



LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

— Diagnostic

*Version de juillet 2019
Pour premier arrêt au conseil
communautaire du 2 février 2023*





SOMMAIRE

1/ ELEMENTS DE CONTEXTE **p.6**

2/ LES CARACTÉRISTIQUES DES MENAGES DE LSOA **p.14**

3 / LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC EXISTANT **p. 30**

4/ FOCUS SUR LE PARC SOCIAL **p. 42**

5/ LES DYNAMIQUES PATRIMONIALES ET LE MARCHÉ FONCIER **p. 60**

6/ PUBLICS SPÉCIFIQUES **p. 80**

7/ SYNTHÈSE **p. 95**



LES ACTEURS RENCONTRÉS

→ Un diagnostic qui s'appuie sur des entretiens, une analyse de la documentation disponible et le traitement de données statistiques

- **Communes** : représentants politiques (maires et/ou adjoints à l'urbanisme) et techniciens (DG et/ou service d'urbanisme) des cinq communes
- **Département** : direction de la contractualisation et ingénierie territoriale (volet Habitat)
- **Etat (DDT et DDCS)** : service Habitat Construction, unité Politique sociale liée au logement et au public vulnérable
- **Direction de l'Action Culturelle et Sociale (service ville Sables-d'Olonne)**
- **Agence Départementale d'Information sur le Logement et l'Energie** : directeur de l'ADILE 85
- **Etablissement Public Foncier** : responsable développement
- **Bailleurs (Vendée Habitat, Vendée Logement, Podeliha)** : responsables de service aménagement et promotion, responsables patrimoine, responsables de programme
- **Promoteur/aménageurs (Philippe Petit, Quartus, Sipo Philam)**
- **Notaires/FNAIM**
- **Habitat et Humanisme**
- **Soliha Vendée**
- **Action Logement**

LES SUPPORTS DE L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC : ANALYSE QUANTITATIVE

Base de données	Analyses menées
Insee	<ul style="list-style-type: none"> • Dynamiques sociodémographiques • Caractéristiques de l'emploi et des actifs • Migrations résidentielles (au-delà de l'EPCI et du Département)
Filocom PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne)	<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques du parc de logements (résidences principales, secondaires et logements vacants) et des résidences principales (locatif privé, social et propriétaires occupants) • Déplacements domicile-travail et migrations résidentielles • Caractéristiques de l'occupation sociale • Phénomènes de vacance, indignité, inconfort • Dynamiques au sein du parc (changement de destination...)
Sit@del	<ul style="list-style-type: none"> • Rythme de production de logements, formes urbaines et surfaces consommées
RPLS (Répertoire sur le Parc Locatif Social)	<ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques du parc locatif social
SNE (Système National d'Enregistrement)	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition et comparaison des demandes et attributions
EPTB (Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir)	<ul style="list-style-type: none"> • Niveaux de prix sur le foncier constructible <p><i>Nota: Le champs de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus.</i></p>
ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs)	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente
Financements Logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Financements acceptés pour la production de logements locatifs sociaux • Caractéristiques du parc de logements sociaux dont le financement est accepté, par an



LES SUPPORTS DE L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC : LES DOCUMENTS CADRES ÉTUDIÉS

- PDH de Vendée, 2014-2020
- PDALHPD de Vendée, 2016-2020
- Porter à Connaissance de l'Etat de l'Agglomération des Sables-d'Olonne
- SCoT de l'Agglomération des Sables-d'Olonne
- PLH de la Communauté de Communes des Olonnes
- Convention PIG Vendée 2013-2016
- Etude de la DDCS sur le logement des jeunes
- Etude de la DDT sur le logement des travailleurs saisonniers
- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- Programme des actions pour les seniors de l'Agglomération des Sables-d'Olonne, 2019
- Portrait de territoire de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne, 2018
- Synthèse annuelle de l'Observatoire de l'Habitat des Sables-d'Olonne Agglomération



Le Programme Local de l'Habitat constitue l'expression d'une stratégie communautaire, il vise à définir une feuille de route partagée pour la définition des principes d'équilibre de l'offre de logements sur le territoire. Le PLH ne doit donc pas constituer la somme de stratégies communales mais bien définir les synergies et orientations partagées sur le territoire communautaire. Pour autant, les cinq communes qui composent la Communauté d'Agglomération des Sables-d'Olonne ne partagent pas toujours les mêmes caractéristiques, contraintes et dynamiques. Aussi, les enjeux spécifiques à chacune d'entre elle devront être intégrés à la réflexion conduite tout au long de l'élaboration du PLH.

1 / ELEMENTS DE CONTEXTE



POURQUOI UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ?

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération des Sables-d'Olonne a remplacé la Communauté de Communes des Olonnes (Les Sables-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et Le Château-d'Olonne, qui ont fusionné en une même commune au 1^{er} janvier 2019), et la Communauté de Communes Auzance et Vertonne (L'Île-d'Olonne, Sainte-Foy et Vairé), et a accueilli la commune de Saint-Mathurin.

Si la Communauté de Communes des Olonnes disposait déjà d'un Programme Local de l'Habitat, validé en 2014 pour une durée de 6 ans, le présent PLH est le premier qui englobe l'ensemble de la Communauté d'Agglomération des Sables-d'Olonne.

Document stratégique et opérationnel, il a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique habitat. Celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et de la population accueillie, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logement équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Le PLH vise ainsi à identifier et développer les synergies entre les 5 communes du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités et projets communaux.

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

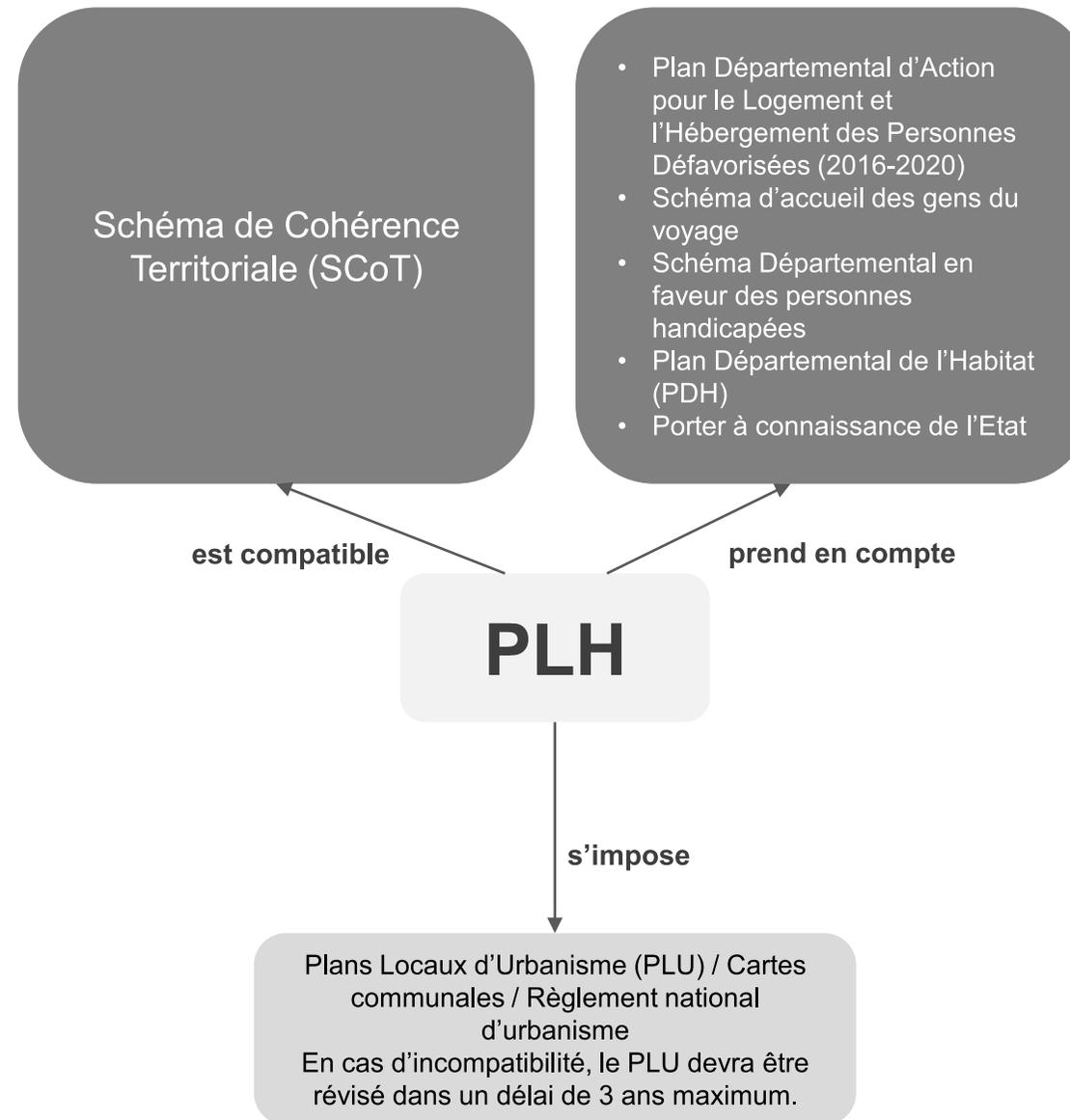
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. »

L'INSCRIPTION DU PLH DANS SON ENVIRONNEMENT

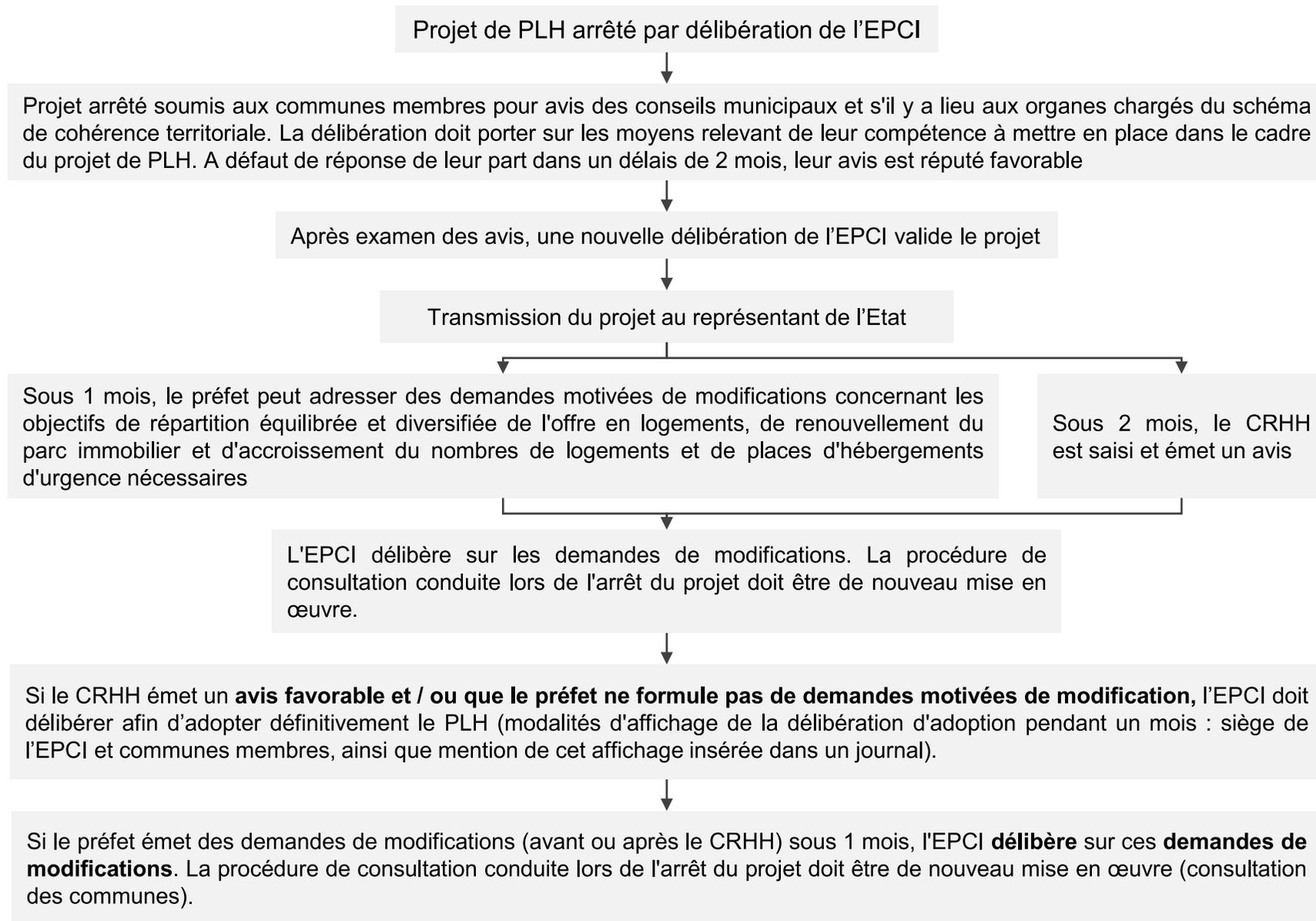
En tant que document stratégique, le Programme Local de l'Habitat associe diverses thématiques complémentaires, telles que la mobilité, le développement économique, le patrimoine environnemental et culturel. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, supra intercommunale ou communales et avec les politiques sectorielles du territoire, de façon à devenir un maillon de l'expression d'un projet de territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) initial du Canton des Sables-d'Olonne, regroupant la CC des Olonnes et la CC de l'Auzance et de la Vertonne, a été approuvé en 2008 et révisé en 2015. Le SCoT est porté par les Sables-d'Olonne Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2017. Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-15 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCoT.

