10 ans (2003 à 2013), et mobilise 48 milliards d'euros. A travers des opérations de démolition, de réhabilitation dans plus de 540 quartiers, 175.000 logements dont 164.000 locatifs sociaux, ont été détruits. En parallèle, 220.000 logements ont été construits : 80.000 logements en locatifs privés/en accession dans les ZUS (au titre de la diversification de l'habitat)⁵⁹, et 140.000 logements sociaux. Parmi ces 140.000 logements sociaux, 43% l'ont été en dehors des ZUS. Ainsi entre 2003 et 2013, les ZUS ciblés par les PNRU ont vu leur taux de logements sociaux passer, en moyenne, de 64% à 61%⁶⁰. Cette nouvelle politique publique vient réellement renforcer la mixité sociale par le logement. Elle s'attaque aux communes et quartiers comptant trop de logements sociaux où le taux de pauvreté est de fait plus important.

10 ans plus tard, la loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public portée par la Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement : Madame Duflot, vient renforcer les objectifs fixés par la loi SRU. Elle rehausse le taux de logements sociaux de 20% à 25%. Le taux de 20% devenant une exception. En parallèle, la loi Duflot corrige un écueil de la loi SRU : elle ne fixait pas de proportions entre les différents types de logements sociaux pour atteindre l'objectif de 20%. En effet, 3 types de logements locatifs sociaux existent : Le PLAI dit "logement très social", le PLUS dit "logement social" et le PLS dit "peu social"⁶¹. Ces 3 catégories de logements HLM ont des plafonds de loyers et de revenus différents. Ils s'adressent donc à différents types de ménages, comme le montre le tableau ci-dessous. Les locatifs sociaux en PLAI ont les loyers les plus faibles et s'adressent aux ménages modestes. Les logements locatifs sociaux en PLUS ont des plafonds de revenus plus élevés et donc des loyers un peu plus hauts. Ils peuvent accueillir des ménages de la classe moyenne au vu des plafonds de revenus, bien que par manque de locatif social PLAI de nombreux ménages modestes se rabattent dessus. Les locatifs sociaux en PLS ont des plafonds de revenus et des loyers plus élevés. Même s'ils restent inférieurs au loyer moyen d'un locatif privé. 70% des ménages français sont éligibles au PLS.

Figure 4 : Tableau des plafonds de revenu et de loyer par type de locatif social (hors IDF) ⁶².

	PLAI		PLUS		PLS	
1 personne (revenu max)	12.032€/an	1.000€/mois	21.878€/an	1.800€/mois	28.441€/an	2.350€/mois
3 personnes (revenu max)	21.082€/an	1.750€/mois	35.135€/an	2.900€/mois	45.676€/an	3.800€/mois
Loyer/m ²	5,10€/m ²		5,80€/m ²		8,70€/m ²	
Loyer 50m ²	255€		290€		435€	

Certaines communes pour répondre aux objectifs de la loi SRU sans accueillir de ménages modestes, ne construisaient pas de logements sociaux en PLAI, mais une grande majorité en PLS. C'est par exemple le cas de la commune de Nice qui lors de la période triennale 2020-2022 ne réalise que 13% de son objectif triennal (1.488 logements sociaux réalisés sur les 11.034 prévus) avec 52% de

⁵⁹ANRU, PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE-BILAN QUANTITATIF, Citizen Press, octobre 2023, page 3

⁶⁰POUZIN Gilles, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 82

⁶¹ Ces 3 appellations : PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLS (Prêt Locatif Social), correspondent aux noms des prêts auxquels les promoteurs, bailleurs sociaux ont droit pour les construire. Ces 3 types de logements sociaux ont des loyers définis, encadrés. Plus le logement social relève d'une catégorie à faible loyer, plus le prêt est aidé.

⁶²Caisse des dépôts et consignations, [consulté 10/02/2025], [logements-sociaux-plai-plus-pls - CDC Habitat](#)

L'Union Sociale Pour l'Habitat, "Les HLM en Chiffre", Collection des Cahier Union Social de l'Habitat, [en ligne], aout 2024, numéro 136, page 36

logements sociaux en PLS et seulement 13% de PLAI⁶³. Elle a donc été carencée par le Préfet le 15/12/2023⁶⁴. La loi Duflot est venue corriger cette déviance afin que l'objectif de mixité sociale par le logement porté par la loi SRU demeure. Elle ajoute, ainsi, à l'obligation des 25% de logements sociaux, un plafond de 30 % de locatifs sociaux en PLS et un seuil de 30% de locatifs sociaux en PLAI⁶⁵. Les communes doivent pour remplir leur objectif SRU avoir 25% de logements sociaux dont 30% minimum de très social et 30% maximum de peu social. C'est la dimension "qualitative" de la loi Duflot.

La Loi Duflot du 18 janvier 2013 vient aussi renforcer les sanctions pour les communes ne respectant pas leurs objectifs triennaux. Ainsi, les amendes en cas de non-respect de ces objectifs peuvent être quintuplées par décision du préfet. Cette loi a également impulsé un plus grand recours au constat de carence par les préfets, selon le sociologue Thomas KIRSZBAUM : "*C'est seulement au cours de la période 2014-2016 que l'effet de la carence est devenu très perceptible*"⁶⁶. Les préfets ont davantage utilisé ce levier pour faire respecter la loi SRU et ses objectifs. Le nombre de constats de carence à l'issue de la période 2011-2013 était de 221⁶⁷. Il est passé à 280 à l'issue de la période 2017-2019⁶⁸, et à 341 pour la période 2020-2022⁶⁹. Cette mesure a de lourdes conséquences pour la commune et le Préfet, qui est proche des maires, et qui doit faire face aux pressions locales, selon le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées⁷⁰. Ce constat peut être appuyé par la Commission Nationale SRU qui veille à la bonne application de la loi. Elle a recommandé aux Préfets de déclarer la carence, à l'issue de la période triennale 2020-2022, pour 451 communes, soit 88 de plus qu'envisagées par les Préfets (327)⁷¹. Ces derniers n'en retiendront finalement que 14 de ces 88, portant le nombre de communes carencées à 341 contre 451 recommandées.

La loi Duflot fait preuve d'un réel renforcement de la loi SRU et de ses sanctions. Pour compenser le rehaussement des objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de logements sociaux, elle prolonge de 5 ans l'échéance. L'objectif de 25% de logements sociaux dont au moins 30% en PLAI et 30% au plus en PLS passe ainsi de 2020 à 2025⁷².

En 2014, le dispositif PNRU (Programme National de Rénovation Urbaine) arrive à échéance. Ce Programme a porté des résultats intéressants. Il apparaît donc nécessaire pour le législateur de

⁶³DOMERGUE Manuel, "Palmarès de la loi SRU : 2020-2022, Des centaines de communes hors-la-loi" Fondation Abbé Pierre, [en ligne], décembre 2023, [consulté le 25/02/2025], page 9

⁶⁴Préfecture des Alpes-Maritimes, "Arrêté prononçant la carence définie par l'article 302-9-1 du CCH au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Nice, le 15/12/2023", Recueil des actes administratifs : recueil spécial 323.2023, édition du 28/12/2023, page 100 : [Recueil spécial 323.2023.pdf](#)

⁶⁵L-302-8-III - code de la construction et de l'habitation, Légifrance

⁶⁶KIRSZBAUM Thomas, "La sobriété renouvelle la fabrique des territoires", Revue Diagonal : *Revue des équipes d'urbanistes*, [en ligne], novembre 2021, numéro 213, [consulté le 20/04/2025], page 19

⁶⁷LEVASSEUR Sandrine, "La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?", *Revue OFCE-Les notes*, [en ligne], 14/12/2015, Numéro 54, [consulté le 05/04/2025], [La loi SRU et les quotas de logements sociaux: 15 ans après, quel bilan?](#), page 5

⁶⁸REPENTIN Thierry, "Bilan de la Période Triennale 2020-2022 du dispositif SRU", *Ministère délégué en charge du logement*, 12/10/2023, page 8, [Avis définitif p1](#)

⁶⁹Ministre délégué au Logement, [consulté le 09/04/2025], [Le Ministre délégué au Logement présente le bilan 2020-2022 de la loi SRU | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#)

⁷⁰Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, "Avis concernant la mise en œuvre de la mixité sociale" [en ligne], février 2015, [consulté le 15/03/2025], [Mixite-sociale_web.pdf](#), page 6

⁷¹REPENTIN Thierry, "Bilan de la Période Triennale 2020-2022 du dispositif SRU", *Ministère délégué en charge du logement*, 12/10/2023, page 13, [Avis définitif p1](#)

⁷²REY LEFEBVRE Isabelle, "Loi solidarité et renouvellement urbain : vingt ans de volontarisme au nom de la mixité sociale ", [en ligne], *Le Monde*, 08/12/2020, [consulté le 10/04/2025], [Loi solidarité et renouvellement urbain : vingt ans de volontarisme au nom de la mixité sociale](#)

poursuivre la dynamique, afin de réaménager d'autres quartiers défavorisés. La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine, portée par le Ministre délégué de la Ville : Monsieur Lamy, vient donc créer le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le NPNRU s'étale sur 16 ans : 2014-2030. Il est doté d'un budget de 20 milliards d'euros. Le Programme est porté par l'ANRU avec l'intercommunalité et les habitants⁷³. La loi Lamy remplace les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) par les Quartiers Prioritaires de Ville (QPV). Elle en identifie 1514 (remis à jour au 01/01/2024 : 1362 QPV⁷⁴). Ils se caractérisent par un nombre d'habitants minimum et un écart important de développement économique et social face au territoire national et local⁷⁵. Les QPV comptent plus de 5 millions d'habitants, soit plus de 7% de la population française. Les logements sociaux représentent en moyenne 60% des résidences principales dans ces zones contre 16% à l'échelle nationale⁷⁶. Parmi les 1514 QPV, 450 sont concernés par le NPNRU. Celui-ci va plus loin que son prédecesseur en incitant à reconstruire les logements sociaux en dehors du QPV. Ainsi, 82% des logements locatifs sociaux sont construits hors des QPV dans le cadre des NPNRU⁷⁷. La loi Lamy renforce la dynamique de diminution des logements sociaux dans les QPV pour les remplacer par du logement locatif privé ou en accession. Ces logements sociaux sont reconstruits dans des zones dépourvues. Elle participe, donc, pleinement à la mixité sociale.

La même année, la loi relative à un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), vient, à son tour, modifier des aspects de la loi SRU. Cette loi intègre l'Intermédiation Locative (IML) aux logements sociaux comptabilisés par la loi SRU⁷⁸. La loi expérimente, également, pour 5 ans un encadrement des loyers dans les zones urbaines de plus de 50.000 habitants en tension⁷⁹. Elle vient créer un plafond d'augmentation des loyers lors des renouvellements de bail. Ce nouveau dispositif vient compléter l'indice de référence des loyers de l'INSEE qui détermine annuellement le plafond des hausses de loyers⁸⁰. Ces deux dispositifs protègent les locataires d'une trop forte inflation de leur loyer pouvant les plonger dans la précarité. La loi ALUR se positionne dans la continuité de la loi Duflot en renforçant le déclenchement du constat de carence par le Préfet.

En 2017, une autre loi vient renforcer la mixité sociale par le logement. Cette Loi Egalité et Citoyenneté, du 27 janvier 2017, oblige les bailleurs sociaux et les municipalités à attribuer 25% des logements sociaux, situés en dehors des QPV, à des ménages précaires (les 25% des ménages demandeurs les plus pauvres) ou des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain⁸¹. En 2019, 42.000 logements sociaux ont été attribués à des ménages aux revenus modestes sur un total de 272.000 attributions hors QPV. Cela représente 15,5% des attributions hors QPV⁸². En parallèle 50%

⁷³ANRU, [consulté le 15/04/2025], [Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain \(NPNRU\) | ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine](#)

⁷⁴Décret modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains, numéro 2023-1314, annexe, Légifrance

⁷⁵Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, numéro 2014-173, article 5, I, Légifrance

⁷⁶POUZIN Gilles, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 82

⁷⁷ANRU : "Améliorer le cadre de vie des habitants dans les quartiers : Bilan de l'allocation financière du NPNRU", [en ligne], Citizen Press, décembre 2024, [consulté le 18/03/2025],

https://www.anru.fr/sites/default/files/media/downloads/anru_bilan-alloc-npnru-2024.pdf, page 11 : "Rééquilibrer l'habitat à l'échelle des agglomérations"

⁷⁸Ministère de l'aménagement du Territoire, [consulté le 23/03/2025], [Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové \(loi ALUR\) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#), rubrique : Mesures phares de la loi : Simplification des demandes de logement social et développement de l'offre de logement abordable

⁷⁹L-6 - Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) - numéro 2014-366, Légifrance

⁸⁰INSEE, [consulté le 04/04/2025], [Description – Indice de référence des loyers | Insee](#)

⁸¹L-70-2-L et L-70-6-C, Loi relative à l'égalité et la Citoyenneté, numéro 2017-86, Légifrance

⁸²TAIROU Akim, ANCOLS, " Les attributions de logements sociaux en dehors d'un quartier prioritaire aux ménages demandeurs les plus modestes : bilan entre 2017 et 2019", [en ligne], 09/20, [consulté le 15/05/2025], [dset2020-08re-bilang1-horsqp \(2\).pdf](#), page 1

des attributions annuelles de logement dans les QPV doivent-être consacrées à des demandeurs n'étant pas qualifiés de "ménage à faible ressources"⁸³. Ces 2 mesures s'appliquent à tout EPCI possédant au moins un QPV et la compétence urbaniste ou un Programme Local de l'Habitat (PLH), soit plus de 400 EPCI, représentant plus de 90% du parc social national. Pour parvenir à ces objectifs, la loi rend obligatoire la Commission Intercommunal du Logement (CIL). Celle-ci veille au respect des quotas dans les attributions de logements sociaux (25% des logements sociaux hors QPV pour les ménages les plus modestes et 50% des logements sociaux dans les QPV attribués à des ménages plus aisés).

Enfin, la loi Egalité et Citoyenne augmente le supplément de loyer solidarité (SLS). Cette majoration de loyer du logement social intervient pour les ménages du parc social ayant vu leur revenu augmenter. Le loyer peut être majoré jusqu'à représenter 30% des ressources du ménage⁸⁴. Si les ressources du ménage sont supérieures à 150% du plafond de ressources pour accéder au logement social, celui-ci doit quitter son logement social sous 18 mois (hors exceptions⁸⁵). Le ménage peut, avec ses nouvelles ressources, se loger dans le parc privé. Le logement social est à destination de ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder au parc locatif privé, d'autant plus que la demande de logement social est nettement supérieure à l'offre.

La loi relative à l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23/11/2018 impacte la mixité sociale par le logement. Elle poursuit l'expérimentation, de la loi ALUR, portant sur l'encadrement des loyers dans les zones tendues. Les EPCI se portent candidats auprès du Préfet pour mettre en œuvre ce dispositif, et doivent remplir 4 conditions : un écart important entre le loyer moyen des locatifs privés et celui des locatifs sociaux, des loyers médians élevés, peu de logements en construction et en programmation⁸⁶. Les services de l'Etat établissent alors un seuil et un plafond du prix de location du m² selon le loyer de référence du secteur⁸⁷. Cependant, la loi ELAN intègre le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS) dans les logements sociaux comptabilisés dans le dispositif SRU. De plus, elle encourage la vente des logements sociaux par les bailleurs aux occupants en fixant un objectif de vente de 1% du parc social par an. Ces derniers sont alors comptabilisés dans les logements sociaux SRU non plus pendant 5 ans mais 10 ans⁸⁸. Ces trois dispositifs favorisent l'accession à la propriété pour les ménages modestes. Dans ce même état d'esprit, la loi ELAN assouplit les objectifs de rattrapage pour les communes entrant dans le dispositif SRU : objectifs inférieurs au seuil de 33 % lors des 2 premières périodes triennales⁸⁹. Enfin, elle expérimente le transfert de l'objectif de 25% de logements sociaux par communes assujetties à la loi SRU, vers les EPCI. Ce transfert d'échelle se matérialise par la signature du Contrat Intercommunal de Mixité Sociale entre les communes membres, l'EPCI et le Préfet⁹⁰. Par ces différentes mesures, certains parlent de cette loi comme un énième assouplissement des ambitions portées par la loi SRU.

La loi, du 21 février 2022, relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS), est la dernière grande loi venant ajuster le dispositif SRU et son objectif de mixité sociale par le logement. Celle-ci crée une nouvelle exemption du dispositif SRU pour les communes. Outre les communes isolées, faiblement

⁸³L-70-2-L et L-70-6-C, Loi relative à l'égalité et la Citoyenneté - numéro 2017-86, Légifrance

⁸⁴L-441-4 - code la construction et de l'habitation, Légifrance

⁸⁵L-442-3 - code la construction et de l'habitation, Légifrance

⁸⁶L-140,-I, loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) - numéro 2018-1021, Légifrance

⁸⁷L-140,-II, loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) - numéro 2018-1021, Légifrance

⁸⁸L-97 et L-130-I-1-a et b, loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) -numéro 2018-1021, Légifrance, modifiant L-302-5-IV-6 du code de la construction et de l'habitation

⁸⁹L-132-I-b, loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) - numéro 2018-1021, Légifrance

⁹⁰L-130-II, loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) - numéro 2018-1021, Légifrance

attractives et les communes où la demande de logement est faible, les communes disposant de peu de territoire urbanisable (commune en bord de littoral, ou en haute montagne ...) peuvent également être exemptées⁹¹. En parallèle, elle supprime l'expérimentation introduite par la loi ELAN visant à remonter les objectifs de 25% de logements sociaux des communes vers les EPCI. Les objectifs SRU restent donc communaux⁹². Cette mesure de la loi ELAN pouvait conduire au recul de la mixité sociale par la concentration de logements sociaux dans certaines communes et leur absence dans d'autres.

La loi 3DS porte un nouveau dispositif, coercitif et engageant, pour les communes déficitaires peinant à atteindre leurs objectifs triennaux : Le Contrat de Mixité Social (CMS). Le CMS est un instrument conventionnel conclu entre le Maire, le Préfet et le Président de l'EPCI, pour une durée de 3 ans, calquée sur les périodes triennales⁹³. Les communes, souhaitant co-signer un CMS, doivent démontrer qu'elles mobilisent tous les moyens à leur disposition pour atteindre leur objectif triennal. Le CMS peut aménager de 2 manières les objectifs triennaux. Il abaisse l'objectif triennal de 33% à 25% ou il maintient cet objectif de 33% mais à l'échelon de l'EPCI. Dans ce second cas, c'est l'EPCI qui doit atteindre le taux de 33%. Pour ce faire il peut le répartir librement entre ces communes. La commune signataire peut voir son objectif abaissé jusqu'à 17%. Les autres communes se répartissent le nombre de logements sociaux restant à construire⁹⁴. Par exemple, la commune signataire du CMS avait un objectif triennal de 33% soit 10 logements à construire. Son taux est abaissé à 17%, elle doit finalement en construire 5. Les autres communes de l'EPCI se répartissent entre elles ces 5 autres logements sociaux manquants. Ainsi, à l'échelle de l'EPCI, la commune signataire du CMS a atteint ses objectifs.

Enfin, la loi 3DS prolonge l'objectif des 25% ou 20% de logements sociaux au-delà de l'échéance 2025⁹⁵. Les ambitions de la loi SRU et ses taux cibles de 20 à 25% demeurent, de même que les périodes triennales avec les taux de rattrapage à 33% (règle générale) mais il n'y a plus d'échéance. En effet, à 3 ans de la fin, bon nombre de communes n'auraient pas pu atteindre ce taux. M. [REDACTED] de la DDTM de Vendée, me confirme ce constat : "L'échéance était à l'origine de 2025, mais on s'est vite aperçu au niveau national que beaucoup de communes n'atteindraient pas ce cap, notamment en Ile-de-France et en PACA où certaines communes étaient encore à 2% en 2020. [...] peu importe que les communes aient atteint dans le délai légal ou pas, le dispositif continuera de s'appliquer jusqu'à ce que les communes atteignent le taux légal qui leur est fixé par la loi"⁹⁶.

La France compte, ainsi, 5,4 millions de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2024, soit presque 16% de l'ensemble des résidences principales. A titre de comparaison, elle comptait 300.000 logements sociaux en 1955⁹⁷. Aujourd'hui, les logements sociaux sont plus diversifiés, ils intègrent les logements HLM, les BRS, PSLA, IML⁹⁸. Le parc locatif social compte 400.000 logements en PLAI soit moins de 7% du parc locatif social, mais 24% des constructions de logements sociaux. Les PLUS représentent l'immense majorité des logements locatifs sociaux en France : 86% du parc social et 58% de la production annuelle. Enfin les logements en PLS représentent 7% du parc locatif social et 18%

⁹¹L-65-I, loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) - numéro 2022-217, Légifrance, modifiant L-302-5-III du code de la construction et de l'habitation

⁹²L-68-III, loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) - numéro 2022-217, Légifrance

⁹³L-69, loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) - numéro 2022-217, Légifrance, créant L-302-8-1-I du code de la construction et de l'habitation

⁹⁴Ministre chargé de la Ville et du logement, "Synthèse de Contrat de Mixité Sociale" [en ligne], Agence Citizen Press, février 2023, [consulté le 20/04/2025], [Synthese_Contrat_mixite_sociale_2022_0.pdf](#), page 2

⁹⁵Vie Publique, [consulté le 10/02/2025], [Logement social : la loi SRU en 6 questions | vie-publique.fr](#)

⁹⁶Entretien téléphonique du 22/01/2025 avec M. [REDACTED] : Responsable de l'unité Politique de l'Habitat Logement Social à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Vendée

⁹⁷L'Union Sociale Pour l'Habitat, "Les HLM en Chiffre", *Collection des Cahier Union Social de l'Habitat*, [en ligne], aout 2024, numéro 136, page 7 (ces chiffres portent seulement sur le champ des résidences principales)

⁹⁸L-302-5-IV - code la construction et de l'habitation, Légifrance

des constructions (données de 2020)⁹⁹. Aujourd’hui, plus de 2150 communes sont assujetties aux obligations du dispositif SRU. 1161 d’entre elles sont déficitaires. 846 communes atteignent leur taux cible de 25% ou 20%, et 152 communes sont exemptées¹⁰⁰.

La mixité sociale par le logement, est donc, un enjeu historique en France qui s'est formalisé à travers le cadre législatif. Sa mise à l'agenda par le législateur vise à stopper la ségrégation urbaine en France. La France combine deux outils pour favoriser la mixité sociale par le logement : la déconcentration des logements sociaux, et la construction d'une offre de logement accessible partout sur le territoire. L'ampleur nationale de ces deux dispositifs et leur échelle d'application locale (communale et infra-communale) révèlent l'importance politique accordée à la mixité sociale.

III- Une approche sociologique de la mixité sociale et sa place en ruralité permettant une démystification de la notion

Lors d'échanges au sein de mes différents groupes sociaux (amicaux, familiaux, professionnels et universitaires) le sujet de la mixité sociale intéresse. Cependant, mes interlocuteurs mentionnent, la plupart du temps, que l'enjeu de la mixité sociale concerne les villes mais pas les territoires ruraux où "tout le monde se connaît" et où règne une bonne entente entre tous. Les territoires ruraux sont perçus comme l'exemple d'une mixité sociale réussie. Les différentes classes sociales sont spatialement proches (du fait de la dimension restreinte de la commune rurale) et se côtoient : Les petits patrons, les artisans, et commerçants, les employés et ouvriers se croisent, échangent et peuvent se regrouper dans des cercles amicaux. Ainsi, ce Mémoire portant sur la mixité sociale par le logement en Vendée, a-t'il sa raison d'être ? La réponse à sa problématique est-elle une évidence ? Cette mixité sociale en ruralité, je l'aperçois et le sociologue Benoit COQUART confirme cette réalité : "*Même si sur le papier, ils n'appartiennent pas à la même classe sociale, [...] dans la vie de tous les jours, ceux qui sont proches dans l'espace social se ressemblent [...]. Pour s'en convaincre, il n'y a qu'à observer la récurrence des unions entre hommes artisans ou petits patrons et femmes employées ou ouvrières, ou encore étudier comme je l'ai fait les compositions transclasses des clans d'amis ou bandes de potes*"¹⁰¹. La dimension spatiale de la commune rurale permet cette mixité sociale : les individus peu nombreux se concentrent sur un espace restreint. La commune rurale est-elle, alors, cette micro-société idéale où la mixité sociale est une réalité ? Bien que ces deux caractéristiques spécifiques des communes rurales (population réduite : "société à taille humaine" et territoire restreint) favorisent la mixité sociale, la réalité doit être prise dans son ensemble.

Ainsi, cette "supposée" mixité sociale en ruralité doit faire l'objet d'une précision, même si elle n'est pas déterminante dans ce Mémoire et s'écarte, en partie, de la grille d'analyse seulement économique de la mixité sociale. Selon Pierre Bourdieu l'appartenance à une classe sociale résulte d'un cumul plus ou moins élevé de 3 capitaux : économique (revenu et patrimoine), sociale (réseaux, connaissances, carnet d'adresses) et culturel (niveau d'étude, voyage, langue étrangère, arts, ...)¹⁰². Ce dernier, le

⁹⁹ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, page 10

¹⁰⁰Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, [consulté le 05/05/2025], [L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain \(SRU\) | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#), les communes exemptées peuvent l'être au titre d'une de ces 3 conditions : inconstructibilité de leur territoire ou faible attractivité, ou faible tension sur le marché de la demande de logement social.

¹⁰¹COQUART Benoit, *Ceux qui restent : Vivre dans les campagnes en déclin*, La Découverte, 2019, pages 35 et 36.

¹⁰²Lumni, [15/04/2025], [Les 4 capitaux de Pierre Bourdieu - Vidéo | Lumni](#)

capital culturel, ne doit pas être mésestimé par rapport aux deux premiers. En ruralité la dimension culturelle du capital est singulière et doit être soulignée. En effet, les jeunes en réussite scolaire souhaitant poursuivre vers un chemin universitaire sont dans l'obligation de quitter leur commune pour rejoindre la ville. En prenant cette décision, la plupart rompent leurs relations avec leurs groupes d'appartenance locaux (amicaux, sportifs, loisirs ...). La dimension de violence symbolique est appropriée à cette rupture¹⁰³. Cet éloignement mène le jeune à rompre ces relations pour en construire de nouvelles. En effet, le jeune étudiant ne rentre que rarement voire plus dans sa commune du fait de l'éloignement géographique de ses études. De plus, après sa formation, il ne trouvera pas d'emploi dans sa commune mais dans les villes : surreprésentation des emplois de cadre et professions intellectuelles supérieures dans les métropoles et les villes, et sous-représentation de ces emplois en ruralité (voir partie 2-I). Les jeunes poursuivant leurs études (Université) quittent, donc, leur commune rurale. A l'inverse les jeunes qui "restent" suivent une scolarité plus professionnalisaante et commencent à travailler plus tôt. Cette dynamique, bien qu'à nuancer, peut induire une forme de délégitimation de la réussite scolaire. La mixité sociale en ruralité est plutôt une réalité en termes de capital économique (pauvres et riches s'entremêlent), mais peut-être moins en termes de capital culturel. Cette hypothèse sur la place du capital culturel en ruralité est évoquée par le sociologue Benoit COQUART : "[En ruralité] le diplôme en lui-même n'est pas un gage de prestige social. A l'opposé sont louées les scolarités courtes et concrètes qui permettent justement d'échapper rapidement à l'école"¹⁰⁴. Il apparaît donc primordial de réformer l'école et ses apprentissages qui ne valorisent et ne reconnaissent qu'une sorte de capital culturel. Il semble majeur d'implanter des campus d'universités dans des villes moyennes, des sous-préfectures. Ces deux mesures permettraient de renforcer l'égalité des chances et de diminuer les inégalités scolaires.

