

SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le :
9 Juillet 2007

Mis à l'enquête publique
du 16 Octobre
au 23 Novembre 2007

Approuvé le :
20 février 2008

Vu pour être annexé à la
délibération du Comité
Syndical du :
20 février 2008

Le Président,
Jean-Yves BURNAUD



SYNDICAT MIXTE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE



RAPPORT DE PRESENTATION 1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC STRUCTUREL

Arrêté le :
9 Juillet 2007

Mis à l'enquête publique
du 16 Octobre
au 23 Novembre 2007

**Approuvé le :
20 février 2008**

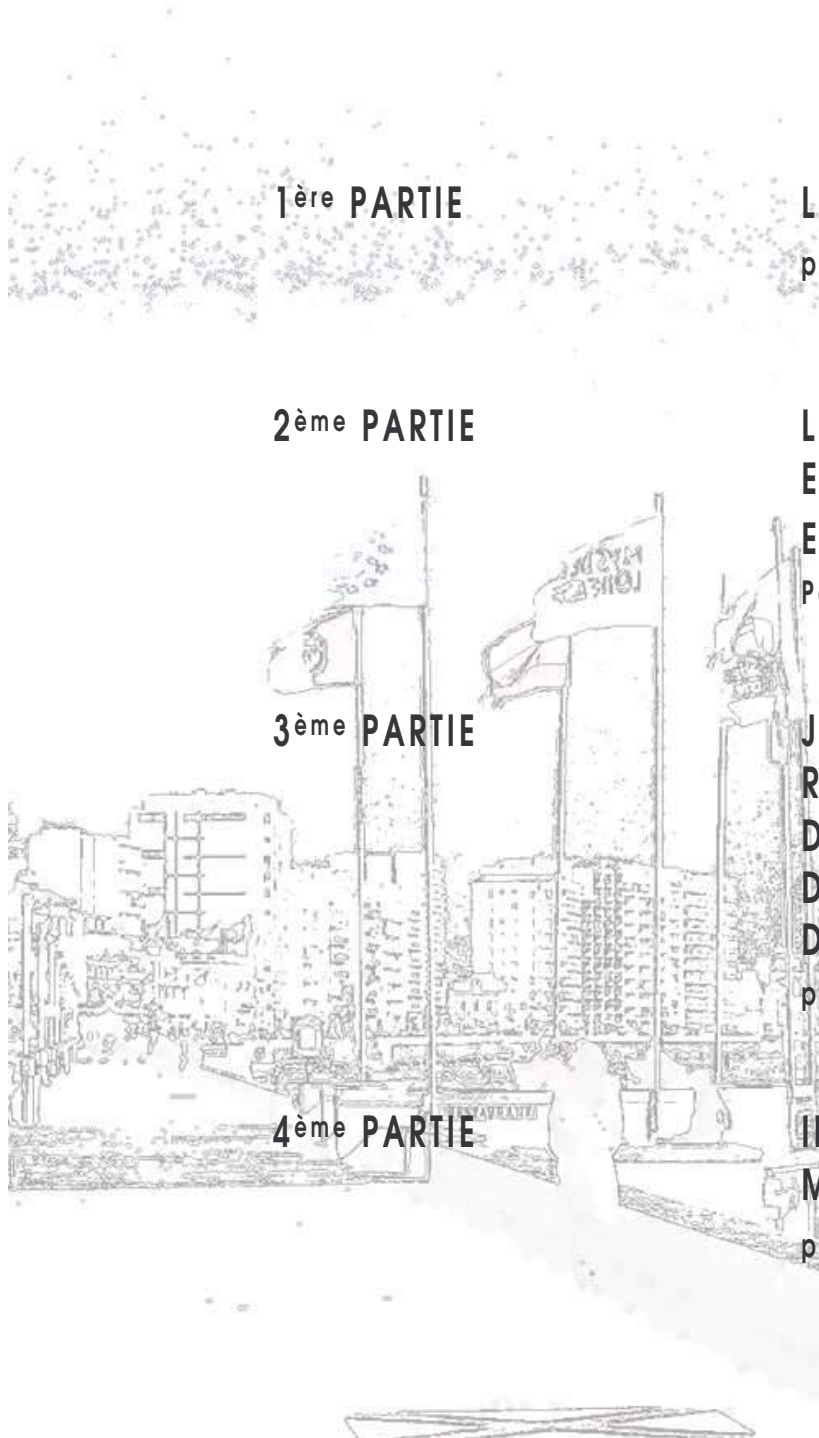
Vu pour être annexé à la
délibération du Comité
Syndical du :
20 février 2008

Le Président,
Jean-Yves BURNAUD



R a p p o r t d e p r é s e n t a t i o n

SOMMAIRE GENERAL



1^{ère} PARTIE

LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL

pages 1 à 161

2^{ème} PARTIE

LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Pages 163 à 281

3^{ème} PARTIE

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

pages 282 à 308

4^{ème} PARTIE

INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET MESURES ENVISAGEES

pages 309 à 424



Syndicat Mixte du Canton
des Sables d'Olonne

PREAMBULE ET 1^{ERE} PARTIE

PRÉAMBULE : LES MOTIFS DE L'ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET SES GRANDS OBJECTIFS	1
RAPPEL DU CONTENU ET DES OBJECTIFS LEGAUX D'UN SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	3
PRESENTATION SYNTHETIQUE DU TERRITOIRE	7
 1^{ère} partie	
ETAT ACTUEL - LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL	10
Chapitre 1 L'APPROCHE DEMOGRAPHIQUE	11
Chapitre 2 L'APPROCHE ECONOMIQUE D'ENSEMBLE	29
Chapitre 3 LE CONTEXTE COMMERCIAL (approche économique spécifique)	61
CHAPITRE 4 L'INFRASTRUCTURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES (approche économique spécifique) ET CONCLUSION DU DIAGNOSTIC ECONOMIQUE	82
CHAPITRE 5 LE LOGEMENT	97
CHAPITRE 6 LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	119
CHAPITRE 7 EN CONCLUSION DU DIAGNOSTIC STRUCTUREL	140
CHAPITRE 8 ANNEXES (TABLES DES MATIERES ET ILLUSTRATIONS)	140

0



LES MOTIFS DE L'ELABORATION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET SES GRANDS OBJECTIFS

1

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Canton des Sables d'Olonne a été arrêté par le préfet de la Vendée le 10 Mai 2004 et publié le 10 Juin 2004 au recueil des actes administratifs de l'Etat.

Par délibération en date du 11 Juin 2004, le Syndicat Mixte du Canton des Sables d'Olonne a affirmé sa volonté d'élaborer un Schéma de Cohérence territoriale au niveau cantonal et, à ce titre, a précisé les objectifs poursuivis et fixé les modalités de Concertation devant associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Le contexte cantonal a été retenu comme le cadre d'action du Schéma de cohérence territoriale car correspondant au bassin de vie et d'habitat principal, resserré et dynamique, autour de l'agglomération des Sables d'Olonnes sans rejeter une réflexion ultérieure sur un ensemble plus ample, prenant en compte les démarches menées ou en cours dans les territoires voisins.

L'importance de la croissance économique et démographique du canton, sa diversité, initiée à partir d'activités identitaires, comme les mutations décisives de ses infrastructures ont donc motivé la mise en œuvre du Schéma de Cohérence territoriale dans le but de définir un projet d'aménagement et de développement durable fixant, tel que rappelé ci-après, les grands objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat et de équilibre social de l'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le présent Rapport de Présentation s'organise en 4 parties :

- **1^{ère} partie :** **le Diagnostic structurel** : Il procède à une analyse des paramètres Démographiques, économiques, du logement et des transport et des déplacements la plus exhaustive possible,
- **2^{ème} partie :** **le Diagnostic Environnemental** : Il s'attache à l'analyse du territoire sous l'angle De l'environnement et du paysage (au sens large),
- **3^{ème} partie :** Elle a pour objet **de justifier les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) et le Document d'Orientations Générales (D.O.G).**
- **4^{ème} partie :** Elle a pour objet de préciser et d'évaluer les incidences des orientations et des mesures envisagées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) et le Document d'Orientations Générales (D.O.G). L'évaluation environnementale faisant l'objet d'un document spécifique ne seront évoquées ici que les incidences et mesures générales en terme environnemental.

La 1^{ère} partie du Rapport de Présentation exposée ci-après a pour objectif d'établir un diagnostic structurel du territoire, le plus exhaustif possible en restant synthétique ,

Il est présenté, après un rappel du contenu et des objectifs légaux du SCOT, au travers de six thématiques principales (*) qui soulignent toutes une forte dynamique cantonale ;

L'importance des activités tertiaires du canton – *tourisme, commerce, services* -, comme les évolutions récentes ou en cours des grandes infrastructures de communication, qui assurent désormais une large ouverture du territoire sur l'environnement économique vendéen et régional, ont conduit à porter un regard particulier sur le contexte commercial et de services de l'agglomération des « Olonnes » et du canton, dont certains éléments détaillés pourront faire l'objet de documents annexes.

(*) -*approche démographique, approche économique, contexte commercial, analyse des infrastructures d'équipement et de services, contexte du logement, diagnostic les transports et les déplacements*

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE : RAPPEL DU CONTENU ET DES OBJECTIFS LEGAUX

La loi du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 27 mars 2001 concernant les documents d'urbanisme ont créé les Schémas de Cohérence territoriale (S.C.O.T), définis par les articles L.122-1 et R.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

LES PRINCIPES DU SCOT

Le nouvel article L.121-1 du Code de l'Urbanisme précise les trois principes fondamentaux auxquels le Scot doit répondre :

PRINCIPE D'EQUILIBRE ENTRE :

- Le renouvellement urbain,
- Le développement urbain maîtrisé et le développement rural,
- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- La protection des espaces naturels et des paysages.

3

PRINCIPE DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE MIXITE SOCIALE :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, commerciales, sportives et culturelles ;
- En tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, moyens de transports et gestion des eaux ;

PRINCIPE DE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT :

- En veillant à la gestion économe et équilibrée de l'espace ;
- En maîtrisant les besoins de déplacements et la circulation automobile ;
- En prenant en compte les risques et les nuisances de toute nature ;
- En préservant la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes ; des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains ;
- En sauvegardant le patrimoine bâti et les ensembles urbains remarquables.

LES OBJECTIFS DU SCOT

Le S.C.O.T doit fixer les orientations stratégiques d'un territoire intercommunal permettant de mettre en cohérence des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements commerciaux, d'environnement, d'organisation de l'espace ... pour le moyen et long terme.

Il doit préciser les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du territoire et de ses composantes à partir d'un diagnostic et d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Il définit donc :

- **LES GRANDS PROJETS EN MATIERE : DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES, DE LOISIRS ;**
- **LA POLITIQUE EN MATIERE D'HABITAT ;**
- **LA POLITIQUE EN MATIERE DE DEPLACEMENT DES PERSONNES ET DES MARCHANDISES ;**
- **LA POLITIQUE EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES DANS L'ENSEMBLE DU PERIMETRE.**

4

LE CONTENU DU SCOT

Il se compose d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable et d'un document d'orientations générales assorti de documents graphiques.

Le rapport de présentation :

(article R.122-2 du Code de l'Urbanisme)

- **Expose le diagnostic**, objet du présent document, présenté en différents volets, établi au regard d'un certain nombre de prévisions économiques, démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- **Décrit** l'articulation du schéma avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes ;
- **Analyse l'état initial de l'environnement**, ainsi que les perspectives de son évolution et les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du Schéma sur l'environnement ;
- **Explique** les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et le document d'orientations générales ;
- **Présente** les mesures envisagées pour éviter, réduire et, compenser, s'il y a lieu et dans la mesure du possible, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement.

Il comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée et précise, le cas échéant, les principales phases de réalisation envisagées.

Le projet d'aménagement et de développement durable

(article R.122-2-1 du Code de l'Urbanisme)

Il fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs de déplacements des personnes et des marchandises de stationnement de véhicules et de régulation du trafic automobile.

Le document d'orientations générales

(article R.122-3 du Code de l'Urbanisme)

Il précise :

- les orientations générales de l'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés ;
- les espaces et sites naturels ou urbains à protéger, dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;
- les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers, et les objectifs relatifs notamment à :
 - l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux,
 - la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
 - l'équipement commercial et artisanal,
 - la localisation préférentielle des commerces et autres activités économiques,
 - la protection des paysages,
 - la mise en valeur des entrées de ville,
 - et la prévention des risques.

Il doit également poser les conditions permettant de favoriser le développement prioritaire de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles et naturelles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.421-5 du C.U.

Il peut enfin définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Les documents graphiques

Ils sont la traduction directe et concrète des dispositions du document d'orientation qu'ils illustrent et ont la même valeur juridique. Ils n'ont donc pas de contenu spécifique et se différencient à ce titre des zonages des Plans Locaux d'Urbanisme.

LA PORTEE JURIDIQUE DES SCOT

Le SCOT, au travers notamment de son document d'orientations générales et de ses documents graphiques, est directement opposable et impose ses orientations sur plusieurs documents, en application de l'article L.122-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Sur les documents sectoriels : programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma de développement commercial, plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- Sur les documents d'urbanisme : Plan local d'urbanisme, carte communale ; Les opérations foncières et les opérations d'aménagement ;
- Sur les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies à l'article L.122-5 du C.U, à savoir : les zones d'aménagement différé (ZAD) et périmètres provisoires, les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements et les remembrements réalisés par des A.F.U et les constructions soumises à autorisation pour une SHON supérieure à 5000m² ; et enfin la constitution par les collectivités et établissements publics de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.

Réciproquement, le SCOT doit être compatible, en application de l'article L.122-1 du C.U, avec :

- La Loi littoral ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de quantité et de qualité des eaux définies par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

PRÉSENTATION SYNTHETIQUE DU TERRITOIRE

Le canton des Sables d'Olonne :

Superficie : ----- 14863 hectares (soit 2,21% de la superficie du département)

Densité en 1999 : ---- 287 habitants au km²

Population totale (1999) : 42679 habitants (soit 7,90 % de la population départementale)

Population du canton en 2005 :
48000 habitants (*)

(*) estimations basées sur les Enquêtes annuelles de recensement (INSEE) - en 2003, 2004 et 2005 - références complètes page 9 et suivantes du présent dossier



7

Le canton des Sables d'Olonne et le contexte vendéen

Le Canton des Sables d'Olonne occupe un positionnement au centre du littoral vendéen, au carrefour entre l'axe Les Herbiers/ La Roche-sur-Yon/ Les Sables d'Olonne, desservi par l'ancienne R.N.160 et l'autoroute A.85, l'axe littoral irrigué par plusieurs routes départementales (R.D.38, R.D.80, R.D.32, R.D.949 et R.D.21) et l'axe du sud-Vendéen joignant les Sables d'Olonne à Luçon et Fontenay-le-Comte (R.D.949)



Le canton des Sables d'Olonne :

Organisation administrative :

6 communes :

Château d'Olonne (3122 hectares pour 13506 habitants en 2005 - numéro INSEE : 060)

Ile d'Olonne (1923 hectares pour 2476 habitants en 2005 - numéro INSEE : 112),

Olonne sur Mer (4561 hectares pour 13060 habitants en 2003 - numéro INSEE : 166),

les Sables d'Olonne (883 hectares pour 15532 habitants en 1999- numéro INSEE : 194),

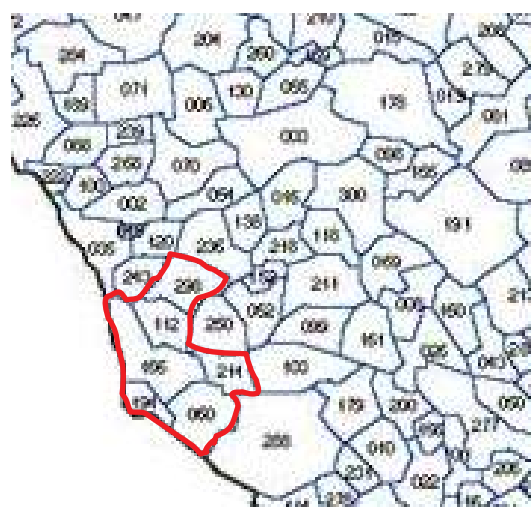
Sainte-Foy (1562 hectares pour 1599 habitants en 2003- numéro INSEE : 214),

Vairé (2812 hectares pour 1171 habitants en 2004- numéro INSEE : 298).

2 Communautés de communes :

✓ la Communauté de communes des Olonnes composée par les communes de Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Les Sables d'Olonne, comptant 8566 hectares et représentant 38500 habitants en 1999 et 42100 habitants estimés en 2005

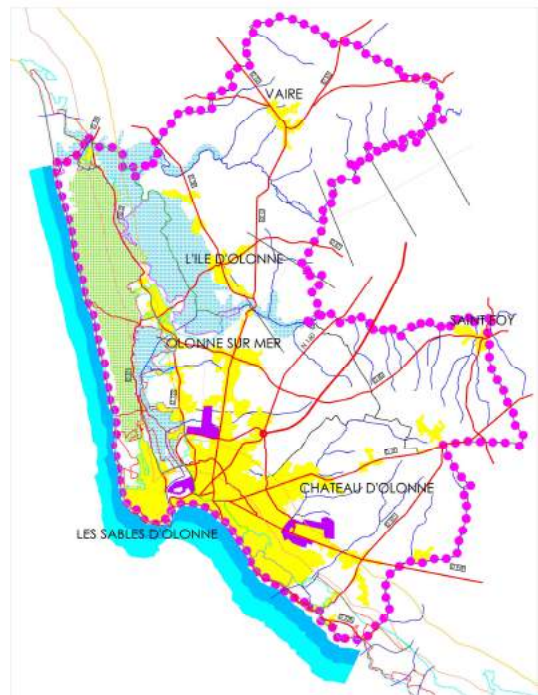
✓ la communauté de communes Auzance-Vertonne composée par les communes d'Ile d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé, recouvrant 6297 hectares et comptant 5046 habitants en 1999 et 5070 habitants estimés en 2005





Le canton des Sables d'Olonne présente sur un territoire de dimension modérée une grande diversité de paysages et de milieux mêlant falaise, dunes plages, forêt et bocage autour d'un point focal que représente conjointement la ville et le port des Sables d'Olonne.

Maritime et terrien, le territoire des Olonnes, au diapason de la Vendée, présente aujourd'hui une grande dynamique démographique, économique et urbaine tout en préservant ses activités traditionnelles, touristiques, et un patrimoine naturel et bâti de valeur.



1ERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC STRUCTUREL

CHAPITRE 1

L'APPROCHE DEMOGRAPHIQUE

1.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE RETROSPECTIVE : UN DYNAMISME TOUJOURS ACCRU	13	10
Une croissance rapide	13	
Une dynamique démographique qui prend appui sur le pôle économique et urbain sablais	15	
Un volume de population qui suppose des effets de seuils	15	
Un desserrement urbain qui s'accélère	17	
Un positionnement singulier qui s'affirme	17	
1.2 LES FACTEURS DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE (SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES)	19	
Un solde migratoire vigoureux, une réelle attractivité	19	
Un solde naturel dual, une centre d'agglomération vieillissant	19	
Des processus de renouvellement puissants et fortement diversifiés	19	
1.3 LES CONSEQUENCES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	23	
Une structure par âge décalée vers « l'étage senior »	23	
Une dynamique démographique particulière	25	
EN CONCLUSION ET RESUME DE L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	26	

L'APPROCHE DEMOGRAPHIQUE

L'évolution de la population traduit l'attraction et le dynamisme du canton et des communes qui le composent.

De ce point de vue, c'est aussi un indicateur précieux sur les potentiels que développe un territoire.

L'analyse démographique présente donc l'état actuel et rétrospectif de la démographie du canton des Sables d'Olonne

Pour ce faire, l'analyse porte à la fois sur la caractérisation du canton par rapport à son environnement – comparaison avec le département, la région, l'arc atlantique-, mais également sur les modalités des évolutions au sein même du canton.

Sur cette base, la présente démarche tente d'une part à mettre en évidence les tendances futures et les hypothèses d'évolution plausibles et d'autre part, cherche, à en mesurer l'impact sur l'évolution même de la population comme de ses incidences en matière d'habitat, d'équipements et services et de déplacements.

Les évolutions de la population et du logement ayant de nombreux points communs, la présente approche fait souvent référence à des données chiffrées présentées in extenso dans l'analyse du logement, laquelle fournit un nombre d'estimations actualisées plus grand et donc d'utiles comparaisons à l'échelon du canton.

EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES COMPAREES : CANTONS LIMITROPHES ET DEPARTEMENT	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Canton des Sables d'Olonne	28439	30373	33238	35150	38574	42679
Santon des Sables d'Olonne sans la commune des Sables d'Olonne	10043	12339	15806	19050	22744	27147
Canton de la Mothe-Achard	11257	11027	10911	13250	14183	15224
Canton de St-Gilles-Croix de Vie	21073	22217	24604	27017	30171	34668
canton de Talmont-St-Hilaire	10582	10264	10243	11284	12497	14363
aire urbaine de la Roche sur Yon				86233	90893	98175
Département de la Vendée	408928	421250	450641	483027	509356	539664

source : INSEE/RGP de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999

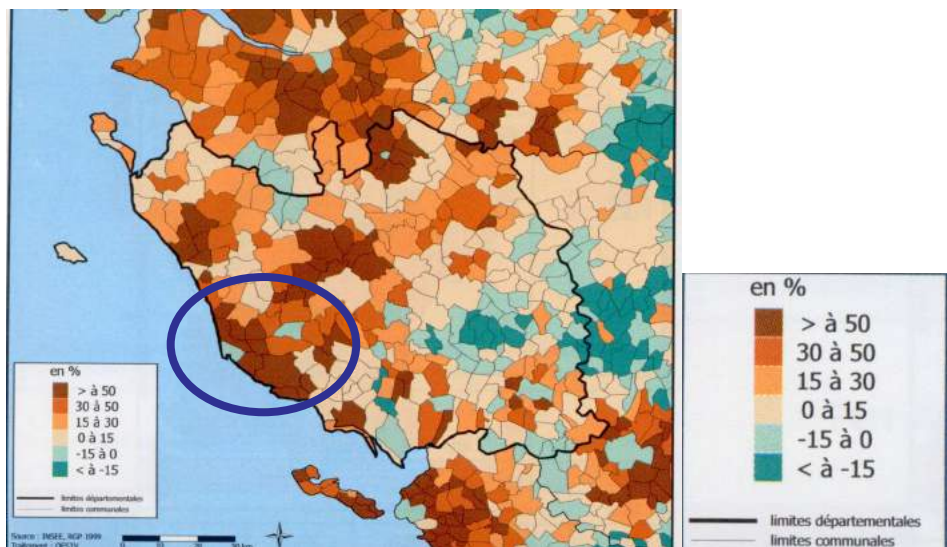
EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES DU CANTON DES SABLES D'OLONNE	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006 (*)
Château d'Olonne	3838	5771	7552	8836	10976	12908	13506
L'île d'Olonne (2005)	888	837	934	1167	1457	1820	2476
Olonne sur Mer (2003)	3877	4354	5954	7500	8546	10060	13060
Les Sables d'Olonne	18396	18034	17432	16100	15830	15532	
Sainte-Foy (2003)	612	579	546	640	823	1357	1599
Vairé (2004 et 2006)	828	798	820	907	942	1002	1335
Canton des Sables d'Olonne	28439	30373	33238	35150	38574	42679	
Agglomération des Sables d'Olonne	26111	28159	30938	32436	35352	38500	

source : INSEE/RGP de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et données des recensements partiels de 2003, 2004,2005 et 2006

(*) les données 2006 ici présentées sont issues des recensements partiels menées par l'INSEE

depuis le recensement général de 1999 et en l'occurrence depuis 2003 dans le canton

EVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION ENTRE 1975 et 1999

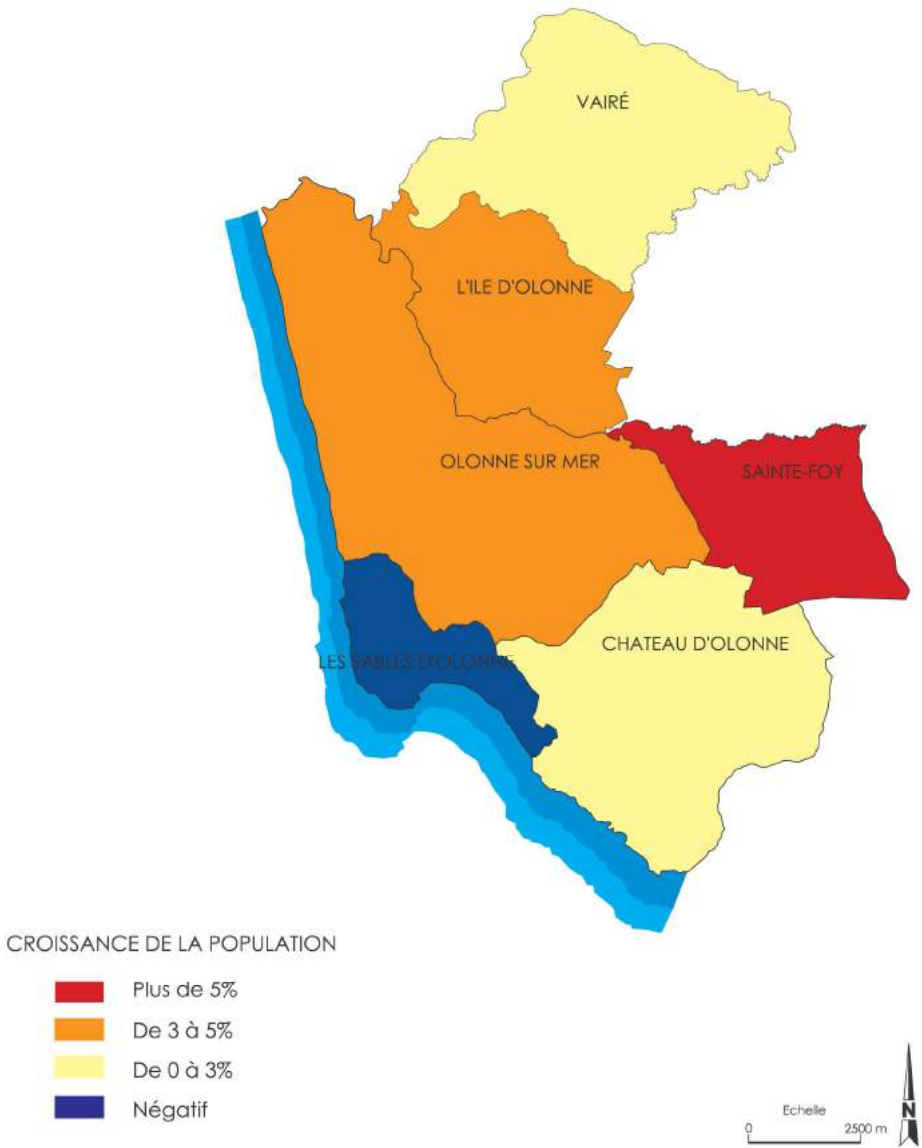


Cartographie et légende : OESTV (source : INSEE/RGP)↑

EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN % ENTITES DE COMPARAISON	1982/1999	1982/1990	1990/1999
Les Sables d'Olonne	-3,53%	-1,68%	-1,88%
agglomération des Sables d'Olonne	18,70%	8,99%	8,90%
canton des Sables d'Olonne	20,38%	9,74%	10,64%
commune de Lorient	-5,38%	-5,25%	-0,14%
aire urbaine de Lorient	7,47%	6,15%	1,24%
commune de La Baule	8,78%	2,01%	6,64%
aire urbaine de St-Nazaire/la Baule	5,44%	1,69%	3,69%
commune de Royan	-2,50%	-4,01%	1,57%
aire urbaine de Royan	14,61%	6,38%	7,73%
commune de la Rochelle	0,98%	-6,26%	7,72%
aire urbaine de la Rochelle	13,91%	2,67%	10,95%
commune d'Arcachon	-13,83%	-11,46%	-2,68%
Aire urbaine d'Arcachon	26,52%	9,94%	14,98%
commune de Biarritz	13,00%	8,06%	4,57%
aire urbaine BAB	16,57%	8,38%	7,56%
commune de Saint-Jean de Luz	3,74%	2,05%	1,66%
France métropolitaine	7,70%	4,20%	3,36%

CANTON DES SABLES D'OLONNE

EVOLUTION DE LA POPULATION ET DES SOLDES DÉMOGRAPHIQUES DANS LE CANTON DES SABLES D'OLONNE ENTRE 1975 et 1999



source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP

1.1 - L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE RETROSPECTIVE : UN DYNAMISME TOUJOURS ACCRU

Une croissance rapide

* Globalement, depuis 1975, la croissance démographique du canton et de l'agglomération des Sables d'Olonne est rapide et puissante, avec des taux de croissance supérieurs aux moyennes départementales équivalentes, elles-mêmes déjà élevées - respectivement 24, 44% pour l'agglomération des Sables d'Olonne, 28,40% pour le canton des Sables d'Olonne et 19,75% pour le département -.

A l'échelle locale (canton des Sables d'Olonne et cantons limitrophes) les taux de croissance sont plus élevés encore, mais le canton des Sables d'Olonne est le seul avec celui de St-Gilles-Croix-de-Vie, à connaître une progression aussi continue et soutenue depuis 1962, soulignant là, l'attrait spécifique du littoral comme le rôle des bassins d'emplois et d'habitat urbains.

13

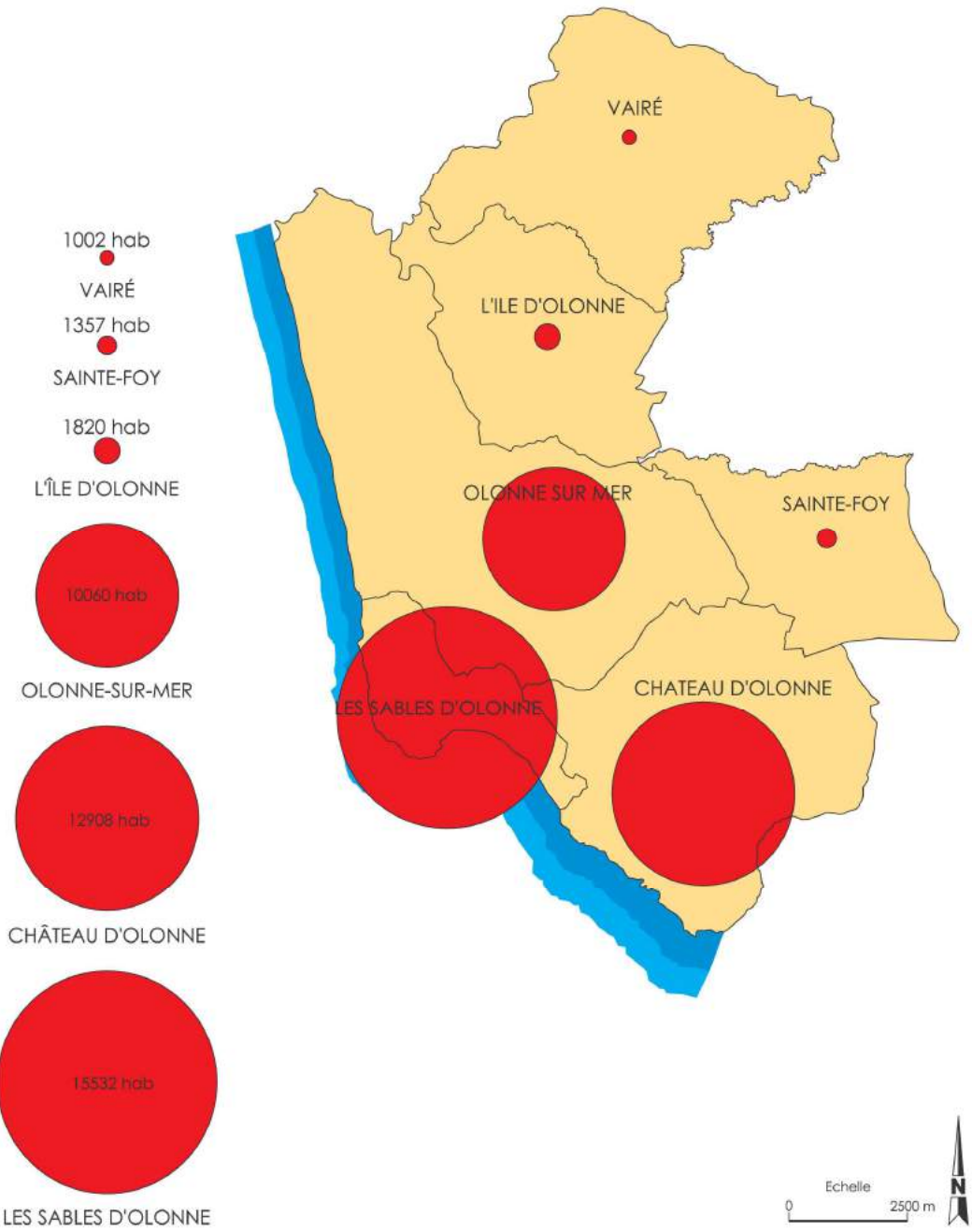
Encore convient-il de souligner que si l'on compare l'évolution du canton hors la commune des Sables d'Olonne, le taux de croissance pour la période 1975/1999 devient très impressionnant (+71,75%) et met bien en perspective la dynamique de développement des Pays Olonnes et son origine économique et urbaine.

A l'échelle plus large de la façade atlantique (de Lorient à Biarritz), dont la dynamique économique et démographique est avérée, la rapidité de la croissance de la population du canton des Olonnes est tout aussi spectaculaire.

Seule l'agglomération arcachonnaise, fortement influencée par la dynamique bordelaise, connaît un taux de croissance de sa population plus élevé.

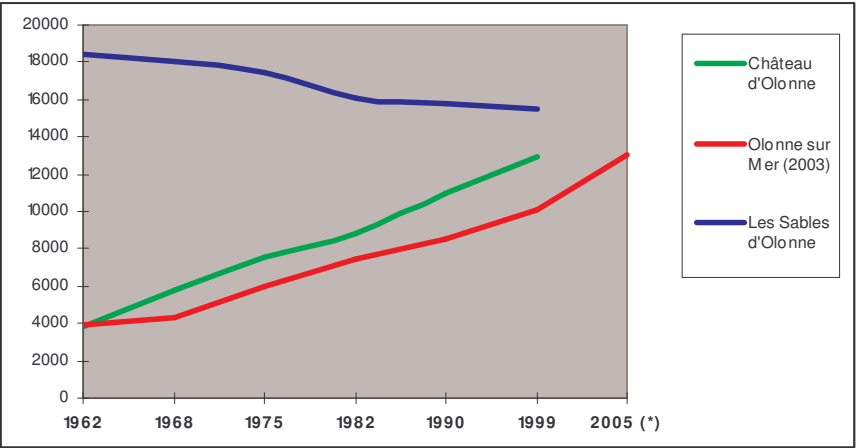
S'agissant des « villes-centres » du littoral, les évolutions sont plus contrastées et semblent beaucoup plus dépendantes du cadre administratif et territorial. De ce point de vue, la commune des Sables d'Olonne connaît un effritement faible à modéré mais assez constant de sa base démographique, dans un contexte d'agglomération en croissance rapide qui positionne **l'unité urbaine des Sables d'Olonne comme la plus importante agglomération du littoral des Pays de Loire** (l'agglomération de St-Nazaire-la Baule n'étant pas purement littorale).

CANTON DES SABLES D'OLONNE
POIDS DEMOGRAPHIQUE COMPARE DES COMMUNES EN 1999

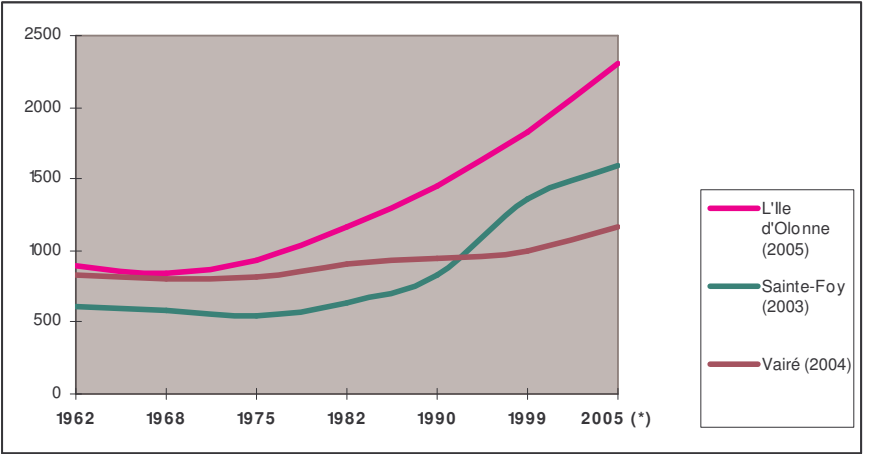


source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP

CANTON DES SABLES D'OLONNE
EVOLUTION DE LA POPULATION DES TROIS COMMUNES URBAINES ET LITTORALES DU CANTON DE 1962 à 2005
(en valeur numérique) ↓



CANTON DES SABLES D'OLONNE
EVOLUTION DE LA POPULATION DES TROIS COMMUNES RETROLITTORALES DU CANTON DE 1962 à 2005
(en valeur numérique) ↓



source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP ↗

EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES DU COMPAREE en données relatives (%)	1962/1968	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2005
Château d'Olonne	50,36%	30,86%	17,00%	24,22%	17,60%	4,63%
L'Île d'Olonne (2005)	-5,74%	11,59%	24,95%	24,85%	24,91%	26,37%
Olonne sur Mer (2003)	12,30%	36,75%	25,97%	13,95%	17,72%	29,82%
Les Sables d'Olonne	-1,97%	-3,34%	-7,64%	-1,68%	-1,88%	
Sainte-Foy (2003)	-5,39%	-5,70%	17,22%	28,59%	64,88%	17,83%
Vairé (2004)	-3,62%	2,76%	10,61%	3,86%	6,37%	16,87%
Canton des Sables d'Olonne	6,80%	9,43%	5,75%	9,74%	10,64%	
Canton de la Mothe-Achard	-2,04%	-1,05%	21,44%	7,04%	7,34%	
Canton de St-Gilles-Croix de Vie	5,43%	10,74%	9,81%	11,67%	14,91%	
canton de Talmont-St-Hilaire	-3,01%	-0,20%	10,16%	10,75%	14,93%	
aire urbaine de la Roche sur Yon				5,40%	8,01%	
Département de la Vendée	3,01%	6,98%	7,19%	5,45%	5,95%	

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP ↗

(*) les données 2005 ici présentées sont issues des recensements partiels menées par l'INSEE depuis le recensement général de 1999 et en l'occurrence depuis 2003 dans le canton

*** Un rythme élevé et maintenu pour le développement démographique cantonal depuis 1990 :** (références graphiques et cartographiques : pages 12 et 14 - références statistiques complémentaires page 101 : Analyse du logement)

En effet, la croissance déjà élevée du canton entre 1982 et 1990 se poursuit entre 1990 et 1999. Ainsi, en valeur absolue le rythme évolue de + 9,74% entre 1982 et 1990 à +10,64% entre 1990 et 1999.

En valeur annuelle en revanche, la tendance s'infléchit très légèrement (de +1,17%/an entre 1982 et 1990 à +1,13% /an entre 1990 et 1999) -. Cette légère décline en rythme annuel tient au solde naturel (taux d'évolution annuel : -0,22% entre 1990 et 1999) qui diminue plus vite que n'augmente le solde migratoire qui lui, poursuit sa progression à un haut niveau (taux d'évolution annuel de +1,29%/an à +1,35%/an). - notons également sur ces points le rôle formel joué par l'allongement de la durée intercensitaire -

Si l'accentuation des processus de vieillissement de la population tendent désormais à freiner le taux de croissance, celui-ci reste cependant bien orienté comme plus généralement dans le département, la région, et le littoral atlantique,

Ces données confirment le dynamisme démographique du canton des Sables d'Olonne comme celui du littoral vendéen ou du pôle urbain de la Roche sur-Yon.

Il s'agit donc de processus durables de croissance de la population qui s'appuient sur un ancrage urbain fort, l'agglomération des Sables d'Olonne, et un contexte proche (littoral vendéen central, agglomération rochelaise) également très dynamique.

⇒ **Les premières estimations locales connues des recensements complémentaires** montrent une poursuite des tendances récentes avec toutefois une différenciation entre les communes urbaines les plus importantes et les plus anciennement urbanisées (les Sables d'Olonne et Château d'Olonne) et les communes rétro-littorales dont le boom démographique se poursuit et s'amplifie sur le plan territorial.

Il convient également de souligner le cas d'Olonne sur Mer, partie intégrante de l'agglomération sablaise, dont la croissance reste particulièrement rapide comme le visualise les statistiques relatives aux permis de construire délivrés entre 1995 et 2004 et présentés pages 101 et 102.

De mêmes, les estimations réalisées à partir des statistiques les plus récentes du logement, confirment la vigueur de la croissance de la population cantonale avec un taux annuel de progression approchant les 2% pour la période 1999/2003 (la commune des Sables d'Olonne étant comprise dans ses estimations).

Ces premiers constats mettent en lumière quatre paramètres structurant du contexte cantonal, à savoir :

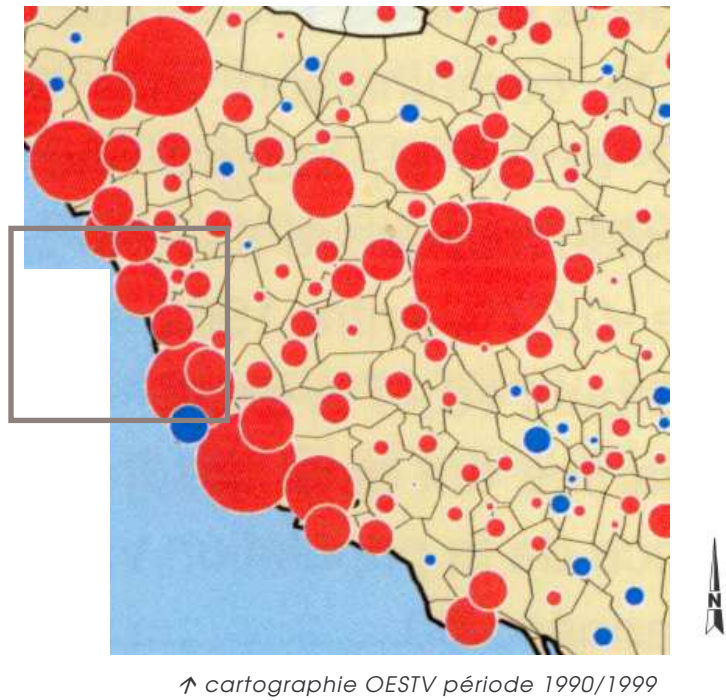
Une dynamique démographique qui prend appui sur le pôle économique et urbain Sablais.

La continuité de la progression du canton des Sables d'Olonne, comme celle constatée à la Roche sur Yon ou à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, repose sur l'ancienneté du fait urbain sablais et sur l'attractivité économique et touristique que l'agglomération des Sables d'Olonne, comme ses voisines, a développé.

Un volume de population qui suppose, au regard de sa croissance, des effets de seuils à forte incidence

La population du canton passe de 30.000 habitants en 1975 à 42.000 en 1999 et semble atteindre les 48.000 habitants en 2005. A ce rythme la population du canton pourrait dépasser les 50.000 habitants à l'horizon 2010. Ainsi les besoins et activités induites ne sont plus les mêmes et ouvrent un nouveau dimensionnement à l'agglomération des Sables d'Olonne et à son aire d'influence qui composent conjointement un véritable bassin de vie et d'habitat.

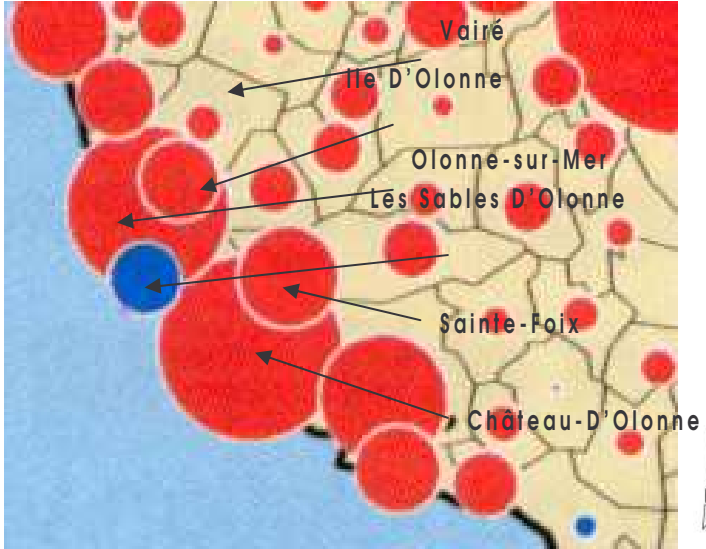
EVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION ENTRE 1990 et 1999
(en nombre d'habitants) –



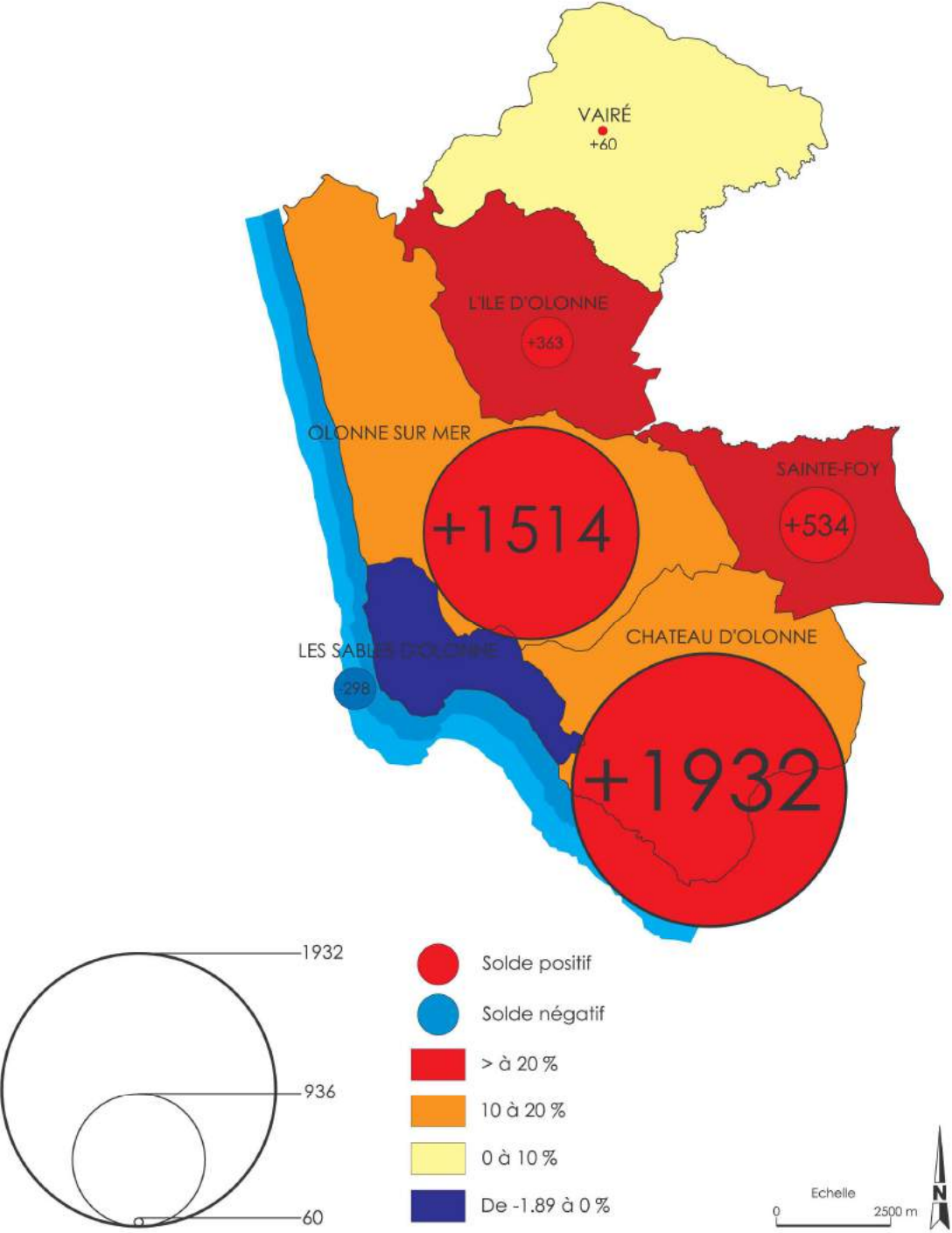
L'image du desserrement urbain :

Exemples chiffrés et actualisés (2003) L'Ile d'Olonne : de 1167 habitants en 1982 à 2300 habitants en 2003

Sainte Foy : de 640 habitants en 1982 à 1599 habitants en 2003



CANTON DES SABLES D'OLONNE
EVOLUTION DE LA POPULATION EN VALEUR ABSOLUE ET RYTHME DE DEVELOPPEMENT COMPARE ENTRE 1990 et 1999



Un desserrement urbain qui s'accélère, une agglomération de fait.

Jusqu'en 1975 la progression démographique du canton des Sables d'Olonne s'organise essentiellement autour des 3 communes urbaines principales. Depuis, et singulièrement depuis 1990 les communes rétro-littorales du canton accueillent une part accrue de la croissance cantonale avec un gain net tout à fait révélateur d'un mouvement de desserrement urbain d'ampleur, a fortiori si l'on considère le poids médian de l'agglomération à l'échelle régionale.

Si le processus d'étalement urbain apparaît bien marqué il reste jusqu'en 1999 principalement circonscrit au territoire cantonal même si, St-Mathurin, Grosbreuil voir Brem, nourrissent des migrations domicile/Travail de plus en plus notables avec le pôle des Olonnes.

Il apparaît toutefois plus que probable, au vu des données relatives aux migrations domicile/travail ou aux logements, présentées dans les chapitres suivants, que l'accélération de l'aire de diffusion résidentielle contemporaine de l'agglomération des Olonnes dépasse désormais sensiblement le cadre cantonal et se mêle désormais à celle de St-Gilles-Croix de Vie et plus encore à celle de la Roche-sur-Yon.

Un positionnement singulier qui s'affirme

(référence cartographie de l'Observatoire Economique social et territorial de la Vendée pages 14 et 16)

Le développement démographique assez remarquable du Pays des Olonnes s'inscrit dans le cadre d'une économie locale dynamique ; mais il trouve également une résonance dans un contexte plus vaste qui positionne favorablement le canton des Sables d'Olonne à la croisée des deux axes majeurs de croissance à l'échelle départementale, à savoir

✓ L'axe (Cholet)Les Herbiers/La Roche sur Yon/Les sables D'Olonne, desservi par la R.N.160 et l'autoroute A87, dont la continuité et la dynamique sont à souligner,

✓ et l'axe littoral, depuis longtemps attractif et en forte croissance. bien que spatialement discontinu, avec notamment des hiatus entre les différents pôles économiques et urbains côtiers (*Challans/St-Jean de Monts, St-Gilles- Croix de vie, Les Sables d'Olonne, La Tranche sur Mer*). Les secteurs en croissance faible ou en déclin restent également nettement perceptibles entre les grandes aires d'influence économique et urbaines (*Nantes, La Rochelle*), notamment en Sud-Vendée.

Ce constat souligne l'impact conjoint d'une part, des grandes infrastructures de communication et d'autre part, du maillage économique et urbain vendéen.

De ce point de vue la proximité entre le Pôle des Olonnes et celui de la Roche sur Yon, conjuguée à la facilité nouvelle des déplacements entre les deux villes les plus importantes de la Vendée, offrent des potentiels multiplicateurs notables et singuliers.