Autre document stratégique, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) présente les fondements de l'intervention du Département de la Vendée en tant que délégataire des aides à la pierre. Adopté en 2014 pour une durée de 6 ans, il définit ainsi les orientations du Département en matière d'amélioration du parc privé, de développement du parc public et plus largement d'accompagnement des publics dans leur parcours résidentiel.



LA PROCÉDURE DE VALIDATION DU PLH



CALENDRIER PRÉVISIONNEL D'EXÉCUTION DU PLH

Phasage	2019												2020	
	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M
Diagnostic	■	■	■	■	■	■								
Orientations stratégiques						■	■	■	■	■				
Programme d'actions										■	■	■	■	■

Phasage	2020									
	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
Finalisation du Projet PLH et Arrêt	■	■	■	■						
Avis des communes					■	■				
1^{ère} approbation du PLH							■			
Avis CRHH								■	■	▶ Arrêt du PLH

LE DÉVELOPPEMENT ACCÉLÉRÉ DE LA VILLE-CENTRE

La ville des **Sables-d'Olonne** comporte **deux noyaux anciens**, nettement distincts, séparés par le chenal d'accès au port et longtemps rivaux : celui de La Chaume sur la rive Ouest, et celui de la vieille ville des Sables, à l'Est. La ville commence à se développer avec **l'arrivée du chemin de fer, en 1866**, qui marque le début d'un afflux touristique chaque été. La réputation de la plage des Sables s'affirme durant la période de l'Entre-Deux-Guerres.

Après la Seconde Guerre mondiale, la ville s'adapte aux nouvelles exigences du tourisme et à l'accroissement de la circulation automobile par **d'importants travaux d'urbanisme**. Parallèlement, **le front de mer bâti a connu une importante transformation**, les villas de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle ont été progressivement remplacées par des immeubles collectifs.

Les Sables-d'Olonne, 1950 / 2016



UNE DYNAMIQUE RÉCENTE DE PÉRIURBANISATION

Jusqu'aux années 1950, les deux communes jouxtant les Sables-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et le Château-d'Olonne, demeurent **essentiellement agricoles**, composées de bourgs et d'habitats agricoles dispersés. Ces deux communes connaissent une **évolution rapide à partir de 1960**. Avec la généralisation de l'automobile comme moyen de locomotion et la recherche de terrains à prix abordable, **les constructions se multiplient**. La montée du nombre de résidences principales entre 1962 et 1990 illustre ce phénomène. Ce nombre est passé, au Château-d'Olonne, de 1 041 à 4 167 (+300%), à Olonne-sur-Mer de 1 177 à 3 160 (+168%) sur la période. Désormais, la continuité entre le bâti de la ville historique des Sables et celui des deux communes suburbaines est totale, ce qui en fait la **seconde aire urbaine vendéenne**.

À L'Île-d'Olonne, Vairé, Saint-Mathurin et Sainte-Foy, la croissance de la population a été **très rapide à partir des années 1960**, en rapport étroit avec la **création de lotissements**, le plus souvent à proximité des bourgs. Cet accroissement a été relativement précoce à l'Île-d'Olonne (1968-1975), il a été plus tardif à Saint-Mathurin et Sainte-Foy (1975-1982).

L'Île-d'Olonne, 1950 / 2016



Source : IGN

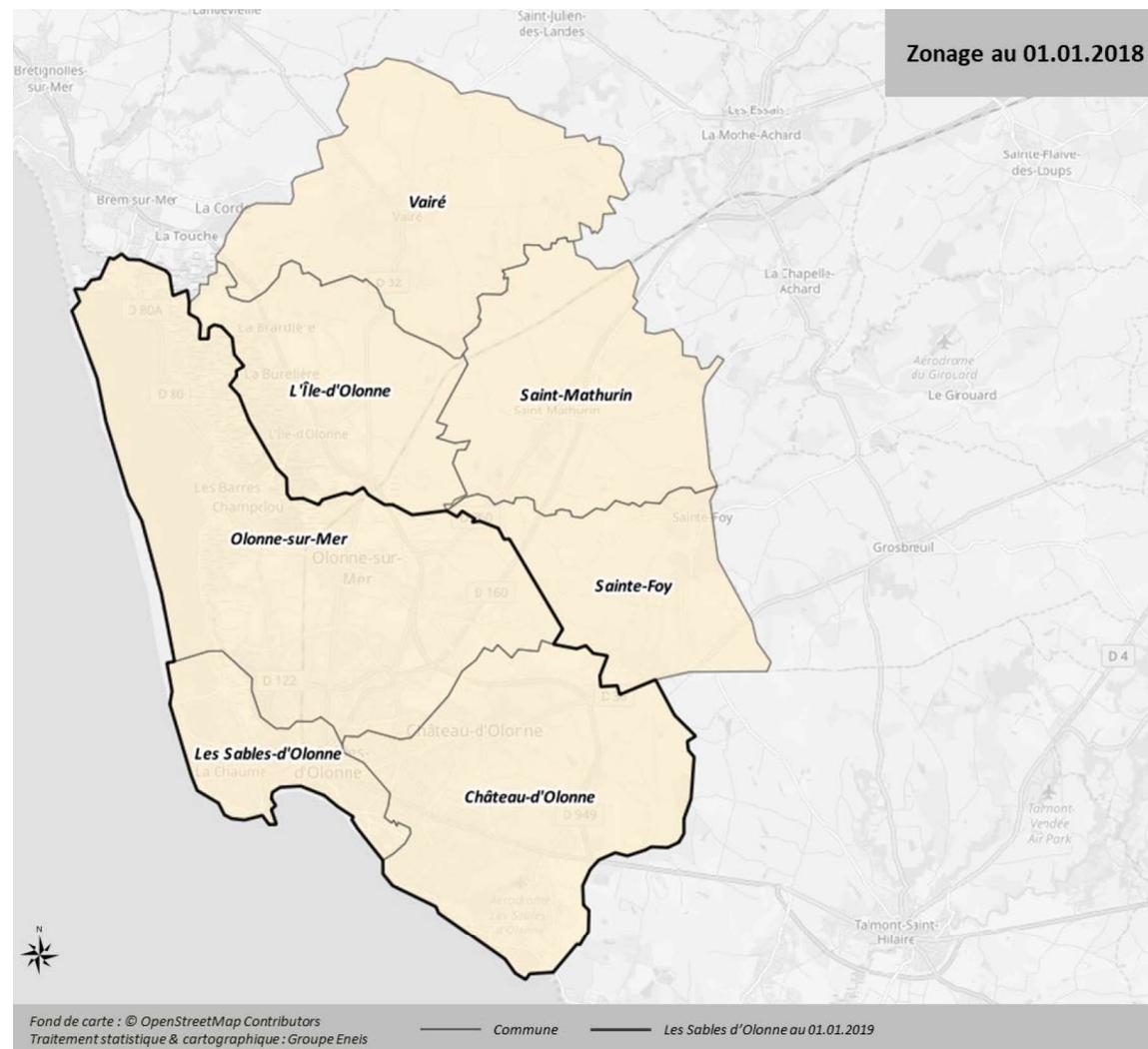
LE TERRITOIRE EN BREF

L'agglomération des Sables-d'Olonne est composée de **5 communes** depuis le 1^{er} janvier 2019, de 1 633 habitants pour Vairé à 42 649 habitants pour la nouvelle commune des Sables-d'Olonne, avec un total de 51 234 habitants sur l'ensemble de l'agglomération en 2015.

Ces communes connaissent des logiques d'attractivité différenciées.

Ainsi, sur le plan démographique, les communes littorales attirent davantage les ménages retraités et plus aisés, tandis que le rétro-littoral est marqué par l'arrivée de familles avec enfants.

Ces dynamiques impliquent de **multiples enjeux**, parmi lesquels l'équilibre du peuplement, la mixité sociale, l'accessibilité financière au logement, l'adaptation du logement. Si ces enjeux ont été identifiés dans le cadre des différents PLU élaborés par les communes, ils appellent également à la mise en place de réflexions et d'outils partagés pour une plus grande efficacité des réponses aux défis communs du territoire.





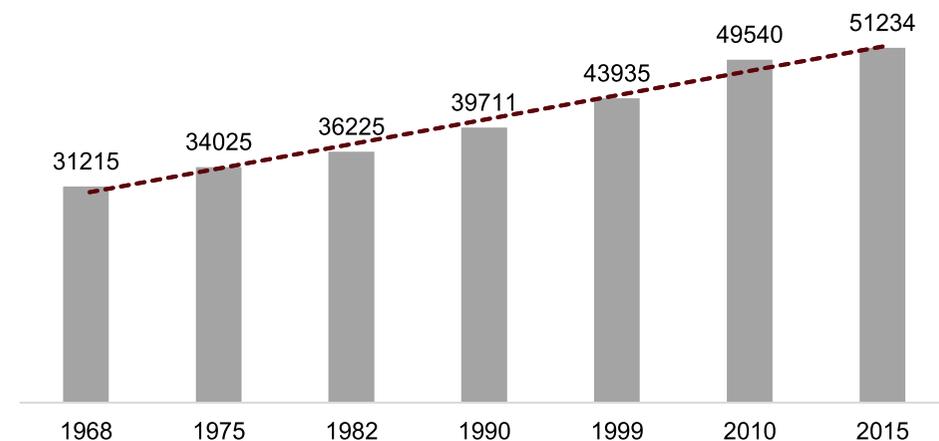
Le Programme Local de l'Habitat vise à définir une stratégie de développement de l'offre résidentielle répondant à la fois aux besoins de la population du territoire mais également aux enjeux d'accueil de nouveaux habitants. Aussi, il est indispensable de dessiner le portrait des ménages résidant sur l'agglomération des Sables-d'Olonne mais également de comprendre les dynamiques résidentielles et les caractéristiques des nouveaux ménages arrivants.

2 / Les caractéristiques des ménages des Sables-d'Olonne Agglomération

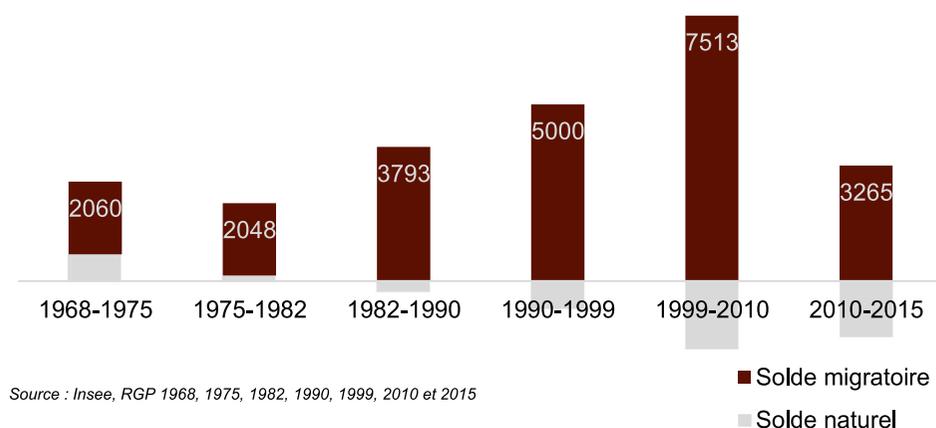


UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE FORTE...

Evolution de la population des Sables-d'Olonne
Agglomération entre 1968 et 2015



Solde naturel et solde migratoire des Sables-d'Olonne
Agglomération de 1968 à 2015



A l'échelle de l'agglomération, **le rythme d'augmentation de la population s'est ralenti durant la période récente** (+0,68% par an de 2010 à 2015 contre +1,16% par an de 1999 à 2010). On observe une **tendance similaire à l'échelle du département de Vendée**, avec une croissance de +1,01% par an de 2010 à 2015, contre +1,6% par an de 1999 à 2010.