La mixité sociale dans son sens restrictif : critère du revenu, pourrait sembler, par contre, davantage atteinte. Mais cette supposition d'une mixité sociale idéale et aboutie dans les communes rurales est démentie et nuancée par Benoit Coquart¹⁰⁵. Il m'est possible de démentir à l'échelle de ma commune cette croyance de mixité sociale idéale en ruralité. Ainsi, le stigmate de "cassos" va être assigné à des personnes précaires et sans-emploi amenant une marginalisation de celles-ci. De plus, les premiers programmes de logements sociaux se sont concentrés au nord de la commune. Cette zone concentrant des ménages à faibles revenus a été un temps surnommé : "Le petit Malakoff", du nom du quartier populaire de Nantes : Malakoff. La stigmatisation des plus précaires et d'un "mini-quartier populaire" (engendrée par la concentration de logements sociaux), peut donc également se produire dans les communes rurales, mettant alors à mal cet idéal de mixité sociale. Par ailleurs, L'INSEE en produisant des cartographies à l'échelle infra-communale, montre que dans cette commune une partie des logements sociaux se concentrent sur une zone bien spécifique, cette même zone se superposant avec la proportion la plus élevée de "ménages en situation de pauvreté". Le reste de la commune dispose à l'inverse de peu, voire pas de logements sociaux et d'une plus faible proportion de ménages à faible revenu (ANNEXE 5). La mixité sociale par le logement est alors infirmée par cette superposition de cartographies, révélant que même dans les communes rurales, les logements sociaux et les ménages

¹⁰³ Définition Violence symbolique (concept du sociologue Pierre Bourdieu) : Mécanisme de domination sociale où un groupe social impose aux autres groupes des choix, des opinions, des comportements, en les faisant passer pour légitimes et universels alors qu'ils sont situés socialement.

Source : La Sociothèque, "Bourdieu Violence symbolique, qu'est-ce que c'est?", 05/05/2017, [BOURDIEU - Violence Symbolique, qu'est-ce que c'est ?](#)

Résumé personnel : imposition des préférences d'une classe sociale aux autres, ces préférences devenant la norme, favorisant alors la classe sociale en question et renforçant sa position dominante sur les autres qui sont désavantagés sans forcément en être conscient. Cette violence est immatérielle.

¹⁰⁴COQUART Benoit, *Ceux qui restent : Vivre dans les campagnes en déclin*, La Découverte, 2019, page 89

¹⁰⁵COQUART Benoit, *Ceux qui restent : Vivre dans les campagnes en déclin*, La Découverte, 2019, pages 180 à 183

précaires sont concentrés et stigmatisés. Cette dynamique se retrouve également dans les villes et les autres communes comme La Roche-sur-Yon (ANNEXE 6).

En parallèle, la superposition spatiale de différentes classes sociales ne suffit pas à établir entre elles des relations, à dépasser les distances sociales. Même si la mixité sociale est parfaitement réalisée à l'échelle d'un quartier, cela ne garantit en rien un brassage social. En effet, les relations sociales restent sélectives et s'établissent en fonction des similitudes entre individu. On peut mélanger des populations différentes en agissant sur l'offre de logement mais on ne peut pas les forcer à se côtoyer. Les sociologues Marie-Hélène BACQUE et Eric CHARMES soulignent ce constat : “*dès les années 70, à partir d'enquêtes sociologiques conduites dans des immeubles de bailleurs sociaux, des auteurs comme Jean Claude CHAMBOREDON ou Michel PINCON avaient montré que la proximité spatiale ne produisait pas forcément de la proximité sociale et pouvait même être sources de conflits autour de normes non partagées*”¹⁰⁶. Le communautarisme est un phénomène naturel, à l'inverse de la mixité. L'humain se rapproche de ceux qui lui ressemble, et a peur de l'inconnu, du différent. Cette supposition se confirme à travers les réponses à la question 7 de mon questionnaire : “Selon vous, la mixité est-elle un comportement naturel chez l'Homme ?”. 56% des sondés répondent défavorablement à cette question (68 plutôt pas d'accord et 4 pas d'accord sur 130 réponses)¹⁰⁷. Pourtant : 61,7% des sondés se disent favorables à la mixité sociale et 36,7% se disent plutôt favorables. De même, 95% des sondés se déclarent prêts à vivre dans un secteur accueillant une population socialement diversifiée¹⁰⁸. Ces résultats montrent l'attachement à la mixité sociale et la connaissance de sa difficulté. La sociologue Sandrine LEVASSEUR confirme cette difficulté de la mixité : “*Mélanger les populations n'allait pas de soi. Côtoyer des gens qui ne sont pas d'un même niveau socioculturel ou d'origines différentes, cela peut être difficile*”¹⁰⁹. La mixité sociale peut même être source de conflits autour de normes, codes différents entre groupes sociaux. Pierre Bourdieu utilise le terme d'Habitus pour désigner cet ensemble de normes, valeurs, croyances, propres à chaque groupes sociaux et transmis dès l'enfance à l'individu. Chaque classe sociale possède le sien. Cette cohabitation de classes sociales pouvant conduire à des tensions est évoquée par la sociologue Sandrine LEVASSEUR : “*Des travaux réalisés sur l'implantation de logements sociaux dans les beaux quartiers parisiens ont montré que les tensions sociales mais surtout raciales y étaient fortes*”¹¹⁰.

Toutefois, la mixité sociale par le logement est aussi utilisée pour homogénéiser les normes, valeurs codes de ces classes. C'est notamment l'idée d'un mimétisme des plus pauvres sur les codes sociaux de la classe moyenne, érigée comme référence. Cette place centrale donnée à la classe moyenne dans les politiques publiques de mixité sociale concernant le logement provient du statut, de la représentation idéale de celle-ci. Elle est perçue comme détentrice des bons codes sociaux : emploi (actif), intégrée, autonome, ouverte ... La sociologue Stéphanie VERMEERSCH, confirme cette vision de la classe moyenne dans les politiques publiques relevant de la mixité sociale par le logement : “*Les classes moyennes sont un élément clé de ce système [...] parce qu'elles montrent en exemple des modes*

¹⁰⁶BACQUE Marie-Hélène et CHARMES Eric, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 56

¹⁰⁷SAUVAGET Gabin, “Questionnaire sur la mixité sociale et le logement”, question 7, 130 répondants, 04/2025, [ANNEXE 3](#)

¹⁰⁸SAUVAGET Gabin, “Questionnaire sur la mixité sociale et le logement”, questions 8 et 10, 130 répondants, 04/2025, [ANNEXE 3](#)

¹⁰⁹LEVASSEUR Sandrine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 107

¹¹⁰LEVASSEUR Sandrine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 56

*de vie censés être plus favorables à l'intégration sociale ou professionnelle*¹¹¹. Par effet de mimétisme permis par leur proximité spatiale la classe populaire prendrait les codes, normes, valeurs de la classe moyenne et pourraient ainsi sortir de la pauvreté. Cela se traduit par des politiques publiques de mixité sociale par le logement qui ciblent, donnent une place centrale à la classe moyenne. Par exemple les NPNRU et PNRU rénovant et modifiant les QPV, produisent de nouveaux logements (locatif privé, accession sociale, ...) dans ces quartiers à destination de la classe moyenne. De même, les logements sociaux d'Action Logement réservés aux salariés à faible revenu et les locatifs sociaux PLS et PLUS visent la classe moyenne. Enfin, les programmes d'aide à l'accession à la propriété comme : les Prêt à taux Zéro, le Bail réel Solidaire, le Prêt social Location Accession, ciblent aussi ces ménages.

Cette vision de la mixité sociale s'avère simpliste et porteuse de préjugés. Celle-ci repose sur l'hypothèse "d'effet de quartier" : le fait d'habiter un quartier concentrant une population pauvre serait socialement pénalisant¹¹². Cette théorie justifie la déconcentration des ménages précaires dans les quartiers populaires (QPV). Pourtant le déplacement des ménages pauvres vers des quartiers moins pauvres ne change en rien leur condition socio-économique. La sociologue Christine LELEVRIER confirme la fragilité de cette notion "*S'il y a des effets de quartiers que la mixité [sociale] pourrait atténuer, comment expliquer alors que le déplacement des ménages pauvres vers des quartiers plus mixtes, effectués dans les politiques américaines, change si peu de chose à leur destin ?*"¹¹³. Cette théorie explique la pauvreté des ménages par leur concentration. Elle ne prend pas en compte les enjeux d'inégalités et de reproduction sociale de la pauvreté. Cette vision de la mixité sociale par le logement et ses politiques publiques ne viennent ni remettre en cause cette mécanique d'inégalité ni ses origines. Elle vient, en outre, affranchir la classe aisée de l'impératif de mixité sociale. Cette classe sociale est pourtant, elle aussi, spatialement concentrée. Mais cette concentration est voulue et choisie, à l'inverse des ménages précaires. La sociologue Stéphanie VERMEERSCH pointe du doigt cette non-mixité choisie par une partie des ménages aisés : "*En clair les classes supérieures ont en fait cette franchise d'assumer spatialement leur mépris social : elles se renferment dans quelques quartiers et ne cherchent pas à croiser celles et ceux qu'elles jugent indésirables*"¹¹⁴. Cette situation renvoie à un refus de la mixité sociale, un entre-soi s'incarnant dans les quartiers privés, les gated communities (quartier fermé pour population aisée). Pourtant La déségrégation (la déconcentration d'une classe sociale) concerne davantage les ménages précaires que les ménages aisés. Seul les quartiers populaires (QPV) sont concernés par les PNRU et NPNRU. Le sociologue Eric CHARMES évoque ce coût des politiques de déségrégation supportés exclusivement par les ménages précaires : "*La déségrégation à des coûts [...]. Or ces coûts sont imposés de manière disproportionnée aux plus pauvres. Il est rare en effet que les politiques de mixité contraignent des ménages aisés à déménager*"¹¹⁵.

Enfin, la concentration de ménages précaires produit certes des effets néfastes et délétères que nous ne remettons pas en cause ici, mais elle apporte aussi des avantages à ses habitants. Les politiques publiques de mixité sociale en déconcentrant et déplaçant les ménages précaires (PNRU et NPNRU dans les QPV) viennent détruire les mécanismes de solidarité et leurs groupes sociaux (amis, voisins,

¹¹¹VERMEERSCH Stéphanie, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 5, page 114

¹¹²AUTHIER Jean-Yves, BACQUE Marie-Hélène Bacqué Marie-Hélène, *Recherche : Le quartier*, La Découverte, 2007, chapitre 14 : "Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse"

¹¹³LELEVRIER Christine, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 2, page 45

¹¹⁴VERMEERSCH Stéphanie, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 5, page 114

¹¹⁵CHARMES Eric, "Pour une approche critique de la mixité sociale, redistribuer les ressources ou les populations ? ", *la Vie des idées* [en ligne], 10/03/2009, [consulté le 15/04/2025] : [Mixit, espaces publics et redistribution](#), page 5

connaissances...). En effet, la construction de liens sociaux et de mécanismes de solidarité est facilitée lorsque la population est homogène (une même classe sociale). Les normes, valeurs sociales présentes, sont similaires. L'intégration, la création de relations est alors plus simple et facilite cette solidarité intra-quartier où tous vivent la même situation. Cette dynamique est présente dans les QPV où se déploient des mécanismes d'entraide. Les déménagements imposés dans le cadre de PNRU, NPNRU avec la démolition de logements sociaux impactent les locataires du parc social. Ces déménagements peuvent être considérés comme forcés car au bout de 3 refus de propositions de relogement le ménage perd son droit d'occupation du logement social¹¹⁶. Les ménages relogés arrivent dans un nouveau logement et environnement plus diversifié socialement (hors QPV), les normes sociales ne sont plus les mêmes. L'intégration du ménage dans ce nouvel environnement n'est pas évidente. Celui-ci perd son capital social et doit repartir de zéro : création de nouvelles connaissances, ... En outre, les mécanismes de domination peuvent s'en trouver renforcés et engendrer le repli sur soi du ménage précaire déplacé. Le géographe Matthieu GIROUD souligne cet aspect négatif de la mixité sociale par le logement : *"La mixité sociale [...] conduit souvent au contrôle des classes populaires et de leurs modes d'appropriation du quartier"*¹¹⁷. Enfin, la concentration des ménages précaires est aussi un moyen d'être visible et de porter des revendications (notamment dans la sphère politico-média-tique). Les mêmes réalités et difficultés vécues par le groupe permettent de créer une force collective pour porter des revendications. La fragmentation du groupe par le relogement vient mettre un frein à cette dynamique de revendications communes.

Toutefois, la mixité sociale, le mélange des catégories sociales sur le plan spatial, par le logement permet de rencontrer, connaître celui qui ne nous ressemble pas. Cette connaissance et compréhension de "l'autre" contribue, selon le sociologue Eric CHARMES, à l'acceptation des politiques publiques de solidarité et de redistribution par la société : *"Si la mixité apparaît comme un objectif difficilement discutable, c'est parce que la possibilité même d'imaginer des politiques de redistribution [...], paraît conditionnée par l'expérience physique de la société dans toute sa diversité"*¹¹⁸. Des enquêtes anthropologiques menées aux Etats-Unis, montrent que les personnes ayant grandi dans un environnement aisné sans avoir côtoyé de personnes précaires et défavorisées, ont davantage des réactions de défiance vis-à-vis de ces publics¹¹⁹.

Ainsi, la mixité sociale permet la cohésion de la société. Le logement est un des principaux moyens pour renforcer la mixité sociale. La mixité sociale par le logement est portée par la loi et devient une priorité nationale avec la loi SRU. Elle s'incarne dans le logement par la construction de logements sociaux sur tout le territoire et une déconcentration des logements sociaux, des ménages précaires. En ruralité, la mixité sociale est aussi un enjeu, elle n'est pas acquise. L'étude du département de la Vendée permet d'éclairer cette dimension rurale de la mixité sociale et la manière dont le logement vient l'impacter.

¹¹⁶L-442-6 - code la construction et de l'habitation, Légifrance

¹¹⁷GIROUD Matthieu, "Mixité, contrôle social et gentrification", *La Vie des Idées*, [en ligne], le 03/11/2015, [consulté le 15/04/2025], [Mixité, contrôle social et gentrification - La Vie des idées](#), page 7

¹¹⁸CHARMES Eric, "Pour une approche critique de la mixité sociale, redistribuer les ressources ou les populations ? ", *la Vie des idées* [en ligne], 10/03/2009, [consulté le 15/04/2025]: [Mixit, espaces publics et redistribution](#), page 8

¹¹⁹CHARMES Eric, "Pour une approche critique de la mixité sociale, redistribuer les ressources ou les populations ? ", *la Vie des idées* [en ligne], 10/03/2009, [consulté le 15/04/2025]: [Mixit, espaces publics et redistribution](#), page 8

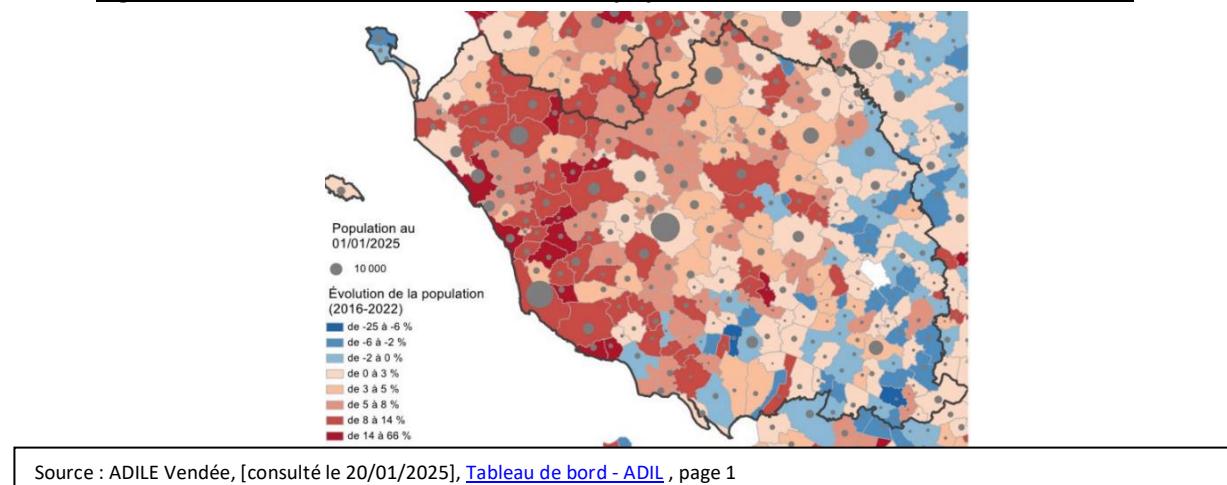
Partie 2 : Un état des lieux de la mixité sociale par le logement en Vendée révélant un bilan contrasté

I- La Vendée un territoire dynamique avec de faibles inégalités occultant un déficit en logements sociaux

La Vendée est considérée comme un département rural selon l'INSEE. Elle compte seulement 25 communes de plus de 5.000 habitants sur 250, les 2/3 de ses habitants résident dans une commune rurale¹²⁰. Mais sa population augmente fortement : 706.000 habitants en 2022, contre 671.000 en 2016 (plus 35.000 habitants) et sa densité se rapproche de la moyenne nationale : 104 habitants par km² contre 106 à l'échelle nationale. Aussi ce département peut être qualifié de "semi-rural".

Cette forte croissance démographique est supérieure aux croissances démographiques nationales et régionales. Elle s'explique par un solde migratoire positif¹²¹. La population augmente de 5,3% en Vendée entre 2016 et 2022 contre 2,1% à l'échelle nationale et 3,8% à l'échelle régionale¹²². Cependant, comme le montre la carte, cette augmentation de population se concentre sur le littoral et l'ouest du département, l'est Vendée perd des habitants.

Figure 5 : Carte montrant l'évolution de la population vendéenne entre 2016 et 2022.



Cette croissance démographique globale n'empêche pas un vieillissement de la population vendéenne : 11% de la population départementale a plus de 75 ans contre 9,3% à l'échelle nationale (2017)¹²³.

En termes d'emploi, la Vendée a un faible taux de chômage : 5,3% au 1^{er} trimestre 2024. Ce chiffre cache, toutefois, des disparités importantes entre le sud et le nord du département, comme le montre la carte ci-dessous. La zone d'emploi Les Herbiers-Montagu totalise un taux de chômage de 3,7% au

¹²⁰INSEE, [consulté le 15/03/2025], <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5358686>

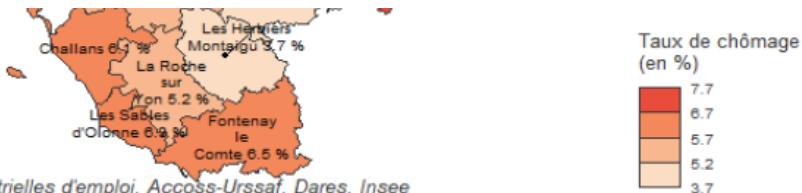
INSEE, "Recensement de la population - Populations de références en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025 – Vendée 85", [en ligne], 12/2024, [consulté le 03/05/2025], pages 10 à 17, tableau 3

¹²²ADILE Vendée, [consulté le 20/01/2025], [Tableau de bord - ADIL](#), page 1

¹²³Conseil Départemental de la Vendée et Préfecture de Vendée, "Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée : 2022-2027", Les dynamiques du territoire en chiffres, [en ligne], 2022, [consulté le 15/01/2025], page 17

premier trimestre 2024, celle de La Roche-sur-Yon un taux de 5,2% contre 6,3% pour celle des Sables-d'Olonne, et 6,5% pour celle de Fontenay-le-Comte¹²⁴.

Figure 6 : Carte évoquant le taux de chômage par zone d'emploi en Vendée au 1er trimestre 2024.



Source : estimations trimestrielles d'emploi, Accoss-Urssaf, Dares, Insee

Source : DREETS Pays de la Loire, "Taux de chômage localisé par département et zone d'emploi au premier trimestre 2024", Carte : Taux de chômage par zone d'emploi en Pats de la Loire au 1^{er} trimestre 2024, [en ligne], 2024, [consulté le 15/04/2025], page 3 (contenu adapté)

Ce faible taux de chômage du nord Vendée peut s'expliquer par sa forte industrialisation (industrie agro-alimentaire : Maitre Coq, Sodebo, Fleury-Michon, ...), et sa proximité avec les bassins d'emploi de Nantes et Cholet. En parallèle, la Vendée ne compte que 5% de cadres et professions intellectuelles supérieures contre 16% et 15% d'employés et d'ouvriers, et plus de 35% de retraités¹²⁵. Ces proportions des catégories socio-professionnelles et le solde migratoire élevé en Vendée témoignent de la forte demande de main-d'œuvre dans l'industrie et de l'attrait des seniors pour le littoral. Le taux de chômage en Vendée coïncide avec le faible taux de pauvreté : 9%, contre 15% à l'échelle nationale et 11% à l'échelle régionale¹²⁶. Il est même de 6% sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Terres de Montaigu¹²⁷.

Le faible chômage, et la faible pauvreté contribuent à faire de la Vendée un des départements les plus égalitaires de France. Les 10% les plus riches ont un revenu 2,5 fois supérieur aux 10% les plus pauvres en Vendée, contre 3,5 fois supérieur à l'échelle national (rapport interdécile)¹²⁸. Le quasi plein-emploi en Vendée contribue à diminuer ces inégalités. Les ménages modestes et aisés sont moins éloignés en termes de niveau de vie et peuvent ainsi davantage se mélanger. La mixité sociale s'en trouve renforcée. Il convient toutefois de nuancer ces propos, la population sur le littoral est plus aisée que la moyenne départementale, les inégalités sont plus importantes sur ce territoire. A l'inverse de l'est et du sud Vendée où la population est moins aisée mais plus égalitaire¹²⁹.

Concernant le logement, la Vendée compte 316.000 ménages : 1/3 de familles, 1/3 de personnes seules et 1/3 de couples sans enfant. En moyenne un ménage vendéen compte 2,17 personnes

¹²⁴DREETS Pays de la Loire, "Taux de chômage localisé par département et zone d'emploi au premier trimestre 2024", Tableau : Taux de chômage par zone d'emploi et évolution par rapport au trimestre précédent et sur un an, [en ligne], 2024, [consulté le 15/04/2025], page 2

¹²⁵INSEE, [18/05/2025], [Dossier complet – Département de la Vendée \(85\) | Insee](#), tableau POP T5 – Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle"

¹²⁶ADILE Vendée, [consulté le 20/01/2025], [Tableau de bord - ADIL](#), page 1

¹²⁷INSEE, [consulté le 15/04/2025], [Comparateur de territoires – Comparez les territoires de votre choix - Résultats pour les communes, départements, régions, intercommunalités... | Insee](#), tableaux : Population, Logement et Revenus

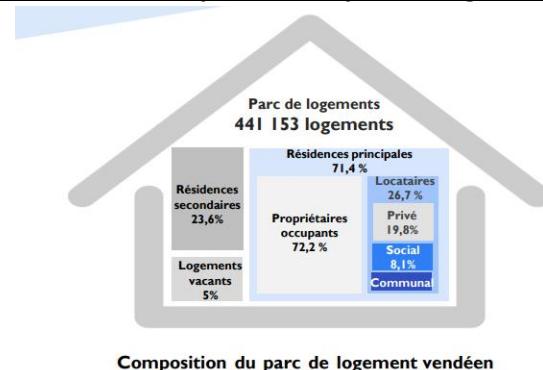
¹²⁸ROBELET Guillaume, "Revenus : la Vendée est le département le moins inégalitaire de France", *Ouest France*, [en ligne], 09/06/2023, [consulté le 20/02/2025], [Revenus : la Vendée est le département le moins inégalitaire de France](#)

INSEE, [consulté le 20/02/2025], [Niveaux de vie – France, portrait social | Insee](#), Figure 1 : Distribution du niveau de vie annuel et indicateurs d'inégalités de 1998 à 2019

¹²⁹HOLLEVILLE Clémence, "Inégalités sociales : « Il ne faut pas avoir une vision enchantée de l'homogénéité de la Vendée »", *Ouest France*, [en ligne], 09/06/2023, [consulté le 20/02/2025], [Inégalités sociales : « Il ne faut pas avoir une vision enchantée de l'homogénéité de la Vendée »](#)

(2021)¹³⁰, contre 2,27 en 2011¹³¹. On parle alors de “phénomène de desserrement des ménages”. Cette situation renforce la demande de logement, à population constante. La Vendée compte 441.000 logements dont 71,5% de résidences principales (315.000), 23,5% de résidences secondaires (104.000), et 5% de logements vacants. Parmi les résidences principales 72% sont occupées par des propriétaires occupant et 27% par des locataires. Le parc de location privé compte 63.000 logements et le parc locatif social vendéen 25.500 logements, soit 8% des résidences principales du département¹³².

Figure 7 : Infographie détaillant la composition du parc de logements vendéens en 2024.



Source : Observatoire Départemental de l’Habitat et de l’Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 2 : [Panorama_logement_social.pdf](#)

En parallèle, la Vendée est un département où le droit de propriété demeure solidement ancré dans la culture locale. L’idéal d’habiter dans sa propre maison reste fort. Le département compte, ainsi, 72% de propriétaires occupant contre 58% à l’échelle nationale¹³³ et près de 84% des résidences principales sont des maisons individuelles contre 56% à l’échelle nationale¹³⁴. Cette caractéristique se retrouve dans le parc social du département qui fait figure d’exception à travers sa forte proportion de logements individuels (maisons) : 47% du volume du parc contre 15% à l’échelle nationale. Toutefois, cette proportion de logements sociaux individuel décroît au profit du logement social collectif. En effet, la loi Climat et Résilience, du 22/08/2021, fixe deux objectifs ambitieux : la division par deux d’ici 2030 du rythme de l’artificialisation des sols, et une zéro artificialisation nette d’ici 2050¹³⁵. Les communes sont donc obligées de limiter leur étalement sur les terres agricoles périphériques. Elles doivent construire dans les “dents creuses” : espaces nus, non utilisés déjà dans la ville, et construire en hauteur. En parallèle, il n’est pas envisagé de reconstruire de “grands ensembles” qui se sont avérés être de mauvais choix à posteriori. Ainsi, le changement s’amorce en Vendée, tant dans le parc privé que social, avec des plus petites parcelles dans les lotissements et la construction de petits collectifs (2 étages maximum).

Au niveau des logements sociaux la Vendée fait mauvaise figure. Le parc social vendéen est peu développé : 8% des résidences principales sont des logements sociaux contre plus de 14% à l’échelle

¹³⁰ADILE Vendée, [consulté le 20/01/2025], [Tableau de bord - ADIL](#), page 1

¹³¹Conseil Départemental de la Vendée et Préfecture de Vendée, “Plan Départemental de l’Habitat et de l’Hébergement de Vendée : 2022-2027”, Les dynamiques du territoire en chiffres, [en ligne], 2022, [consulté le 15/01/2025], page 17

¹³²Observatoire Départemental de l’Habitat et de l’Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 2

¹³³ADILE Vendée, [consulté le 20/01/2025], [Tableau de bord - ADIL](#), page 1

¹³⁴Conseil Départemental de la Vendée et Préfecture de Vendée, “Plan Départemental de l’Habitat et de l’Hébergement de Vendée : 2022-2027”, Les dynamiques du territoire en chiffres, [en ligne], 2022, [consulté le 15/01/2025], page 17

¹³⁵Vie Publique, [consulté le 25/04/2025], [Loi 22 août 2021 Climat et résilience convention citoyenne climat | vie-publique.fr](#), Titre : Le logement et l’artificialisation des sols

régionale et plus de 15% à l'échelle nationale. Le département est un des moins équipés de France, il se place “*parmi les dix départements au plus faible taux d'équipement*”, selon l'ADILE Vendée¹³⁶. La dynamique de construction de logements sociaux s'intensifie depuis plusieurs années pour rattraper ce retard. Ainsi, 20% des logements sociaux du département ont été construits après 2012, ce taux monte même à 47% pour l'EPCI Océan-Marais-de-Monts, 46% pour l'EPCI Challans-Gois-Communauté et 45% pour l'EPCI du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (ANNEXE 2). Le parc social du département est donc relativement récent et comprend peu de passoires thermiques : 1,7% des logements sociaux vendéens ont l'étiquette F ou G¹³⁷. Cette dynamique confirme que les bailleurs sociaux du département sont de plus en plus sollicités notamment par les communes vendéennes assujetties à la loi SRU et déficitaires. La Vendée compte 2 acteurs principaux et “locaux” du logement social : Vendée Habitat (office public de l'habitat) et La Compagnie du Logement à travers Vendée Logement (bailleur social, entreprise sociale de l'habitat). Vendée Habitat compte plus de 17.000 logements sociaux¹³⁸ et Vendée Logement plus de 8.000¹³⁹ sur le département. Ils représentent à eux deux la quasi-totalité des 25.685 logements sociaux en Vendée¹⁴⁰.