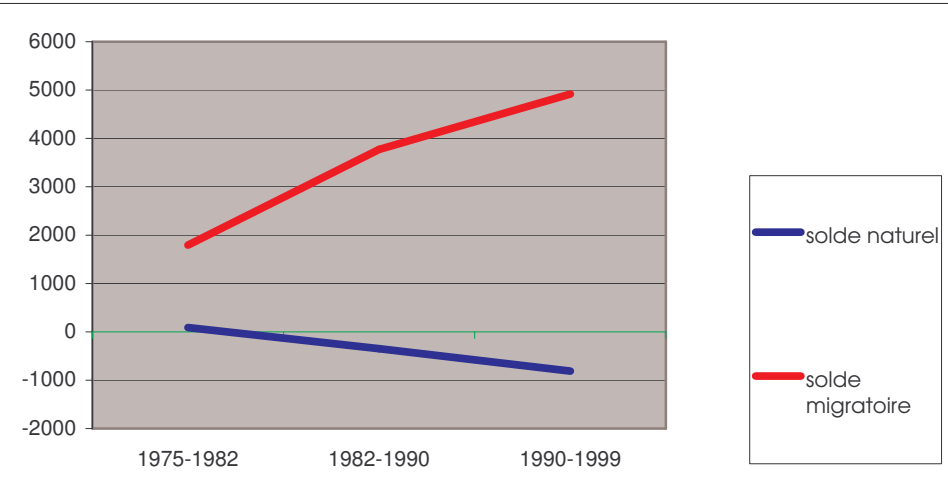
EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET DU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1975 et 1999 DANS LES COMMUNES DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

Solde Naturel	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Château d'Olonne	405	397	328
L'île d'Olonne	30	58	85
Olonnes-sur-Mer	240	269	114
Les Sables d'Olonne	-616	-1128	-1454
Sainte-Foy	22	47	132
Vairé	6	9	-17
Canton des Sables d'Olonne	87	-348	-812

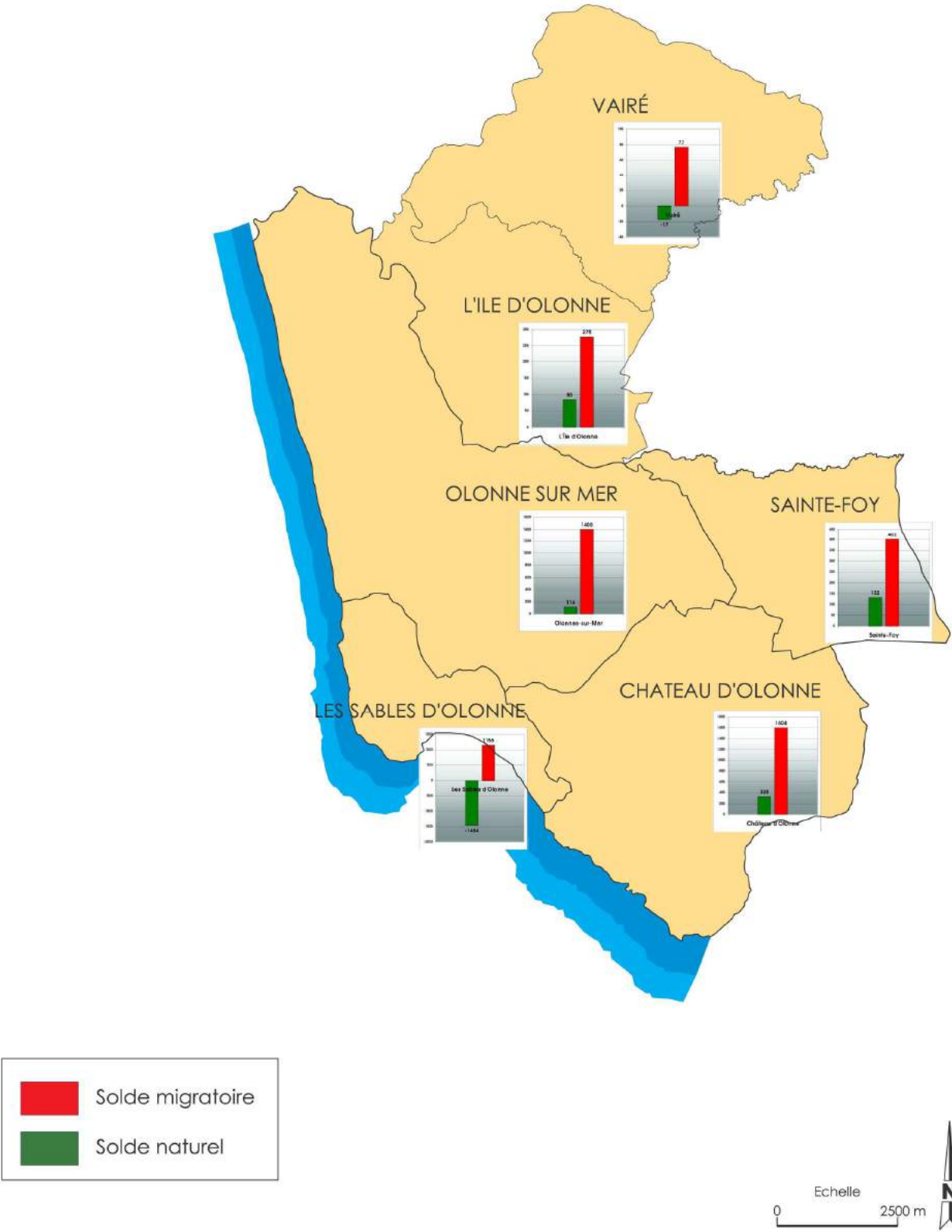
source : Atelier 8 ½ - base : INSEE/RGP

Solde Migratoire	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Château d'Olonne	879	1743	1604
L'île d'Olonne	203	232	278
Olonnes-sur-Mer	1306	777	1400
Les Sables d'Olonne	-747	858	1156
Sainte-Foy	72	136	402
Vairé	81	26	77
Canton des Sables d'Olonne	1794	3772	4917

EVOLUTION DU SOLDE NATUREL ET DU SOLDE MIGRATOIRE DANS LE CANTON DES SABLES D'OLONNE ENTRE 1975 et 1999



CANTON DES SABLES D'OLONNE
EVOLUTION COMPARÉE DES SOLDES DEMOGRAPHIQUES DANS LES COMMUNES DU CANTON DES SABLES D'OLONNE ENTRE 1990 et 1999



source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP ↑

1.2 - LES FACTEURS DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

1.2.1 Un solde migratoire vigoureux, une réelle attractivité

A l'échelle du canton, la dynamique démographique relève exclusivement d'excédents migratoires massifs qui nourrissent un développement très rapide de la population et illustrent **une grande attractivité du canton des Sables d'Olonne**.

En parallèle le caractère négatif du solde naturel (*soldes entre les naissances et décès domiciliés*) met en lumière une structure de population décalée vers « l'étage senior », et en cela influencée par l'activité et le renom touristique des Sables d'Olonne (et au demeurant commun à l'ensemble du littoral vendéen ou atlantique). Ce décalage de la pyramide des âges, explicité dans le paragraphe suivant (à partir de la page 23) est de ce fait particulièrement sensible aux Sables d'Olonne mêmes. Mais le phénomène tend à s'étendre à l'ensemble des communes de l'agglomération (CCO).

1.2.2 Un solde naturel dual, un centre d'agglomération vieillissant

A l'intérieur du canton, le constat met surtout en lumière un solde naturel nettement positif dans les communes de la couronne urbaine. Ce constat traduit surtout l'impact et la vivacité du desserrement urbain dont les apports migratoires conséquents ont permis un rajeunissement rapide de la population qui génère à son tour un solde naturel puissant et croissant. Les cas de l'île d'Olonne et Sainte-Foy sont de ce point de vue, particulièrement révélateurs.

Celui de Vairé l'était moins, en apparence, jusqu'en 2004 dans la mesure où la présence d'un foyer-logement important d'une part et l'intégration fonctionnelle récente de la commune au bassin d'habitat et d'emplois des Sables d'Olonne d'autre part tendaient conjointement à limiter son taux de croissance naturel. Mais les chiffres de 2006 montrant un très vif accroissement récent de la population de Vairé, souligne l'intégration pleine et entière de cette commune à la dynamique rétrolittorale désormais étendue et croisée.

1.2.3 Des processus de renouvellement puissants et fortement différenciés

références : tableaux et graphiques relatifs à l'évolution de la population des logements, présentés pages suivantes –source INSEE RGP série « MIG »)

Même si les données relatives aux mouvements de la population des logements ne prennent en compte que la partie positive du solde migratoire, au demeurant très excédentaire, elles sont révélatrices de processus de renouvellement rapides, multiformes et assez généralisés de la population du canton des Sables d'Olonne, au sein desquels quatre facteurs majeurs dominent, à savoir :

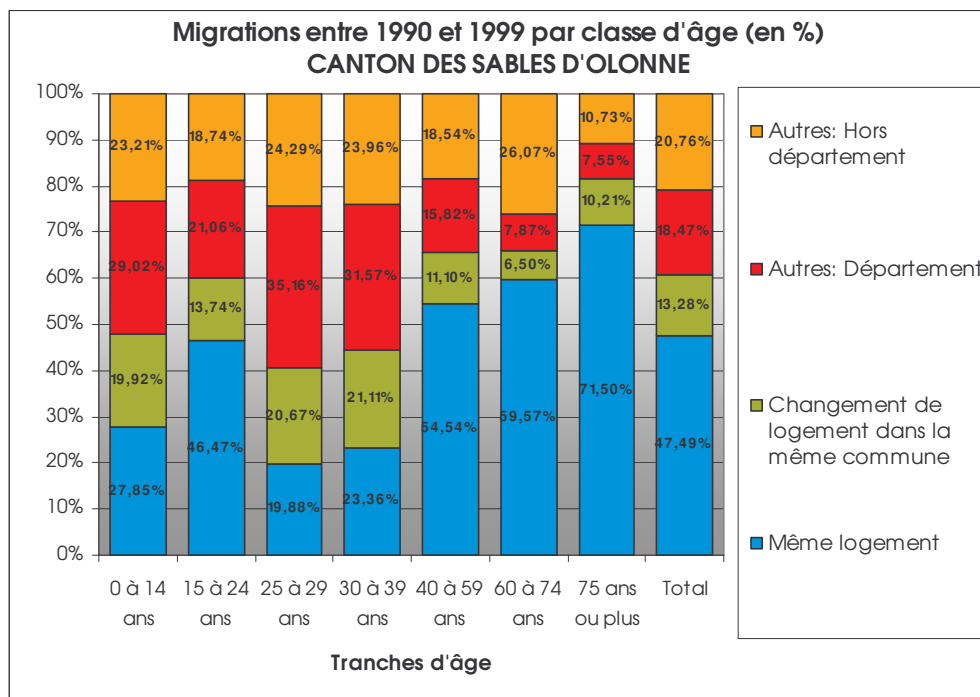
Des apports de populations retraitées importants : en moyenne 33% des « 60-74 ans » en 1999 (*soit les « nouveaux retraités »*), n'habitaient pas le canton en 1990.

Compte tenu du poids des populations de plus de 60 ans dans l'agglomération, quasi majoritaires aux Sables d'Olonne mêmes, ces apports externes constituent un élément spécifique et à fort impact sur la dynamique démographique locale.

Des mouvements de renouvellement également très puissants sur les classes d'âges adultes et jeunes adultes. :

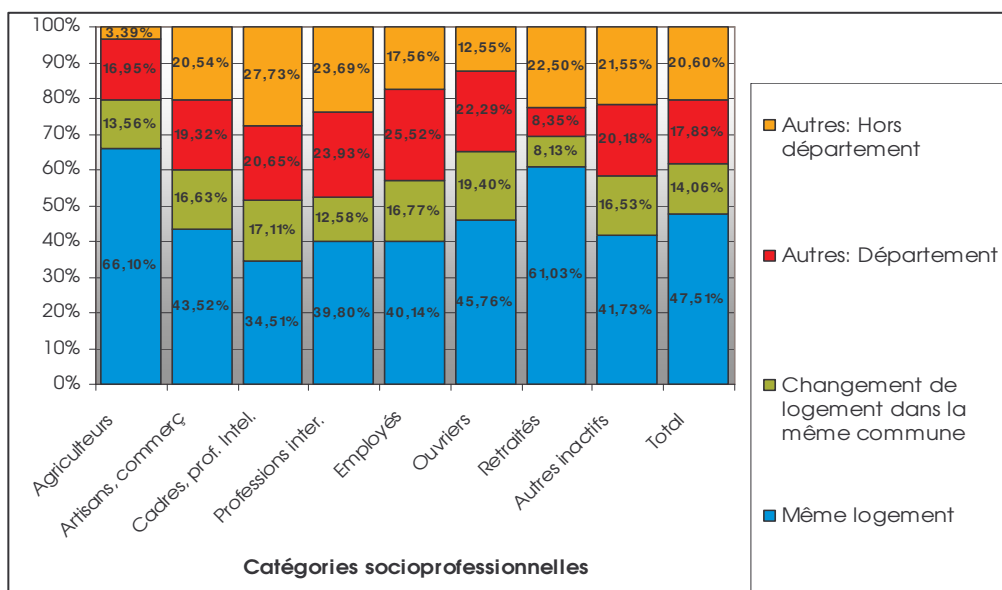
Parallèlement aux apports de populations retraitées, plus de 55% des « 25-29 ans » et des « 30-39ans » en 1999 n'habitaient pas le canton en 1990. Si la dynamique et la mobilité des classes d'âges adultes est un trait commun au niveau national, l'attractivité exercée par le canton sur ces tranches d'âges est d'autant plus remarquable qu'elle est puissante et qu'elle s'étend également à la classe d'âge « 40-59 ans ».

Représentation de la structure par âge et par catégories socioprofessionnelles des habitants des logements en 1999



20

↑ Migrations de la population des logements entre 1990 et 1999 par classes d'âges dans le canton des Sables d'Olonne (ces statistiques - série MIG de l'INSEE-, prennent en compte la population totale)



↑ Migrations de la population des logements entre 1990 et 1999 par catégories socioprofessionnelles dans le canton des Sables d'Olonne Source : Atelier 8 ½ - base INSEE/RGP 1999 (base population dite municipale)

Une attractivité lointaine : près de 53% des habitants installés dans le canton entre 1990 et 1999 proviennent de communes extérieures à la Vendée, 47% sont issus du département. Ces proportions s'inversent nettement à Olonne-sur-Mer et plus encore dans les communes rurales et périurbaines du canton où l'impact du desserrement urbain récent (depuis le centre de l'agglomération des sables d'Olonne) domine nettement. Mais ce constat d'ensemble reste l'un des éléments singuliers du profil démographique du canton et plus généralement, du littoral.

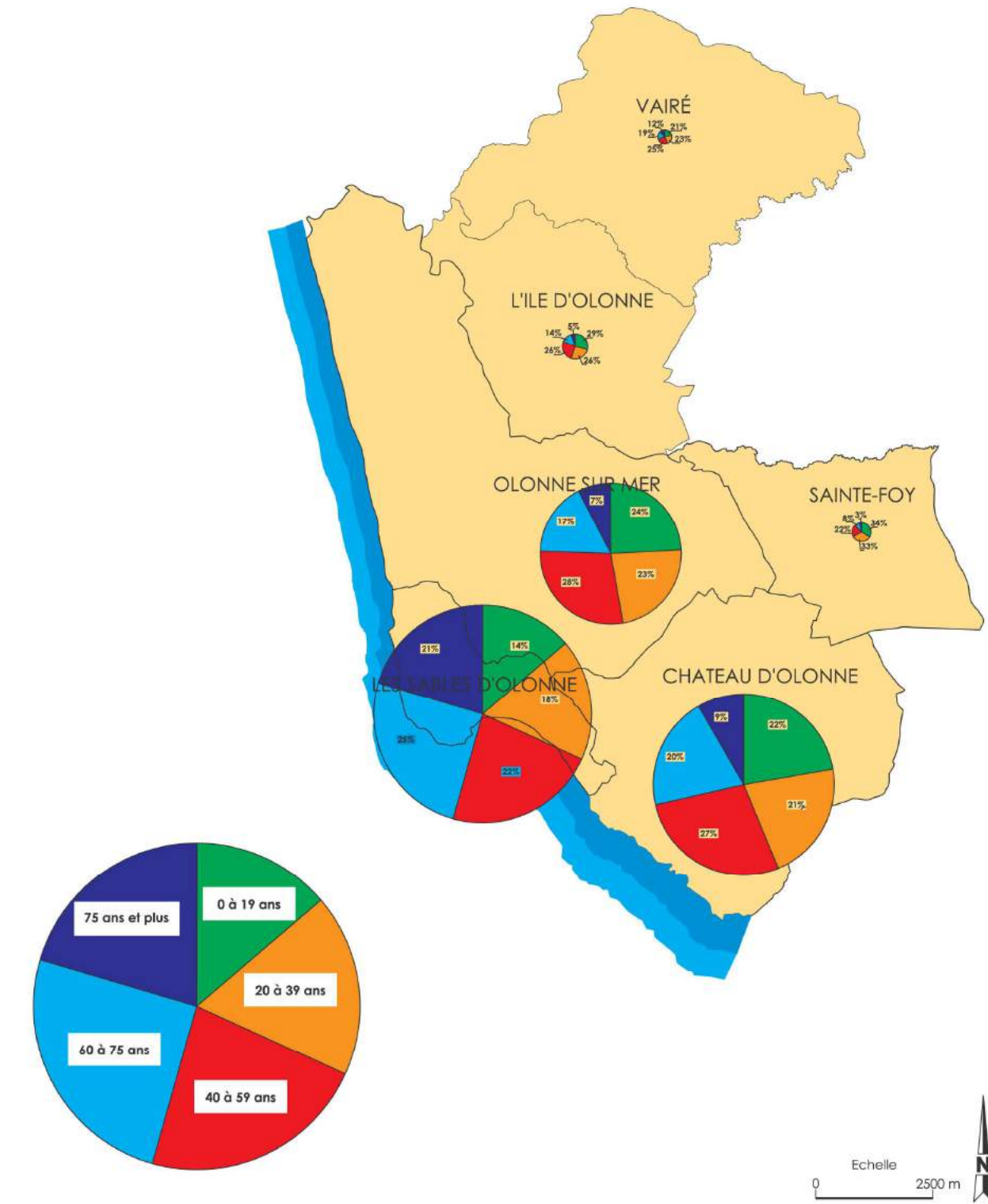
Des mutations internes développées : en moyenne cantonale plus des 13 % des habitants ont changé de domicile tout en résidant dans la même commune. Mais ce pourcentage monte à plus de 20 % pour les classes d'âges adultes et représente ainsi des données élevées en comparaison des données départementales et régionales équivalentes. Ce constat, surtout marqué dans les trois communes urbaines du canton, est habituel aux parcours résidentiels classiques. Il s'inscrit toutefois dans un contexte de rapide développement du parc de logements qui semble favoriser des processus se référant à la fois à la forte mobilité de la population, au développement de parcours résidentiels pluriels en accession à la propriété et à des formes de spéculations immobilières amplifiées par l'attractivité du marché sur le littoral et l'élévation des coûts du foncier et de la construction.

Si chaque commune du canton présente un profil particulier en liaison avec la rapidité de sa croissance, son positionnement vis-à-vis du littoral et son caractère urbain ou périurbain, l'analyse de la mobilité de la population au lieu de résidence par catégories socioprofessionnelles confirme, en complément des données générales précédemment rappelées, un certain nombre de points capitaux dans l'évolution démographique du canton et notamment :

- ✓ **Un très fort renouvellement de la population active du canton**, puisqu'en en dehors de la catégorie socioprofessionnelle « ouvriers », près de 40 % des actifs habitant le canton en 1999 n'y résidaient pas en 1990, avec des proportions particulières fortes chez les « cadres » et « professions intermédiaires » ;
- ✓ **Une attractivité de plus en plus évidente exercée par le canton sur les populations « cadres » notamment vis-à-vis du reste du département.** En effet les nouveaux résidents relevant des CSP « cadres et professions intermédiaires », donc des actifs, proviennent, à parité, du département ou de l'extérieur du département. Ce point met en perspective la nette et récente accélération des déplacements « domicile-travail » entre le canton des Sables d'Olonne et les principaux pôles économiques et urbains du département (*référence à l'analyse économique et socio-économique, page 38 et suivantes*).
- ✓ **Des apports de populations retraitées maintenus à un haut niveau, et en grande majorité d'origine non-vendéenne** - 38,98% des retraités résidents en 1999 n'habitaient pas le canton en 1990-.

L'analyse à partir de statistiques issues du recensement général de 1999 peut paraître quelque peu dépassée. Toutefois les données actualisées du logement (*pages 102 et suivantes*), qui montrent une nouvelle accentuation des rythmes de croissance du parc de résidences principales, laissent à penser que l'ensemble des constats précédemment développés quant à la mobilité de la population, à l'accentuation des apports de populations actives, notamment de cadres et professions intermédiaires ou quant à la démultiplication des parcours résidentiels, restent pleinement d'actualité.

CANTON DES SABLES D'OLONNE
STRUCTURE PAR ÂGE COMPARÉE DES COMMUNES DU CANTON DES SABLES D'OLONNE EN 1999



source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP ↑ (ce graphique est présenté en format plus grand en annexe statistique)

Répartition de la population par tranches d'âge en % en 1999

	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +	TOTAL
Château d'Olonne	2898	2769	3514	2587	1140	12908
Château d'Olonne	22%	21%	27%	20%	9%	100%
L'Île d'Olonne	534	469	479	252	87	1821
L'Île d'Olonne	29%	26%	26%	14%	5%	100%
Olonnes-sur-Mer	2437	2309	2854	1727	749	10076
Olonnes-sur-Mer	24%	23%	28%	17%	7%	100%
Les Sables d'Olonne	2136	2844	3441	3901	3209	15531
Les Sables d'Olonne	14%	18%	22%	25%	21%	100%
Sainte-Foy	459	444	293	114	47	1357
Sainte-Foy	34%	33%	22%	8%	3%	100%
Vairé	214	226	255	192	116	1003
Vairé	21%	23%	25%	19%	12%	100%
canton des Sables d'Olonne	8679	9062	10838	8774	5349	42702
canton des Sables d'Olonne	20%	21%	25%	21%	13%	100%
Département de la Vendée	129780	138316	136514	87086	48110	539806
Département de la Vendée	24%	26%	25%	16%	9%	100%

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP ↑

1.3 - LES CONSEQUENCES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

1.3.1 Une structure par âge nettement décalée vers l'étage « senior »

(référence complémentaire aux indices de jeunesse, page suivante)

L'importance des apports de populations retraitées comme les processus de vieillissement généraux de la population, à l'échelle française et européenne, induisent localement une structure par âge très décalée vers l'étage senior. Il convient toutefois de différencier, d'une part les communes urbaines et singulièrement les Sables d'Olonne, où le poids des populations retraitées, constamment renouvelées, fait chuter les indices de jeunesse (ou taux de jeunesse) à des niveaux très bas, des communes périurbaines d'autre part, qui elles, reçoivent une part notable du desserrement urbain cantonal, avec des taux de jeunesse dans l'ensemble, nettement positifs. Les données détaillées et actualisées quant au taux d'occupation des logements en 2003 (analyse du logement page 102) confirment l'ensemble de ces tendances.

Par rapport à ce contexte, les évolutions récentes soulignent l'accélération du desserrement urbain et l'installation des jeunes actifs toujours plus loin dans les terres. Ainsi :

- L'évolution de Château d'Olonne est-elle très nette à ce sujet alors qu'aux Sables d'Olonne, le même indice de jeunesse, très bas, reste désormais stable.
- A Olonne sur Mer, en position plus affirmée d'interface urbain/rural et littoral/rétro-littoral, l'indice de jeunesse est intermédiaire.

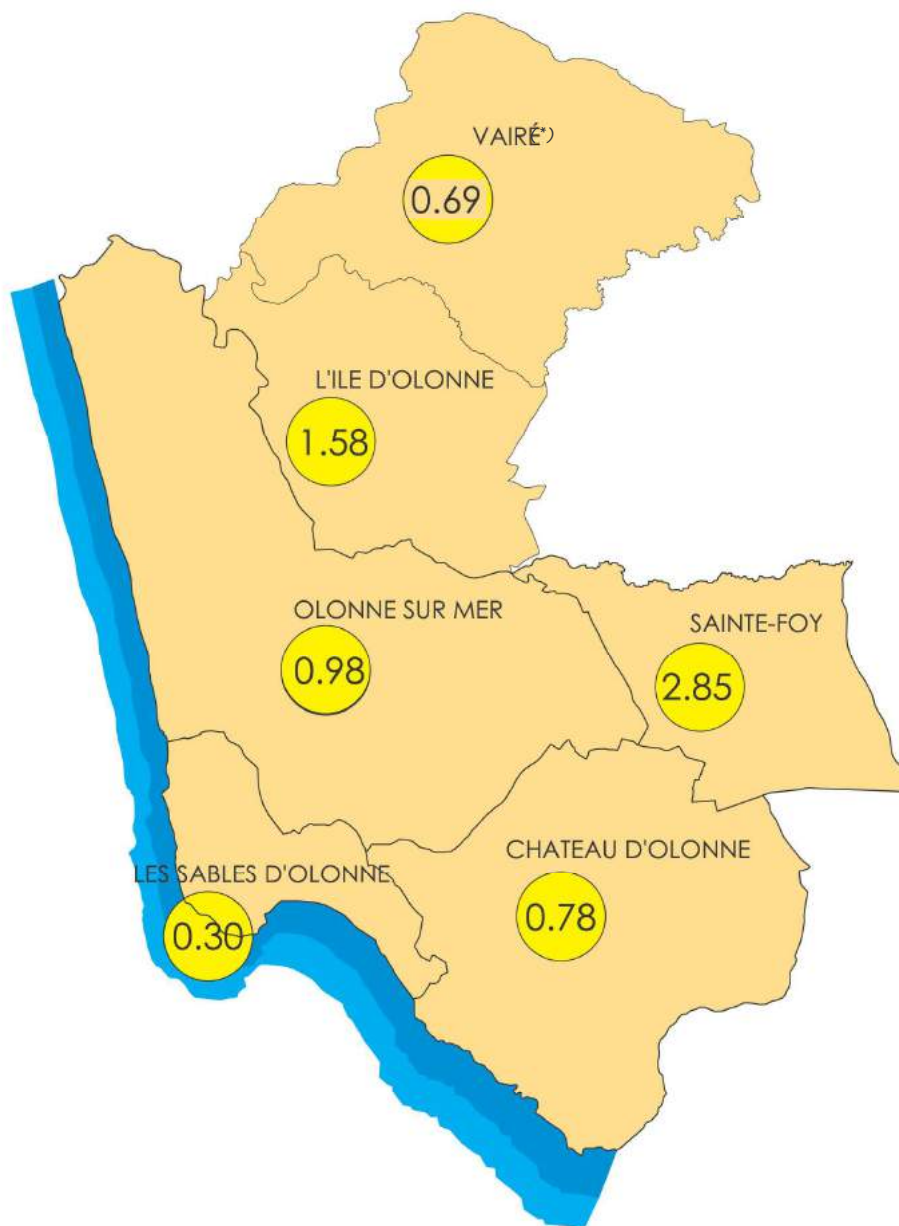
23

A une échelle globale toutefois (canton), l'indice de jeunesse, nettement inférieure à 1 souligne que la population du Pays des Olonnes ne peut se renouveler que par l'intermédiaire d'apports externes significatifs et de plus en plus nombreux pour faire face à la chute du solde naturel. (références statistiques et graphiques page suivante).

De ce point de vue il convient cependant de prendre en compte l'ensemble de l'aire de desserrement de l'agglomération pour avoir un aperçu plus complet du profil démographique du bassin d'habitat ; or, celle-ci dépasse désormais le territoire du canton, de manière ancienne et récurrente pour Saint-Mathurin, de manière plus récente, plus avant, vers les communes limitrophes des cantons de la Mothe-Achard, de Talmont-St-Hilaire et des Moutiers-Les-Mauxfaits – *l'analyse des migrations alternantes domicile travail permet de préciser ce point (c.f page 39 notamment)-* .

CANTON DES SABLES D'OLONNE

TAUX DE JEUNESSE DES COMMUNES DU CANTON DES SABLES D'OLONNE EN 1999



24

0.78

Indice de jeunesse

Taux de renouvellement minimal = 1



(*) Les évolutions récentes (2006) constatées à Vairé ont du rapprocher son profil de celui des autres communes littorales.

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP - le taux de jeunesse correspond à la part des « plus de 60 ans » comparée à celle des « moins de 20 ans ». ↑

1.3.2 Une dynamique démographique particulière qui nécessite de maintenir une forte attractivité pour compenser l'impact de l'accueil de population retraitée

L'impact de l'activité et du renom touristique du canton des Sables d'Olonne confère au territoire une puissante attractivité et une dynamique économique forte assurant jusqu'à ce jour, un renouvellement démographique largement positif.

En symétrie, le rapide développement du parc de résidences secondaires qui concentre de plus en plus les capacités nouvelles d'accueil touristique, et l'arrivée, peu s'en faut concomitante, d'un large contingent de population retraitée se répercutent conjointement :

- ✓ sur la pyramide des âges de la population, qui s'infléchit progressivement vers l'étage senior ;
- ✓ sur une diffusion progressive de la population senior à l'ensemble du territoire.

Pour autant la pérennité du renouvellement de la population, y compris aux Sables D'Olonne, où le tassement démographique est lent, montre une certaine viabilité de la dynamique économique et démographique locale depuis trente ans.

Il reste cependant que la diffusion du phénomène très au-delà du seul trait côtier et de la seule commune des Sables d'Olonne induit, à terme, des risques de rupture de la dynamique démographique cantonale et urbaine si l'on considère le rôle de « locomotive » de l'agglomération centrale.

En outre, l'accentuation du vieillissement de la population au centre et le desserrement concomitant de la population sur une aire de plus en plus étendue suggère une surconsommation d'espaces, en l'occurrence nettement accrue au vue du rapide développement du parc des résidences secondaires, Cette évolution suppose également une augmentation rapide des déplacements, notamment automobiles,

25

Il convient toutefois de noter :

- ✓ D'une part, que la très vive phase de construction récente (1995/2004) est déjà « compensée » par une densification et un renouvellement renforcés du tissu urbain et bâti, tout au moins dans les communes centrales, spécialement aux Sables d'Olonne et à Château d'Olonne, où le nombre moyen de logements à l'hectare s'élève progressivement.
- ✓ D'autre part, un tassement global de la proportion des résidences secondaires entre 1999 et fin 2003 qui semble tenir à la fois de la vivacité du marché de la construction de résidences principales et d'une atténuation du rythme de développement des résidences secondaires (référence : *Analyse du logement page 105*)
- ✓ Enfin que, tous segments confondus (*résidences principales/résidences secondaires*), la vive croissance du parc de logements et l'importance concomitante des mutations résidentielles internes constatées composent un marché immobilier offrant de nombreuses possibilités de mutations et de réversibilité. Le taux de résidences secondaires quasi stable depuis plusieurs années, voire en légère régression depuis 1999, montre bien qu'en dépit d'une production nouvelle significative, des mutations nombreuses s'opèrent dans le parc de résidences secondaires existantes. Ce processus éclaire notamment l'importance et la continuité des apports de populations retraitées.

EN CONCLUSION ET RESUME DE L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

L'évolution démographique du territoire est très favorable avec une croissance globale puissante (+13 % entre 1990 et 1999 et par ailleurs durable)

Toutefois, le constat met bien en lumière deux dynamiques (ou tendances) concomitantes et aujourd'hui complémentaires qui s'allient pour amplifier la croissance de la population durant la période 1990/1999



Tendance majeure n°1:

Une croissance démographique qui s'appuie sur une **hausse importante du solde migratoire** grâce à l'arrivée de populations nouvelles, tous segments d'âges et de catégories socio-professionnelles confondus, sur l'aire du SCoT.

Cette importance du solde migratoire traduit une forte attractivité du territoire reposant à la fois :

⇒ sur le rayonnement touristique et la qualité de vie offerte sur le territoire, laquelle facilite à son tour le maintien d'un fort courant d'installation de retraités;

⇒ sur une dynamique économique, qui visiblement s'amplifie et favorise l'accroissement constaté des apports migratoires de populations actives sur le territoire.

Cumulés, ces deux vecteurs tendent à démultiplier les besoins en logements et d'une manière plus générale, la consommation d'espaces à des fins urbaines et la multiplication des déplacements sur une aire toujours plus étendue.



Tendance majeure n°2 :

Incidence des apports continus de populations retraitées depuis plusieurs décennies, la pyramide des âges du canton est notablement décalée vers l'étage « senior », cependant que le solde naturel (*différentiel entre les naissances et les décès*) devient nettement déficitaire .

Bien que le phénomène soit d'abord urbain - *commune des Sables d'Olonne, plus récemment de Château d'Olonne* -, il entraîne la chute concomitante de l'indice de jeunesse et du nombre moyen de personnes par ménage (et logement) qui, dans les deux cas, s'avère rapide.

Cette tendance si elle s'affirme, peut conduire à un affaiblissement durable du rythme de croissance démographique s'il n'est pas compensé, comme aujourd'hui, par la montée en puissance de l'économie du territoire.

Cet environnement très positif, qui s'appuie sur plusieurs vecteurs conjugués de croissance, implique toutefois des décalages de plus en plus prégnants entre :

- des communes à la croissance très vigoureuse en périphérie urbaine, toujours plus lointaine (*croissance démographique élevée, forte attractivité, population jeune, profil socio-professionnel médian...*), avec des interférences croisées positives de plus en plus nettes avec les pôles littoraux et intérieurs vendéens ;
- des communes urbaines centrales encore dynamiques, développant l'accueil de cadres et professions intermédiaires, mais dont les leviers de croissance sont progressivement ralentis par l'afflux de populations retraitées et le développement du parc des résidences secondaires.

Si l'évolution démographique est avant tout un révélateur des dynamiques à l'oeuvre sur le territoire du canton des Sables d'Olonne, elle peut toutefois devenir un enjeu lorsque les grands équilibres de la croissance peuvent être amoindris ou rompus par des tendances contradictoires ou devenant contradictoires.

Et, de fait, le rapide déclin du taux de jeunesse de la population et son niveau très bas à l'échelle du canton (0,61 en 1999) présentent conjointement des risques de distorsion accrue sur la croissance cantonale.

Les analyses économiques des transports et du logement permettront de compléter, d'affiner et d'actualiser les vecteurs comme les incidences des évolutions démographiques et ce faisant, permettront d'éclairer et d'affiner les enjeux et les besoins de la population et du territoire à moyen terme.

CHAPITRE 2

L'APPROCHE ECONOMIQUE

2.1.	LE BASSIN D'EMPLOIS DES OLLONNES - CONSTATS GENERAUX	31
	Un poids économique fort au sein d'un espace vendéen maillé	31
	Une économie diversifiée à nette dominante tertiaire	31
	Une dynamique économique et de l'emploi très positive	33
	Une redistribution progressive des pôles d'emplois au sein du canton	35
	Une aire d'influence qui s'élargit des échanges qui s'intensifient	38
	Un profil socioprofessionnel cantonal qui se singularise progressivement	40
2.2.	LES FILIERES ECONOMIQUES TRADITIONNELLES ET IDENTITAIRES DU PAYS DES OLLONNES ET LEURS EVOLUTIONS	42
	Une vocation portuaire et maritime développée et en mutation - port de pêche, port de commerce, filière nautisme-plaisance -	42
	Un pôle touristique de grand renom	44
	L'artisanat : une base économique diversifiée et en rapide renouvellement	48
	L'agriculture : une activité qui reste dynamique	51
	Eléments synthétiques d'analyse par communes	56

le résumé-conclusion du diagnostic économique est présenté en pages 95 et 96, à la suite des analyses du présent chapitre et de celles relatives au contexte commercial et de l'infrastructure d'équipement et de services.

L'APPROCHE ECONOMIQUE

Le caractère de l'économie d'un territoire et les évolutions qui l'animent mettent en évidence les éléments de dynamique les plus pertinents et les potentiels que développent ou peuvent développer ce territoire.

La présente analyse vise donc à restituer un panorama économique et socio-économique complet et synthétique, de manière à souligner les tendances et besoins propres aux différentes activités économiques du territoire et leurs incidences sur le développement, l'organisation et la structuration du canton.

Dans cette perspective, l'analyse s'articule autour de trois chapitres différenciés portant :

- ✓ d'une part, sur les constats généraux et thématiques du bassin économique des « Olonnes » (intégrant notamment le tourisme, l'agriculture, l'artisanat et plus globalement les filières économiques traditionnelles) objet du chapitre 2 ;
- ✓ d'autre part, sur une analyse spécifique des activités commerciales et tertiaires, avec un volet prospectif particulier (étude de marché), objet du chapitre 3 ;
- ✓ et enfin sur une analyse de l'infrastructures d'équipement du territoire, objet du chapitre 4.

Sur cette base, la présente démarche tente de mettre en évidence les tendances économiques et les moyens à mettre à disposition du développement économique et agricole, en lien avec les problématiques de l'habitat, et des déplacements.

Structures économiques du canton - données globales

Canton des Sables d'Olonne : Données économiques de Base - 1999 - <i>source : INSEE RGP/MIRABEL</i>						
	population active	emplois	actifs résidant et travaillant sur le territoire	actifs résidant et travaillant sur le territoire en %	entrées (actifs provenant de l'extérieur du territoire)	sorties (actifs olonnais travaillant à l'extérieur du canton)
Commune des Sables d'Olonne	4129	7580	2648	64,13%	4932	1481
Château d'Olonne	4479	3081	1659	37,04%	1422	2820
Olonne sur Mer	3762	2962	1317	35,01%	1645	2445
communes urbaines du canton :	12370	13623	5624	45,46%	7999	6746
Ile d'Olonne	716	230	135	18,85%	95	581
Sainte-Foy	619	107	70	11,31%	37	549
Vairé	357	197	111	31,09%	86	246

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP/MIRABEL ↗

Typologie des entreprises dans le canton des Sables d'Olonne en 2004

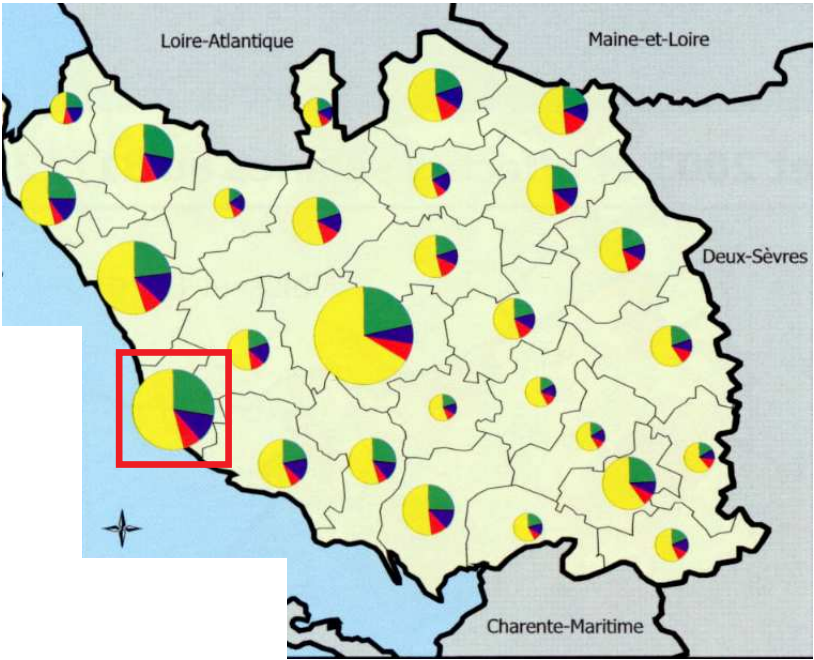
canton des Sables d'Olonne	valeur absolue	valeur comparative
données de synthèse - entreprises		
total entreprises (2004)	3488	100,00%
<i>dont entreprises de - de 10 salariés</i>	3281	94,07%
<i>dont entreprises artisanales (2005)</i>	758	21,73%
<i>dont entreprises moyennement à totalement touristiques</i>	870	24,94%
dont entreprises totalement touristiques	80	2,29%
<i>dont entreprises agricoles</i>	142	4,07%
dont entreprises pêche et aquaculture	149	4,27%
dont industrie	240	6,88%
dont construction	342	9,81%
dont tertiaire	2612	74,89%
dont services marchands	1920	55,05%
<i>dont agglomération des Olonnes (3)</i>	3203	91,83%
<i>dont les Sables d'Olonne</i>	1795	51,46%
dont château d'Olonne	729	20,90%
dont Olonne sur Mer	679	19,47%

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE 2004 ↗
Les données en valeur relative (%) ne sont pas cumulables

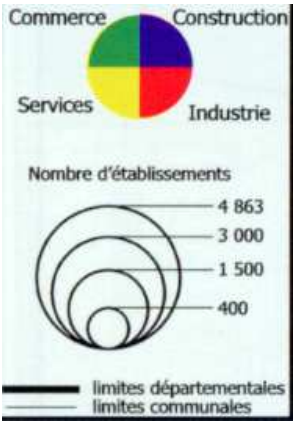
Répartition des emplois selon l'activité dans le canton des Sables d'Olonne

canton des Sables d'Olonne	valeur absolue	valeur comparative
données de synthèse - emplois		
total emplois (1999)	14157	100,00%
<i>dont artisanat (2005)</i>	2620	18,51%
<i>dont tourisme (emplois directs - 740 entreprises)</i>	1460	10,31%
dont entreprises totalement touristiques	460	3,25%
<i>dont exploitations agricoles (2000)</i>	304	2,15%
dont entreprises agriculture et pêche	524	3,70%
dont industrie	1867	13,19%
dont construction	1196	8,45%
dont tertiaire	10544	74,48%
<i>dont agglomération des Olonnes (3)</i>	13623	96,23%
<i>dont les Sables d'Olonne</i>	7580	53,54%
dont château d'Olonne	3081	21,76%
dont Olonne sur Mer	2962	20,92%

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP en 1999 et données comparatives provenant du RGA (2000- agriculture) de la Chambre de la Vendée (2005) ou de l'étude Audiencia (tourisme 2005) ↗



↗ ↘ cartographie OESTV : nombre d'entreprises par secteurs d'activités (hors agriculture) au 31/12/2003 – base INSEE/SIRENE



2.1 - LE BASSIN D'EMPLOIS DES OLLONNES : CONSTATS GENERAUX

CANTON DES SABLES D'OLONNE

TYOLOGIE COMPARÉE DES GRANDS SECTEURS D'ACTIVITÉS DU CANTON DES SABLES D'OLONNE EN 1999

Nombre d'entreprises ventilé en fonction du nombre de salariés - en valeur absolue et en %

	- de 10 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 à 199 salariés	200 à 499 salariés	500 à 999 salariés	TOTAL
Agriculture	291	1						292
Industrie	205	21	10	1	3			240
Construction	316	12	10	0	4			342
Services	2469	74	54	3	9	2	1	2612
TOTAL	3281	108	74	4	16	2	1	3486

	- de 10 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 à 199 salariés	200 à 499 salariés	500 à 999 salariés	TOTAL
Agriculture	8,3%							8,4%
Industrie	5,9%	0,6%	0,3%		0,1%			6,9%
Construction	9,1%	0,3%	0,3%		0,1%			9,8%
Services	70,8%	2,1%	1,5%	0,1%	0,3%	0,1%	0,03%	74,9%
TOTAL	94,1%	3,1%	2,1%	0,1%	0,5%	0,1%	0,03%	100,0%

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP ↑

2.1.1 Un poids économique fort au sein d'un espace vendéen maillé

En nombre d'entreprises, le pôle économique formé par les différentes communes du canton des Sables d'Olonne apparaît comme le second point de fixation et de développement de l'Economie vendéenne. En nombre d'emplois, les 3 communes urbaines des Sables d'Olonne, de Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer constituent le troisième pôle départemental après la Roche sur Yon et le pôle des Herbiers.

Point d'appui majeur à l'échelle départementale, le canton des Sables d'Olonne connaît une dynamique puissante avec une base tertiaire solide et une économie industrielle, artisanale et de services diversifiée et en rapide renouvellement.

2.1.2 Une économie diversifiée à nette dominante tertiaire

A l'instar des caractéristiques du département, l'économie du canton des Sables d'Olonne montre une grande diversité, avec un éventail d'activités tertiaires particulièrement large qui tient au poids urbain de l'agglomération et à sa vocation touristique et logistique à l'échelle du littoral vendéen.

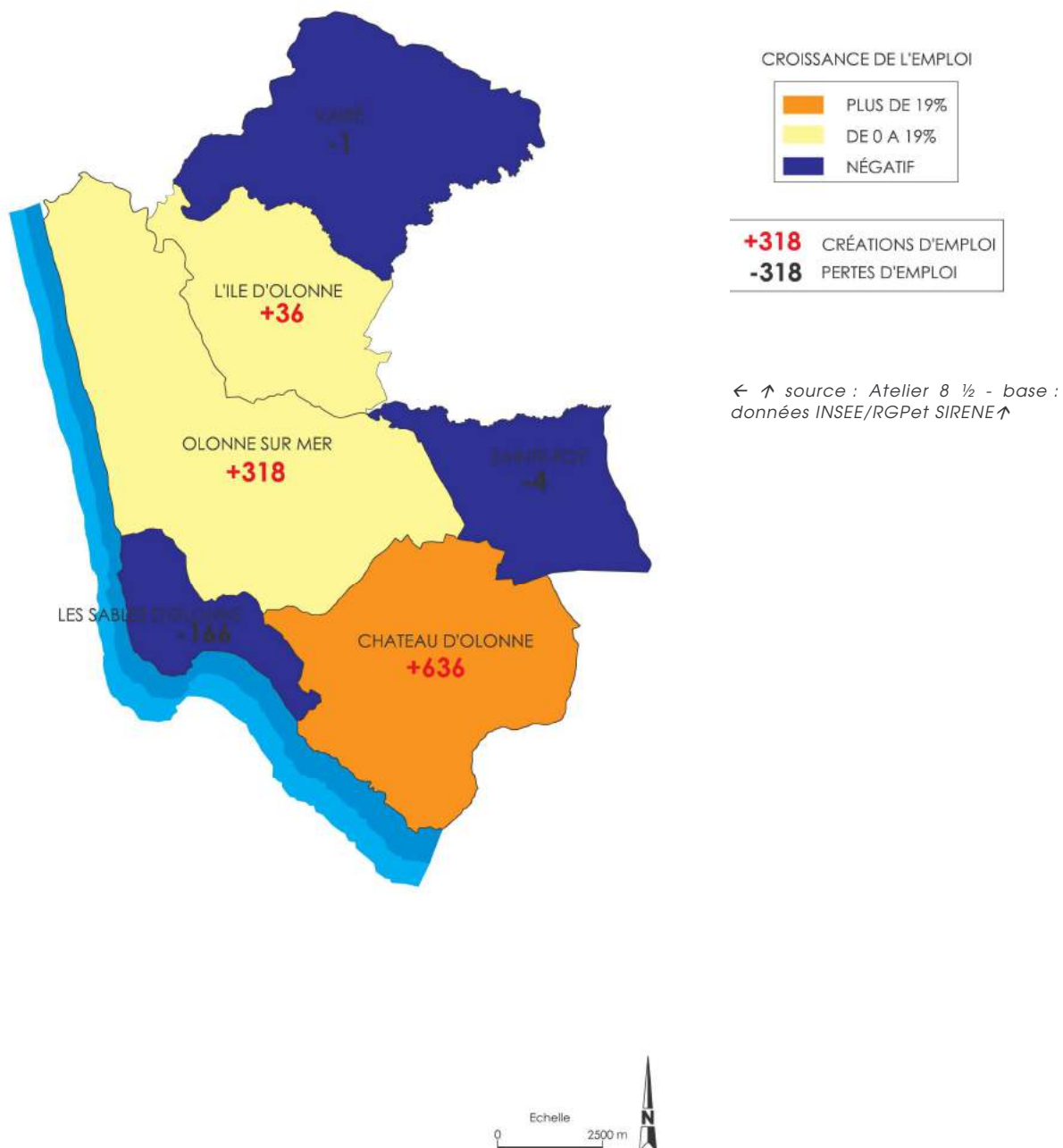
Toutefois, à la différence de nombre des pôles économiques vendéens, y compris littoraux, l'on ne rencontre pas localement « d'entreprise(s)-phare(s) »,

En revanche les filières traditionnelles (*pêche, industrie navale, hôtellerie et tourisme*), le pôle santé ou l'offre commerciale (*influencés tous deux par l'économie touristique*) offrent conjointement un socle d'emplois conséquent et une identité économique affirmée, cependant que le tissu de PME/PMI, particulièrement riche et diversifié garantit une base solide et durable à l'économie locale.

Dans ce contexte le pôle économique sablais présente une relative autonomie de fonctionnement, même si les interdépendances s'accroissent à l'échelle départementale et régionale.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SUR LONGUE PÉRIODE : 1975-1999



2.1.3 Une dynamique économique et de l'emploi positive

La croissance du nombre d'emplois dans le canton est soutenue (solde positif de 809 emplois sur la période 1975-1999).

L'élément marquant du constat reste toutefois celui d'une nette accélération de la dynamique économique et de la création d'emplois depuis 1990, avec un rythme de développement assez singulier au regard des moyennes régionales ou nationales.

Le contexte départemental, favorable, influe sans aucun doute sur la dynamique cantonale.

Mais il convient toutefois de souligner que cette forte croissance tient compte d'un tassement de certaines des filières économiques locales traditionnelles (pêche, agriculture) qui rend l'accroissement d'ensemble constaté encore plus remarquable.

Dans ce cadre, les paramètres de l'activité artisanale sont particulièrement révélateurs des processus de renouvellement et de dynamisation en cours, également illustrés ci après, par secteurs d'activités.

De même, la consommation d'espace à des fins économiques s'avère particulièrement élevée (55 hectares par an pour l'ensemble du canton pour la période 1995-2004 - source DRE-SITADEL) ; elle traduit à la fois la dynamique de création d'entreprise comme les besoins d'adaptation de l'immobilier d'entreprise et la dynamique de redistribution des espaces économiques et commerciaux au sein de l'agglomération sablaise et du territoire.

L'on note toutefois depuis 2003 une tendance au tassement des effectifs du secteur industriel, confirmée en 2005 y compris pour les activités artisanales de production (Vendée Expansion - bilan 2005).