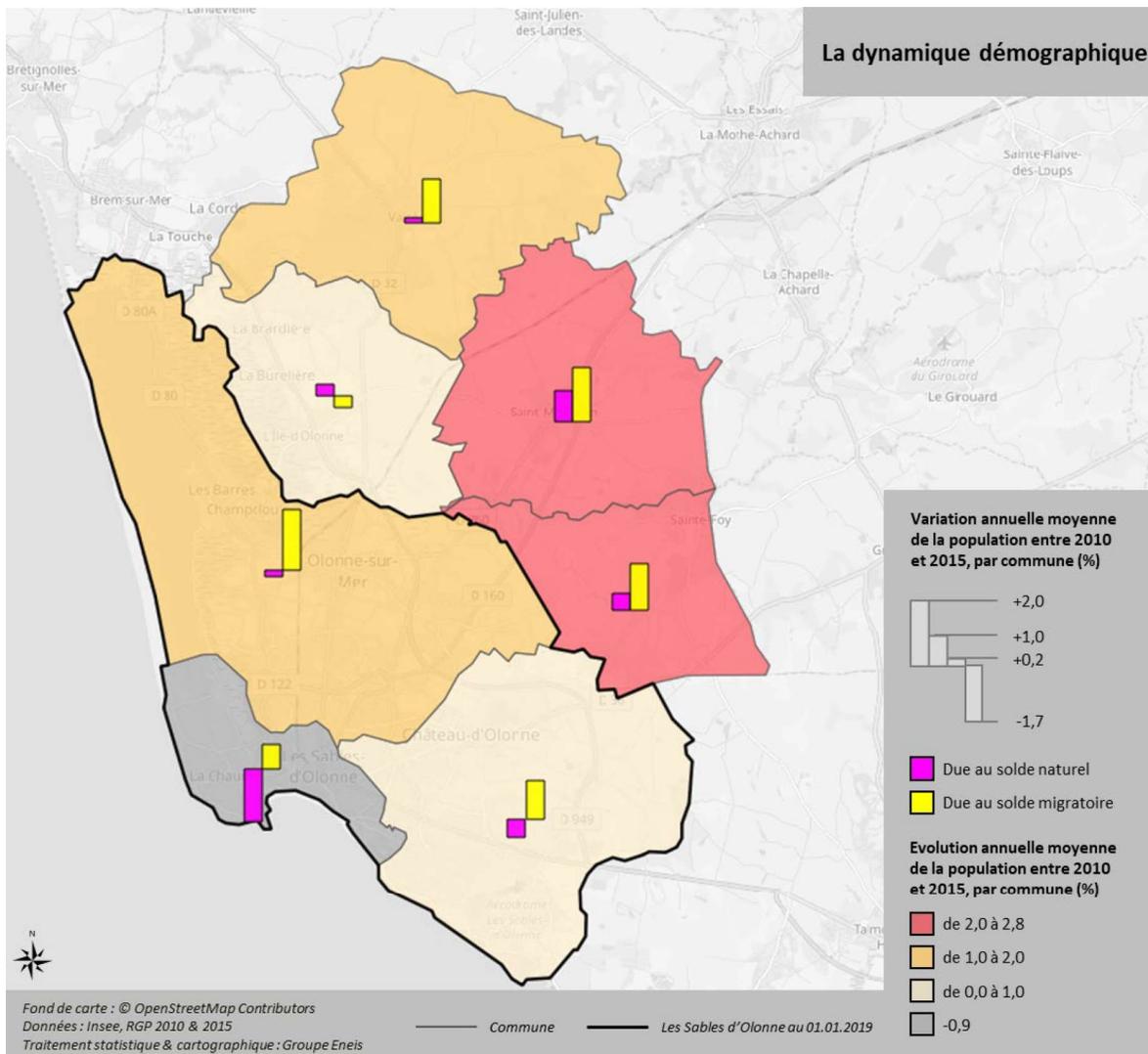
Sur le territoire de l'agglomération, seules les communes de **Saint-Mathurin** et de **Sainte-Foy** enregistrent une **nette accélération de leur croissance démographique** (respectivement +3% et +2,2% par an de 2010 à 2015).

La dynamique démographique des Sables-d'Olonne Agglomération est donc marquée par une **contraction de la population sur la ville-centre** (-0,91% par an de 2010 à 2015 sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne), tandis que le **rétro-littoral enregistre la plus forte croissance démographique**.

A l'échelle intercommunale, l'augmentation de la population **repose uniquement sur l'attractivité résidentielle** du territoire et donc l'arrivée de nouveaux habitants avec :

- Un solde migratoire de 1,3% en moyenne par an entre 2010 et 2015 ;
- Un solde naturel négatif depuis les années 1980, révélateur d'un vieillissement de la population, accentué par l'arrivée de ménages âgés sur les communes du cœur d'agglomération. A noter qu'en rétro-littoral, le solde naturel est positif.

...MAIS DES DISPARITÉS INFRA COMMUNALES



Ces dynamiques démographiques sont donc variables entre les communes :

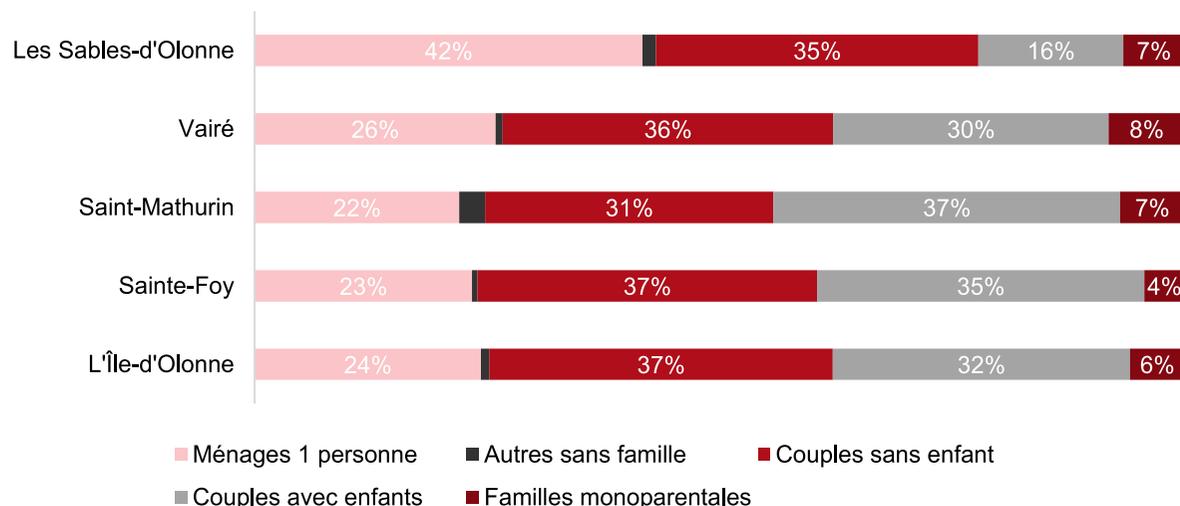
- Des communes dont le **dynamisme démographique** et le **solde naturel positif** traduisent leur attractivité, notamment vis-à-vis des jeunes ménages. Cela concerne les communes rétro-littorales, Saint-Mathurin et Sainte-Foy notamment. La disponibilité foncière et les prix immobiliers plus abordables sont parmi les facteurs d'attractivité les plus évidents pour les jeunes ménages.
- Des communes marquées par une forte attractivité et **un solde naturel négatif**. Ce phénomène concerne les communes littorales qui attirent une population plus aisée, notamment de jeunes retraités disposant d'un pouvoir d'achat plus important leur permettant d'acquérir des biens aux prix élevés.

UN ACCUEIL DE MÉNAGES TRÈS DIVERS SELON LES COMMUNES

Entre 2010 et 2015, le territoire a connu une progression du volume de ménages (+1535 ménages) qui peut s'expliquer notamment par l'**augmentation de la part de petits ménages**. Ainsi, on comptait 8636 ménages d'une personne en 2010 contre 9986 en 2015, soit une augmentation de 16%. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'arrivée de nombreux ménages retraités sur le cœur de d'agglomération.

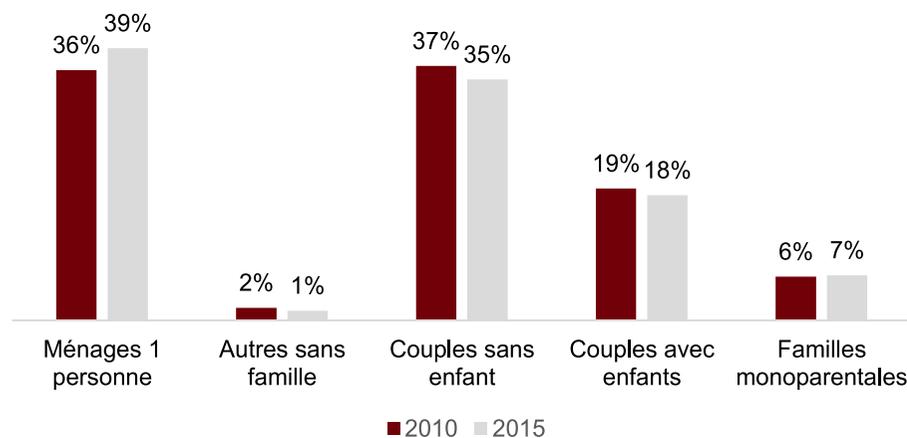
De plus, malgré l'arrivée de ménages jeunes actifs, **la part de couples avec ou sans enfant est globalement en diminution**. Les communes de Sainte-Foy et Saint-Mathurin restent néanmoins les communes les plus attractives auprès des couples avec enfants, qui comptent respectivement pour 35% et 37% de leurs ménages en 2015 (27% à l'échelle du département et 18% à celle de l'agglomération).

Répartition des ménages selon leur composition en 2015



Source : Insee, RGP 2015

Evolution de la composition des ménages des Sables-d'Olonne Agglomération entre 2010 et 2015



Source : Insee, RGP 2010 et 2015

UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS DIVERSES INFLUENCES

Comme évoqué précédemment, la croissance démographique des Sables-d'Olonne Agglomération s'appuie largement sur son **solde migratoire**. Aussi, il est intéressant d'observer le profil des nouveaux arrivants et des émigrants afin de pouvoir construire une offre de logement adaptée.

Les flux résidentiels peuvent être analysés à une échelle fine entre les années 2014 et 2015. On constate ainsi qu'**en une année 2 704 personnes ont emménagé sur le territoire, venant principalement d'un autre département que la Vendée, quand 1 961 personnes l'ont quitté, se dirigeant en majorité vers des territoires hors département.**

Les Sables- d'Olonne Agglomération (LSOA)

47 218
sédentaires

2 704 nouveaux arrivants

1688

593

424

1 961 personnes ayant quitté
le territoire

459

337

1164

Flux résidentiels entre 2014 et 2015 :

- Venant d'un des 3 EPCI limitrophes
- Venant d'un autre EPCI de Vendée
- Venant d'un autre département

Flux résidentiels entre 2014 et 2015 :

- Vers un des 3 EPCI limitrophes
- Vers un autre EPCI de Vendée
- Vers un autre département

Source : INSEE, RGP 2015

UN TERRITOIRE ATTRACTIF SOUS DIVERSES INFLUENCES

L'analyse des flux résidentiels permet de conforter les constats évoqués précédemment. Le territoire se caractérise par **l'arrivée à la fois de retraités et de familles** qui s'installent sur le territoire pour des raisons différentes, mais habitent en très forte majorité des **maisons individuelles**. Parallèlement, on observe parmi les **émigrants**, un taux important de **petits ménages** mais également de **couples et de familles**, qui quittent potentiellement un territoire où l'offre de logement n'apparaît pas adaptée à leurs besoins en terme de prix et de typologie, ou dans la perspective de se rapprocher d'un pôle universitaire ou d'un bassin d'emploi (pour les jeunes notamment).