Ce manque de logements sociaux impacte les ménages à faible revenu qui doivent se loger dans le parc privé où les loyers sont plus élevés. La Vendée comptabilise 17.692 demandes de logements locatifs sociaux au 01/01/2025, contre 11.700 en 2016. La tension sur le parc social s'accroît : plus de 50% de demandes en 9 ans. Cela révèle l'impératif de construire massivement du logement social en Vendée¹⁴¹. D'autant plus qu'en 2024, seuls 2.536 logements sociaux ont été attribués face aux 17.000 demandes, soit 1 attribution pour 7 demandes (14% des demandeurs se voient attribuer un logement social)¹⁴². Et pour rappel, 75% des vendéens sont éligibles au logement social¹⁴³. Toutefois, la réalité est plus nuancée, les proportions varient selon les EPCI : La Roche-sur-Yon Agglomération possède un taux d'équipement de 17,9%, tandis que la Communauté de Communes de Vendée Grand Littoral atteint un taux de 3,5%¹⁴⁴ (ANNEXE 2). La ville de La Roche-sur-Yon est “suréquipée” par rapport à la moyenne départementale. Elle compte 7.900 logements sociaux (en 2022)¹⁴⁵, soit 1/3 du parc social vendéen, pour une population de 55.000 habitants (1 vendéen sur 8)¹⁴⁶.

Cette faible quantité de logement social dans le nombre total de résidences principales s'explique par plusieurs facteurs. Le nombre de propriétaires occupants en Vendée est élevé et peu de communes étaient concernées jusqu'à récemment par les obligations SRU (25% ou 20% de logements sociaux). En 2025, seules 18 communes sur 253 sont assujetties au dispositif SRU. Ces dernières sont regroupées dans 4 EPCI, elles ont intégré plus ou moins récemment le dispositif SRU.

¹³⁶Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 4

¹³⁷Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], pages 5 et 6

¹³⁸Vendée Habitat, [consulté le 15/05/2025], [Vendée Habitat - Acteur du logement et aménageur d'espaces urbains](#)

¹³⁹Vendée Logement, [consulté le 15/05/2025], [Vendée Logement : location de logements sociaux en Vendée](#)

¹⁴⁰Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 4

¹⁴¹Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 12

¹⁴²Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], pages 12 et 15

¹⁴³GUYOMARD Patrick, “ 75 % des Vendéens sont éligibles au logement social”, *Ouest France*, [en ligne], 04/02/2025, [consulté le 17/04/2025], [Logements sociaux : « la Vendée est sous tension »](#)

¹⁴⁴Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 4

¹⁴⁵La Roche-sur-Yon Agglomération, “Programme Local de l'Habitat 2023-2028”, Diagnostic territorial, [en ligne], 2023, [consulté le 01/05/2025], page 99

¹⁴⁶INSEE, [consulté le 04/05/2025], [Dossier complet – Commune de la Roche-sur-Yon \(85191\) | Insee](#), Tableaux POPTO-Population par grandes tranches d'âges, et LOG-T2-Catégorie et types de logements

Figure 8 : Tableau des années d'entrées des communes vendéennes dans le dispositif SRU¹⁴⁷.

EPCI avec des communes dans le dispositif SRU	Communes intégrant le dispositif SRU	Années d'entrées dans le dispositif SRU						
		2011	2013	2015	2017	2019	2024	2025
CA La Roche-sur-Yon Agglomération	La Roche-sur-Yon	X						
	Dompierre-sur-Yon	X						
	La Ferrière	X						
	Mouilleron-le-Captif	X						
	Aubigny-les-Clouzeaux				X			
	La Chaize-le-Vicomte			X				
	Venansault	X						
	Les Rives-de-l'Yon				X			
CA Les Sables d'Olonne Agglomération	Les Sables d'Olonne					X		
CC Challans Gois Communauté	Challans		X					
	Beauvoir-sur-Mer							X
	La Garnache							X
CA Terres de Montaigu	Montaigu-Vendée						X	
	La Bruffière						X	
	Rocheservière						X	
	Montréverd						X	
	Saint-Philbert-de-Bouaine						X	
	Cugand						X	

Parmi ces 18 communes, 2 sont exemptées (pour la période triennale 2023-2025)¹⁴⁸ : La Ferrière et Rives-de-l'Yon du fait de leur faible attractivité et leurs difficultés d'accès aux bassins de vie environnants¹⁴⁹. Par ailleurs, la ville de La Roche-sur-Yon est la seule des 18 communes à avoir atteint le taux des 25% fixé par la loi SRU. Ainsi, 15 communes sont dites déficitaires et ont des obligations triennales pour la période 2023-2025. Des communes parmi les plus peuplées du département n'intègrent pas le dispositif SRU : Aizenay (10.000 habitants), Fontenay-le-Comte (14.000), Saint-Gilles-Croix-de-Vie (8.000), Luçon (10.000) ou Les Herbiers (15.000) ¹⁵⁰, (ANNEXE 1). En effet, elles ne sont pas dans une Communauté d'Agglomération (plus de 50.000 habitants) dotée d'une ville centre de plus de 15.000 habitants.

En parallèle, cette faible proportion de logements sociaux pourrait également s'expliquer par une opposition politique au logement social. Des Maires ont pu refuser la construction de logements

¹⁴⁷ANNEXE 1 : Carte de la Vendée

Sources utilisées pour la réalisation du tableau :

- Mme. [REDACTED] Adjointe au responsable de l'unité politiques territoriales de l'habitat-DREAL Pays de la Loire, Mail : Réponse SRU en Vendée (1192H25NP), 19/05/2025.
- DREAL Pays de la Loire, "Fiche synthèse PLH Les Sables d'Olonne Agglomération 2023-2028", Volet social, [en ligne], 2023, [consulté le 10/05/2025], 3.2 : l'offre locative social : la programmation locative sociale, page 4
- Challans Gois Communauté, "Programme Local de l'Habitat 2020-2025 : Diagnostic", [en ligne], 11/07/2019, [consulté le 10/05/2025], page 12

¹⁴⁸L-302-5-III-1 - code la construction et de l'habitation, Légifrance

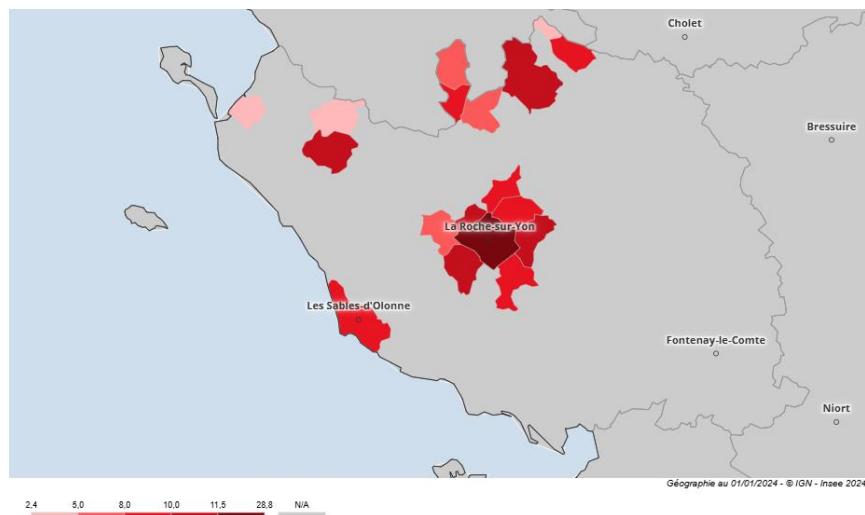
¹⁴⁹Décret modifiant le décret numéro 2023-601 du 13/07/2023 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L302-5 du CCH, en application du III du même article, au titre de la période triennale 2023 à 2025, numéro 2023-1314, Légifrance

¹⁵⁰INSEE, "Recensement de la population, populations de références en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025", [en ligne], 12/2024, [consulté le 03/05/2025], pages 10 à 17, tableau 3

sociaux par idéologie. Ce refus vise à s'opposer à l'accueil des ménages précaires dans leur commune en excluant une partie de la population par le coût du foncier et le non-équipement en logements sociaux. Cette forme d'opposition à la mixité sociale repose, selon le sociologue Thomas KIRSZBAUM, sur un refus de voir s'installer des catégories de population différentes : "*l'image de communes politiquement conservatrices, dont les piétres résultats au regard de l'article 55 de la loi SRU pourraient refléter le souci de protéger une identité considérée*"¹⁵¹.

Ces différents facteurs pourraient expliquer la faible proportion de logements sociaux dans le département et les communes assujetties à la loi SRU. Ces communes ont des taux d'équipement de 2.4% à 28,7%. La ville-préfecture de La Roche-sur-Yon dépasse les 28%, et l'objectif SRU des 25%. Ensuite, les communes d'Aubigny-les-Clouzeaux, La Chaize-le-Vicomte, Mouilleron-le-Captif, Challans et Montaigu-Vendée comptent 11,5% à 10% de logements sociaux. Les communes de La Bruffière, Rocheservière, Dompierre-sur-Yon, La Ferrière, Rives-de-l'Yon, et Les Sables-d'Olonne ont 8% à 10% de logements sociaux. Les communes de Saint-Philbert-de-Bouaine, Montréverd et Venansault sont entre 5% et 8%. Enfin les communes de Cugand, La Garnache et Beauvoir-sur-Mer ont un taux d'équipement inférieur à 5%¹⁵² (ANNEXE 1).

Figure 9 : Carte du taux d'équipement des communes vendéennes assujetties au dispositif SRU.



Sources : Ministère de la Transition écologique, "Données-sru-data-gouv-maj2024", tableau excel : xlsx, [en ligne] mis à jour le 24/01/2025, [consulté le 10/05/2025], [Communes et inventaire SRU \(SRU\) - data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr/datasets/communes-et-inventaire-sru-sru/). M. ██████████ Chargé d'études ADILE 85, mail du 24/03/2025 : RE: Demande de précisions et de documents pour enrichir Mémoire, tableau excel : xlsx "RPLS"
Carte réalisée à partir du site de l'INSEE statistique locale

Ces communes assujetties à la loi SRU sont loin des obligations SRU et du seuil des 25% ou 20%. Elles sont réparties entre 4 EPCI qui ont chacun des réalités, des positionnements et des obligations triennales qui leur sont propres.

¹⁵¹KIRSZBAUM Thomas, "La sobriété renouvelle la fabrique des territoires", Revue Diagonal : *Revue des équipes d'urbanistes*, [en ligne], novembre 2021, numéro 213, [consulté le 20/04/2025], pages 16 à 19

¹⁵²Ministère de la Transition écologique, "Données-sru-data-gouv-maj2024", tableau excel : xlsx, [en ligne] mis à jour le 24/01/2025, [consulté le 10/05/2025], [Communes et inventaire SRU \(SRU\) - data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr/datasets/communes-et-inventaire-sru-sru/)

Indiquant les taux SRU au 01/01/2023 pour les communes de : AUBIGNY-LES CLOUZEAUX, BRUFFIERE, CHAIZE-LE-VICOMTE, CHALLANS, CUGAND, DOMPIERRE-SUR-YON, FERRIERE, MONTAIGU-VENDÉE, MOUILLERON-LE-CAPTIF, ROCHESERVIERE, ROCHE-SUR-YON, LES SABLES-D'OLONNE, MONTRÉVERD, RIVES DE L'YON, SAINT-PHILBERT-DE-BOUAINE, VENANSAUT

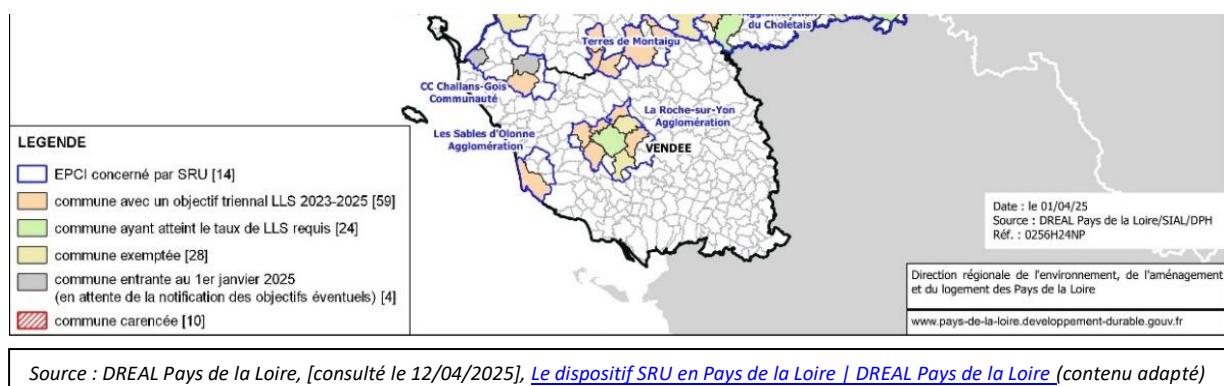
M ██████████ Chargé d'études ADILE 85, mail du 24/03/2025 : RE: Demande de précisions et de documents pour enrichir Mémoire, tableau excel : xlsx "RPLS"

Indiquant les taux d'équipement pour les communes de : BEAUVOIR-SUR-MER et LA GARNACHE.

II- Un déficit de logements sociaux dans les communes vendéennes, relevant pourtant du dispositif SRU, ralentissant la mixité sociale

Pour rappel, 18 communes vendéennes sont assujetties à la loi SRU. Parmi elles, seule la ville de La Roche-sur-Yon respecte la loi. Les communes de La Ferrière et Rives-de-l'Yon sont exemptées du plan triennal 2023-2025. Beauvoir-sur-Mer et La Garnache entrées au 01/01/2025, font l'objet d'un inventaire pour connaître leur nombre de logements sociaux et l'ampleur de leur déficit. Elles n'ont pas encore été assujetties aux objectifs triennaux. Ainsi, seulement 13 communes sont concernées en 2024 par le plan triennal : Aubigny-les-Clouzeaux ; La Chaize-le-Vicomte ; Dompierre-sur-Yon ; Mouilleron-le-Captif ; Venansault, Les Sables-d'Olonne, Challans, La Bruffière ; Cugand ; Montaigu-Vendée ; Rocheservière ; Montréverd et Saint-Philbert-de-Bouaine. Elles ont toutes des taux cible de 25% hormis Challans qui a un taux cible de 20%¹⁵³. La carte ci-dessous récapitule ces informations.

Figure 10 : Carte des communes SRU sur la période 2023-2025 en Vendée



Toutefois ces communes n'ont pas les mêmes objectifs fixés pour cette période triennale. Les communes déficitaires intégrant le dispositif SRU au cours d'une période triennale ont des objectifs de 10%. Ensuite pour leur première période triennale complète, le taux monte à 15% puis 25% pour la seconde période triennale complète et enfin 33% à partir de la troisième¹⁵⁴. Les objectifs sont donc progressifs et visent à ne pas mettre les communes entrantes déficitaires en difficulté dès le départ. De même, ces communes entrantes déficitaires ne sont pas soumises aux pénalités avant 3 ans. Les situations, contextes des communes assujetties aux obligations SRU sont donc différents.

Ainsi, La Roche-sur-Yon Agglomération comptait en 2022 : 9.500 logements sociaux, soit un taux d'équipement supérieur à 20%. Parmi ces 9.500 logements sociaux, 7.900 sont situés dans la commune de La Roche-sur-Yon soit plus des ¾ à l'échelle de l'Agglomération et 1/3 à l'échelle du département¹⁵⁵. Pour autant les 7 autres communes de l'Agglomération soumises à la loi SRU sont déficitaires. Elles ont, ainsi, dû verser près de 740.000€ entre 2014 et 2023 compte tenu de leur déficit de logements sociaux¹⁵⁶. La Communauté d'Agglomération prévoit donc la construction de 1.460 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) et 265 logements en accession sociale parmi les 6.177 constructions de

¹⁵³DREAL Pays de la Loire, [consulté le 12/04/2025], [Le dispositif SRU en Pays de la Loire | DREAL Pays de la Loire](#)

¹⁵⁴L-302-8-VII-et VIII - code la construction et de l'habitation, Légifrance

¹⁵⁵La Roche-sur-Yon Agglomération, "Programme Local de l'Habitat 2023-2028", Diagnostic territorial, [en ligne], 2023, [consulté le 01/05/2025], page 99

¹⁵⁶PIPELIER Nicolas, " Logements sociaux : les communes de l'Agglomération de La Roche-sur-Yon à l'amende", *Le Journal du Pays Yonnais*, [en ligne], 04/04/2024, [consulté le 20/05/2024], [Logements sociaux : les communes de l'Agglomération de La Roche-sur-Yon à l'amende](#)

logements anticipés pour 2023-2028¹⁵⁷. C'est presque une construction sur trois qui sera un logement social.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération a signé avec ses 7 communes déficitaires (sous le seuil des 25% de logements sociaux) et la préfecture un Contrat de Mixité Sociale (CMS) pour la période triennale 2023-2025. Parmi ces 7 communes, 3 ont obtenu une réduction de leurs objectifs de rattrapage : Mouilleron-le-Captif, Venansault et Dompierre-sur-Yon voient leur seuil abaissé de 33% à 25% pour la période 2023-2025¹⁵⁸. On parle, alors, de "Contrat de Mixité sociale abaissant". Dompierre-sur-Yon et Mouilleron-le-Captif doivent, ainsi, respectivement construire 80 logements sociaux sur cette période contre 106 et 105 initialement. Venansault doit construire 83 logements sociaux durant cette période au lieu de 109. A l'inverse, les communes : d'Aubigny-les-Clouzeaux et de La Chaize-le-Vicomte ne bénéficient pas d'un CMS abaissant. Elles conservent leur taux de rattrapage de 15% soit : 67 logements sociaux à construire pour Aubigny-les-Clouzeaux, et 37 pour La Chaize-le-Vicomte. En effet, ces communes sont considérées comme entrant dans leur première période triennale (La Chaize-le-Vicomte était exemptée lors de la précédente période triennale, et Aubigny-les-Clouzeaux était exemptée lors de toutes les périodes triennales précédentes) Enfin, les 2 communes exemptées pour la période 2023-2025 : Rives-de-l'Yon et La Ferrière, ont des objectifs volontaristes et doivent tout de même contribuer à la dynamique de déploiement de logements sociaux sur leur territoire¹⁵⁹. Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs de rattrapage des communes de La Roche-sur-Yon Agglomération dans le cadre du CMS 2023-2025.

Figure 11 : Tableau du CMS 2023-2025 des communes de La Roche-sur-Yon Agglomération.

```

graph LR
    A[Objectifs sans CMS (objectifs initiaux)] --> B[Logements sociaux manquants]
    A --> C[Objectifs notifiés]
    A --> D[Taux de rattrapage retenu]
    A --> E[Objectifs de rattrapage retenus]
    A --> F[Projets LS 2023-2025 recensés]
    B --> G[Objectifs avec CMS (objectifs finaux)]
    C --> G
    D --> G
    E --> G
    F --> G
  
```

The diagram illustrates the process of determining final CMS objectives from initial objectives. It shows a flow from 'Objectifs sans CMS (objectifs initiaux)' through several steps to reach 'Objectifs avec CMS (objectifs finaux)'. The steps involve 'Logements sociaux manquants', 'Objectifs notifiés', 'Taux de rattrapage retenu', 'Objectifs de rattrapage retenus', and 'Projets LS 2023-2025 recensés'.

Commmunes sans dérogation – soumises à un taux de rattrapage de 33%				
	Logements sociaux manquants	Objectifs notifiés	Taux de rattrapage retenu	Objectifs de rattrapage retenus
Dompierre-sur-Yon	321	106	25%	80
Mouilleron le Captif	318	105	25%	80
Venansault	331	109	25%	83
Commmunes nouvelles – soumises à un taux de rattrapage de 15 %				
Aubigny-Les Clouzeaux	448	67	15%	67
La Chaize le Vicomte	248	37	15%	37
Logements sociaux manquants		Objectif volontariste de rattrapage Projets LS 2023-2025 recensés		
Commmunes exemptées				
La Ferrière (taux initial 33%)	355		100	
Rives de l'Yon (taux initial 15%)	303		82	

Sources : DDTM 85 et Service Habitat et Hébergement

Source : La Roche-sur-Yon Agglomération, "Contrat de Mixité sociale 2023-2025", Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Agglomération, [en ligne], 2024, [consulté le 27/04/2025], Volet III, article 2 : Les objectifs du rattrapage pour la période 2023-2025, tableau page 777 (contenu adapté)

Ces communes de l'Agglomération ont augmenté plus ou moins massivement leur nombre de logements sociaux depuis leur entrée dans le dispositif SRU. La commune de Dompierre-sur-Yon comptait 88 logements sociaux en 2017 et 145 en 2022, celle de Mouilleron-le-Captif 105 en 2017 et 224 en 2022. La commune de Venansault a connu une augmentation beaucoup moins forte : 108

¹⁵⁷La Roche-sur-Yon Agglomération, "Programme Local de l'Habitat 2023-2028", Diagnostic territorial, [en ligne], 2023, [consulté le 01/05/2025], page 135

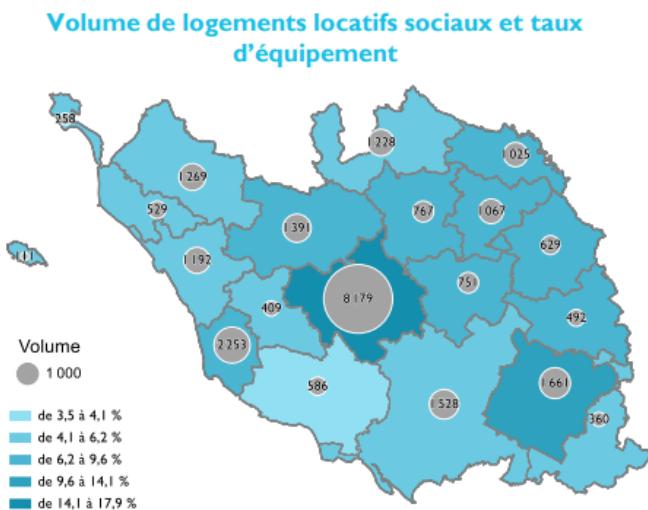
¹⁵⁸La Roche-sur-Yon Agglomération, "Contrat de Mixité sociale 2023-2025", Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Agglomération, [en ligne], 2024, [consulté le 27/04/2025], Volet III, article 2 : Les objectifs du rattrapage pour la période 2023-2025, tableau page 777

¹⁵⁹La Roche-sur-Yon Agglomération, "Contrat de Mixité sociale 2023-2025", Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Agglomération, [en ligne], 2024, [consulté le 27/04/2025], Volet I-3 : Dynamique de rattrapage SRU, tableau page 766

logements sociaux en 2017 et 141 en 2022, tout comme celle d'Aubigny-les-Clouzeau : 249 en 2017 et 269 en 2022. La commune de La Chaize-le-Vicomte connaît également une faible augmentation : 129 logements sociaux en 2017 et 150 en 2022. Enfin les communes exemptées pour la période 2023 à 2025 comme La Ferrière et Rives-de-l'Yon comptent moins de logements sociaux en 2022 qu'en 2017¹⁶⁰. Cette faible augmentation voire diminution pour les communes de : Venansault, La Chaize-le-Vicomte, d'Aubigny-les-Clouzeaux, Rives-de-l'Yon, et La Ferrière, peut s'expliquer par leur exemption lors des précédentes périodes triennales. Ces résultats au niveau de La Roche-sur-Yon Agglomération semblent montrer l'efficacité du dispositif SRU et des contraintes qu'il impose aux communes concernées. Les fortes augmentations de logements sociaux dans les communes de Dompierre-sur-Yon et Mouilleron-le-Captif témoignent de cela. A l'inverse, les communes exemptées des objectifs triennaux et donc des contraintes de la loi SRU ont des plus faibles résultats : augmentation légère voire diminution du nombre de logements sociaux. Le caractère coercitif de la loi SRU, la majoration des pénalités et sanctions pour les communes ne respectant pas leurs objectifs triennaux semblent déterminant dans l'augmentation du nombre de logements sociaux.

Cependant, il convient de rappeler que des communes hors du périmètre SRU, non-soumises à ses obligations peuvent avoir de meilleurs résultats que des communes assujetties. Cela montre l'impact déterminant des choix politiques locaux dans l'accès au logement pour tous, partout. Ainsi, la commune de Fontenay-le-Comte n'est pas assujettie à la loi SRU, pourtant elle compte un taux d'équipement de 16,6% (16,6 logements sociaux pour 100 résidences principales). Ce taux la place juste derrière la commune de La Roche-sur-Yon concernant la proportion de logements sociaux au niveau départemental. Elle fait mieux que des communes comme Challans, Les Sables-d'Olonne, pourtant, assujetties à la loi SRU, qui comptent des taux d'équipement avoisinant les 10%. De même, la Communauté de Communes du Pays de Fontenay (ANNEXE 2) affiche un taux d'équipement de 10,3% quand Les Sables-d'Olonne Agglomération et la Communauté de Communes Challans-Gois-Communauté affichent des taux d'équipement de 7,6% et 5,6%¹⁶¹. La carte ci-dessous montre cette différence.

Figure 12 : Carte indiquant le volume de locatifs sociaux et taux d'équipement par EPCI en Vendée.



Source : Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement : "Panorama du logement social 2024", [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 4 (contenu adapté)

¹⁶⁰La Roche-sur-Yon Agglomération, "Contrat de Mixité sociale 2023-2025", Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Agglomération, [en ligne], 2024, [consulté le 27/04/2025], Volet I-1 : Evolution du taux de logement social au sens de la loi SRU, graphiques pages 760 et 761

¹⁶¹M. ██████████ Chargé d'études ADILE 85, mail du 24/03/2025 : RE: Demande de précisions et de documents pour enrichir Mémoire, tableau excel :xlsx "RPLS"

De plus, la mixité sociale par le logement portée par le dispositif SRU (25% de logements sociaux par commune), n'empêche pas la concentration de ces logements dans quelques quartiers. Par exemple, la ville de La Roche-sur-Yon remplit son objectif SRU en comptant plus de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Toutefois, 1/3 de ses logements sociaux sont concentrés dans 3 zones. Celles-ci sont les 3 QPV de la ville et les quartiers les plus défavorisés¹⁶². Ces 3 quartiers comptent pour 100 résidences principales 45 voire plus de 65 logements sociaux. Ce sont ces mêmes zones qui comptent la plus forte proportion de ménages pauvres. A l'inverse d'autres zones de la ville sont dépourvues de logements sociaux et ont une faible proportion de ménages pauvres (ANNEXE 6).

La situation de la commune des Sables-d'Olonne (station balnéaire vendéenne) montre la dimension centrale des politiques municipales dans le développement de logements sociaux. En effet, les élus municipaux peuvent saisir les bailleurs sociaux pour porter un projet sur leur commune. Ils ont, également, le droit de préemption sur des terrains, leur permettant, ensuite, de les vendre aux bailleurs sociaux. De plus, la commune délivre les permis de construire indispensables à tout projet immobilier, les élus locaux participent aux commissions d'attribution des logements sociaux de leur commune et peuvent siéger au Conseil d'Administration du bailleur social. A travers ces moyens, il est clair que la municipalité joue un rôle majeur dans le développement de son parc social. La commune nouvelle des Sables-d'Olonne, est entrée dans le dispositif SRU en 2019 à la suite d'une fusion (Les Sables-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Château-d'Olonne) et du basculement de son EPCI en Communauté d'Agglomération. La commune des Sables-d'Olonne est, ainsi, devenue la deuxième ville la plus peuplée de Vendée (50.000 habitants). En entrant dans le dispositif SRU, elle est qualifiée de déficitaire : son taux d'équipement est de 9%. Celui-ci n'augmente pas entre 2019 et 2022, d'après la Grille d'Analyse réalisée par la DDTM de Vendée “ *Au 1er janvier 2022, la commune des Sables-d'Olonne disposait d'un faible taux de logements locatifs sociaux représentant seulement 9,14 % du parc de résidences principales. Ce taux est en quasi-stagnation depuis 2019*”¹⁶³. Son déficit de logements sociaux a même augmenté entre 2019 et 2022 : au 01/01/2022 elle devait construire 4.306 logements sociaux pour atteindre le taux des 25% fixé par la loi SRU, contre 3.955 au 01/01/2019¹⁶⁴. Cette évolution indique qu'entre 2019 et 2022, le nombre de logements du parc privé a augmenté plus rapidement que celui du parc social. Le taux d'équipement a donc légèrement diminué et le déficit s'est accentué. Face à cette situation, la commune des Sables-d'Olonne a dû s'acquitter d'une amende de 900.000€ en 2022¹⁶⁵. C'est la première fois qu'elle pouvait être soumise aux pénalités, du fait de ses 3 ans d'ancienneté dans le dispositif¹⁶⁶.