Les indicateurs du chômage sont plus fluctuants et les moyennes cantonales (11,68% en 2004) restent dans l'ensemble nettement supérieures aux données régionales (8,2% en 2004) et a fortiori départementales (7,4% en 2004). Les difficultés de certaines filières locales, (pêche, textile), les effets de la saisonnalité, le fort renouvellement dans les secteurs industriels et de la construction, comme l'attraction sur la main d'œuvre exercée par le pôle urbain sablais participent à l'explication d'un phénomène récurrent, à l'échelle du canton mais également à celle du littoral (vendéen, atlantique ou méditerranéen). Dans ce cadre, les communes urbaines qui disposent de la plus grande diversité d'emplois de logements et d'équipement sont celles dont les taux sont les plus élevés et singulièrement les Sables d'Olonne où il convient également de prendre en compte la diminution de la population active qui pèse sur le calcul dudit taux

Taux de croissance global des emplois de 1990 à 1999 :
+ 6%

(source : INSEE/RGP-MIRABEL - 1990 et 1999)

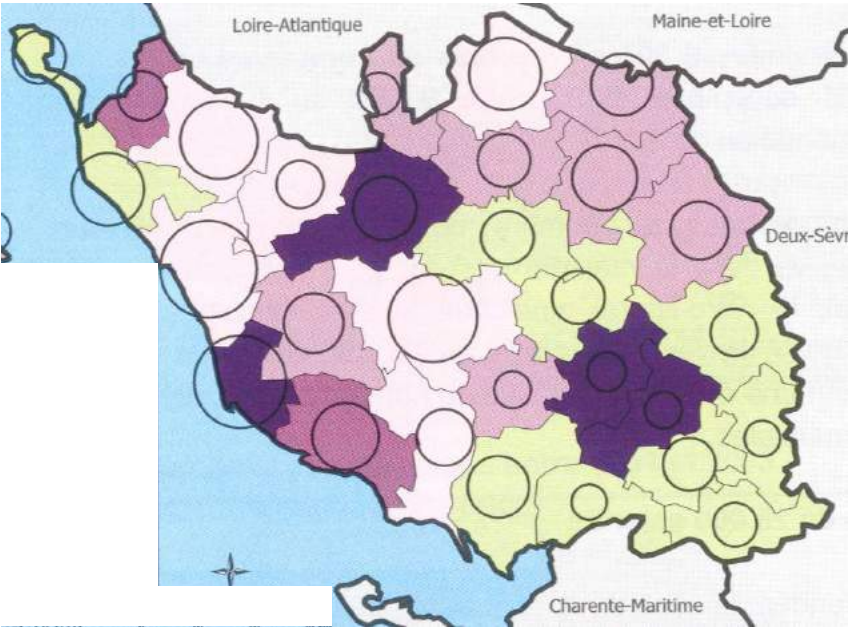
Taux de croissance des emplois artisanaux 2000/2005 :
+ 18% (essentiellement la construction- source Chambre des Métiers de la Vendée)

Taux d'actifs sans emplois (RGP1999) : 7%

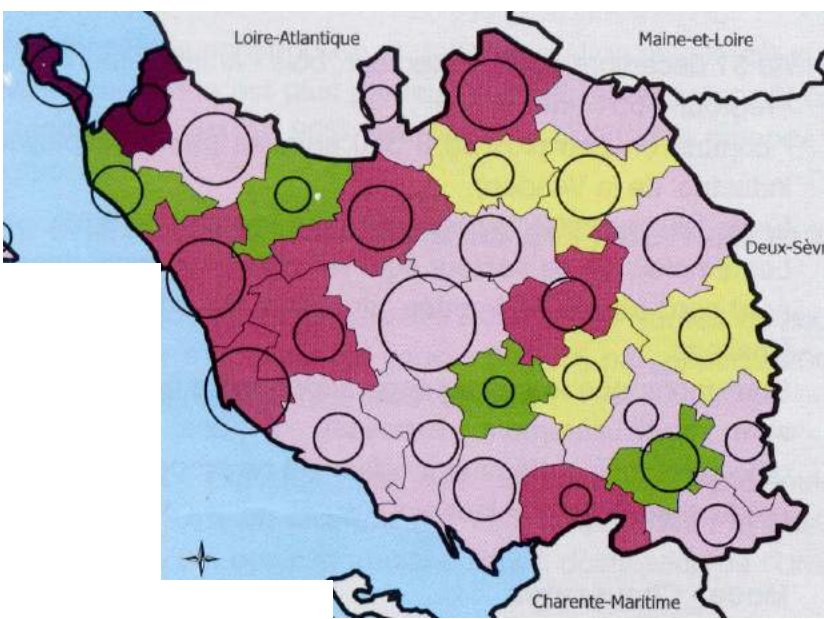
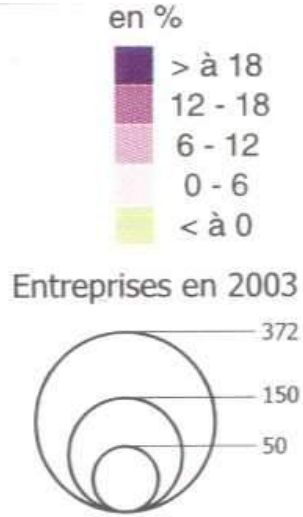
Indicateur de chômage : 9,23% en 2002, 11,68% en 2004 (dont 13,19% aux Sables d'Olonne en 2002, et 16% en 2004 - source : préfecture de la Vendée)

Indicateur de chômage : 53% de femmes et 23% de moins de 25 ans en 2002 27,4% pour les moins de 25 ans en 2004. - Source : préfecture de la Vendée)

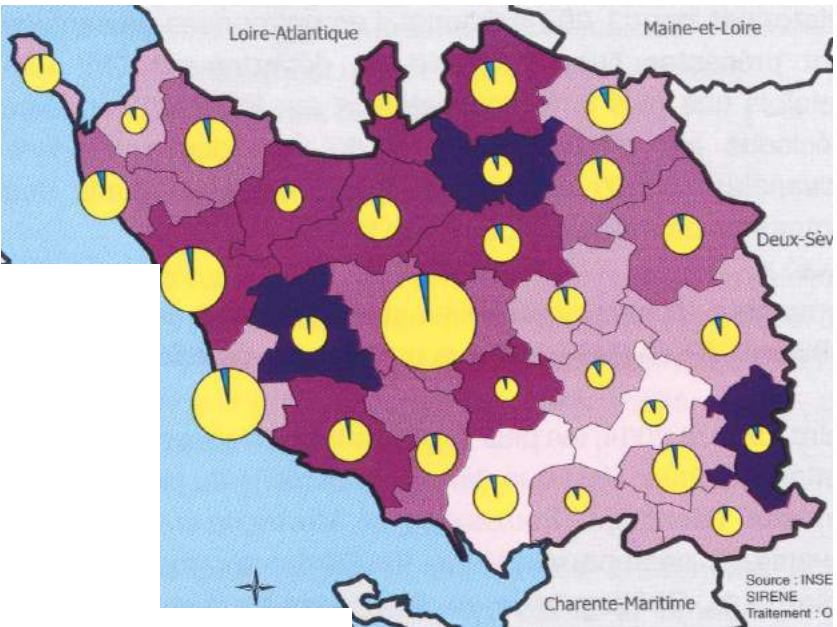
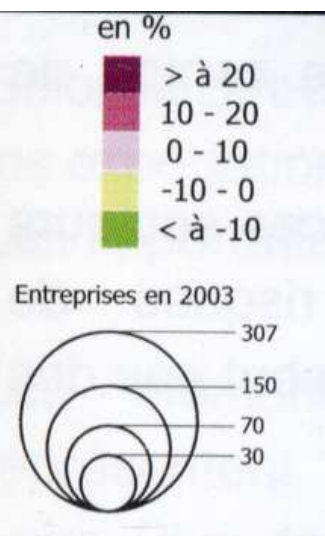
Notons que 2004 marque un pic de reprise du taux de chômage pour l'ensemble du secteur « Vendée ouest » et que ce taux redescend sensiblement en 2005 pour le même secteur (source « Vendée Expansion bilan économique 2005)



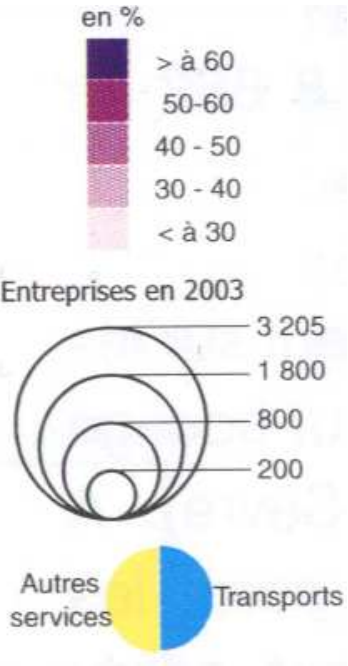
cartographie OESTV : Evolution du nombre d'entreprises dans le secteur de la construction de 1995 à 2003 – base INSEE/SIRENE ↗



cartographie OESTV : Evolution du nombre d'entreprises dans le secteur industriel de 1995 à 2003 – base INSEE/SIRENE



cartographie OESTV : Evolution du nombre d'entreprises dans le secteur des services de 1995 à 2003 – base INSEE/SIRENE ↗



2.1.4 Une redistribution progressive des pôles d'emplois au sein de l'agglomération et du Canton

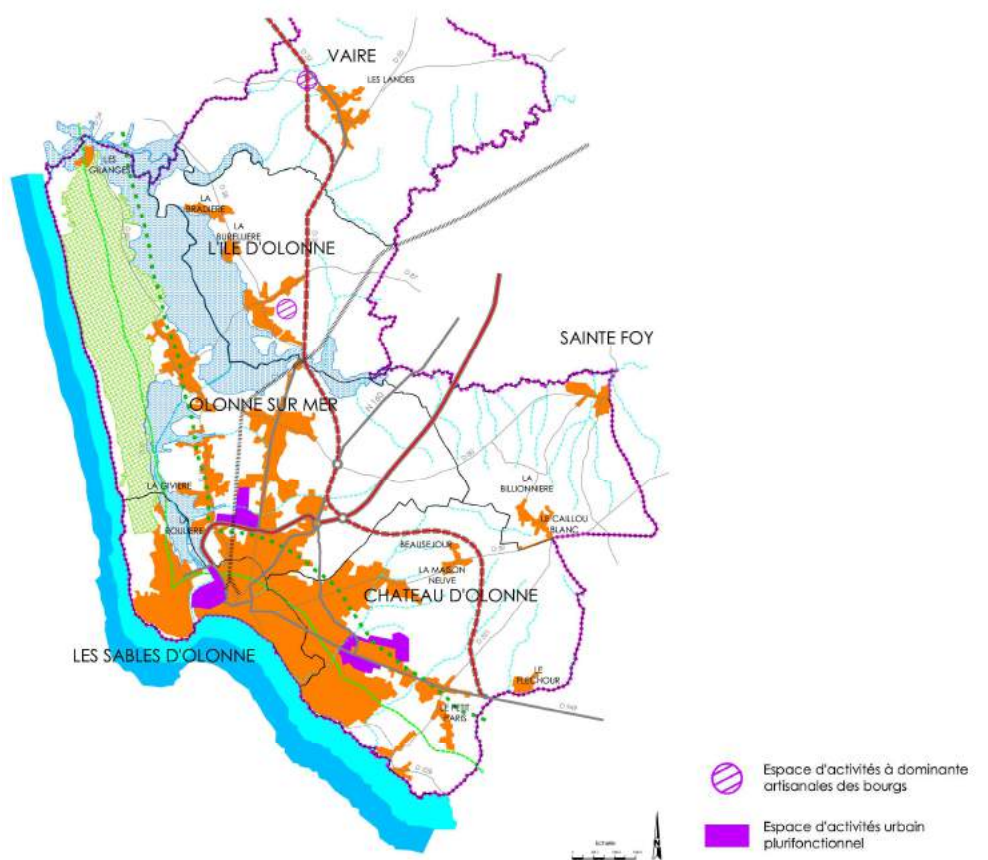
	population active	emplois	ratio emplois/ population active	Actifs résidant et travaillant sur le territoire
commune des Sables d'Olonne	4129	7580	1,84	64,13%
Château d'Olonne	4479	3081	0,69	37,04%
Olonne sur Mer	3762	2962	0,79	35,01%
communes urbaines du canton	12370	13623	1,10	45,46%
Ile d'Olonne	716	230	0,32	18,85%
Sainte-Foy	619	107	0,17	11,31%
Vairé	357	197	0,55	31,09%

↑ Population active et emplois dans le canton des Sables d'Olonne
(extrait du tableau page 30 - INSEE / 1999)

CANTON DES SABLES D'OLONNE

REPARTITION DES PRINCIPAUX PÔLES D'ACTIVITES ECONOMIQUES AU SEIN DU CANTON DES SABLES D'OLONNE EN 2005

source : Atelier 8 ½ - base : données IGN et Guide du savoir faire industriel et tertiaire du pays des Olonnes – CCO ET Association Entreprises des Olonnes



Si la commune des Sables d'Olonne, cœur maritime et urbain, conserve logiquement une nette prééminence en terme d'emplois à l'échelle de l'agglomération et du canton (55% des emplois du canton et ratio emplois/population active fortement positif), le développement économique et démographique des vingt dernières années, comme la refonte des grandes infrastructures de communication ont conduit à une redistribution progressive mais affirmée des pôles d'emplois, industriels, commerciaux et tertiaires sur le territoire.

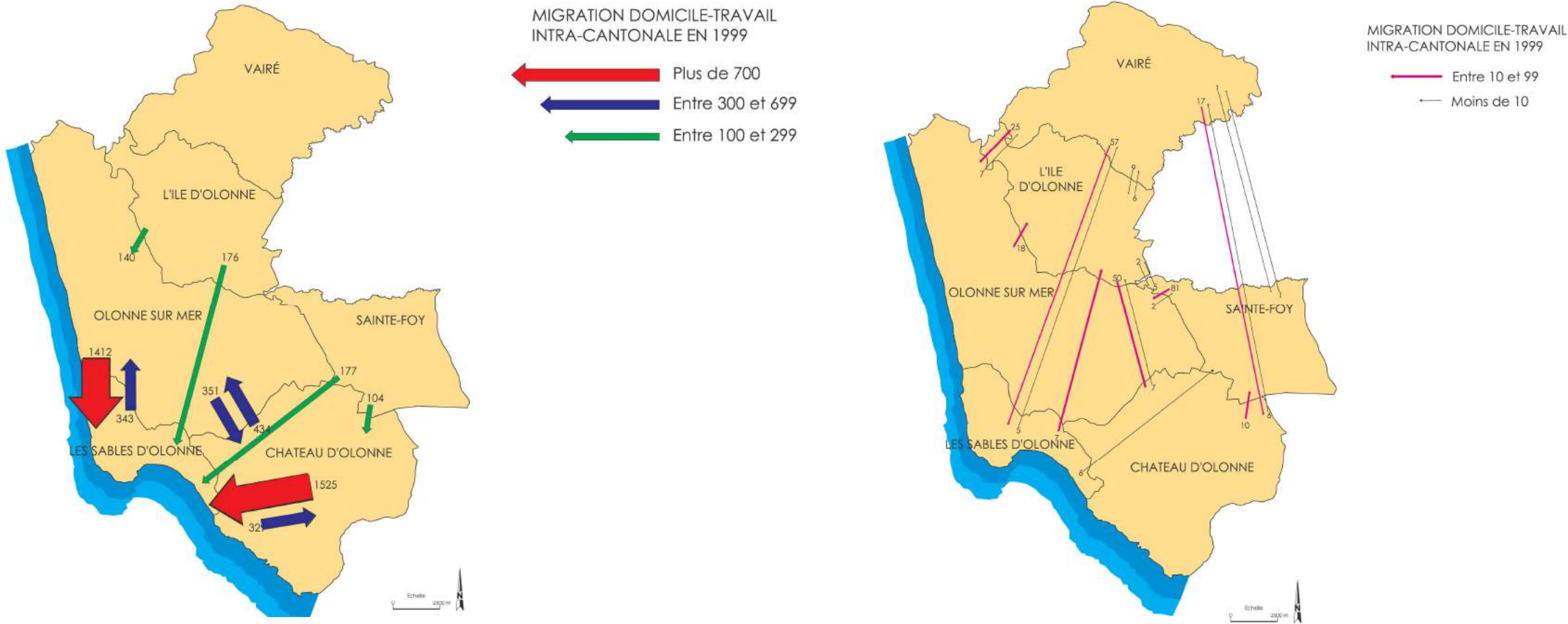
Par leur positionnement, les deux communes limitrophes des Sables d'Olonne, soit Château-d'Olonne et Olonne-sur-Mer, sont celles qui connaissent les progressions les plus vives, même si leurs ratios emplois/ population active respectifs restent inférieurs à 1.

Plus récemment les communes rétro-littorales voient leur bilan s'inverser et singulièrement L'Île d'Olonne, plus modestement Vairé.

Ailleurs le déclin du nombre d'agriculteurs et l'accueil d'actifs travaillant dans l'agglomération des Olonnes ne permet pas d'atteindre un bilan création /disparition d'emplois positif dans les communes retolittorales, mais la poursuite conjuguée du desserrement urbain et de l'amélioration des grandes infrastructures d'une part, le niveau de la pression foncière dans les 3 communes de l'agglomération d'autre part ne peuvent que favoriser la dynamique de développement de l'espace périurbain et rétro-littoral, au sein du canton et même au-delà (pôles périphériques de la Mothe-Achard et de Talmont-Saint-Hilaire).

CANTON DES SABLES D’OLONNE
REPARTITION INTERNE AU CANTON DES MIGRATIONS JOURNALIERES DOMICILE/TRAVAIL EN 1999

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP - fichier « MIG1 » & MIRABEL



CANTON DES SABLES D’OLONNE
CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES ET DES MIGRATIONS JOURNALIERES DOMICILE/TRAVAIL EN 1999

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP - fichier « MIG1 » & MIRABEL

Canton des Sables d'Olonne : Données économiques de Base - 1999 - source : INSEE RGP/MIRABEL						
	population active	emplois	actifs résidant et travaillant sur le territoire	actifs résidant et travaillant sur le territoire en %	entrées (actifs provenant de l'extérieur du territoire)	sorties (actifs olonnais travaillant à l'extérieur du canton)
Commune des Sables d'Olonne	4129	7580	2648	64,13%	4932	1481
Château d'Olonne	4479	3081	1659	37,04%	1422	2820
Olonne sur Mer	3762	2962	1317	35,01%	1645	2445
communes urbaines du canton :	12370	13623	5624	45,46%	7999	6746
Ile d'Olonne	716	230	135	18,85%	95	581
Sainte-Foy	619	107	70	11,31%	37	549
Vairé	357	197	111	31,09%	86	246

2.1.5 Une aire d'influence économique qui s'élargit, des échanges qui s'intensifient avec les pôles économiques et urbains environnants

L'analyse des migrations alternantes journalières en 1999 malheureusement sans actualisation à ce jour, confirme cependant l'ensemble des constats démographiques et économiques précités. Ainsi :

L'intensité graduelle des déplacements journaliers domicile/travail en direction des Sables d'Olonne met nettement en lumière :

⇒ La forte polarisation du territoire autour du cœur de l'agglomération des Olonnes ;

⇒ Un bassin de vie assez compact qui ne dépasse guère (en 1999) les limites du territoire cantonal, même si la commune de St-Mathurin est indiscutablement incluse dans l'aire d'influence et de fonctionnement directe de l'agglomération des Olonnes.

Le développement des déplacements journaliers domicile/travail entre Olonne sur Mer et Château d'Olonne d'une part entre ces deux communes et les communes voisines d'autre part met en évidence :

⇒ L'extension de l'agglomération et une hiérarchisation fonctionnelle nouvelle qui s'opère entre l'hypercentre (centre ville des Sables d'Olonne et port) et de nouveaux pôles économiques d'agglomération qui se développent, en fonction de l'amélioration et de la densité des infrastructures, en sa périphérie immédiate.

38

Les flux domicile/travail s'exerçant en dehors du territoire cantonal, présentés dans les tableaux ci après, restent nettement minoritaires en 1999 même si les échanges avec les cantons périphériques s'intensifient sensiblement et toujours à l'avantage des « entrées » (actifs travaillant dans le canton des sables mais n'y résidant pas), preuves de l'attractivité exercée par le pays des Olonnes.

Cependant, au vu de la rapidité de la croissance économique et démographique du territoire et du desserrement de l'agglomération, confirmée depuis 1999 par les recensements complémentaires et l'analyse du logement, des tendances nouvelles se font jour tandis que de plus anciennes s'affirment, à savoir :

✓ **Une influence grandissante du Pays des Olonnes sur les cantons environnants.** En fonction du positionnement géographique de chacune des communes de l'agglomération des Olonnes, les échanges de populations actives s'effectuent de manière privilégiée avec le canton immédiatement riverain (cas de l'influence de Château d'Olonne sur le canton de Talmont par exemple). En Moyenne près de 30% des entrées s'opèrent avec les cantons limitrophes, ce qui témoigne de l'extension récente de l'aire d'influence du pôle des Olonnes et de l'intensité de son attraction économique -les « entrées » étant nettement supérieures aux « sorties » - .

✓ **Des échanges accrus avec l'agglomération de la Roche sur Yon** et les pôles développés le long de la R.D.960. Cette tendance est nette à Château d'Olonne et à Olonne sur Mer, tant vis-à-vis de la Roche-sur-Yon que de la Mothe-Achard.

✓ **La montée en puissance du pôle industriel et logistique d'Olonne sur Mer** qui génère des entrées et sorties devenues très notables avec la Roche sur Yon, St-Gilles-Croix-de-Vie, la Mothe-Achard ou Talmont-Saint-Hilaire.

✓ **Le développement de petits pôles relais** : L'examen des « flux entrants » à Vairé et l'Île d'Olonne montrent que ces communes ont développé des pôles d'emplois locaux qui commencent à générer des échanges, souvent équilibrés, avec les communes voisines. C'est là un signe d'une dynamique des Olonnes qui tend à se diffuser sur l'ensemble du territoire cantonal.

✓ **L'affirmation des processus de résidentialisation aux Sables d'Olonne** et dans une moindre mesure à Château d'Olonne. En effet autant l'attraction exercée par le pôle d'emplois des Sables d'Olonne est intense sur son canton, autant le rapport « flux entrants / flux sortants » est équilibré ou franchement en faveur des « flux sortants » pour ce qui est des échanges avec la Roche-sur-Yon. Ce constat tend à signifier que la ville des Sables d'Olonne développe, grâce à son cadre, ses équipements et son renom, une fonction résidentielle accrue (résidences principales) qui s'exerce sur une aire géographique élargie et un profil socio-professionnel spécifique (cadres ou professions intermédiaires). Château d'Olonne semble connaître le début d'une évolution similaire en 1999 (référence : relations avec la Roche-sur-Yon). Elle a du s'affirmer depuis.

Relations avec le canton de:

SI-GILLES-CROIX-DE-VIE	SORTIES	ENTRÉES
Château d'Olonne	108	68
L'Île d'Olonne	93	12
Olonnes-sur-Mer	88	238
Les Sables d'Olonne	110	124
Sainte-Foy	16	2
Vairé	41	18

Relations avec le pôle de:

LA ROCHE-SUR-YON	SORTIES	ENTRÉES
Château d'Olonne	275	68
L'Île d'Olonne	43	5
Olonnes-sur-Mer	234	226
Les Sables d'Olonne	208	56
Sainte-Foy	39	2
Vairé	36	1

39

Relations avec le canton de:

LA MOTHE-ACHARD	SORTIES	ENTRÉES
Château d'Olonne	115	117
L'Île d'Olonne	27	17
Olonnes-sur-Mer	106	338
Les Sables d'Olonne	95	184
Sainte-Foy	30	7
Vairé	29	27

Relations avec les autres cantons

AUTRES	SORTIES	ENTRÉES
Château d'Olonne	149	78
L'Île d'Olonne	36	10
Olonnes-sur-Mer	259	338
Les Sables d'Olonne	173	105
Sainte-Foy	53	2
Vairé	27	12

Relations avec le canton de:

TALMONT-SAINT-HILAIRE	SORTIES	ENTRÉES
Château d'Olonne	191	240
L'Île d'Olonne	8	5
Olonnes-sur-Mer	104	445
Les Sables d'Olonne	69	153
Sainte-Foy	58	5
Vairé	4	3

PLUS DE 200
DE 100 A 200
DE 50 A 100
MOINS DE 50

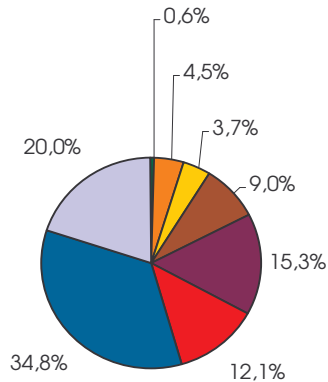
CANTON DES SABLES D'OLONNE

REPARTITION EXTERNE AU CANTON DES MIGRATIONS JOURNALIERES DOMICILE/TRAVAIL EN 1999

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/RGP - fichier « MIG1 » & MIRABEL ↑

2.1.6 Un profil socioprofessionnel qui se singularise progressivement

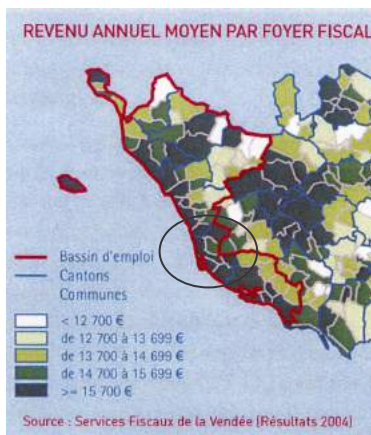
Population de 15 ans ou plus par CSP
CANTON DES SABLES D'OLONNE



CANTON DES SABLES D'OLONNE
REPARTITION SOCIOPROFESSIONNELLE
DE LA POPULATION TOTALE EN 1999

source : Atelier 8 ½ - base : données
INSEE/RGP ↑
Légende ↓

- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises
- Cadres et professions intellectuelles sup.
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers
- Retraités
- Autres sans activité professionnelle



La diversité de l'économie des Olonnes comme sa dominante tertiaire se retrouve dans le profil socioprofessionnel cantonal. Ainsi :

- ✓ les cadres, professions intermédiaires et les employés, représentatifs de l'économie touristique et de services, regroupent près de 62% des actifs (1999) ;
- ✓ les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et les ouvriers composent plus du tiers de la population active (36,74% en 1999) et reflètent le développement de l'économie industrielle et artisanale du canton.

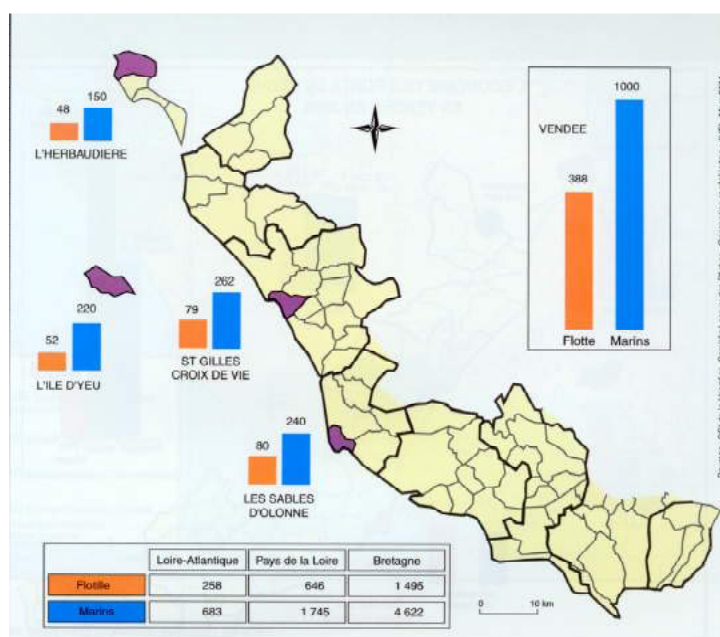
La forte dynamique de l'économie cantonale comme les mutations démographiques infléchissent toutefois de manière singulière l'évolution du profil socioprofessionnel du territoire, autour de **deux paramètres principaux**, que sont :

⇒ **Le poids grandissant des populations retraitées.** Ainsi près de 30% de la population totale en 1999 est composée de retraités, mais cette proportion dépasse 40% au Sables d'Olonne. Conséquence statistique directe de ce processus, le taux de population active global du canton descend en dessous de 40% (39,08% exactement). Il reste cependant proche des moyennes départementales (44,47% en 1999) ou au dessus dans les communes rétro-littorales, singulièrement à Sainte-Foy (taux de population active de 49,7% en 1999). Néanmoins, la diffusion des populations retraitées s'organise désormais sur une aire assez vaste (26,43% de la population de Château d'Olonne, 23 % de celle d'Olonne sur Mer ou 25 % de celle de Vairé), renforçant ainsi une particularité déjà bien marquée auparavant et directement liée à l'attractivité touristique des Olonnes, et plus généralement du littoral.

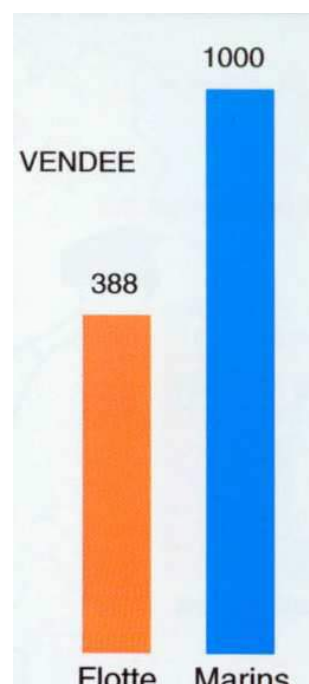
⇒ **Le développement rapide des populations cadres, chefs d'entreprises et professions intermédiaires.** Ce mouvement nettement perçu précédemment, à l'occasion de l'analyse des migrations de la population des logements entre 1990 et 1999, se confirme et s'accélère. Les cadres représentent en effet près de 10% de la population active des Sables d'Olonne en 1999, mais surtout les cadres et les artisans commerçants et chefs d'entreprise réunis regroupent plus de 18% de la population active du territoire avec un gradient marqué, s'étalant de 21% des actifs aux Sables d'Olonne à 9% à Sainte-Foy. Il **s'agit donc bien d'une tendance forte qui souligne les processus de tertiarisation et de « résidentialisation » à l'œuvre sur le territoire.**

L'évolution rapide du pourcentage de foyers imposables ou du revenu net moyen (source INSEE/DGI 2002) constitue une illustration concrète et comparative de ces deux processus majeurs.

LA FLOTTE ET LES MARINS PÊCHEURS VENDÉENS EN 2003



↕ cartographie OESTV - 2003
- base CCI de la Vendée- Comités locaux des pêches- AVEL 2004



	Loire-Atlantique	Pays de la Loire	Bretagne
Flotille	258	646	1 495
Marins	683	1 745	4 622

Nom du port	Capacité	Coût annuel*	Temps d'attente
Lorient-Kernevel et ville	1 000	1 752	2 ans
Quiberon-port Haliguen	1 060	1 771	5 ans
Arzon-port Crouesty	1 432	1 842	7 à 9 ans
La Baule-Le Pouliguen	800	1 587	5 ans
Saint-Gilles-Croix-de-Vie	1 000	1 780	40 ans
Sables-d'Olonne-port Olona	1 080	1 629	3-4 ans
La Rochelle-Minimes	3 600	1 568	3-4 ans
Royan	1 000	1 471	3 ans
Arcachon	2 600	1 282	15-20 ans
Hendaye	841	1 678	1 an

sources : sites internet du Ministère de l'Équipement , d'une part, et de l'hédomadaire « L'Expansion » d'autre part pour ce qui est d'un temps d'attente moyen pour disposer d'une place ainsi que du coût annuel de l'emplacement

→ la capacité sablaise a été portée à 1400 places en 2007 et une zone de plasse de 120 places a été créée dans le bassin « pêche » du port des sables d'Olonne

2.2 - LES FILIERES ECONOMIQUES TRADITIONNELLES ET IDENTITAIRES DU PAYS DES OLLONNES, ET LEURS EVOLUTIONS

2.2.1 Une vocation portuaire et maritime développée mais en mutation

L'activité du port de pêche s'inscrit dans un environnement européen contraignant et fluctuant avec une diminution globale de l'activité qui n'est pas relayée localement par d'autres filières halieutiques ou conchylicoles. Pour autant :

- ✓ le littoral vendéen reste le principal pôle économique lié à la pêche de la région et d'une manière plus globale, de l'ensemble du littoral atlantique au sud de la Loire.
 - ✓ Le port de pêche des Sables d'Olonne, outre son fort impact sur l'identité sablaise, reste le 8^{ème} port de pêche français en valeur des prises débarquées (2004 - source Ministère de l'agriculture et de la Mer - Données OFIMER),
 - ✓ Le port de pêche des Sables d'Olonne se spécialise, à l'instar de l'activité halieutique des Pays de la Loire, sur des prises à forte valeur ajoutée ; ainsi, si le port des Sables d'Olonne se positionne en 14^{ème} place à l'échelle nationale pour le tonnage débarqué (6305 tonnes en 2004), il se situe au 8^{ème} rang en valeur des produits débarqués (25.166.000 euros en 2004) - source Ministère de l'agriculture et de la Mer - Données OFIMER 2004 ,
 - ✓ Il représente un outil économique bien équipé en même temps qu'un vecteur significatif de la filière logistique cantonale.
- En revanche, et malgré la présence du Marais des Ollonnes, l'activité aquacole reste peu développée au regard d'autres secteurs littoraux vendéens ou charentais.

42

Le volume de trafic du port de commerce fluctue entre 400.000 et 700.000 tonnes annuelles avec une pointe ces dernières années en fonction des travaux d'infrastructures, mais également d'une conjoncture agricole favorable et d'un certain renouvellement de trafic (bois, sables, etc.).

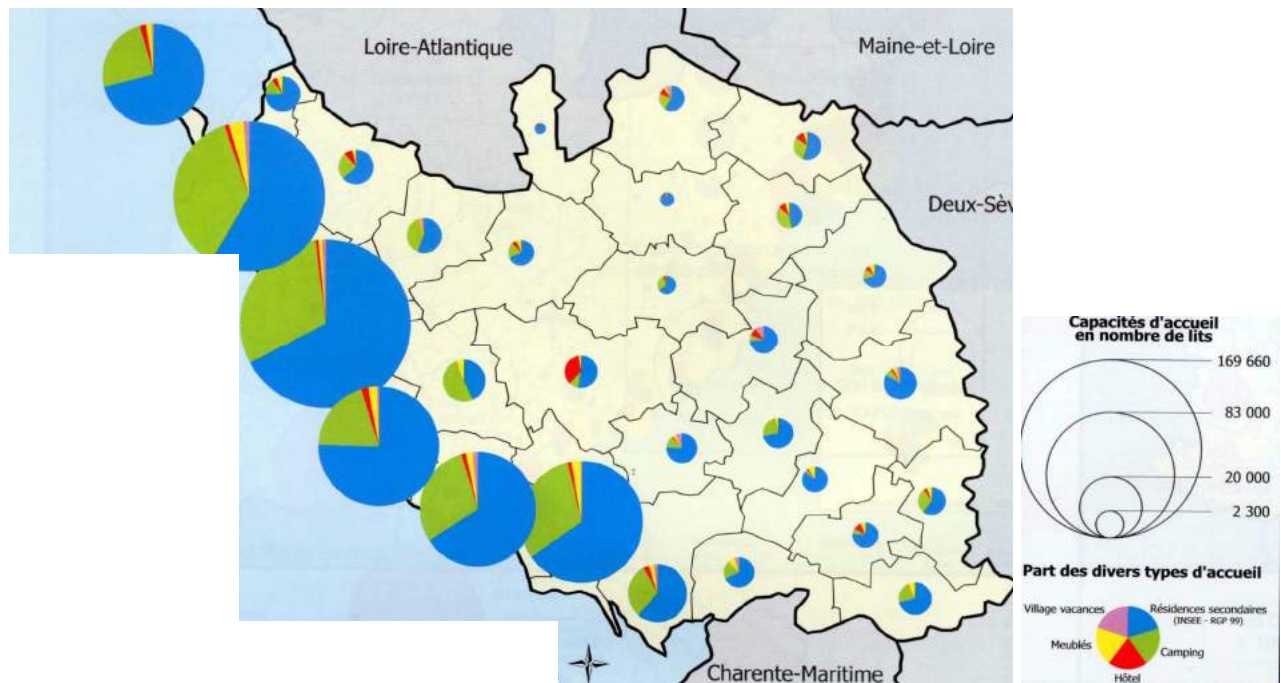
Le trafic reste celui d'un port d'intérêt départemental, dans un contexte physique nettement délimité, faisant face à une concurrence accrue sur le littoral atlantique, notamment du côté de la Rochelle. Pour autant la progression récente du trafic sablais montre que le complexe portuaire assure son rôle à l'échelle du département et s'inscrit jusqu'à ce jour dans le cadre plus général d'un développement lent mais durable du cabotage.

A l'opposé du contexte du port de pêche, l'ensemble de la filière nautique-plaisance a connu un développement remarquable.

Avec ses équipements (*premier pôle de plaisance vendéen*) et l'image portée par le « Vendée-Globe » ainsi que le pôle assez complet de constructions et réparations navales, le port de plaisance des Sables d'Olonne représente un atout déterminant de l'économie locale et de son renom, de même que des niches de développement d'autant plus appréciables que le département demeure le leader de la construction navale de plaisance.

Il reste que l'espace portuaire n'est plus facilement extensible et que l'ensemble de la filière nautique fait l'objet d'une vive concurrence sur la façade atlantique - *diversification tous azimuts à la Rochelle, avec notamment la création d'un port à yachts, doublement des capacités d'accueil à Arcachon, développement des activités liées à la croisière à Bordeaux, spécialisation sports de glisse en Pays Basque, etc-*

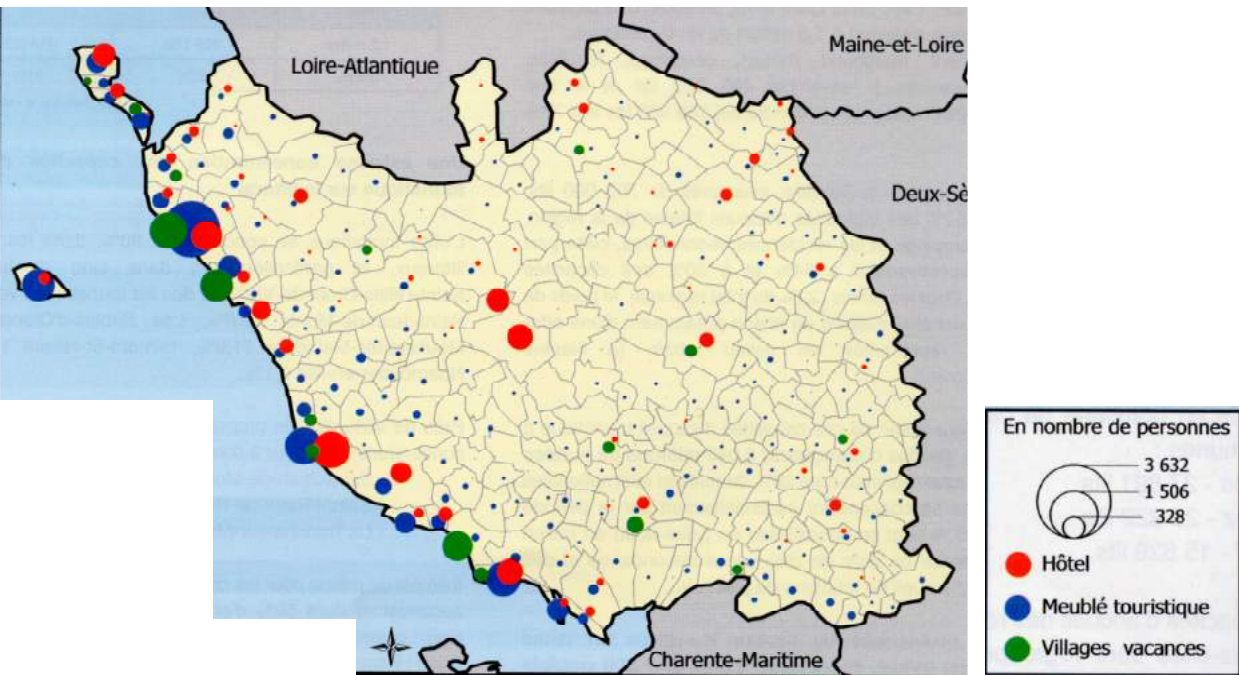
LES CAPACITÉS D’ACCUEIL TOURISTIQUE TOTALES EN 2003
en nombre de lits



base : Données 2003 de la Préfecture de la Vendée et INSEE/RGP 1999 pour les résidences secondaires
cartographie OESTV – 2003 ↑

Comparaison des capacités de l'hôtellerie, de L'hôtellerie de plein air et des résidences secondaires à l'échelle du département de la Vendée - source INSEE 2005					
	Vendée	canton		Les Sables d'Olonne	
	en v.a	en v.a	en %	en v.a	en %
Hotellerie					
nombre d'hôtel classées et non classées	185	26	14,05%	26	14,05%
nombre de Chambres en hôtels classées et non classés	4230	695	16,43%	695	16,43%
dont nombre de chambres en 2*	2648	407	15,37%	407	15,37%
dont nombre de chambres en 3 *	778	209	26,86%	209	26,86%
Hotellerie de plein air :					
nombre de campings	344	21	6,10%	2	0,58%
nombre d'emplacements	56147	4823	8,59%	490	0,87%
dont nombres demplacements en 3 *	16872	1453	8,61%		0,00%
dont nombre d'emplacements en 4*	19768	2233	11,30%	490	2,48%
nombre de résidences secondaires (INSEE 1999)	95119	12643	13,29%	9218	9,69%
population totale (SDC)	539664	42679	7,91%	15532	2,88%

LES CAPACITÉS D’ACCUEIL DES HOTELS, MEUBLÉS TOURISTIQUES ET VILLAGES DE VACANCES EN 2003



base : Données de la Préfecture de la Vendée
cartographie OESTV – 2003 ↑

Canton des Sables d'Olonne Evaluation du receptif touristique - Hebergement - Actualisation 2005			
	Les Sables d'Olonne		canton
	en v.a	en %	
Hotellerie :			
nombre d'hôtel classées et non classés	26	100,00%	26
nombre de Chambres en hôtels classées et non classés	695	100,00%	695
dont nombre de chambres en 2*	407	100,00%	407
dont nombre de chambres en 3 *	209	100,00%	209
Hotellerie de plein air :			
nombre de campings	2	9,52%	21
nombre d'emplacements	490	10,16%	4823
dont nombres demplacements en 3 *		0,00%	1453
dont nombre d'emplacements en 4*	490	21,94%	2233
nombre de résidences secondaires (INSEE 1999)	9218	72,91%	12643
résidences de tourisme :			
en nombre de résidences	3	33,33%	9
en nombre d'appartements	180	46,15%	390
villages vacances (nombre de chambres)		0,00%	19
Chambres d'Hôtes (en nombre de chambres)	2	3,03%	66
gîtes ruraux			0
meublés et location (appartements)	1500	93,23%	1609

source INSEE tourisme 2005 et FNOTSI 2005

2.2.2 Un pôle touristique de grand renom dont la capacité d'accueil évolue peu d'un point de vue quantitatif

L'ensemble des indicateurs touristiques présentés ci-avant, comme ceux récemment mis à jour par l'Etude « Audencia » et l'étude AFIT, à la demande de la commune des Sables d'Olonne, souligne une activité dynamique et à fort impact, avec des effets d'entraînement déterminant sur l'économie locale :

- ✓ 400 entreprises oeuvrent directement dans la filière touristique et 900 entreprises sont indirectement concernées par le tourisme ;
- ✓ 5600 emplois (dont 3400 permanents) ;
- ✓ 140 millions d'euros de chiffre d'affaires direct plus 320 millions d'euros de chiffre d'affaires indirect estimés ;
- ✓ Croissance du chiffre d'affaires touristique global entre 2001 et 2003 estimés à +16%

Indiscutablement l'économie touristique reste bien la « locomotive » de l'économie cantonale. L'évolution de la dynamique du territoire présente toutefois un bilan assez contrasté autour de trois thématiques principales :

- ✓ **Une capacité d'accueil importante mais qui n'évolue guère d'un point de vue quantitatif** et qui connaît des évolutions profondes avec une nette diminution de la capacité de l'hôtellerie de plein air et une forte augmentation concomitante de l'offre en résidences secondaires ou en emplacements de campings loués à l'année (28% des emplacements du canton en 2005 - source INSEE -).

Cette dynamique duale semble tenir à un redéploiement progressif de la fréquentation (pointe estivale plus courte et mi saison amplifiée) lié à la valorisation continue d'un « hinterland » régional (*: aire d'influence et de chalandise touristique)

L'hôtellerie de plain air reste toutefois très développée à l'échelle du canton (8,59% des emplacements offerts en Vendée - source INSEE 2005) avec une évolution très notable vers le moyen et haut de Gamme (3 et 4 étoiles) et une répartition assez large sur le territoire (toutes les communes ont des campings sauf Sainte-Foy). De même l'hôtellerie, concentrée aux Sables d'Olonne, reste l'un des points forts de l'offre cantonale (14% de l'offre départementale) et son évolution qualitative est très prégnante même si l'agglomération n'offre actuellement aucun réceptif « 4 étoiles », pas plus que d'hôtellerie de chaîne.

44

Canton des Sables d'Olonne Evaluation du receptif touristique - Hébergement - Actualisation 2005 - capacité d'accueil				
	canton		dont : Les Sables d'Olonne	
	données brutes	capacités	données brutes	capacités
Hôtellerie (x2) :				
nombre de Chambres en hôtels classés et non classés	695	1390	695	1390
Hôtellerie de plein air (x3,5) :				
nombre d'emplacements	4823	14469	490	1715
résidences de tourisme (x3) :				
en nombre d'appartements (x3)	390	1170	180	540
villages vacances (nombre de chambres - x3)	19	57		
Chambres d'Hôtes (en nombre de chambres - x2)	66	132	2	4
gîtes ruraux (x5)	0		0	
meublés et location (appartements x3)	1609	4827	1500	4500
sous total lits banalisés	7602	22045	2867	8149
nombre de résidences secondaires (estimation au 01.01.04 - x3)	12780	38340	9218	27654
sous total lits banalisés + résidences secondaires	20382	60385	12085	35803
coefficient d'accueil familial (INSEE 1999)				
nombre de résidences principales x 0,4)	8780	8780	3640	3640
total capacité d'accueil	29162	69165	15725	39443

Le tableau ci contre récapitule, par types, les infrastructures d'accueil touristiques et procède à un calcul de capacité d'accueil s'appuyant sur les coefficients utilisés par l'INSEE dans le cadre de l'Inventaire communal

Ainsi pour l'hôtellerie figure le nombre de Chambres et la capacité d'accueil maximale calculée sur la base d'un coefficient multiplicateur de 2 indiqué en colonne gauche (x2)

Si l'on ajoute la capacité d'accueil maximale des « infrastructures » existantes sur le territoire à la population résidente l'on obtient une population maximale théorique en période de haute saison touristique de près de 120000 résidents (canton)

✓ **Une qualification globale de l'offre d'hébergement, de restauration et d'animation mais dans un contexte où le développement des lits « commercialisables » reste insuffisamment affirmé** par rapport à la plupart des grandes stations du littoral atlantique (*Royan, Arcachon, la Baule*).

Les résidences de tourisme et les villages de vacances plus ou moins thématiques restent également et comparativement peu présents sur le littoral des Olonnes, même si l'offre locale s'est étoffée ces dernières années, notamment à Château d'Olonne (*205 appartements en résidences de tourisme et villages de vacances en 2005 - source FNOTSI*).

Restent les meublés, nombreux, spécialement aux Sables d'Olonne (*environs 1500 en 2004 - source OTSI*), mais qui sont statistiquement mal cernés, notamment vis-à-vis du parc de résidences secondaires. Le développement des gîtes et chambres d'hôtes est patent, essentiellement pour les chambres d'hôtes, notamment dans l'agglomération et particulièrement à Château d'Olonne. Ailleurs, et notamment dans les communes rétro-littorales, les capacités d'hébergement (hors les résidences secondaires) se développent progressivement mais selon un rythme comparativement lent au regard de nombre des pays ruraux ou rétro-littoraux vendéens.

De ce point de vue la différenciation avec le Pays de Monts s'accroît et **la faible fréquentation étrangère en est un témoin fiable** (7% des nuitées en 2004). Ainsi, même s'il est quelque peu artificiel de séparer l'offre touristique des Olonnes de celle du Talmondaïs (*de Port-Bourgenay notamment*), seul l'équipement hôtelier reste un trait réellement singulier de l'offre sablaise au sein du littoral vendéen, mais dans des proportions qui restent moyennes par rapport au littoral français dans son ensemble.

✓ **Une image et un renom touristiques qui restent très prégnants**, favorisés par les évènementiels qui rythment la vie Sablaise, spécialement le « Vendée-Globe » et par des potentiels particulièrement diversifiés, sur un territoire, somme toute, restreint -*balnéaire, maritime, culturel urbain, nature, rural* -

De ce point de vue, tant les espaces naturels et leur qualité, que l'identité maritime et balnéaire ou que le fait urbain et l'éventail des équipements culturels sportifs et de loisirs présents (référence chapitre 4), **portent des capacités de développement d'autant plus fortes qu'elles sont complémentaires et unifiées autour d'un nom et d'un point focal : « Les Sables d'Olonnes ».**

Toutefois, la récente étude de l'AFIT met notamment en lumière des contraintes et faiblesses, et en premier lieu une structure de l'hébergement marquée par la prédominance des résidences secondaires et la faiblesse du secteur hôtelier 3 ou 4 étoiles ainsi que des résidences de tourisme. Ceci entraîne une fréquentation extra-régionale et singulièrement étrangère particulièrement, faible, si on la compare aux autres grandes stations de la côte atlantique

Les autres points faibles recensés tiennent :

- ✓ à la perception d'une destination uniquement balnéaire,
- ✓ à une destination souvent considérée comme surfréquentée et peu à la mode,
- ✓ à un taux d'insatisfaction grandissant quant à la circulation, au cadre de vie et aux animations,
- ✓ à une clientèle familiale, assez âgée, à revenus stagnants.
- ✓ à une organisation touristique floue pouvant conduire à une dissolution des moyens et à une perte d'efficacité des actions entreprises.

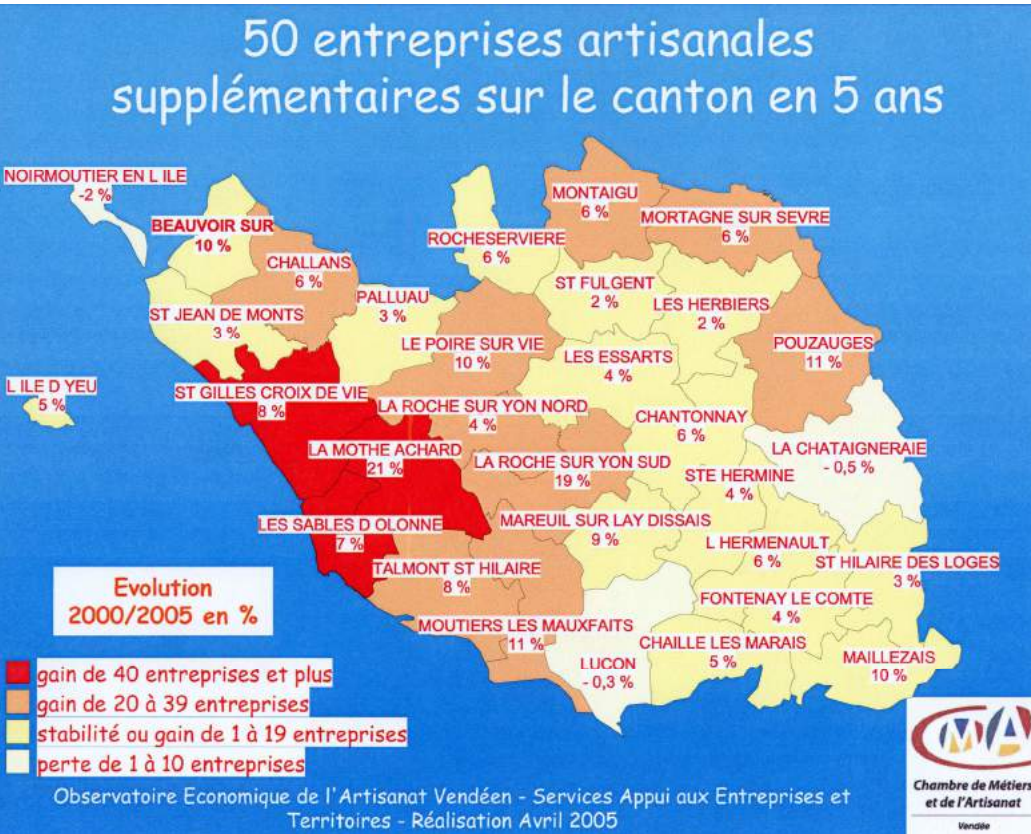
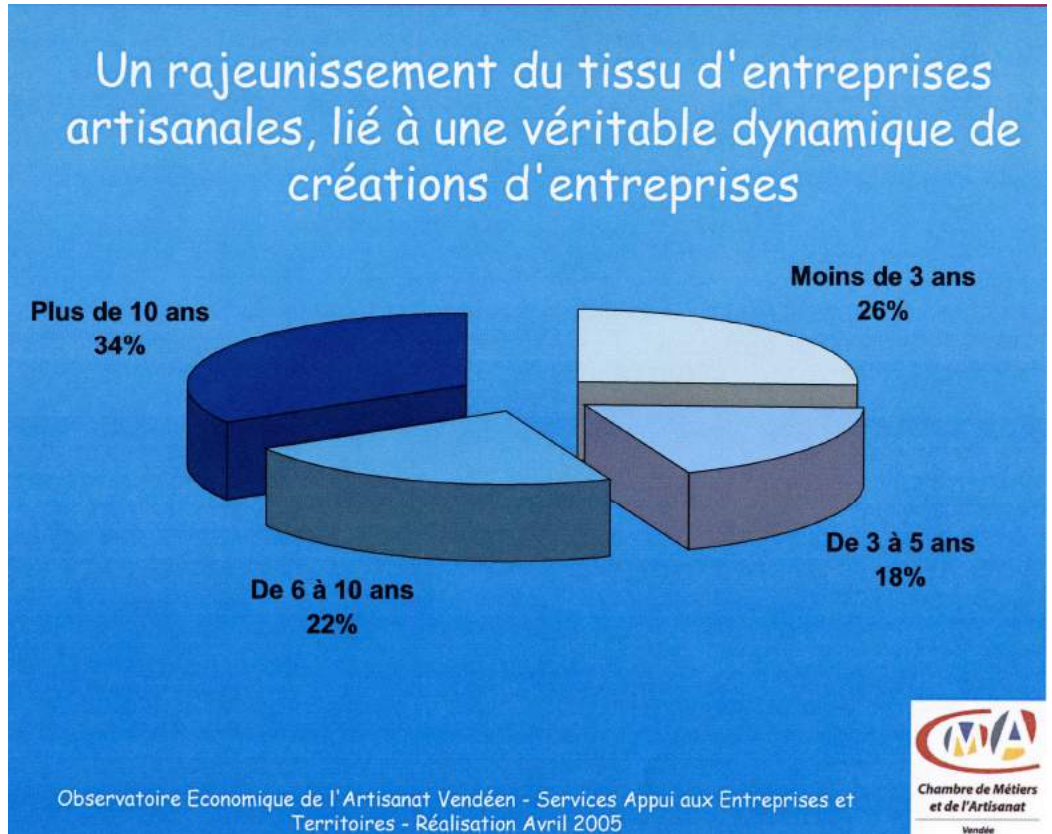
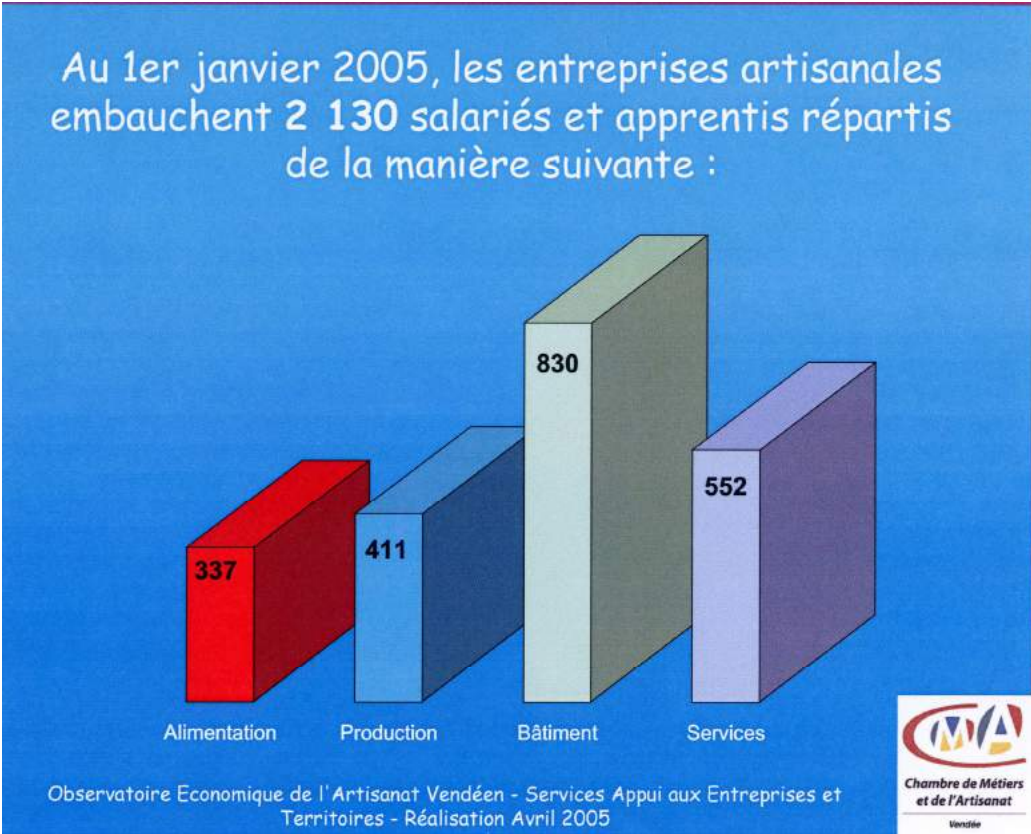
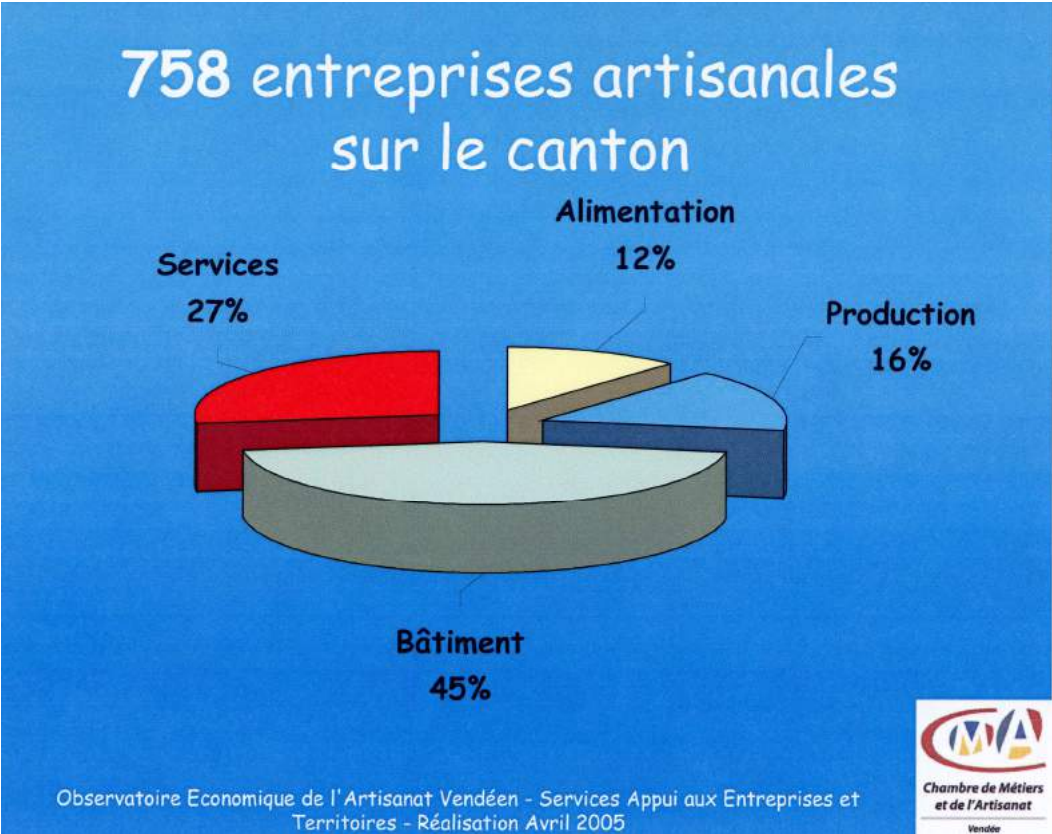
Pour autant :

- ✓ L'attrait des plages, de la baie, d'un climat annonçant le sud et d'un port et d'une ville autant que d'une station,
- ✓ Les loisirs et les activités nautiques comme l'excellent taux d'équipement du canton,
- ✓ un secteur professionnel dynamique et des capacités d'hébergement fonctionnant ou pouvant fonctionner pour l'essentiel à l'année,
- ✓ Une évènement-phare : le Vendée globe et une notoriété forte et en hausse,
- ✓ Une accessibilité renforcée, élargissant la zone de chalandise touristique des Olonnes,

Tous ces éléments constituent des leviers majeurs au développement et au renouvellement du pôle touristique cantonal et ce faisant, à la mise en valeur de la dynamique économique locale.

LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ÉCONOMIE ARTISANALE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE EN 2005

source :Chambre des Métiers de la Vendée – Observatoire Economique de l'Artisanat Vendéen – Service Appui aux Entreprises et Territoires – Avril 2005



2.2.3 L'Artisanat : une base économique diversifiée et en rapide renouvellement

L'ensemble des indicateurs récents transmis par la Chambre des Métiers de la Vendée souligne le poids et la dynamique de l'artisanat sur le territoire et notamment :

✓ la densité du tissu artisanal du canton en deuxième position à l'échelle départementale, après Saint-Gilles-Croix-de-Vie, pour le nombre d'entreprises artisanales *758 entreprises - 2620 personnes occupées dont 450 chefs d'entreprises individuelles en avril 2005 -* ;

✓ la diversité des activités représentées et des emplois offerts, même si le secteur de la construction prédomine *(45% des entreprises, 40% des emplois de la filière artisanale en 2005)* ;

Une nette concentration des entreprises artisanales dans l'agglomération des Olonnes - *88% des entreprises sont réparties dans les communes de Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Les Sables d'Olonne (accueillant à eux seuls 34,3% des entreprises artisanales du canton en 2005)* -

✓ la dynamique de l'économie artisanale, marquée depuis 2000 tant par la création d'entreprises nouvelles *(gain net de 50 entreprises entre 2000 et 2005)* que par le renouvellement continu du tissu artisanal *(34% des entreprises ont plus de 10 ans d'existence, 26% moins de 3 ans)*, en partie liée à la structure par âge des artisans *(37% des chefs d'entreprises ont plus de 50 ans en 2005 dont 43% pour les chefs d'entreprises de services)*.

De fait l'artisanat s'affiche comme l'une des bases solides de l'économie des Olonnes, dans un contexte à forte synergie, où réseaux et filières s'étoffent. L'évolution croissante du nombre de salariés de l'artisanat *(25% des entreprises artisanales ont entre 3 et 9 salariés en 2005, 7% plus de 10)* met en perspective un mouvement d'ensemble de l'économie des Olonnes de confortation et de développement croisé qui soulignent un saut quantitatif et qualitatif, au demeurant et également bien marqué à l'échelle de la démographie cantonale.

48

Sans doute la croissance de la filière artisanale est-elle très centrée sur le seul secteur de la construction *(80% des emplois créés entre 2000 et 2005)*, avec une « pérennité » des entreprises plus faible que la moyenne départementale *(taux de « survie » à 5 ans de 50% dans le canton,, conforme à la moyenne nationale)* mais le bilan général de l'artisanat est positif et représentatif de la dynamique économique d'ensemble du canton dont la progression quantitative et qualitative est remarquable, même si elle n'est pas unique sur le littoral vendéen *(pôle nautisme et artisanal de St-Gilles-Croix de Vie notamment)*.

En terme de répartition spatiale des créations d'entreprises artisanales, point toutefois une nouvelle tendance marquée par un tassement des installations dans le cœur urbain dense de l'agglomération et une dynamique de création renforcée en périphérie immédiate. Si ce mouvement s'inscrit logiquement en parallèle du desserrement urbain il semble également se référer à l'évolution rapide du coût du foncier dans l'agglomération centrale (Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne sur Mer). De ce point de vue la relative importance des chefs d'entreprises âgées de plus de 50 ans laissent penser à des mutations possiblement accélérées à terme.

L'AGRICULTURE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE - DONNÉES D'ENSEMBLE RETROSPECTIVES

Source : Chambre d'Agriculture de la Vendée - RGA 2000

CANTON DES SABLES D'OLONNE	
Nombre d'exploitations	196
dont nombre d'exploitations professionnelles	89
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants (nombre de personnes)	227
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	304
Nombre total d'actifs sur les exploitations	227
Superficie agricole utilisée des exploitations (en ha)	6034
Terres labourables (en ha)	5350
Superficie toujours en herbe (en ha)	731
Nombre total de vaches	2580
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	387

L'AGRICULTURE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE EN 2005

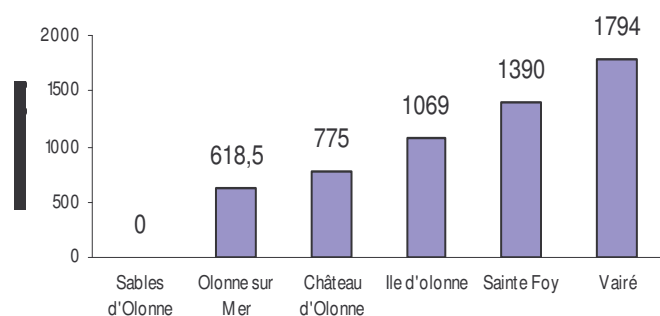
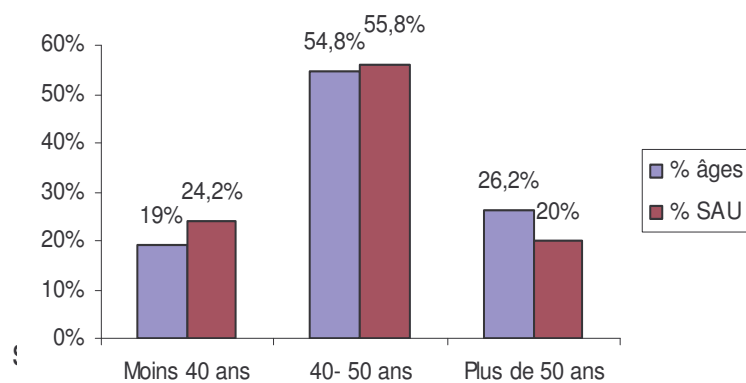
Source : Chambre d'Agriculture de la Vendée - actualisation 2005

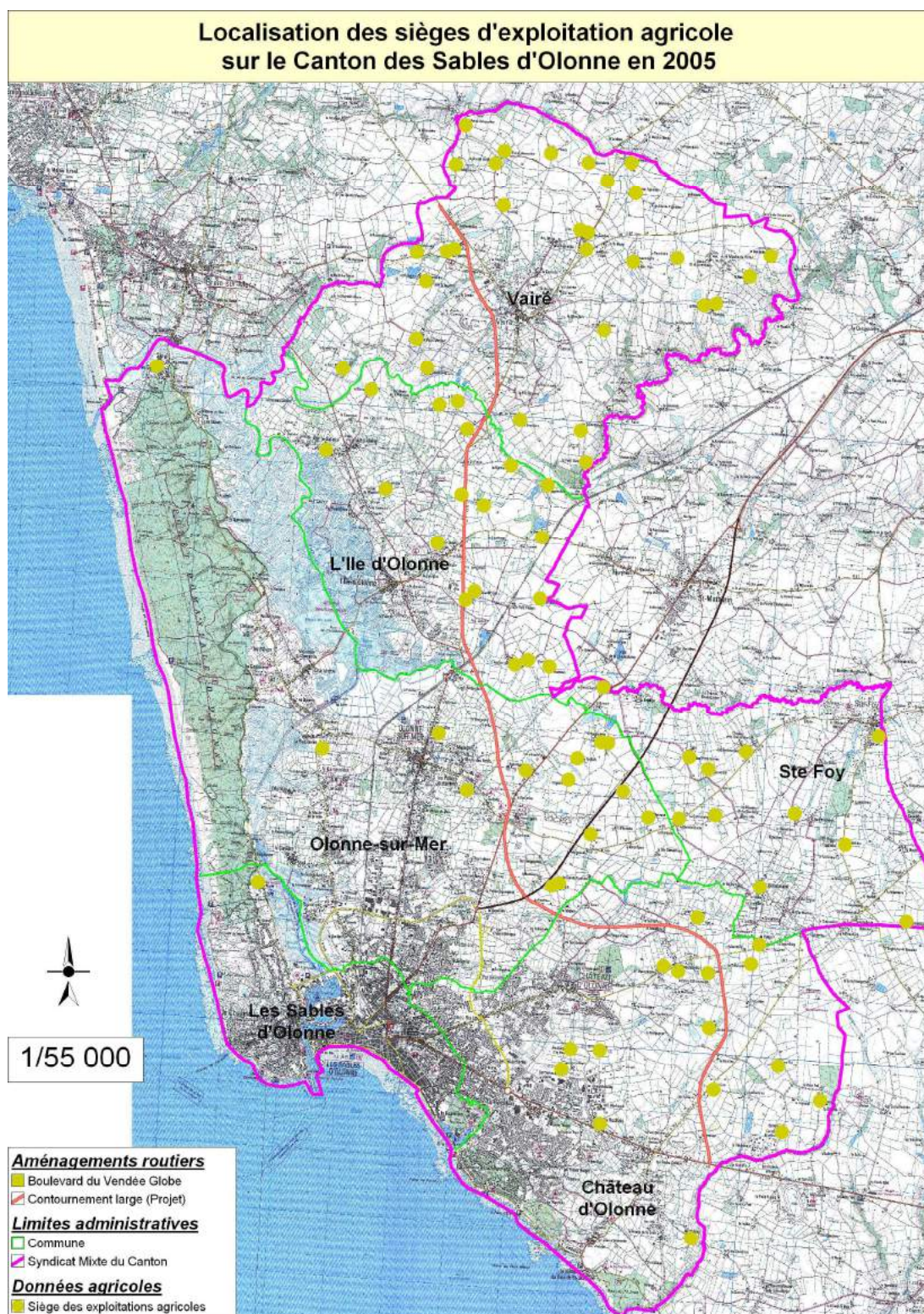
Caractéristiques générales - réactualisation 2005

	Siège dans commune	Siège hors commune	Pas de siège
Nombre d'exploitations	71	6	6
Pourcentages	86%	7%	7%

49

Age des exploitants agricoles et SAU correspondante - réactualisation 2005





Sources : Scan 25 (IGN), Cadastre (DGI), POS, PLU.

Réalisation : LD, SM, Novembre 2005.

↑ source : Chambre d'agriculture de la Vendée - données actualisées en 2005

2.2.4 L'agriculture :

Une activité qui reste dynamique et bien représentée sur le territoire

Le nombre d'exploitations agricoles sur le canton entre 1988 et 2000 (-49,39%) connaît un rythme de diminution supérieur aux moyennes départementales. Toutefois le contexte est très varié selon les communes.

Deux indicateurs permettent de définir plus précisément, au-delà des simples évolutions du nombre d'exploitations, la dynamique de l'économie agricole des communes du canton. Ainsi :

Le ratio entre les exploitations professionnelles et le nombre total des exploitations souligne le « degré de professionnalisation » de l'économie agricole, lequel est confirmé par une superficie moyenne des exploitations élevée.

Sous cet angle les deux communes de Sainte Foy et Vairé conservent une économie agricole dynamique et durable, même si la concentration des exploitations a été forte à Sainte-Foy alors qu'à Vairé le maillage des exploitations est plus dense avec une diversification des productions plus grande.

Ailleurs les structures agricoles apparaissent plus figées face aux évolutions économiques et urbaines, avec une proportion assez forte d'exploitants pluri-actifs, en 2000 comme en 2005.

Olonne-sur-Mer, qui dispose d'un territoire assez vaste, présente un contexte intermédiaire mais nettement différencié entre le nordet l'est du territoire et les abords du Marais.

Depuis 1979, les exploitants agricoles des communes rétro-littorales du canton subissent un vieillissement dans l'ensemble moins accentué que dans les communes vendéennes à façade maritime. Ce constat se vérifie particulièrement pour Sainte-Foy et Vairé qui ont une majorité d'exploitants de moins de 55 ans en 2000.

51

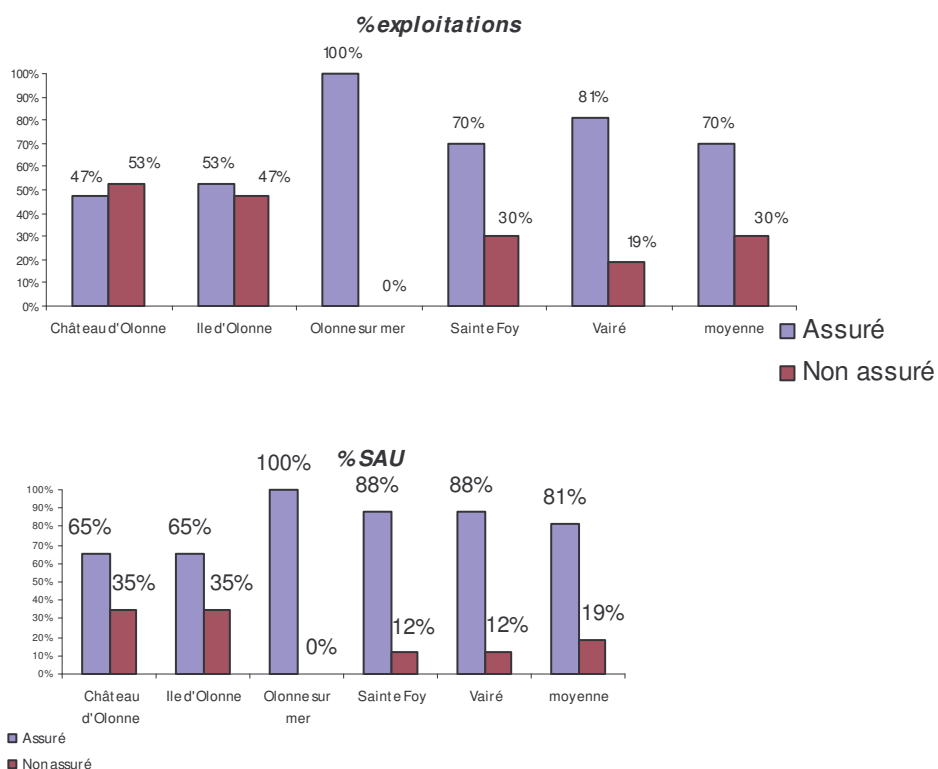
Le constat en 2005 réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vendée et retranscrit in extenso ci-après, reste voisin de celui visualisé en 2000 avec un rythme de diminution du nombre des exploitations agricoles qui s'est nettement ralenti, tout au moins pour ce qui concerne les « exploitations professionnelles ».

De fait, et en dépit du rapide développement économique et urbain, la superficie agricole utilisée reste très significative (6034 hectares en 2000, 5646 hectares en 2005).

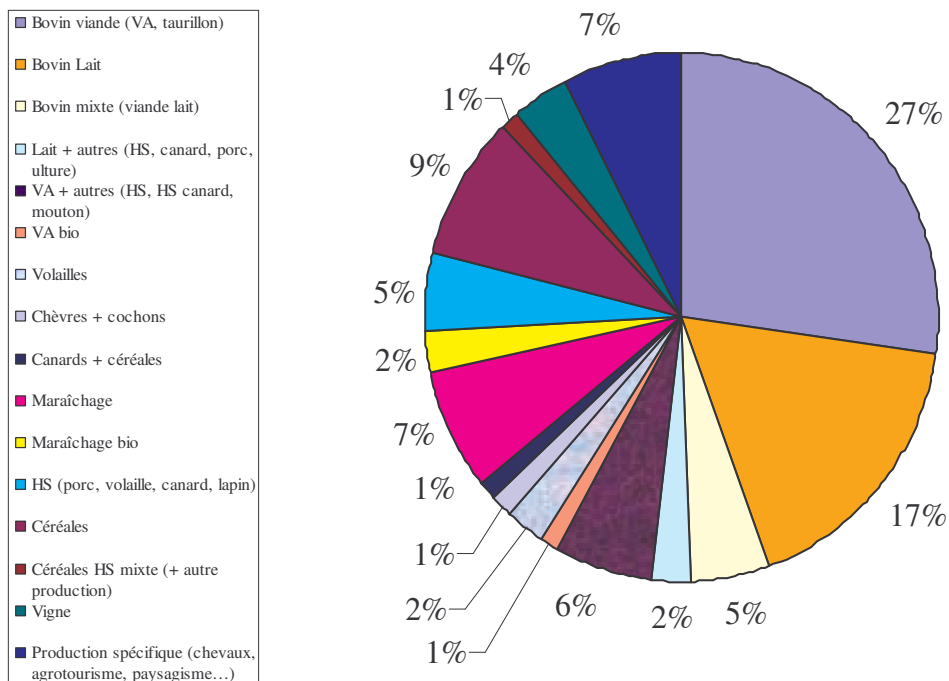
De même :

- ✓ La structure par âges des exploitants agricoles demeure équilibrée avec un renouvellement global de la population active agricole satisfaisant ;
- ✓ la proportion des exploitants n'ayant pas de succession assurée, telle que visualisée page suivante se maintient à un niveau modéré, avec toutefois de fortes variations entre les communes. *Notons à ce titre que ce dernier paramètre doit être considéré avec une certaine prudence.*

Succession des exploitants



Principales productions



L'agriculture locale était encore basée en 1979 sur la polyculture, mêlant les productions de céréales, de blé tendre, de maïs, les prairies temporaires, les surfaces toujours en herbe, la vigne ainsi que la culture maraîchère (fleurs et légumes), selon une répartition des exploitations plutôt homogène au sein du canton.

Entre 1979 et 2000, la culture maraîchère et la vigne ont fortement régressé.

Pour autant, si la viticulture apparaît durablement diminuée en 2005, le canton conserve une réelle diversité de productions agricoles, toujours basées sur une dominante de l'élevage bovin » (> 50 %), avec quelques élevages « hors sols » spécialisés (5%).

Le maraîchage, un temps nettement déclinant, reste présent à Olonne sur Mer et l'île d'Olonne (*respectivement 38% et 13% des exploitations en 2005*).

L'on observe également une réelle adaptabilité des exploitations sur des « niches » d'activités spécifiques avec notamment en 2005 6 exploitations orientées « tourisme paysage », dont 3 élevages équin, et 3 exploitations biologiques (2 en maraîchage et 1 en « vaches allaitantes »).

Les tendances évolutives : Une nette différenciation entre l'Est et l'Ouest du territoire

Si l'on en juge par les données concernant la succession des exploitations (tableaux, page 52) qu'il convient d'envisager avec une certaine prudence prospective, le renouvellement des exploitations paraît à ce jour convenable et susceptible d'assurer, au travers une aggrandissement des exploitations (dessalement), la pérennité d'une activité agricole cantonale.

Sur cette base, apparaît également un processus de différenciation assez nette les communes de la frange littorale et maraîchine et les communes du plateau. Cette tendance, nettement perceptible dès 1979, se matérialise au travers d'une limite qui suit peu ou prou le front urbain (proche de la voie routière de contournement), et qui sépare:

53

★ Les Zones littorales et urbanisées : Présentant un avenir agricole moins assuré, malgré la présence du maraîchage, de la vigne, et la montée en puissance de la pluriactivité (avec une spécialisation vers l'agri-tourisme).

★ Les Zones rétro-littorales y compris l'Est de l'île d'Olonne, d'Olonne/Mer, et de Château d'Olonne qui présentent :

- Des exploitations où l'élevage bovin prédomine, qui vivent de l'agriculture et qui se renouvellent ;
- un réseau agricole ne nécessitant pas le recours à la pluriactivité (en lien avec St-Mathurin et les cantons voisins) ;
- le maintien global du nombre d'exploitants agricoles depuis le dernier recensement.

Cette zone concentre la très grande majorité de la SAU du canton et renouvelle bien son agriculture (*12 % seulement des exploitants de Vairé et Ste-Foy n'auraient pas de succession assurée au moment précis de la réactualisation*).

Pour autant, l'impact du foncier, au travers l'élévation de son coût, conduit à ce que l'agriculture, seule, ne puisse résister à la pression foncière, sachant que le prix du foncier agricole est nettement inférieur aux autres utilisations potentielles des terrains. Cette considération, déjà très sensible en zone littorale, tend progressivement à se répandre dans l'espace rétro-littoral, d'où la nécessité de « tenir » le foncier grâce à une politique spécifique à mener de concert et en soutien avec la SAFER.

Dans ce contexte 3 objectifs majeurs apparaissent prioritaires :

1. Garder au canton une identité rurale complémentaire à celle de l'agglomération. Ceci suppose :

- ✓ De maintenir un tissu agricole vivant, qui réponde aux enjeux du territoire :
 - Production alimentaire de masse et valorisation de niches / potentiel touristique,
 - Polyculture et production bovine pour valoriser les vallées, vallons, l'écosystème bocager et le paysage du territoire,
 - Tradition maraîchère,
 - Viticulture résiduelle,
 - Création d'activités agricoles marchandes non conventionnelles
 - Agro-tourisme : chevaux, gîtes, horticulture
 - Services pour la collectivité : exemple traitement des déchets verts ou déchets agricoles.
- ✓ De prendre en compte le fort potentiel d'avenir de l'agriculture et la ressource rare que constitue le foncier agricole, un véritable « or vert » à préserver :
 - Nouveaux enjeux économiques et environnementaux pour l'agriculture en plus de la production alimentaire,
 - Production agricole de masse non alimentaire (dans 30 ans 30% ??),
 - Energie, biens biodégradables, santé.
- ✓ De ne pas choisir un scénario du « laisser faire l'évolution » en tenant compte de la fragilité foncière du secteur agricole : utiliser un observatoire de l'habitat ou le S.I.G du Syndicat Mixte pour suivre l'évolution.

54

2. Sécuriser et protéger l'espace foncier agricole situé notamment au-delà de la voie de contournement de l'agglomération. Cela entraîne :

- ✓ Un scénario volontariste qui pourrait s'appuyer sur 3 piliers au niveau du SCOT :
 - Zone agricole protégée (foncier gelé pour des activités autre que l'agriculture)
 - Projet urbain : logique de densification et de remplissage des dents creuses qui limite au mieux la consommation d'espaces agricoles.
 - Appui à un projet de développement local valorisant l'agriculture locale et l'identité rurale du territoire.

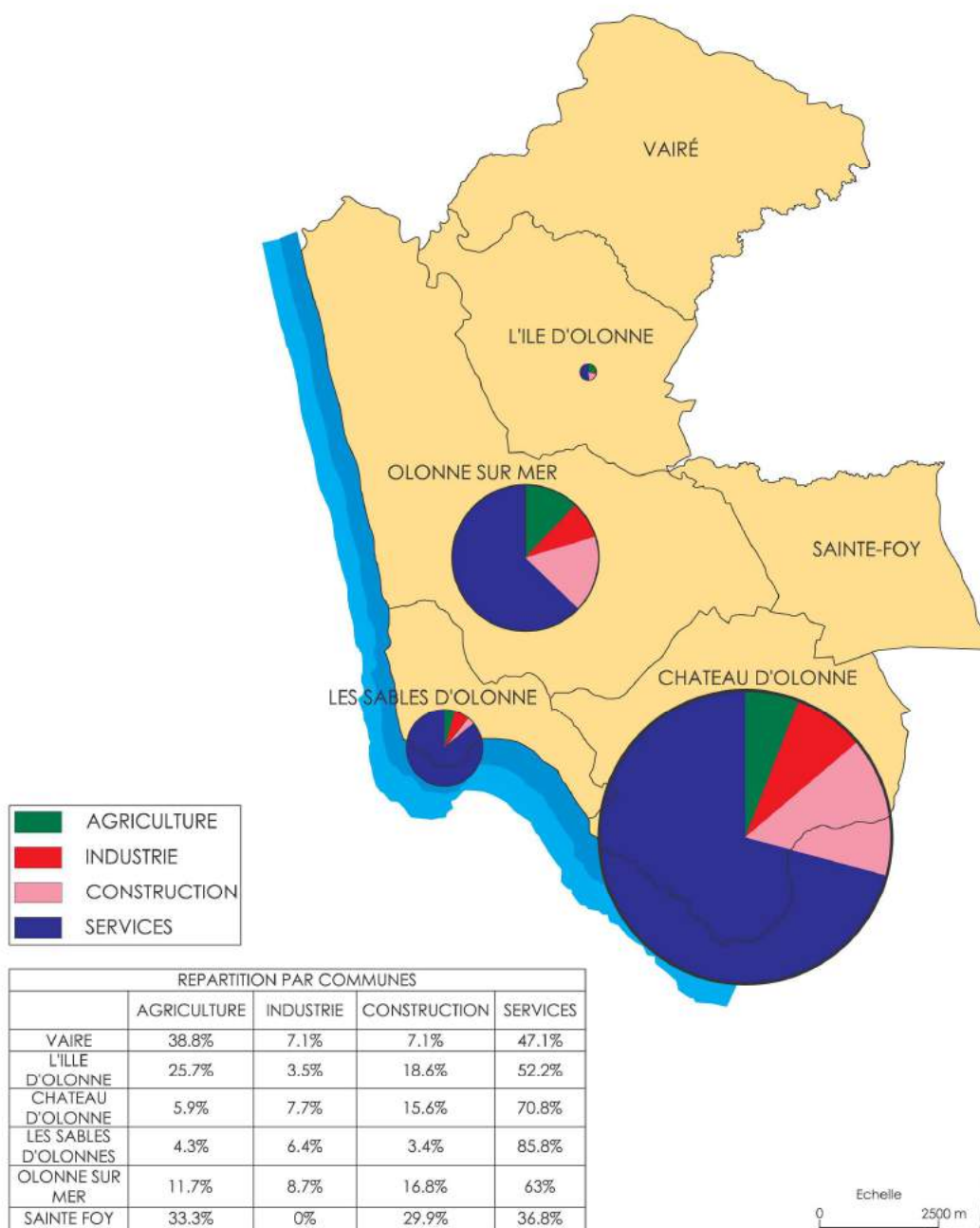
3. Anticiper et gérer l'évolution foncière. Cette démarche suppose :

- ✓ Un partenariat possible avec les acteurs agricoles, la Chambre d'Agriculture, pour utiliser les réserves foncières des exploitations sans successeurs pour compenser les éventuelles pertes foncières d'exploitation en activité (pour cause de projets urbains) ; la SAU potentiellement disponible en réserve foncière approche actuellement de 1 000 ha.

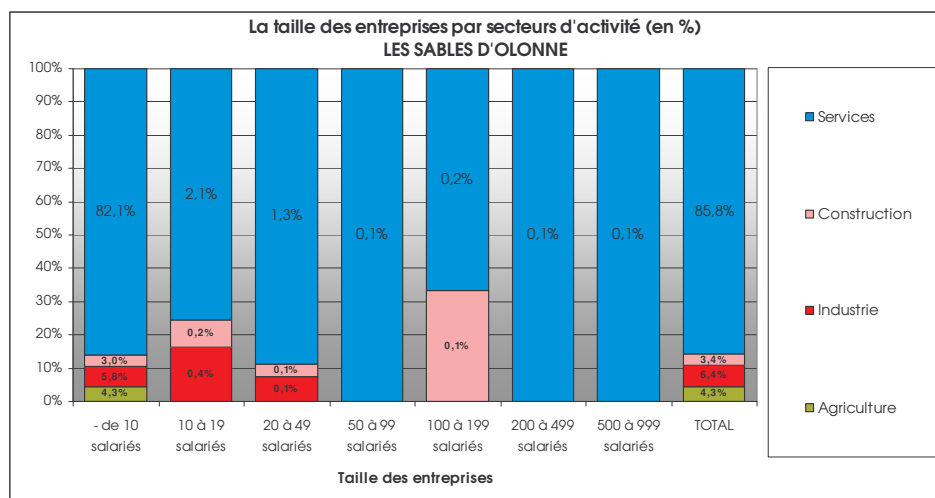
CANTON DES SABLES D'OLONNE

TPOLOGIE COMPARÉE DES ENTREPRISES, SELON L'ACTIVITÉ, DANS LE CANTON DES SABLES D'OLONNE EN 2004

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE - 2004



2.2.5 Eléments synthétiques d'analyse par communes



LES SABLES D'OLONNE

1795 entreprises
recensées en 2004 :

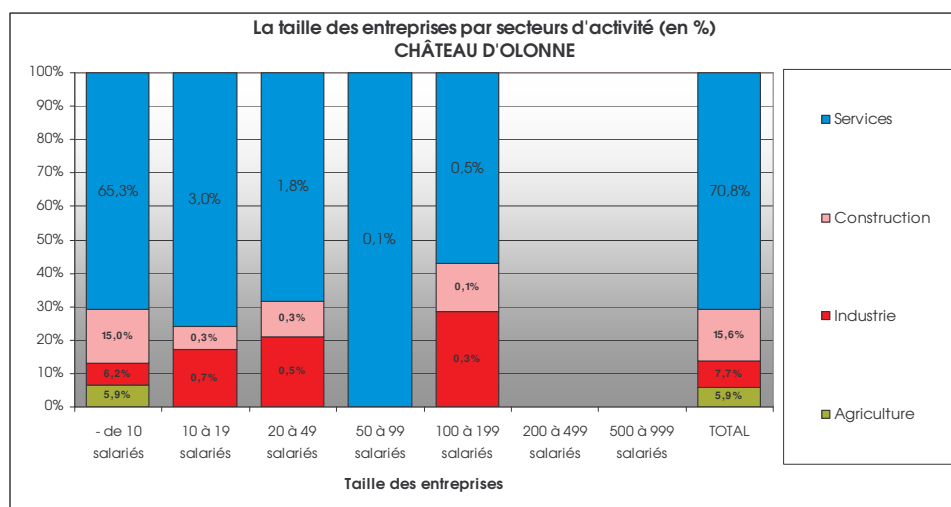
COMMUNE DES SABLES D'OLONNE : TYPOLOGIE DES ENTREPRISES SELON L'ACTIVITÉ EN 2004

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE – 2004

la commune des Sables d'Olonne présente une économie très fortement dominée par le secteur tertiaire (ici dénommé sous le terme générique de « services ») et une activité touristique très prégnante. Ainsi les entreprises commerciales (tous secteurs confondus – gros, demi-gros, détail) représentent 23% de l'ensemble des entreprises sablaises et la commune des Sables est la seule à ce jour à disposer de grandes entreprises du tertiaire (centre hospitalier, Accor Thalassa, casino, etc),

L'industrie y est comparativement moins présente, en dehors des filières de la construction (bâtiment), de la construction et la réparation navale (groupe Alliaura Marine) et des stockages et entreposages portuaires (SOFRICA). Pour autant les petites et moyennes entreprises industrielles (de 10 à 50 salariés) sont bien représentées sur des domaines encore très divers ; Les tendances évolutives tendent toutefois vers une spécialisation de l'économie sablaise prenant en compte l'importance du fait touristique et la densité urbaine acquise au cœur de l'agglomération.

Le complexe portuaire représente toutefois un cas particulier car il regroupe un ensemble d'activités diversifiées (production/ logistique/ commerces de gros et services) et parmi les plus grandes entreprises de l'agglomération (Alliaura marine-Kirié, Sofrica)



CHÂTEAU D'OLONNE
673 entreprises
recensées en 2004 :

COMMUNE DE CHÂTEAU D'OLONNE : TYPOLOGIE DES ENTREPRISES SELON L'ACTIVITÉ EN 2004

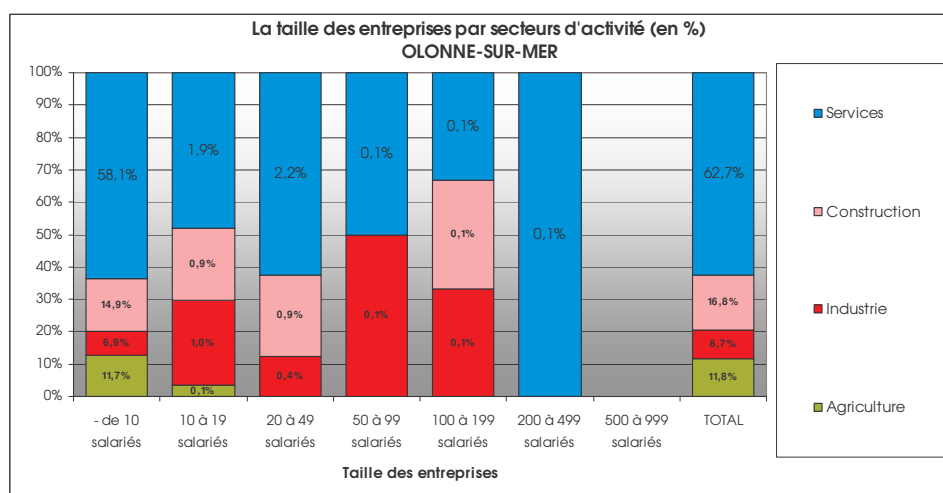
source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE – 2004

Château d'Olonne présente le profil économique le plus diversifié de l'agglomération avec une dynamique de création et de renouvellement particulièrement forte ces dernières années (*référence ; création de locaux d'activités et consommation d'espaces – moyenne de 19,85 ha entre 1995 et 2004 – source DRE-Sitadel*).

Si les entreprises oeuvrant dans le secteur tertiaire sont nettement dominantes (70,8%) à Château d'Olonne, avec des unités importantes (*clinique du Val d'Olonne*) et une forte présence du commerce (20% du total des entreprises), le secteur artisanal et industriel y est bien assez représenté avec des PME/PMI diversifiées et quelques entreprises de plus de 100 salariés (*Alubat construction navale, bâtiment*).

L'offre foncière et immobilière développée en zones d'activités et pôles spécialisés, autour des grands axes (*ZA des Lauriers et des Plesses, pôles commerciaux des Océanes et de La Boussole*) constitue le support privilégié du développement économique communal.

La mise en valeur prévue des sites du Vendéopôle et de la Vannerie, l'ouverture du boulevard du Vendée Globe et à terme du grand contournement de l'agglomération, vont offrir des outils de développement et d'aménagement démultipliés à l'économie communale et cantonale.



OLONNE SUR MER

**618 entreprises
recensées en
2004 :**

COMMUNE DOLONNE SUR MER : TYPOLOGIE DES ENTREPRISES SELON L'ACTIVITÉ EN 2004

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE – 2004

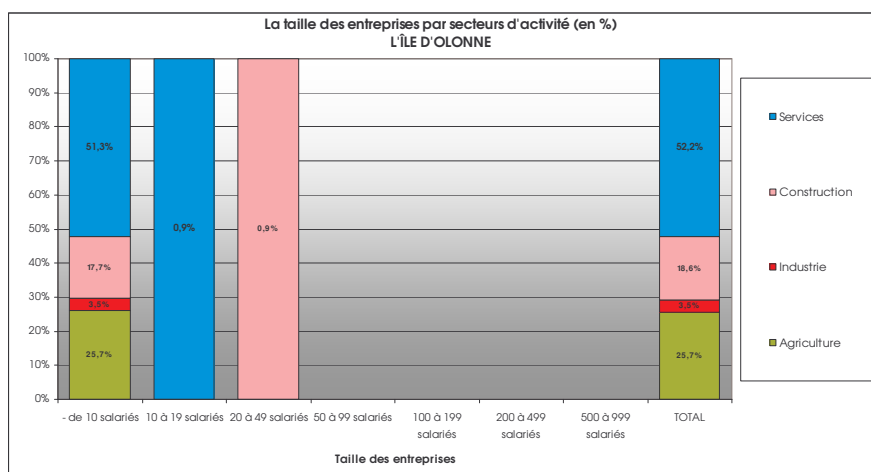
Olonne sur Mer est, des trois communes urbaines du canton, celle qui présente la plus forte coloration industrielle, selon une répartition par taille des entreprises la plus variée.

La plupart des filières traditionnelles de l'économie cantonale (agroalimentaire, construction, industrie du bois, industrie nautique et dérivés) s'y rencontrent et le tissu artisanal y est dense.

Mais autant que l'industrie proprement dite c'est bien la présence conjointe des activités industrielles, logistiques, de la construction et du commerce de gros qui souligne l'originalité du profil économique d'Olonne sur Mer et qui en fait la « plateforme industrielle et logistique » principale de l'agglomération, favorisée par les grands axes de communication (voie ferrée, R.N.160, R.D.32) et la continuité qu'ils matérialisent avec l'espace portuaire, d'une part, avec les pôles de la Mothe-Achard et de la Roche-sur-Yon, d'autre part.

La proportion des entreprises du tertiaire reste cependant dominante (63%), du fait de l'importance des activités commerciales (près de 20% du total des entreprises domiciliées) qu'y s'y sont développées, en synergie étroite avec le parc d'activités « Actilonne » et le pôle scolaire et de formation des Chirons. La présence de la plus grande entreprise commerciale de l'agglomération (centre commercial des Olonnes) et de sa dynamique influe naturellement sur ce constat, au demeurant en pleine résonance avec la tertiarisation progressive de l'ensemble de l'agglomération.

Le site de la Vannerie qui possède de fortes capacités de développement économique en porte de l'agglomération, autour d'un carrefour routier majeur, relève en grande partie du territoire communal d'Olonne sur Mer.



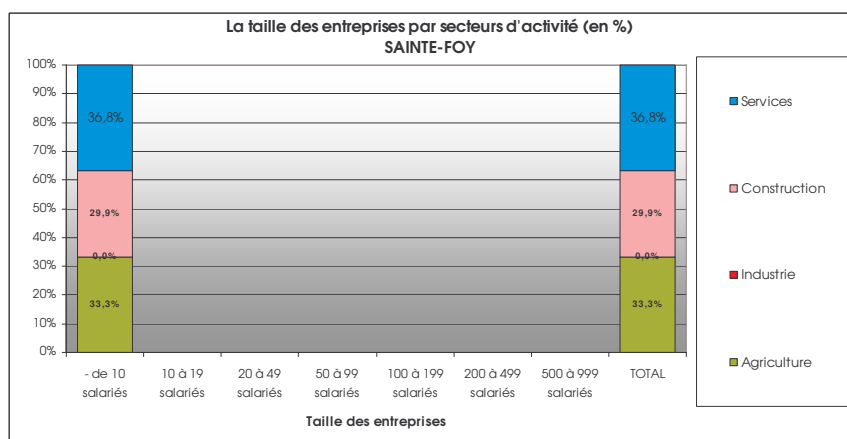
COMMUNE D'ÎLE D'OLONNE : TYPOLOGIE DES ENTREPRISES SELON L'ACTIVITÉ EN 2004

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE – 2004

A l'Île d'Olonne, le développement des entreprises artisanales et des PME/PMI apparaît assez dynamique et s'inscrit dans le sillage direct de l'extension de l'agglomération.

Le renforcement du pôle d'Olonne et les projets envisagés à la Vannerie d'une part, la transformation prochaine de la R.D.32 en voirie rapide ne peuvent que renforcer cette tendance, même si les évolutions de l'activité commerciale traditionnelle paraissent plus incertaines à ce jour.

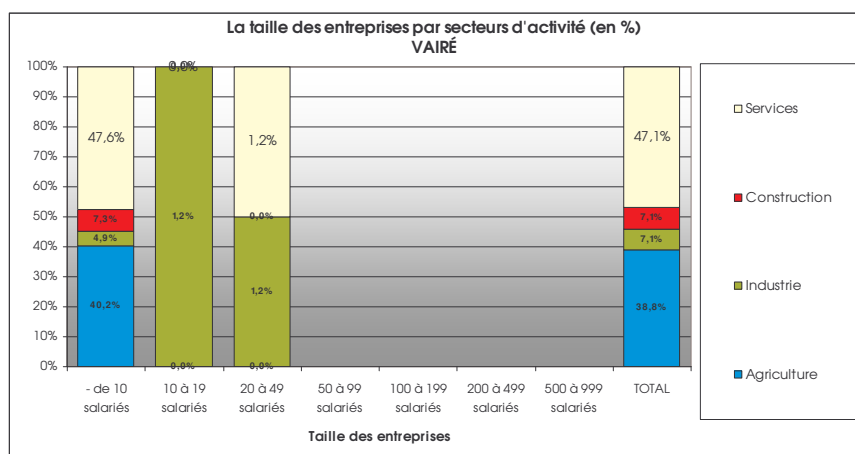
59



COMMUNE DE SAINTE-FOY : TYPOLOGIE DES ENTREPRISES SELON L'ACTIVITÉ EN 2004

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE – 2004

Sainte Foy présente un profil agricole plus affirmé que l'Île d'Olonne mais conserve un équilibre fonctionnel réel et une vocation artisanale et PME nettement affirmée. Si l'activité commerciale y est réduite, le développement parallèle des secteurs de la construction et des services indique assez l'enrichissement des liens fonctionnels qui peuvent s'établir et se développer avec l'agglomération centrale.



COMMUNE DE VAIRÉ : TYPOLOGIE DES ENTREPRISES SELON L'ACTIVITÉ EN 2004

source : Atelier 8 ½ - base : données INSEE/SIRENE – 2004

Vairé présente un profil économique atypique au sein du canton, à la fois par l'importance de son économie agricole et de ses déclinaisons et par le développement significatif des PME/PMI installées sur son territoire (*ref : part des entreprises de 10 à 50 salariés – zone artisanale communale*). La commune abrite en outre l'un des deux sites importants de carrières du canton.

Les services sont également et comparativement bien représentés grâce notamment à la présence de la maison de retraite.

Au travers de ses caractéristiques transparaît le positionnement singulier de la commune, à l'interface entre les aires d'influences des Sables d'Olonne, de St-Gilles-Croix de Vie et de la Mothe-Achard dont le carrefour de routes départementales se croisant dans le bourg (R.D.32, 54, 55) porte une illustration pertinente.

CHAPITRE 3

LE CONTEXTE COMMERCIAL

1. L'ANALYSE DE LA DEMANDE	64	
Le poids des différents sites commerciaux	64	
L'évolution entre 2001 et 2004	64	
Une zone de chalandise peu étendue	65	
2. L'OFFRE COMMERCIALE	67	
L'offre commerciale totale (densité, répartition)	67	
La grande distribution	69	
3. LES DYNAMIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES SITES COMMERCIAUX	71	
4. ETUDES DE MARCHE ECONOMIQUES	74	
Délimitation de la zone de chalandise	74	
Analyse des résultats pour les grandes et moyennes surfaces spécialisées	76	
Appréciation de l'état concurrentiel sur le plan des grandes surfaces spécialisées	77	
EN RESUME ET CONCLUSION DE L'ANALYSE DU CONTEXTE COMMERCIAL	78	

61

LE CONTEXTE COMMERCIAL

Le présent chapitre constitue le volet commercial de l'étude du « Schéma de Cohérence Territoriale du canton des Sables d'Olonne » recouvrant les territoires des deux Communautés de Communes :

Conformément au cahier des charges établi par le maître d'ouvrage, le volet « développement commercial » du SCOT est essentiellement centré sur un bilan et une expertise de l'offre et de la demande actuelle et future en matière d'équipement commercial sur le périmètre retenu.

L'étude thématique relative au commerce, à l'artisanat et aux services a été conduite au travers d'une étude expertise spécifique intégrant :

- une analyse documentaire détaillée, incorporant le contenu des études réalisées par la Chambre de Commerce et d'Industrie et les orientations du Schéma Départemental d'Équipement Commercial,
- une expertise relevée sur site de l'ensemble de l'offre commerciale des sites urbains tertiaires et commerciaux des deux communautés de communes,
- la conduite d'une série d'entretiens auprès de personnes qualifiées,
- la réalisation d'études de marchés prospectives relatives aux potentiels de développement des GMS (*grandes et moyennes surfaces*) sur la période 2005-2010.

Le présent chapitre est articulé autour de six volets dont :

- ♦ une analyse de la demande, essentiellement basée sur les données de la CCIM 85 concernant les comportements d'achats de la population en 2004 avec une comparaison avec les données 2001,
- ♦ une analyse de l'offre présente sur le territoire du SCOT à travers l'analyse des fichiers de la DDCCRF (Direction départementale de la concurrence de la consommation et de la répression des fraudes) pour les grandes surfaces et un relevé exhaustif réalisé début 2005 par CERCIA CONSULTANTS pour les commerces de moins de 300 m²,
- ♦ l'établissement d'une typologie des sites commerciaux à partir de l'expertise de l'offre réalisée sur le terrain, complétée par la réalisation d'entretiens auprès d'élus et d'acteurs majeurs du commerce local ayant notamment permis de faire remonter l'ensemble des projets en cours,
- ♦ la réalisation d'études économiques relatives au développement des grandes surfaces sur le territoire du SCOT,
- ♦ la formulation de quelques constats et enjeux issus de l'étude.

3.1 – L'ANALYSE DE LA DEMANDE

Les informations qui suivent sont issues des études réalisées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée en 2001 et 2005 et notamment celles relatives à « l'analyse des comportements d'achats de la clientèle potentielle de l'agglomération des Olonnes ».

3.1.1 Le poids des différents sites commerciaux de l'agglomération

En 2004, le pôle commercial des Sables d'Olonne représentait toujours le deuxième pôle commercial du département après la Roche-sur-Yon et devant Challans, avec un chiffre d'affaires global en hausse par rapport à 2001 (de 11%).

La répartition du chiffre d'affaires de l'agglomération se fait de la façon suivante en 2004 :

- 1er site d'achat : Olonne-sur-Mer (37%) dont Leclerc (25%),
- 2ème site d'achat : Château d'Olonne (34%) dont Z.A.C du Pas du Bois (15%) et Zone des Bourrelières (10%),
- 3ème site d'achat : Les Sables d'Olonne (29%) dont centre-ville (9%).

On constate donc le poids des pôles périphériques et particulièrement celui du Centre Leclerc qui représente le 1er pôle alimentaire de l'agglomération avec 26% de parts de marché.

Globalement plus des deux tiers du chiffre d'affaires de l'agglomération des Sables d'Olonne est réalisé par les grandes surfaces, notamment sur les communes de Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer. A l'inverse, sur Les Sables d'Olonne, le commerce traditionnel et non-sédentaire représente 57% du chiffre d'affaires réalisé. Sur Olonne-sur-Mer et Château d'Olonne, 90% du chiffre d'affaires est réalisé dans la grande distribution (dont 64% en hypermarchés sur Olonne-sur-Mer).

64

3.1.2 L'évolution entre 2001 et 2004

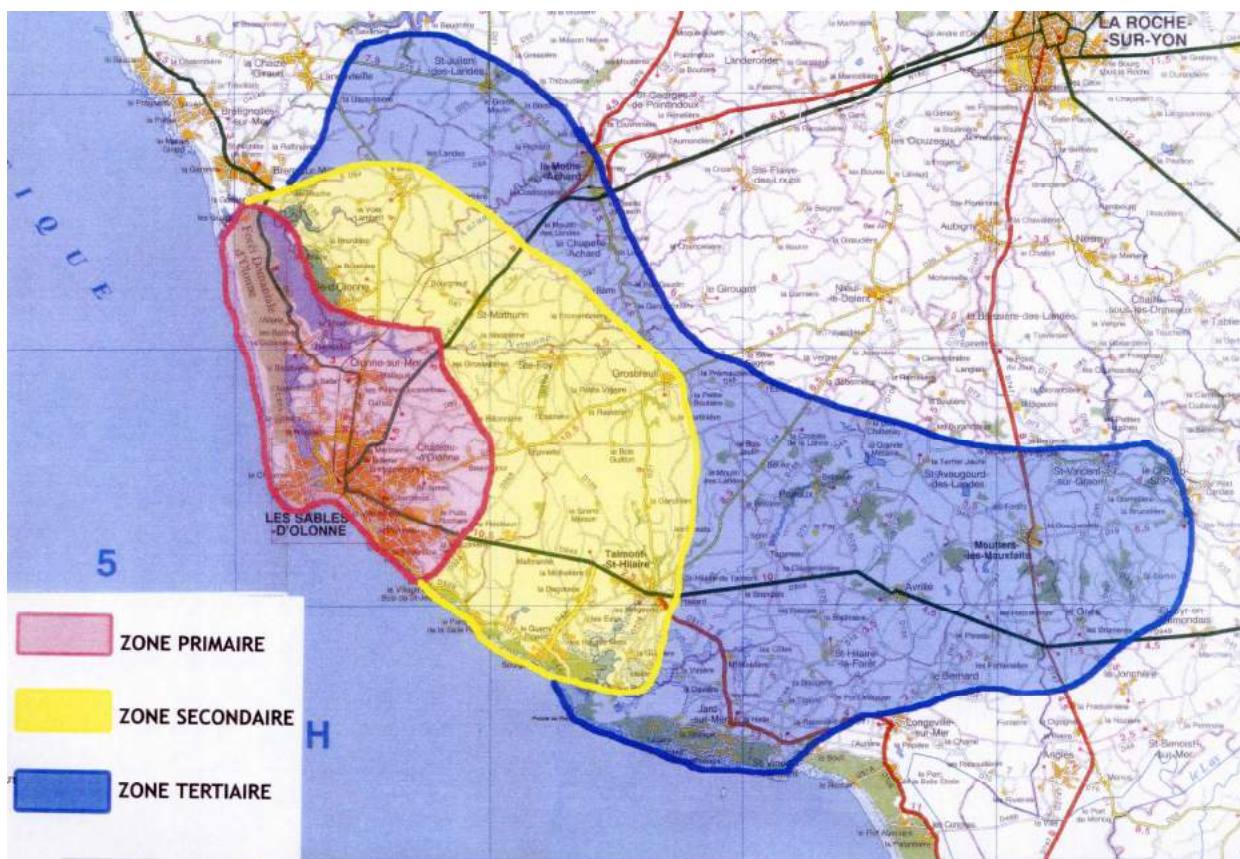
Entre 2001 et 2004, on constate une forte baisse de la part de marché du commerce des Sables d'Olonne (passage de la 2ème à la 3ème place) (38% en 2001 contre 29% en 2004) notamment celle du centre-ville (15% en 2001 et 9% en 2004) pour les dépenses non-alimentaires (baisse de la part de marché du centre-ville de 23 à 12%).

Parallèlement, la part de marché de la zone Leclerc sur Olonne-sur-Mer augmente fortement (de 21% en 2001 à 25% en 2004) notamment pour les dépenses non-alimentaires (de 15 à 25%) en raison de l'agrandissement de la galerie du Centre Leclerc et l'arrivée d'enseignes nationales.

Le taux d'emprise de l'agglomération des Olonnes sur sa zone d'attraction (64.000 habitants en 1999) a légèrement diminué entre 2001 (66,5%) et 2004 (64,3%), au profit notamment des communes environnantes malgré une forte progression des surfaces de vente sur l'agglomération.

L'augmentation des surfaces de vente sur l'agglomération des Olonnes a en revanche contribué à renforcer son attractivité sur ses propres ménages (86% de taux d'emprise en 2004 contre 83% en 2001) et donc à réduire l'évasion (14% en 2004, 16% en 2001).

ZONE DE CHALANDISE DE L'AGGLOMÉRATION DES SABLES D'OLONNE
REPARTITION INTERNE A LA ZONE DE CHALANDISE



source : CERCIA - base : Etude CCIM 85 Comportements d'achats de la population - 2004

3.1.3 Une zone de chalandise peu étendue

La zone de chalandise de l'agglomération des Olonnes est spatialement restreinte. En effet, 2 acheteurs sur 3 sont originaires d'une des trois communes de l'agglomération.

Mais elle est fortement captive avec une évasion limitée et stable en 2004 par rapport à 2001, évasion représentant 21,5% des dépenses dont 14,9% vers la Roche-sur-Yon (en croissance par rapport à 2001 où elle n'était que de 12,8%).

Cette évasion concerne cependant 31,7% des dépenses non-alimentaires (jusqu'à 39,5% pour l'équipement de la personne - dont 20,3% sur la Roche-sur-Yon).

Entre 2001 et 2004, les limites de la zone de chalandise du pôle des Olonnes se sont légèrement décalées vers l'Est (Moutiers-les-Mauxfaits) au détriment de la Zone Littorale Nord (Brem-sur-Mer, Brétignolles-sur-Mer) et Sud (Longeville-sur-Mer).

La population de la zone de chalandise de l'agglomération des Olonnes représentait 31.500 ménages et 64.000 habitants en 1999 répartis sur l'ensemble de 22 communes.

DENSITES COMMERCIALES PAR COMMUNE SUR LE PERIMETRE DU SCOT

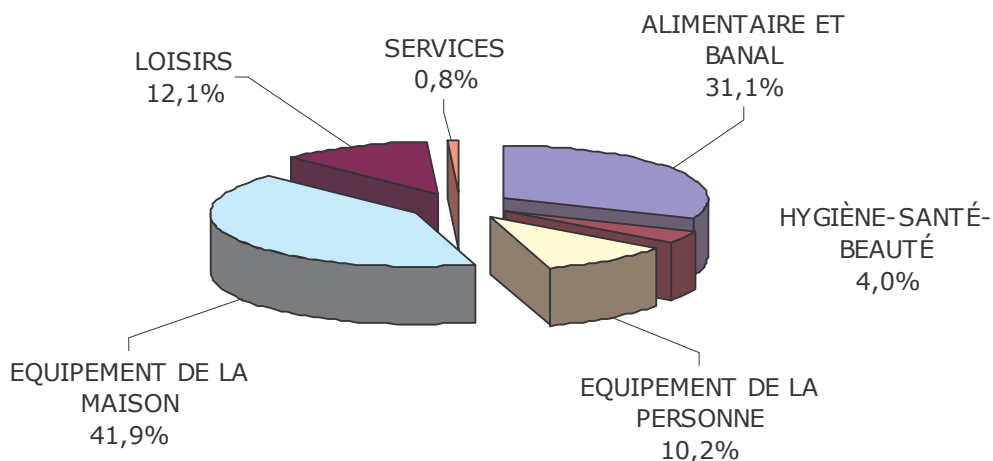
COMMUNES	POPULATION		NOMBRE DE COMMERCES			DENSITE COMMERCIALE POUR 1000 hab		
	SEDENTAIRE	TOTALE (1)	TOTAL (yc saisonniers)	SEDENTAIRE TOTAL	HORS BHR (2)	POPULATION SEDENTAIRE HORS BHR	CCE TOTAL	POP TOTALE CCE TOTAL
LES SABLES D'OLONNE	15 895	25 781	763	707	535	33,7	44,5	29,6
CHÂTEAU D'OLONNE	14 683	18 199	121	121	112	7,6	8,2	6,6
OLONNE SUR MER	13 550	15 630	112	112	100	7,4	8,3	7,2
ILE D'OLONNE	2 097	2 282	10	10	8	3,8	4,8	4,4
VAIRE	1 203	1 439	8	8	6	5,0	6,7	5,6
SAINTE FOY	1 662	1 704	3	3	2	1,2	1,8	1,8
TOTAL PERIMETRE SCOT	49 090	65 035	1 017	961	763	15,5	19,6	15,6

(1) y compris impact touristique

(2) Bars hôtels restaurants

source : CERCIA - base : Etude CCIM 85 Comportements d'achats de la population - 2004 - les données relatives à la population sont des estimations réalisées par la CCI-85 sur la base des résultats du recensement de la population de 1999 - les résultats des recensements partiels mais officiels de 2003, 2004 et 2005 sont légèrement inférieurs (références chapitre 1, page 13 du présent diagnostic)

REPARTITION DES SURFACES TOTALES SUR LE TERRITOIRE DU SCOT DES OLLONNES



3.2 – L'OFFRE COMMERCIALE

L'analyse qui suit a été menée sur la base d'un relevé exhaustif des locaux commerciaux réalisé au cours du premier trimestre 2005 sur le périmètre du SCOT.