2 704 primo-arrivants grâce aux flux résidentiels

Les néo-résidents



19% ont moins de 20 ans
24% ont entre 20 et 35 ans et **31%** ont plus de 60 ans



54% sont locataires
70% habitent une maison à l'issue de leur mobilité résidentielle.
1,97 individu par ménage en moyenne



35% sont des couples sans enfant, **33%** sont des couples avec enfants
22% de personnes seules
6% de familles monoparentales



29% sont retraités
17% sont employés et **12%** exercent une profession intermédiaire

1 961 personnes ont quitté le territoire

Les émigrants



Plus de la moitié (52%) ont moins de 20 ans et **35%** ont entre 20 et 35 ans



64% sont locataires.
54% habitent une maison.
1,86 individu par ménage en moyenne

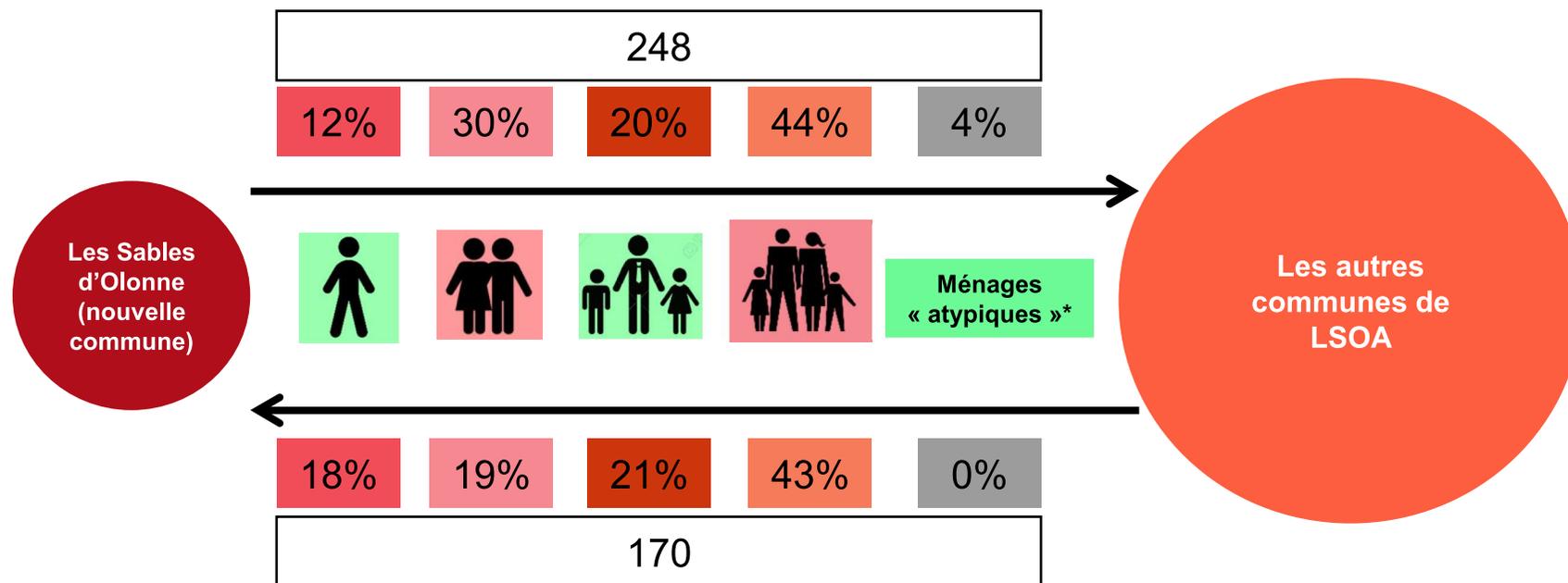


28% sont des couples avec enfants, **26%** sont des couples sans enfant
27% de personnes seules
10% de familles monoparentales



17% sont employés et **17%** exercent une profession intermédiaire
15% sont retraités

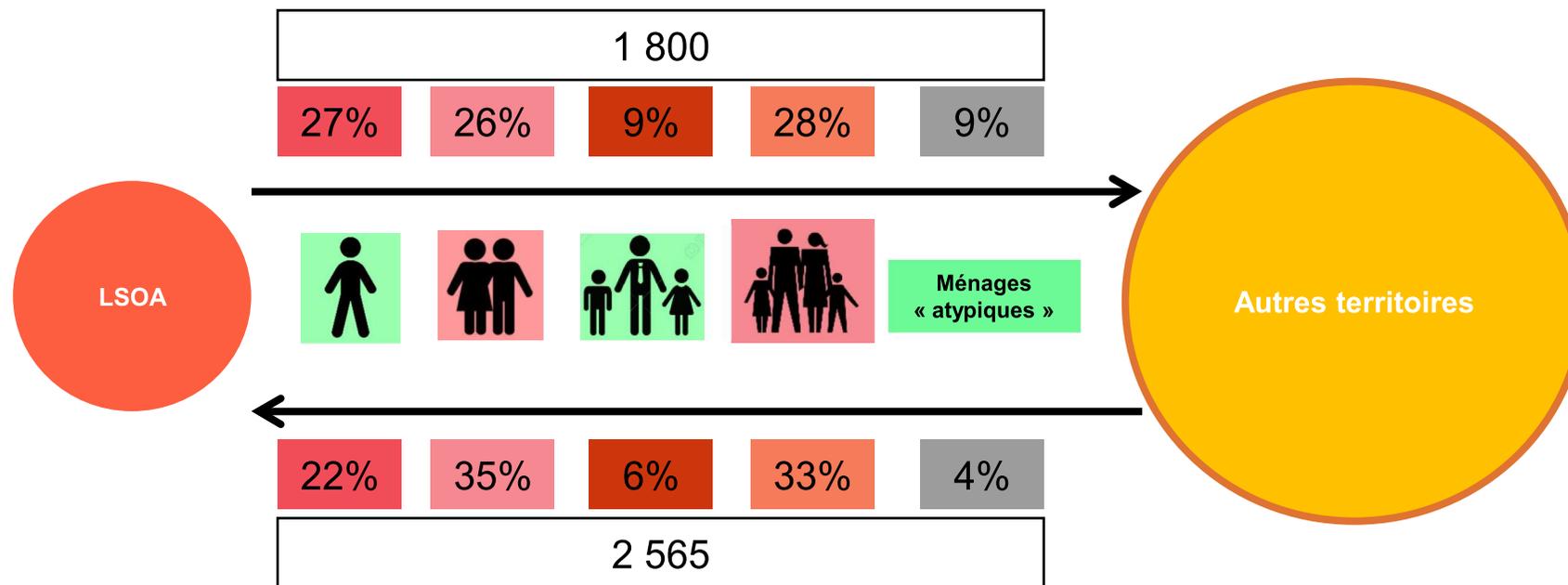
LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES INTERNES : UN TERRITOIRE RÉTRO-LITTORAL ATTRACTIF AUPRÈS DES FAMILLES



- La majorité des **migrations résidentielles internes** concerne des **personnes quittant** les Sables-d'Olonne (nouveau périmètre) vers les autres communes du territoire ;
- Les **couples sans enfant** ont plus tendance à **quitter les Sables-d'Olonne** qu'à s'y installer (31 arrivées pour 50 départs en 2015) ;
- **Les personnes seules** représentent **une part plus importante des personnes arrivant sur la commune des Sables-d'Olonne** (18%) que des émigrants (12%). Cependant, l'analyse des flux en volume nous permet de relativiser ce constat (29 arrivées et 29 départs en 2015).
- A l'inverse, on note **plus de départs en volume de couples avec enfants et de familles monoparentales que d'arrivées** (160 départs pour 104 arrivées)
- Un schéma migratoire qui traduit une **attractivité résidentielle des communes rétro-littorales**, à mettre en lien avec un coût du foncier et un plus grand potentiel d'accèsion à la propriété sur ces communes.

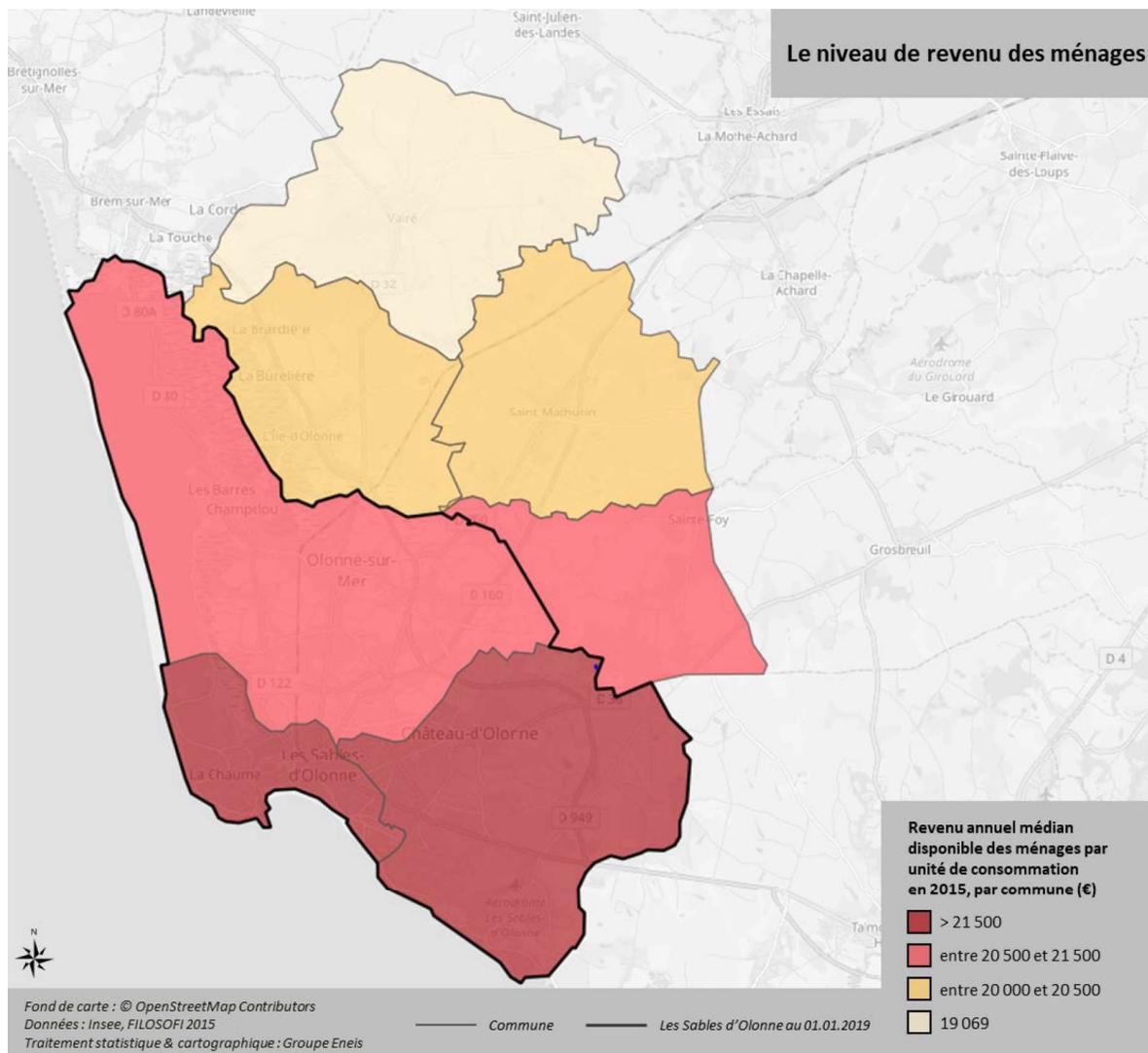


LES MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES EXTERNES : UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF, TÉMOIN DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



- Le **solde migratoire positif** de l'agglomération est largement porté par **l'arrivée de couples avec et sans enfant** (1727 arrivées pour 976 départs en 2015) ;
- Si les arrivées de **personnes seules** représentent une part plus importante des émigrants que des néo-résidents, on note cependant **plus d'arrivées en volume** (573) que de départs (488).

DES DISPARITÉS DE REVENUS AU SEIN DU TERRITOIRE



Le revenu médian est variable selon les communes : il est de 19 069 € à Vairé en 2015 et de 22 110 € sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne. En comparaison, le revenu médian s'élève à 20 073 € en Vendée et à 20 566 € en France métropolitaine.

Les écarts de revenus sont donc relativement importants selon les communes, avec :

- des revenus élevés concentrés sur le littoral (nouveau périmètre de la commune des Sables-d'Olonne) et sur la commune de Sainte-Foy ;
- des revenus plus faibles concentrés sur le rétro-littoral, et notamment à Vairé.

Ces différences entre les communes sont étroitement liées à **la forte attractivité du littoral**, entraînant une **hausse du coût du foncier** et un marché peu à peu réservé aux hauts revenus. Ces disparités géographiques de revenus, mises en perspectives avec les dynamiques démographiques, **interrogent la capacité à proposer une offre de logements accessible pour les jeunes ménages dans le cœur d'agglomération.**

LA PRÉCARITÉ A L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION : QUELS PROFILS ?

	Taux de pauvreté	Taux de pauvreté-propriétaires	Taux de pauvreté-locataires
Château-d'Olonne*	8,6	5,1	18,7
L'Île-d'Olonne	9,1	N.D	N.D
Olonne-sur-Mer*	9,4	5,5	19,9
Les Sables-d'Olonne*	10,8	5,0	21,2
Vendée	10	6,1	23,3
Pays de la Loire	11,2	5,4	25,2

Source : INSEE 2015

N.B : données non disponibles pour les communes de Sainte-Foy, Saint-Mathurin et Vairé

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

Le taux de pauvreté est globalement modéré à l'échelle de l'agglomération des Sables-d'Olonne, oscillant entre 8,6% et 10,8% des ménages sous le seuil de pauvreté (à 60% du revenu médian, soit 1 015€ par mois pour une personne seule). Ces taux sont **proches de la moyenne départementale** (10%), et bien en-dessous de la moyenne nationale (14,9%).