¹⁶²La Roche-sur-Yon Agglo et Préfecture de Vendée, “Quartiers 2030-Contrat de ville La Roche-sur-Yon 2024-2030”, *Engagements Quartiers 2030*, [en ligne], 2024, [consulté le 17/04/2025], 2-Diagnostic des quartiers prioritaires yonnais, pages 6,7 et 8

¹⁶³Les Sables d'Olonne Agglo, “Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation”, [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], Grille d'analyse rédigée par la DDTM de Vendée pour le compte du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H), sur la ville des Sables d'Olonne, page 7

¹⁶⁴Les Sables d'Olonne Agglo, “Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation”, [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], Grille d'analyse rédigée par la DDTM de Vendée pour le compte du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H), sur la ville des Sables d'Olonne, page 7

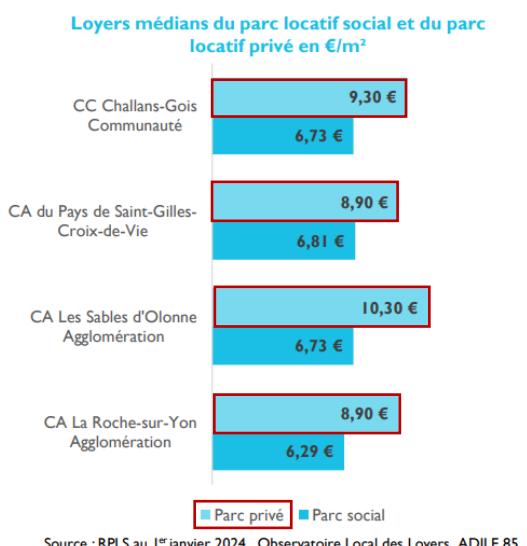
¹⁶⁵SIMON Clémence, “Les Sables d'Olonne. La ville devra payer 900 000 € d'amende pour manque de logement social”, Ouest-France, [en ligne], 27/02/2022 , [consulté le 17/04/2025], [Les Sables-d'Olonne. La Ville devra payer 900 000 € d'amende pour manque de logements sociaux](#)

¹⁶⁶L-302-7-alinéa 1- code la construction et de l'habitation, Légifrance

Un an plus tard, en 2023, la ville comptait un taux d'équipement de 9,46%, et a dû s'acquitter d'un nouveau prélèvement de 600.000€ pour ce déficit¹⁶⁷.

Pour mieux comprendre cette contre-performance et cette absence de développement conséquent du parc social malgré les pénalités, il convient de se pencher sur le contexte politique communal. Différentes actions des élus municipaux pourraient laisser penser, au-delà d'une simple remise en question de la loi SRU, à une réelle opposition à la mixité sociale. Ainsi, la municipalité, dans le cadre d'une consultation citoyenne se déroulant du 18 au 26 novembre 2022, souhaitait interroger ses habitants sur le respect de la loi SRU : « *Êtes-vous favorable à l'application stricte de la loi SRU qui exige que les 4 000 prochains logements construits soient exclusivement des logements sociaux ?* »¹⁶⁸. Cette question a finalement été retirée de la consultation citoyenne, sur demande de la préfecture. Loin d'être anodin, ce geste révèle l'opposition de la municipalité à la loi SRU. Cette dernière souhaite s'appuyer sur la population (si majorité du NON) pour ne pas respecter la loi SRU et l'obligation de construire du logement social. Pourtant, le manque de logements sociaux est considérable : en 2021 moins d'une demande de logement social sur 10 aboutit à une attribution¹⁶⁹, le délai moyen d'attribution est de 23 mois pour un T1 et de 30 mois pour un T2¹⁷⁰. Enfin, comme le montre le graphique ci-dessous, le loyer médian du parc locatif privé dans la CA des Sables-d'Olonne Agglomération est plus élevé : 10,30€/m², que les autres EPCI du littoral (Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Challans-Gois-Communauté) et La Roche-sur-Yon Agglomération (ANNEXE 2).

Figure 13 : Graphique comparant les loyers médians du parc locatif social et du parc locatif privé en ($\text{€}/\text{m}^2$) entre les EPCI vendéennes.



Source : Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement : "Panorama du logement social 2024", [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 7 (contenu adapté)

¹⁶⁷Ministère de la Transition écologique, "Données-sru-data-gouv-maj2024", tableur excel : xlsx, [en ligne] mis à jour le 24/01/2025, [consulté le 10/05/2025], [Comunes et inventaire SRU \(SRU\) - data.gouv.fr](https://www.data.gouv.fr/datasets/comunes-et-inventaire-sru-sru/), colonne : Prélèvement net 2024 (dont majoration)

¹⁶⁸KERJOUAN Marylise, "Logements sociaux : La ville des Sables-d'Olonne renonce à interroger ses habitants", *Ouest France*, [en ligne], 14/11/2022, [consulté le 19/04/2025], [Logements sociaux : La ville des Sables-d'Olonne renonce à interroger ses habitants](#)

¹⁶⁹DREAL Pays de la Loire, "Fiche synthèse PLH Les Sables d'Olonne Agglomération 2023-2028", Volet social, [en ligne], 2023, [consulté le 10/05/2025], 3.2 : l'offre locative social : la programmation locative sociale, page 4

¹⁷⁰Demande de logement social 85, [consulté le 03/05/2025], [Les chiffres clés du logement social](#), localisation : les Sables d'Olonne., tableau portant sur les délais moyens d'attribution en mois

La construction de logements sociaux apparaît, donc, plus que nécessaire aux Sables-d'Olonne pour loger les ménages les plus modestes et assurer davantage de mixité sociale.

Ainsi, les politiques locales pèsent sur la proportion de logements sociaux des communes et peuvent inciter ou freiner son déploiement. Bien que les objectifs triennaux puissent être ambitieux et peu réalistes pour des maires, certains freinent volontairement le développement du logement social sur leur commune pour diverses raisons : opposition idéologique au logement social et à la loi SRU, opposition de ses administrés, peur du logement social et de sa population¹⁷¹.

Cependant, la municipalité des Sables-d'Olonne semble avoir récemment changé son positionnement politique vis-à-vis de la loi SRU, à travers le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de l'Agglomération. Ce programme indique que la ville des Sables-d'Olonne construira 50% de logements sociaux parmi tous les projets de construction de résidence principale. Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, déclare à ce sujet que : *"Sur la seule commune des Sables-d'Olonne, le projet de PLH prévoit un taux de réalisation de 50 % de logements sociaux parmi la production neuve de résidences principales. Il s'agit d'un taux significatif, qui constitue une rupture avec les périodes antérieures"*¹⁷². Cette mesure est un compromis entre la Préfecture, l'Agglomération et la commune des Sables-d'Olonne. Ce compromis se traduit notamment, selon le Maire des Sables-d'Olonne et Président de l'Agglomération Yannick MOREAU, par une absence de permis de construire pour tout "*opération de 20 logements qui ne présentera pas 50% de logements sociaux [à partir de 2025]*"¹⁷³.

Ce changement de politique semble aussi intervenir face aux risques d'augmentation des pénalités annuelles et de carence de la commune. Ainsi, pour la nouvelle période triennale : 2023-2025, la commune des Sables-d'Olonne doit construire, annuellement, 360 logements sociaux. Cependant le PLH prévoit la construction de 300 résidences principales par an entre 2023 et 2028¹⁷⁴. Avec l'objectif de construire 50% des résidences principales en logements sociaux, seuls 150 logements sociaux seraient construits par an. Cela reste plus de deux fois inférieur à l'objectif triennal annuel de la période 2023-2025. Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) souligne cette problématique dans son avis sur ce PLH : *"Malgré le caractère relativement volontariste du PLH en termes de production de logements sociaux, le bureau du CR2H attire l'attention de la collectivité sur le calibrage des objectifs de production en matière de logements sociaux qui restent largement inférieurs aux objectifs de rattrapage SRU (environ 150 logements sociaux programmés annuellement pour un objectif de rattrapage SRU potentiel d'environ 360 LLS [logement locatif social])"*¹⁷⁵. Ainsi, selon le respect ou non de ces objectifs triennaux 2023-2025, la commune des Sables-d'Olonne pourrait se voir carencée par le Préfet.

¹⁷¹KIRSZBAUM Thomas, "La sobriété renouvelle la fabrique des territoires", Revue Diagonal : *Revue des équipes d'urbanistes*, [en ligne], novembre 2021, numéro 213, [consulté le 20/04/2025], pages 16 à 19

¹⁷²Les Sables d'Olonne Agglomération, "Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation", [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], Grille d'analyse rédigée par la DDTM de Vendée pour le compte du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H), sur la ville des Sables d'Olonne, page 7

¹⁷³KERJOUAN Marylise, "Les Sables-d'Olonne. 50 % de logements sociaux neufs en 2025 pour éviter les sanctions", *Ouest France*, [en ligne], 04/04/2023, [consulté le 19/04/2025], [Les Sables-d'Olonne. 50 % de logements sociaux neufs en 2025 pour éviter les sanctions](#)

¹⁷⁴Les Sables d'Olonne Agglomération, "Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation", [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], Grille d'analyse rédigée par la DDTM de Vendée pour le compte du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H), sur la ville des Sables d'Olonne, pages 7 et 8

¹⁷⁵Les Sables d'Olonne Agglomération, "Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation", [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], Grille d'analyse rédigée par la DDTM de Vendée pour le compte du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H), sur la ville des Sables d'Olonne, page 10

De son côté, la commune de Challans est entrée dans le dispositif SRU en 2013. Aujourd’hui, elle compte 22.000 habitants et fait partie de la Communauté de Communes Challans-Gois-Communauté. Bien que la ville ne fût pas dans une Communauté d’Agglomération de plus de 50.000 habitants en 2013, sa croissance démographique engendrant une forte tension sur le marché de l’immobilier conduit les pouvoirs publics à la faire entrer dans le dispositif SRU. La ville de Challans doit alors atteindre 20% de logements sociaux parmi ses résidences principales¹⁷⁶. En 2013, le taux d’équipement de la commune était de 8,5%¹⁷⁷. Au 01/2023, il est de 11% selon les données du Ministère de la Transition Ecologique¹⁷⁸, soit une augmentation de 2,5% en 10 ans. La Directrice du CCAS de la ville indique, dans une interview au journal Ouest-France, que Challans comptait 774 logements sociaux en 2013 et 1.160 en 2021 (plus 400 logements sociaux en 8 ans)¹⁷⁹. Challans n’a donc pas respecté ses objectifs SRU comme le montre cette augmentation de 2,5% du taux d’équipement en 10 ans. Pourtant, la demande en logement social reste forte : 14 mois d’attente pour se voir attribuer un logement social (en 2021)¹⁸⁰. Face à ce déficit de logements sociaux la municipalité a réglé des pénalités dès que l’exemption de pénalité des 3 ans, pour les communes entrantes, était écoulée. En 2016, celle-ci monte à 199.000 €, à 233.000€ en 2020, et à 280.000€ en 2022¹⁸¹. La ville de Challans verse ses pénalités au titre de son déficit de logement social, elle n’est cependant pas encore déclarée “commune en carence” par le Préfet. Par ailleurs, une actualité relayée par le journal Ouest-France, fragilise la dynamique de mixité sociale par le logement social dans la ville de Challans : La construction de 14 logements sociaux en 2023 entre la déchetterie et la ligne de chemin de fer¹⁸².

Ces différents éléments interrogent sur la place donnée à l’enjeu de mixité sociale par le logement, et à l’accueil des ménages précaires dans et par la ville de Challans. Cette faible dynamique de construction de logements sociaux peut laisser supposer une opposition aux dispositifs SRU ou du moins une sous-estimation de l’impact du manque de logements sociaux. La commune doit donc accentuer la construction de logements sociaux pour atteindre ses objectifs triennaux et respecter la loi SRU. La préfecture pourrait, sinon, carenter la commune présente depuis 12 ans dans ce dispositif.

Depuis le 01/01/2025, deux autres municipalités de cette Communauté de Communes ont intégré le dispositif SRU : Beauvoir-sur-Mer et La Garnache¹⁸³. Ces deux communes comptent plus de 3.500 habitants et appartiennent à une intercommunalité qui dépasse les 50.000 habitants avec une ville centre : Challans, peuplée de plus de 15.000 habitants¹⁸⁴. Actuellement nous ne connaissons pas précisément leur taux d’équipement, l’inventaire SRU est en cours. Cependant, l’ADILE 85 dans ses études indique des taux d’équipement de 2,4% pour Beauvoir-sur-Mer et 3,1% pour La Garnache¹⁸⁵.

¹⁷⁶L-302-5-II-alinéa 3 - code la construction et de l’habitation, Légifrance

¹⁷⁷Challans Gois Communauté, “Programme Local de l’Habitat 2020-2025 : Diagnostic”, [en ligne], 11/07/2019, [consulté le 10/05/2025], page 13

¹⁷⁸Ministère de la Transition écologique, “Données-sru-data-gouv-maj2024”, tableur excel : xlsx, [en ligne] mis à jour le 24/01/2025, [consulté le 10/05/2025], [Communes et inventaire SRU \(SRU\) - data.gouv.fr](#)

¹⁷⁹BESSON Michèle, “Enquête. Logements sociaux : pointée du doigt, la ville de Challans se défend” *Ouest France*, [en ligne], 16/04/2021, [consulté le 18/04/2025], : [ENQUÊTE. Logements sociaux : pointée du doigt, la ville de Challans se défend](#)

¹⁸⁰BESSON Michèle, “Enquête. Logements sociaux : pointée du doigt, la ville de Challans se défend” *Ouest France*, [en ligne], 16/04/2021, [consulté le 18/04/2025], : [ENQUÊTE. Logements sociaux : pointée du doigt, la ville de Challans se défend](#)

¹⁸¹BESSON Michèle, “Challans n’atteint pas son quota de logements sociaux : pénalité de 280.000€”, *Ouest France*, [en ligne], 05/04/2022 [consulté le 18/04/2025], [Challans n’atteint pas son quota de logements sociaux : pénalité de 280 000 €](#)

¹⁸²BESSON Michèle, “A Challans, des logements sociaux auront vu sur la déchetterie”, *Ouest France*, [en ligne], 17/04/2023, [consulté le 18/04/2025], [À Challans, des logements sociaux auront vu sur la déchetterie](#)

¹⁸³DREAL Pays de la Loire, [consulté le 12/04/2025], [Le dispositif SRU en Pays de la Loire | DREAL Pays de la Loire](#)

¹⁸⁴L-302-5-I - code la construction et de l’habitation, Légifrance

¹⁸⁵M. ██████████ Chargé d’études ADILE 85, mail du 24/03/2025 : RE : Demande de précisions et de documents pour enrichir Mémoire, tableur excel : xlsx : “RPLS”

En 2016, Beauvoir-sur-Mer comptait 47 logements sociaux et La Garnache : 73¹⁸⁶. Ces deux communes sont donc certainement déficitaires au titre de la loi SRU et devraient se voir attribuer des objectifs triennaux. Il est important de souligner que les taux évoqués par l'ADILE Vendée pour ces 2 communes sont très faibles. S'ils venaient à être confirmés par les services de l'Etat, ils témoigneraient d'une absence de volonté politique passée tournée vers le logement pour tous. Ce potentiel manque d'anticipation politique, conduit ces communes à se retrouver du jour au lendemain soumises à la loi SRU avec un très fort déficit et une quasi-absence de logements sociaux. Ces chiffres interrogent sur la vision qu'ont ces élus locaux du logement social, de l'accès au logement pour tous, partout.

Enfin, 6 communes de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu (ANNEXE 2) sont entrées en 2024 dans le dispositif SRU. Celles-ci dépassent les 3.500 habitants. La fusion de 5 communes au 01/01/2019 est venue créer la commune nouvelle Montaigu-Vendée avoisinant les 20.000 habitants¹⁸⁷. L'INSEE dans son étude de 2024 sur l'intercommunalité de Terres de Montaigu, montre qu'elle atteint la barre des 50.000 habitants en 2021¹⁸⁸. Les communes cochent alors les 3 critères pour entrer dans le périmètre SRU.

L'EPCI comptait en 2015 un taux d'équipement de 5.5% et projetait d'atteindre un taux d'équipement de 6.5% en 2025¹⁸⁹. Son PLH 2020-2025 fixe la production de logements annuelle à 435, parmi lesquels se trouvent 15% de logements locatifs sociaux. Cela représente une soixantaine de logements sociaux construits chaque année et un volume global de 361 logements sociaux pour la période 2020-2025¹⁹⁰. En 2022, la Communauté d'Agglomération comptait 1147 logements sociaux soit 5.8% des résidences principales de son territoire, pour un objectif à 6,5% en 2025. Parallèlement, entre 2020 et 2023, 171 logements sociaux ont été construits, presque la moitié des 361¹⁹¹.

Ces objectifs de production de logements sociaux ne semblent pas assez élevés pour respecter les exigences de la loi SRU. Les 6 communes sont toutes sous la barre des 25% de logements sociaux au 01/01/2023 : de 4,8% pour Cugand (mini) à 10,2% pour Montaigu-Vendée (maxi) selon les données du Ministère de la Transition Ecologique¹⁹². Ces communes sont donc toutes déficitaires au titre de la loi SRU et doivent remplir leurs objectifs triennaux pour ne pas voir leurs pénalités majorées et être carencées par le Préfet. Les objectifs du PLH 2020-2025 ne sont pas assez ambitieux pour rattraper ce retard. Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) dans son avis sur le PLH 2020-2025 de Terres-de-Montaigu, soulève cette insuffisance : “[...] *Le niveau de production de logements locatifs sociaux qui semble insuffisant et devra être réexaminé lors du bilan à mi-parcours, vu l'attractivité et la croissance du territoire ainsi que l'entrée prochaine dans le dispositif SRU*”¹⁹³. Ces 6 communes

¹⁸⁶Challans Gois Communauté, “Programme Local de l’Habitat 2020-2025 : Diagnostic”, [en ligne], 11/07/2019, [consulté le 10/05/2025], page 70

¹⁸⁷INSEE, [consulté le 02/04/2025], [Dossier complet – Commune de Montaigu-Vendée \(85146\) | Insee](#), tableau POP T0 : Population par grande tranches d'âges

¹⁸⁸INSEE, [consulté le 02/04/2025], [Comparateur de territoires – Comparez les territoires de votre choix - Résultats pour les communes, départements, régions, intercommunalités... | Insee](#), Tableaux Population, Logement et Revenus

¹⁸⁹Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu, “Programme Local de l’Habitat 2020-2025 : Orientations-Actions” [en ligne], 2020, [consulté le 03/04/2025], [Orientations-Actions-Prgramme-Local-Habitat-version-adoption-Terres-de-Montaigu.pdf](#), pages 24 et 52

¹⁹⁰DREAL Pays de la Loire, “Fiche bilan mi-parcours PLH Terres de Montaigu 2020-2025”, [en ligne], 2023, [consulté le 18/04/2025], Le Programme d'actions du PLH, 1. Définition des besoins en logements : 1.2, page 4

¹⁹¹DREAL Pays de la Loire, “Fiche bilan mi-parcours PLH Terres de Montaigu 2020-2025”, [en ligne], 2023, [consulté le 18/04/2025], Bilan à mi-parcours du PLH, page 7

¹⁹²Ministère de la Transition écologique, “Données-sru-data-gouv-maj2024”, tableur excel : xlsx, [en ligne] mis à jour le 24/01/2025, [consulté le 10/05/2025], [Communes et inventaire SRU \(SRU\) - data.gouv.fr](#)

¹⁹³DREAL Pays de la Loire, “Fiche bilan mi-parcours PLH Terres de Montaigu 2020-2025”, [en ligne], 2023, [consulté le 18/04/2025], Evaluation Globale du PLH : Avis du Bureau du CR2H, page 6

déficitaires ne sont pour le moment pas touchées par les pénalités du fait de leur entrée récente dans le dispositif. Elles sont exemptées de prélèvement jusqu'en 2026¹⁹⁴. Elles sont toutefois astreintes à la production de 10% des logements sociaux manquants jusqu'à la fin de la période triennale 2023-2025¹⁹⁵. Dès 2027, elles pourraient payer des pénalités au vu de l'importance de leur déficit en logements sociaux. Ces communes devront programmées plus de logements sociaux dans leur prochain PLH afin de répondre aux exigences de la loi SRU, et aux plans de rattrapage triennaux. Ces derniers vont augmenter au fur et à mesure les objectifs : 15% pour la première période triennale pleine (2026-2028), puis 25% pour la seconde (2029-2031) et enfin 33% pour la troisième et les suivantes¹⁹⁶. Les 6 communes ne doivent pas prendre de retard dans la construction de logements sociaux pour, outre les pénalités, avoir une offre de logement permettant d'accueillir l'ensemble des ménages même les plus modestes. Pour réellement renforcer la mixité sociale, il est primordial que ces nouveaux logements sociaux soient construits dans les zones qui en comptent le moins. La commune de Rocheservière incarne cet enjeu de concentration des logements sociaux. Elle a un quartier qui en comptabilise plus de 45%, alors que la majorité des autres quartiers de la commune en comptent moins de 3%. C'est, par ailleurs, ce même quartier à forte proportion de logements sociaux qui a le plus de ménages pauvres. Il s'avère donc essentiel que les logements sociaux construits se répartissent dans toute la commune/ville pour avoir une proportion similaire par quartier (ANNEXE 5).

Ainsi, parmi les 18 communes vendéennes assujetties à la loi SRU et ses obligations seule une a atteint le taux des 25%. Les 17 autres sont largement en-dessous des 25%. La seconde commune vendéenne avec le taux d'équipement le plus élevé n'est pas assujettie à la loi SRU. Le développement du parc social dans les communes dépend donc de la position des élus locaux et municipaux à ce sujet. Certaines communes au vu de leur faible taux d'équipement, de sa faible augmentation, et de leurs décisions, montrent une certaine opposition au développement du parc social. Pourtant, la demande de logement social reste forte. Le logement abordable permet de loger les ménages modestes et participe ainsi à la mixité sociale au niveau local. Il est nécessaire que ces logements sociaux ne se concentrent pas dans la ville préfecture de Vendée, mais se déploient sur le département pour mailler le territoire et renforcer la mixité sociale par le logement. Face à cette insuffisance de logements abordables et pour renforcer la mixité sociale par le logement en Vendée, plusieurs dispositifs (locaux, nationaux) sont mis en place dans le département.

III- Des actions innovantes et diversifiées en Vendée pour loger les ménages précaires et favoriser la mixité sociale

Le manque de logements sociaux en Vendée ne doit pas cacher les dispositifs, et solutions mis en œuvre par les associations, les collectivités territoriales (Conseil Départemental et municipalités), les services de l'Etat, et les bailleurs sociaux pour renforcer la mixité sociale. Ces actions diversifiées, favorisant la mixité sociale, utilisent le même vecteur pour y parvenir : le logement. Ainsi, face à cet enjeu de mixité sociale par le logement, les logements sociaux locatifs, l'accession pour tous à la propriété, les Nouveaux Programmes Nationaux de Renouvellement Urbain et des mesures spécifiques locales se développent sur le département.

Les projets de logements locatifs sociaux (HLM) se multiplient, les bailleurs sociaux sont de plus en plus sollicités. Cette dynamique se confirme par une augmentation de 21% du nombre de logements

¹⁹⁴L-302-7-alinéa 1- code la construction et de l'habitation, Légifrance

¹⁹⁵L-302-8-VIII-alinéa 2 - code la construction et de l'habitation, Légifrance

¹⁹⁶L-302-8-VIII-alinéa 1 - code la construction et de l'habitation, Légifrance

sociaux en Vendée entre 2014 et 2024, soit 4500 en plus¹⁹⁷. Les bailleurs sociaux essaient autant qu'ils peuvent de mixer les types de logements sociaux locatifs (PLAI, PLS et PLUS) dans un même projet. De même, ils commencent à mélanger leurs logements sociaux avec des logements du parc privé, dans le même immeuble. C'est notamment ce que me confie Mme.MASSE de Vendée Habitat dans notre entretien du 25/03/2025 : "Aujourd'hui on est plus sur de la mixité parc privé et social dans un même immeuble. Vendée Habitat a des logements dans des immeubles qui se mêlent avec des logements privés"¹⁹⁸. Mme. [REDACTED] de la Compagnie du Logement, vient toutefois, nuancer ces propos : "Vendée logement quand il réalise une opération d'immeuble, va plutôt positionner au dernier étage des logements sociaux. On essaie en fait de privilégier la vente (part de logement libre) avec les meilleurs emplacements. [...] Pour éviter les troubles de voisinage aussi, on fait [les logements sociaux] par palier"¹⁹⁹.

Par ailleurs, pour renforcer la mixité sociale par le logement et face au manque de logements sociaux, l'Etat a créé le dispositif Loc'Avantages. Ce dispositif permet de mobiliser le parc privé dans la politique du logement pour tous, partout. Il s'applique de mars 2022 à décembre 2027. Loc'Avantages vise à loger des ménages n'ayant pas accès au parc locatif privé classique et en attente d'un logement social. Dans le cadre de ce dispositif, un propriétaire (particulier) signe un conventionnement avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) où il s'engage à louer un de ses biens immobiliers sous les prix du marché. 3 seuils d'abaissement du loyer existent : convention à loyer intermédiaire (15% sous les loyers du marché), convention à loyer social (30% sous les loyers du marché) et convention très social (45% sous les loyers du marché)²⁰⁰. Le logement doit être loué au titre de résidence principale à des locataires ayant des ressources inférieures aux plafonds fixés par l'Etat. Par exemple, pour un logement conventionné loyer intermédiaire dans une ville comme La Roche-sur-Yon, pour une personne, le locataire ne doit pas gagner plus de 32.000€ par an. Pour un cas similaire mais un logement conventionné loyer très social, le plafond de revenu annuel est de 14.400€²⁰¹. Le propriétaire s'engage également à maintenir son logement en location pendant 6 ans, à ne pas le louer à un membre de sa famille, et à ne pas louer une passoire thermique. En contrepartie de la réduction du loyer le propriétaire obtient une réduction d'impôt sur le revenu proportionnelle au conventionnement choisi. Par exemple, pour la location d'un logement conventionné loyer intermédiaire, le propriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu de 15%²⁰². Ce dispositif permet de positionner des logements abordables de manière disparate, éclatée. C'est l'inverse des grands ensembles, des programmes immobiliers ou des paliers 100% logement social des bailleurs sociaux. En Vendée, au moins deux associations ont intégré le dispositif Loc'Avantages pour gérer ces logements : Soliha et Habitat et Humanisme Vendée. Mme. [REDACTED] Responsable Accompagnement social habitat à Soliha 85, m'indique lors de notre entretien que leur association gère 140 logements plutôt localisés dans les communes rurales du département²⁰³. Habitat et Humanisme Vendée en compte 220 en gestion et plutôt dans les villes.

¹⁹⁷Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, "Panorama du logement social 2024", [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 8

¹⁹⁸Entretien visioconférence du 25/02/2025 avec Mme. [REDACTED] Responsable Service Politique d'attribution et commercialisation, et Adjointe à la directrice de la clientèle et de la proximité à Vendée Habitat

¹⁹⁹Entretien visioconférence du 13/01/2025 avec Mme. [REDACTED] Responsable Maisons Prim'Access à la Compagnie du Logement

²⁰⁰Service-Public, [consulté le 10/05/2025], [Loyer d'un logement conventionné \(Anah\) : y a t-il un montant maximum ? | Service-Public.fr](#)

²⁰¹ANIL, [consulté le 10/05/2025] [Dispositif d'incitation fiscale "Loc'Avantages"](#)

²⁰²Ministère chargé du Logement, "Loc'Avantages la réduction d'impôt qui profite à tous", [en ligne], mars 2022, [consulté le 10/05/2025], page 2

²⁰³Entretien visioconférence du 24/01/2025 avec Mme. [REDACTED] Responsable Accompagnement social habitat à Soliha 85

Le dispositif Loc'Avantages contient une autre variante : l'intermédiation locative. Ces derniers sont comptabilisés par la loi SRU, à l'inverse de ceux relevant du dispositif Loc'Avantages classique. A travers l'intermédiation locative, le propriétaire va confier la gestion locative de son bien à une agence immobilière sociale qui va se charger de trouver le locataire (mandat de gestion). Ou alors, le propriétaire peut louer son bien à un organisme agréé par l'Etat qui va ensuite le sous-louer à un ménage (sous-location). Dans ces deux cas, le logement est loué à des ménages modestes, à des prix inférieurs au marché. Les locataires bénéficient dans le cadre de ce dispositif d'un accompagnement social (travailleur social) de 36 mois maximum pour lever leurs difficultés, et gagner en autonomie. L'intermédiation locative peut être perçue comme une étape avant l'entrée dans un logement du bailleur social. Le propriétaire qui opte pour l'intermédiation locative bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu plus importante : 20% pour un conventionnement loyer intermédiaire en intermédiation locative et 65% pour un conventionnement loyer très social avec cette même option. Le propriétaire peut également recevoir une prime de 1.000€ à 2.000€²⁰⁴. En outre, des dispositifs existent pour rassurer le propriétaire comme la Garantie VISALE et Loca'PASS, portés par Action Logement. Mme. [REDACTED] salariée d'Action Logement, détaille le fonctionnement de ces deux dispositifs et confirme leur importance : “[La Garantie VISALE] vient rassurer le propriétaire en lui évitant de prendre un risque d'impayé au cours du bail. Aujourd'hui un ménage avec des contrats ou des ressources précaires, le propriétaire ça peut lui faire un peu peur de louer le logement. Donc nous on va venir lever ce frein-là. En lui disant que nous, toute la durée du bail, on va vous régler. [...] Le dispositif Loca'PASS sert à financer la caution pour entrer dans le logement. Donc nous on la verse à leur place au propriétaire, c'est sous la forme de prêt à taux zéro. Ça permet au ménage de ne pas avoir à sortir 500 ou 600 euros d'un coup”²⁰⁵. Ces dispositifs d'Action Logement ne sont pas réservés au locataire relevant de l'intermédiation locative.