Ce relevé a été complété par les fichiers disponibles à la DDCCRF sur la grande distribution avec un comparatif entre 1995 et fin 2004.

3.2.1 L'offre commerciale totale

(commerces traditionnels et grande distribution)

3.2.1.1 – Les densités commerciales

Au global, on a recensé 1.017 locaux commerciaux sur le territoire du SCOT, soit une densité commerciale globale de 15,5 commerces pour 1.000 habitants (hors bars-hôtels-restaurants) montant à 19,6 commerces pour 1.000 habitants sédentaires si l'on prend en compte l'ensemble du commerce. Cette densité apparaît globalement élevée même si on y ajoute l'impact du tourisme (15,6 commerces pour 1.000 habitants). Elle varie cependant beaucoup d'une commune à l'autre :

- ♦ on constate ainsi une densité commerciale forte sur Les Sables d'Olonnes : 30 commerces pour 1.000 habitants (y compris tourisme),
- ♦ une densité commerciale moyenne (6 à 7 commerces pour 1.000 habitants) sur Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Vairé,
- ♦ et une densité faible sur l'Île d'Olonne (4 commerces pour 1.000 habitants) et Sainte Foy (1,8 commerce pour 1.000 habitants).

67

3.2.1.2 – La répartition de l'offre commerciale

On constate une très forte représentation des activités de bars-hôtels-restaurants avec 212 établissements (20,8% des locaux) dont 186 (86%) sont situés sur la commune des Sables d'Olonne, notamment sur les secteurs de la Chaume, du Port de Pêche et de Port Olona.

Les autres secteurs les plus représentés sont ensuite :

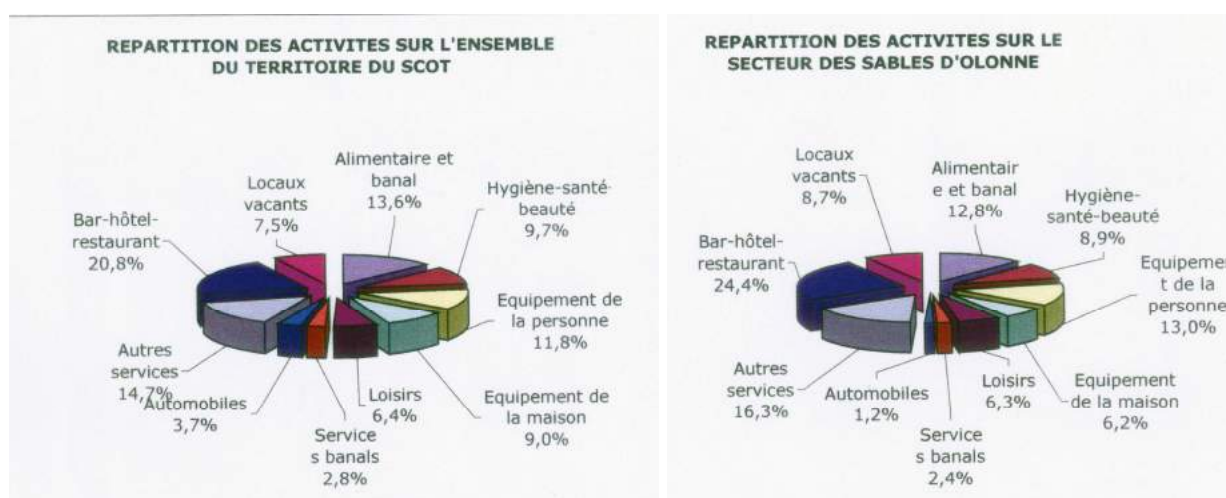
- ♦ les services avec 149 établissements (14,7% de l'offre de locaux) également concentrés sur Les Sables d'Olonne (124 établissements représentant 83% des activités de service). Parmi les services, on note particulièrement la présence d'agences immobilières (66 établissements dont 57 sur Les Sables d'Olonne),
- ♦ le secteur alimentaire et banal avec 138 établissements dont 43 boulangeries-pâtisseries-chocolateries,
- ♦ le secteur de l'équipement de la personne (120 établissements dont 99 sur Les Sables d'Olonne et 15 sur Olonne-sur-Mer),
- ♦ le secteur de l'équipement de la maison (92 établissements dont 47 sur les Sables d'Olonne pour 31 sur Château d'Olonne et 13 sur Olonne-sur-Mer). La concentration de grandes surfaces d'équipement de la maison apparaît donc très forte sur Château d'Olonne.

Les locaux vacants, au nombre de 76, représentent 7,5% des locaux ce qui s'avère globalement peu élevé mais ils sont fortement concentrés sur Les Sables d'Olonne (notamment sur le Remblai). On en recense en effet 66 sur Les Sables d'Olonne où ils représentent 8,7% des locaux. Toutefois, il convient de préciser qu'une partie de ces locaux sont susceptibles d'ouvrir en période estivale.

Les trois quarts des locaux commerciaux sont concentrés aux Sables d'Olonne (88% des bars-hôtels-restaurants, 83% des commerces d'équipement de la personne) :

- ♦ 12% sont sur Château d'Olonne,
- ♦ et 11% sur Olonne-sur-Mer.

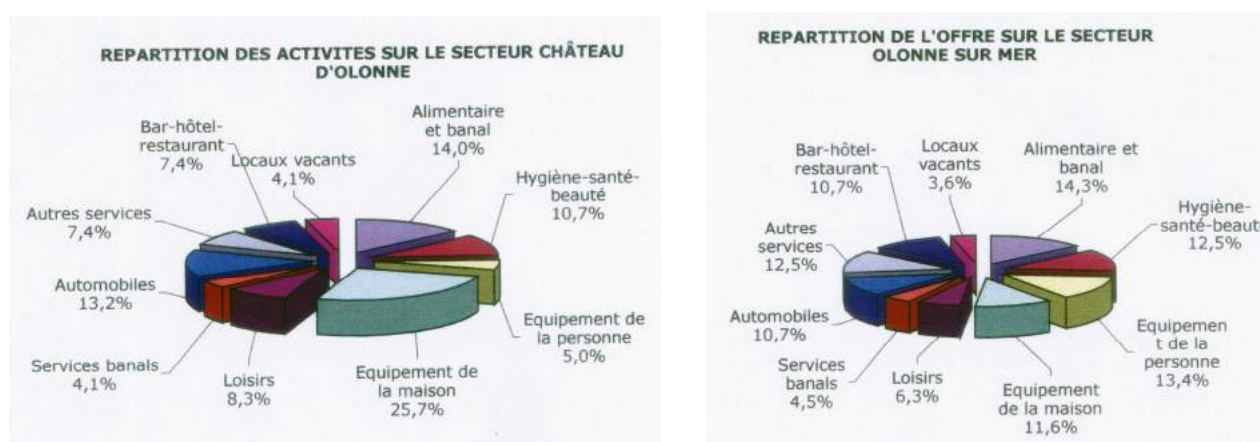
Quant au commerce saisonnier, il représente 56 locaux tous localisés sur Les Sables d'Olonne, soit 7,3% de l'ensemble des locaux de la ville. Ces locaux saisonniers sont essentiellement concentrés sur Le Remblai.



REPARTITION COMPARÉE DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LE CANTON DES SABLES D'OLONNE ↑ ↓

REPARTITION GLOBALE A L'ECHELLE DU CANTON ET REPARTITION PARTICULIERE AUX TROIS COMMUNES DE L'AGGLOMERATION DES SABLES D'OLONNE

source : CERCIA - base : relevés CERCIA complétés par les fichiers disponibles à la DCCRF 85



3.2.2 – La grande distribution (source : DDCCRF 85)

Fin 2004, on recensait 50 grandes surfaces de plus de 300 m² sur le périmètre du SCOT du Canton des Sables d'Olonne représentant 83.000 m² de surface de vente, dont plus de la moitié sont des surfaces d'équipement de la maison (54% - 23 unités), 28% sont des surfaces alimentaires (avec 11 unités) dont 3 hypermarchés :

- ♦ GÉANT – Château d'Olonne – 5.700 m²
- ♦ INTERMARCHÉ – Château d'Olonne – 3.013 m²
- ♦ LECLERC – Olonne-sur-Mer – 5.600 m²

L'équipement de la personne ne représente que 10 unités et 7% des surfaces et les loisirs, 6 unités et 11% des surfaces.

Entre 1995 et fin 2004, on constate une forte croissance de la grande distribution sur l'agglomération des Olonnes avec :

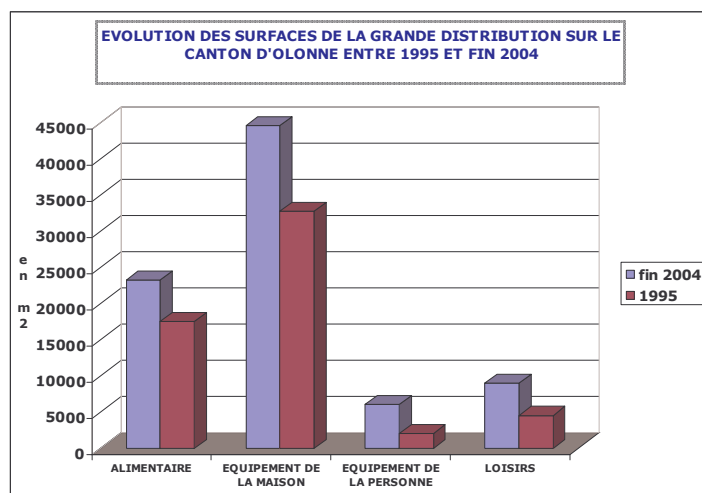
- ♦ La création de 18 unités supplémentaires,
- ♦ 46% de surfaces de vente supplémentaires ; par comparaison, la progression n'a été que de 16% sur l'ensemble de la Vendée,
- ♦ mais seulement 33% de surfaces de vente alimentaires en plus, soit une croissance moins forte que sur le reste du département (+38,4%),
- ♦ les deux secteurs d'activités ayant enregistré la progression la plus forte du nombre de GMS sont :
 - l'équipement de la personne (+7 unités, soit un triplement des surfaces de vente),
 - et les loisirs (+2 unités, mais un doublement des surfaces de vente).

Parallèlement, la croissance de la population sur le territoire du SCOT est évaluée à 16,4% durant cette période. Ainsi, la progression de la grande distribution a été supérieure à celle de la population. On a donc assisté au cours de ces dernières années à un phénomène de rattrapage entre l'agglomération des Sables d'Olonne et le département pour les grandes surfaces spécialisées, mais avec une croissance des surfaces alimentaires plus modérée qu'au niveau départemental, mais cependant supérieure à la croissance démographique locale.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

EVOLUTION THEMATIQUE DES SURFACES DE LA GRANDE DISTRIBUTION

source : CERCIA - base : DDCCRF 85



EVOLUTION DE LA GRANDE DISTRIBUTION SUR LE SCOT DES OLLONNES ENTRE 1995 ET FIN 2004

	Nombre de grandes surfaces			Surfaces de vente			
	fin 2004	1995	evol 94/04	2005	1995	evol 95/fin 04 surf	%
ALIMENTAIRE							
hypermarché	3	3	0	14313	10825	3488	32,2%
supermarché	7	7	0	8569	6686	1883	28,2%
autre	1	0	1	400	0	400	-
sous-total ALIMENTAIRE	11	10	1	23282	17511	5771	33,0%
EQUIPEMENT DE LA MAISON							
bricolage- jardinage dont :							
bricolage avec jardinerie	2	3	-1	3626	5499	-1873	-34,1%
bricolage lourd	2	1	1	13781	12182	1599	13,1%
bricolage sans jardinerie	2	1	1	6667	967	5700	589,5%
jardinerie	2	2	0	8997	5670	3327	58,7%
revêtements sols et murs	1	1	0	400	800	-400	-50,0%
sous-total	9	8	1	33471	25118	8353	33,3%
décoration-luminaires	2	1	1	850	450	400	88,9%
Em-TV-Hifi	3	1	2	2300	2400	-100	-4,2%
meubles	9	5	4	7886	4750	3136	66,0%
sous-total EQU. MAISON	23	15	8	44507	32718	11789	36,0%
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE							
chaussures	2	0	2	959	0	959	-
habillement	7	2	5	4408	1305	3103	237,8%
magasin populaire	1	1	0	740	740	0	0,0%
sous-total EQU. PERSONNE	10	3	7	6107	2045	4062	198,6%
LOISIRS							
accessoires auto cycles, motos	4	1	3	1836	450	1386	308,0%
jeux, jouets	2	1	1	1056	400	656	164,0%
livres-disques	1	0	1	800	0	800	-
loisirs plein air	2	1	1	5187	3000	2187	72,9%
solderies	2	1	1	1714	600	1114	185,7%
articles et vêtements de sport	2	2	0	2142	950	1192	125,5%
sous-total LOISIRS	6	4	2	9043	4550	4493	98,7%
TOTAL DEPENSES	50	32	18	82939	56824	26115	46,0%

Source : DDCCRF 85

3.3 - LES DYNAMIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES SITES COMMERCIAUX DU TERRITOIRE SUR LA PERIODE 2005-2010

Les entretiens réalisés auprès des collectivités locales, complétés par les décisions récentes en CDEC, a permis de constater l'existence de nombreux projets d'extension de l'offre commerciale sur le territoire du SCOT.

Ainsi, parmi les projets en cours ou récemment réalisés, citons :

- ♦ Autour du Centre Leclerc des Olonnes : dans un premier temps, 6 GSS (*grandes surfaces spécialisées*) sont prévues dont 3 en équipement de la maison. A terme d'autres grandes surfaces pourraient être créées (la Zone du Champ du Moulin).
- ♦ A proximité du Centre commercial La Boussole à Château d'Olonne : l'ouverture prévue d'une jardinerie, l'extension du Bricomarché et la création d'un espace « Les Pyramides » (*devant accueillir des activités en lien avec le secteur médical*).
- ♦ Route de Talmont : ouverture d'un magasin de meubles de 2.800 m².
- ♦ Extensions envisagées pour les supermarchés :
 - Super U d'Olonne-sur-Mer,
 - et Champion de La Petite Garlière.

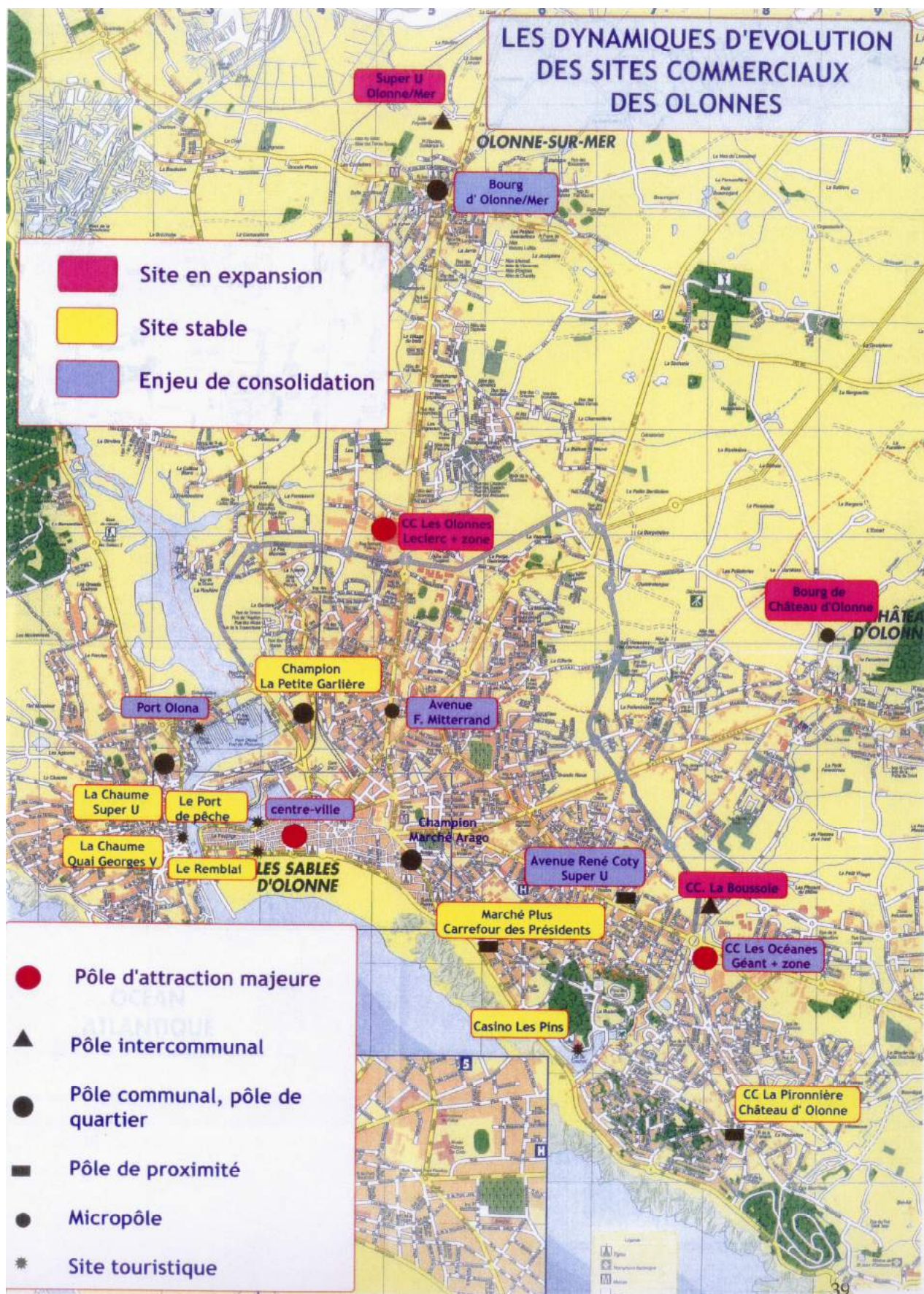
71

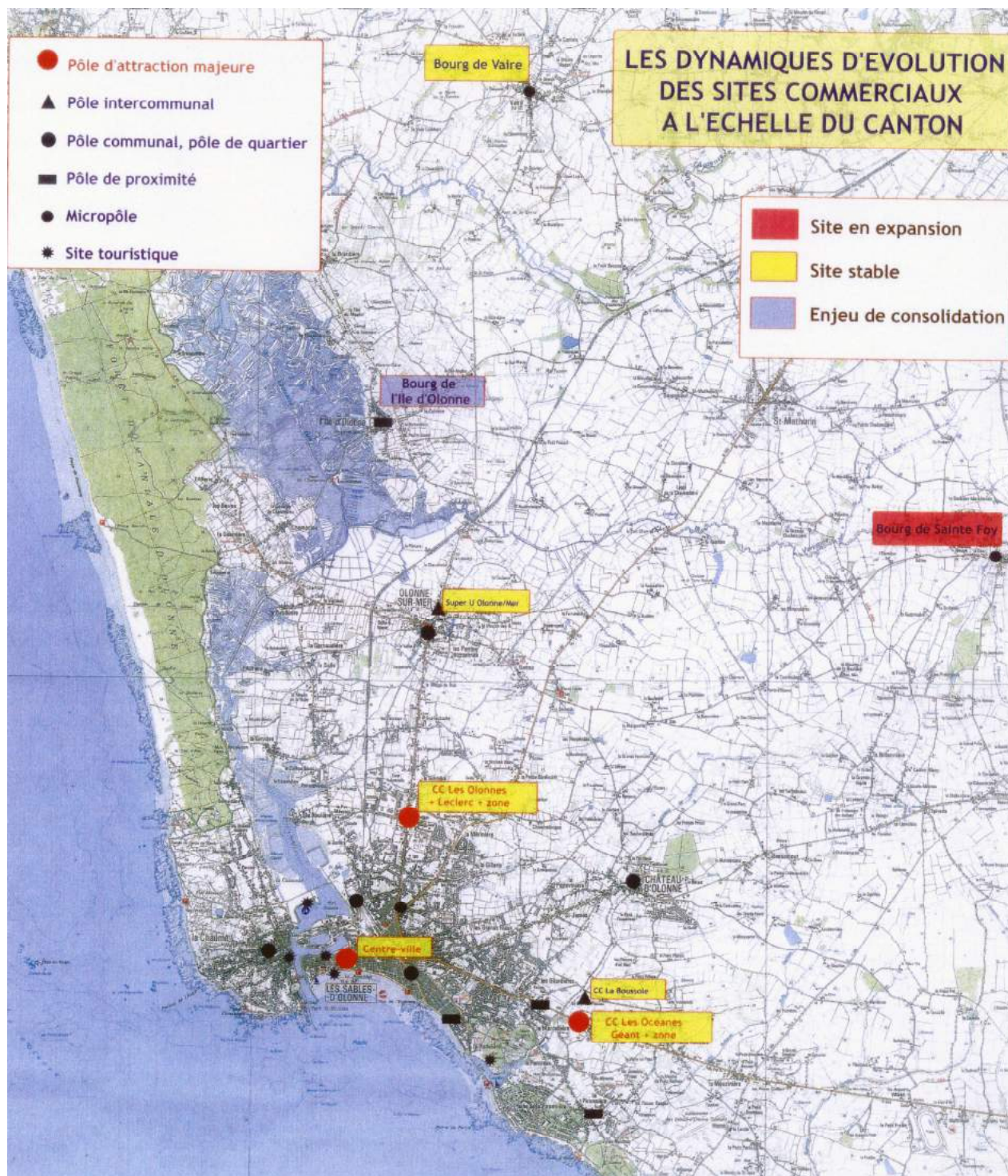
Sur ces bases, les dynamiques d'évolution des sites de l'agglomération sont les suivantes :

- ♦ Quelques sites en forte expansion :
 - le centre commercial Les Olonnes avec la création de la zone du Champ du Moulin,
 - Super U d'Olonne-sur-Mer (potentialités de développement),
 - Centre commercial La Boussole : espace « Les Pyramides »,
 - Bourg de Château d'Olonne (*restructuration en cours, ouverture d'un Petit Casino*).
- ♦ Enjeux de consolidation sur :
 - le centre-ville des Sables d'Olonne,
 - Port Olona,
 - Centre commercial Les Océanes,
 - Super U – avenue Coty,
 - et avenue de Bretagne.

Les dynamiques d'évolution sur le reste du canton :

- ♦ un site en expansion : Sainte Foy (projet transfert-extension de supérette),
- ♦ un site stable : le bourg de Vairé,
- ♦ un site avec enjeu de consolidation : le bourg d'Ile d'Olonne (proximité du « Super U Les Olonnes »).





3.4 – ETUDES DE MARCHÉ ECONOMIQUES

L'objectif principal des études de marché prospectives présentées dans les pages suivantes consiste à élaborer, à partir d'une appréciation des limites géographiques et des caractéristiques de la zone de chalandise dominante de l'agglomération des Olonnes, les potentialités de développement théorique en matière de grandes surfaces commerciales, tant au niveau des GMS déspecialisées (hypermarchés, supermarchés, magasins populaires) que des GMS spécialisées (hors artisanat, secteur de l'automobile et hôtellerie restauration).

Notre approche méthodologique se décompose, en conséquence, en plusieurs phases, dont :

- Une estimation de la population de la zone de chalandise de l'agglomération des Olonnes et ce, en segmentant celle-ci en zone de chalandise dominante et en zone d'influence,
- Une évaluation globale des dépenses commercialisables des ménages résidant sur la zone de chalandise dominante et la zone d'influence, notamment au travers de l'application des IDC de l'ACFCI (ref : *Indice de disparité de consommation de l'association des chambres françaises de commerce et d'industrie*),
- La formulation d'une première démarche de simulation économique propre aux seules GMS à dominante alimentaire et déspecialisées (hypermarchés, supermarchés, grands magasins et magasins populaires) sur la base de la zone de chalandise dominante.
- La formulation d'une seconde démarche de simulation économique propre aux grandes surfaces spécialisées (GSS) sur la base de la zone d'influence totale du commerce des Olonnes.

74

3.4.1 – Délimitation de la zone de chalandise

a) Le périmètre (référence cartographique page 59)

La zone de chalandise dominante et la zone d'influence globale du commerce de l'agglomération des Olonnes a été déterminée par les résultats des enquêtes de comportements d'achats réalisées par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vendée en 2004. Elle correspond à l'attraction commerciale du pôle des Olonnes d'une part, pour les dépenses alimentaires et banales, et, d'autre part, pour les dépenses anormales.

Les résultats de ces enquêtes ont permis de hiérarchiser les secteurs d'enquêtes en fonction de la part des dépenses des habitants réalisée sur les sites commerciaux de l'agglomération.

La zone de chalandise dominante correspond à la zone primaire et secondaire. Pour la zone d'influence globale, nous avons également pris en compte la zone tertiaire.

b) La population sédentaire

La zone de chalandise élargie correspond à une population sédentaire de 65.737 habitants en 1999 en croissance de 11,7% par rapport à 1990. La population prise en compte dans cette analyse est la population totale, c'est-à-dire l'ensemble des personnes susceptibles de consommer sur place (et non seulement la population sans double compte). La seule zone de chalandise dominante regroupait 52.156 habitants en 1999, en croissance de 12,4% par rapport à 1990. Afin d'estimer la population aux différents horizons de l'étude, soit 2005, 2007 et 2010, nous avons tenu compte des projections de population transmises par chacune des collectivités locales des Olonnes. La population de la zone de chalandise dominante est ainsi estimée à près de 58.000 habitants en 2005 et celle de la zone de chalandise élargie à 72.500 habitants (78.000 habitants en 2010).

c) La population touristique

La zone de chalandise des Olonnes se situant en grande partie sur la zone littorale, le tourisme y joue un rôle important. Pour estimer ce potentiel touristique, nous avons dans un premier temps évalué les capacités d'accueil de chaque commune de la zone de chalandise. Ces capacités d'accueil ont été ensuite traduites en équivalent population sédentaire.

Les capacités d'accueil ont été évaluées à partir des informations issues de l'Inventaire Communal de l'INSEE (1998), de l'ORT et les informations relatives aux résidences secondaires sont issues du recensement de 1999.

On recense ainsi 128.534 capacités d'accueil sur la zone de chalandise élargie des Olonnes dont près de 90.000 pour la zone de chalandise dominante.

75

Ainsi, sur la zone de chalandise élargie, l'impact du tourisme équivaut à l'accueil de près de 27.000 habitants sédentaires supplémentaires soit un accroissement du marché sédentaire de 40%. Le marché potentiel en volume global (sédentaire + tourisme) de la zone de chalandise élargie est donc de près de :

- 102.000 personnes en 2005,
- 105.000 personnes en 2007,
- 110.000 personnes en 2010.

3.4.2 Analyse des résultats pour les grandes et moyennes surfaces déspecialisées (hypermarchés, supermarchés, grands magasins et magasins populaires)

Le rapprochement entre les surfaces optimales et les surfaces existantes montre une situation globale proche de l'équilibre pour les grandes surfaces déspecialisées avec un taux de couverture pour l'ensemble des formes de distribution à 1,15 en 2010 avec cependant :

- ♦ un fort taux d'équipement en hypermarchés (rayonnement plus large et passage de plusieurs supermarchés en hypermarchés),
- ♦ un taux d'équipement plus faible en supermarchés (2.000 m² en 2010) et en grands magasins et magasins populaires en partie lié à la faiblesse de l'offre en supermarchés de quartier.

ANALYSE DES CRENEAUX COMMERCIAUX POUR LES GRANDES FORMES DE DISTRIBUTION

ZONE DE CHALANDISE DOMINANTE DE L'AGGLOMERATION DES OLONNES

2005	EQUIPEM. COMMERCIAL EXISTANT		MARCHE POT EN KF 2 005	RENDMT MOYEN KE/M2/AN	SURFACE OPTIMALE 2 005	SOLDE 2 005	TAUX DE COUVERTURE 2005
	NB	SURF. TOT.					
HYPERMARCHE	3	14 313	83 926	10,32	8 132	-6 181	1,76
SUPERMARCHE	8	10 094	56 451	6,62	8 532	-1 562	1,18
GRANDS MAGASINS & MAGASINS POPULAIRES	1	740	8 201	3,57	2 299	1 559	0,32
TOTAL	12	25 147	148 578		18 963	-6 184	1,33

2007	EQUIPEM. COMMERCIAL EXISTANT		MARCHE POT EN KF 2 007	RENDMT MOYEN KE/M2/AN	SURFACE OPTIMALE 2 007	SOLDE 2 007	TAUX DE COUVERTURE 2007
	NB	SURF. TOT.					
HYPERMARCHE	4	17 352	91 937	10,32	8 908	-8 444	1,95
SUPERMARCHE	7	8 264	60 753	6,62	9 182	918	0,90
GRANDS MAGASINS & MAGASINS POPULAIRES	1	740	8 723	3,57	2 445	1 705	0,30
TOTAL	12	26 356	161 413		20 536	-5 820	1,28

2010	EQUIPEM. COMMERCIAL EXISTANT		MARCHE POT EN KF 2 010	RENDMT MOYEN KE/M2/AN	SURFACE OPTIMALE 2 010	SOLDE 2 010	TAUX DE COUVERTURE 2010
	NB	SURF. TOT.					
HYPERMARCHE	4	17 352	104 272	10,32	10 103	-7 249	1,72
SUPERMARCHE	7	8 264	67 626	6,62	10 221	1 957	0,81
GRANDS MAGASINS & MAGASINS POPULAIRES	1	740	9 460	3,57	2 652	1 912	0,28
TOTAL	12	26 356	181 358		22 976	-3 380	1,15

Extension du Champion rue petite Garlière et passage à la norme hypermarché (de 1830m² à 3039m²)

3.4.3 Appréciation de l'état concurrentiel sur le plan des grandes surfaces spécialisées

a) Méthodologie

La méthodologie utilisée est la même que précédemment, c'est-à-dire par analogie avec les parts de marchés nationales, mais cette fois en prenant en compte une zone de chalandise élargie, soit près de 102.000 personnes en 2005 (population sédentaire et touristique).

b) Résultats

Pour les grandes surfaces spécialisées, on constate également fréquemment des situations assez fortement concurrentielles.

C'est le cas notamment des secteurs suivants :

- l'équipement de la personne (taux de couverture : 1,5 en 2010) et ce, essentiellement pour les vêtements (taux de couverture : 1,5)
- les meubles et la literie (taux de couverture : 1,5 en 2010)
- le jardinage (taux de couverture : 3,4 en 2010)
- ainsi que les biens et les articles de sport (taux de couverture : 2 en 2010)

Seuls les secteurs des disques-librairies, de l'électroménager, radio, TV, Hifi et des tissus et du voilage dégagent des soldes de création dans les années à venir ainsi que le secteur des chaussures.

17

De même que pour l'analyse pour les grandes surfaces déspecialisées, nous avons tenu compte des projets déjà autorisés en CDEC notamment les jardineries.

EN RESUME ET CONCLUSION DE L'ANALYSE DU CONTEXTE COMMERCIAL

Nous nous proposons sur la base des entretiens, des expertises et de l'exploitation des bases documentaires disponibles (dont les résultats de « l'étude des comportements d'achats de la clientèle potentielle de l'agglomération des Olonnes » réalisée par la CCI de Vendée en juin 2004) d'établir ci-après divers constats et d'identifier les questionnements et problématiques propres à la thématique commerciale et artisanale.

1 - Les principales caractéristiques du contexte économique, concurrentiel et urbanistique de l'activité commerciale, artisanale et de services du territoire du SCOT des Olonnes

1.1 - Le pôle commercial des Olonnes (qui regroupe l'ensemble de l'offre commerciale de l'agglomération) apparaît en 2005 comme le deuxième pôle du département de la Vendée, derrière le pôle de la Roche-sur-Yon et juste avant le pôle de Challans

Ce positionnement est toutefois établi au regard des seuls marchés sédentaires, il conviendrait aussi de tenir compte de l'impact global de l'activité touristique dont les retombées économiques sont très nettement favorables à l'ensemble des pôles d'offre du littoral atlantique.

On observe aussi que par rapport à 2001, diverses mutations structurelles de la zone de chalandise sont apparues. Ainsi, si l'emprise spatiale (relativement restreinte) de la zone de chalandise n'a pas profondément évolué, il apparaît, à l'inverse, que le commerce de l'agglomération des Olonnes subit un mouvement de contraction sensible des flux commerciaux se traduisant de deux manières :

- ♦ un accroissement global de l'attraction sur les dépenses des ménages des communes centres et de la première couronne,
- ♦ une perte sensible d'attraction sur les dépenses des ménages des communes les plus éloignées (et ce, au profit notamment des pôles de la Roche-sur-Yon ou d'autres pôles secondaires ou locaux, malgré une forte progression des surfaces de vente, notamment des surfaces de GMS au cours de la même période).

Ainsi, si la modernisation du Centre Leclerc des Olonnes et la mise en œuvre de nouvelles implantations de GMS (notamment sur le site de la ZA de la Boussole à Château d'Olonne) a permis de limiter l'évasion commerciale vers la Roche-sur-Yon, elle n'a pas réellement permis d'inverser les tendances et de conforter l'influence des pôles commerciaux des Olonnes au-delà des communes du canton. **Ces mutations ont donc, au final, essentiellement conduit à des transferts de chiffres d'affaires d'un site à l'autre sans véritable gain de clientèle et de chiffres d'affaires, ce qui apparaît préoccupant surtout si on observe par ailleurs l'accroissement de la population résidente sur la même période.**

1.2 – Le pôle commercial du centre-ville des Sables d'Olonne apparaît comme avoir perdu des parts de marché très significatives entre 2001 et 2004. Son poids global est passé ainsi de 15 à 9% du chiffre d'affaires global des pôles de l'agglomération et ses taux d'emprise sur la zone de chalandise sont passés de 9 à 5% en quelques années.

Ainsi, même si ce constat doit être analysé avec prudence, car cette perte de parts de marché sur les dépenses des ménages sédentaires peut au final être compensée par une réelle progression de l'activité liée au tourisme et aux divers événements sportifs et festifs (*dont une augmentation très sensible de la fréquentation les week-ends en moyenne saison*), cette information traduit à l'évidence une perte d'attractivité significative et donc une situation de fragilisation préoccupante pour l'avenir.

En effet, tout laisse à penser que les parts de marché perdues par le pôle du centre-ville ont surtout bénéficié au nouveau centre commercial Leclerc des Olonnes (*et partiellement à d'autres sites dont celui de la Boussole*). Une densification et une diversification rapides de l'offre du pôle commercial des Olonnes (GMS + galerie marchande) ne peut, à l'évidence, qu'accélérer ce processus de transfert surtout si les nouvelles implantations se placent en concurrence directe avec les activités leaders du centre-ville (équipement de la personne, biens culturels et de loisirs, magasins de moyenne gamme, prestations de service et restauration).

1.3 – Une évasion commerciale structurelle globalement stable (21,5% en 2001, 21% en 2005) qui apparaît se concentrer davantage sur les pôles commerciaux périphériques de la Roche-sur-Yon

Il apparaît ainsi que cette évasion demeure réellement significative et que le développement de l'offre sur le Sud de la Roche-sur-Yon et à l'impact de la nouvelle quatre voies ne pourront que la maintenir ou l'accroître à l'avenir. L'enjeu du positionnement géographique effectif des pôles commerciaux de l'agglomération des Olonnes et les conditions de leur accessibilité apparaissent donc comme un enjeu commun prioritaire pour assurer un meilleur filtrage des flux d'échanges commerciaux (notamment avec ceux en provenance des communes de la seconde couronne).

79

1.4 – La prise en compte de l'impact des mutations socio-démographiques et de l'évolution de la saisonnalité touristique sur le court et le moyen terme

A l'évidence, le contexte socio-démographique du canton des Sables d'Olonne subit et va subir de profondes transformations avec comme enjeu incontournable l'accueil de nouveaux ménages avec enfants en accession ou en location, ceux-ci travaillant sur site ou sur les villes et agglomérations proches (notamment celle de la Roche-sur-Yon).

Cette évolution structurelle déjà très perceptible au travers de l'évolution du contexte économique du canton entre 1990 et 1999 a nécessité sans aucun doute une nouvelle approche de la maîtrise de l'urbanisation résidentielle par les collectivités locales et les opérateurs publics (réserves foncières, opérations d'aménagement avec maîtrise d'œuvre publique, densification du parc de logements, intervention croissante des bailleurs sociaux).

Quant à l'offre commerciale, selon les évolutions constatées (montée en puissance des classes d'âge les plus jeunes ou accélération du vieillissement), on constatera au final une adaptation progressive notamment sur le centre-ville des Sables d'Olonne (avec un poids plus ou moins élevé des services et des commerces orientés vers le tourisme ou un renforcement des commerces et services courants).

1.5 - Le pôle commercial du centre-ville d'Olonne-sur-Mer apparaît confronté à de nombreuses contraintes et dysfonctionnements qui nécessitent des réponses opérationnelles impliquant d'une manière directe la collectivité locale et les Communautés de Communes

Ainsi, malgré l'importance des investissements de requalification engagés (ou programmés) par la ville des Sables d'Olonne, certaines contraintes demeurent très visibles, notamment :

- ♦ la faible emprise globale de l'hypercentre commerçant et son isolement à la fois du site du Port et de la plage (site du Remblai). Cette concentration spatiale du pôle du centre-ville est de plus générateur d'une assez forte spéculation sur les rues commerçantes les plus actives,
- ♦ la quasi-absence de grandes et moyennes surfaces de notoriété (surfaces de vente de plus de 300 m²) notamment dans le secteur de l'équipement de la personne et des biens culturels et de loisirs,
- ♦ le déphasage spatial entre le site des Halles et celui du marché de plein air,
- ♦ la faible lisibilité et compréhension du plan de circulation et l'effet d'isolement visuel et urbain de l'hypercentre commerçant par rapport aux grandes pénétrantes routières,
- ♦ le faible poids du stationnement au-près de l'hypercentre (avec des situations de fort déséquilibre entre offre et demande en haute saison) et le faible taux de rotation de l'offre sur certains sites de stationnement proches du centre.

1.6 - Les pôles urbains et commerciaux de centre-bourg seront de plus en plus confrontés à la gestion d'une augmentation rapide de la demande de commerces et de services de proximité

L'impact de la croissance rapide de l'urbanisation résidentielle se traduit aussi par un développement des marchés captifs et de la demande de commerces et de services de proximité.

En l'absence d'une prise en compte dans les PLU et les études d'aménagement de ces demandes potentielles d'extension ou de création de commerces, les nouveaux marchés seront de fait captés par les centres commerciaux périphériques comme c'est le cas actuellement pour les plus proches et ce, au détriment sur le long terme du maintien de centres-bourgs attractifs, conviviaux et porteurs de réelles centralités à l'échelle du territoire communal.

1.7 - Des stratégies d'urbanisation commerciale périphérique conditionnées par de nombreux facteurs d'environnement notamment par les choix d'affectation possible d'une partie des ensembles fonciers du futur secteur d'urbanisation de la Vannerie

Face aux options de diversification et de consolidation de ces sites sur le long terme plusieurs paramètres entreront en ligne de compte, notamment :

- ♦ la configuration du réseau de voirie de contournement de l'agglomération et la localisation des carrefours routiers majeurs,
- ♦ le poids de la composante habitat et des thématiques économiques du futur site de la Vannerie et surtout du maillage spatial de ce site (présence ou non d'une centralité affirmée),
- ♦ les contraintes juridiques et financières des opérateurs (cf. enjeu sur le devenir du pôle commercial Géant en lien avec la contrainte liée à la copropriété des ensembles commerciaux).

1.8 - Le constat d'entrées d'agglomération (et d'entrées de centre-ville) relativement peu qualitatives en raison notamment d'un développement anarchique et opportuniste des activités commerciales et artisanales

Cet enjeu prend pour le canton des Sables d'Olonne une importance toute particulière en raison de son fort positionnement touristique et de la qualité de son environnement et de son patrimoine naturel.

L'ensemble des actions visant à mieux contenir et organiser l'offre commerciale et économique en périphérie (et aussi à favoriser la mise en œuvre de bâtiments et de zones économiques présentant une meilleure qualité esthétique et une meilleure intégration paysagère) apparaît donc, selon nous, essentielle.

CHAPITRE 4

L'INFRASTRUCTURE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES ET CONCLUSION DU DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

LES EQUIPEMENTS EDUCATIFS	86	82
L'INFRASTRUCTURE D'ACCUEIL ET D'HEBERGEMENT SPECIALISEE ET DES PERSONNES AGEES	89	
LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE SANTE	91	
LES EQUIPEMENTS CULTURELS SPORTIFS ET DE LOISIRS	93	
EN RESUME ET CONCLUSION DE L'ANALYSE DE L'INFRASTRUCTURE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES	94	
EN RESUME ET CONCLUSION GENERALE DE L'APPROCHE ECONOMIQUE COMMERCIALE ET DE L'INFRASTRUCTURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES	95	

LES INFRASTRUCTURES D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Partie prenante de l'économie tertiaire et touristique du territoire et de son rayonnement comme de la qualité du cadre de vie offerts aux habitants permanents ou saisonniers, les équipements et services participent à l'organisation, à la structuration du territoire et à sa dynamique .

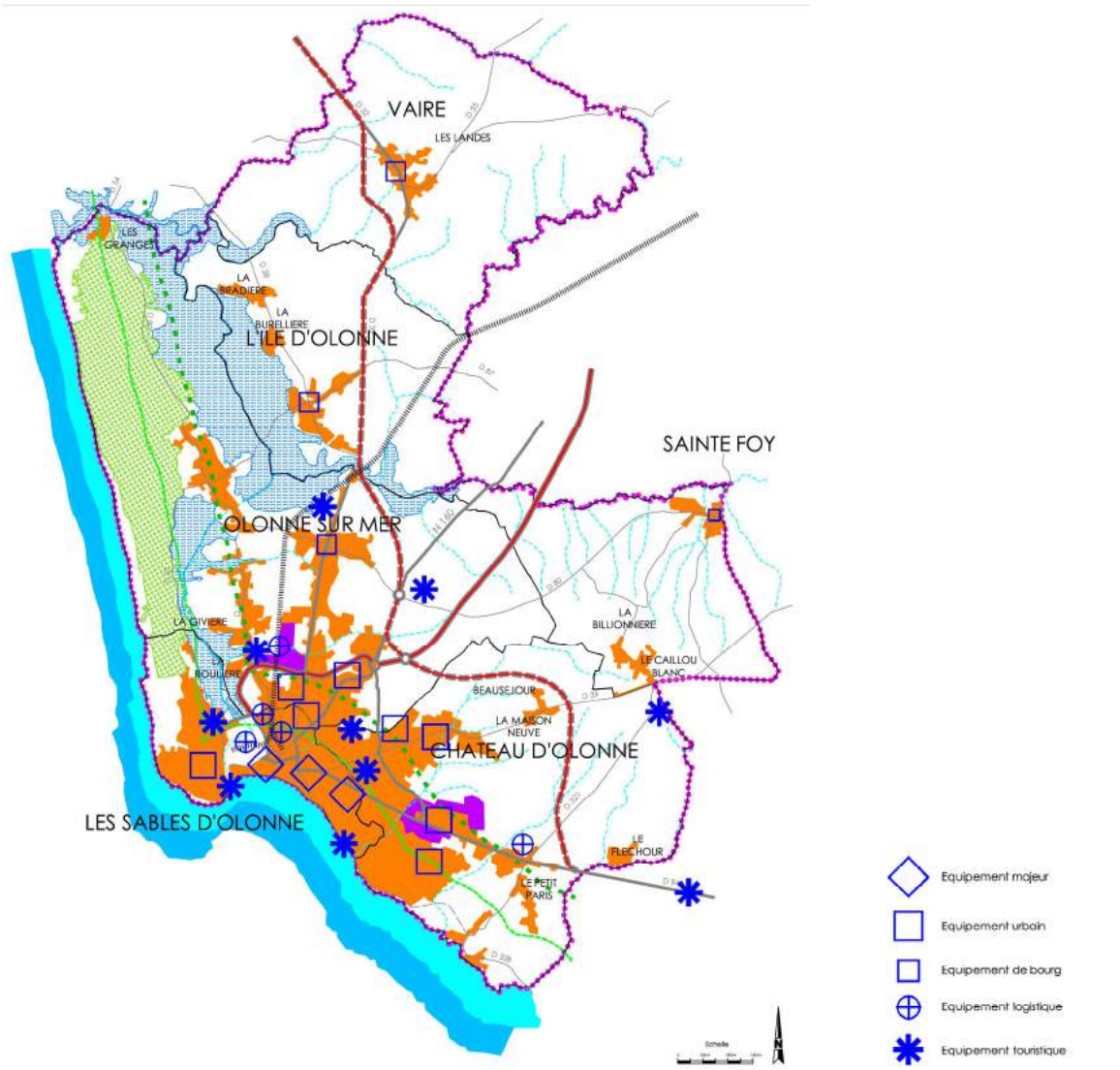
La présente analyse vise donc à proposer, en complément de l'approche économique générale et de l'analyse de l'infrastructure commerciale, un état des lieux de l'offre d'équipements et services, de son étendue et de sa répartition territorial.

Dans ce cadre, cette démarche cherche à mesurer la manière dont les besoins de la population sont couverts et à mettre en perspective l'organisation et la logistique d'équipement du territoire face aux tendances démographiques et économiques générales constatées.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

REPARTITION DES PRINCIPAUX SITES ET PÔLES D'EQUIPEMENTS A L'ECHELLE DU CANTON DES SABLES D'OLONNE

source : Atelier 8 ½ - bases : données communales, plan d'agglomération, site internet du Conseil Général de la Vendée et Guide du savoir faire industriel et tertiaire du Pays des Olonnes édité par la CCO et l'Association « entreprises des Olonnes »



CANTON DES SABLES D'OLONNE

REPARTION DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET D'ENSEIGNEMENT

source : Atelier 8 ½ - bases : données communales, plan d'agglomération et site internet du Conseil Général de la Vendée

ÉDUCATION	MATERNELLE PRIMAIRE	COLLÈGE	LYCÉE	AUTRE FORMATION
Les Sables d'Olonne	10	2	3	3
Château d'Olonne	8	2	0	2
Olonnes-sur-Mer	6	1	1	2
L'île d'Olonne	2	0	0	1
Sainte-Foy	2	0	0	0
Vairé	1	0	0	0
Canton des Sables d'Olonne	29	5	4	8

4.1 - LES EQUIPEMENTS EDUCATIFS : Une infrastructure adaptée, disposant en outre de quelques filières d'enseignement supérieur.

Au regard des données statistiques, les infrastructures éducatives révèlent une répartition en parfaite cohérence avec le poids économique et urbain du canton et de la répartition de la population sur le territoire. Ainsi :

✓ **Les écoles primaires et maternelles** sont réparties sur l'ensemble du territoire ; toutes les communes sont desservies. Logiquement les grands centres urbains concentrent un plus grand nombre d'établissements, en liaison avec la répartition de la population mais également avec les pôles d'emplois et de services qu'ils abritent. Les écoles publiques sont majoritaires dans les communes les plus peuplées et à égalité avec l'enseignement privé dans les communes rurales et retrolittorales.

A une échelle statistique globalisante et comparative, on compte **1 établissement de premier degré pour 1525 habitants dans le canton des Sables d'Olonne** pour une moyenne d'1 établissement pour 1059 habitants pour la France métropolitaine. Les valeurs cantonales sont donc légèrement inférieures, mais il convient de mettre en perspective ce constat avec la structure par âge spécifique du canton où la population senior est particulièrement représentée.

La ville des Sables d'Olonne regroupe plus du tiers des écoles maternelles et primaires en raison de son rôle de pôle d'emplois moteur à l'échelle du canton et de son offre de services très étendue.

✓ **Les établissements du second degré** (collège) se concentrent dans les communes de l'agglomération (Les Sables d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Château d'Olonne), sur la base d'un ratio de **1 établissement pour 8536 habitants**, parfaitement égal à la moyenne française. La répartition entre enseignement public et enseignement privé est équilibrée.

Les élèves des communes rurales se déplacent essentiellement vers les établissements du canton. Vairé présente toutefois un profil particulier puisque ses collégiens fréquentent le collège privé de La Mothe-Achard et les collèges de l'agglomération sablaise.

✓ **Les 4 lycées du canton** sont partagés entre Les Sables d'Olonne et Olonne-sur-Mer. Deux lycées ont une vocation généraliste, les deux autres sont des lycées professionnels qui développent des liens affirmés avec le contexte économique local.

Le Lycée professionnel d'Olonne-sur-Mer offre des filières orientées vers l'hôtellerie et le tertiaire tandis que celui des Sables d'Olonne propose des spécialisations dans les secteurs de la maintenance automobile, du nautisme et de la plaisance (voile, yachting).

D'ailleurs, la proportion de ce type d'établissement (enseignement professionnel) est 1.7 fois supérieur à la moyenne nationale alors que le nombre de lycées d'enseignement général est conforme à la moyenne.

Il est également à souligner que le lycée Éric Tabarly compte plusieurs unités BTS (tourisme, promotion immobilière) et attire donc un petit nombre d'étudiants. En outre il est entièrement repensé dans le sens d'une meilleure adéquation des formations techniques aux demandes des industriels de la région.

✓ **Les établissements de formation spécialisée** (management, langues, « école des pêches formations diverses, établissements éducatifs adaptés) sont répartis dans les grands centres urbains et à L'Île d'Olonne. En outre, un « hôtel des formations » est en cours d'installations dans le cadre du pôle « Actilonne » de manière à développer des parcours de formation professionnelle adéquates.

Ainsi, le canton présente un pôle éducatif et de formation bien développé. Il propose un ensemble assez étendu de filières d'enseignement général et professionnel permettant de fixer une part significative de la population scolaire sur le canton.

Il offre également des éléments de synergie appréciables avec l'économie du territoire et ses caractéristiques, même si l'on peut s'interroger sur l'absence de cursus d'enseignement professionnel ou d'apprentissage dans les domaines du bâtiment et de la construction au vu de l'importance et de la diversité de ces activités dans le canton et sur la façade littorale du département et alors même que l'agglomération développe des infrastructures d'accueil et d'hébergement adaptées (*c.f programme d'habitat professionnel développé dans le parc d'activités des Plesses*).

La présence de quelques filières d'enseignement supérieur (BTS) assure en revanche une attraction élargie qui s'inscrit toutefois dans une grande proximité avec l'offre scolaire et universitaire de la Roche-sur-Yon.

Le développement de l'offre d'enseignement supérieure dans le Pays des Olonnes, souhaitable et pertinente si l'on considère certains des points forts de l'économie cantonale et de l'urbanité « sablaise », apparaît cependant plus aisé à concevoir dans le cadre d'une répartition concertée à l'échelle départementale et régionale.

La mise en place d'antennes décentralisées de grandes écoles ou de filières très spécialisées semble également possible et s'avérerait être un facteur de synergie forte avec l'économie locale et les projets portés par les collectivités (Vendéopole notamment).

CANTON DES SABLES D'OLONNE

REPARTITION DES EQUIPEMENTS D'HEBERGEMENT ET D'ACCUEIL SPECIALISES

source : Atelier 8 ½ - bases : données communales, plan d'agglomération et site internet du Conseil Général de la Vendée

	EQUIPEMENT POUR PERSONNES AGEES					
	FOYER LOGEMENT		MAISON DE RETRAITE		AUTRES STRUCTURES	
	Établissements	Places	Établissements	Places	Établissements	Places
Les Sables d'Olonne	2	182	1	107	2	210
Château d'Olonne	0	0	0	0	1	78
Olonnes-sur-Mer	1	80	0	0	0	0
L'île d'Olonne	0	0	0	0	0	0
Sainte-Foy	0	0	0	0	0	0
Vairé	1	45	0	0	0	0
Canton des Sables d'Olonne	4	307	1	107	3	288

	ACCUEIL PETITE ENFANCE		FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS		DIVERS (centre maternel, internat, foyer spécialisé)	
	Établissements	Places	Établissements	Places	Établissements	Places
Les Sables d'Olonne	3	38	0	0	3	75
Château d'Olonne	1	50	1 (2006)	76	1	20
Olonne sur Mer	0	0	0	0	1	51
L'île d'Olonne	0	0	0	0	0	0
Sainte-Foy	0	0	0	0	0	0
Vairé	0	0	0	0	0	0
Canton des Sables d'Olonne	4	88	0	76	5	146

4.2 - L'INFRASTRUCTURE D'ACCUEIL ET D'HEBERGEMENT SPECIALISEE

Une offre d'hébergement et d'accueil spécialisée étoffée, mais une insuffisance quantitative apparente quant aux infrastructures pour l'accueil des personnes âgées.

A l'échelle du territoire, les infrastructures d'accueil spécialisées - petite enfance, personnes âgées, handicapés ou jeunes travailleurs (projet en cours) - du canton apparaissent correctement dimensionnées.

L'Île d'Olonne et Sainte-Foy ne compte aucune de ces installations. Vairé dispose en revanche d'une maison de retraite /foyer-logement importante.