L'analyse du profil des ménage sous le seuil de pauvreté au regard de leur situation résidentielle permet de mettre en exergue plusieurs constats :

- **Les ménages locataires sont beaucoup plus touchés par la pauvreté**, ce qui pose entre autres la question de la capacité des propriétaires-bailleurs à entretenir les logements ;
- **Si la précarité est nettement moins élevée chez les propriétaires-occupants**, elle soulève néanmoins la problématique de la rénovation des logements, ainsi que de leur adaptation au vieillissement chez les propriétaires âgés.

QUEL PROFIL DES ACTIFS DE LSOA ?

12 074 actifs résident et travaillent sur LSOA



17% ont moins de 30 ans
34% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint **44 ans**



47% de couples avec enfants
17% de personnes seules
42% de petits ménages (1-2 personnes)



61% sont propriétaires et **79%** habitent une maison



33% sont cadres ou de professions intermédiaires
35% sont employés et **18%** sont ouvriers

4 748 actifs résident sur LSOA mais travaillent en dehors



17% ont moins de 30 ans
32% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint **43 ans**



50% de couples avec enfants
16% de personnes seules
39% de petits ménages (1-2 personnes)



70% sont propriétaires et **85%** habitent une maison



Près de la moitié (47%) sont cadres ou de professions intermédiaires
20% sont employés et **28%** sont ouvriers

5 471 actifs travaillent sur LSOA mais résident en dehors



24% ont moins de 30 ans
22% ont plus de 50 ans
L'âge moyen atteint **40 ans**



56% de couples avec enfants
12% de personnes seules
36% de petits ménages (1-2 personnes)



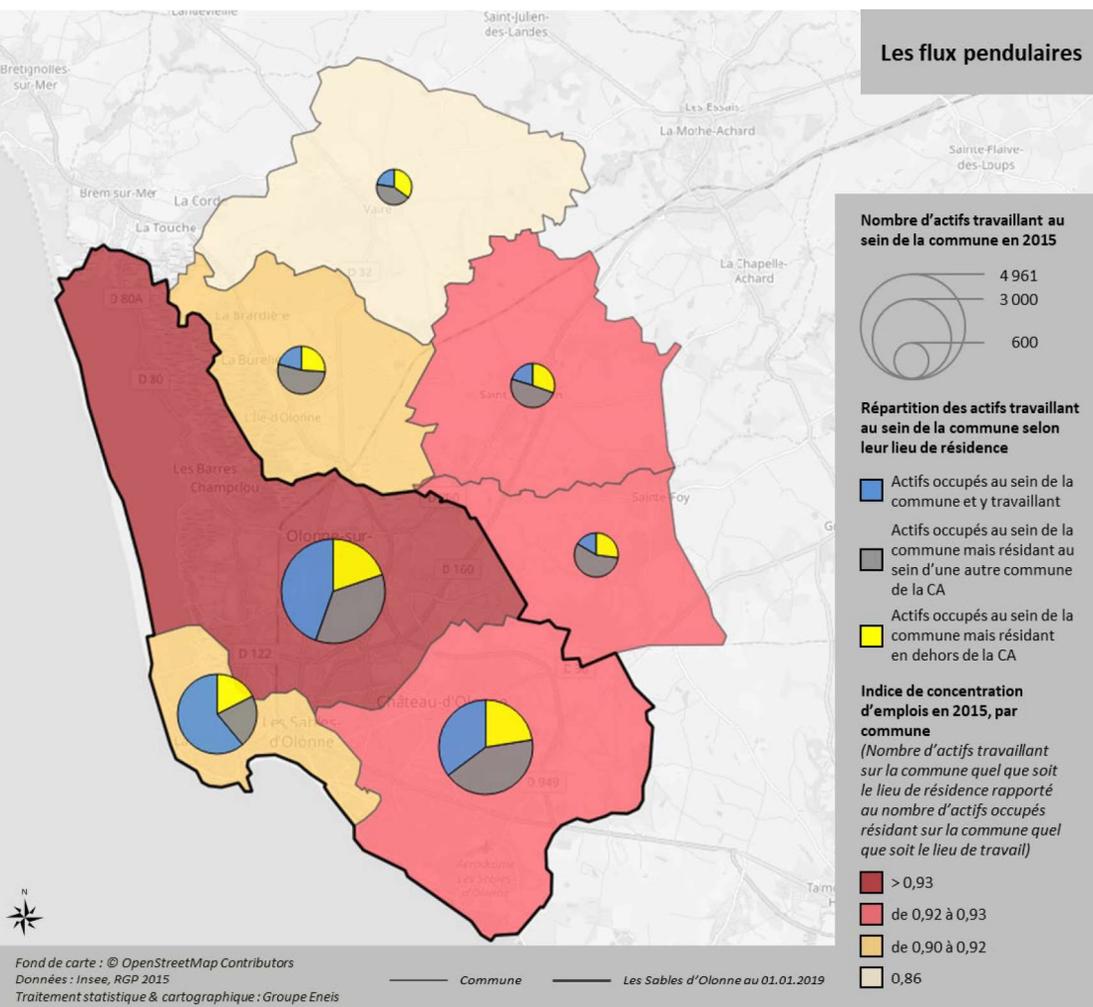
70% sont propriétaires et **91%** habitent une maison



40% sont cadres ou de professions intermédiaires
33% sont employés et **22%** sont ouvriers

Source : Insee, RGP 2015

QUEL PROFIL DES ACTIFS DE LSOA ?



Les **emplois** présents sur l'agglomération sont **très majoritairement occupés par des actifs résidents** (à 70%). Parallèlement, 4 748 actifs résident sur le territoire mais travaillent en dehors. **On constate donc un équilibre relatif entre le nombre d'emplois présents sur le territoire et le nombre d'actifs qui y résident.**

Ces flux pendulaires **diffèrent fortement selon les communes**. On note un indice de concentration de l'emploi très élevé sur l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer, et **une part importante d'actifs travaillant sur leur commune de résidence sur le littoral**. Sur la commune de Vairé, l'indice de concentration de l'emploi est faible, avec près d'un tiers des actifs résidant hors agglomération.

Le profil des habitants selon leur lieu de travail (cf. page précédente) permet de faire émerger plusieurs constats:

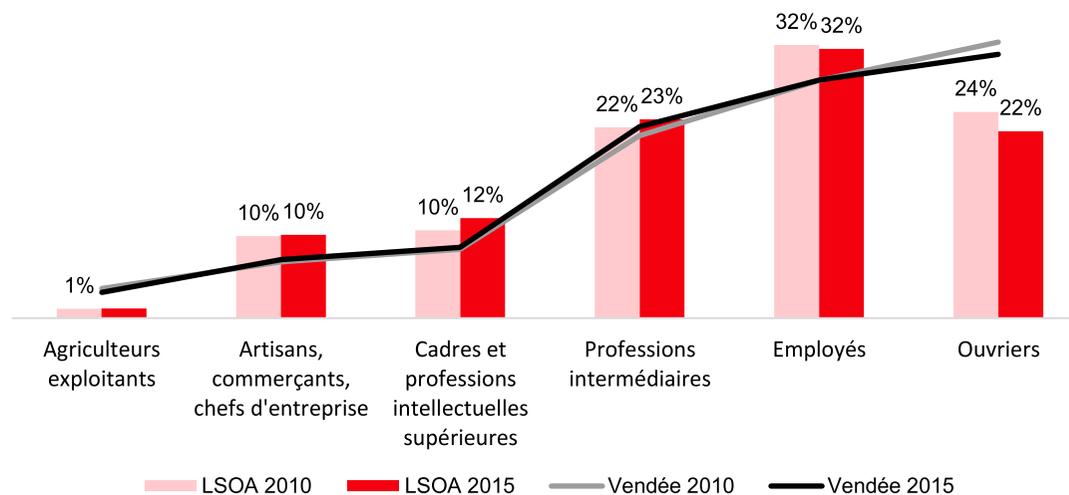
- Les actifs résidant sur LSOA mais travaillant ailleurs sont en plus forte proportion des ménages avec enfants et propriétaires d'une maison individuelle. Ils sont une proportion importante de cadres, travaillant très majoritairement sur le reste du département de la Vendée.
- Les actifs travaillant sur LSOA mais résidant ailleurs sont plus jeunes, et en majorité des couples avec enfants propriétaires d'une maison individuelle. Plus de la moitié d'entre eux sont employés ou ouvriers.

QUEL PROFIL ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES DE LSOA ?

Le profil des actifs de LSOA diffère légèrement de celui des actifs à l'échelle de la Vendée, avec une part supérieure de cadres et professions intellectuelles supérieures (12% sur LSOA contre 8% en Vendée), et une **part plus importante sur LSOA d'actifs occupés à des activités de services**, à savoir artisans, commerçants et chefs d'entreprises (10% sur LSOA et 7% en Vendée), et employés (32% sur LSOA et 28% en Vendée). La part d'ouvriers est en revanche inférieure sur LSOA (22%) que sur l'ensemble du département (31%).

Cette répartition traduit notamment la vocation touristique et d'activité résidentielle du territoire, avec une prégnance d'actifs dont les secteurs sont liés à l'économie présentielle (qui repose sur la présence de personnes sur un territoire, et implique une surreprésentation des services et équipements).

Evolution des groupes socioprofessionnels entre 2010 et 2015 en Vendée et aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : INSEE, RGP 2010 et 2015

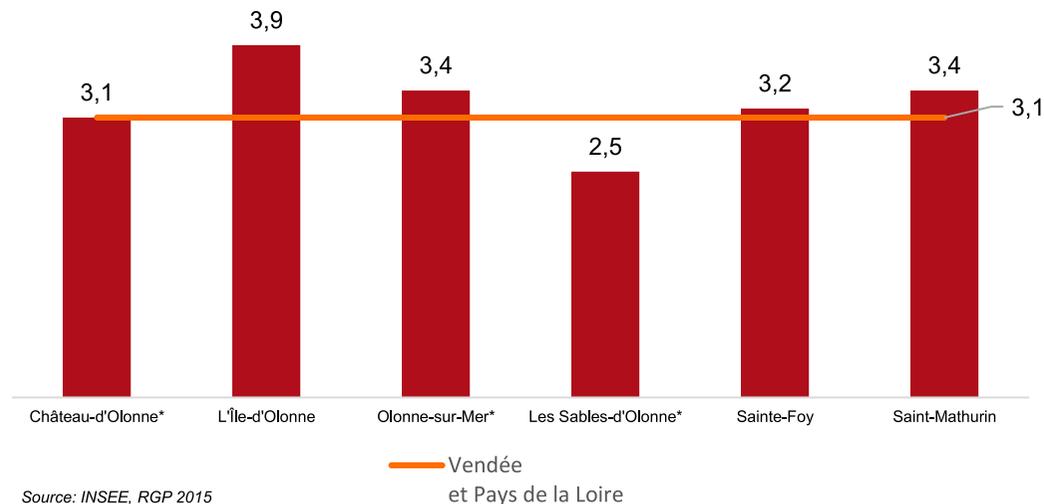
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

QUEL PROFIL ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES DE LSOA ?

Le taux de chômage a augmenté significativement au cours de ces dernières années : à l'échelle de l'agglomération, il est passé de 11,5% en 2008 à 13,4% en 2013 et **14,6% en 2015 (contre 11,7% en Vendée)**.

Ce taux de chômage peut être lié à **l'attractivité du territoire** : l'installation de nouveaux ménages s'accompagne d'une difficulté à répondre aux besoins locaux de main-d'œuvre qualifiée, notamment sur la **commune des Sables-d'Olonne** (17,9% de chômage en 2015). Sur cette commune, la présence importante de ménages aisés semble expliquer la **faible part des indemnités de chômage dans le revenu total des ménages**. Sur les autres communes, le taux de chômage est compris entre 9% et 12%.