En 2023, la Vendée compte ainsi plus de 295 places en intermédiation locative²⁰⁶. Habitat et Humanisme Vendée et Soliha 85 font parties des structures portant l'intermédiation locative sur le département. Habitat et Humanisme Vendée gère en 2024 une quarantaine de logements en intermédiation locative, soit une centaine de places. Le locataire bénéficie alors d'un logement et est accompagné par un travailleur social. Ce dispositif d'accompagnement est financé à la hauteur de 2.375€ la place/an par l'Etat à travers les Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS)²⁰⁷. Le dispositif d'intermédiation locative reste actuellement peu développé en Vendée bien que la DDETS et le Conseil Départemental de Vendée encouragent son développement²⁰⁸. L'Etat porte le développement de ce dispositif au niveau national comme le montrent les Plans Logement d'abord I et II : 40.000 places en intermédiation locative ont été créées durant le Plan Logement d'abord I (2018-2022) : 34.000 en 2017 contre 74.000 en 2022²⁰⁹. L'objectif est d'en créer 30.000 nouvelles dans le Plan Logement d'abord II (2023-2027). Ce dispositif sort du commun à travers : la mobilisation du parc privé pour répondre au manque de logement social, un loyer inférieur au marché, et l'accompagnement social du locataire. En tant qu'alternant chez Habitat et Humanisme Vendée, je peux dire que ce dispositif fonctionne et permet réellement d'aider des ménages fragilisés,

²⁰⁴Ministère chargé du Logement, “Loc'Avantages la réduction d'impôt qui profite à tous”, [en ligne], mars 2022, [consulté le 10/05/2025], pages 2 et 3

²⁰⁵Entretien visioconférence du 06/02/2025 avec Mme. [REDACTED] Responsable Agence et Référente Accompagnement social à Action Logement Pays de la Loire

²⁰⁶ADILE Vendée, [consulté le 20/01/2025], [Tableau de bord - ADIL](#), page 3

²⁰⁷Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement, “Guide technique Intermédiation locative financée par l'Etat (IML)”, [en ligne], 05/2024, [consulté le 19/04/2025], pages 22 et 23

²⁰⁸Conseil Départemental de la Vendée et Préfecture de Vendée, “Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée : 2022-2027”, Les dynamiques du territoire en chiffres, [en ligne], 2022, [consulté le 15/01/2025], page 53 : D.2 Objectif : favoriser le développement d'une offre de logement adaptée

²⁰⁹Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement, “Deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027)”, [en ligne], juin 2023, [consulté le 19/04/2025], pages 7, 10 et 31

de les faire avancer dans leur parcours logement. Par cette méthode et ce recours au parc privé locatif conventionné, ces associations œuvrent pour une mixité sociale par le logement, de proximité.

D'autres dispositifs d'accompagnement social des ménages fragilisés existent mais sur des périodes plus courtes. On parle alors de mesure ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) ou AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement), elles durent de quelques mois à plus d'un an. L'ASLL est financée par le Conseil Départemental tandis que l'AVDL est financé par l'Etat, mais l'accompagnement du locataire reste porté par des travailleurs sociaux de structures associatives comme Habitat et Humanisme Vendée. Entre 2020 et 2021, le Conseil Départemental a financé 207 mesures ASLL et l'Etat 48 mesures AVDL²¹⁰. Ces dispositifs jouent un rôle majeur dans l'accès et le maintien dans le logement pour les ménages les plus vulnérables.

Par ailleurs, ces associations combinant action sociale et logement, sont plus flexibles que les bailleurs sociaux, de par leur statut et la taille de leur structure. Habitat et Humanisme Vendée porte également des projets de résidences intergénérationnelles et inclusives. Les générations (jeunes, personnes âgées ...), et les typologies de ménages (familles, couples, personnes seules, ...) seront diversifiées dans ces habitats collectifs. Par exemple le projet de Maison Intergénérationnelle qui verra le jour en 2028, à la place de l'ancien Lycée-Saint-Joseph dans le centre-ville de La Roche-sur-Yon sera habitée par des retraités, salariés, étudiants, bénéficiaires de minima-sociaux De même à Fontenay-le-Comte, un ancien hôpital va être réhabilité et devrait mélanger des logements en accession avec une Pension de Famille (structure d'hébergement en collectif pour personnes vulnérables avec un encadrement professionnel, comptabilisée comme logement social) et une Maison Intergénérationnelle. Les associations jouent donc un rôle essentiel dans le renforcement de la mixité sociale par le logement, elles sont davantage dans l'expérimentation que les structures parapubliques, ou privées. Ces associations contribuent à la mixité sociale par le logement, tout en favorisant l'accès et le maintien dans le logement des plus vulnérables.

L'accès au logement est, en effet, de plus en plus complexe. Il est devenu le premier poste de dépenses des français. La part des revenus consacrée aux loyers ou aux mensualités d'un prêt immobilier a augmenté. Comme évoqué précédemment, le taux d'effort (part du revenu global consacrée au logement) était de 17,9% en 1976, contre plus de 26% en 2022. Les ménages précaires subissent plus fortement cette augmentation. En effet, leur taux d'effort monte à 32% en 2017²¹¹. Les aides au logement²¹² sont donc devenues indispensables pour bon nombre de ménages. Elles représentent 15 milliards d'euros et concernent plus de 5,4 millions de ménages, soit 18% des ménages français (en 2022). Parmi eux, 2,4 millions de ménages sont locataires du parc social, soit 1 sur 2. 7,4 milliards d'euros d'aides au logement sont perçus par ces ménages du parc social. Cette somme représente 32% du chiffre d'affaires locatifs des bailleurs sociaux (en 2022)²¹³. A la vue de ces chiffres, il convient de se demander si les loyers des logements sociaux ne sont pas trop élevés. En effet, plus de la moitié des locataires ont besoin d'une aide au logement pour payer leur loyer, déjà inférieur au marché. Ces aides massives pour le logement ont pu contribuer à renforcer la hausse des loyers. Mais, elles permettent

²¹⁰Conseil Départemental de la Vendée et Préfecture de Vendée, "Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée : 2022-2027", Les dynamiques du territoire en chiffres, [en ligne], 2022, [consulté le 15/01/2025], page 19 : Synthèse du diagnostic, le panorama de l'offre d'hébergement et en logement adapté

²¹¹INSEE, [consulté le 20/04/2025], "[Les dépenses en logement des ménages – Revenus et patrimoine des ménages | Insee](#), Figure 1 – Taux d'effort net des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie en 2017" :

²¹²3 types d'aides aux logements co-existent : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familial (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS).

²¹³ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, pages 42 et 43, Quelle est la part des loyers prise en charge par la solidarité nationale ?

de soutenir les ménages précaires, de lutter contre le sans-abrisme, la précarité, les marchands de sommeil. Sans les aides au logement le taux d'effort médian serait de 36% pour les locataires²¹⁴. Enfin, elles sont un outil majeur pour favoriser la mixité sociale et la déconcentration des ménages précaires. Elles leur permettent de se loger dans plus de logement : choix de logements plus important car plus de moyens financiers. Leur impact est réel, même si, l'IGAS dans la Synthèse de son Rapport sur l'Evaluation des aides personnelles au logement, souligne la détérioration de leur efficacité : "Cette détérioration de l'efficacité des aides résulte de la sous-actualisation du barème, qui a permis de maintenir constant le poids des dépenses d'aides personnelles rapporté au PIB, [et] a conduit à leur déconnexion progressive d'avec la réalité des marchés du logement"²¹⁵. En Vendée, 35.000 ménages sur 315.000 bénéficient d'une aide au logement, soit : 28% des ménages du parc locatif privé et 46% des ménages du parc locatif social²¹⁶. Les proportions sont donc plus faibles qu'à l'échelon national : environ 1 ménage vendéen sur 10 reçoit l'aide au logement contre presque 2 sur 10 à l'échelle nationale. Cela s'explique par une plus forte proportion de ménages propriétaires en Vendée

Par ailleurs, pour favoriser la mixité sociale dans les territoires où le marché de l'immobilier est en tension, l'Etat intervient auprès des bailleurs sociaux. Son intervention vise à encourager la construction de logements sociaux, et l'accession à la propriété dans les zones tendues. En effet, le manque de mixité sociale par le logement provient, dans des zones prisées comme : le littoral et les villes, du coût du loyer/du mètre carré à l'achat trop élevé. C'est pourtant, dans ces zones que le logement social est nécessaire pour permettre la mixité sociale. Néanmoins, les bailleurs sociaux, malgré les financements qu'ils obtiennent : prêts à taux faible garantis par la Caisse des Dépôts et Consignations, exonération de la TFPB pendant 25 ans, TVA à taux réduit, subventions locales ..., ont du mal à équilibrer leurs opérations dans ces zones-là. Ainsi, pour tenir compte de ces surcoûts, plusieurs zonages ont été créés par l'Etat. Ces zonages catégorisent les territoires selon le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. Ils tiennent compte de l'hétérogénéité du marché de l'habitat selon les territoires.

Le zonage ABC²¹⁷, réactualisé tous les 3 ans, créé en 2003, regroupe les communes françaises dans 3 catégories. Il tient compte de la tension du marché de l'habitat à l'échelle communale : "Catégorie A" pour les communes très tendues, à "Catégorie C" pour celles peu tendues. Ce zonage vient différencier les seuils et plafonds d'accès aux dispositifs favorisant la mixité sociale par le logement : Prêt à taux zéro, Bail réel solidaire, Prêt social location accession, Loc'Avantages, IML ... Il différencie aussi les plafonds des loyers pour les locatifs sociaux PLS. Cela permet aux bailleurs sociaux de louer plus cher leurs locatifs sociaux PLS dans les zones où le coût du foncier est plus élevé. Ce zonage est complété par le zonage 1/2/3 (aussi appelé zonage HLM), créé en 1978. Celui-ci catégorise, également, les communes selon la tension du marché de l'habitat. Il détermine les plafonds des loyers pour les locatifs sociaux PLAI et PLUS, et le montant des aides aux logements (en partie)²¹⁸. Les locataires ne sont, ainsi, pas davantage précarisés par un loyer plus élevé. Toutefois, aucune commune vendéenne n'intègre le zonage 1/2/3, à l'inverse du zonage ABC. L'Etat intervient, à travers ces dispositifs, pour réguler le marché de l'habitat et combattre ces dysfonctionnements.

²¹⁴GUILLEMOT Blanche et VEBER Olivier, IGAS, "Evaluation des aides personnelles au logement", *Rapport de Synthèse*, [en ligne], 05/2012, [consulté le 12/04/2025], numéro du Rapport : RM2012-054P, page 3, paragraphe 4

²¹⁵GUILLEMOT Blanche et VEBER Olivier, IGAS, "Evaluation des aides personnelles au logement", *Rapport de Synthèse*, [en ligne], 05/2012, [consulté le 12/04/2025], numéro du Rapport : RM2012-054P page 4, paragraphe 6 :

²¹⁶ADILE Vendée, [consulté le 20/01/2025], [Tableau de bord - ADIL](#), page 1

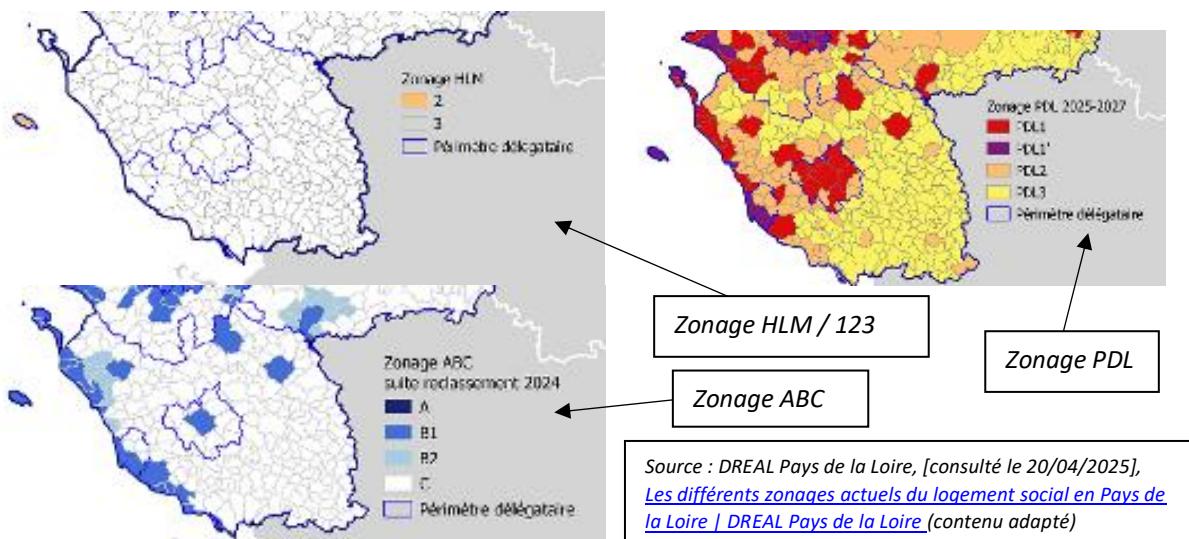
²¹⁷ D-304-1 – code de la construction et de l'habitation, Légifrance

²¹⁸DREAL Pays de la Loire, [consulté le 20/04/2025], [Les différents zonages actuels du logement social en Pays de la Loire | DREAL Pays de la Loire](#)

Le littoral vendéen connaît un prix du foncier élevé. Ses communes comptent une forte proportion de maisons secondaires : 36% et 61% (2021) pour Les Sables-d'Olonne et Saint-Hilaire-de-Riez²¹⁹ contre 24% à l'échelle départementale, 11% à l'échelle régionale et 10% à l'échelle nationale²²⁰. En parallèle, ce sont également ces communes du littoral qui comptent le moins de logements sociaux (exemple : Beauvoir-sur Mer, Les Sables-d'Olonne, ...) et une mixité sociale plus faible. Ainsi, l'Etat, pour favoriser la construction de logements sociaux sur le littoral, a classé dans la "Catégorie B" (Zonage ABC) les communes de : Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Noirmoutier, La Barre-de-Mont, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez, et des Sables-d'Olonne (ANNEXE 1). Des villes comme La Roche-sur-Yon, Les Herbiers, Challans ou encore Montaigu-Vendée qui connaissent une tension sur le marché du logement relèvent également de cette "Catégorie B". Les bailleurs sociaux peuvent, ainsi, appliquer des loyers plus élevés pour les PLS et augmenter les plafonds de revenus pour les produits en accessions : BRS, les PSLA.

Le zonage PDL créé en 2013, pour le territoire des Pays de la Loire vient compléter ces zonages. Celui-ci est actualisé tous les 3 ans. Il vise à orienter la construction de logements sociaux dans les communes en tension. Les communes sont réparties en 4 catégories selon la tension du marché immobilier local : "PDL 3" (zone peu tendue et peu prioritaire pour le développement de logements sociaux) à "PDL 1" (zone tendue et prioritaire dans le développement de logements sociaux). Les communes vendéennes du littoral comme : Saint-Gilles-Croix-de-Vie, La Barre-de-Mont, Saint-Jean-de-Monts, Saint-Hilaire-de-Riez sont en zonage "PDL1". Les communes de La Roche-sur-Yon Agglomération, de Montaigu-Vendée, de Challans et des Herbiers sont également dans cette catégorie "PDL1". Enfin, Les Sables-d'Olonne, l'Île d'Yeu et Noirmoutier relèvent de la catégorie "PDL1"(ANNEXE 1). Ce zonage donne des aides supplémentaires aux bailleurs sociaux construisant leur logement dans ces communes en tension afin de compenser le surcoût de la construction (prix élevé du foncier). Cette aide s'élève à 1.315€ par logement social construit en PDL 1 et 500€ en PDL 2²²¹.

Figure 14 : Cartes des 3 zonages à l'échelle de la Vendée.



Ces zonages contribuent à amplifier la dynamique de production de logements sociaux dans les communes peu pourvues, connaissant une tension sur le marché de l'habitat et un prix du foncier

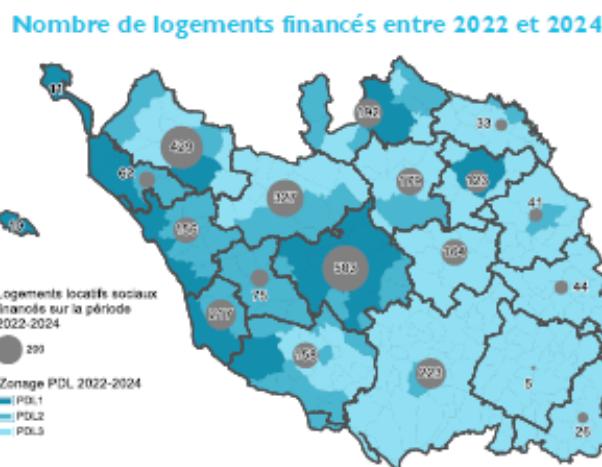
²¹⁹INSEE, [consulté le 20/04/2025], [Comparateur de territoires – Unité urbaine 2020 des Sables-d'Olonne \(85404\) | Insee](#), [Comparateur de territoires – Commune de Saint-Hilaire-de-Riez \(85226\) | Insee](#), tableaux Logement

²²⁰ADILE Vendée, [consulté le 20/01/2025], [Tableau de bord - ADIL](#), page 2

²²¹M. ██████████ Responsable de l'unité Politique de l'Habitat Logement Social à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Vendée, mail du 09/04/2025, Re : [INTERNET] Demande d'entretien contribution réalisation Mémoire sur la mixité sociale à travers le logement en Vendée

élevé. Ces différents avantages (rehaussent des plafonds des loyers et des plafonds de ressources pour les locatifs en PLS, BRS, PSLA, et subvention par logement social construit) rendent le développement de logements sociaux dans ces zones plus rentables pour les bailleurs sociaux. Ainsi, les logements sociaux construits sur le département se concentrent dans ces communes bénéficiant des aménagements spécifiques par rapport à leur catégorisation. La production de logements sociaux entre 2022 et 2024 est fortement concentrée sur les territoires situés en zones “PDL1” et “PDL”, comme le montre la carte ci-dessous. A l'inverse des communes en “PDL3” où le nombre de logements sociaux augmente peu²²². Les zonages sont donc plutôt efficaces dans l'orientation de la production de logements sociaux.

Figure 15 : Carte sur le nombre de locatifs sociaux financés selon le zonage PDL de 2022 à 2024.



Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 9, [Panorama_logement_social.pdf](#)

Les bailleurs sociaux ont tendance à délaisser ces communes qui n'entrent pas dans les zonages (catégorisées C, 3, PDL3), du fait de la rentabilité inférieure des programmes immobiliers sociaux. On aperçoit, ainsi, une différence des loyers médians des locatifs sociaux entre les EPCI vendéens corrélée aux zonages. Le loyer médian des locatifs sociaux est de 7€ le m² pour les EPCI du littoral (Communautés de Communes du Marais-de-Monts, du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, et Les Sables-d'Olonne Agglomération). A l'inverse les EPCI de l'est Vendée : Communautés de Communes du Pays de Pouzauges, du Pays de La Châtaigneraie et du Pays de Fontenay-le-Comte, ont des loyers médians plus faibles : 5,8€ à 6,1€ le m² pour ces mêmes logements sociaux²²³ (ANNEXE 2).

Pourtant, les communes hors zonage manquent, aussi, de logements sociaux pour répondre aux besoins de leur population. C'est notamment le cas des communes de l'est Vendée comme : Fontenay-le-Comte, qui n'entre dans aucun de ces zonages et qui a vu son parc social diminuer : 116 logements sociaux de moins entre 2014 et 2024.²²⁴ De plus, cette problématique du foncier trop cher entravant le développement du parc social doit être relativisée par les bailleurs sociaux comme les municipalités. En effet, des communes comme Versailles comptait 18,7% de logements sociaux en 2016 malgré un prix du mètre carré très élevé. Par exemple, le prix du mètre carré dans le quartier Notre-Dame

²²²Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 9, [Panorama_logement_social.pdf](#)

²²³Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 4

²²⁴Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, “Panorama du logement social 2024”, [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 8

dépasse les 8.000€²²⁵. Pourtant, la Pension de Famille Saint-Joseph (comptabilisée comme logements sociaux au sens de la loi SRU) gérée par Habitat et Humanisme est implantée dans ce quartier. Les communes du littoral vendéen ont certes des prix fonciers plus élevés que la moyenne départementale mais inférieurs à des villes comme Versailles. Ce constat est confirmé par le sociologue Thomas KIRSZBAUM, affirmant que : *“Des communes confrontées aux mêmes types de contraintes [foncières] respectent de manière très inégale les obligations découlant de l'article 55”*. En effet, les municipalités ont tout un tas d'outils pour développer le logement social : création de réserves foncières, droit de préemption, inscription d'emplacements réservés, secteurs de mixité sociale dans les PLU²²⁶. M. [REDACTED] de la DDTM de Vendée corrobore ces propos : *“Le prix foncier sur le littoral vendéen est certes très cher, mais on a des communes en Ile-de-France où le foncier est au même prix voire 10 fois plus cher dans d'autres villes françaises”*²²⁷.

En parallèle de ces différentes mesures, des programmes d'aide à l'accession (à la propriété) se déploient en Vendée. Il s'agit notamment du Bail Réel Solidaire (BRS) et du Prêt Social Location Accession (PSLA). Ces dispositifs sont comptabilisés dans le dispositif SRU²²⁸. Ils restent marginaux par rapport aux logements locatifs sociaux (HLM), mais correspondent davantage à la culture vendéenne où la propriété immobilière reste ancrée et importante.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est une petite révolution sur le marché de l'habitat, il vise à renforcer l'accès à la propriété pour tous. Le BRS est à destination des ménages avec des revenus moyens qui ne peuvent pas accéder à la propriété sur le marché classique. Son accès est sous condition d'un plafond de revenu (déterminé par la taille du ménage et le zonage ABC)²²⁹. Par exemple, un couple avec un enfant souhaitant acquérir un logement en BRS aux Sables-d'Olonne (zone B1) doit avoir un revenu annuel inférieur à 67.517€. Ce plafond, pour un ménage de même taille, dans la commune de Fontenay-le-Comte (zone C) est de 52.471€. Ces biens immobiliers sont en moyenne 20% à 40% moins chers que les logements classiques en accession²³⁰. Par exemple, Vendée Foncier Habitat propose un T3 en BRS aux Sables-d'Olonne à 252.000€, en comparaison le prix d'achat d'un T3 aux Sables-d'Olonne est en moyenne de 406.000€ (sans BRS)²³¹. Ce faible prix de vente est permis par la division du foncier et du bâti. L'acheteur ne possède que le bâti, le terrain reste la propriété du constructeur : l'Organisme Foncier Solidaire (agrément délivré par l'Etat). Le ménage propriétaire du logement BRS verse, donc, une redevance foncière mensuelle à l'Organisme Foncier Solidaire (OFS). Il est locataire du terrain. Seul un OFS peut construire et commercialiser du BRS. En Vendée, 2 OFS principaux proposent du BRS : Vendée Foncier Solidaire rattaché à Vendée Habitat²³² et Terra Noé pour la Compagnie du Logement²³³. Le BRS a été créé par la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des Chances Economiques du 06/08/2015, mais réellement mis en place en 2017. Ce produit est intéressant pour

²²⁵BERNARD Daniel, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 103

²²⁶KIRSZBAUM Thomas, “La sobriété renouvelle la fabrique des territoires”, Revue Diagonal : *Revue des équipes d'urbanistes*, [en ligne], novembre 2021, numéro 213, [consulté le 20/04/2025], page 17

²²⁷Entretien téléphonique du 22/01/2025 avec M. [REDACTED] Responsable de l'unité Politique de l'Habitat Logement Social à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Vendée

²²⁸L-302-5-IV-6-alinéas 6 et 7 – code de la construction et de l'habitation, Légifrance

²²⁹Service-Public.fr, [consulté le 15/03/2025], [Propriétaires -Bail réel solidaire : les modalités du dispositif précisées | Service-Public.fr](#)

²³⁰Action Logement, [consulté le 08/03/2025], [Bien comprendre le bail réel solidaire](#)

²³¹Vendée Foncier Solidaire, [consulté le 06/02/2025], [BRS les Sables d'Olonne - Ephemer - Vendée Foncier Solidaire](#)

²³²Vendée Foncier Solidaire, [consulté le 06/02/2025], [Le BRS en Vendée - Vendée Foncier Solidaire](#)

²³³Compagnie du Logement, [consulté le 06/02/2025], [Lancement d'un Organisme de Foncier Solidaire : Terra Noé | La Compagnie du Logement](#)

les bailleurs sociaux sur les zones tendues. Les recettes du BRS sont plus importantes que le locatif social où les opérations sont plus difficiles à équilibrer. L'intégration des BRS dans les inventaires de logements sociaux de la loi SRU, au 01/01/2019, est venue renforcer son développement. Toutefois, la Banque des Territoires demande avant chaque construction en BRS une étude de marché pour confirmer le besoin. Elle prête, ensuite, de l'argent aux OFS pour l'achat du foncier. La revente d'un logement BRS est encadrée. Le propriétaire du bien ne pourra le revendre qu'à une personne respectant les plafonds de revenus, et selon un prix prédefini. L'objectif est d'empêcher l'altération du dispositif (profit personnel, acquéreur pouvant se loger dans le parc privé, ...) ²³⁴.

En Vendée ce sont surtout les communes du littoral qui développent le BRS. Mme. [REDACTED] de la Compagnie du Logement, confirme cette dynamique du BRS sur le littoral en Vendée lors de notre entretien : "En Vendée, nos premiers BRS sont sur Brétignolles-sur-Mer : 4 logements, et il y en a eu 1 de livré aux Sables-d'Olonne. [...] J'ai 25 logements en chantier sur le littoral : Saint Gilles Croix de Vie, Les Sables-d'Olonne, Brétignolles-sur-Mer, Noirmoutier. Notre OFS ne travaille en fait le BRS que sur les zones tendues " ²³⁵ (ANNEXE 1). Vendée Foncier Solidaire annonce, lui, avoir livré 40 logements BRS depuis 2019 et en avoir programmé 300²³⁶. La ville des Sables-d'Olonne prévoit, de son côté, de produire 30 logements en BRS par an, soit 180 en 6 ans. Cela représente 20% de sa production de logement social sur les 6 prochaines années²³⁷. La ville prévoit en plus d'aider les OFS par le versement d'une "Aide au portage foncier" de 2.800€ par logement BRS²³⁸. A l'inverse les communes où le coût du foncier est moins élevé sont peu concernées par ce dispositif. La dynamique de ce dispositif se concentre sur le littoral, le centre (La Roche-sur-Yon) et le nord-est (Les Herbiers) de la Vendée²³⁹.