La commune des Sables d'Olonne, concentre la majorité des équipements liés à la petite enfance et à l'accueil des personnes âgées (foyer logement, maison de retraite).

Cependant, le nombre de lits disponibles pour l'accueil des personnes âgées demeure inférieur à la moyenne nationale avec 119 lits pour 1000 personnes âgées contre 127 au niveau national, alors que le canton présente une structure par âge décalée vers « l'étage senior ». Pour arriver au niveau des moyennes françaises, il faudrait un volume global de 193 lits disponibles sur le canton, soit la création immédiate de 74 lits, équivalents à la création d'une nouvelle maison de retraite, par ailleurs en cours de réalisation sur le territoire de Château d'Olonne.

Il convient toutefois de souligner que l'offre de services de soins ou d'aide à domicile est particulièrement développée dans le canton et singulièrement aux Sables d'Olonne. Les infrastructures disponibles au sein du pôle santé (Hôpital des Sables D'Olonne et clinique de château d'Olonne) sont également à prendre en compte.

Ainsi, l'enjeu le plus significatif réside désormais dans la mise en œuvre de capacités d'accueil et de services nouvelles à promouvoir ou à favoriser quant à l'aide aux personnes très âgées ou dépendantes, autant qu'en matière de maintien à domicile.

En outre, l'agglomération des Sables d'Olonne regroupe les 5 infrastructures adaptées à l'accueil de populations spécifiques dans un but d'hébergement temporaire (foyer de vie, internat) ou d'accompagnement (centre maternel) et compte 146 lits au total.

Pour le moment, le canton ne dispose d'aucun foyer de jeunes travailleurs. Il est toutefois projeté la construction d'un FJT à Château d'Olonne dès 2006, mettant à disposition 76 logements pouvant accueillir de jeunes actifs seuls ou en couples, venus travailler dans la région des Sables d'Olonne.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

REPARTION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES MEDICAUX ET DE SANTE

source : Atelier 8 ½ - bases : données communales, plan d'agglomération et site internet du Conseil Général de la Vendée

SANTÉ	MÉDECINS GÉNÉRALISTES	MÉDECINS SPÉCIALISTES	AUTRES(dentiste,m asseur,etc.)	HÔPITAL	CLINIQUE
Les Sables d'Olonne	35	27	62	1	0
Château d'Olonne	7	17	26	0	1
Olonnes-sur-Mer	8	0	22	0	0
L'Ile d'Olonne	2	0	2	0	0
Sainte-Foy	0	0	1	0	0
Vairé	1	0	2	0	0
Canton des Sables d'Olonne	53	44	115	1	1

4.3 - LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE SANTE :

Une offre développée, implantée principalement aux Sables d'Olonne et à Château d'Olonne :

Le canton dispose d'une offre d'équipements ou de services liés à la santé très développée.

La grande majorité de l'offre se situe dans les trois communes urbaines et singulièrement aux Sables d'Olonne, commune-centre qui accueille quasi les 2/3 des médecins généralistes et des médecins spécialistes, ainsi que le plus gros employeur du canton, c'est-à-dire l'hôpital.

La clinique de Château d'Olonne est également un équipement important et en développement.

Les autres communes accueillent en moyenne un ou deux médecins généralistes plus un spécialiste à L'Île d'Olonne.

Cette répartition très hiérarchisée est directement liée à la structure par âge, au dimensionnement « touristique » et au poids économique et urbain de l'agglomération et des communes qui la composent.

L'offre de santé du canton constitue un point fort de l'économie tertiaire de l'agglomération et du canton qui répond aux besoins de la population et permet un développement et des déclinaisons significatives.

La création envisagée d'un « pôle Santé » regroupé sur le site de la Vannerie, dans le cadre du maillage hospitalier régional, constitue un élément fort et doré et déjà acté du projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

Les équipements culturels sportifs et de loisirs

CANTON DES SABLES D'OLONNE

REPARTITION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES SPORTIFS CULTURELS ET DE LOISIRS

source : Atelier 8 ½ - bases : données communales, plan d'agglomération et site internet du Conseil Général de la Vendée

CULTURE ET LOISIRS	BIBLIOTHÈQUE/ MÉDIATHÈQUE	GALERIE D'ART	MUSÉES	THÉÂTRE/ CENTRE CULTUREL	CINÉMA	JEUNESSE	AUTRES
Les Sables d'Olonne	2	4	3	1	1	4	5
Château d'Olonne	1	2	0	1	0	1	0
Olonnes-sur-Mer	1	0	1	1	0	2	0
L'île d'Olonne	1	0	0	0	0	1	2
Sainte-Foy	1	0	0	0	0	2	1
Vairé	1	0	0	0	0	1	1
Canton des Sables d'Olonne	7	6	4	3	1	11	9

SPORT	STADES ET TERRAINS	GYMNASES	TENNIS	PLEIN-AIR	DIVERS COUVERTS	NAUTIQUES
Les Sables d'Olonne	5	5	2	3	3	3
Château d'Olonne	2	0	1	1	2	0
Olonnes-sur-Mer	9	1	1	1	1	1
L'île d'Olonne	1	0	1	0	1	0
Sainte-Foy	1	0	2	1	0	0
Vairé	1	0	0	0	1	0
Canton des Sables d'Olonne	19	6	7	6	8	4

(*) La catégorie « divers couverts » correspond aux équipements sportifs en salles et aux salles polyvalentes

4.4 - DES EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS CONCENTRES DANS L'AGGLOMERATION :

Les communes rurales (Sainte-Foy, Vairé, L'Île d'Olonne) disposent toutes d'équipements culturels et sportifs de base (bibliothèques, centres de loisirs ou foyers pour les jeunes, salles polyvalentes terrains de sports, tennis). Sainte Foy eu égard à son poids démographique apparaît bien équipée de même que L'Île d'Olonne qui possède aussi une piste de karting.

Les communes des Sables d'Olonne et Château d'Olonne disposent d'un niveau d'équipement beaucoup plus étendu, fortement influencé par l'activité touristique (galeries d'art, théâtre, musées, cinéma multiplexe, centre de congrès, casinos, centre de thalassothérapie, zoo). Olonne-sur-Mer développe toutefois rapidement ses équipements culturels et de loisirs.

Des équipements sportifs « haut de gamme » liés au tourisme et localisés prioritairement dans l'agglomération :

Comme pour les loisirs et la culture, l'agglomération sablaise (Les Sables d'Olonne, Château d'Olonne, Olonne-sur-Mer) rassemble l'essentiel des équipements sportifs. Elle concentrent des infrastructures diversifiées et qualitatives, à destination d'une clientèle fortement amplifiée par l'économie touristique (tennis, golf, équitation, tir, bowling, activités nautiques et aéronautiques de loisirs etc.). Les infrastructures plus communes sont également très bien représentées (salles de judo, escrime, gymnases, piscines).

Il est à noter qu'Olonne-sur-Mer réunit près de la moitié des stades et autres terrains de sport du canton du fait de la présence des équipements scolaires (lycées).

Les 3 autres communes disposent d'équipements sportifs de base avec le plus souvent, un terrain de sport, une salle couverte pour diverses activités et un ou plusieurs cours de tennis.

EN CONCLUSION ET RESUME DE L'ANALYSE DE L'INFRASTRUCTURE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

L'infrastructure d'équipements et de services du canton des Sables d'Olonne apparaît bien dimensionnée et répond aux besoins actuels de la population. Elle s'appuie sur une organisation hiérarchisée qui s'est adaptée au développement du territoire. La poursuite du desserrement urbain induit cependant des efforts de mutualisation, notamment dans l'espace rétro-littoral.

Mais l'infrastructure cantonale d'équipements et de services est également un vecteur puissant de l'économie des « Olonnes » et de son attractivité.

Ainsi, le développement rapide de l'agglomération, son poids économique et démographique au sein de l'espace littoral et départemental suggèrent la poursuite de la mise en valeur de filières d'excellence et une mise en réseau plus soutenue des équipements et activités de services locales.

La restructuration du pôle santé à la Vannerie et le développement du projet « vendéopôle », tourné vers les technologies nouvelles, la communication et la logistique offrent conjointement et à ce titre, des potentiels de synergie forts, à l'échelle de l'agglomération et du canton, susceptibles d'assurer des « effets-leviers » intéressants et souhaitables.

EN RESUME ET CONCLUSION GENERALE DE L'APPROCHE ECONOMIQUE COMMERCIALE ET DE L'INFRASTRUCTURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

L'analyse du contexte économique du canton des Sables d'Olonne souligne quatre paramètres majeurs, à savoir :

- ① Un positionnement géo-économique très affirmé au sein du département :
Ainsi, le canton des Sables d'Olonne constitue : le 2^{ème} pôle économique vendéen, le second pôle commercial du département et son emblème touristique et maritime.
- ② Une économie diversifiée à dominante tertiaire et de PME/PMI /artisanat qui se développe et se renouvelle autour de filières spécifiques ou d'excellence à forte résonance identitaire (activités maritimes et logistiques, pêche, agriculture et agroalimentaire, tourisme et nautisme, commerces et services).
- ③ Une activité touristique qui reste déterminante tant par l'importance des infrastructures présentes que par son chiffre d'affaires, ses rythmes, ses capacités de synergie et l'image de la ville et de son ouverture sur l'extérieur .
- ④ Une croissance économique forte, matérialisée à la fois par un renouvellement généralement très assuré des filières économiques existantes et par la création d'activités nouvelles qui s'amplifie en même temps que l'agglomération des Olonnes et ses infrastructures de services et de communication se développent.
Ainsi la rapidité de la croissance économique récente explique la dynamique d'ensemble constatée et notamment à l'échelle de la progression démographique du canton.
Surtout elle met en perspective des effets de seuils quantitatifs et qualitatifs, passés et à venir, d'autant plus importants que les activités artisanales, PME/PMI et de services, liées au marché urbain, composent une part dominante de l'économie locale.

Dans ce contexte, où la dynamique d'une économie à la fois diversifiée et identitaire s'affirme comme le vecteur primordial du développement, deux problématiques principales se détachent :

⇒ **La mise en valeur d'activités nouvelles** permettant de conforter et d'étendre le champ de synergie économique à l'échelle du territoire et de ses relations avec les territoires voisins.

De ce point de vue, les activités à fort pouvoir d'entraînement que sont le tourisme (haut de gamme, produits touristiques innovants ou à forte valeur d'image, tourisme d'affaires) comme les nouvelles technologies, l'ingénierie et la logistique tertiaire constituent des leviers de choix pour asseoir durablement la dynamique cantonale, dans un environnement géoéconomique qui s'élargit rapidement (liens accrus avec le pôle de la Roche sur Yon, la métropole nantaise et les régions de l'Arc Atlantique).

⇒ **La montée en puissance de la problématique foncière**, rendu plus aiguë tout à la fois par la force du développement et de l'attractivité du territoire, sa relative exigüité au regard des contraintes physiques ou réglementaires présentes comme par sa propre diversité dont il tire, par ailleurs, une grande part de son attrait et de sa « force de frappe » économique.

CHAPITRE 5

LE LOGEMENT

1. LE PARC DE LOGEMENTS	101
Evolution du parc de résidences principales de 1999 à 2004 (01.01.2004)	102
Evolution globale du parc et des résidences secondaires de 1999 à 2004	105
Evolution de la taille des logements de 1999 à 2004 (01.01.2004)	107
Evolution du parc des logements selon leurs statuts	107
Répartition des logements autorisés	108
2. LA PART DE L'HABITAT DANS L'ORGANISATION DU TERRITOIRE	109
En terme de localisation du parc de logements et de la construction neuve	109
En terme de consommation d'espace	112
3. L'OFFRE ET LA DEMANDE SOCIALE	115
Répartition et taille des logements HLM selon le mode construction (CCO)	116
4. LES MARCHES DU LOGEMENT	118
EN RESUME ET CONCLUSION DU DIAGNOSTIC DU LOGEMENT	119

LE LOGEMENT

En corollaires majeurs de la forte poussée démographique constatée sur la communauté de communes des Olonnes, puis plus récemment mais fortement, sur les communes rétro-littorales, on constate une forte inflation sur les marchés fonciers et immobiliers et, dans le même temps une certaine raréfaction de l'offre, spécialement de celle qui devrait favoriser la fixation des populations en âge d'activité, indispensables à la poursuite du développement économique du bassin de vie.

La Chambre Départementale des Notaires chiffre cette augmentation à plus de 12 % par an depuis deux ans soit plus de 25 % en deux ans en valeur logarithmique. La faiblesse des taux d'intérêts bancaires pour les prêts immobiliers, les résultats hésitants de la bourse, le tout accompagné par des arrivées importantes de populations plutôt aisées et retraitées, ont favorisé les placements immobiliers dans le secteur de l'accession, tandis que les dispositifs fiscaux chargés de redéployer de nouveaux moyens en faveur du secteur locatif ont engendré des difficultés dues au développement de la notion de placement foncier avec rendement immédiat qui se substitue progressivement à la notion de placement patrimonial.

98

Le nombre de personnes par logement est ici, comme ailleurs, en diminution constante, générant une augmentation du nombre de ménages qui, lui-même, alimente la hausse des prix - tous secteurs confondus.

La disparité entre les revenus et les coûts d'acquisition pourrait cependant, à terme, entraîner un tassement des ventes immobilières et donc des coûts. De la même façon, la mise en location d'un nombre important de logements locatifs est susceptible d'entraîner une détente du marché pour une population dont la solvabilité est moins élastique que celle des accédants.

Cette problématique d'ensemble posée conduit tout naturellement à réfléchir aux meilleurs leviers qui sauront agir sur les différents segments du marché et ainsi, contribuer à favoriser une plus grande adéquation à l'échelle du territoire entre offres et demandes en logements, dans le respect des préoccupations économiques mais aussi environnementales, de transports et de services.

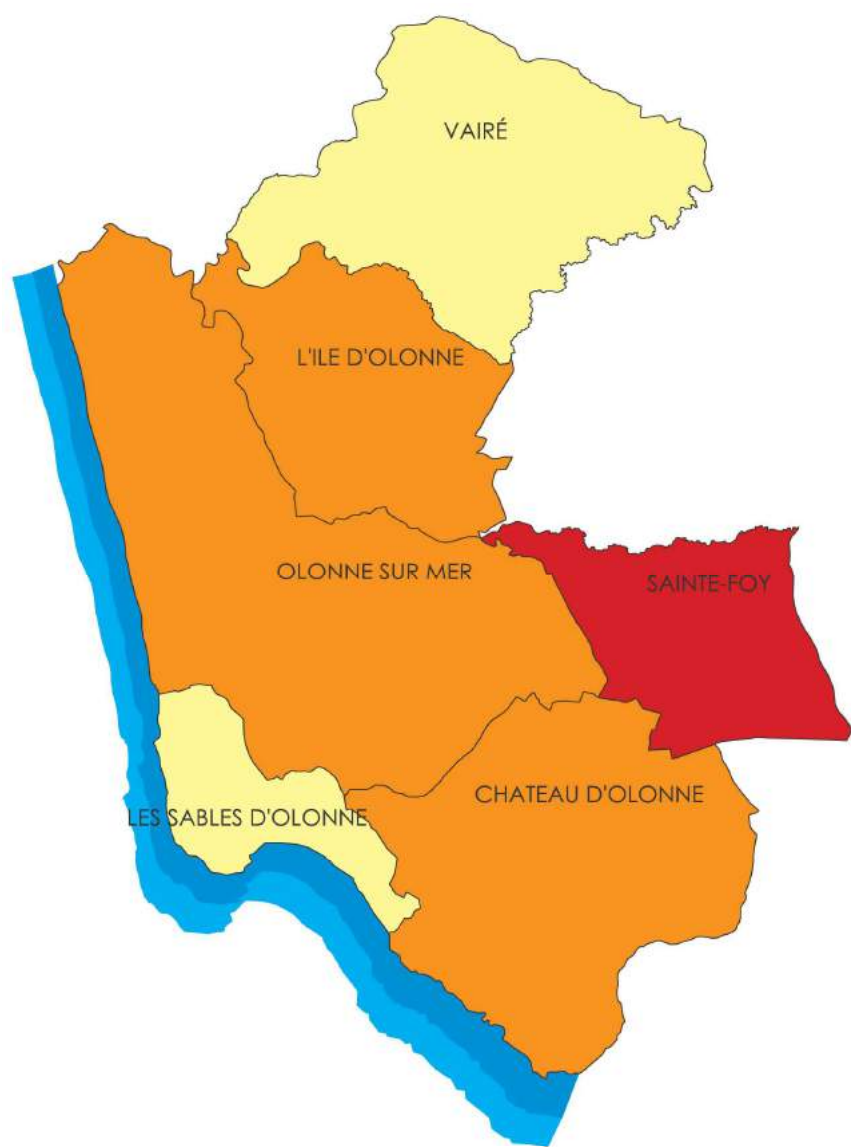
D'une façon générale, le territoire est soumis à une pression foncière forte et à une demande en logements également soutenue. Le projet de territoire devra donc apporter une rationalisation, voire une « réorganisation » des extensions urbaines, de la consommation des espaces et de leur vocation pour les années à venir.

Cette rationalisation ou cette réorganisation devra également intégrer le développement d'un parc de logements, en adéquation avec une forte demande sociale émanant des personnes et familles à ressources modestes et des travailleurs saisonniers, afin de favoriser leur fixation et la pérennité des emplois qu'ils occupent.

Ici, résidera sans doute une des plus grosses difficultés que le SCOT aura à traiter.

La mixité des partenariats entre maîtres d'ouvrages publics et privés devra ainsi favoriser l'émergence de réponses professionnelles et durables viables.

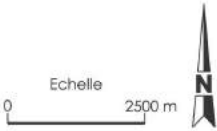
CANTON DES SABLES D'OLONNE
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS TOTAL ENTRE 1990 et 1999
source : Atelier 8 ½ - base : INSEE/RGP



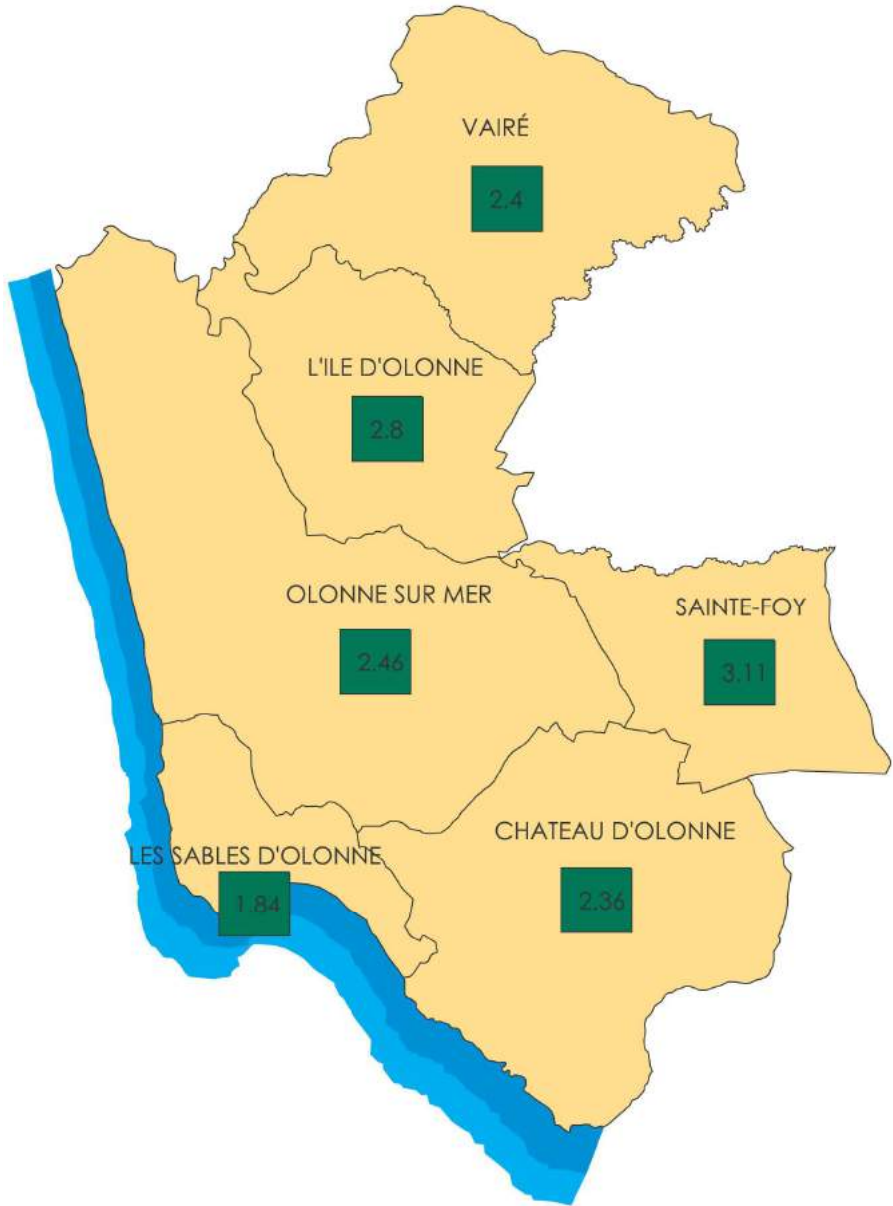
ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT ENTRE 1990 ET 1999

- Plus de 26%
- De 16 à 26%
- De 9 à 16%

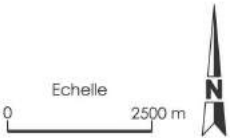
Le parc de logements total comprend les résidences principales les résidences secondaires et logements occasionnels et les logements vacants



CANTON DES SABLES D'OLONNE
NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR LOGEMENTS SANS LES COMMUNES DU CANTON EN 1999
source : Atelier 8 ½ - base : INSEE/RGP



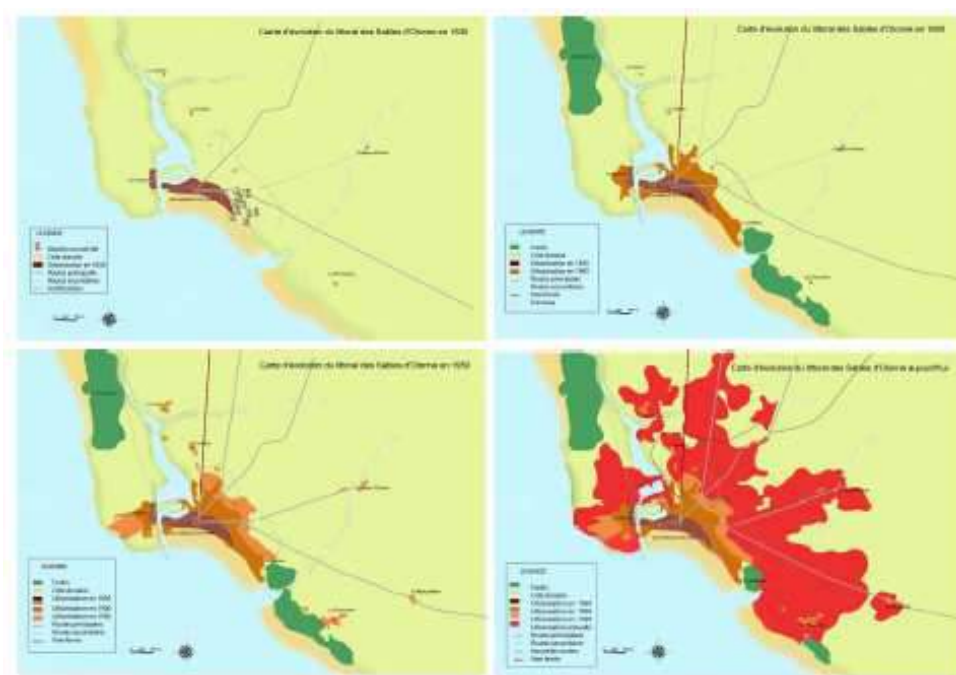
Nombre moyen d'occupants par logement



5.1 - LE PARC DE LOGEMENT

CANTON DES SABLES D'OLONNE EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE L'AGGLOMERATION SABLAISE DE 1830 A NOS JOURS

source : VU D'ICI (référence Diagnostic Environnemental
et paysager, page 51)

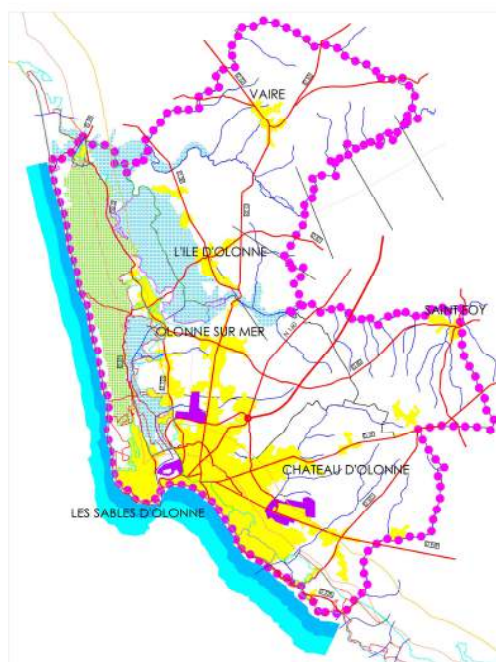


101

CANTON DES SABLES D'OLONNE LES ESPACES URBANISES DU CANTON en 2005

source : Atelier 8 ½ - base
IGN

- les espaces principalement
dévolues à l'habitat figurent en
jaunes les espaces à
dominantes économiques en
violet -



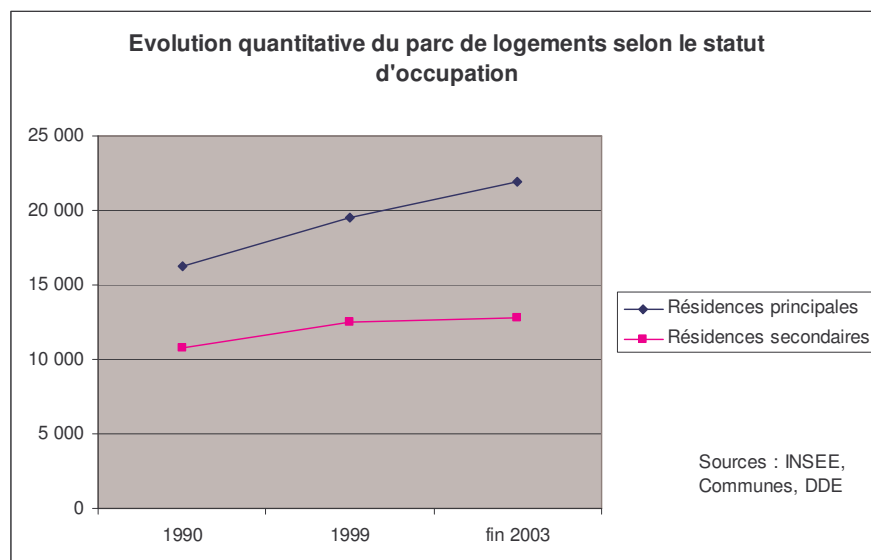
5.1.1 Evolution du parc de résidences principales de 1999 à 2004 (au 01.01.2004)

Communes	RP 90	RP 99	π / an (1)	RP fin 2003 (2)	π /an (1)	Taux d'occup. / logement	Estimation pop. fin 2003
Château d'O.	4 185	5 461	3.4	6 070	2.2	2.3	14 250
Olonne sur M.	3 159	4 088	3.3	4 840	3.7	2.7	13 000
Les Sables d'O.	7 812	8 437	0.9	9 100	1.6	1.8	16 400
Total C.C.O.	15 156	17 986	2.1	20 010	2.3	2.18	43 650
Ile d'Olonne	497	649	3.4	880	7.1	2.6	2 300
Sainte Foy	269	437	6.9	540	4.7	3	1 614
Vairé	347	418	2.3	520	3.4	2.3	1 172
Total C.C.A.V.	1 113	1 504	3.9	1 940	5.8	2.6	5 086
Total CANTON	16 269	19 490	2.2	21 950	2.5	2.2	48 736

Sources : INSEE - DDE 85 - Communes

(1) Valeurs arithmétiques

(2) Résidences principales hors changements d'usage - estimation à fin 2003.



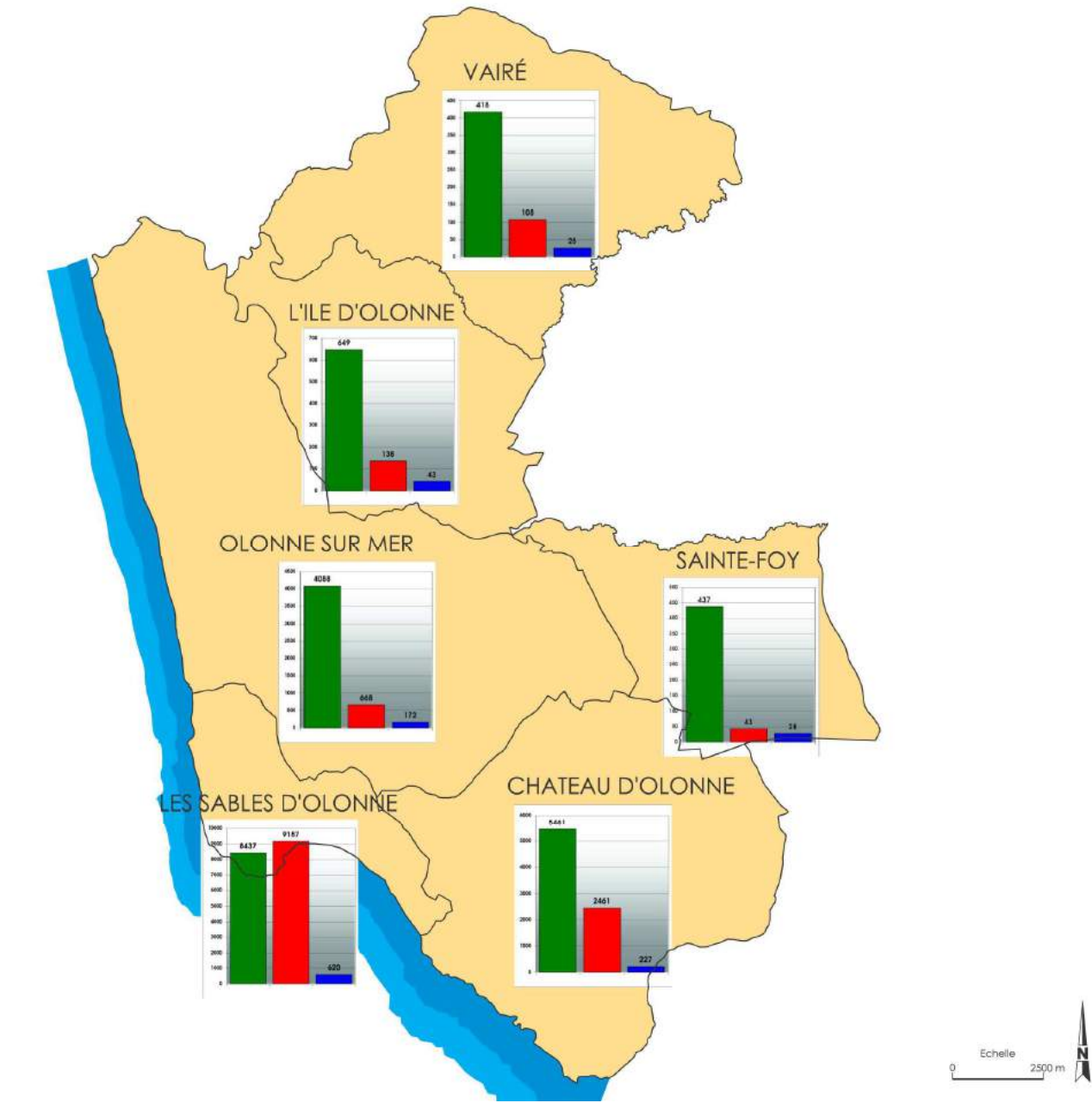
A la lecture de ces tableaux, on constate une certaine forme de « neutralisation » du développement des Sables d'Olonne en raison de disponibilités foncières plus restreintes que sur les autres communes du Canton et notamment par rapport aux Communes de la C.C.A.V..

Cette même situation conduit au développement d'un parc collectif en comblement de « dents creuses », sur la Commune des Sables d'Olonne notamment et donc à l'émergence de nouvelles formes urbaines, plus denses. Cette volonté d'aménagement et de réorganisation du territoire urbain se manifeste d'ores et déjà sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes des Olonnes, offrant ainsi de nouvelles perspectives de qualification des types d'opérations et d'habitat à réaliser, en alternative à une consommation d'espaces qu'implique le développement du secteur du logement individuel.

Bien que portant sur des valeurs plus petites, les Communes de la C.C.A.V. ont fortement, voir très fortement augmenté leurs populations par une augmentation de leurs parcs de logements et notamment du parc des résidences principales. Cette situation résulte clairement d'un déplacement de populations et de familles vers des communes où l'accèsion à la propriété se révèle aujourd'hui encore plus aisée.

Enfin, on notera la faiblesse des taux moyens d'occupation des logements et tout particulièrement sur la ville des Sables d'Olonne, en raison d'arrivées importantes de populations retraitées et la transformation d'usage de leur logement de la vocation « secondaire » à « principale ».

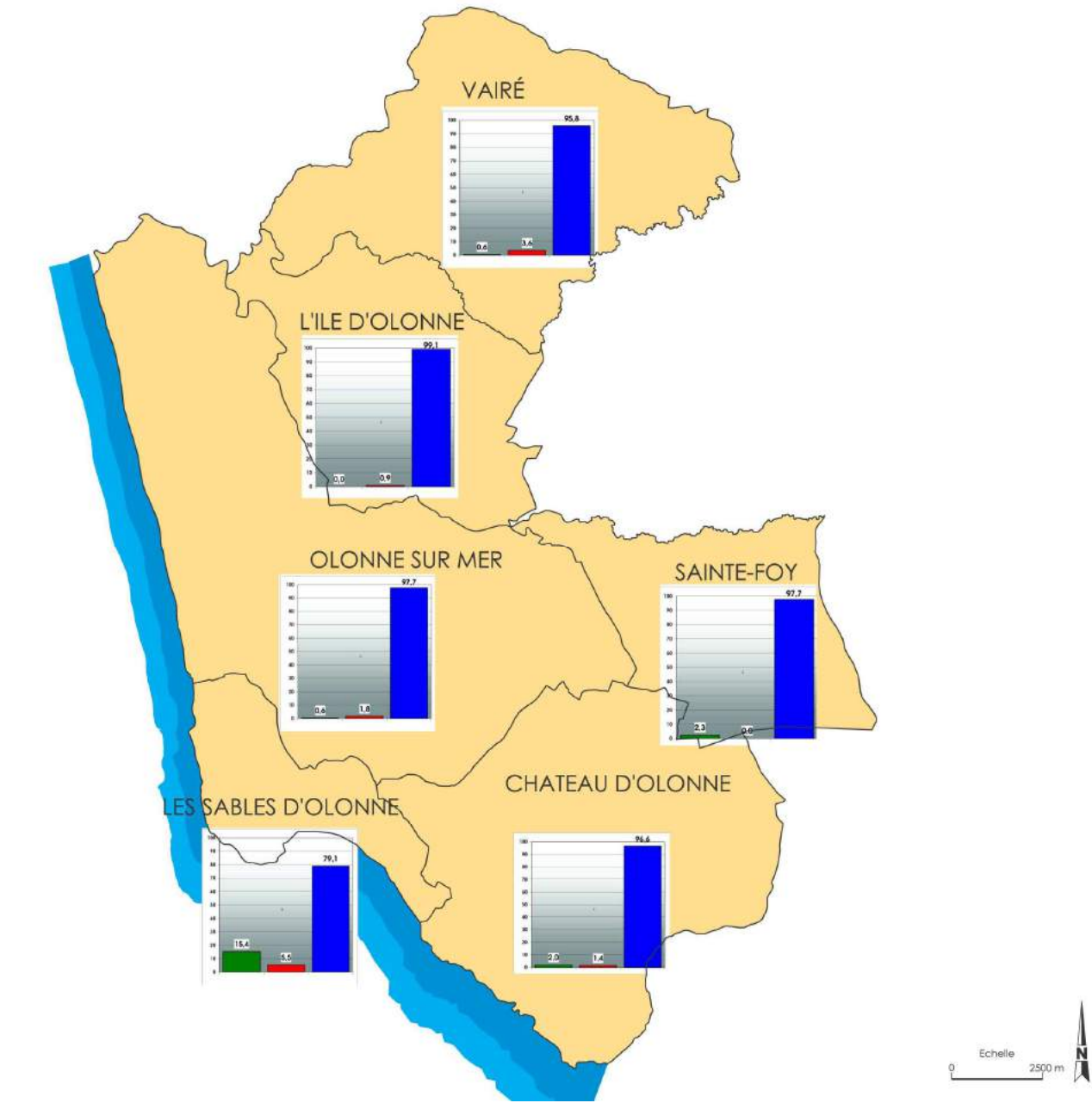
CANTON DES SABLES D'OLONNE
TYPOLOGIE COMPAREE DU PARC DE LOGEMENTS DANS LE CANTON EN 1999 – Résidences principales, résidences secondaires, logement vacants
source : Atelier 8 ½ - base : INSEE/RGP



CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT EN 1999 (valeurs réelles)

- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants

CANTON DES SABLES D'OLONNE
TYPOLOGIE COMPAREE DE LA PRUDUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DANS LE CANTON ENTRE 1995 et 2004 – Logements individuels, logements collectifs
source : Atelier 8 ½ - base : DRE - fichier SITADEL



TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENT NEUF ENTRE 1995 ET 2004

- Logement collectif
- Logement individuel groupé
- Logement individuel pur

5.1.2 Evolution du parc de logements et des résidences secondaires entre 1999 et 2004 (au 01.01.2004) -

Communes	Total logements 99	Total RS 1999	% RS / total 1999	Total logements fin 2003	Total RS fin 2003 (1)	% RS / total fin 2003
Château d'O.	8 149	2 438	30 %	8 800	2 540	29 %
Olonne sur M.	4 928	661	13 %	5 880	720	12 %
Les Sables d'O.	18 244	9 101	50 %	18 500	9 200	50 %
Total C.C.O.	31 321	12 200	39 %	33 180	12 460	37 %
Ile d'Olonne	830	136	16 %	1 100	200	18 %
Sainte-Foy	508	42	8 %	615	40	6.5 %
Vairé	551	105	19 %	600	80	13 %
Total C.C.A.V.	1889	283	15 %	2 315	320	14 %
Total CANTON	33 210	12 483	38 %	35 495	12 780	36 %

Sources : INSEE, RGP 1999 – DDE - Communes

(1) n'ont pu être comptabilisés les changements d'usage (RS → RP) sauf indicateurs communaux.

105

Bien que ne disposant pas de données exhaustives permettant d'apprécier l'importance quantitative des changements d'affectation de la résidence secondaire à la résidence principale, il apparaît à la lecture de la dernière colonne, une baisse en valeur relative, ou un tassement de la croissance du poids de la résidence secondaire par rapport à la résidence principale, et ce, dans toutes les communes du Canton, à l'exception de la Commune d'Ile d'Olonne.

Cette situation est le résultat de l'arrivée d'une population nouvelle qui favorise les mutations immobilières et certains phénomènes spéculatifs. La tendance est confortée par l'installation d'une population âgée qui s'installe définitivement sur le Canton.

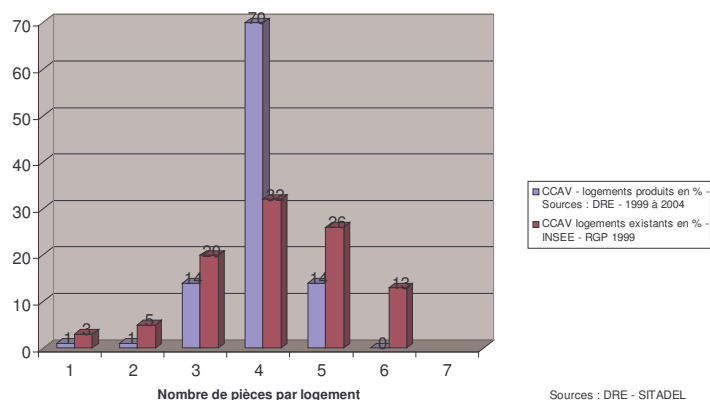
Nombre de logements totaux produits par taille de 1999 à 2004 inclus (DRE - SITADEL)

	1	2	3	4	5	6	Total
CCAV	4	6	67	323	64	0	464
CCO	73	636	840	864	690	318	3 421
CANTON	77	642	907	1187	754	318	3 885
CCAV en %	1%	1%	14%	70%	14%	0%	100%
CCO en %	2%	19%	25%	25%	20%	9%	100%
CANTON en %	2%	17%	23%	31%	19%	8%	100%

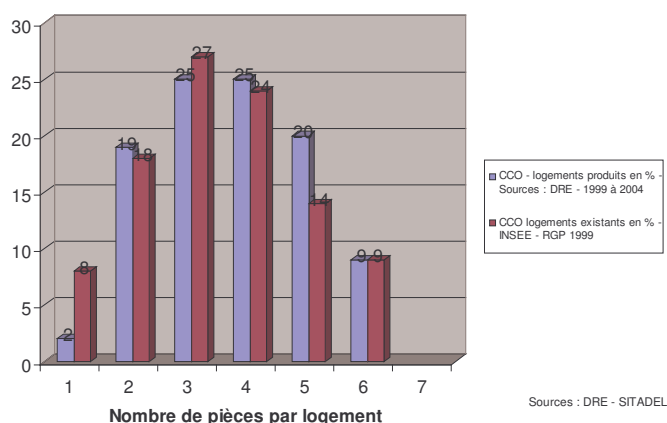
Nombre de logements existants par taille (RGP 99 - INSEE)

	1	2	3	4	5	6	Total
CCAV	65	94	378	611	486	255	1 889
CCO	2494	5642	8 435	7 605	4 439	2706	31 321
CANTON	2559	5736	8813	8216	4925	2961	33 210
CCAV en %	3%	5%	20%	32%	26%	13%	100%
CCO en %	8%	18%	27%	24%	14%	9%	100%
CANTON en %	8%	17%	27%	25%	15%	9%	100%

Evolution structurelle de la taille des logements



Evolution structurelle de la taille des logements



5.1.3 Evolution de la taille des logements de 1999 à 2004

L'étude de l'évolution structurelle de la taille des logements a été réalisée en confrontant les données 1999 issues du recensement INSEE aux données extraites du fichier SITADEL pour la période 1999 à 2004 construction - neuve.

De cette étude, il ressort sur la CCAV une très nette augmentation de la production de logements T4 et une baisse moins significative de la production de logements de tailles plus modestes et des T5 et plus.

Sur la Communauté de Communes des Olonnes l'évolution est caractérisée par une augmentation sensible des logements de grandes tailles (T4 - T5), les autres catégories de taille ne subissant que peu de variations. Si ces évolutions sensibles peuvent constituer un corollaire à l'augmentation du taux d'occupation des logements dans les Communes de la CCAV, rien ne permet d'affirmer que la production, en augmentation, de logements de type 4 et 5 sur la CCO puisse correspondre à une augmentation de la taille des ménages qui signifierait un rajeunissement.

5.1.4 Evolution du parc des logements selon leurs statuts (1)

Communes	Locatif		Occupation personnelle	
	1999	2004	1999	2004
Château d'Olonne	26%	26%	74%	74%
Olonne sur Mer	22%	21%	78%	79%
Les Sables d'Olonne	40%	41%	60%	59%
Total C.C.O.	32%	31%	68%	69%
Ile d'Olonne	15%	13%	85%	87%
Sainte Foy	15%	11%	85%	89%
Vairé	28%	25%	72%	75%
Total C.C.A.V.	17%	15%	83%	85%
Total CANTON	31%	29%	69%	71%

Sources : INSEE - DRE -
hors secteur construction - vente

(1)

La baisse relative des logements locatifs sur les Communes de la C.C.A.V. est très directement liée à l'essor de l'accession à la propriété, malgré un commencement de raréfaction de l'offre, et des prix élevés. Au delà de ce phénomène, la CCAV semble mobiliser un profil socioprofessionnel d'accédants à la propriété motivés par des coûts fonciers et immobiliers moindres que sur les communes de la C.C.O.

Le secteur de la construction - vente ici non comptabilisée, est caractérisé, selon les sources DRE (logements autorisés), par une évolution erratique jusqu'en 1998, puis par une croissance continue de 1999 à 2003, très principalement sur la Ville des Sables d'Olonne, pour atteindre 300 logements en 2003 soit 38 % de la construction totale sur cette ville.

L'inaccessibilité des données fiscales ne facilite pas l'analyse de valeurs exhaustives. Il paraît cependant probable que ce segment de production s'inscrive notamment dans le cadre des systèmes de défiscalisation qui, s'ils contribuent à réalimenter le secteur locatif, n'en demeure pas moins en inadéquation au marché de la demande, pour des raisons de prix de loyers et de charges.

5.1.5 Répartition des logements autorisés selon l'identité du maître d'ouvrage de 1995 à 2004

	Associa- tions et autres	Col.loc .	Ent.ind .	HLM	Particuliers	SCI	Sté HLM	TOTAL
Nbr de lgts CCO	143	1	91	158	2 924	1 721	240	5 278
Nbr de lgts CCAV	6	3	0	3	798	2	12	824

Sources : DRE - SITADEL -

L'analyse des statuts des maîtres d'ouvrages indique une augmentation progressive de la part prise par les sociétés de construction (ce phénomène corrobore d'autres données déjà collectées) et l'augmentation sensible de la part prise par le secteur HLM, même si ce dernier segment de production reste très en deçà de la demande locative (*voir chapitre offre et demande locative sociale*). L'origine des dépôts des permis de construire sur la C.C.A.V. est elle, le fait quasi exclusif des particuliers (97 % du total des dépôts de P.C.).

5.2 - LA PART DE L'HABITAT DANS L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

Ce chapitre s'inscrit dans le cadre des recommandations du législateur visant à :

- respecter les équilibres au sens de l'article L 110 du code de l'urbanisme,
- donner les éléments de diagnostic qui permettront à la fois de :
 - a). fixer les orientations générales de l'organisation de l'espace,
 - b). déterminer les grands équilibres de la destination des sols.

5.2.1 En terme de localisation du parc des logements et de la construction neuve.

Au recensement de 1999 la répartition spatiale des logements existants se concentre dans la CCO qui compte 94.3 % du nombre des logements du canton.

Le poids de la Communauté de Communes des Olonnes est prédominant. Au sein de la CCO, la Commune des Sables D'Olonne regroupe 55 % du parc, et Château d'Olonne 24.5 %.

La répartition de la construction neuve entre 1990 et 1999, confirme cette tendance :

	RGP 1999	Construction neuve 1990 - 1999	
C.C.	Parc total existant	Total	R.P.
CCAV	5,70%	9,60%	11,90%
CCO	94,30%	90,40%	88,10%
CANTON	100%	100%	100%

109

Durant la période intercensitaire 1990 - 1999, la CCO a reçu 88 % de la construction neuve, la CCAV, 11.9 % . On notera la part plus forte de la CCAV dans la construction neuve des résidences principales par rapport à la CCO où le pourcentage de résidences secondaires dans la construction, et donc dans le parc, est plus fort.

a) Période 1999 - 2004

La période suivante, 1999 - 2004, va annoncer une inflexion de cette tendance, et le renforcement du rôle de CCAV dans le dynamisme de la construction : en effet, la part de la CCAV dans la construction neuve du Canton, passe de 9.6 % (entre 1990 et 1999) à 14.2 % (entre 1999 et 2004), ce rapport est de 15.3 % en ce qui concerne les résidences principales.

Au sein de la CCAV, la Commune d'Ile d'Olonne est celle qui a le plus fort rythme de construction.

Ceci met en évidence, à la fois :

- l'évolution du poids de la CCAV dans la construction neuve.
- la part de la Commune d'Ile d'Olonne dans la CCAV.
- une part plus importante des R.P. (résidences principales) dans la construction neuve de la CCAV (95%) alors que ce rapport est de 87 % pour la CCO, ce rapport s'établit à 88.6 % en moyenne pour le canton (il était de 58.7 % au RGP 1999).

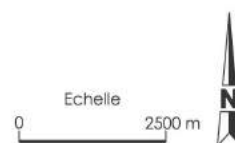
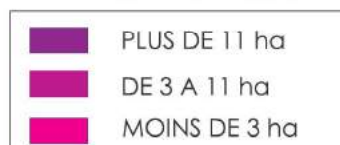
CANTON DES SABLES D'OLONNE

CONSOMMATION ANNUELLE COMPAREE DE TERRAINS A USAGE D'HABITAT

source : Atelier 8 ½ - base : DRE - fichier SITADEL



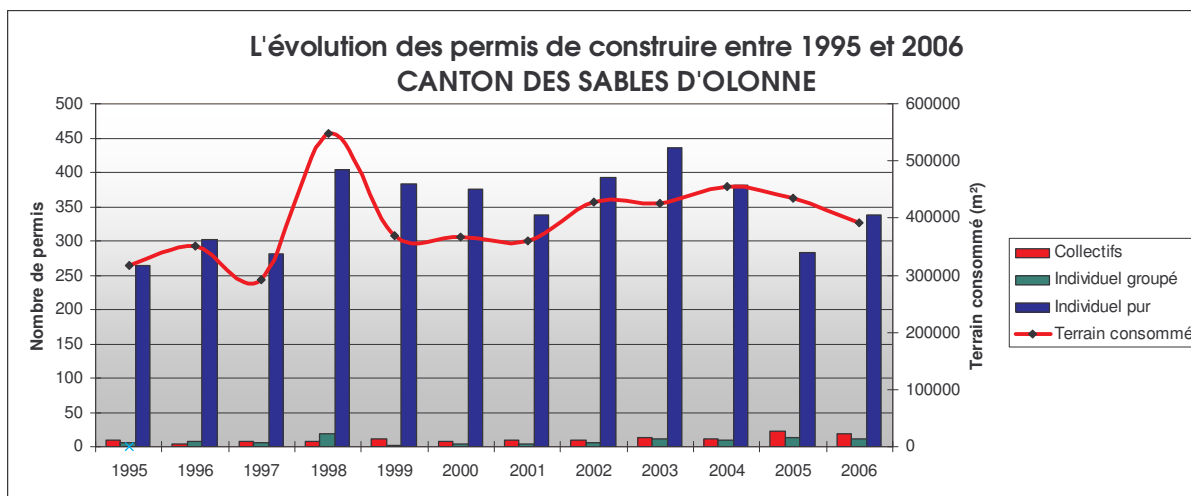
MOYENNE ANNUELLE DE
CONSOMMATION DE TERRAIN
ENTRE 1995 ET 2004



CANTON DES SABLES D'OLONNE

L'EVOLUTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES SURFACES CONSOMMEES – période 1995/2006

source : Atelier 8 ½ - base : DRE – fichier SITADEL – constructions autorisées



nota : les statistiques relatives à la consommation d'espaces à des fins d'habitat concerne les constructions et leur terrains d'assiettes. Elles ne prennent pas en compte les routes, espaces de stationnement, espaces verts et piétons ainsi que les équipements de proximité qui accompagnent le développement des opérations d'ensemble (ZAC ou lotissements), si bien que les statistiques ici présentées doivent être considérées comme des valeurs minimales. Pour une valeur nette de consommation de terrains à des fins d'habitat avoisinant 45 hectares/an une valeur brute comprise entre 60 hectares en fourchette basse et 65 hectares par an apparaît plus proche de la consommation effective de terrains à des fins d'habitat.

5.2.2 En terme de consommation d'espace

Si on distingue par commune la période avant 1998, et la seconde concernant la période 1999 - 2006, éléments confirmés par les données 2000-2005 transmises par la DDE de la Vendée et mentionnées ci-après (page 113), on observe :

- Une légère décélération sur la commune de Château d'Olonne -avec un renouveau en 2006 pour les permis accordés, mais une tendance à la baisse de la consommation d'espaces ;
- Une forte croissance à Olonne sur Mer, à peine infléchie en 2004 et une consommation d'espace qui s'accroît (autour de 20 ha pour la période 2003-2005) ;
- Un rythme assez constant voir légèrement à la hausse aux Sables d'Olonne, malgré la pénurie de foncier (effets de renouvellement urbain) ;
- Un rythme avec des fluctuations régulières à Sainte Foy avec 3 à 5 ha consommés par an, depuis 1995 ;
- une très forte accélération en 2ème période à l'Île d'Olonne (6 ha consommé en 2003) suivi depuis 2004 d'une baisse régulière des permis de construire autorisés et de la superficie consommée (19 PC en 2006 pour 1,80 hectares consommé) ;
- un rythme constant à Vairé, depuis 1995 avec 2 ha / an qui s'accélère singulièrement depuis 2003 (35 PC et 3,40 ha consommés en 2006) ;

La répartition de la construction neuve par année montre un dynamisme constant, et qui, en dehors des chiffres de l'année 1998, a tendance à croître.

En terme de consommation d'espace par la construction, entre 1995 et 2004, ce sont 391.3 ha qui ont été dédiés au logement, sur lesquels la part de la CCO est de 70 % alors que celle de la CCAV atteint 30 %.

Cette consommation d'espace à des fins d'habitat se réfère à la construction de 5 339 logements, entre 1995 et 2004 soit une superficie moyenne de parcelle de 648 m² / logement :

La moyenne la plus élevée se situe sur la commune de Sainte Foy (avec une moyenne par logements de 2 132 m²).

Les statistiques des permis de construire, et logements autorisés (SITADEL et DRE), permettent une approche de la consommation d'espace par type de logement, montrant que « l'individuel pur » qui représente 58 % du nombre des logements autorisés, consomme 73 % de cet espace, que le collectif qui entre pour 35 % dans la construction occupe 15 % de la superficie consommée.

Aujourd'hui :

La consommation d'espace dédiée au logement dans l'organisation du territoire, s'établit autour 45 hectares net avec quelques variations selon les années, ainsi répartis :

- CCO : 32 ha soit 70 % du total Canton
- CCAV : 13 ha soit 30 % du total Canton

- **Total Canton : 45 ha**

Il est précisé que cette valeur est nette (ou stricte) et ne prend donc pas en compte les voies, espaces verts et d'agrément qui accompagne la création de logements.