Part des indemnités de chômage en 2015
(en % du revenu total des ménages)



* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

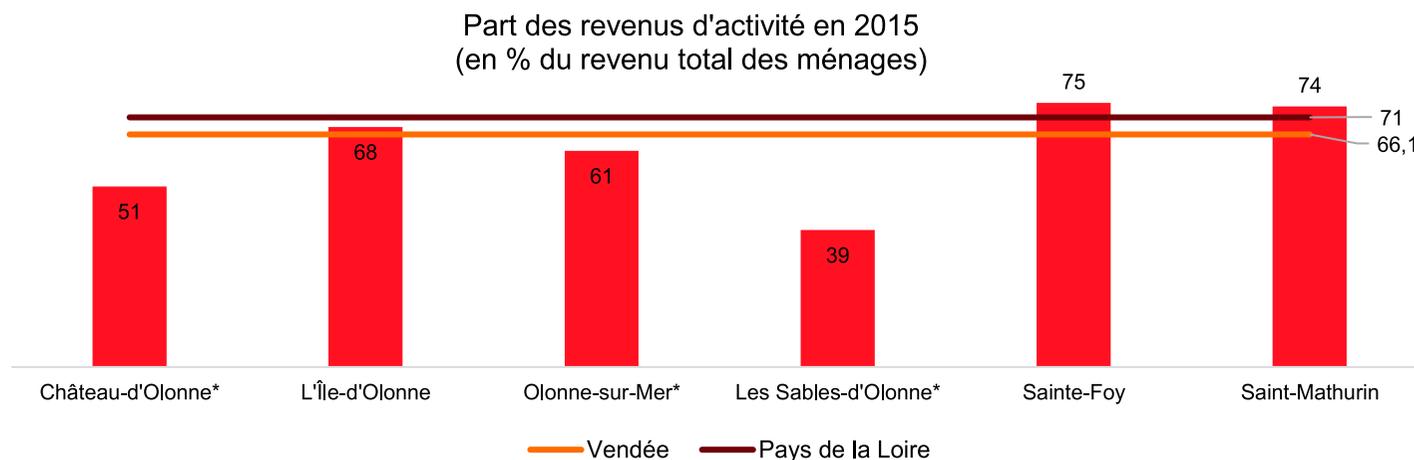
DES SOURCES DE REVENUS FORTEMENT DIFFÉRENCIÉES SELON LES COMMUNES

Les différences démographiques et économiques entre les communes de l'agglomération se reflètent également dans les sources de revenus des ménages y habitant.

La part des revenus d'activité relativement faible sur les communes littorales est à lire au regard de la proportion importante de ménages retraités qui y résident. Ces mêmes communes enregistrent donc une part élevée des pensions, retraites et rentes par rapport au revenu total des ménages (59% du revenu des ménages sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne en 2015, contre 34% en Vendée).

Les communes de Sainte-Foy et Saint-Mathurin sont en revanche marquées par une part des revenus d'activité supérieure à la moyenne départementale, et, en parallèle, une part des pensions, retraites et rentes inférieure (respectivement 24% et 28% contre 30% en Vendée).

L'ensemble de l'agglomération des Sables-d'Olonne se caractérise néanmoins par une part des prestations sociales dans le revenu des ménages inférieure aux moyennes départementales et régionales (de 2,9 % sur l'ancienne commune de Château-d'Olonne à 4,3 % à Saint-Mathurin, contre 4,6% en Vendée et 5,2 % à l'échelle des Pays de la Loire).



Source : INSEE, 2015

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

A RETENIR

- Une croissance démographique modérée, marquée par la hausse de la population des plus de 60 ans (+2612 habitants entre 2010 et 2015), qui vient compenser la baisse de la population des 30-59 ans (-581 habitants à la même période) **mais peut induire une inadéquation entre la typologie des logements et la composition familiale.**
- Des **dynamiques démographiques variables** avec un vieillissement des ménages marqué sur la partie littorale et l'arrivée de jeunes ménages sur la partie rétro-littorale, qui participe au renouvellement démographique et à l'arrivée d'actifs sur le territoire (sur les 4 communes rétro-littorales, les jeunes ménages avec enfants représentent environ un tiers de la population). En corollaire, cela met en exergue la nécessité **d'adapter l'offre de logement à l'évolution des ménages du territoire** : développement de petites typologies adaptées pour les ménages vieillissants, de logements abordables pour les jeunes en décohabitation ou les familles monoparentales, de produits d'accession sociale pour les jeunes ménages, etc.
- Une **population globalement plus aisée qu'à l'échelle départementale** avec un revenu annuel médian de 21 414 € contre 20 073 € en Vendée.
- Des **écarts de revenus importants** avec des revenus élevés sur le littoral, et des revenus plus faibles sur les communes de Vairé, L' Ile-d 'Olonne et Saint-Mathurin.
- **Des flux pendulaires différents selon les communes**, qui traduisent un double mouvement :
 - **Des flux pendulaires importants sur les communes littorales**, avec une part élevée d'actifs travaillant sur leur commune de résidence, particulièrement sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne ;
 - **Des flux pendulaires moins importants sur les communes rétro-littorales**, avec un indice de concentration d'emplois tout de même relativement élevé sur les communes de Saint-Mathurin et Sainte-Foy.



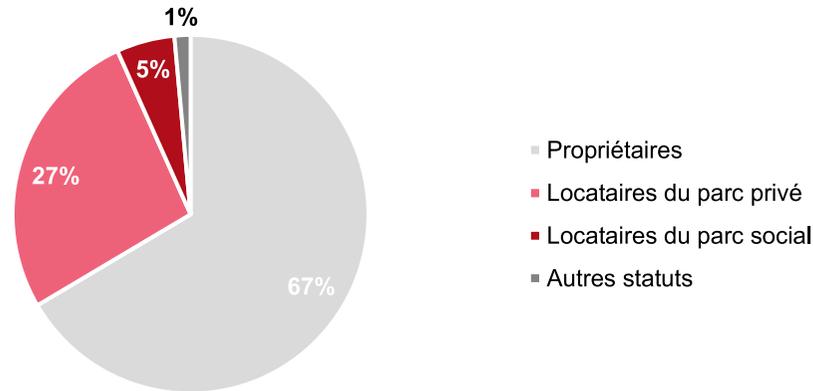
Dans cette partie, il s'agit de réaliser une « photographie » du parc actuel de l'agglomération des Sables-d'Olonne. Le premier enjeu est de comprendre dans quelle mesure le parc de logements permet de répondre (ou non) aux besoins des ménages du territoire. Le deuxième enjeu porte sur les marges de manœuvre sur le parc existant. En effet, le développement de l'offre résidentielle ne doit pas uniquement s'appuyer sur la production neuve, il est également nécessaire d'envisager le réinvestissement du parc existant notamment à travers la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et, dans une moindre mesure sur le territoire sablais, la vacance...

3 / Les caractéristiques du parc existant



UNE VOCACTION RÉSIDENTIELLE TOURNÉE VERS LA PROPRIÉTÉ ET L'INDIVIDUEL

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2015 aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : INSEE 2015

Nota : la catégorie « autres statuts » désigne les locataires de logements meublés soumis à la taxe d'habitation, les ménages logés gratuitement et les locataires soumis à un bail rural.

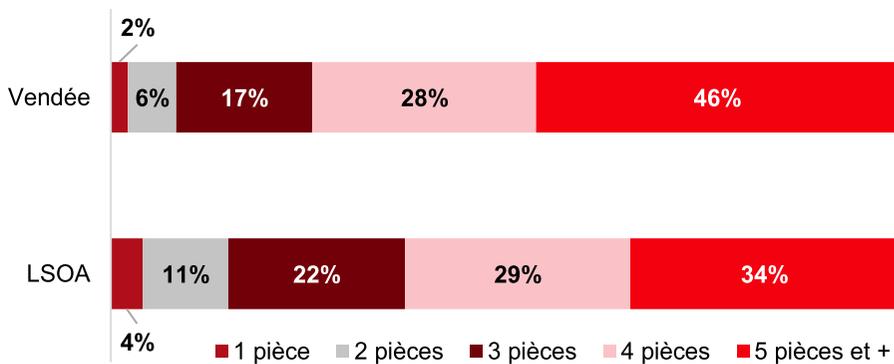
Le territoire compte une **majorité de propriétaires** : 67% des résidences principales, alors que les locataires ne comptent que pour 32% des résidences principales dont plus des trois-quarts dans le parc privé. A titre de comparaison, la Vendée compte 68% de propriétaires, 25% de locataires du parc privé et 7% de locataires du parc public.

A noter, la part de propriétaires occupants est plus faible sur la principale commune (61%) traduisant certes une plus grande diversité du parc sur les Sables d'Olonne (un état de fait compatible avec la fonction résidentielle de ville-centre) mais aussi les **difficultés d'accession observée**. Sur les communes rétro-littorales, le taux de propriétaires occupants est compris entre 74% et 85%.

Les locataires du parc public ne représentent que 5% des ménages du territoire. **Un pourcentage qui interpelle au regard des niveaux de revenus d'une partie des occupants du parc privé (48,5% sont, à ce titre, éligibles au logement social).**

Par ailleurs, l'agglomération compte **63% de grands logements (4 pièces et plus)** pour seulement 15% de T1 et T2. Pourtant, **74% des ménages sont de petite taille**, composés d'une seule personne ou d'un couple sans enfant. Leurs besoins se porteraient donc potentiellement sur ces typologies de logements. Cette **surreprésentation des logements de moyenne et grande taille** est en cohérence avec la majorité des logements individuels mais ne permet pas au territoire **d'appréhender le desserrement des ménages et l'augmentation des petits ménages.**

Répartition des résidences principales en fonction de leur typologie en 2015



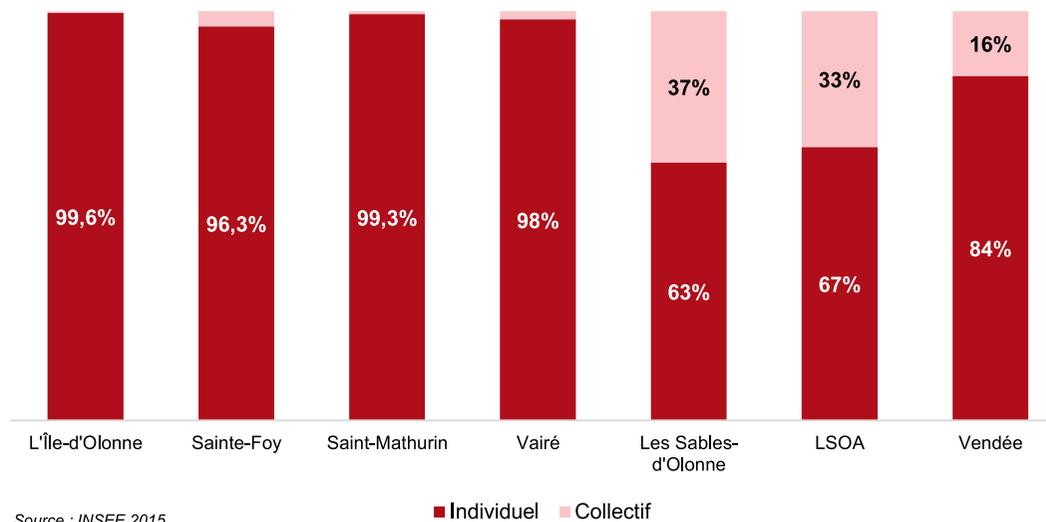
Source : INSEE 2015

UNE VOCAÏON RÉSIDENÏIELLE TOURNÉE VERS LA PROPRIÉTÉ ET L'INDIVIDUEL

Les résidences principales (25 445 en 2015) sont presque exclusivement **individuelles** sur l'ensemble des **communes littorales**. La répartition des résidences principales est différente sur le littoral, avec **37% de logements collectifs** sur la commune des Sables-d'Olonne (16% en Vendée).

La **production de logements individuels** génère une **consommation foncière soutenue**. De plus, entre 2006 et 2015, près de 57% de celle-ci a été réalisée en dehors de l'enveloppe urbaine, la majorité de ces évolutions étant destinées à la production de logements (67% des surfaces urbanisées) et de nouveaux espaces économiques. **Ces chiffres interrogent l'équilibre entre préservation des terres agricoles, valorisation des paysages et développement démographique et économique.**

Répartition des résidences principales en fonction de la forme urbaine en 2015



L'ATTRAIT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE FACE À LA TENSION DU MARCHÉ IMMOBILIER

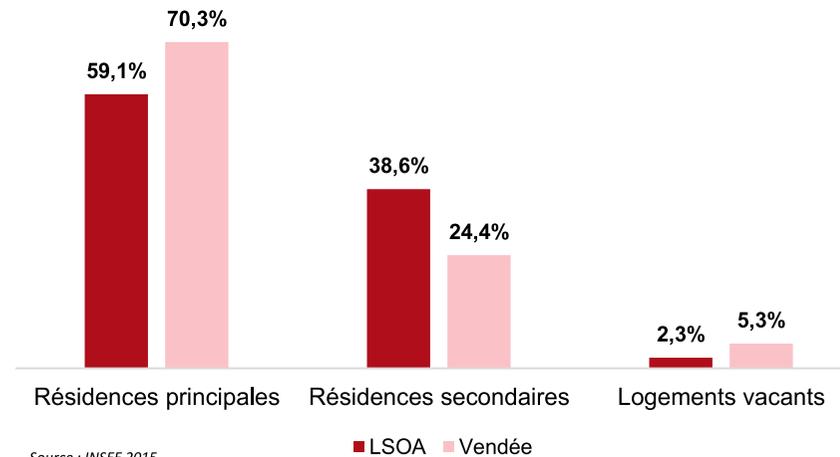
On observe sur l'agglomération des Sables-d'Olonne, **une part relativement élevée de résidences secondaires, du fait de l'attractivité touristique du territoire littoral**: 39% des logements de l'agglomération sont des résidences secondaires, pour 24% à l'échelle de la Vendée.