En parallèle, l'Etat a mis en place un autre dispositif pour soutenir l'accession au logement pour les ménages aux revenus moyens, modestes. Il s'agit du Prêt Social Location-Accession (PSLA), créé par la loi du 12/07/1984, relative à la Location-Accession à la Propriété Immobilière²⁴⁰. Le PSLA soutient l'accession à la propriété. Il compte 2 phases, la première concerne la location et la seconde l'acquisition. Le ménage rentre locataire dans le logement, qu'il occupe à titre de résidence principale, puis au bout de 6 mois, il peut lever l'option d'achat et devenir propriétaire²⁴¹. Le ménage entrant dans un logement PSLA paie dans un premier temps une redevance mensuelle au bailleur. Cette redevance se divise en 2 : une partie loyer et une partie épargne pour l'acquisition. Le loyer équivaut au remboursement mensuel du prêt contracté pour l'achat du logement. En parallèle, la valeur d'achat du logement diminue de 1% chaque année de location et le vendeur (bailleur) garantit le rachat du logement au nouveau propriétaire (évolution du besoin, difficulté financière, ...). Le PSLA est destiné au primo-accédant. Concernant le plafond de ressources, celui-ci est le même que pour le BRS : Un ménage de 3 personnes dans un logement PSLA aux Sables-d'Olonne (zone B1) doit avoir un revenu annuel inférieur à 67.500€. A Fontenay-le-Comte (zone C)²⁴² le plafond est de 52.500€ pour un PSLA.

²³⁴L-302-5-IV-6- alinéa 7 – code de la construction et de l'habitation, Légifrance

²³⁵Entretien visioconférence du 13/01/2025 avec Mme. [REDACTED] Responsable Maisons Prim'Access à la Compagnie du Logement

²³⁶Vendée Habitat, [consulté le 06/02/2025], [Vendée Habitat devient Organisme de Foncier Solidaire - Vendée Habitat](#)

²³⁷Les Sables d'Olonne Agglomération, "Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation", [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], De la programmation quantitative à la programmation qualitative : Les Sables d'Olonne : la programmation sociale en détail, page 129

²³⁸Les Sables d'Olonne Agglomération, "Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation", [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], Les Fiches actions : orientation numéro 2 : action 6 : "Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire de l'agglomération : couts et financement", page 187

²³⁹Conseil Départemental de la Vendée et Préfecture de Vendée, "Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée : 2022-2027", Orientations, [en ligne], 2022, [consulté le 15/01/2025], page 85 : Fiche action 7, "Modalités de mise en œuvre"

²⁴⁰L-302-5-IV-6-alinéa 6 – code de la construction et de l'habitation, Légifrance

²⁴¹D-331-76-5-1-II – code de la construction et de l'habitation, Légifrance

²⁴²Action Logement, [consulté le 24/02/2025], [Devenir propriétaire grâce au PSLA](#)

La Communauté d'Agglomération Terres-de-Montaigu prévoit dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, de soutenir le déploiement de logements PSLA. Elle souhaite en construire 36 en versant une aide financière de 1.500€/PSLA²⁴³. La Roche-sur-Yon Agglomération a construit 67 logements PSLA sur son territoire entre 2017 et 2022²⁴⁴. Elle souhaite poursuivre la dynamique en réalisant 265 logements en accession sociale supplémentaires (BRS et PSLA) sur la période 2023-2028²⁴⁵. En parallèle, 19 PSLA ont été réalisés en 2018 et 24 en 2019 sur le territoire des Sables-d'Olonne Agglomération²⁴⁶.

Le développement du PSLA en Vendée est plus étendu que le BRS. Ces deux dispositifs renforcent l'accès à la propriété pour tous. Ils correspondent à la spécificité du territoire vendéen : coût du foncier élevé sur le littoral et culture de la propriété. Cependant, leur proportion reste peu importante dans le parc social.

La mixité sociale par le logement ne peut pas se contenter de l'obligation de 20% à 25% de logements sociaux par commune issue de la loi SRU. Cette loi fixe des obligations à l'échelle communale, mais n'empêche pas la concentration de logements sociaux dans certains quartiers. La mixité sociale par le logement doit, idéalement, se conduire à l'échelle infra-communale. Les Programmes Nationaux de Rénovations Urbaines (PNRU) remplacés par les Nouveaux Programmes Nationaux de Renouvellement Urbain (NPNRU) viennent rectifier cette problématique. Ils visent spécifiquement les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). La Vendée en compte 4 : 3 sont situés à La Roche-sur-Yon : Liberté-Zola, La Vigne-aux-Roses, et Jean Yole-Pyramides, et 1 est situé à Fontenay-le-Comte : Les Moulins-Liot²⁴⁷.

Les 3 QPV de La Roche-sur-Yon représentent 5.800 habitants soit 11% de la population de la ville en 2018 : 2.800 habitants à Jean Yole-Pyramides, 1.300 à La Vigne-aux-Roses et 1.700 à Liberté-Zola. Ces quartiers comptent 18% d'habitants de nationalité étrangère contre une moyenne de 5% à l'échelle de la ville. Ils totalisent à eux trois : 2.500 locatifs sociaux soit 36% du parc social locatif de la ville, et 31% du parc social locatif de l'agglomération en 2020. Cela témoigne de la forte concentration du parc social locatif à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Dans ces 3 QPV, le revenu médian pour une personne est en moyenne de 14.500€, contre 21.000€ à l'échelle de l'agglomération²⁴⁸. Le taux de pauvreté de ces quartiers est 2 à 3 fois supérieur à celui de la ville²⁴⁹.

Une partie du quartier Jean Yole-Pyramides a connu une réhabilitation avec le PNRU de 2013²⁵⁰. Lors de mon entretien avec M. [REDACTED] et Mme. [REDACTED] salariés de l'Association des MAisons de Quartier Yonnaises (AMAQY), j'ai pu échanger sur la réhabilitation du quartier²⁵¹. M. [REDACTED] m'indique que les logements sociaux de Jean Yole-Pyramides, ont été construits dans les années 70.

²⁴³DREAL Pays de la Loire, "Fiche bilan mi-parcours PLH Terres de Montaigu 2020-2025", [en ligne], 2023, [consulté le 18/04/2025], Le Programme d'actions du PLH, 3. Volet Social : 3.1, page 5

²⁴⁴La Roche-sur-Yon Agglomération, "Programme Local de l'Habitat 2023-2028", Diagnostic territorial, [en ligne], 2023, [consulté le 01/05/2025], page 108

²⁴⁵La Roche-sur-Yon Agglomération, "Programme Local de l'Habitat 2023-2028", Diagnostic territorial, [en ligne], 2023, [consulté le 01/05/2025], page 135

²⁴⁶Les Sables d'Olonne Agglomération, "Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation", [en ligne], 06/07/2023, [consulté le 20/03/2025], Programme Local de l'Habitat - Diagnostic, 4-Focus sur le parc existant, page 59

²⁴⁷ANCT, [consulté le 12/03/2025], [Politique de la ville - Vendée - Fiches territoriales ANCT](#)

²⁴⁸La Roche-sur-Yon Agglomération et Préfecture de Vendée, "Quartiers 2030-Contrat de ville La Roche-sur-Yon 2024-2030", Engagements Quartiers 2030, [en ligne], 2024, [consulté le 17/04/2025], 2-Diagnostic des quartiers prioritaires yonnais, pages 6,7 et 8

²⁴⁹Système d'Information Géographique de la Politique de la Ville, [consulté le 13/03/2025], [SIG Politique de la Ville INSEE](#), [consulté le 13/03/2025], [Comparateur de territoires – Commune de la Roche-sur-Yon \(85191\) | Insee](#)

²⁵⁰Ouest France : "A Jean-Yole, la rénovation change la vie", 14/03/2013 : [À Jean-Yole, la rénovation change la vie](#)

²⁵¹Entretien en présentiel du 28/01/2025 dans la Maison de Quartier Liberté, avec M. [REDACTED] Directeur des Projets de Territoire à la Maison de quartier Jean Yole- Pyramides et Mme. [REDACTED] Directrice de la Maison de quartier Liberté

La réhabilitation de 2013 a modernisé les logements et désenclavé le quartier. Cependant le PNRU n'a pas réellement renforcé la mixité sociale. La précarité de la population demeure élevée : taux de chômage de 27,8%, 25% des 16-25 ans sont non scolarisés et sans emploi, 51% des ménages sont des familles monoparentales²⁵². Le quartier de La Vignes-aux-Roses, construit dans les années 70, a lui aussi été réhabilité, dans le cadre du NPNRU. Le chantier a débuté en 2021 et s'est terminé en 2024. 554 logements du bailleur social Vendée Habitat ont été réhabilités et 1 bâtiment a été démolie. Le bailleur social a investi 15 millions d'euros et la municipalité 20 millions²⁵³. Le dernier des QPV de La Roche-sur-Yon : Liberté-Zola, n'a pas été rénové depuis 1990. La ville a toutefois annoncé en avril 2024, sa rénovation²⁵⁴. Les travaux semblent, en effet, urgents comme me l'a confié Mme. [REDACTED] Directrice de la Maison de quartier Liberté, lors de notre entretien : absence d'isolation (bruit et passoire thermique), absence de douche (seulement baignoire), 1 seul des 9 bâtiments est équipé d'un ascenseur, appareillage électrique, et ouvertures vétustes ...

Le quartier des Moulins-Liot situé à Fontenay-le-Comte bénéficie d'un programme de réhabilitation lancé en 2020. Ce quartier construit dans les années 70, compte 395 logements sociaux appartenant à Vendée Habitat. Dans le cadre du NPNRU, 194 logements ont été rénovés et 11 appartements T4 ont été convertis en 22 T2 pour s'adapter à la demande. Par ailleurs, 127 logements sociaux ont été détruits, à la suite d'un travail de relogement commencé en 2019²⁵⁵. En parallèle, 35 locatifs sociaux ont été construits hors des Moulins-Liot pour reconstituer l'offre²⁵⁶. Podhelia (bailleur social d'Action Logement) devrait construire 40 logements en accession sociale (PSLA et BRS) aux Moulins-Liot afin de poursuivre la diversification de l'habitat dans ce quartier²⁵⁷. Il reste à savoir si les 127 logements sociaux détruits dans le QPV seront, entièrement, reconstruits en-dehors du quartier des Moulins-Liot et quel type d'habitat, outre les 40 logements en accession sociale, viendront les remplacer. Ce projet témoigne de l'ambition du NPNRU de mixer l'habitat dans les QPV et de reconstruire les logements sociaux détruits dans des quartiers qui en comptent peu.

Les PNRU et NPNRU favorisent la mixité sociale en diversifiant l'offre de logement et diminuant les proportions de locatifs sociaux et de ménages modestes. M. [REDACTED] Commissaire à la lutte contre la pauvreté auprès du Préfet des Pays de la Loire, confirme, lors de notre entretien, l'importance de ces programmes pour la mixité sociale : “*Ils visent à améliorer la qualité de vie des habitants, à limiter la concentration de population. [...] Les PNRU, c'est davantage la question de développer la mixité sociale ce qui veut dire que ça va dans les deux sens : les quartiers aisés accueillent des ménages précaires et les quartiers plus populaires accueillent des ménages plus aisés*”²⁵⁸. Une nuance doit tout de même être apportée. Ces programmes viennent indirectement gentrifier les quartiers populaires, à travers la diversification de logements et la diminution de logements sociaux. Il ne faudrait pas que les ménages précaires soient, à terme, exclus de ces quartiers réhabilités. Ce risque est souligné par M. [REDACTED] : “*Les loyers ont augmenté sur Forges [partie du quartier Jean Yole-Pyramides réhabilitée par le PNRU] dû à la rénovation des logements, donc les ménages les plus précaires ont déménagé . Cela n'a pas*

²⁵²Système d'Information Géographique de la Politique de la Ville, [consulté le 13/03/2025], [SIG Politique de la Ville](#)

²⁵³HOLLEVILLE Clémence, “Dans le quartier de la Vignes-aux-Roses à la Roche-sur-Yon, où en est la réhabilitation ?”, *Ouest France*, [en ligne], 06/05/2024, [consulté le 16/03/2025], [Dans le quartier de la Vignes-aux-Roses à La Roche-sur-Yon, où en est la réhabilitation ?](#)

²⁵⁴SARTOUX Elodie, “À La Roche-sur-Yon, le quartier de la Liberté bientôt rénové ?”, *Ouest-France*, [en ligne], 30/01/2025, [consulté le 16/03/2025], [À La Roche-sur-Yon, le quartier de la Liberté bientôt rénové ?](#)

²⁵⁵Vendée Habitat, [consulté le 17/03/2025], [PRIR de Fontenay le Comte : les Moulins Liot au cœur du projet - Vendée Habitat](#)

²⁵⁶PETIT Marie, “À Fontenay-le-Comte, 20 logements construits sur le site de l'ancienne école Marceau-Bretaud”, *Ouest France*, [en ligne], 22/12/2023, [consulté le 17/03/2025], [À Fontenay-le-Comte, 20 logements construits sur le site de l'ancienne école Marceau-Bretaud](#)

²⁵⁷Fontenay-le-Comte, [consulté le 17/03/2025], [ANRU : un nouveau souffle pour le quartier des Moulins](#)

²⁵⁸Entretien en visioconférence du 27/01/2025 avec M. [REDACTED] Commissaire à la lutte contre la pauvreté auprès du Préfet des Pays de la Loire

*permis plus de mixité sociale dans le quartier des Forges*²⁵⁹. Les bilans de ces programmes en Vendée ne sont pas totalement faits. Seul 1 opération est terminée, 2 sont en cours et 1 devrait se réaliser.

Enfin, pour renforcer la mixité sociale face aux tensions sur le marché de l'immobilier et au manque de logements sociaux des municipalités vendéennes ont mis en place des dispositifs originaux.

Lors de mon entretien avec Mme. [REDACTED] Adjointe aux affaires sociales dans la commune de Rocheservière, l'élu a indiqué que la municipalité a porté un projet de logements sociaux en semi-collectif²⁶⁰. Elle a lancé un appel d'offre pour la construction de logements sociaux sur une dent creuse (espace non construit entouré de parcelles bâties) dans le bourg. L'objectif était de répondre à un double impératif : construire des logements sociaux, et réduire l'artificialisation des sols. Elle a, ainsi, retenu la candidature du promoteur et bailleur social Podhelia. Ce dernier a proposé puis construit 13 logements en semi-collectif. Ces 13 logements sont répartis dans différents bâtiments n'ayant qu'un étage, et chacun a sa propre entrée depuis l'extérieur (entrée indépendante). Le semi-collectif peut être un bon compromis pour densifier l'habitat sans rompre avec la préférence du logement individuel.

Dans cette même dynamique, la ville de Montaigu-Vendée a choisi de démolir 3 bâtiments totalisant 100 logements sociaux construits dans les années 70. Ces derniers appellés : "tours de l'Aurore", comptaient 7 étages chacun, uniquement des logements sociaux devenus des passoires thermiques²⁶¹. En parallèle, le bailleur social propriétaire de ces 3 tours : Vendée Habitat, indique construire 111 logements sociaux sur la commune de Montaigu-Vendée pour reloger ces ménages²⁶². Ces nouveaux logements sociaux sont situés dans des bâtiments moins volumineux et s'intègrent dans le projet de réhabilitation des Hauts-de-Montaigu. Ce projet global concerne 4 sites et vient redessiner l'ensemble du quartier avec : le développement de services (EPHAD, pharmacie, école ...), la déconstruction des 3 tours, et la construction de logements à l'achat et locatifs (sociaux, privés)²⁶³. Ce projet prend la forme d'un "mini-NPNRU", il vient réaménager, et réhabiliter un quartier pour diversifier la typologie de logements. En déconcentrant les logements sociaux, il contribue à renforcer la mixité sociale.

Face à la tension immobilière sur le littoral vendéen des communes ont décidé d'agir pour permettre à des jeunes ménages, des salariés, ... de se loger. Ces populations sont indispensables à la vie des communes : vie associative, dynamisme économique, maintien des classes scolaires ... Les communes des Sables-d'Olonne et de Saint-Hilaire-de-Riez ont, donc, mis en place le dispositif : "Louez à l'année". Aux Sables-d'Olonne, cette mesure entrée en vigueur en 2022, consiste à verser jusqu'à 10.000€ (sur 3 ans) aux propriétaires de résidences secondaires, de logements vacants, de meublés touristiques. En contrepartie, ces derniers s'engagent à mettre leur logement en location à l'année²⁶⁴. La commune de Saint-Hilaire-de-Riez a adopté la même mesure avec le même montant d'aide en 2024²⁶⁵.

La ville des Sables-d'Olonne est allée, encore, plus loin en mettant en place une taxe sur les logements vacants, estimés à 2.500 dans la ville, et en augmentant de 60% la taxe d'habitation sur les résidences

²⁵⁹Entretien en présentiel du 28/01/2025 dans la Maison de Quartier Liberté, avec M. [REDACTED] Directeur des Projets de Territoire à la Maison de quartier Jean Yole-Pyramides

²⁶⁰Entretien en présentiel à la Mairie de Rocheservière du 15/03/2025 avec Mme. [REDACTED] Adjointe aux affaires sociales à la Mairie de Rocheservière

²⁶¹CAILLAUD Basile, "EN IMAGES. À Montaigu, les tours de l'Aurore sont passées d'indispensables à inadaptées", *Ouest France*, [en ligne], 08/04/2022, [consulté le 17/03/2025], [EN IMAGES. À Montaigu, les tours de l'Aurore sont passées d'indispensables à « inadaptées »](#)

²⁶²Vendée Habitat, [consulté le 17/03/2025], [Montaigu-Vendée : déconstruire pour mieux reconstruire - Vendée Habitat](#)

²⁶³Montaigu-Vendée, [consulté le 17/03/2025], [Les Hauts de Montaigu - Montaigu-Vendée](#)

²⁶⁴Les Sables-d'Olonne Agglomération, [consulté le 23/03/2025], [Les Sables d'Olonne Agglomération - Louer à l'année](#)

²⁶⁵ROBELET Guillaume, "Logement. Saint-Hilaire-de-Riez lance le dispositif « Louez à l'année », *Ouest France*, [en ligne], 15/10/2024, [consulté le 19/03/2025], [Logement. Saint-Hilaire-de-Riez lance le dispositif « Louez à l'année »](#)

secondaires. Enfin, la municipalité a mis en place un quota, par quartier, définissant un nombre maximum de locations touristiques autorisées²⁶⁶. Ces recettes servent à financer le dispositif “Louez à l’année”. En 3 ans, celui-ci a fait basculer 334 logements en location longue durée²⁶⁷. Ces dispositifs visent à diminuer le nombre de résidences secondaires, et augmenter les résidents à l’année. Ces recettes servent à financer du logement, des dispositifs pour accueillir des ménages actifs, à plus faible revenu. Le mécanisme de redistribution sert, ici, indirectement la mixité sociale.

Dans un autre registre, la municipalité des Sables d’Olonne a, également, mis en place un dispositif d’aide de 8.000€ pour soutenir l’acquisition de logement. Il cible les primo-accédants et ménages éligibles au prêt à taux zéro (PTZ). Les demandeurs doivent avoir moins de 45 ans et occuper leur logement au titre de résidence principale pendant 9 ans minimum²⁶⁸. La commune de Rocheservière a créé un dispositif semblable. La municipalité a, en effet, voté en faveur d’une aide de 10.000€ pour 8 logements en accession, le 27/02/2025²⁶⁹. Mme. [REDACTED] lors de notre entretien m’indique que : “l’objectif de ce dispositif est de permettre aux jeunes locaux de pouvoir acheter dans la commune”²⁷⁰. Pour recevoir cette aide, les candidats doivent être primo-accédant et occuper le logement comme résidence principale pendant au moins 8 ans. Ces clauses évitent la spéculation sur ces logements²⁷¹. Ce dispositif cible les jeunes locaux aux moyens limités pour devenir propriétaires. Pour aller plus loin dans cet objectif de mixité sociale, un plafond de revenu pour être éligible aurait été intéressant. La commune de Montaigu-Vendée a, de son côté, versé 3 aides de 3.000€ pour 3 logements BRS. Cette aide baisse le prix de vente de ces logements destinés à des ménages accédants aux revenus plus modestes²⁷². Ces 3 dispositifs communaux, différents, s’inscrivent dans un même objectif de mixité sociale par le logement en ciblant une population connaissant des difficultés dans l’accès à la propriété.

En parallèle, plusieurs villes vendéennes ont mis en place un “permis de louer”. Sans ce permis, créé par la loi ALUR, les propriétaires ne peuvent pas louer leur logement. Ce dispositif vise à combattre les marchands de sommeil et propriétaires peu scrupuleux profitant de la pénurie de logements sociaux pour abuser les ménages modestes en attente d’attribution. En mai 2022, la ville de La Roche-sur-Yon a mis en place ce dispositif. Le permis de louer est obligatoire pour les propriétaires privés bailleurs du quartier des Halles (centre-ville). Ce quartier concentre un nombre élevé de logements anciens et compte une offre de locatif privée importante²⁷³. La ville de Fontenay-le-Comte a instauré le sien en janvier 2023 pour les locatifs privés du centre-ville, car chaque année des logements indignes étaient signalés²⁷⁴. La Communauté de Communes du Pays des Herbiers a expérimenté cette mesure aux

²⁶⁶Les Sables-d’Olonne Agglomération, “Plan louez à l’année : Agir pour favoriser le logement à l’année aux Sables”, [en ligne], 2022, [consulté le 19/03/2025]

TRAVERS Marion, “ Les Sables-d’Olonne : le plan « Louez à l’année » prolongé de deux ans ”, *Les Sables - Vendée Journal*, [en ligne], 11/09/2024, [consulté le 19/03/2025], [Les Sables-d’Olonne : le plan « Louez à l’année » prolongé de deux ans](#)

²⁶⁷KERJOUAN Marylise, “Logements. Le plan Louez à l’année donne-t-il des résultats aux Sables-d’Olonne ?”, *Ouest France*, [en ligne], 15/09/2024, [consulté le 19/03/2025], [Logements. Le plan Louez à l’année donne-t-il des résultats aux Sables-d’Olonne ?](#)

²⁶⁸HANCOQ Stéphanie, “ Les Sables-d’Olonne. Le montant de l’aide à l’accession à la propriété doublé”, *Ouest France*, [en ligne], 01/02/2023 [consulté le 20/03/2025], [Les Sables-d’Olonne. Le montant de l’aide à l’accession à la propriété doublé](#)

²⁶⁹Mairie de Rocheservière, “ Règlement d’attribution de primes pour l’acquisition de lots en primo-accession”, [en ligne], 17/02/2025, [consulté le 20/03/2025], page 3

²⁷⁰Entretien en présentiel à la Mairie de Rocheservière du 15/03/2025 avec Mme. [REDACTED] Adjointe aux affaires sociales à la Mairie de Rocheservière

²⁷¹Mairie de Rocheservière, “ Règlement d’attribution de primes pour l’acquisition de lots en primo-accession”, [en ligne], 17/02/2025, [consulté le 20/03/2025], page 3

²⁷²GODART Lilian, “Une première à Montaigu-Vendée : trois propriétés accessibles à moindre coût”, *Ouest France*, [en ligne], 02/10/2024 , [consulté le 20/03/2025], [« Une première » à Montaigu-Vendée : trois propriétés accessibles à moindre coût](#)

²⁷³BASSI Olivia, “Habitat indigne : La Roche-sur-Yon expérimente le permis de louer”, *Les Echos*, [en ligne], 11/05/2022, [consulté le 09/04/2025], [Habitat indigne : La Roche-sur-Yon expérimente le permis de louer | Les Echos](#)

²⁷⁴SCHAAL Magali, “Fontenay-le-Comte. Un permis de louer contre le logement indigne”, *Ouest France*, [en ligne], 25/05/2022, [consulté le 09/04/2025], [Fontenay-le-Comte. Un permis de louer contre le logement indigne](#)

Herbiers, aux Épesses et à Mouchamps, avant de la remplacer par une cellule de l'habitat indigne²⁷⁵. Enfin, en janvier 2025, la commune de La Châtaigneraie a lancé le permis de louer sur sa commune²⁷⁶ (ANNEXE 1). Ce dispositif est primordial dans la lutte contre le mal-logement. D'autant plus que les bailleurs privés disposent d'aides pour rénover leur location : Ma Prime Rénov, Ma Prime Logement Décent, ...²⁷⁷. Le mal-logement provient d'un manque de logements abordables décents, mettant en évidence le réel besoin de logements sociaux sur le département.

Le Conseil Départemental de la Vendée mobilise lui aussi plusieurs dispositifs pour favoriser l'accès au logement et la mixité sociale par le logement. Il déploie le dispositif "Eco-Pass-Propriétaire en Vendée" qui aide, à la hauteur de 1.500€, les ménages modestes à accéder à la propriété²⁷⁸. Les conditions d'attribution de cette aide sont par contre assez restrictives. Il verse, également, une aide aux bailleurs sociaux construisant du logement social PLAI, pour des publics bénéficiant d'un accompagnement social. Ces derniers reçoivent alors 5.000€ d'aide par logement²⁷⁹. Le Conseil Départemental gère le Fonds de Solidarité pour le Logement qui aide les ménages précaires à accéder aux logements et à s'y maintenir. Cela se traduit par : un prêt (sans intérêt) pour le dépôt de garantie demandé par le bailleur, une aide au paiement des factures d'eau et d'électricité, un paiement des dettes de loyer pour aider au maintien dans les lieux (limite de 3000€)²⁸⁰... Ces diverses mesures viennent en appui aux dispositifs d'Action Logement : Garantie VISALE et Loca'PASS²⁸¹. Le Conseil Départemental a, également, créé en 1929 le bailleur social local : Vendée Habitat, pour construire du logement accessible sur le territoire. Sa Présidente est une élue du Conseil Départemental. Vendée Habitat est le principal outil du Conseil Départemental pour développer la mixité sociale par le logement sur le territoire²⁸². Enfin, c'est lui qui attribue les différentes aides publiques de l'Etat pour la production de logements sociaux aux bailleurs sociaux sur le département (sauf pour Les Sables-d'Olonne Agglomération et La Roche-sur-Yon Agglomération) ce qui représente, en 2024, 3 millions d'euros²⁸³.

De multiples acteurs participent au renforcement de la mixité sociale par le logement en Vendée. Les Mairies, les associations, les bailleurs sociaux, l'Etat, ses services déconcentrés, et le Conseil Départemental mettent en place des actions autour du logement sur le territoire. Les expérimentations menées par les associations et les municipalités à l'échelle locale témoignent de l'importance donnée à la mixité sociale et à l'accès au logement pour tous. Ces actions contribuent à réduire le déficit de logements abordables sur le département. Des bilans sur les opérations menées (NPNRU, aides à l'acquisition, Loc'Avantages, ...) pourraient se réaliser dans les prochaines années pour mesurer leur impact sur la mixité sociale.

²⁷⁵CHAUVIRE Benjamin, "Mal logement : une nouvelle cellule habitat indigne remplace le permis de louer au Pays des Herbiers", *Ouest France*, [en ligne], 19/06/2024, [consulté le 09/04/2025], [Mal logement : une nouvelle cellule habitat indigne remplace le permis de louer au Pays des Herbiers](#)

²⁷⁶Mairie de la Châtaigneraie, [consulté le 09/04/2025], <https://lachataigneraie.eu/vie-pratique/permis-de-louer/>

²⁷⁷Agence Nationale de l'Habitat, [consulté le 09/04/2025], [Toutes nos aides financières | Anah](#)

²⁷⁸Conseil Départemental de la Vendée, "Programme ECO PASS – Propriétaire en Vendée – Règlement", [en ligne], 15/12/2022, [consulté le 07/05/2025]

²⁷⁹Conseil Départemental de la Vendée, "Programme d'aide en faveur du développement de l'offre de logements locatifs très sociaux - Règlement", [en ligne], 12/03/2018, [consulté le 07/05/2025]

²⁸⁰Conseil Départemental de la Vendée, [consulté le 07/05/2025], [Fonds de solidarité pour le logement | Vendée : aide, formulaire...](#)

²⁸¹Service Public, [consulté le 07/05/2025], [Garantie Visale : caution pour le locataire \(impayés et dégradations\) | Service-Public.fr](#)

²⁸²Vendée Habitat, [consulté le 07/05/2025], [Notre histoire - Vendée Habitat](#), et [Notre organisation - Vendée Habitat](#)

²⁸³Conseil Départemental de la Vendée, [consulté le 07/05/2025], [Logements sociaux, fonds d'aide : en Vendée, aux côtés des locataires](#)

Conclusion

Pour conclure, le logement est une dimension essentielle de la mixité sociale. La mixité sociale est en France un moyen pour faire société. Elle vient mélanger des personnes économiquement éloignées. Elle n'est pas naturelle chez l'Homme, c'est l'Etat qui l'impose par la loi. Le logement est le principal outil pour favoriser la mixité sociale : la proximité spatiale oblige les gens à se côtoyer (associations, transports, commerces, écoles publiques). La loi SRU marque un tournant en renforçant les politiques publiques de mixité sociale. Elle vient obliger les communes de plus de 3.500 habitants (hors IDF), membres d'une Communauté d'Agglomération à posséder au moins 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Cette politique est complétée par les PNRU et NPNRU. Ces programmes diminuent le nombre de logements sociaux dans les quartiers populaires (QPV), pour diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale. Ces deux politiques du logement à l'échelle communale et infra-communale (quartier) témoignent de la spécificité française donnée à la mixité sociale. Aujourd'hui les résultats sont mitigés, les communes françaises possèdent globalement plus de logements sociaux qu'avant, mais certaines n'ont pas joué le jeu. Le manque de logement abordable demeure tout, comme la concentration des ménages précaires dans les quartiers populaires. La Vendée illustre cette ambivalence sur les avancées de la mixité sociale par le logement. Elle a augmenté son nombre de logements sociaux et mené diverses actions autour du logement pour renforcer la mixité sociale, mais les résultats ne sont pas satisfaisants. Pour 100 résidences principales, le département compte deux fois moins de logements sociaux que la moyenne nationale (8 contre 16). Certaines de ses communes se sont montrées récalcitrantes dans la construction de ces logements. Pourtant les demandes de logements sociaux augmentent dans ce territoire.