Les données les plus récentes transmises par la DDE de la Vendée pour la période 2000-2005 confirme ces éléments en soulignant cependant à la fois la poursuite de l'accroissement de la production de logements notamment au Sables d'Olonne et sur la CCO, et une tendance à une consommation d'espaces légèrement moindre.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

L'EVOLUTION DES PERMIS DECONSTRUIRE ET DES SURFACES DE TERRAINS UTILISES PAR LES LOGEMENTS DE 2000 A 2005

source :DDE85 - base : DRE - fichier SITADEL - constructions autorisées

Commune	Surface terrain utilisée par les logements autorisés(ha)					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Les Sables d'Olonne	1,37	2,93	3,76	3,94	4,75	6,06
Château d'Olonne	11,5	8,05	5,84	11,5	12,39	9,31
Olonne sur Mer	14,33	10,68	23,54	17,66	21,5	18,62
L'Ile d'Olonne	17,89	4,55	4,41	6,49	5,1	2,79
Ste Foy	2,69	6,04	8,27	2,48	2,39	5,72
Vairé	2,15	3,49	1,06	1,73	1,64	1,51
Total	49,93	35,74	46,88	43,8	47,77	44,01

Communes	Nombre de logements autorisés par an					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Les Sables d'Olonne	108	265	230	298	229	292
Château d'Olonne	119	106	93	249	241	194
Olonne sur mer	160	137	398	232	251	245
L'Ile d'Olonne	76	54	48	64	47	22
Sainte Foy	8	18	35	12	12	38
Vairé	20	20	11	28	26	19
Total	491	600	815	883	806	810

Le nombre de logements autorisés correspond aux permis de construire accordés.

La surface de terrains utilisée correspond à la somme des surfaces de terrain correspondant au permis de construire

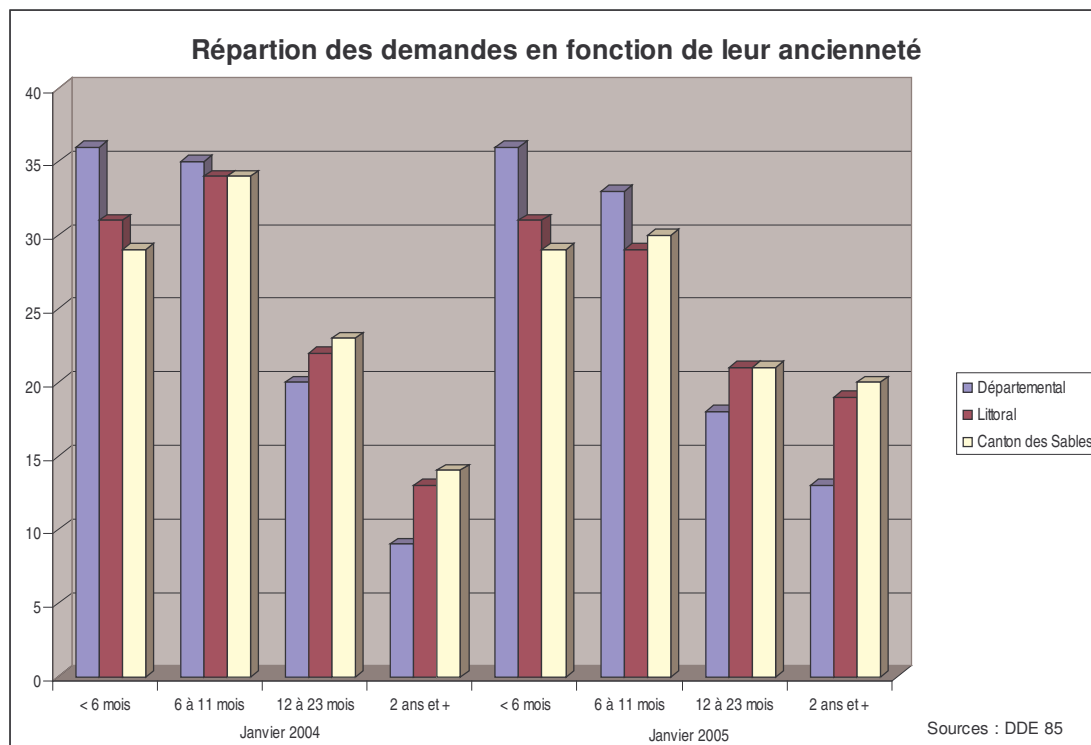
Elle ne prend donc pas en compte les voiries et espaces verts

Les données sont extraites des fichiers SITADEL de la DRE.

Les orientations et préconisations qui feront l'objet du chapitre suivant, s'appuient sur ces observations, qui montrent que la seule poursuite des tendances observées conduirait à l'occupation par l'habitat de près de 600 ha supplémentaires à l'horizon 2020, soit 10 % du territoire du Canton. Aussi, il s'agit bien de mettre en place une politique volontariste, qui d'une part satisfasse la demande, et d'autre part respecte l'environnement, dans le cadre d'une politique durable.

Ceci passe à la fois par la recherche de types d'habitat et de formes urbaines plus inventifs et plus compacts et par une réflexion plus ample sur l'ensemble du bassin d'habitat et son développement.

REPARTITION ET TAILLE DES LOGEMENTS HLM SELON LE MODE DE CONSTRUCTION SUR LA C.C.O.



5.3 - L'OFFRE ET LA DEMANDE SOCIALE

Communes	Estimation population fin 2003	Estimation RP fin 2003	Total logements HLM	% du parc	Dont PLUS	Lgts T.S	PLA CFF	PALULOS	Logements sociaux privés
Château d'O.	14 250	6 070	348	5.7	66	22	1	134	8
Olonne sur M.	13 000	4 840	292	6	9	27	3	130	9
Sables d'O.	16 400	9 100	488	5.4	30	21	--	192	31
Total C.C.O.	43 650	20 010	1 128	5.6	105	70	4	455	48
Ile d'Olonne	2 300	880	7	0.8	--	1	--	--	2
Sainte Foy	1 614	540	1	-	--	1	--	--	-
Vairé	1 172	520	12	2.4	--	--	--	--	2
Total C.C.A.V.	5 086	1 940	20	1	--	2	--	--	4
Total Canton	48 736	21 950	1 148	5.2	456	72	4	456	52

Sources : DDE et HLM

115

Les communes de la CCAV accueillent, elles, 1 % du parc des logements à loyers modérés. Les charges foncières plus supportables sur les trois communes devraient alors rapidement favoriser la mise en œuvre de programmes de construction mixte ; c'est à dire en locatif et accession, à loyer modéré et en formule PSLA (location - accession).

Le taux de mobilité est peu élevé (10 % en moyenne), et faible lorsqu'il s'agit des logements individuels.

C'est dire la faible capacité du parc à accueillir la population en demande de logement au lieu et place des populations qui, auparavant, étaient susceptibles de s'inscrire dans un parcours résidentiel les dirigeant vers l'accession à la propriété.

Répartition et taille des logements HLM selon le mode de construction sur la C.C.O.

	Total	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Logements individuels	272	3	42	122	91	14
Logements collectifs	868	87	209	366	176	30
Total logements	1 140	90	251	488	267	44
%	100 %	7.9 %	22 %	42.8 %	23.4 %	3.9 %

Sources : EPLS – DRE – 1^{er} janvier 2004

L'offre sur le marché du logement HLM est principalement située sur le segment des T3 pour une surface habitable de l'ordre de 60 à 65 m². Les logements individuels représentent près d'un logement sur quatre.

Origine des opérations

116

Si la réalisation des opérations HLM se fait très principalement en secteur – construction, on notera que la part prise par les opérations d'acquisition et acquisition – amélioration se situe à 15 % du total, cette part se situant à 26 % pour la Ville des Sables d'Olonne qui marque ainsi sa volonté d'encourager la dynamique du conventionnement par des actions dans le parc existant.

La demande locative sociale

« Revenu » à 1056 demandes de logement insatisfaites début avril 2005, cette attente en logement locatif social est exprimée pour 44 % par des ménages dont les revenus sont en dessous du SMIC et 32 % compris dans la tranche de 100 à 150 % du SMIC ;

La majorité des demandeurs sont des personnes seules (48 %) et près d'un ménage sur quatre est un couple ou un adulte et un enfant.

Les logements sollicités sont répartis selon la demande suivante :

studio : 1.3 %
T2 : 30.5 %
T3 : 43 %
T4 : 21.4 %
T5 et + : 3.8 %

On le constate, la majorité des demandes s'exprime sur la majorité du parc, classé en terme de taille, mais marque une volonté de disposer d'environnement intérieur plus spacieux.

La baisse sensible et continue du nombre de foyers à ressources modestes s'orientant vers l'accession à la propriété est confirmée par l'évolution des aides et la nature de celles – ci.

La CAF de Vendée met en évidence les parts respectives des diverses allocations versées sur le Canton des Sables d'Olonne comparées aux valeurs départementales.

Sources : CAF 2004

Ainsi, 9.3 % des ménages Vendéens bénéficiaires d'une aide au logement vivent sur le canton des Sables d'Olonne. Une part importante de ceux-ci est bénéficiaire d'une ALS majoritairement versée à des ménages résidant en secteur locatif.

Un peu plus de 13 % d'allocataires Vendéens résident sur le canton, dont près de la moitié est constituée par des personnes isolées.

Qu'il s'agisse du parc locatif public ou privé, les personnes isolées et âgées (50 ans ou plus) constituent une population captive importante pour laquelle, le Canton devra trouver des réponses en terme de logement comme d'emplois.

Au 1^{er} janvier 2005, le nombre de demandes de logements dans le parc social public est de 1078 pour la Communauté de Communes des Olonnes (99 % de la demande totale) soit 13.7 % de la demande exprimée au niveau départemental, tandis que le poids de population ne représente lui « que » 7 %.

Cette caractéristique confirme l'existence et l'importance croissante de familles monoparentales et de personnes isolées.

Selon la Direction Départementale de l'Équipement de la Vendée « la part des demandes datant de deux ans et plus augmente de 6 points pour le Canton comme pour le littoral, alors qu'elle n'augmente que de 4 points pour l'ensemble du département de Vendée ».

5.4 - LES MARCHES DU LOGEMENT

Plusieurs caractéristiques majeures illustrent le marché immobilier et témoignent des tendances :

- des stocks inexistants, caractéristiques d'un marché immobilier très tendu,
- une activité immobilière orientée essentiellement vers la construction neuve individuelle,
- des prix élevés à très élevés qui freinent l'accès à la propriété des jeunes ménages,
- un parc de logements à loyer modéré insuffisant pour réguler le marché et satisfaire la demande,
- des phénomènes migratoires dirigés vers la périphérie ou la grande périphérie, générateurs de flux de transport et d'étalement urbain notable,
- des migrations en entrées vers les communes littorales de la part d'une population âgée, qui réinvestit les anciennes résidences secondaires.

Toutes ces situations forment les tendances lourdes du Canton puisque peu de changement semble perceptible tant au niveau des prix du foncier comme de l'immobilier, l'inflation gagnant même les communes rétro-littorales.

Ainsi, dans les communes de la CCAV les prix des terrains non aménagés sont –ils passés de 4 €/m² en 2001 à près de 10 €/m² en 2004, pour atteindre vraisemblablement 1 fois ½ cette valeur, un an plus tard en 2005. Dans les communes de la CCO où les valeurs varient beaucoup selon la localisation (du simple au triple) les prix des mêmes terrains sont au minimum le double de ceux constatés dans la CCAV.

Et sur les communes urbaines, l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier se poursuit au même rythme que celui observé en 2003 soit un minimum de 25 % en deux ans.

Les flux immobiliers concernent naturellement le secteur dit « ancien » de la construction. Ces flux représentent une récupération à très forte valeur ajoutée d'investissements antérieurs.

Les données statistiques fournies par le notariat aux travers de la banque de données « Perceval » pour l'année 2004 nous indiquent :

Comme dans la plupart des zones littorales et Vendéennes, les particuliers forment la majorité des acquéreurs de maisons anciennes, tandis que leur poids semble s'étioler dans le secteur de la construction neuve, au cours des dernières années.

La promotion-construction est en plein essor sur la Communauté de Communes des Olonnes avec le développement de programmes conséquents de lotissements en habitat individuel notamment. Cet essor s'est accompagné et s'accompagne encore d'une production de logements collectifs, en défiscalisation « de Robien » qui pourrait générer à court terme, si les tendances se confirment, un éclatement d'une bulle spéculative, susceptible d'entraîner un tassement sensible des prix de location sur ce segment du marché.

D'ores et déjà, il semble que le marché du locatif neuf ou ancien en appartement, trouve plus difficilement preneur, les populations captives sur ce marché semblent davantage attirées par des communes à moindre charges foncières et ce, même si cette option est génératrice de contraintes (obligations de véhicules individuels, contraintes transports...).

Dans le secteur immobilier ancien, l'âge des particuliers se situe dans la tranche des 50 ans et plus. Ce secteur est marqué par un fort investissement des retraités et des professions intermédiaires comme l'indique la Chambre des notaires de Vendée.

EN RESUME ET CONCLUSION DU DIAGNOSTIC DU LOGEMENT

Le Canton des Sables d'Olonne est un territoire à la fois rural (les communes de la CCAV) et urbain (les Communes de la CCO) caractérisé par une urbanisation très rapide et une réorganisation sociologique fondée par des prix de l'immobilier en hausse constante, particulièrement sur les communes littorales.

Ce mode de développement de la répartition spatiale n'est pas sans conséquence sur le niveau possible de services et d'équipements, notamment en matière de transport, mais également scolaires ou bien encore socio-médicaux, et donc sur l'organisation des différents marchés du logement.

L'attrait du territoire a entraîné des migrations élevées, notamment de populations retraitées vers la zone urbaine littorale, et simultanément, des départs des populations plus jeunes vers les communes de la périphérie, c'est à dire des populations actives dont les ressources ne sont plus compatibles avec les offres immobilières.

Cette observation s'accompagne d'un naturel vieillissement de la population sur l'espace littoral et de risques à court terme de départs des populations jeunes en activité vers des centres d'emplois et d'habitat plus accessibles, hors du territoire du Canton.

119

Cette situation qui révèle un marché du logement très tendu est le résultat d'un manque de diversité dans l'offre locative et d'une forte demande en logement exprimée par des catégories plutôt aisées qui participent à la hausse des prix.

Le développement du secteur locatif privé bien engagé avec les mesures de défiscalisation, n'a pas quant à lui permis de satisfaire une demande en logement principalement exprimée par les populations à ressources modestes, et l'on observe, selon nombre d'interlocuteurs rencontrés, des difficultés à la mise en location d'appartements en défiscalisation, en raison de loyers trop élevés.

Ces locataires potentiels privilégient ainsi un exode vers des zones d'habitat où l'accession à la propriété ne constituera pas un gros effort financier supplémentaire, suivant un itinéraire résidentiel cher aux Vendéens.

Il est ainsi possible de sérier les indicateurs qui pèsent sur le marché de l'habitat et tracer les contours des problématiques ouvrant vers des orientations et des pistes d'actions :

- une montée des prix fonciers et immobiliers en particulier sur la zone littorale, qui compromet largement le développement de l'accession sociale à la propriété et freine l'installation de populations jeunes en âge d'activité.
- un parc à loyers modérés très insuffisamment développé pour peser de manière efficace sur le marché locatif, et ce malgré les volontés et les actions engagées par les Communes, de la C.C.O. notamment.
- Un développement de l'investissement locatif privé en collectif et en défiscalisation, mais offrant des loyers trop élevés, en inadéquation partielle au marché .
- Une probable et très récente augmentation des délais de mises en location dans le parc collectif, prélude à une baisse structurelle des loyers sur la zone urbaine (?).
- Des augmentations conséquentes des prix du foncier sur les communes rétro-littorales, amorce possible d'une fuite a-delà, des jeunes ménages vers d'autres zones d'emplois.
- Un étalement urbain dont les limites ne peuvent être contenues que par l'application des règles d'urbanisme et la mise en place d'une politique de gestion foncière des ressources agricoles.

CHAPITRE 6

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

1. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	124
Le réseau routier	124
Maillage majeur du territoire cantonal	124
Maillage urbain	125
Offre de stationnement	127
Jalonnement et signalisation	128
voies ferrées et gares	129
Aménagements cyclables	131
Aménagements piétonniers	132
Aérodrome	132
2. SERVICES DE TRANSPORTS PUBLICS ET AUTRES MOYENS DE TRANSPORT	134
3. FONCTIONNEMENT	136
Circulation ordinaire et estivale, déplacements	136
Sécurité routière, agrément	137
Stationnement	137
Transports publics	139
EN RESUME ET CONCLUSION DU DIAGNOSTIC DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : SYNTHESE ET PROBLEMATIQUES	140

121

LE CONTEXTE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

Le diagnostic « déplacements-transports » s'appuie sur trois types d'investigation :

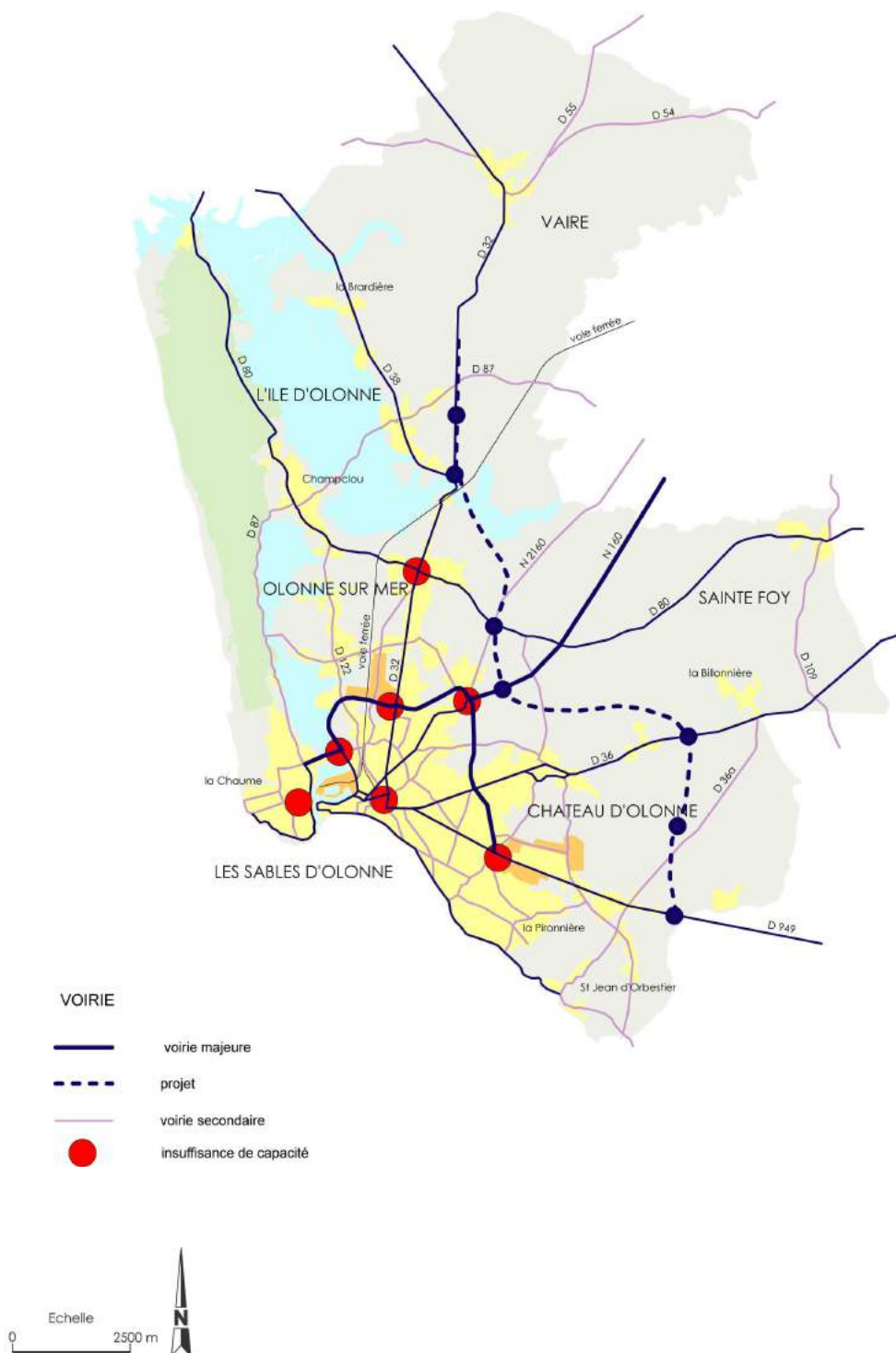
- la prise en compte des divers documents existants - statistiques, projets et réflexions générales, plans, organisations, émanant des communes, de la DDE, du Conseil Général, de la région et des entreprises de transports,
- des entretiens avec les élus, les représentants des collectivités territoriales et des chambres consulaires, des associations d'entreprises aussi,
- des observations de terrain, à divers moments.

Les diverses présentations, du pré-diagnostic comme du diagnostic lui-même ensuite, et notamment devant la commission déplacements-transports, ont permis un affinage de l'état des lieux et des perspectives présentés ci-après.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

INFRASTRUCTURE GENERALE DE LA VOIRIE DU CANTON

source : Metavision



6.1 - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

6.1.1 RESEAU ROUTIER

6.1.1.a MAILLAGE MAJEUR DU TERRITOIRE CANTONAL

Les liaisons extérieures sont bien assurées vers le sud-est et le nord-est par la RD.949 et la RN 160 récemment mise à 2x2 voies, mais la RD 32, plus étroite et sans déviation des agglomérations, n'offre pas le même niveau de service vers le littoral Nord. Complétées transversalement par les RD 80/122, RD 36 et RD 32a le long de la côte, au sud, de moindre gabarit (6 m, accotements herbeux), ces voies forment un réseau majeur structurant régulièrement le territoire, tous azimuts.

Autour des Sables d'Olonne, le couplage de ces voies principales au contournement récemment bouclé côté Est de la RD 949 jusqu'au boulevard du Secours Français facilite le transit et le garde hors du coeur de l'agglomération olonnaise.

Ce réseau principal est globalement en bon état et ne montre pas de sites patents d'insécurité routière, même si nombre de carrefours pourraient être mieux aménagés en ce sens, notamment pour réduire les vitesses d'approche et mettre les sites en évidence.

124

Globalement adaptée aux besoins actuels, la capacité de ces voies apparaît insuffisante en quelques endroits :

- ✓ au droit du centre du bourg d'Olonne-sur-Mer, qui reste aujourd'hui un goulet d'étranglement tant pour les liaisons Nord-Sud qu'Est-Ouest, par manque de voirie complémentaire moderne aux deux voies historiques étroites se croisant là.
- ✓ à quelques carrefours de la rocade, notamment dans les zones d'activités Nord et Sud, ainsi qu'à l'entrée Nord des Sables, où l'aménagement des giratoires avec une seule voie d'entrée par branche est trop limitatif en période de pointe.

Perspectives :

- ✓ La réalisation à court terme du grand contournement va venir accroître les capacités de circulation dans le secteur Est de l'agglomération olonnaise et surtout limiter la circulation de transit dans le centre-bourg d'Olonne-sur-Mer comme sur la RD 949 au long de son entrée Sud et sur le boulevard du Vendée Globe. Malheureusement, le programme engagé ne comprend pas la déviation de Vairé. Le prolongement du grand contournement au delà de Vairé apparaît pourtant comme une nécessité.
- ✓ Le reste du réseau devrait voir se réaliser des aménagements ponctuels de sécurisation et surtout d'entretien, propres à améliorer l'état des chaussées les plus usées.
- ✓ En fonction du développement de l'urbanisation de l'agglomération olonnaise comme des communes périphériques, de nouvelles voies sont à envisager pour mailler ces territoires et soulager un réseau existant pouvant apparaître rapidement insuffisant, notamment dans les centre-bourgs.

6.1.1.b MAILLAGE URBAIN

L'agglomération olonnaise est bien irriguée par une voirie dense, fonctionnant la plupart du temps à double sens. Deux secteurs de l'agglomération apparaissent cependant sous-aménagés :

- ✓ le bourg d'Olonne-sur-Mer, où les deux routes historiques restent encore aujourd'hui les seuls axes traversants,
- ✓ la Chaume, qui dépend d'un lien unique avec le reste de la ville des Sables.

Si quelques voies majeures ont un gabarit large, la plupart des rues sont plutôt étroites, ne permettant que rarement la prise en compte simultanée de tous les usages, privilégiant le plus souvent la chaussée au détriment des aménagements piétons et cyclables.

Bien améliorée depuis une quinzaine d'années par de nombreux aménagements de sécurisation, d'intégration et d'embellissement, la voirie urbaine majeure est encore marquée d'un caractère routier et par quelques grands carrefours mal organisés, compliqués et peu efficaces, (Cabaude, Colinot, Louis XI, ..).

Hors secteurs récemment retraités, l'état de cette voirie urbaine est souvent médiocre, avec des revêtements fatigués et des marquages effacés.

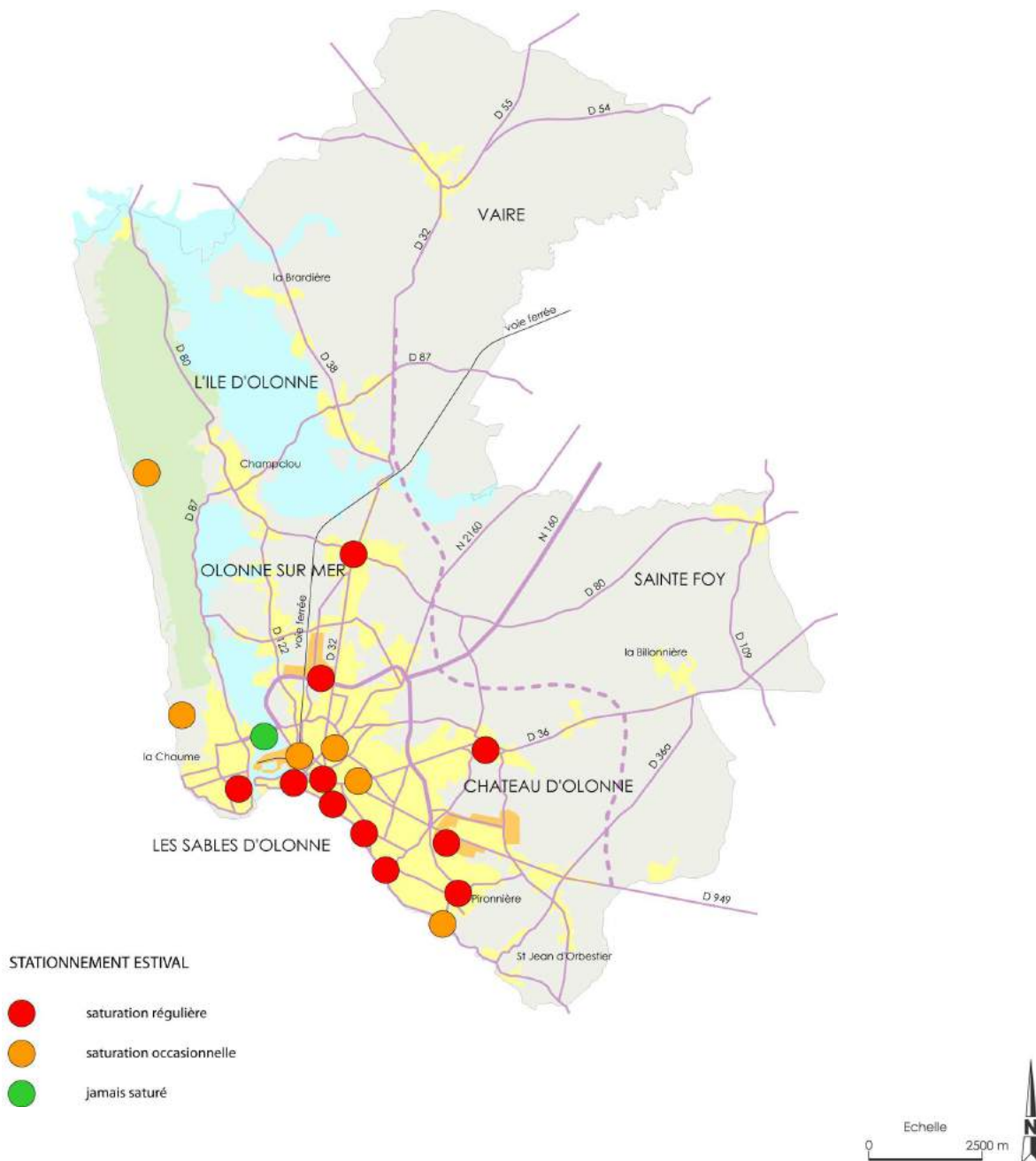
Perspectives :

- ✓ Le maillage majeur s'étendra dans les secteurs de développement, au fil des programmes d'urbanisation, dont les projets devront intégrer des liaisons inter-quartiers et un raccordement lisible aux grandes voies régionales.
- ✓ Le jeu normal de l'entretien de la voirie permettra de réduire les problèmes qualitatifs de revêtement sur les voies les plus critiques.
- ✓ La restructuration des carrefours aujourd'hui en limite de capacité et des compléments de voirie, en particulier dans les secteurs d'expansion urbaine est une problématique cruciale pour le fonctionnement de l'agglomération.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

CARACTERISTIQUES DU STATIONNEMENT DANS LE CANTON EN CONTEXTE ESTIVAL

source : Metavision



6.1.2 OFFRE DE STATIONNEMENT

✓ Suffisante à Vairé et Ste Foy, voire très largement à l'Île d'Olonne, ainsi qu'auprès de tous les équipements récents, l'offre de stationnement reste mesurée pour la desserte des centres-villes d'Olonne sur Mer et de Château d'Olonne. A l'exception de la nouvelle place centrale de Château d'Olonne, les nouveaux parkings ont été créés en retrait et sans grande lisibilité d'accès.

✓ **Les Sables d'Olonne** offrent au contraire une capacité d'accueil très importante - 5000 places en centre-ville. A l'exception de la place de la Liberté et de quelques autres endroits préservés des voitures, **cette offre de stationnement est maximisée sur l'ensemble de la voirie et des espaces publics** (cours Dupont, cours Blossac, remblai, mais aussi toute la voirie étroite centrale).

Cette offre centrale est complétée par deux silos centraux payants et des parkings supplémentaires à proximité (gare, criée). Le stationnement est payant sur environ 1800 places dont 1100 seulement durant la période estivale. Le gros de cette offre est facilement accessible, mais pas les petits parkings du centre ancien.

Un projet de parking d'environ 750 places est prévu sur le site de la « Z.A.C Centre ».

✓ Port Olonna et la Chaume possèdent aussi une offre conséquente, bien que sans rapport avec celle du centre-ville.

✓ La côte est également bien pourvue en stationnement, avec des parkings bien aménagés, tant au Sud (Tanchet, ..) qu'au Nord (Paracou, Sauveterre, ..).

127

Perspectives :

✓ L'espace étant bien occupé aux Sables, la capacité de stationnement ne pourra croître qu'en construisant un parking-silo supplémentaire, sur le site de la ZAC Gare par exemple comme son règlement le prévoit. Une réorganisation du stationnement payant et un contrôle plus efficace pourraient aussi aisément dégager des possibilités d'accueil plus importantes pour les visiteurs.

✓ La question du stationnement, du niveau de l'offre et de sa gestion, est une problématique majeure pour le fonctionnement de la ville des Sables d'Olonne, des centre-bourgs et de quelques pôles secondaires. Une réflexion stratégique doit être engagée pour décider d'une orientation de la politique de stationnement.

6.1.3 JALONNEMENT ET SIGNALISATION

Le jalonnement routier est d'un bon niveau, clair et lisible, souvent récent et en bon état.

La signalisation locale et touristique est nettement moins bien constituée, avec une grande diversité de supports de tous âges, de toutes formes et de toutes couleurs.

Surabondante, mal définie, mal hiérarchisée, concurrentielle, souvent mal placée, sa lisibilité est médiocre et la continuité des itinéraires rarement effective. Ce qui peut paraître anecdotique à Olonne-sur-Mer devient réellement pénalisant dans le centre des Sables, notamment pour la recherche des hébergements et des sites majeurs.

Ce jalonnement public est aussi ponctuellement concurrencé visuellement par une signalisation commerciale, illégale de fait, sauvage mais parfois aussi officielle, et implantée à l'occasion sur les mêmes supports.

Ces manquements ne sont pas sans conséquence pour les visiteurs - automobilistes ou piétons -, dans l'agglomération olonnaise dont la lisibilité naturelle est médiocre en raison d'une géographie complexe et du manque de repères visuels forts - les immeubles du remblai étant surtout visible du Nord. Ces problèmes de repérage ont probablement un impact négatif sur l'agrément de la ville et donc son image.

Le jalonnement piétonnier est également très restreint, y compris dans le centre-ville des Sables d'Olonne, en dehors du plateau piéton hypercentral.

Si un jalonnement spécifique existe au long de l'itinéraire cyclable littoral départemental, la signalisation en place est essentiellement destinée aux automobilistes.

128

Perspectives :

- ✓ Les besoins de jalonnement sont clairement ressentis et la demande est forte pour des surcroûts de signalisation, avec le risque d'aggraver la concurrence visuelle et donc l'inefficacité de l'information présentée.

6.1.4 VOIES FERREES ET GARES

La ligne de chemin de fer à voie unique reliant les Sables d'Olonne à la Roche-sur-Yon est adaptée au trafic actuel et permet d'envisager une croissance du nombre de trains, de passagers ou de marchandises.

Il subsiste cinq passages à niveau dans le territoire cantonal.

La branche desservant le port est importante pour le futur de cet équipement. Si elle n'est pas très employée aujourd'hui et si le franchissement du boulevard de Vertime est potentiellement un problème, son maintien en service est en question.

La gare terminus des Sables d'Olonne est bien aménagée intérieurement comme extérieurement, et possède un important faisceau de voies. A proximité, la gare routière est également fonctionnelle mais plus éloignée du centre-ville. Un arrêt est encore maintenu à Olonne-sur-Mer, sans autre aménagement qu'un quai ancien.

Perspectives :

- ✓ Cette ligne va être électrifiée à moyen terme (2010 environ) selon le contrat de plan Etat - Région.
- ✓ Un doublement de la ligne entre Les Sables d'Olonne et La Roche sur Yon est à envisager à long terme, et peut-être plus rapidement entre Les Sables d'Olonne et La Mothe Achard.
- ✓ Une nouvelle gare à Olonne sur Mer pourrait être intéressante pour la desserte du territoire.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

INFRASTRUCTURE VIAIRE PIETONNE ET CYCLABLE DANS LE CANTON

source : Metavision - 2005



6.1.5 AMENAGEMENTS CYCLABLES

De nombreux aménagements cyclables ont été réalisés dans le territoire depuis quelques années. Leur typologie est variable, entre des aménagements sommaires basés sur des bandes latérales peintes et des pistes en « site propre », en dehors de l'agglomération.

L'exiguïté de la voirie pose un problème aigu d'aménagement en de nombreux endroits, qui interdit les aménagements séparés et rend délicate l'intégration des cyclistes sur la chaussée commune.

Les aménagements cyclables sont aujourd'hui satisfaisants le long de la côte, mais restent trop discontinus au travers des Sables d'Olonne et trop disparates dans la forme, avec des ruptures d'aménagement qui n'offrent pas les conditions d'agrément et de sécurité adaptées aux usagers peu expérimentés - touristes et familles en particuliers.

Il manque aussi des aménagements dans l'épaisseur de l'agglomération, pour l'accès au centre comme pour les liaisons interquartiers et la desserte des équipements. Il en est de même pour ouvrir des liaisons avec la campagne rétro-littorale.

L'état de ces aménagements est globalement bon, mais certains marquages peints anciens sont en voie d'effacement, notamment aux Sables d'Olonne.

Perspectives :

131

- ✓ La conscience de l'intérêt des aménagements cyclables est maintenant bien ancrée, et divers projets et ambitions vont permettre de compléter le réseau dans l'agglomération olonnaise et à l'Île d'Olonne, en particulier lors d'opérations de réaménagements-crétions d'espaces urbains ou de la voirie majeure.

6.1.6 AMENAGEMENTS PIETONNIERS

D'une manière générale, dans les secteurs urbanisés et notamment les secteurs centraux ou anciens, l'étroitesse de la voirie et les autres occupations de l'espace public (*circulation, stationnement, déballage commerçant, terrasses, espaces verts aussi, ..*) ne laissent qu'une place réduite aux piétons. Les traversées de chaussées y sont en comparaison mieux traitées, parce que mieux définies réglementairement.

A contrario, les secteurs à forte fréquentation, en particulier les sites touristiques et commerçants (centre-ville des Sables, quai du Port, corniche, ..) offrent aux piétons soit des espaces réservés, soit des trottoirs plus larges, souvent bien traités et agréables. Ces aménagements, cohérents individuellement, restent cependant sans continuité bien organisée sur leurs marges pour des liaisons interquartiers. Ils sont aussi partiels, à l'image du remblai des Sables où le trottoir côté façade est étroit et encombré, à l'opposé de celui côté mer.

Les quartiers récents, les lotissements en particulier, offrent plus de place aux piétons, mais cette place est surtout utilisée pour le stationnement des véhicules.

En dehors des zones urbanisées, les quelques sentiers de promenade balisés créent des espaces tranquilles de découverte de la nature. Bien reliés entre eux, ils n'offrent pas cependant de continuité vers l'agglomération des Sables d'Olonne, tant en sites propres qu'en rives de la voirie.

132

Perspectives :

- ✓ Comme les aménagements cyclables, les aménagements piétonniers sont bénéficiaires d'une prise de conscience de leur importance, tant à titre touristique que de la qualité de la vie quotidienne dans tout le territoire. Des aménagements sont ainsi à prévoir, soit en site propre soit en rive de voies, à l'occasion de projets urbains ou de voirie.

6.1.7 - AERODROME

L'aérodrome de loisirs (aéroclub) installé à la Mouzinière (Château d'Olonne), à proximité de l'agglomération, n'est pas aujourd'hui véritablement qualifié pour accueillir des avions d'affaires (piste trop courte et sans aide à l'atterrissage).

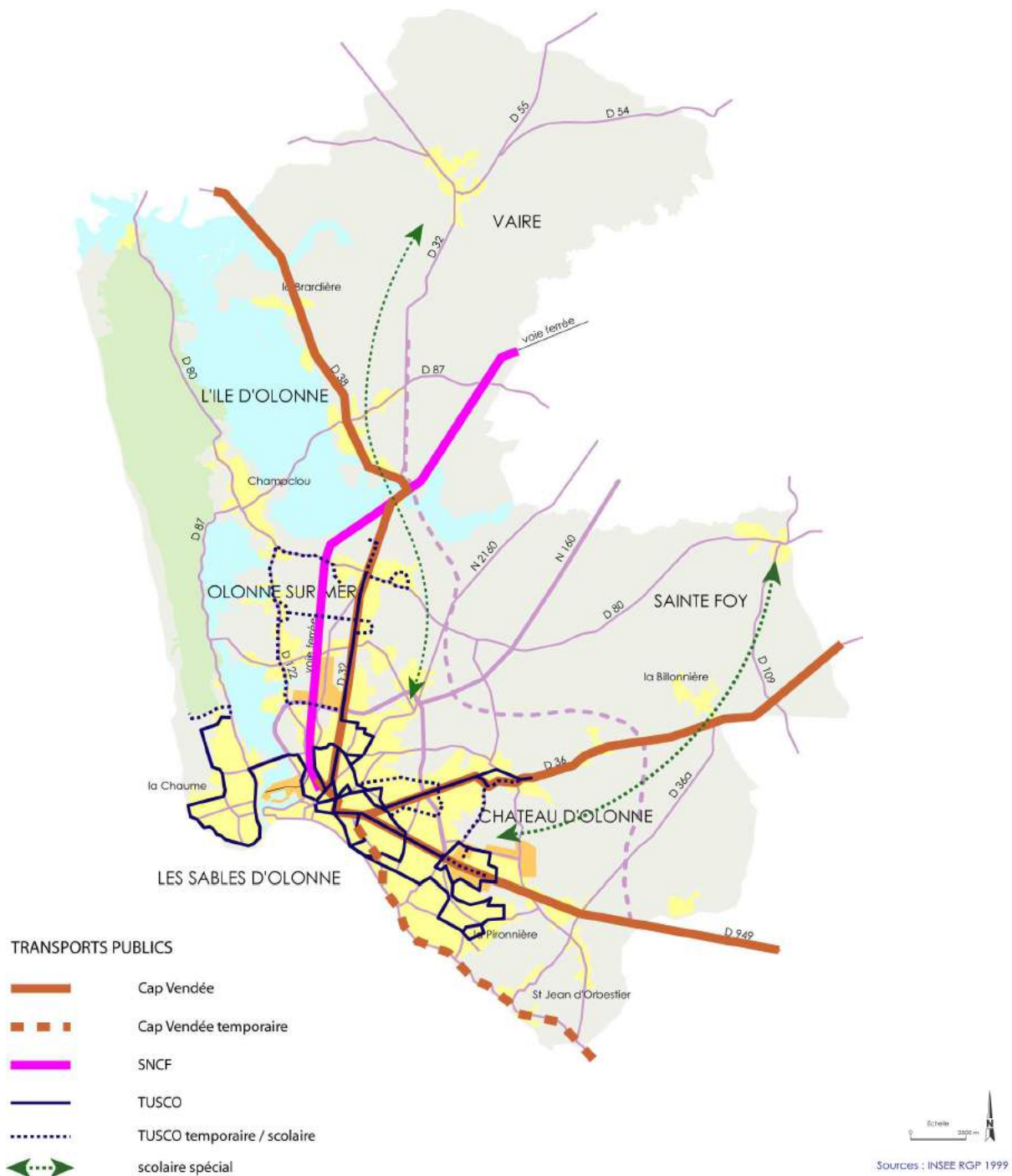
Perspectives :

- ✓ L'enclavement de cet équipement dans un environnement de plus en plus construit, les faibles disponibilités foncières et la topographie côté océan ne permettent guère d'envisager un allongement significatif de la piste, donc un développement significatif de son usage.

CANTON DES SABLES D'OLONNE

LES RESEAUX DE TRANSPORT EN COMMUN DANS LE CANTON

source : Metavision - 2005



6.2 - SERVICES DE TRANSPORTS PUBLICS ET AUTRES MOYENS DE TRANSPORT

Avec ses neuf lignes et sa desserte, au mieux horaire(*), du territoire de la CCO, les transports publics gérés par le TUSCO ne peuvent donner plus qu'ils n'ont à offrir. Ils peinent à assurer le transport scolaire et la faiblesse des fréquences n'apporte pas un service suffisant aux personnes sans véhicules situées à proximité du réseau, lequel laisse de nombreux secteurs de l'agglomération des Olonnes sans aucune alternative de transport public.

Cependant, ils existent, fonctionnent plutôt bien au regard de leurs faibles moyens, notamment financiers, et ils apportent une image urbaine indéniable à l'agglomération.

Hors CCO, les services scolaires, organisés localement avec le soutien du Conseil général, sont aussi en limite de capacité sans pour autant vraiment donner satisfaction ni être attractifs.

Les services départementaux des bus de Cap Vendée et les trains TER de la SNCF assurent en revanche de bonnes liaisons régionales et s'adaptent aisément à la période estivale. Ils ont tous de bonnes possibilités d'évolution à court et moyen terme.

Le passeur de la Chaume assure un service très précieux, à la fois comme lien entre le Passage et la Chaume - deux sites touristiques majeurs - , et comme vecteur d'image pour les visiteurs.

L'offre de location de véhicules (voitures et vélo) existe a minima aujourd'hui, prête probablement à se développer en fonction de l'évolution de la demande.

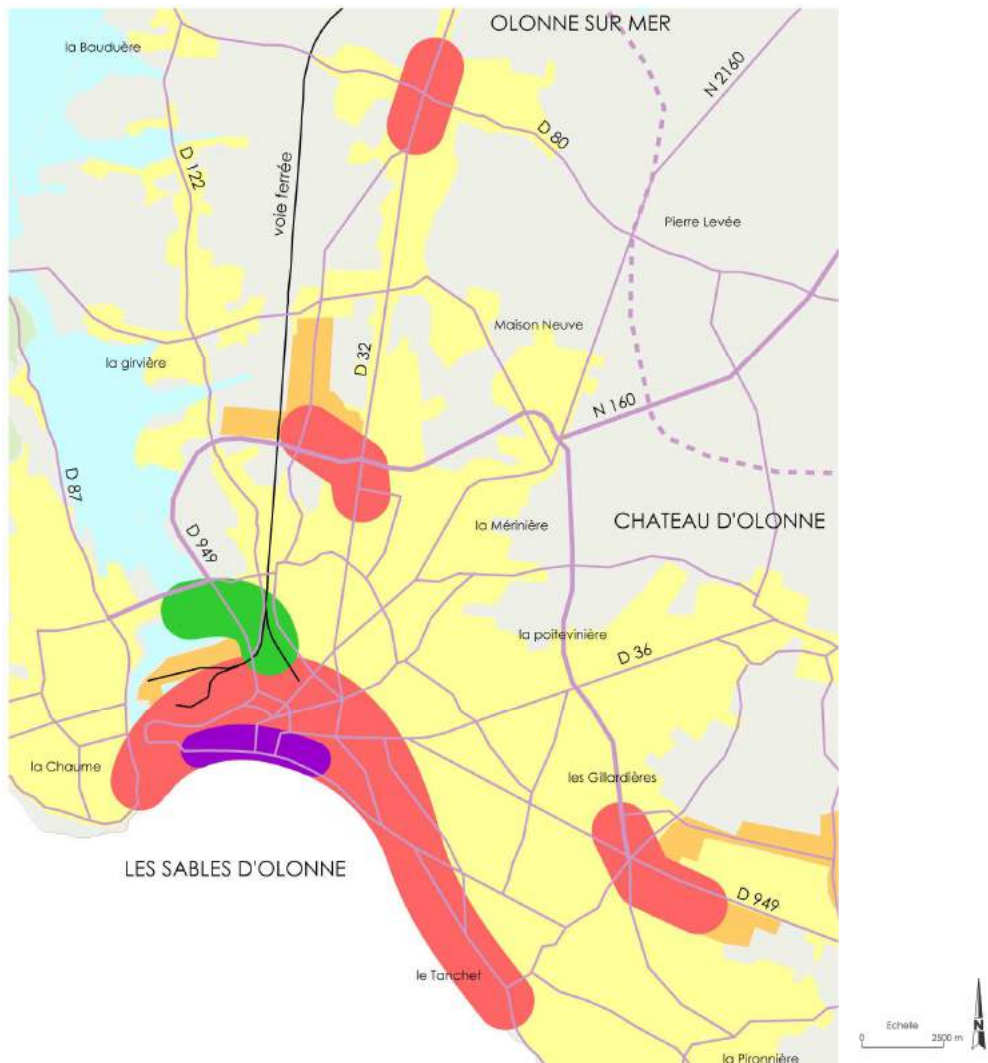
134

(*) un départ par heure sur chaque ligne au mieux

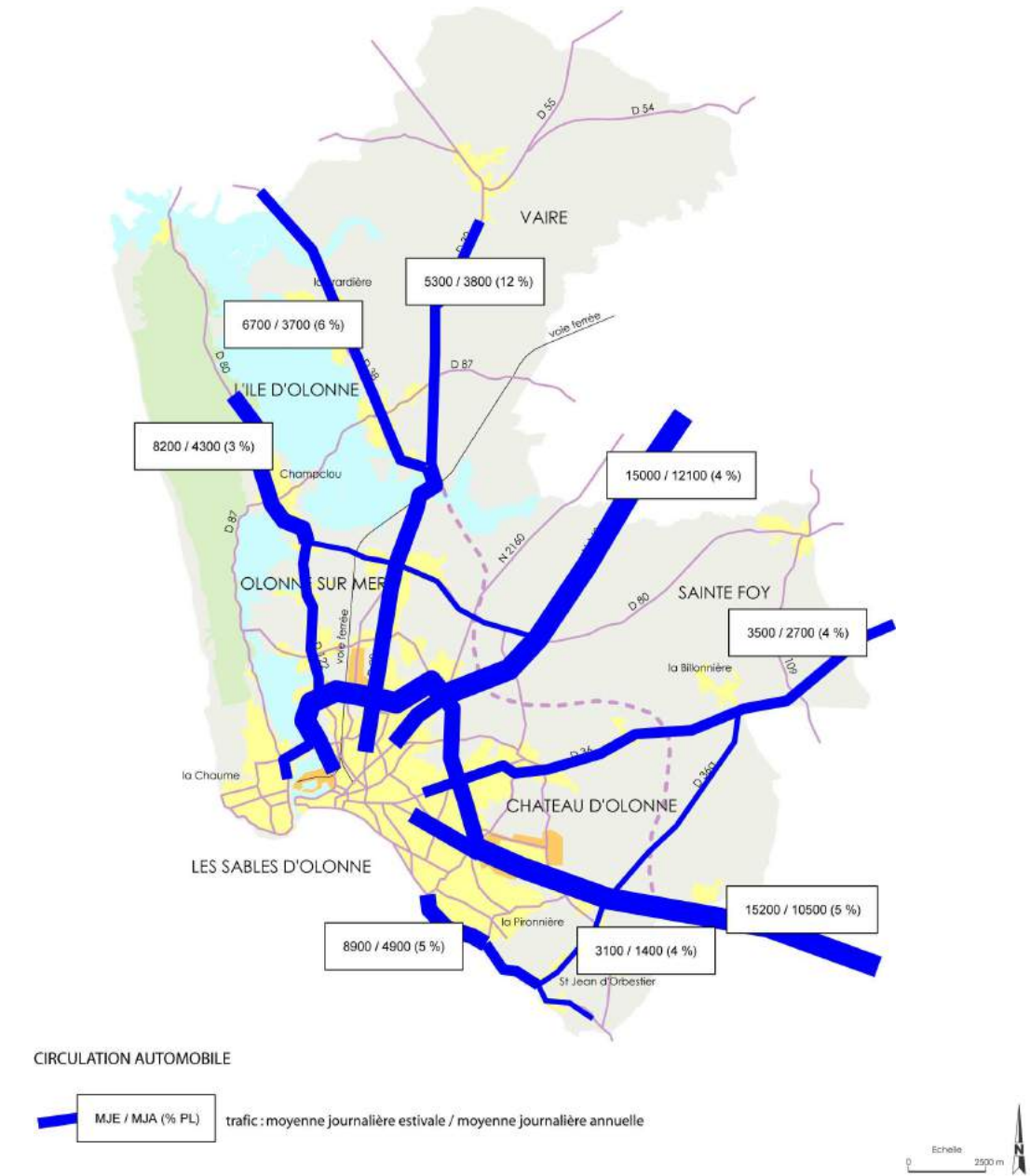
Perspectives :

- ✓ Les besoins de transport public sont très fragmentés et diversifiés, entre scolaires, personnes âgées et/ou sans véhicule, donc difficiles à satisfaire, mais ils ne feront que croître à l'avenir en fonction de la croissance démographique et spatiale attendue de l'agglomération des Sables d'Olonne et des communes périphériques.
- ✓ Une évolution qualitative de la demande est également probable, sur la proximité de la desserte comme sur les fréquences de service et le confort de déplacement. La demande actuelle d'un transport à la demande pour compléter l'offre du réseau apparaît là prémonitoire.
- ✓ Les communes périphériques, actuellement en forte croissance démographique, auront à faire face rapidement à une croissance significative des besoins de transport scolaire, objet d'une forte préoccupation de la part des parents.
- ✓ L'électrification de la voie de chemin de fer contribuera à accroître l'attrait de la ligne, permettant l'arrivée de TGV directs depuis Paris.

CANTON DES SABLES D'OLONNE
PROBLEMATIQUE FONCTIONNELLE ESTIVALE DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTSES
source : Metavision - 2005



CANTON DES SABLES D'OLONNE
INFRASTRUCTURE GENERALE DE LA VOIRIE ET INTENSITE DU TRAFIC en 2005
source : Metavision - base DDE85



6.3 - FONCTIONNEMENT

6.3.1 CIRCULATION ORDINAIRE ET ESTIVALE, DEPLACEMENTS

Les RN 160 et RD 949 apparaissent comme les deux axes les plus circulés du secteur, en saison comme hors saison.

Les routes côtières (RD 80 et RD 32a -corniche) arrivent à des niveaux de trafic importants en été.

Cette circulation est en augmentation, à titre général comme partout, mais aussi du fait du dynamisme démographique du territoire cantonal. Les poids-lourds sont concentrés sur les grands axes, hormis ceux desservant la carrière de Vairé que l'on retrouve sur la voirie secondaire (RD 80, RD 55/54).

La circulation journalière est marquée par des pointes le matin et en fin d'après-midi, ainsi qu'à midi et deux heures. En été, ces pointes continuent d'exister, mais d'autres apparaissent, plus spécifiquement touristiques :

- en fin de matinée et fin d'après-midi dans les sites commerçants (centre-ville des Sables, Olonne sur Mer et Château d'Olonne, hypermarchés périphériques),
- en début de soirée dans le centre-ville des Sables.

Ces pointes de trafic apportent des encombrements en un certain nombre de lieux centraux et périphériques, en particulier les carrefours entre les grands axes.

En saison estivale, tant dans le centre-ville des Sables sur le remblai, sur le port, sur le quai de la Chaume, qu'aux abords des centres commerciaux, ainsi qu'à Olonne sur Mer, la situation, sans être réellement pénalisante fonctionnellement, prend une importance sensible en terme d'agrément et d'image, alors que parfois sans réelle justification circulatorie. Ces encombrements existent pour la plupart hors saison, dans une moindre mesure.

Autant que le niveau de circulation, c'est l'aménagement des carrefours et de la voirie qui apparaît être facteur d'encombrement, parce que d'une capacité trop limitée (giratoire Charcot, giratoire « Leclerc », remblai, carrefour Louis XI, carrefour central d'Olonne sur Mer, ..).

Perspectives :

✓ En fonction d'une demande de déplacements automobiles attendue en croissance sensible les prochaines années, les secteurs déjà saturés de l'agglomération devraient connaître des problèmes accrus, notamment les carrefours de la rocade pour l'accès aux zones d'activités et au centre-ville en période de pointe, ce tout au long de l'année.

✓ La mise en service du grand contournement viendra impacter positivement sur cette évolution, avec l'éviction des flux de transit des autres voies et notamment de ceux de camions. Cet effet sera en particulier très sensible dans le centre d'Olonne sur Mer, mais sans réduire totalement la saturation du carrefour central d'Olonne, seul point de passage majeur du trafic local.