La part de résidences secondaires par commune traduit les **disparités en la matière entre les communes de LSOA**. Si l'on compte une part très importante de résidences secondaires parmi les logements aux Sables-d'Olonne (42%), elles ne représentent que 5 et 6% à Sainte-Foy et Saint-Mathurin.

Le caractère touristique du territoire implique également le **développement des locations touristiques saisonnières**, notamment dans le cadre de la plateforme Airbnb. Rentables, ces locations peuvent se traduire par une **vacance saisonnière**, et ne sont pas négligeables dans un contexte de **marché immobilier tendu**. Le succès grandissant de ces locations touristiques et leur développement rapide sur le territoire soulève des **enjeux liés à la disponibilité du parc locatif privé pour les résidents**.

En revanche, les résidences secondaires du territoire appartiennent pour beaucoup à des vendéens ou habitants de métropoles voisines (Nantes, Angers), et de ce fait sont souvent occupées le week-end et durant les vacances scolaires. **L'enjeu de sous-occupation du parc de résidences secondaires reste donc limité.**

Répartition des logements par vocation résidentielle en 2015



Répartition des logements par vocation résidentielle en 2015

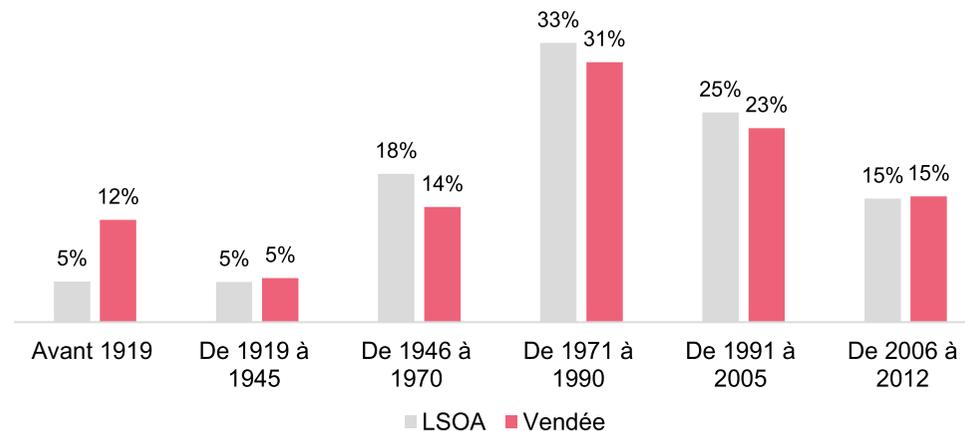
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
L'Île-d'Olonne	80%	14%	6%
Sainte-Foy	90%	5%	5%
Saint-Mathurin	90%	6%	4%
Vairé	82%	14%	4%
Les Sables-d'Olonne	56%	42%	2%
LSOA	59%	39%	2%
Vendée	70%	24%	5%

Source : INSEE 2015

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

La rénovation énergétique

Répartition des résidences principales en 2015 selon la période de construction



Le parc de résidences principales est relativement récent, et correspond globalement aux dynamiques vendéennes. 28% des résidences principales ont été construites avant 1970, ce qui implique qu'environ un tiers seulement des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques (1975). Toutefois, deux points de vigilance peuvent être soulevés :

- Un tiers des résidences principales ont été construites entre 1971 et 1990, période où les normes thermiques étaient nettement moins contraignantes ;
- La vocation touristique du territoire impliquant des logements pas toujours adaptés à une occupation à l'année permet de soulever la question de la précarité énergétique.

Deux types de publics principalement sont touchés par les enjeux de rénovation énergétique :

- Les **propriétaires occupants les moins aisés**, qui sont installés de longue date, et dont le vieillissement implique des ressentis thermiques différents ;
- Des **personnes nouvellement retraitées qui s'installent dans leur résidence secondaires**, construites avec les **règles thermiques de l'époque et peu utilisées l'hiver**. Ce même cas de figure caractérise les **néo-arrivants sur le territoire** qui acquièrent ce type de maisons.

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Le parc potentiellement indigne



Le parc privé potentiellement indigne : de quoi parle-t-on ?

PPPI ou « B » = Résidences principales privées (RPP) potentiellement indignes. Il s'agit :

- Des RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom*
- Des RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom.

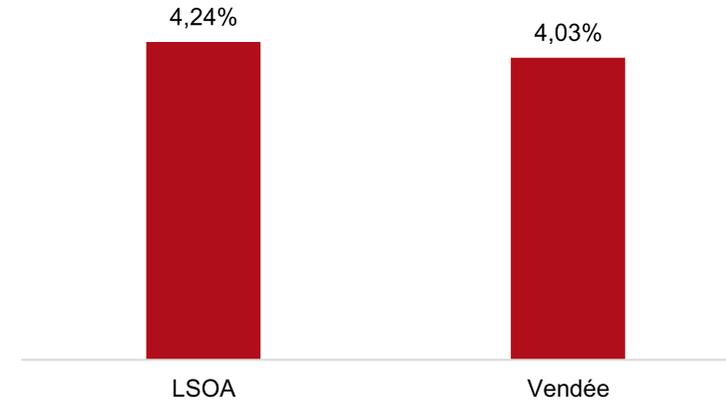
NB : Des données généralement intéressantes mais à analyser avec prudence car souvent surestimées.

La part de logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (estimée) est légèrement supérieure à celle de la Vendée. Sur LSOA, **4,24%** des résidences principales entreraient dans le PPPI, soit 1067 logements, pour 4,03% des résidences principales à l'échelle départementale.

Par ailleurs, la part de propriétaires occupants parmi le Parc Privé Potentiellement Indigne (46%) et de locataires (48%) est à peu près équivalente sur LSOA, ce qui implique que la présence du logement indigne sur le territoire soulève aussi bien **des enjeux d'aides à la réhabilitation auprès des propriétaires occupants qu'auprès des propriétaires bailleurs.**

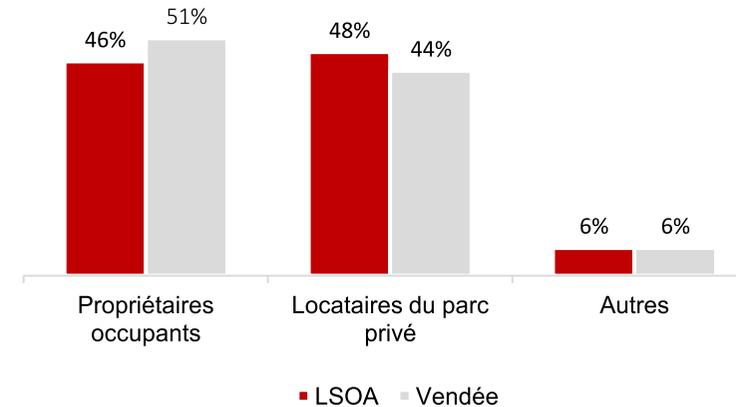
*Seuil de pauvreté Filocom : 50 % du revenu net imposable médian, soit 886 € en 2016.

Répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne au sein du parc de logements



Source : Filocom 2013

Répartition du Parc Privé Potentiellement Indigne par mode d'occupation



Source : Filocom 2013

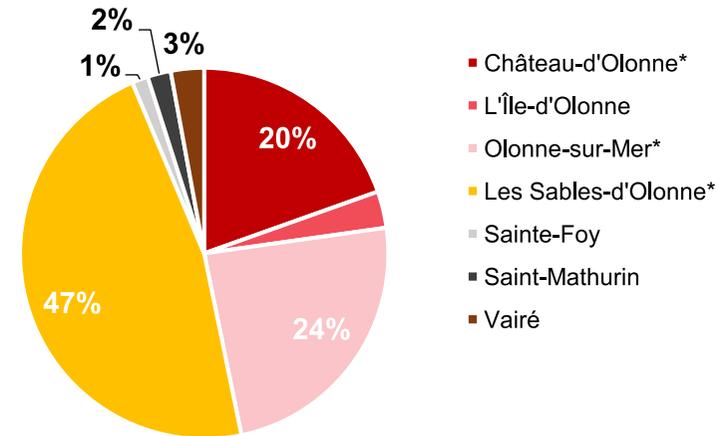
QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Le parc potentiellement indigne

La répartition du PPPI sur LSOA se traduit par **une forte concentration sur la nouvelle commune des Sables d'Olonne** (91% du PPPI), et notamment sur le secteur central (47% du PPPI).

Si ces disparités sont notamment dues aux volumes inégaux du parc de résidences principales sur les communes, elles sont également à **relier à l'ancienneté du parc**. Sur l'ancienne commune des Sables d'Olonne, 44% des résidences principales ont été construites avant 1970, alors que la moyenne est seulement de 27% sur l'ensemble du territoire, du fait du **développement plus récent des autres communes**.

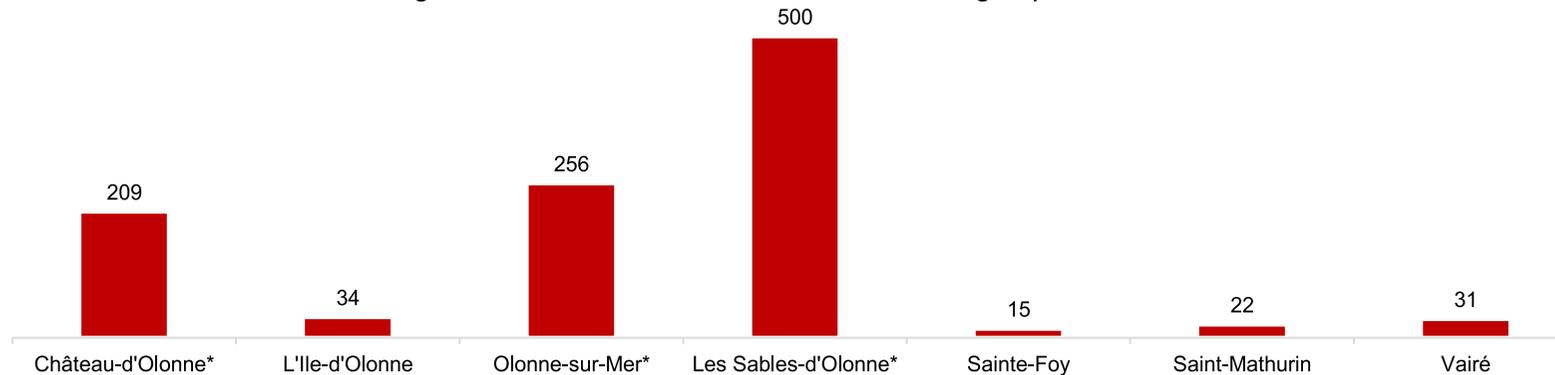
Répartition territoriale du Parc Privé Potentiellement Indigne des Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Filocom 2013

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

Nombre de logements du Parc Privé Potentiellement Indigne par commune en 2013



Source : Filocom 2013

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

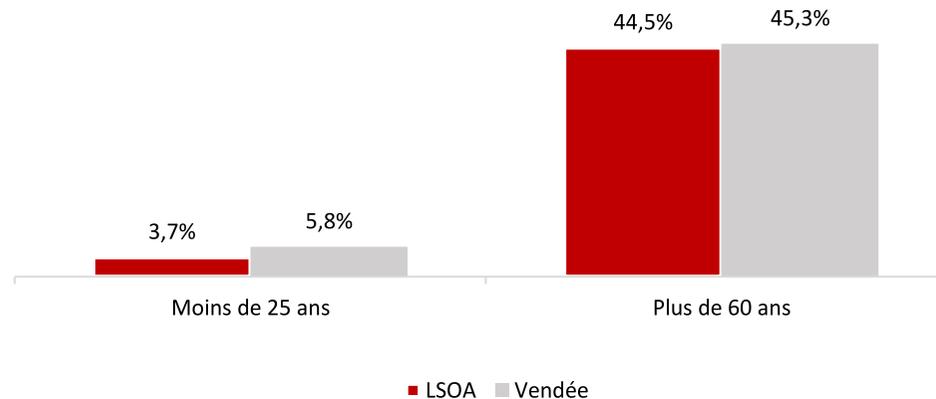
QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Le parc potentiellement indigne

Le profil des occupants du parc privé potentiellement indigne indique qu'il s'agit principalement de **petits ménages** (1,7 personnes par ménage en moyenne, pour 2 personnes par ménage en moyenne sur LSOA), **âgés de plus de 60 ans** (44,5%).