Ces recherches et entretiens m'ont amenés à réfléchir sur l'amélioration des dispositifs relatifs à la mixité sociale par le logement. A quel niveau la mixité sociale doit-elle se réaliser ? L'échelle communale (ville) n'est pas suffisante comme cela a été démontré (concentration des logements sociaux et des ménages précaires dans certains quartiers). L'échelle du quartier (infra-communal) semble plus porteuse, même si la mixité sociale de palier paraît être l'idéal. De plus, des mécanismes portant sur l'offre de logement : encadrement des loyers, mobilisation des logements vacants, pourraient être expérimentés. L'indexation des aides au logement sur l'évolution du marché immobilier est une piste de réflexion en soutien à la demande. La mise en place d'un "pré-dispositif SRU" pour les communes attractives de 2.000 à 3.500 habitants viendrait les préparer à l'entrée dans le dispositif SRU en leur fixant des objectifs de logements sociaux à construire. Cela permettrait de ne pas avoir de commune intégrant le dispositif SRU comptant moins de 5% de logements sociaux quand la loi leur en demande 25%.

Cependant, la mixité sociale par le logement ne doit pas être vue comme une solution miracle pour régler tous les problèmes de la société, comme l'indique Gilles POUZIN : "*les politiques publiques du logement en faveur de la mixité sociale ne peuvent à elles seules résoudre les maux de la société et être la seule réponse aux problèmes de ségrégation territoriale*"²⁸⁴. Les révoltes urbaines dans les quartiers populaires de 2023, le mouvement des Gilets Jaunes, et avant eux La Marche pour l'Egalité et contre le racisme (1983), montrent cette nécessité de renforcer la mixité sociale pour maintenir la cohésion de la société, même si sans la baisse des inégalités socio-économiques cette cohésion ne pourra être parfaite.

²⁸⁴POUZIN Gilles, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : *Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble*, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 4, page 85

Bibliographie

Ouvrages :

LEVASSEUR Sandrine, ZAOUI Pierre, LELEVRIER Christine, BACQUE Marie-Hélène, CHARMES Eric, LAETHEM Von Pascale, NOYE Christophe, LE CLERRE Nina, POUZIN Gilles, PIRON Olivier, VERMEERSCH Stéphanie, BERNARD Daniel, Observatoire sur la Mixité sociale d'Habitat et Humanisme (OMIS) : Regard sur la mixité sociale – Comment les villes construisent le vivre ensemble, 52220 Langres, Imprimerie de Champagne, mars 2018, chapitre 3, page 58

COQUART Benoit, Ceux qui restent : Vivre dans les campagnes en déclin, La Découverte, 2019.

AUTHIER Jean-Yves, BACQUE Marie-Hélène, Recherche : Le quartier, La Découverte, 2007, chapitre 14 “Effets de quartier : enjeux scientifiques et politiques de l'importation d'une controverse”

Articles de Revues Scientifiques :

SUBRA Philippe, “Heurts et malheurs d'une loi anti ségrégation-les enjeux géopolitiques de la loi Solidarité et renouvellement urbain : Lutter contre la ségrégation urbaine ou contre la ségrégation ethnique”, Hérodote : Ghettos américains et banlieues françaises, 2006, numéro 122, <https://shs.cairn.info/revue-herodote-2006-3-page-138?lang=fr#s2n6>

DOS SANTOS Jessica, “Le Familière de Guise : habitat collectif et autonomie ouvrière”, Revue du Nord : ’habitat collectif en Europe du Nord-Ouest des origines à la veille de la seconde guerre mondiale 2008, numéro 374, <https://shs.cairn.info/revue-du-nord-2008-1-page-63?lang=fr>, page 71

LESCUYER Clémence, “Les projets-types de logements économiques et familiaux homologués par le MRU” *Revue Histoire Urbaine*, mars 2020, numéro 59, page 106

KIRSZBAUM Thomas, “La sobriété renouvelle la fabrique des territoires”, Revue Diagonal : *Revue des équipes d'urbanistes*, novembre 2021, numéro 213, pages 16 à 19

LEVASSEUR Sandrine, “La loi SRU et les quotas de logements sociaux, 15 ans après, quel bilan ?”, Revue OFCE-Les notes, 14/12/2015, numéro 54, <https://sciencespo.hal.science/hal-03567995/document>, page 5

CHARMES Eric, “Pour une approche critique de la mixité sociale, redistribuer les ressources ou les populations ?”, la Vie des idées, 10/03/2009, <https://laviedesidees.fr/Pour-une-approche-critique-de-la-mixite-sociale>, page 2

GIROUD Matthieu, “Mixité, contrôle social et gentrification”, La Vie des Idées, le 03/11/2015, <https://laviedesidees.fr/Mixite-controle-social-et-gentrification>, page 7

Rapports :

ANCOLS, “ Les attributions de logements sociaux en dehors d'un quartier prioritaire aux ménages demandeurs les plus modestes : bilan entre 2017 et 2019”, 09/20

ANCOLS, “Panorama du logement social 2024”, 2024

ANRU, “Améliorer le cadre de vie des habitants dans les quartiers : Bilan de l'allocation financière du NPNRU”, Citizen Press, décembre 2024, page 11

ANRU, PROGRAMME NATIONAL DE RÉNOVATION URBAINE-BILAN QUANTITATIF, Citizen Press, octobre 2023, page 3

DOMERGUE Manuel, "Les communes face à la loi SRU entre contraintes réelles et manque de volonté politique", Fondation Abbé Pierre : Les Cahier du Logement, [en ligne], avril 2024, [consulté le 10/04/2025], "Ces maires hors la loi, 50 nuances de mauvaise foi"

DOMERGUE Manuel, "Palmarès de la loi SRU : 2020-2022, Des centaines de communes hors-la-loi" Fondation Abbé Pierre, décembre 2023, page 9

GUILLEMOT Blanche et VEBER Olivier, IGAS, "Evaluation des aides personnelles au logement", Rapport de Synthèse, 05/2012, numéro du Rapport : RM2012-054P

Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, "Avis concernant la mise en œuvre de la mixité sociale", février 2015, page 6

INSEE, "Recensement de la population - Populations de références en vigueur à compter du 1er janvier 2025 – Vendée 85", 12/2024

INSEE, "Recensement de la population, populations de références en vigueur à compter du 1er janvier 2025", 12/2024, pages 10 à 17, tableau 3

L'Union Sociale Pour l'Habitat, "Les HLM en Chiffre", Collection des Cahier Union Social de l'Habitat, [en ligne], aout 2024, numéro 136, pages 4, 7 et 36

Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, "Panorama du logement social 2024", mars 2025, numéro 82

PISON Gilles, "1968-2018 : quatre surprises démographiques en France depuis 50 ans", INED : Population & Société mars 2018, numéro 553

Articles de Presse :

AUFFRAY Samuel, "Un quart du budget des ménages est dédié au logement", Ouest-France, 30/01/2024, <https://www.ouest-france.fr/economie/budget/un-quart-du-budget-des-menages-est-dedie-au-logement-2b677d6e-bf4f-11ee-a1e9-608ff5db04c2>

REY LEFEBVRE Isabelle, "Loi solidarité et renouvellement urbain : vingt ans de volontarisme au nom de la mixité sociale", Le Monde, 08/12/2020, https://www.lemonde.fr/societe/article/2020/12/08/loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-vingt-ans-de-volontarisme-au-nom-de-la-mixite-sociale_6062630_3224.html

HLM : Neuilly condamné à payer 123.000 euros d'amende", Le Parisien, 11/09/2008, <https://www.leparisien.fr/hauts-de-seine-92/hlm-neuilly-condamne-a-payer-123-000-euros-d-amende-11-09-2008-217038.php>

DE SAKUTIN Stéphane, "Les communes ne respectant pas la loi SRU ont payé 75 millions d'euros ", Le Monde, 21/12/2010, https://www.lemonde.fr/societe/article/2010/12/21/75-millions-d-euros-verses-a-l-etat-par-les-communes-qui-ne-respectent-pas-la-loi-sru_1456446_3224.html

ROBELET Guillaume, "Revenus : la Vendée est le département le moins inégalitaire de France", Ouest France, 09/06/2023, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/vendee/revenus-la-vendee-est-le-departement-le-moins-inegalitaire-de-france-b37b5db6-0469-11ee-ba53>

20eb6006433b#:~:text=Selon%20l%27Observatoire%20des%20in%C3%A9galit%C3%A9s,les%20chiffres%20importants%20%C3%A0%20retenir.&text=Guillaume%20ROBELET.&text=L%27Observatoire%20des%20in%C3%A9galit%C3%A9s%2C%20organisme,lieux%20des%20in%C3%A9galit%C3%A9s%20en%20France.

HOLLEVILLE Clémence, "Inégalités sociales : « Il ne faut pas avoir une vision enchantée de l'homogénéité de la Vendée »", Ouest France, 09/06/2023, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/vendee/inegalites-sociales-il-ne-faut-pas-avoir-une-vision-enchantee-de-lhomogeneite-de-la-vendee-49f28e88-0463-11ee-ba53-20eb6006433b>

GUYOMARD Patrick, " 75 % des Vendéens sont éligibles au logement social", Ouest France, 04/02/2025, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/la-roche-sur-yon-85000/logements-sociaux-la-vendee-est-sous-tension-70ee9dd8-de1e-11ef-810a-106aa4bdccb7>

PIPELIER Nicolas, " Logements sociaux : les communes de l'Agglomération de La Roche-sur-Yon à l'amende", Le Journal du Pays Yonnais, 04/04/2024, https://actu.fr/pays-de-la-loire/la-roche-sur-yon_85191/logements-sociaux-les-communes-de-lagglomeration-de-la-roche-sur-yon-a-lamende_60907650.html

SIMON Clémence, "Les Sables d'Olonne. La ville devra payer 900 000 € d'amende pour manque de logement social", Ouest-France, 27/02/2022, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/les-sables-dolonne-85100/les-sables-d-olonne-la-ville-devra-payer-900-000-d-amende-pour-manque-de-logements-sociaux-438b632e-971f-11ec-b7c4-1bc37bf7ac71>

KERJOUAN Marylise, "Logements sociaux : La ville des Sables-d'Olonne renonce à interroger ses habitants", Ouest France, 14/11/2022, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/les-sables-dolonne-85100/logements-sociaux-la-ville-des-sables-d-olonne-renonce-a-interroger-ses-habitants-3abfd22c-6431-11ed-9eef-273910f6f2a4>

KERJOUAN Marylise, "Les Sables-d'Olonne. 50 % de logements sociaux neufs en 2025 pour éviter les sanctions", Ouest France, 04/04/2023, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/les-sables-dolonne-85100/les-sables-dolonne-50-pourcent-de-logements-sociaux-neufs-en-2025-pour-eviter-les-sanctions-b44c9936-d2d6-11ed-8286-f025829e4b1d>

BESSON Michèle, "Enquête. Logements sociaux : pointée du doigt, la ville de Challans se défend" Ouest France, 16/04/2021, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/challans-85300/enquete-logements-sociaux-pointee-du-doigt-la-ville-de-challans-se-defend-0cda892c-9dd3-11eb-bdb9-ce8e92ef2801>

BESSON Michèle, "Challans n'atteint pas son quota de logements sociaux : pénalité de 280.000€", Ouest France, 05/04/2022, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/challans-85300/challans-n-atteint-pas-son-quota-de-logements-sociaux-penalite-de-280-000-ce8e612e-b1dc-11ec-9a7f-742a0ff31324#:~:text=Pour%202022%C2%A0la%20ville%20de,de%20logements%20sociaux%20%C3%A0%20atteindre.&text=Mich%C3%A8le%20BESSON.&text=280%20022%20%E2%82%AC.,avoir%2020%25%20de%20logements%20sociaux.>

BESSON Michèle, "A Challans, des logements sociaux auront vu sur la déchetterie", Ouest France, 17/04/2023, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/challans-85300/a-challans-des-logements-sociaux-auront-vu-sur-la-dechetterie-b8635704-dac8-11ed-b1ec-c97a4aa9228c>

Ouest France : "A Jean-Yole, la rénovation change la vie", 14/03/2013 : <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/la-roche-sur-yon-85000/jean-yole-la-renovation-change-la-vie-1044554>

HOLLEVILLE Clémence, "Dans le quartier de la Vignes-aux-Roses à la Roche-sur-Yon, où en est la réhabilitation ?", Ouest France, 06/05/2024, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/la-roche-sur-yon-85000/dans-le-quartier-de-la-vigne-aux-roses-a-la-roche-sur-yon-ou-en-est-la-rehabilitation-12e6c546-0bbd-11ef-8dbf-6d0effde8a28>

SARTOUX Elodie, "À La Roche-sur-Yon, le quartier de la Liberté bientôt rénové ?", Ouest-France, 30/01/2025, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/la-roche-sur-yon-85000/a-la-roche-sur-yon-le-quartier-de-la-liberte-bientot-renove-099961ca-de3e-11ef-8532-707f28b1e8eb>

PETIT Marie, "À Fontenay-le-Comte, 20 logements construits sur le site de l'ancienne école Marceau-Bretaud", Ouest France, 22/12/2023, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/la-roche-sur-yon-85000/a-la-roche-sur-yon-le-quartier-de-la-liberte-bientot-renove-099961ca-de3e-11ef-8532-707f28b1e8eb>

CAILLAUD Basile, "EN IMAGES. À Montaigu, les tours de l'Aurore sont passées d'indispensables à inadaptées", Ouest France, 08/04/2022, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/montaigu-vendee-85600/en-images-a-montaigu-les-tours-de-l-aurore-sont-passees-d-indispensables-a-inadaptees-4521b542-b422-11ec-9a24-5bd00f9afaef>

ROBELET Guillaume, "Logement. Saint-Hilaire-de-Riez lance le dispositif « Louez à l'année », Ouest France, 15/10/2024, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/saint-hilaire-de-riez-85270/logement-saint-hilaire-de-riez-lance-le-dispositif-louez-a-lannee-a6326344-8a3b-11ef-a747-441efd5dcd49>

TRAVERS Marion, " Les Sables-d'Olonne : le plan « Louez à l'année » prolongé de deux ans ", Les Sables - Vendée Journal, 11/09/2024, [https://actu.fr/pays-de-la-loire/les-sables-dolonne-le-plan-louez-a-lannee-prolonge-de-deux-ans_61591666.html](https://actu.fr/pays-de-la-loire/les-sables-d-olonne_85194/les-sables-dolonne-le-plan-louez-a-lannee-prolonge-de-deux-ans_61591666.html)

KERJOUAN Marylise, "Logements. Le plan Louez à l'année donne-t-il des résultats aux Sables-d'Olonne ?", Ouest France, 15/09/2024, <https://www.ouest-france.fr/economie/immobilier/logements-le-plan-louez-a-lannee-donne-t-il-des-resultats-aux-sables-dolonne-4986f1cc-6f8e-11ef-a937-675448be12fa>

HANCQ Stéphanie, " Les Sables-d'Olonne. Le montant de l'aide à l'accession à la propriété doublé", Ouest France, 01/02/2023, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/les-sables-dolonne-85100/les-sables-d-olonne-le-montant-de-l-aide-a-l-accession-a-la-proprietee-double-56983dcc-a158-11ed-b727-95140ec04a42>

BASSI Olivia, "Habitat indigne : La Roche-sur-Yon expérimente le permis de louer", Les Echos, 11/05/2022, <https://www.lesechos.fr/pme-regions/pays-de-la-loire/habitat-indigne-la-roche-sur-yon-experimente-le-permis-de-louer-1406336>

CHAUVIRE Benjamin, "Mal logement : une nouvelle cellule habitat indigne remplace le permis de louer au Pays des Herbiers", Ouest France, 19/06/2024, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/les-herbiers-85500/mal-logement-une-nouvelle-cellule-habitat-indigne-replace-le-permis-de-louer-au-pays-des-herbiers-882d9756-2cc6-11ef-8172-3705d92ae677>

GODART Lilian, "Une première à Montaigu-Vendée : trois propriétés accessibles à moindre coût", Ouest France, 02/10/2024, <https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/montaigu-vendee-85600/une-premiere-a-montaigu-vendee-trois-proprietes-accessibles-a-moindre-cout-cf303cc6-80d6-11ef-8449-517f3066b99b>

Sites Web :

Action Logement, <https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/comprendre-bail-reel-solidaire#:~:text=Le%20futur%20acqu%C3%A9reur%20b%C3%A9n%C3%A9ficiera%20lui,dur%C3%A9e%20minimum%20de%2018%20ans>

Action Logement, <https://www.actionlogement.fr/guides/acheter-un-bien-immobilier/devenez-proprietaire-avec-le-pret-social-location-accession-psla#:~:text=Le%20PSLA%20est%20un%20dispositif,un%20statut%20de%20locataire%20acc%C3%A9dant>

Agence Nationale de l'Habitat, <https://www.anah.gouv.fr/action/aides>

ANCT, <https://fiches.incubateur.anct.gouv.fr/fiches/politique-ville/d%C3%A9partement/85>

ANIL, <https://www.anil.org/dispositif-loc-avantages/>

ANRU, <https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru>

Caisse des dépôts et consignations, <https://www.cdc-habitat.fr/guide-location/tout-savoir-sur-les-logements-sociaux-plai-plus-pls>

Canopé, <https://www.reseau-canope.fr/eduquer-contre-le-racisme-et-lantisemitisme/universalisme-republicain.html>

Compagnie du Logement, <https://www.la-compagnie-du-logement.fr/actualites/lancement-d'un-organisme-de-foncier-solidaire-terra-noe>

Conseil Départemental de la Vendée, <https://www.vendee.fr/fonds-de-solidarite-pour-le-logement#accesCondition>

Conseil Départemental de la Vendée, <https://www.vendee.fr/accompagner-les-vendeens-a-chaque-age-de-la-vie/logement/locataire#:~:text=En%202024%2C%20le%20D%C3%A9partement%20a,sociaux%20en%20r%C3%A9utilisant%20le%20foncier>

Demande de logement social 85, Les chiffres clés du logement social, localisation : les Sables d'Olonne, tableau portant sur les délais moyens d'attribution en mois, <https://www.demandelogement85.fr/imhowebGP85/pages/85/statistiques.html?>

DREAL Pays de la Loire, <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-dispositif-sru-en-pays-de-la-loire-a4736.html>

DREAL Pays de la Loire, <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/les-differents-zonages-actuels-du-logement-social-a6670.html>

Fontenay-le-Comte, <https://www.fontenay-le-comte.fr/actualites/911-anru-un-nouveau-souffle-pour-le-quartier-des-moulins>

France Archives, https://francearchives.gouv.fr/fr/authorityrecord/FRAN_NP_007040

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7750004>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-85191>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=EPCI-200070233>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7745319>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/indicateur/p1659/description>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-85191>, tableaux POPT0-Population par grandes tranches d'âges, et LOG-T2-Catégorie et types de logements

INSEE, Dossier complet – Commune de Montaigu-Vendée (85146) | Insee, tableau POP T0 : Population par grande tranches d'âges

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-85146>, tableau POP T5 – Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277615?sommaire=4318291>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-85226>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=UU2020-85404>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5358686>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5371269?sommaire=5371304>

INSEE, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6793278?sommaire=6793391>

Les Sables-d'Olonne Agglomération, <https://www.lsoagglo.fr/vivreauxolonnes/dechets-environnement-habitat-urbanisme/guichet-unique-de-l-habitat/louer-son-logement/louer-a-l-annee/>

Mairie de la Châtaigneraie, <https://lachataigneraie.eu/vie-pratique/permis-de-louer/>

Ministère Aménagement du territoire transition écologique, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/54-millions-de-logements-locatifs-sociaux-en-france-au-1er-janvier-2024?rubrique=&dossier=1049>

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/larticle-55-loi-solidarite-renouvellement-urbain-sru>

Ministère de l'aménagement du Territoire, <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-lacces-logement-urbanisme-renove-loi-alur>

Ministère de la Transition écologique, "Données-sru-data-gouv-maj2024", Communes et inventaire SRU (SRU), <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/communes-et-inventaire-sru/>

Ministre délégué au Logement, <https://www.ecologie.gouv.fr/presse/ministre-delegué-logement-presente-bilan-2020-2022-loi-sru>

Montaigu-Vendée, <https://www.montaigu-vendee.com/mes-services-et-demarches/logement/les-hauts-de-montaigu>

Service Public, <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>

Service-Public, <https://www.service-public.fr/>

Système d'Information Géographique de la Politique de la Ville,
<https://sig.ville.gouv.fr/territoire/CVN320>

Vendée Foncier Solidaire, <https://vendeefonciersolidaire.fr/programme/brs-les-sables-dolonne-ephemer/>

Vendée Habitat, <https://www.vendeehabitat.fr/nous-decouvrir/notre-histoire/>

Vendée Habitat, <https://www.vendeehabitat.fr/nous-decouvrir/notre-organisation/>

Vendée Habitat, <https://www.vendeehabitat.fr/actualites/montaigu-vendee-deconstruire-pour-mieux-reconstruire/>

Vendée Habitat, <https://www.vendeehabitat.fr/nous-decouvrir/nos-grands-projets/prir-de-fontenay-le-comte-les-moulins-liot-au-coeur-du-projet/>

Vendée Habitat, <https://www.vendeehabitat.fr/>

Vendée Habitat, <https://www.vendeehabitat.fr/actualites/vendee-habitat-devient-organisme-de-foncier->

<https://www.vendeehabitat.fr/actualites/vendee-habitat-devient-organisme-de-foncier-solidaire/#:~:text=300%20nouveaux%20logements%20BRS%20programm%C3%A9s&text=Alors%20qu%27environ%2040%20maisons,de%20commercialisation%2C%20ou%20en%20projet.>

Vendée Logement, <https://www.vendee-logement.fr/#:~:text=Vend%C3%A9e%20Logement%20est%20une,%C3%A0%20travers%20le%20d%C3%A9partement%20vend%C3%A9en.>

Vie Publique, <https://www.vie-publique.fr/questions-reponses/294111-logement-social-la-loi-sru-en-6-questions>

Vie Publique, <https://www.vie-publique.fr/loi/278460-loi-22-aout-2021-climat-et-resilience-convention-citoyenne-climat>

ADILE 85, <https://www.adil85.org/observatoire-des-territoires/tableau-de-bord/>

Documents Institutionnels et Juridiques

Communauté de Communes Challans-Gois-Communauté, "Programme Local de l'Habitat 2020-2025", 11/07/2019, pages 12, 13, 70

Code de la construction et de l'habitation

Communauté d'Agglomération Terres-de-Montaigu, "Programme Local de l'Habitat 2020-2025", 2020, pages 24 et 52

Conseil Départemental de la Vendée et Préfecture de Vendée, "Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée : 2022-2027", 2022, pages 17, 19, 53, 85

Conseil Départemental de la Vendée, "Programme d'aide en faveur du développement de l'offre de logements locatifs très sociaux - Règlement", 12/03/2018

Conseil Départemental de la Vendée, "Programme ECO PASS – Propriétaire en Vendée – Règlement, 15/12/2022

Décret - numéro 2023-1314, Légifrance

Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement, "Deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027)", juin 2023, pages 7, 10 et 31

Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement, "Guide technique Intermédiation locative financée par l'Etat (IML)", 05/2024, pages 22 et 23

DREAL Pays de la Loire, "Fiche bilan mi-parcours PLH Terres de Montaigu 2020-2025", 2023

DREAL Pays de la Loire, "Fiche synthèse PLH Les Sables d'Olonne Agglomération 2023-2028", 2023

DREETS Pays de la Loire, Taux de chômage localisé par département et zone d'emploi, au premier trimestre 2024", Tableau : Taux de chômage par zone d'emploi et évolution par rapport au trimestre précédent et sur un an, 2024, page 3

La Roche-sur-Yon Agglomération et Préfecture de Vendée, "Quartiers 2030-Contrat de ville La Roche-sur-Yon 2024-2030", Engagements Quartiers 2030, 2024, pages 6,7 et 8

La Roche-sur-Yon Agglomération, "Contrat de Mixité sociale 2023-2025", Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Agglomération, 2024, pages 760, 761, 766 et 777

La Roche-sur-Yon Agglomération, "Programme Local de l'Habitat 2023-2028", 2023, pages 4, 99, 108, 135

Les Sables-d'Olonne Agglomération, "Extrait du registre des délibérations : 5. Programme Local de l'Habitat - Approbation", 06/07/2023, pages 7, 8, 9, 10, 59, 129 et 187

Les Sables-d'Olonne Agglomération, "Plan louez à l'année : Agir pour favoriser le logement à l'année aux Sables", 2022

Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) - numéro 2014-366, Légifrance

Loi d'Orientation pour la ville, 13/07/1991, Légifrance

Loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine, numéro 2014-173, Légifrance

Loi Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale - numéro 2022-217, Légifrance

Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique - numéro 2018-1021, Légifrance

Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté - numéro 2017-86, Légifrance

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 13/12/2000, Légifrance

Mairie de Rocheservière, " Règlement d'attribution de primes pour l'acquisition de lots en primo-accession", 17/02/2025, page 3

Ministère chargé du Logement, "Loc'Avantages la réduction d'impôt qui profite à tous", mars 2022, page 2

Ministre chargé de la Ville et du logement, "Synthèse de Contrat de Mixité Sociale", Agence Citizen Press, février 2023, page 2

Préfecture de la Région Pays de la Loire : "Pacte des solidarités : La précarité en milieu rural", 20/03/2025, page 6

Préfecture des Alpes-Maritimes, "Arrêté prononçant la carence définir par l'article 302-9-1 du CCH au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Nice, le 15/12/2023", Recueil des actes administratifs : recueil spécial 323.2023, édition du 28/12/2023, page 100

REPENTIN Thierry, "Bilan de la Période Triennale 2020-2022 du dispositif SRU", Ministère délégué en charge du logement, 12/10/2023, pages 2, 3, 8 et 13

Entretiens :

M. [REDACTED] : Responsable de l'unité Politique de l'Habitat Logement Social à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Vendée

Mme. [REDACTED] Responsable Service Politique d'attribution et commercialisation, et Adjointe à la directrice de la clientèle et de la proximité à Vendée Habitat

Mme. [REDACTED] Responsable Maisons Prim'Access à la Compagnie du Logement

Mme. [REDACTED] Responsable Accompagnement social habitat à Soliha 85

Mme. [REDACTED] Responsable Agence et Référente Accompagnement social à Action Logement Pays de la Loire

M. [REDACTED] Directeur des Projets de Territoire à la Maison de quartier Jean Yole-Pyramides et MME. [REDACTED] Directrice de la Maison de quartier Liberté (Association des Maisons de Quartier Yonnaises)

M. [REDACTED] Commissaire à la lutte contre la pauvreté auprès du Préfet des Pays de la Loire

M. [REDACTED] Chargé d'études, ADILE 85

Mme. [REDACTED] Adjointe aux affaires sociales à la Mairie de Rocheservière

Divers :

SAUVAGET Gabin, Questionnaire numérique, via Google Form, "Questionnaire sur la mixité sociale et le logement", 130 répondants, 04/2025

Vidéo, Lumni, <https://www.lumni.fr/video/les-4-capitaux-de-pierre-bourdieu>

Vidéo, La Sociothèque, https://www.youtube.com/watch?v=6I_cCLhIIQE

M. [REDACTED] Chargé d'études ADILE 85, Mail du 24/03/2025 : RE: Demande de précisions et de documents pour enrichir Mémoire, tableur excel :xlsx "RPLS"

Mme. [REDACTED], Adjointe au responsable de l'unité politiques territoriales de l'habitat-DREAL Pays de la Loire, Mail du 19/05/2025, RE : Réponse SRU en Vendée (1192H25NP)

M. [REDACTED] Responsable de l'unité Politique de l'Habitat Logement Social à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Vendée, Mail du 09/04/2025, Re : [INTERNET] Demande d'entretien contribution réalisation Mémoire sur la mixité sociale à travers le logement en Vendée

Listes des Figures utilisées :

Figure 1 : Graphiques indiquant le volume et taux d'attribution de logements sociaux sur la période 2016-2022, et le volume de la demande de logements sociaux sur cette même période.