6.3.2 SECURITE ROUTIERE, AGREMENT

Sans véritable point noir de sécurité routière, bien que quelques carrefours apparaissent réellement dangereux (RD 32, 36, 38, 949, en ville aussi, ..), l'insécurité routière existe pourtant dans tout le territoire, diffuse et de faible intensité, liée essentiellement à une vitesse légèrement excessive en permanence et en tous lieux, qui rend les carrefours, les traversées piétonnes et les points d'insertion des pistes cyclables dangereux.

Il s'agit là d'une question de comportement des conducteurs - une situation malheureusement banale ici comme ailleurs, mais qui est peu compatible avec les attentes de la population comme celles des touristes.

L'insécurité routière ressentie au long des voies principales l'est également dans les sites à forte fréquentation en période de pointe, notamment le centre-ville des Sables, le quai du port, le remblai ou encore le quai de la Chaume et la route de la corniche, où elle est induite par une cohabitation parfois excessive entre voitures et piétons. La piétonnisation nocturne du remblai en été est à cet égard particulièrement bien vécue.

Perspectives :

- ✓ L'insécurité routière n'étant pas proportionnelle au trafic, cette dernière pourrait bien ne pas croître, voire même se réduire sensiblement sous l'effet d'un mouvement maintenant bien lancé de pacification de la circulation automobile et d'aménagements de la voirie.
- ✓ La sécurité routière est une nécessité, qui passe par l'aménagement de la voirie pour ralentir la circulation en permanence et des actions de sensibilisation des conducteurs de tous âges.

137

6.3.3 STATIONNEMENT

(référence plan page 124)

Le stationnement n'est une question sensible que dans l'agglomération des Sables d'Olonne.

Si toutes proportions gardées les centre-bourgs d'Olonne sur Mer et de Chateau d'Olonne sont également touchés, les problèmes de stationnement concernent cependant essentiellement le centre-ville des Sables d'Olonne et sa périphérie immédiate.

L'été est la saison de tous les problèmes de stationnement, ainsi que les week-ends d'avant et d'arrière saison, alors qu'hors saison, cette question n'est pas vraiment sensible, sinon à immédiate proximité des pôles d'activité centraux.

En période estivale

La demande de tout un chacun étant jusqu'à nouvel ordre de stationner au plus près, le problème estival réside dans une saturation permanente de l'offre hypercentrale, s'estompant par endroits dans les sites les moins accessibles et progressivement autour du centre en fonction de la demande, jusqu'à laisser vides des parkings plus à l'écart et hors liaison piétonne facile (Nord Rocade).

L'effet de cette saturation est aggravé par la présence de nombreux véhicules-tampons à la journée, qui sont également très présents dans les sites payants sur voirie. Cette présence pénalisante n'empêche pas une bonne rotation du stationnement - la fréquentation étant pour une part à courte durée, et donc le maintien d'une capacité d'accueil minimale sinon satisfaisante.

Le stationnement sauvage constitue un autre caractère du stationnement estival, qui voit des véhicules occuper tout l'espace physiquement accessible, le plus souvent de manière gênante pour les piétons, sur les trottoirs non protégés.

Les parkings des plages sont aussi concernés par une saturation complète les après-midi de beau temps et les jours de grande marée.

Période hors saison

Les caractères de l'occupation sont sensiblement les mêmes, mais avec d'une part une limitation des zones de saturation, dans le centre des Sables d'Olonne comme dans les centres d'Olonne sur Mer et de Château d'Olonne, et d'autre part une concentration sur les périodes de pointes (fins de matinée et d'après-midi).

Perspectives :

- ✓ La situation estivale ne peut guère empirer, étant aujourd'hui probablement autolimitée par le refus des usagers de stationner trop loin de leur destination.
- ✓ Par contre, la résultante pourrait être une perte d'attractivité de ces espaces centraux au profit des zones d'activités périphériques mieux pourvues en la matière. Idem pour les entreprises centrales (services marchands et non-marchands, services publics même, ...) dont une délocalisation devient possible afin de procurer à leurs employés et clients des conditions de stationnement plus conformes aux attentes réelles ou supposées.
- ✓ Cependant, par delà la problématique de l'offre, le fonctionnement du stationnement peut être simplifié et optimisé via une réglementation adaptée aux demandes les plus légitimes.
- ✓ La lutte contre le stationnement sauvage est aussi d'importance, pour la qualité et l'agrément des zones qui y sont sensibles et par rebond pour l'image de la ville.

6.3.4 TRANSPORTS PUBLICS

Transport scolaire oblige, le réseau TUSCO connaît une saturation régulière de ses bus durant les pointes de fréquentation du matin et du soir, mais est très peu utilisé en dehors. Cette saturation conduit parfois à solliciter une prise en charge complémentaire par les cars de Cap Vendée selon un accord entre les deux entreprises. Le TUSCO transporte environ 350000 personnes par année, un chiffre stable sur la période récente.

Alors que leurs services ne sont que ponctuellement saturés, la SNCF et Cap Vendée sont satisfaits de leurs résultats, en hausse régulière sur la période récente.

Perspectives :

- ✓ Les opérateurs de transports régionaux envisagent une hausse sensible de leur fréquentation, cette évolution étant cependant soumise à un accroissement de l'offre. Compte tenu des faibles ambitions du nouveau cahier des charges, le TUSCO va conserver une activité opérationnelle similaire.
- ✓ Les transports publics et scolaires sont à développer pour le service des personnes n'ayant pas accès à l'usage d'un véhicule individuel. D'autre part, l'agglomération des Sables d'Olonne va acquérir progressivement une taille critique au regard de son fonctionnement, à partir de laquelle les transports publics s'avèrent une solution efficace pour la desserte des pôles centraux et à forte fréquentation, en permettant notamment d'y réduire la présence de l'automobile.

EN RESUME ET CONCLUSION DU DIAGNOSTIC DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

L'ensemble des problématiques liées aux transports et aux déplacements ne soulève pas de contrainte majeure pour la qualité de la vie quotidienne et le développement du territoire.

Les problèmes de signalisation, de lecture de la ville, de stationnement, d'aménagements cyclables et piétonniers posent par contre une menace diffuse et encore peu sensible sur l'attractivité de la station balnéaire et de la ville des Sables d'Olonne, eu égard à son rang sur la côte atlantique, dans un contexte de concurrence d'image et d'agrément pour les touristes.

Dans ce contexte trois grands paramètres se dégagent pour l'avenir du territoire cantonal en matière de déplacements et de transports, afin de garantir son fonctionnement, son attractivité et son développement.

Ces éléments s'articulent autour de deux grands questionnement stratégiques, soient : l'importance du centre-ville des Sables d'Olonne (station balnéaire, pôle commercial et de services, ..) et le modèle du développement urbain à l'échelle du canton (maîtrise de l'étalement urbain, constitution de pôles de vie denses, ..) et posent trois problématiques majeures, à savoir :

140

L'AMELIORATION DE LA STRUCTURE VIAIRE, L'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE ET LA CIRCULATION

De manière quantitative (infrastructures, capacité de circulation en période de pointe, ..) et aussi, sinon surtout, qualitative (adaptation aux divers modes de transport, partage de la voirie, jalonnement des itinéraires, maîtrise de la vitesse, ..), la problématique de la circulation et de la voirie met en lumière les besoins et objectifs suivants :

- améliorer les liaisons interquartiers et intercommunales ;
- accroître l'accessibilité du centre-ville des Sables d'Olonne et des pôles majeurs de l'agglomération, des centre-bourgs, des zones d'activité et équipements - ;
- répondre aux besoins spécifiques des usagers fragiles- piétons, cyclistes et PMR (*personnes à mobilité réduite*) ;
- améliorer la sécurité routière sur l'ensemble des voies principales et secondaires ;
- intégrer la voirie dans son environnement immédiat.

LE STATIONNEMENT

La aussi de manière quantitative (capacité d'accueil) et qualitative (adaptation aux demandes, gestion des espaces publics, agrément d'usage, ..) la problématique du stationnement met en exergue les éléments suivants :

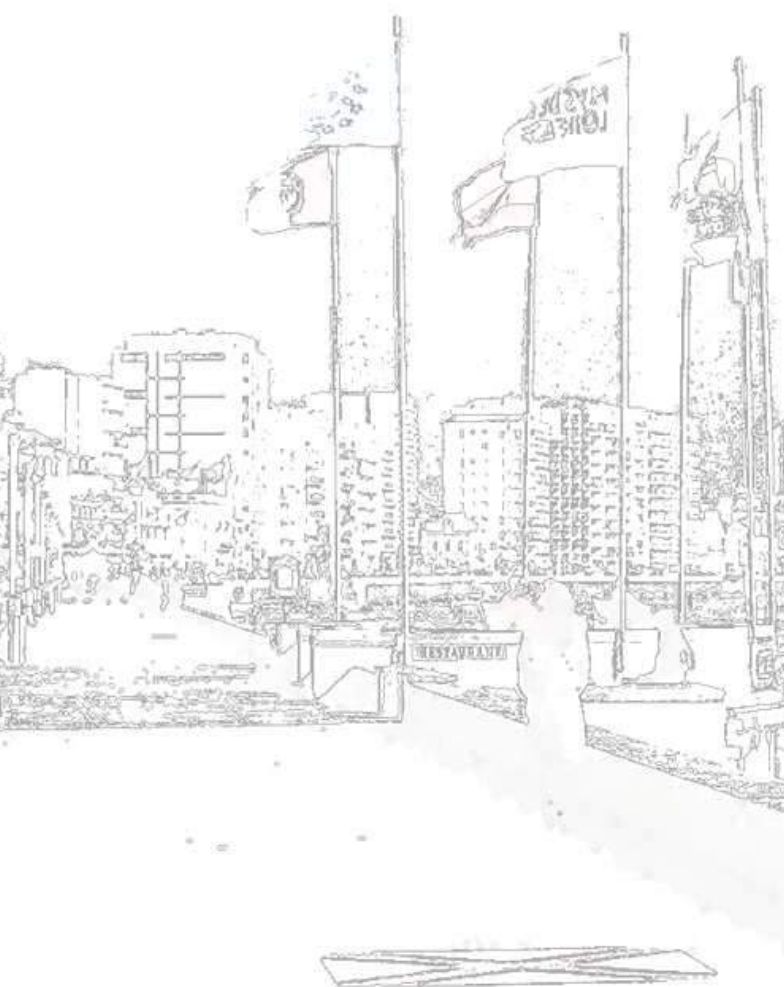
- lutter contre le stationnement sauvage et l'encombrement des espaces publics ;
- faciliter l'accueil de la clientèle commerciale et des visiteurs dans le centre-ville des sables d'Olonne comme dans tous les pôles majeurs de l'agglomération ;
- définir progressivement une nouvelle politique de stationnement, en fonction des contraintes de déplacement à l'échelle de l'agglomération.

LES TRANSPORTS PUBLICS

Les enjeux sont là concentrés sur deux axes majeurs :

- répondre aux diverses demandes de transports pour les personnes ne bénéficiant pas de l'usage d'une automobile (scolaires, personnes âgées et PMR, touristes, ..) ;
- faire vivre des alternatives attractives à l'usage de l'automobile individuelle.

EN CONCLUSION DU DIAGNOSTIC STRUCTUREL : LES CONSTATS ET GRANDES QUESTIONS QUI SE POSENT AU TERRITOIRE



RAPPEL SYNTHETIQUE DES GRANDS CONSTATS

THEMES	FORCES	FAIBLESSES
Démographie	♦ Une croissance démographique importante et durable, basée sur une dynamique et une attractivité économiques et touristiques renouvelées. ♦ Une forte augmentation de la population retraitée dans le sillage du renom touristique sablais (impact économique favorable). ♦ Une attractivité renforcée sur les populations cadres et assimilées.	✓ Une dichotomie dynamique de plus en plus marquée entre l'agglomération sablaise où la croissance s'affaiblit, et sa couronne périurbaine en fort développement sur une aire toujours plus étendue (<i>phénomène potentiel de dilution</i>). ✓ Un solde naturel nettement et durablement négatif et un indice de jeunesse devenant faible. ✓ Un risque de résidentialisation excessive (<i>prédominance du contexte résidentiel sur la dynamique économique</i>) favorisé ou accompagné par le renchérissement du coût du foncier.
Economie	♦ Un développement économique devenu soutenu, par création autant que par renouvellement. ♦ Des filières économiques solides (tourisme, construction, nautisme, commerce, artisanat). ♦ Une relative autonomie de fonctionnement (économie urbaine et tertiaire forte). ♦ Une économie touristique puissante et à forte incidence.	✓ Des filières traditionnelles en difficultés ou menacées (<i>pêche, et dans une mesure moindre l'agriculture</i>). ✓ Peu d'entreprises leaders ✓ Une relative autonomie de fonctionnement, en voie d'atténuation cependant (insuffisance d'ouverture sur l'extérieur). ✓ Une insuffisance de l'offre « commercialisable » (hébergement) et une image à renouveler dans le sillage du « Vendée Globe ».

THEMES	FORCES	FAIBLESSES
Economie	♦ Le port des Sables d'Olonne : une plurifonctionnalité qui fait son attrait et nourrit l'activité économique locale.	✓ Une cohabitation de plus en plus difficile face au développement du nautisme et de la plaisance et au regard du développement urbain (enclavement, installations classées). ✓ Une élévation du coût du foncier qui peut gêner l'installation de nouveaux sites d'activités
Contexte commercial	♦ Une filière économique traditionnelle phare, très diversifiée. ♦ Un contexte de plus en plus concurrentiel (opportunités)	✓ Une restructuration rapide qui peut déstabiliser le commerce du centre ville et des bourgs. ✓ Un contexte de plus en plus concurrentiel (évolutions brusques, risque de diminution de la variété de l'offre locale).
Infrastructures d'Équipements	♦ Une infrastructure d'équipements cohérente et hiérarchisée, sans cesse développée et adaptée aux besoins actuels. Des points forts (santé, infrastructures touristiques et de loisirs). ♦ L'offre d'équipements : Un atout pour le développement touristique, résidentiel, et tertiaire du canton.	✓ Une offre d'équipement qui devra accompagner et s'adapter à un développement et un étalement urbain rapide. ✓ Un développement de l'offre de services à développer en faveur des personnes dépendantes à mobilité réduite ✓ Une offre de formation professionnelle et supérieure à développer.
Logements	♦ Un développement rapide et une diversification de l'offre ♦ Un rééquilibrage de la construction en neuf au profit des résidences principales	✓ Une consommation de terrain élevée et un étalement urbain qui s'accroissent. ✓ Une insuffisance de l'offre « sociale » (locatifs sociaux ou accession sociale). ✓ Une élévation rapide du coût du foncier.

THEMES	FORCES	FAIBLESSES
Transports - déplacements	♦ Une restructuration globale de la voirie primaire en cours ♦ Un développement rapide des modes de déplacements doux.	✓ Des liaisons interquartiers à conforter ✓ Un accès au centre (circulation et stationnement) de l'agglomération saturé en saison ✓ Un réseau de transports en commun opérationnel mais qui va devenir insuffisant au vu du rythme de croissance du canton et du desserrement urbain.

LES CONSTATS ET GRANDES QUESTIONS QUI SE POSENT AU TERRITOIRE SUITE AU DIAGNOSTIC

CONSTATS & TENDANCES

L'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic, brièvement rappelée ci-avant ainsi que les contacts établis auprès des élus, des associations et des différents partenaires lors du diagnostic, ont permis de décrire successivement les grands vecteurs structurels et fonctionnels du territoire, de préciser leur degré d'interaction dans le temps et de mettre en évidence les grandes tendances qui se dégagent.

Dans une perspective de synthèse, on peut considérer que le canton des Sables d'Olonne se caractérise par trois constats majeurs.

① Une dynamique affirmée, basée sur l'attractivité économique du territoire

De prime abord, c'est bien une dynamique d'ensemble forte et durable qui transparaît au travers de tous les indicateurs structurels disponibles, qu'ils soient démographiques, économiques et urbains, et ce, même si le territoire présente des caractéristiques qui lui sont propres telles la structure par âge de la population, les particularités des filières économiques locales et leurs évolutions différenciées, ou bien les effets de la saisonnalité touristique.

C'est incontestablement la dynamique économique, tant dans ses vecteurs directs - *entreprises, équipements et services* -, qu'indirects - *attractivité touristique et apports de population externes notamment retraitées* -, qui explique l'accélération des rythmes de croissance et le rapide développement du territoire, avec pour corollaires une forte consommation d'espaces naturels ou agricoles et une élévation rapide du coût du foncier, amplifiée par la valeur d'attractivité touristique du littoral.

La question du maintien, voire d'une croissance, du développement économique apparaît donc comme un enjeu essentiel du SCOT, tant au regard des seuils successifs que le canton a régulièrement dépassés - *30.000 habitants puis 40.000 et bientôt 50.000 habitants* - qu'à l'évolution des filières économiques, ou des incidences sur le rythme de production de logements neufs.

② Un territoire disposant d'atouts naturels et paysagers indéniables mais qui se développe dans un espace limité, affecté de nombreuses protections environnementales.

Le second élément majeur du diagnostic tient aux caractéristiques mêmes du territoire, lequel présente à la fois des dimensions relativement restreintes tout en offrant une qualité intrinsèque et une grande diversité et richesse de milieux environnementaux et paysagers. A la fois amples et diffus, souvent remarquables et reconnus comme tels, les nombreux sites et milieux naturels et paysagers du canton nourrissent autant de contraintes réglementaires que d'atouts, qu'ils soient urbains, économiques, touristiques, ou agricoles.

Dans ce contexte se pose alors très directement et très fortement la question de la meilleure adéquation possible entre la poursuite d'une consommation d'espaces libres (*actuellement une centaine d'hectares par an*), nécessaire pour accueillir le développement économique et urbain futur, et la protection rigoureuse des espaces agricoles et naturels qui existent aujourd'hui.

Le canton des Sables d'Olonne est à un tournant capital de son histoire. En effet, comment poursuivre le modèle de développement spatial qui a prévalu jusqu'à maintenant sans prendre le risque de faire disparaître progressivement cet environnement privilégié qui, pour une part, est à l'origine de son attractivité.

Les besoins de nouveaux espaces pour construire l'agglomération de demain posent non seulement la question d'un nouveau modèle de développement à inventer, mais aussi celle de la pertinence d'une réflexion d'aménagement qui aujourd'hui est limitée au périmètre du seul canton.

③ Une ouverture accrue sur le maillage vendéen et atlantique

Le troisième grand constat du diagnostic souligne, notamment au vu des tendances démographiques et résidentielles les plus récentes et en relation directe avec la restructuration d'ampleur des voies de communications à l'échelle locale et régionale, une rapide et récente ouverture du contexte économique et socio-économique sablais en direction bien sûr de la Roche-sur-Yon et de la Mothe-Achard, mais aussi du Talmondais et des territoires littoraux ou rétro-littoraux voisins ou plus lointains.

Incontestablement, l'attractivité du canton a changé d'échelle : il ne s'agit plus d'un territoire qui tire principalement sa croissance de la seule économie touristique, mais bien d'une agglomération qui en ayant su diversifier ses activités, rayonne largement au-delà des limites de son territoire.

Ce contexte très favorable, multiplie naturellement les potentiels de synergies et les possibilités d'organisation du développement économique et urbain, mais il place aussi le canton face à un nouveau champ accru de concurrence qu'il s'agisse de pôles départementaux comme La Roche-sur-Yon, ou de villes littorales plus lointaines telle La Rochelle.

La question du positionnement futur du canton des Sables d'Olonne sur le littoral atlantique est, au regard du diagnostic, posée. De même que celle du rôle que doit jouer le territoire sablais autour de l'axe de développement interdépartemental que constitue la R.D 96O (ex R.N.160).

ENJEUX ET QUESTIONS

Un dynamisme et un territoire : Comment maîtriser l'un et valoriser l'autre ? Quelle agglomération pour demain ?

Depuis longtemps mais avec une accélération sensible ces trente dernières années, tous les espaces littoraux tendent à attirer populations et activités. Le canton des Sables d'Olonne et le littoral vendéen ne sont pas en reste dans ce domaine. Ici, comme ailleurs sur le littoral atlantique la dynamique s'organise autour de pôles touristiques ou mixtes affirmés (*Vannes et le golfe du Morbihan, St-Nazaire et la presqu'île Guérandaise, La Rochelle, Arcachon-Bordeaux, Biarritz-Anglet-Bayonne, St-Jean de Luz*).

Pour autant, la protection de la richesse environnementale et paysagère du littoral et les procédures réglementaires nombreuses qui s'y attachent d'une part, et les effets de saturation liés à la saisonnalité et la charge foncière accrue d'autre part, imposent un environnement contraignant au développement et à l'aménagement du littoral avec des incidences et des interférences de plus en plus marquées sur l'espace rétro-littoral.

C'est ainsi que, si le diagnostic souligne l'importance et la cohérence globale du développement démographique, économique et urbain, il a mis également en évidence des tendances structurelles et de développement urbain qui pourraient, en s'exacerbant, s'avérer contradictoires avec les objectifs de qualité de vie et d'attractivité qui ont le plus souvent sous-tendu, jusqu'à maintenant, les actions locales.

Ainsi, avant même d'aborder les scénarii possibles de développement du S.C.O.T, de nombreuses questions stratégiques se posent :

148

Le canton des Sables d'Olonne est sans contexte à un moment charnière de son histoire, plusieurs ambitions de positionnement s'ouvrent à lui et ce, même si la situation de l'agglomération en « cul-de-sac », est un peu pénalisante malgré le fait que le territoire dispose désormais d'un réseau de liaisons routières efficaces, et demain d'une liaison T.G.V qui permettra de renforcer plus encore la notoriété du pôle des Olonnes. Cependant afin de conserver la diversité de ses sources d'attractivité face aux concurrents vendéens et régionaux qui offrent, quant à eux, des possibilités de mutualisation et de synergies plus puissantes, il importe de bien définir dans le S.C.O.T le positionnement de l'agglomération des Olonnes sur l'arc Atlantique. Sous quelles formes et autour de quelles thématiques générales la future agglomération se singularisera t-elle (Ville maritime, Station balnéaire, Ville résidentielle d'accueil pour le troisième âge, Pôle économique prolongement sur le littoral de ceux de la Roche-sur-Yon et de La Mothe-Achard, Pôle économique à l'autonomie renforcée) ?

- ✓ **Dans un contexte de croissance forte, comment parvenir à maintenir un équilibre harmonieux entre la poursuite de la dynamique globale et un développement territorial équilibré sur un espace cantonal diversifié dans ces activités et ces paysages mais d'une superficie relativement restreinte.** Cette problématique ne pose-t-elle pas dès maintenant la question de l'adéquation entre la réalité de l'aire d'influence sablaise et le périmètre trop limitatif du canton ? Ainsi le S.C.O.T en cours d'étude, ne devrait-il pas ouvrir des pistes de propositions pour élargir la synergie d'aménagement aux territoires voisins de la Mothe-Achard, de Talmont et pourquoi pas, dans une certaine mesure, à celui de la Roche-sur-Yon ?

- ✓ **Au rythme actuel de croissance démographique, la population du canton pourrait approcher le seuil des 70 000 habitants d'ici les quinze prochaines années.** Ce niveau de population par les changements structurels et spatiaux qu'il implique, suppose une prise en compte du développement de l'agglomération d'une autre nature que celle qui a prévalu jusqu'à aujourd'hui, notamment en termes de prise en considération et de protection des espaces naturels remarquables, de contrôle du rythme de l'urbanisation, de maîtrise de la politique foncière, d'organisation des déplacements et du stationnement, de renforcement de l'offre en transports en commun, de gestion et d'offre en matière d'équipements publics, de protection de l'activité agricole... Dans le futur S.C.O.T, la poursuite de la croissance démographique actuelle doit- elle être maintenue comme objectif, ou bien un autre rythme doit-il être recherché ?

- ✓ **La qualité environnementale et paysagère du canton si elle est indéniable est également et incontestablement fragile. L'harmonie, la qualité de vie, l'attractivité de l'agglomération de demain passeront nécessairement par une prise en compte qualitative du cadre de vie naturel et urbain.** A cet égard, outre les espaces naturels déjà protégés, la mise en place de « couloirs écologiques » au travers de la zone agglomérée permettant de relier entre eux les différents sites d'intérêt faunistique et floristique, peut constituer un atout majeur dans la composition urbaine de la future agglomération, en contribuant à la création d'espaces naturels publics de proximité, en favorisant la réalisation d'itinéraires de liaisons douces (deux roues, piétons) desservant tout le canton, et enfin en offrant des façades vertes aux futures opérations d'aménagement.

Jusqu'où le S.C.O.T doit-il aller dans la proposition de mise en place de ces couloirs écologiques ?

Et jusqu'à quel niveau doit-il préciser la définition et la localisation des cônes de vues des protections paysagères, qui, par leur existence, contribueront notamment à garantir la forte présence évocatrice et émotionnelle du marais ?

149

- ✓ **La diminution constatée des ressorts internes de la croissance démographique du canton (solde naturel, indice de jeunesse, nombre de personnes par ménage, notamment dans les communes urbaines centrales) ne favorisera pas « mécaniquement » la poursuite de la dynamique actuelle.** Il importe donc de corriger ces tendances démographiques pour en réduire les effets négatifs. Cela passe, entre autre, par une plus grande maîtrise du développement urbain et par une plus grande diversification de l'offre en logements. Pour parvenir à un tel objectif le S.C.O.T devrait fixer des objectifs quantitatifs à atteindre en matière de nombre de logements neufs à construire par an, de répartition entre logements en accession et logements locatifs, entre logements individuels et logements collectifs, entre logements pour seniors et logements pour primo-accédants ... Selon quels critères ?
- ✓ **La forte attractivité économique du canton permet d'imaginer pour l'avenir de nouvelles stratégies ambitieuses pour l'accueil d'entreprises.** Le S.CO.T doit-il plutôt favoriser la création de pôles d'excellence et de nouveaux leviers économiques au profit des filières les plus dynamiques et les plus attractives (*tourisme, nautisme, commerces et services, nouvelles technologies, bâtiment et immobilier, ingénierie environnementale*), ou bien doit-on veiller à préserver la plus grande diversité économique possible au sein d'une agglomération renforcée ?

- ✓ **Comment anticiper un éventuel affaiblissement du port de commerce et imaginer dès maintenant une stratégie de reconversion diversifiée ?** Celle-ci devrait-elle être strictement tournée vers une extension de la capacité de Port Olona, ou bien complémentaire du centre ville des Sables d'Olonne (accueil d'activités touristiques, commerciales, et tertiaires) ? Si une telle évolution du site portuaire constituait une des orientations du S.C.O.T., donc sur un moyen terme, jusqu'à quel niveau de propositions faudrait-il parvenir en tenant compte de la multiplicité des partenaires institutionnels impliqués ?
- ✓ **A la vue du marché du logement et de la pression foncière actuelle, comment concilier la dynamique de l'agglomération et le rôle de locomotive de son cœur avec la nécessaire diversification de l'offre de logements (notamment en logements sociaux) et d'accueil de jeunes ménages qu'il conviendrait de mettre en œuvre pour répondre aux déséquilibres constatés.** Des moyens de gestions intercommunaux devront donc être mis en place (P.L.H, observatoire du logement..) : jusqu'à quels niveaux de compétences et d'actions ? Et selon quel terme ?
- ✓ **La restructuration des grands axes de circulation offre un outil de développement économique et urbain suffisamment anticipé pour être pleinement efficace. Mais comment concilier dans une agglomération de plus en plus vaste le renforcement de l'attractivité du centre ville des Sables d'Olonne en limitant les phénomènes de saturation automobile, notamment en haute saison ?** Les restrictions d'accès au cœur de l'agglomération par les véhicules individuels est une réponse possible, la gestion du stationnement en est une autre de même que la mise en place d'une meilleure offre de transports collectifs sur l'ensemble du territoire, ou la création de nouvelles formes urbaines pour les futurs quartiers. Sur quelles options le S.C.O.T organisera-t-il principalement le territoire en matière de déplacements ?
- ✓ **Pour éviter aux communes rétro-littorales de courir le risque qu'elles ne deviennent que des communes-dortoirs, il conviendrait qu'elles puissent accueillir des activités économiques et développer leurs potentiels spécifiques.** Si oui, sur quelles thématiques, selon quelle répartition et quelles superficies ?
- ✓ **L'infrastructure touristique sablaise s'est développée et complétée au fil des ans, souvent par sauts quantitatifs et qualitatifs successifs. La période récente est surtout marquée par le développement de la résidence secondaire et du nautisme.**
La prochaine étape ne devrait-elle pas être celle d'une osmose plus grande entre le développement croisé des activités de services et des activités touristiques et de loisirs ? Et ce, autant dans l'espace retrolittoral (produits nature ») que dans l'agglomération (pôle mixte tertiaire/tourisme/habitat) et dans son cœur (remblai, pointe du casino) ?
- ✓ **Le rayonnement du Vendée-Globe et dans son sillage celui du nautisme, devraient permettre des déclinaisons plus fortes et variées autour de la course en mer.** Est-ce un objectif sur lequel le S.C.O.T peut proposer des orientations ? Si oui, vers quelles cibles économiques ?

- ✓ **Le futur site de la Vannerie constitue, à l'évidence, un espace stratégique pour la constitution de la future agglomération des Sables d'Olonne. Et ce, aussi bien en terme d'organisation spatiale qu'en terme d'enjeux économiques.** En effet, un tel site, de par sa double situation de carrefour entre littoral et arrière pays et d'entrée principale dans la ville, peut devenir aussi bien une zone d'accueil d'activités certes bien traitée dans sa composition et son paysage mais « classique » quant à son programme, qu'un nouveau grand quartier où s'organiserait une mixité des usages et des fonctions (activités économiques, habitat, services, pôle santé, équipements de formations...). Quelle orientation le S.C.O.T privilégiera-t-il ?

Dans le même ordre d'idées, le site du futur Vendéopôle doit-il être plutôt destiné à accueillir des activités répondant à des thématiques particulières (par exemple : activités répondant aux critères H.Q.E, haute technologie, plasturgie, laboratoires de recherche liée à l'espace maritime, entreprises de gestion de l'environnement....), ou bien des activités de tous types ?

- ✓ **Dans un contexte commercial concurrentiel très fort, la redynamisation du centre des Sables d'Olonne, en agissant sur l'existant est capitale pour le renforcement de son attractivité.** Dans le cœur de ville, des espaces stratégiques de recomposition potentielle existent (halles, les quais, le port, la pointe du casino, le cours Dupont ...), Lesquels doivent-ils ou peuvent-ils être définis comme prioritaires dans le cadre du S.C.O.T et avec quels programmes ?

Sur ce point du renforcement de l'attractivité commerciale du centre ville, le maintien d'un potentiel significatif de stationnement dans l'hyper centre reste un enjeu fort. Quelle stratégie adopter ? Renforcement de la capacité d'accueil actuelle ? Ou bien une restructuration globale et spatiale de la gestion de l'offre ?

151

- ✓ **L'accroissement du poids économique et urbain du canton, l'affirmation de son identité tertiaire, le renforcement de son rayonnement touristique et la réalisation des grands projets structurants prévus ne peuvent pas s'envisager sans un renforcement notable de l'offre globale de formations sur le territoire (de l'apprentissage aux filières universitaires).** Sous quelles formes ? Selon quelles complémentarités au sein du Département, de la Région et de l'Arc Atlantique ?
- ✓ **Le maintien d'une activité de pêche apparaît comme un objectif minimum pour une véritable agglomération maritime comme l'est celle des Sables d'Olonne.** Le devenir de la filière pêche ne dépendant pas, loin s'en faut, des seules volontés locales, sur quels vecteurs jouer pour redynamiser ce pan important et emblématique de l'activité économique du territoire (agro-alimentaire, tourisme, pêche d'espèces nobles) ? Le souhait de mettre à l'étude un schéma de mise en valeur de la mer peut-il être un des objectifs du S.C.O.T ?
- ✓ **Le déclin global de l'agriculture est net mais l'évolution cantonale juxtapose une agriculture dynamique au nord (Vairé notamment) à une agriculture péri-urbaine au sud.** Le S.C.O.T doit-il seulement considérer le maintien à long terme de la zone agricole nord, ou bien favoriser la mise en place, en complément du secteur nord, d'une agriculture péri-urbaine spécifique permettant de gérer l'espace, tout en répondant à des « niches » économiques ?

- ✓ **La complexité spatiale et environnementale de l'espace Olonnais impose que le SCOT précise des orientations d'aménagement plus affinées en relation avec les PLU.** Jusqu'à quel niveau de précision définir les orientations pour l'urbanisation future des espaces compris entre les quartiers existants et le grand contournement, notamment au vu de la Loi littoral?
- ✓ **Le S.C.O.T devra apporter des propositions d'orientation répondant aux besoins des populations spécifiques (personnes âgées dépendantes, apprentis et saisonniers..).** Sous quelles formes et dans quel cadre intercommunal ?
- ✓ **Le contournement de Vairé n'est pas inclus dans le projet soumis à DUP.** Le S.C.O.T doit-il l'intégrer?
- ✓ **La mise en place progressive d'une agglomération qui un jour pourrait atteindre les 70 000 habitants, impose que, dès maintenant, soient pensés les principes d'organisation et de hiérarchie de la trame des voies qui la desserviront.** Le S.C.O.T doit-il aller jusqu'à proposer des tracés d'intention de futures voiries ou bien s'en tenir à des orientations de principe plus générales ? Quel maillage et quelle hiérarchisation du réseau de voirie doit-il définir pour les futures extensions urbaines (agglomération centrale et centres-bourgs), notamment en prévision du développement du pôle de la Vannerie ? Quelles jonctions privilégier entre la trame viaire actuelle et la voirie rapide de contournement ? Sur le moyen terme, le grand contournement doit-il sur l'ensemble de son itinéraire, être considéré comme une voie routière de transit ?
- ✓ **Les possibilités d'accès automobile au coeur de la ville des Sables d'Olonne demeureront nécessaires quelque soit le parti d'aménagement de restructuration du centre ville retenu.** Mais dans la perspective que ce dernier devienne le cœur d'une agglomération de près de 70 000 habitants, cela suppose un retraitement du remblai, des radiales et des liaisons inter-quartiers et péri-centrales. Selon quelle programmation ? Sous quelles formes et selon quels rapports entre les différents modes de déplacements (automobiles/transports en commun/mode doux, deux roues/ piétons) ?
- ✓ **L'accroissement inéluctable de la surface urbanisée, de la densité des futures opérations et du poids de population des communes rétro-littorales multiplient et amplifient les besoins en transports collectifs. Une agglomération de près de 70.000 habitants ne pourra être correctement desservie par l'actuel réseau de transports en commun. A moyen terme, une refonte de ce dernier semble inéluctable.** Sous quelles formes le S.C.O.T peut-il imaginer cette nouvelle organisation : Le développement du transport à la carte, la création à long terme d'un réseau complet de bus sur tout le territoire, la mise en place d'un système de navettes vers des parkings-relais, ou bien la création d'un tronc commun entre transports en commun et navettes pendant la période estivale?

VERS LES SCENARII D'AMENAGEMENT

Les questionnements évoqués ci-dessus concernent toutes les facettes du développement.

Afin de nourrir la réflexion des élus et celle de la population, plusieurs scénarii d'aménagement sont proposés afin que puissent être mis en évidence pour chaque option qui s'offre aujourd'hui au canton des Sables d'Olonne, les atouts ou les handicaps de telle ou telle orientation et les effets induits qui en découleront.



Syndicat Mixte du Canton
des Sables d'Olonne

CHAPITRE 8

ANNEXES

ANNEXE 1 TABLE DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET ILLUSTRATIONS

153

153

ANNEXE 2 BIBLIOGRAPHIE DU DIAGNOSTIC STRUCTUREL - DONNEES- SOURCES

160

ANNEXE 1 TABLE DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET ILLUSTRATIONS

I	INTITULE	CREDIT	PAGES
	PREAMBULE		
	présentation générale du territoire	CCO/ENTREPRISE DES OLONNES	7
	présentation départementale du territoire	AFIT/PONANT	7
	Présentation administrative du territoire	INSEE	8
	Photo aérienne de la baie et de la ville des Sables d'Olonnes	CCO/ENTREPRISE DES OLONNES	9
	Présentation physique du territoire (grandes zones naturelles et urbaines)	8 1/2	9
	ANALYSE DEMOGRAPHIQUE - CHAPITRE 1		
	Tableau des évolutions démographiques des communes du canton des Sables d'Olonne en valeur absolue de 1962 à 2005	8 1/2	12
	Carte de l'évolution comparée de la population en %, à l'échelle vendéenne entre 1975 et 1999	O.E.S.T.V	12
	Tableau de l'évolution comparée de la population en %, à l'échelle du littoral atlantique entre 1982 et 1999	8 /2	12
	Carte de l'évolution de la population dans le canton des Sables d'Olonne de 1975 à 1999 (en rythme annuel)	8 1/2	12
	Carte du poids démographique comparé des communes du canton des Sables d'Olonne en 1999	8 1/2	14
	Tableau des rythmes de croissance comparés de 1962 à 1999 des communes du canton des Sables d'Olonne	8 1/2	14
	Cartes des courbes de croissance comparées des communes du canton des Sables d'Olonne de 1962 à 2005	8 1/2	14
	Carte de l'évolution comparée de la population entre 1990 et 1999 à l'échelle vendéenne, avec zoom sur le littoral	O.E.S.T.V	16

II	INTITULE	CREDIT	PAGES
	Carte de l'évolution comparée de la population en valeur absolue et en % (rythme) dans le canton des Sables d'Olonne entre 1990 et 1999	8 1/2	16
	Tableaux relatifs à l'évolution des soldes naturels et migratoires dans les communes du canton des Sables d'Olonne de 1975 à 1999, par périodes intercensitaires	8 1/2	18
	Graphique présentant l'évolution des soldes naturels et migratoires spécifiques à la commune des Sables d'Olonne de 1975 à 1999	8 1/2	18
	Carte présentant l'évolution des soldes démographiques (naturels et migratoires) dans les communes du canton des Sables d'Olonne entre 1990 et 1999	8 1/2	18
	Graphique relatif aux migrations de la population des logements entre 1990 et 1999 par classes d'âges dans le canton des Sables d'Olonne	8 1/2	20
	Graphique relatif aux migrations de la population des logements entre 1990 et 1999 par catégories socio-professionnelles dans le canton des Sables d'Olonne	8 1/2	20
	Carte de la structure par âge comparée de la population des communes du canton des Sables d'Olonne	8 1/2	22
	Tableau relatif à la répartition par tranches d'âges des communes du canton des Sables d'Olonne en %	8 1/2	22
	Carte des indices de jeunesse des communes du canton des Sables d'Olonne en 1999	8 1/2	24
	ANALYSE ECONOMIQUE - Chapitre 2		
	Tableau des structures économiques du canton - Données globales	8 1/2	30
	Tableau de synthèse relatif au nombre d'entreprises du canton des Sables d'Olonne	8 1/2	30
	Tableau de synthèse relatif au nombre d'emplois par secteurs d'activités à l'échelle du canton des Sables d'Olonne	8 1/2	30
	Carte comparative du nombre d'entreprises par secteurs d'activités (hors agriculture) et par cantons en 2003	O.E.S.T.V	30
	Tableau relatif à la typologie comparée des grands secteurs d'activités du canton des Sables d'Olonne en 1999	8 1/2	31
	Carte de l'évolution des emplois sur longue période : 1975-1999	8 1/2	32
	Carte relative à l'évolution du nombre d'entreprises dans le secteur de la construction de 1995 à 2003 à l'échelle du département	O.E.S.T.V	34
	Carte relative à l'évolution du nombre d'entreprises dans le secteur des services de 1995 à 2003 à l'échelle du département	O.E.S.T.V	34

III	INTITULE	CREDIT	PAGES
	Carte relative à l'évolution du nombre d'entreprises dans le secteur industriel de 1995 à 2003 à l'échelle du département	O.E.S.T.V	34
	Tableau rappelant le volume de la population active et le nombre d'emplois dans chacune des communes du canton en 1999	8 1/2	35
	Carte présentant les principaux pôles d'activités économiques dans le canton	8 1/2	35
	Tableau relatif aux caractéristiques socio-économiques et aux migrations journalières domicile/travail en 1999	8 1/2	37
	Carte relative à la répartition interne des migrations journalières domicile/travail (+ de 100 actifs) en 1999	8 1/2	37
	Carte relative à la répartition interne des migrations journalières domicile/travail (moins de 100 actifs) en 1999	8 1/2	37
	Tableau portant sur la répartition externe des migrations journalières domicile/travail en 1999	8 1/2	39
	Graphique visualisant la répartition de la population totale de plus de 15 ans du canton par catégories socio-professionnelles et du revenu moyen par foyer fiscal	8 ½ Et Services fiscaux de la Vendée (2004)	40
	Carte présentant les effectifs de la flotte et des marins pêcheurs en Vendée et leur répartition territoriale en 2003 (avec rappel des données comparatives régionales)	O.E.S.T.V	41
	Tableau relatif aux ports de plaisance de la côte Atlantique (capacités, cout annuel moyen de l'emplacement, temps d'attente)	8 1/2	41
	Carte relative aux capacités d'accueil touristique totales en Vendée en 2003	O.E.S.T.V	43
	Carte relative aux capacités d'accueil des hôtels, meublés touristiques et villages de vacances en Vendée en 2003	O.E.S.T.V	43
	Tableau comparatif des capacités de l'hôtellerie, de l'hôtellerie de plein air et des résidences secondaires à l'échelle du département	8 1/2	43
	Tableau d'évaluation du réceptif touristique cantonal (hébergement - actualisation 2005)	8 1/2	43
	Tableau d'évaluation aux capacités d'accueil touristiques (nombres d'hébergement et capacités d'accueil - actualisation 2005)	8 1/2	44
	Graphiques relatifs à l'économie artisanale du canton des Sables d'Olonne en 2005	Observatoire économique de l'artisanat Vendéen - Chambre des Métiers de la Vendée	47

IV	INTITULE	CREDIT	PAGES
	Tableau relatif aux données d'ensemble de l'agriculture du canton des Sables d'Olonne en 2000	8 1/2	49
	Tableau relatif aux données d'ensemble de l'agriculture du canton des Sables d'Olonne réactualisées en 2005	Chambre d'agriculture de la Vendée	49
	Graphiques relatifs à la structure par âge des exploitants agricoles et de la SAU (superficie agricole utilisée) correspondante en 2005	Chambre d'agriculture de la Vendée	49
	Carte de localisation des sièges d'exploitations sur le territoire	Chambre d'agriculture de la Vendée	50
	Graphiques portant sur la succession des exploitations agricoles dans canton des Sables d'Olonne et de la SAU correspondante en 2005	Chambre d'agriculture de la Vendée	52
	Graphique des principales productions agricoles du canton des Sables d'Olonnes en 2005	Chambre d'agriculture de la Vendée	52
	Carte présentant la typologie comparée des entreprises selon les secteurs d'activités dans le canton des Sables d'Olonne en 2004 (actualisation INSEE/Sirene)	8 1/2	55
	Graphique de la typologie des entreprises selon l'activité en 2004 aux Sables d'Olonne	8 1/2	56
	Graphique de la typologie des entreprises selon l'activité en 2004 à Château d'Olonne	8 1/2	57
	Graphique de la typologie des entreprises selon l'activité en 2004 à Olonne sur Mer	8 1/2	58
	Graphique de la typologie des entreprises selon l'activité en 2004 à L'Ile d'Olonne	8 1/2	59
	Graphique de la typologie des entreprises selon l'activité en 2004 à Sainte-Foy	8 1/2	59
	Graphique de la typologie des entreprises selon l'activité en 2004 à Vairé	8 1/2	60
	ANALYSE DU CONTEXTE COMMERCIAL - Chapitre 3		
	Carte relative à la zone de Chalandise de l'agglomération des Sables d'Olonne	CERCIA	65
	Tableau des densités commerciales par communes sur le périmètre du SCOT (2005)	CERCIA	66
	Graphiques quant à la répartition des surfaces commerciales sur le périmètre du SCOT (2005)	CERCIA	68
	Graphique d'évolution thématique des surfaces de la grande distribution entre 1995 et fin 2004	CERCIA	70
	Tableau portant sur d'évolution de la grande distribution entre 1995 et fin 2004 (en nombre d'établissements et surfaces)	CERCIA	70

V	INTITULE	CREDIT	PAGES
	Carte présentant les dynamiques d'évolution des sites commerciaux de l'agglomération des Sables d'Olonne	CERCIA	72
	Carte présentant les dynamiques d'évolution des sites commerciaux u canton des Sables d'Olonne	CERCIA	73
	Tableaux d'analyse des créneaux commerciaux pour les grandes formes de distribution	CERCIA	76
	ANALYSE DE L'INFRASTRUCTURE D'EQUIPEMENTS - Chapitre 4		
	carte présentant les principaux sites d'équipements dans le canton	8 1/2	84
	Tableau portant sur la répartition des équipements scolaires et d'enseignement dans le canton des Sables d'Olonnes (2005)	8 1/2	85
	Tableau exposant la répartition des équipements d'hébergement et d'accueil spécialisés dans le canton des Sables d'Olonnes (2005)	8 1/2	88
	Tableau présentant la répartition des équipements et services médicaux et de santé dans le canton des Sables d'Olonnes (2005)	8 1/2	90
	Tableau portant sur la répartition des équipements et services sportifs, culturels et de loisirs dans le canton des Sables d'Olonnes (2005)	8 1/2	92
	ANALYSE DU LOGEMENT (CHAPITRE 5)		
	Carte relative à l'évolution du parc de logements total entre 1990 et 1999	8 1/2	100
	Carte relative au nombre moyen d'occupants par logement dans les communes du canton des Sables d'Olonne en 1999	8 1/2	100
	Cartes visualisant l'extension urbaine de l'agglomération et du canton	Vu d'ici - 8 1/2	101
	Tableau portant sur l'évolution du parc de résidences principales de 1990 à fin 2003 et estimation de la population et du taux d'occupation des logements fin 2003	ARHA	102
	Carte portant sur l'évolution quantitative du parc de logements selon le statut d'occupation	ARHA	102
	Carte relative à la typologie comparée du parc de logements dans le canton des Sables d'Olonne en 1999 (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants)	8 1/2	104
	Carte relative à la typologie comparée de la production de logements neufs dans le canton des Sables d'Olonne entre 1995 et 2004 (fichier DRE SITADEL- logements collectifs, en « individuel groupé » et en « individuel pur »)	8 1/2	104
	Tableau portant sur l'évolution des résidences secondaires de 1990 à fin 2003	ARHA	105

VI	INTITULE	CREDIT	PAGES
	Tableau relatif au nombre de logements produits par taille de 1999 à 2004	ARHA	106
	Tableau portant sur le nombre de logements selon leur taille en 1999	ARHA	106
	Graphiques relatifs à la taille des logements sur les territoire de la CCO et de la CCAV (en 1999 et en 2004)	ARHA	106
	Tableau relatif à l'évolution de 1999 à 2004 des logements, selon leurs statuts, dans les communes du canton des Sables d'Olonne	ARHA	107
	Tableau portant sur la répartition des logements autorisés de 1995 à 2004 selon l'identité du maître d'ouvrage	ARHA	108
	Graphique et tableau relatifs à la consommation annuelle de terrains à usage d'habitat de 1995 à 2006 (base : fichier DRE SITADEL-)	8 1/2	110
	Tableau relatif à l'évolution des permis de construire de 2005 en nombre de logements et superficie de terrain utilisée	DDE.85	113
	Tableau portant sur la répartition et la taille des logements HLM selon le mode de construction sur le territoire de la CCO en 2004	ARHA	114
	Tableau relatif à l'offre et la demande sociale dans le canton des Sables d'Olonne fin 2003	ARHA	115
	Tableaux relatifs à la demande et à l'offre sociales	ARHA	116
	ANALYSE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS (CHAPITRE 6)		
	Carte relative à l'infrastructure générale de la voirie du canton des Sables d'Olonne	Metavision	123
	Carte portant sur les caractéristiques du stationnement dans le canton des Sables d'Olonne en contexte estival	Metavision	126
	Carte relative à l'infrastructure viaire piétonne et cyclable du canton des Sables d'Olonne	Metavision	130
	Carte présentant les réseaux de transports en commun dans le canton des Sables d'Olonne	Metavision	133
	Carte exposant la problématique fonctionnelle estivale des transports et déplacements dans l'agglomération des Sables d'Olonne	Metavision	135
	Carte de l'infrastructure générale de voirie dans le canton des Sables d'Olonne et de l'intensité du trafic en 2005	Metavision	135

ANNEXE 2 BIBLIOGRAPHIE DU DIAGNOSTIC STRUCTUREL – DONNEES- SOURCES

DONNEES STATISTIQUES :

- 1 INSEE - : FICHIERS DU RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION (POPULATION, MIGRATIONS DE LA POPULATION DES LOGEMENTS, POPULATION ACTIVE ET LOGEMENTS- 1999)**
FICHER SERIE MIRABEL : MIGRATIONS ALTERNANTES JOURNALIERES DOMICILE-TRAVAIL, POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS, LOGEMENTS- 1999
FICHER SERIE SIRENE : LISTE COMPLETE DES ENTREPRISES IMMATRICULEES, PAR ACTIVITES ET NOMBRE DE SALARIES – ACTUALISATION ANNUELLE (2004)
FICHER TOURISME -ACTUALISATION ANNUELLE (2005 – HOTELLERIE, CAMPING, RESIDENCES SECONDAIRES)
- 2 DRE - : FICHIERS SITADEL : RECENSEMENT ANNUEL DES PERMIS DE CONSTRUIRE (PERIODE 1995-2004 – DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT)**
- 3 DDE DE LA VENDEE - : DONNEES ACTUALISES DU TRAFIC ROUTIER – PORTE A LA CONNAISSANCE PREFECTORAL POUR LE SCOT**
- 4 OESTV - : ATLAS DE LA VENDEE DE L'OBSERVATOIRE ECONOMIQUE, SOCIAL ET TERRITORIAL DE LA VENDEE – PARUTION JUILLET 2004**
- 5 VENDEE EXPANSION - : FICHE TERRITORIALES 2005**
- 6 DEPARTEMENT DE LA VENDEE - : SITE INTERNET DU DEPARTEMENT (REFERENCES : EQUIPEMENTS) ET DIRECTION DES ROUTES**
- 7 CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA VENDEE (CCI 85)- : SITE INTERNET DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (REFERENCES : ACTIVITES ECONOMIQUES GENERALES ET PORTUAIRES, ACTIVITES COMMERCIALES – EGALEMENT FEDERATION NATIONNALE DES CCI)**

8 CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE LA VENDEE - : OBSERVATOIRE ECONOMIQUE DE L'ARTISANAT VENDEEN - ACTUALISATION 2005 PAR CANTON

8 CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA VENDEE - : RECENSEMENT GENERAL DE L'AGRICULTURE ET ACTUALISATION 2005 POUR LE CANTON DES SABLES D'OLONNE

9 CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA VENDEE - : ACTUALISATION 2005 (MARCHE DU LOGEMENT ET COUT DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

10 MINISTERES - SITES INTERNET :

- MINISTERE DE L'EQUIPEMENT (SCHEMA ROUTIER, CONTRATS DE PLANS, RATIOS EQUIPEMENTS)
- MINISTERE DE L'AGRICULTURE ET DE LA MER (FICHIERS « AGRESTE » ET SOURCE OFIMER)

11 FNOTSI (FEDERATION NATIONALE DES OFFICES DE TOURISME ET SYNDICATS D'INITIATIVES) ET MAISON DE LA FRANCE -SITES INTERNET - : ACTUALISATION DES DONNEES TOURISTIQUES 2005 (EGALEMENT VIA L' OFFICE DU TOURISME DES SABLES D'OLONNE

12 PREFECTURE DE LA VENDEE - SOUS PREFECTURE DES SABLES D'OLONNE (DONNEES RELATIVES AU TAUX DE CHOMAGE ET PORTER A LA CONNAISSANCE DU SCOT)

161

13 DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA CONCURRENCE, LA CONSOMMATION ET LA REPRESSION DES FRAUDES PREFECTURE DE LA VENDEE - ETUDE COMMERCIALE

14 COLLECTIVITES LOCALES : CCO, CCAV, COMMUNES - DONNEES DETAILLEES QUANT AUX EQUIPEMENTS, SERVICES, COMMERCE, TOURISME

PRINCIPALES ETUDES CONSULTEES :

- DIAGNOSTIC STRATEGIQUE ET URBAIN - VILLE DES SABLES D'OLONNE - ACT OUEST/PONANT/AFIT
- DIAGNOSTIC TOURISTIQUE ET URBAIN - OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT - LISTE DES ACTIONS - VILLE DES SABLES D'OLONNE - JANVIER 2005
- SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU PORT DES SABLES D'OLONNE - RAPPORT FINAL - SEPTEMBRE 2001 - AQUASS
- POLE TOURISTIQUE DES SABLES D'OLONNE - TABLEAU DE BORD ECONOMIQUE - SYNTHESE - NOVEMBRE 2001 -COMETE
- CCO : UN TERRITOIRE DE PROJET DANS L'EUROPE DE DEMAIN- CCO - AOUT 1998
- DEFINITION D'UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ET D'UN PLAN D'ACTIONS TOURISTIQUES DU CANTON DES SABLES D'OLONNE - 1996 CODRA
- LE POIDS ECONOMIQUE DU TOURISME SUR LE CANTON DES SABLES D'OLONNE - OBSERVATOIRE REGIONAL DU TOURISME/AUDIENCIA NANTES - 2004
- L'ECONOMIE DE LA PECHE VENDEENNE - 2004 -ASSOCIATION VENDEENNE DES ELUS DU LITTORAL (AVEL)
- ATLAS PORTUAIRE DE LA VENDEE - 2004ASSOCIATION VENDEENNE DES ELUS DU LITTORAL (AVEL)
- VENDEOPOLE "LITTORAL - FEVRIER 2002 - SODEV
- LES RETOMBEES MEDIATQUES, ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES DU VENDEE GLOBE SUR LES SABLES D'OLONNE - FEVRIER 2002 - DETENTE
- L'IMAGE DU CENTRE VILLE DES SABLES D'OLONNE ET DE SON ACTIVITE COMMERCIALE - RAPPORT +SYNTHESE CCI VENDEE 1995
- PARC EOLIEN - COMMUNE D'ILE D'OLONNE - NORDEX - REV
- ETUDE DU POTENTIEL DE VALORISATION DES PARTIES TERRESTRES DU MARAIS DES OLLONNES - ESA CERA 2001
- DOSSIER DEPARTEMENTAL D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL - JANVIER 2002 - DDE 85