Source : ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, pages 12 et 16

Figure 2 : Graphique comparant les loyers médians du parc locatif social à ceux du parc locatif privé

Source : ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, page 39 (contenu adapté)

Figure 3 : Diagramme de répartition des demandes de logement social par statut professionnel entre 2016 et 2019.

Source : ANCOLS, "Panorama du logement social 2024", 2024, page 39 (contenu adapté)

Figure 4 : Tableau des plafonds de revenu et de loyer par type de locatif social (hors IDF).

Sources : Caisse des dépôts et consignations, [logements-sociaux-plai-plus-pls - CDC Habitat L'Union Sociale Pour l'Habitat, "Les HLM en Chiffres"](#), Collection des Cahiers Union Social de l'Habitat, aout 2024, numéro 136, page 36

Figure 5 : Carte montrant l'évolution de la population vendéenne entre 2016 et 2022.

Source : ADILE Vendée, [Tableau de bord - ADIL](#), page 1

Figure 6 : Carte évoquant le taux de chômage par zone d'emploi en Vendée au 1er trimestre 2024.

Source : DREETS Pays de la Loire, "Taux de chômage localisé par département et zone d'emploi au premier trimestre 2024", Carte : Taux de chômage par zone d'emploi en Pays de la Loire au 1^{er} trimestre 2024, 2024, page 3 (contenu adapté)

Figure 7 : Infographie détaillant la composition du parc de logements vendéen en 2024.

Source : Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, "Panorama du logement social 2024", mars 2025, numéro 82, page 2 : [Panorama_logement_social.pdf](#)

Figure 8 : Tableau des années d'entrées des communes vendéennes dans le dispositif SRU.

Sources :

Mme. [REDACTED] Adjointe au responsable de l'unité politiques territoriales de l'habitat-DREAL Pays de la Loire, Mail : Réponse SRU en Vendée (1192H25NP), 19/05/2025.

DREAL Pays de la Loire, "Fiche synthèse PLH Les Sables d'Olonne Agglomération 2023-2028", Volet social, [en ligne], 2023, [consulté le 10/05/2025], 3.2 : l'offre locative sociale : la programmation locative sociale, page 4

Challans Gois Communauté, "Programme Local de l'Habitat 2020-2025 : Diagnostic", [en ligne], 11/07/2019, [consulté le 10/05/2025], page 12

Figure 9 : Carte du taux d'équipement des communes vendéennes assujetties au dispositif SRU.

Sources : Ministère de la Transition écologique, "Données-sru-data-gouv-maj2024", tableau excel :xlsx, [en ligne] mis à jour le 24/01/2025, [consulté le 10/05/2025], [Communes et inventaire SRU \(SRU\) - data.gouv.fr](#), M. [REDACTED] Chargé d'études ADILE 85, mail du 24/03/2025 : RE: Demande de précisions et de documents pour enrichir Mémoire, tableau excel :xlsx "RPLS"
Carte réalisée à partir du site de l'INSEE statistique locale

Figure 10 : Carte des communes SRU sur la période 2023-2025 en Vendée

Source : DREAL Pays de la Loire, [consulté le 12/04/2025], [Le dispositif SRU en Pays de la Loire | DREAL Pays de la Loire](#) (contenu adapté)

Figure 11 : Tableau du CMS 2023-2025 des communes de La Roche-sur-Yon Agglomération

Source : La Roche-sur-Yon Agglomération, "Contrat de Mixité sociale 2023-2025", Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Agglomération, 2024, Volet III, article 2 : Les objectifs du rattrapage pour la période 2023-2025, tableau page 777 (contenu adapté)

Figure 12 : Carte indiquant le volume de locatifs sociaux et taux d'équipement par EPCI en Vendée

Source : Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement : "Panorama du logement social 2024", [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 4 (contenu adapté)

Figure 13 : Graphique comparant les loyers médians du parc locatif social et du parc locatif privé en (€/m²) entre les EPCI vendéennes

Source : Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement : "Panorama du logement social 2024", [en ligne], mars 2025, numéro 82, [consulté le 15/04/2025], page 7 (contenu adapté)

Figure 14 : Cartes des 3 zonages à l'échelle de la Vendée

Source : DREAL Pays de la Loire, [consulté le 20/04/2025], [Les différents zonages actuels du logement social en Pays de la Loire | DREAL Pays de la Loire](#) (contenu adapté)

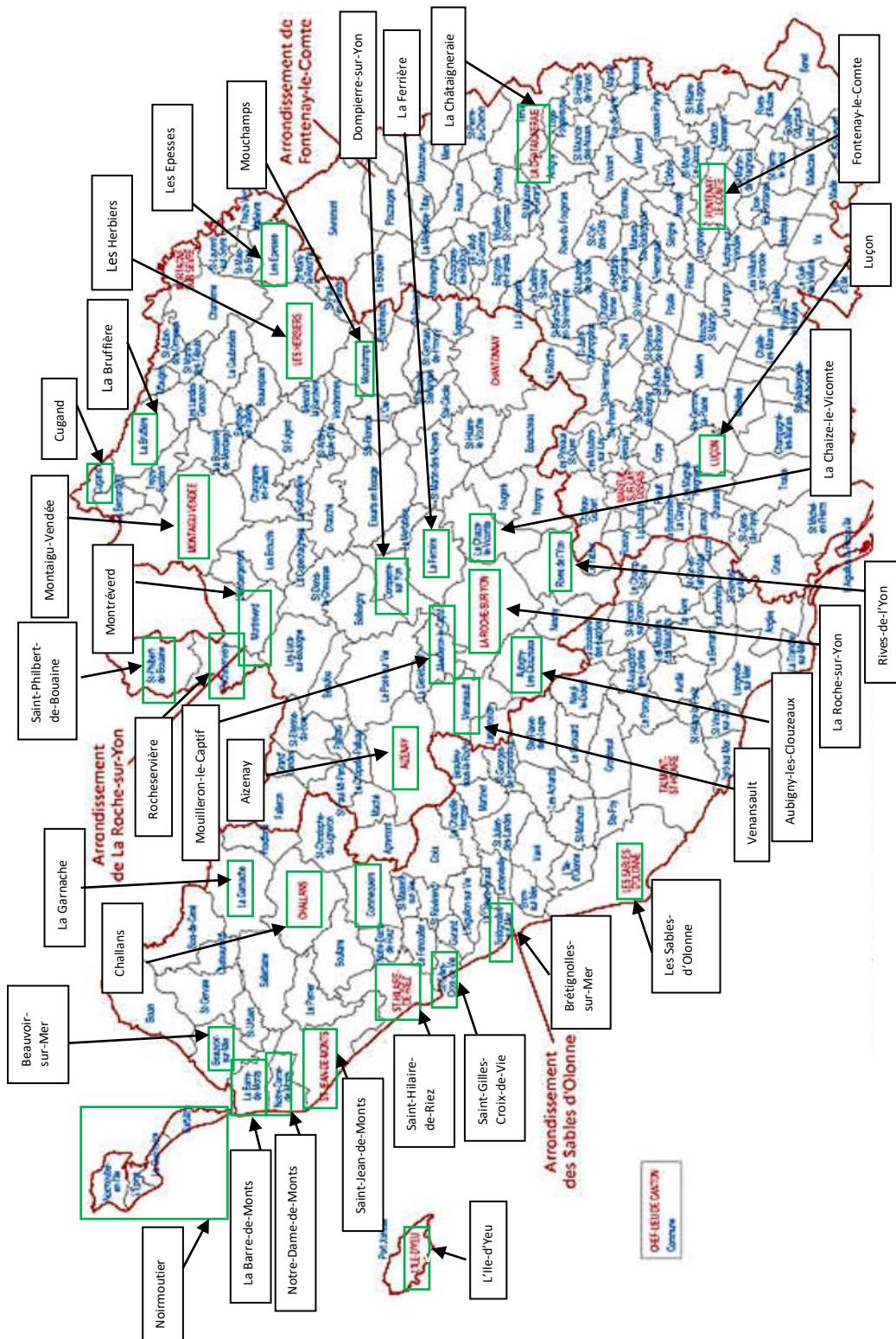
Figure 15 : Carte sur le nombre de locatifs sociaux financés selon le zonage PDL de 2022 à 2024

Observatoire Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement, "Panorama du logement social 2024", mars 2025, numéro 82, page 9, [Panorama_logement_social.pdf](#)

Annexes

Annexe 1 :

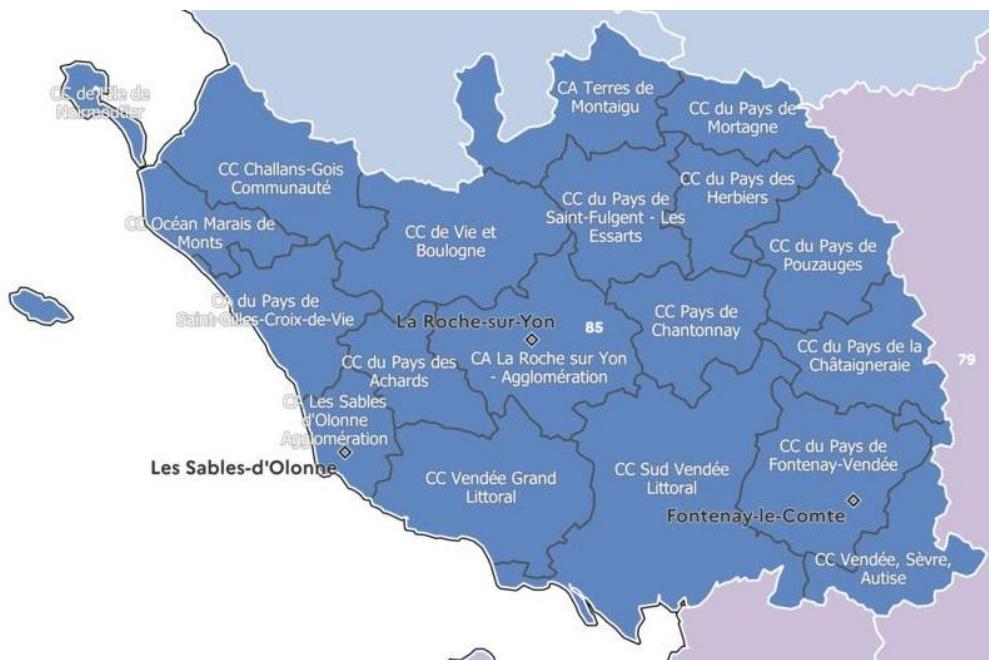
Carte des communes de Vendée en 2024



Source : Préfecture de Vendée, [consulté le 14/03/2025], [Associations - Démarches - Les services de l'État en Vendée](#) (contenu adapté)

Annexe 2 :

Carte départementale des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de Vendée en 2023 :



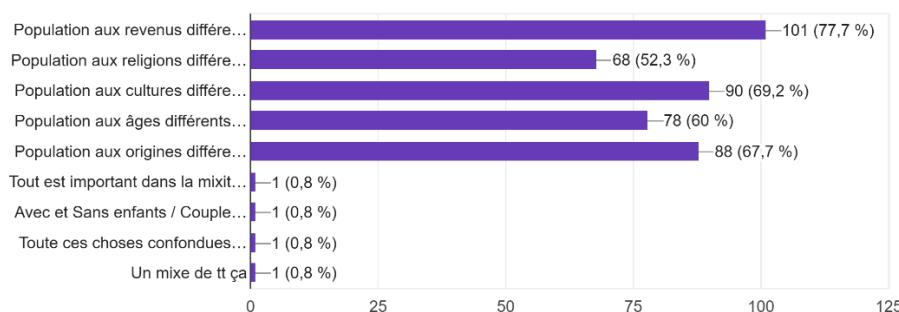
Source : ANCT, [consulté le 14/03/2025], [ANCT - Cartothèque - Carte départementale des EPCI en 2023 : Vendée](#)

Annexe 3 :

Partie 2 du Questionnaire numérique sur la définition et la compréhension de la mixité sociale (base 130 répondants, réponses collectées entre le 01/04 et 01/05)

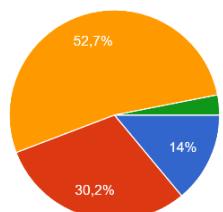
6- Selon vous, quel(s) critère(s) définit(ssent) la mixité sociale ?

130 réponses



7- Selon vous, la mixité est-elle un comportement naturel chez l'Homme ?

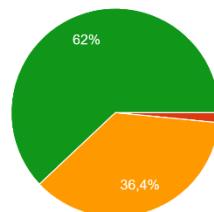
129 réponses



8- Que pensez-vous de la mixité sociale ?

129 réponses

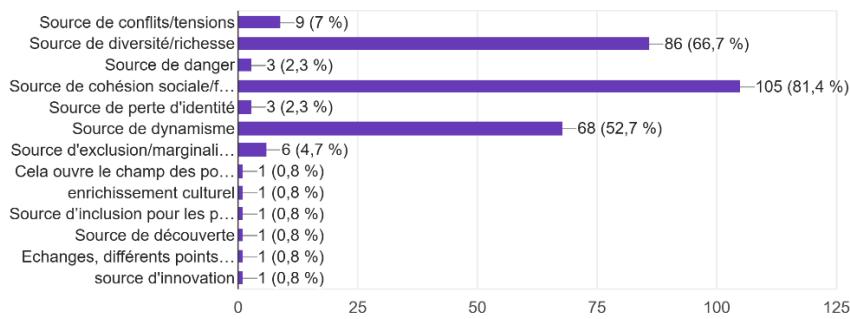
● Tout à fait d'accord
● Plutôt défavorable
● Plutôt pas d'accord
● Pas du tout d'accord



● Défavorable
● Plutôt défavorable
● Plutôt favorable
● Favorable

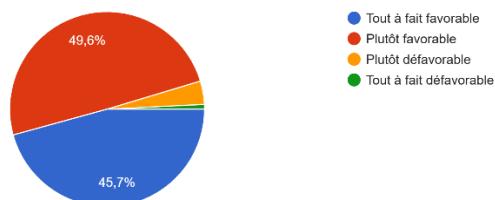
9- Pourquoi pensez-vous cela ? (Par rapport à votre réponse à la précédente question)

129 réponses



10- Accepteriez-vous de vivre dans un secteur accueillant une population socialement diversifiée (ménages aisés, précaires, intermédiaires) ?

129 réponses



Source : Google Form, questionnaire réalisé par Gabin SAUVAGET, sur un échantillon de 130 répondants, [Questionnaire sur la mixité sociale et le logement - Google Forms](#)

Annexe 4 :

Tableau : Niveaux de vie et taux de pauvreté selon l'ascendance migratoire en 2019

Figure 1 – Distribution des niveaux de vie et taux de pauvreté selon l'ascendance migratoire en 2019

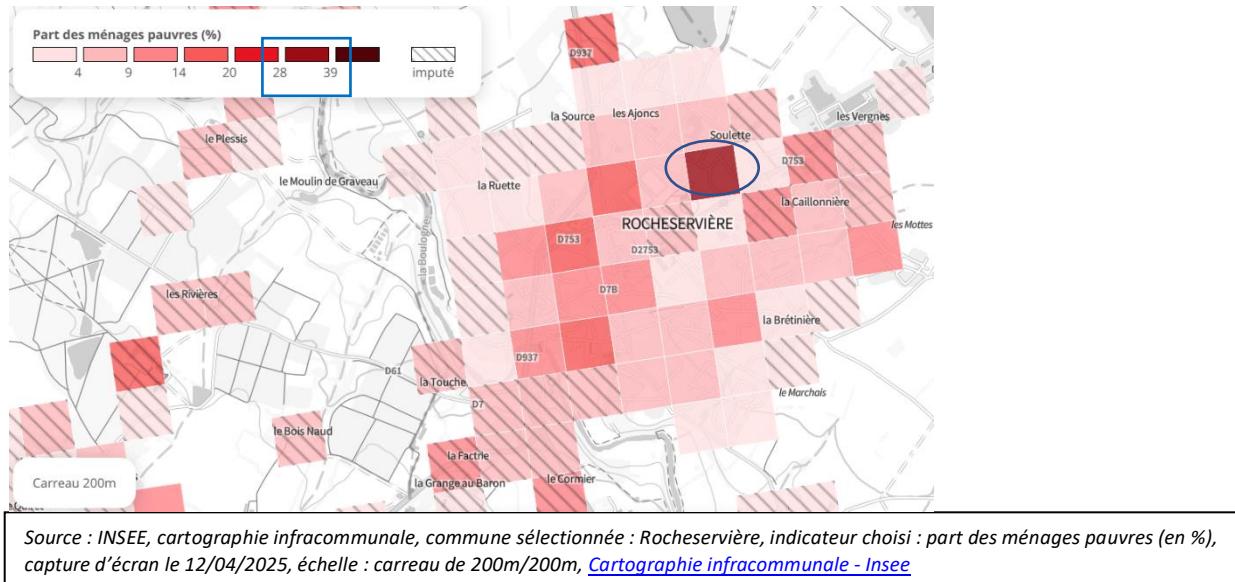
	Niveau de vie annuel (en euros)					Taux de pauvreté (en %)	Niveau de vie médian (D5) des personnes pauvres (en euros/mois)
	Moyenne	1 ^{er} décile (D1)	Médiane (D5)	9 ^e décile (D9)			
Immigrés	20 520	9 070	17 000	34 400	31,5	859	
Afrique	17 460	8 550	14 850	27 780	39,2	857	
Europe	24 670	10 640	20 480	40 810	19,5	885	
Asie	19 930	8 810	16 070	36 530	36,4	852	
Amérique, Océanie	23 250	9 270	20 130	39 940	25,4	ns	
Descendants d'immigrés	23 150	10 080	19 970	38 140	21,7	871	
Afrique	21 310	9 460	17 760	35 720	26,7	872	
Europe	25 850	12 270	22 900	40 710	11,9	867	
Asie	23 260	9 320	18 470	39 580	31,3	890	
Amérique, Océanie	22 770	9 270	20 330	38 800	24	ns	
Ni immigrés ni descendants d'immigrés	26 170	12 810	22 880	40 820	11,1	893	
Ensemble	25 190	11 660	22 040	39 930	14,6	885	

Source : INSEE, [consulté le 18/04/2025], [Niveau de vie et pauvreté monétaire – Immigrés et descendants d'immigrés / Insee](#) (contenu adapté)

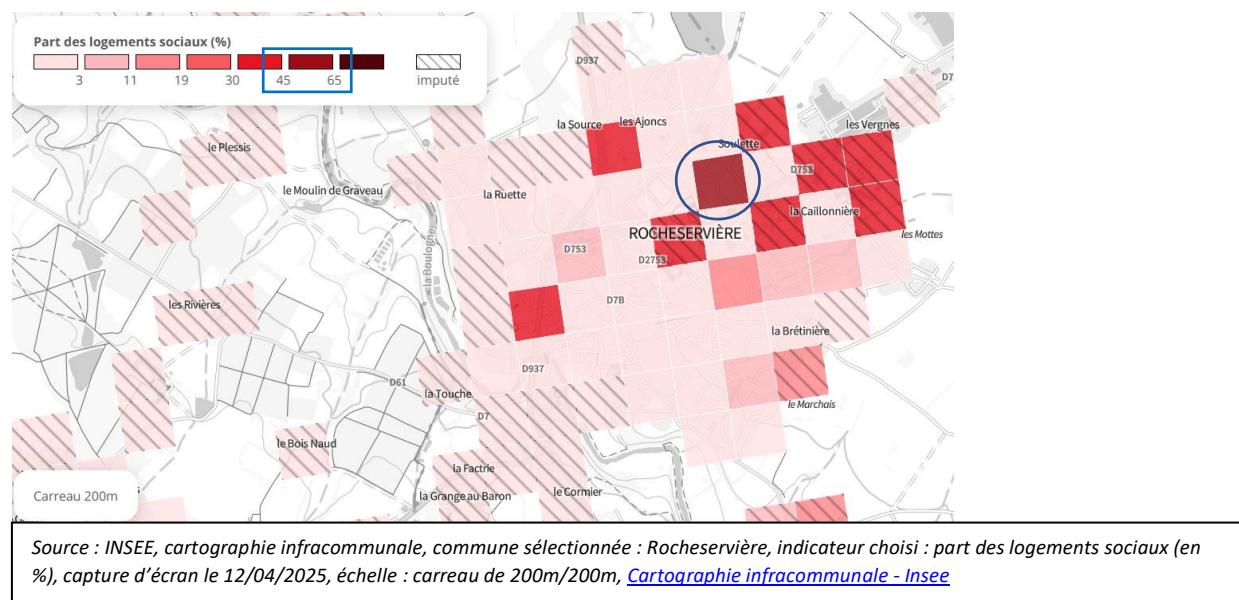
Annexe 5 :

Cartes de Rocheservière quantifiant la part de ménages pauvres et de logements sociaux par zone de 200m²

Part de ménages pauvres à Rocheservière par zone de 200m² :



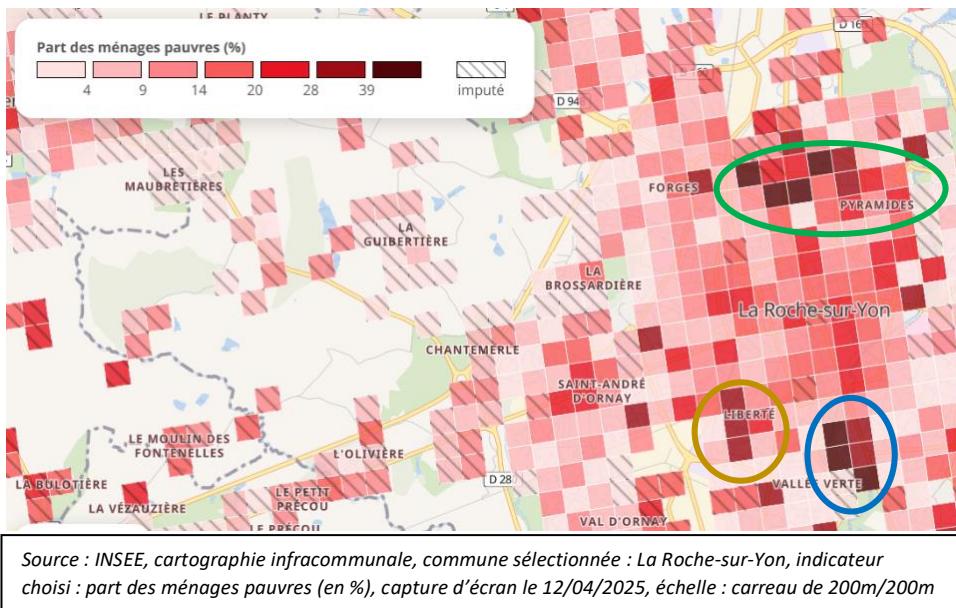
Part de logements sociaux à Rocheservière par zone de 200m² :



Annexe 6 :

Cartes de La Roche-sur-Yon quantifiant la part de ménages pauvres et de logements sociaux par zone de 200m²

Part de ménages pauvres à La Roche-sur-Yon par zone de 200m² :



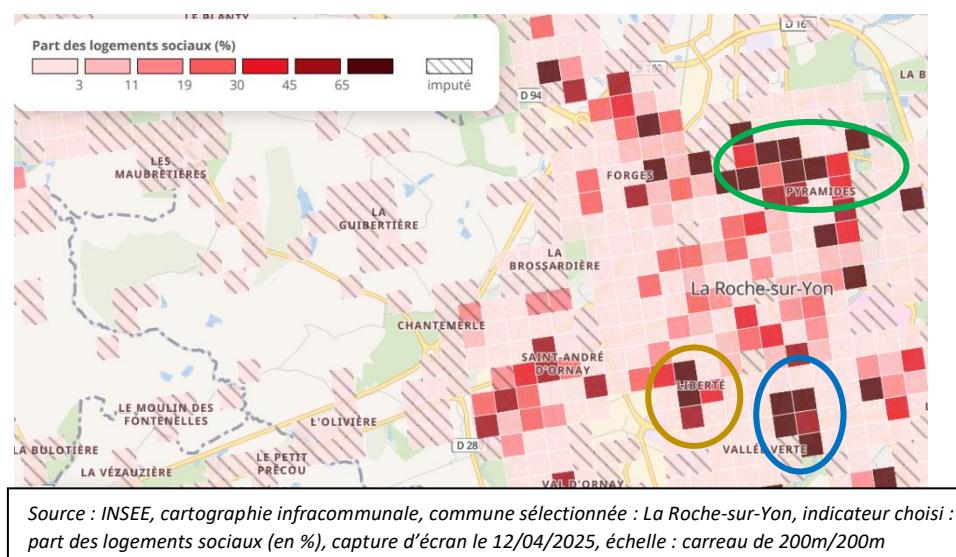
Code couleur

Quartier Jean
Yole-Pyramide

Quartier La
Vignes-aux-
Roses

Quartier Liberté-
Zola

Part de logements sociaux à La Roche-sur-Yon par zone de 200m² :



Annexe 7 :

Liste des personnes rencontrées en entretien pour la réalisation de ce Mémoire :

Nom	Fonctions	Structures Professionnelles	Secteurs/ Activités	Raisons du choix de cette personne	Date de l'entretien
Mme. [REDACTED]	Responsable Maisons Prim'Access	La Compagnie du Logement	Bailleur social	Echanger sur les dispositifs favorisant l'accession/l'acquisition de logements (BRS et PSLA). Comprendre le rôle et la position du bailleur social dans : la construction de logements abordables, et l'importance de la mixité sociale.	13/01/2025
M. [REDACTED]	Responsable de l'unité Politique de l'Habitat Logement Social	Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Vendée	Service déconcentré de l'Etat	Connaitre l'état du parc social vendéen et ses perspectives Comprendre les différents types de logements sociaux et leur complémentarité	22/01/2025
Mme. [REDACTED]	Responsable Accompagnement social habitat	Soliha 85	Association	Echanger autour de l'intermédiation locative et du dispositif Loc'Avantages . Se renseigner sur leur rôle dans le renforcement de la mixité sociale par le logement	24/01/2025
M. [REDACTED]	Commissaire à la lutte contre la pauvreté	Préfecture des Pays de la Loire	Service déconcentré de l'Etat	Comprendre l'enjeu du manque de logements sociaux. Saisir la place du logement dans la mixité sociale et la lutte contre la pauvreté.	27/01/2025
M. [REDACTED] et Mme. [REDACTED]	Directeur des Projets de Territoire à la Maison de quartier Jean Yole-Pyramides et Directrice de la Maison de quartier Liberté	Association des Maisons de Quartier Yonnaises	Association	Se renseigner sur la vie dans les quartiers populaires (QPV), la mixité sociale dans la pratique, au quotidien. Echanger sur l'efficacité des PNRU/NPNRU pour la mixité sociale.	28/01/2025
M. [REDACTED]	Chargé d'études	ADILE 85	Association Statistiques/données et	Obtenir des données sur le champ du logement en Vendée. Echanger sur les résultats d'enquêtes portant sur la Vendée en termes de pauvreté, démographie, parc social et privé ...	29/01/2025

Mme. [REDACTED]	Responsable Agence et Référente Accompagnement social	Action Logement Pays de la Loire	Bailleur social et structure parapublique	Maîtriser les dispositifs d'Action Logement favorisant l'accès au logement pour tous. Evoquer le rôle d'Action Logement dans la mixité sociale par le logement.	06/02/2025
Mme. [REDACTED]	Responsable Service Politique d'attribution et commercialisation, et Adjointe à la directrice de la clientèle et de la proximité	Vendée Habitat	Bailleur social	Connaître le rôle de Vendée Habitat dans le déploiement du logement social en Vendée. Evoquer le rôle des bailleurs sociaux dans la mixité sociale par le logement. Comprendre les limites et difficultés des bailleurs sociaux dans l'enjeu de mixité sociale	25/02/2025
Mme. [REDACTED]	Adjointe aux affaires sociales	Mairie de Rocheservière	Elue locale	Comprendre le rôle des élus locaux dans le renforcement de la mixité sociale par le logement Evoquer l'enjeu de production de logements sociaux pour une commune relevant du dispositif SRU	15/03/2025