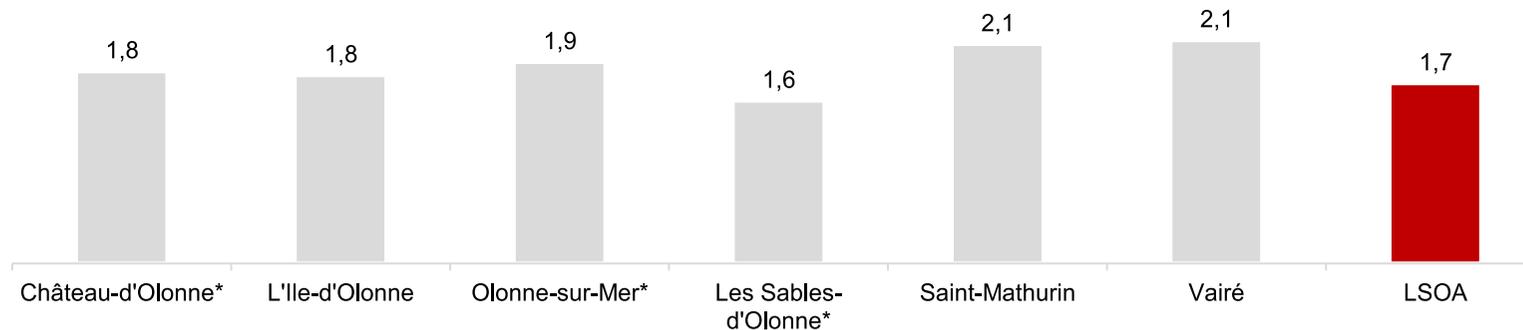
Ce profil des habitants du Parc Privé Potentiellement Indigne souligne les enjeux liés à l'isolement et la précarisation de ces occupants, avec pour conséquence **une faible capacité de réhabilitation de leur logement**.

Répartition des logements du Parc Privé Potentiellement Indigne par tranche d'âge des occupants



Source : Filocom 2013

Nombre de personnes moyen dans les ménages du PPPI



Source : Filocom 2013

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

Les copropriétés dégradées

121 copropriétés potentiellement fragiles sont identifiées sur LSOA. **Globalement, les copropriétés potentiellement fragiles de LSOA sont de petite taille** (72% des copropriétés comportent entre 2 et 11 logements). Par ailleurs, près d'un tiers sont des copropriétés relativement anciennes (construites avant 1949).

La grande majorité des copropriétés du Parc Privé Potentiellement Indigne sont situées sur l'ancienne commune des Sables d'Olonne.

La dégradation de ces copropriétés peut potentiellement s'expliquer par une **part importante de résidences secondaires parmi ces appartements du centre-ville des Sables d'Olonne**, et dont l'occupation quelques mois par an se traduit par une moindre implication dans l'entretien.

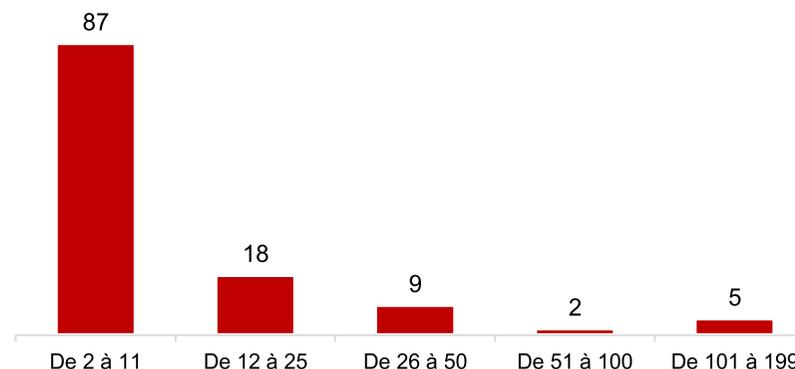
Un autre facteur d'explication est **l'investissement de nombreux propriétaires dans des appartements en copropriété en lien avec le dispositif Pinel, qui sont beaucoup moins vigilants sur l'état de la copropriété.**

Répartition des copropriétés du Parc Privé Potentiellement Indigne par communes à l'échelle de LSOA

Château d'Olonne	9%
Les Sables-d'Olonne	86%
L'île d'Olonne	2%
Olonne-sur-Mer	3%

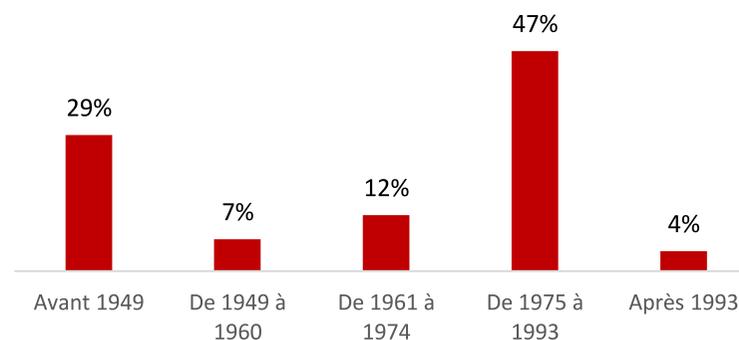
Source : Filocom 2013

Nombre de logements par copropriété du Parc Privé Potentiellement Dégradé sur LSOA



Source : Filocom 2013

Répartition des copropriétés du Parc Privé Potentiellement Indigne selon la période de construction



Source : Filocom 2013

QUELS ENJEUX D'INTERVENTION SUR LE PARC EXISTANT DE LSOA ?

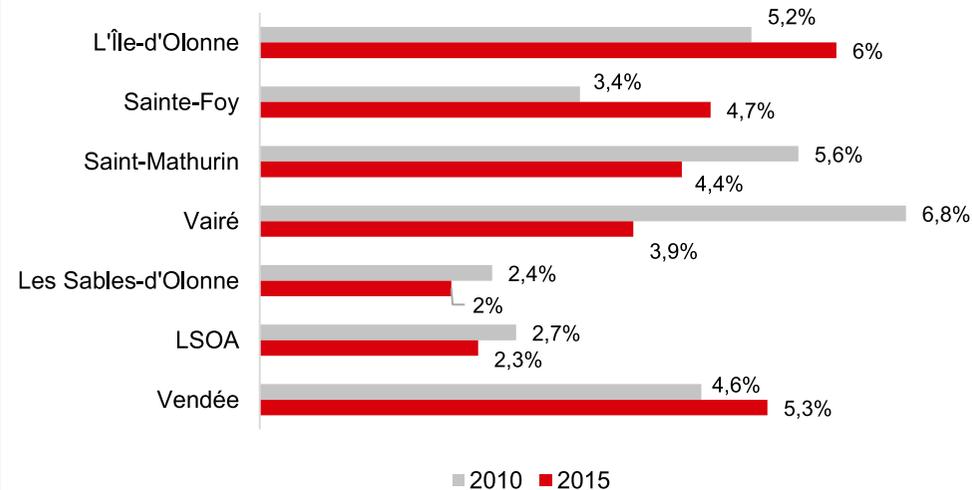
La vacance

Comment analyser le phénomène de vacance ?

Un taux :

- **Inférieur à 5%** témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
- **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire → vacance frictionnelle
- **Supérieur à 7%**, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente

Evolution de la part de logements vacants entre 2010 et 2015



Source : INSEE 2010 et 2015

Selon les données INSEE (à utiliser avec précaution), le **phénomène de vacance est très limité sur LSOA puisqu'il concernerait seulement 2,3% des logements en 2015** contre 5,3% en Vendée. Ce chiffre s'inscrit dans une tendance à la baisse, ce taux était de 2,7% en 2010. L'ensemble des communes s'inscrit dans cette dynamique avec un taux de vacance légèrement plus élevé à l'Île d'Olonne (6% et en légère hausse par rapport à 2010). Ce faible taux de vacance coïncide avec les autres indicateurs du dynamisme démographique du territoire et de son attractivité, éléments caractéristiques d'une forte tension sur le parc de logements mais **interroge sur la fluidité du marché et la capacité des ménages à réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire.**

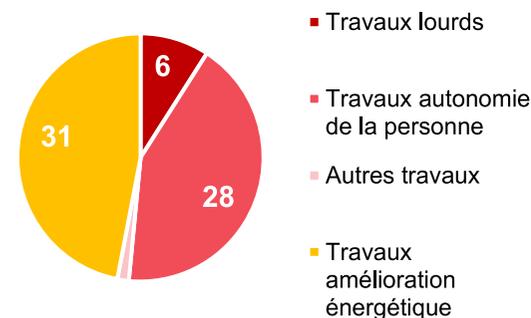
Il ne faut pas cependant négliger la **vacance saisonnière**, qui n'est pas intégrée aux chiffres sur les logements vacants mais à ceux sur les résidences secondaires. Ainsi, bien qu'une partie des résidences secondaires soient occupée très régulièrement par des propriétaires résidant dans la région, d'autres logements pourraient n'être occupés que deux mois dans l'année.

LES AIDES DE L'ANAH DÉJÀ MOBILISÉES POUR LA RÉHABILITATION DU PARC EXISTANT

	Travaux lourds	Travaux autonomie de la personne	Autres travaux	Travaux amélioration énergétique	Total général
L'île d'Olonne	1	2		4	7
Les Sables d'Olonne	5	21		19	45
Sainte-Foy			1		1
Saint-Mathurin		2		4	6
Vairé		3		4	7
Total général	6	28	1	31	66

Source : Anah 2019

Répartition du nombre de dossiers par type d'intervention



Source : Anah 2019

L'analyse des aides de l'Anah récemment mobilisées permet de connaître les enjeux de réhabilitation les plus prégnants sur le territoire, ou tout du moins ceux pour lesquels la mobilisation d'aide et la mise en place de travaux est la plus effective.

La majorité des aides mobilisées (en nombre de dossiers) concerne des **travaux relatifs à l'amélioration énergétique, et à l'autonomie de la personne**, en revanche, les travaux lourds ne concernent que 10% des dossiers. Sur les communes littorales, les aides concernent exclusivement des travaux en lien avec la perte d'autonomie et l'amélioration énergétique.

La grande majorité des dossiers concernent des **propriétaires occupants** : seul un dossier est monté par un propriétaire bailleur. Par ailleurs parmi les propriétaires occupants, 71% des dossiers sont montés par des **propriétaires très modestes** (47 dossiers).

En moyenne, le montant des travaux éligibles aux aides est légèrement supérieur à 15 000 euros par dossier (15 596 euros), pour une subvention Anah de 6 725 euros en moyenne. Cela indique alors **qu'en moyenne par dossier, la subvention Anah représente 43% du montant des travaux, soit près de la moitié de la somme totale**. Il y a alors à la fois un enjeu pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes de **pouvoir supporter le reste à charge**, et de mobiliser une démarche chronophage et parfois complexe pour des travaux plus ou moins importants.

A RETENIR

- Une **vocation résidentielle tournée vers la propriété et l'individuel** qui interroge la nécessité de limiter la consommation foncière par une densification maîtrisée et respectueuse de l'identité locale ;
- Un fort déséquilibre entre les Sables d'Olonne et les communes rétro-littorales sur la répartition des résidences secondaires ;
- Une sous-représentation des petits logements pour les petits ménages, qui apparaît comme un frein dans les parcours résidentiels ;
- Un **parc privé potentiellement indigne limité** mais des incidences plus importantes pour des personnes vivant seules, âgées, principalement en centre-ville des Sables d'Olonne (difficultés ou réticence à conduire des travaux, logements peu adapté, etc.), et notamment les petites copropriétés ;
- Une **vacance très faible**, qui s'inscrit dans la forte tension immobilière sur le territoire.



Dans un contexte de forte tension du marché (cf. Partie 5), le développement de l'offre locative sociale constitue une réponse adaptée aux besoins d'une partie des ménages. Par ailleurs, la nouvelle commune des Sables d'Olonne est à présent soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et est donc contrainte de respecter un taux minimum de 25% de logements locatifs sociaux et ce, à horizon 2034.

Il est indispensable de prendre en compte cette nouvelle obligation réglementaire afin de permettre l'accroissement progressif de la part de logements sociaux dans le développement résidentiel général.

4 / Focus sur le parc social



LIMINAIRES

Les typologies du logement social

Il existe trois types de financement du logement social :

- **Le Prêt locatif aidé d'intégration : PLAI.** Il est destiné aux ménages aux très faibles ressources qui peuvent également rencontrer des difficultés d'intégration. Le loyer et les plafonds de ressources d'accès sont donc inférieurs aux PLUS. Il existe également des logements en **PLAI adapté**, soit du logement très social financé sur appel à projet national et destiné aux ménages cumulant difficultés financières et sociales.
- **Le Prêt locatif à usage social : PLUS.** Il s'agit du financement le plus fréquemment mobilisé qui permet l'accès au logement social à un large public dans un objectif de mixité sociale.
- **Le Prêt locatif social : PLS.** Il s'agit d'une offre intermédiaire avec des loyers et des plafonds de ressources d'accès supérieurs au PLUS. Il s'agit de logements souvent développés dans les zones tendues pour la production de logements à destination des classes moyennes. Ce type de financement peut permettre de financer des logements-foyers spécifiques pour personnes âgées ou handicapées.

Le type de financement est impliqué dans la définition :

- Des plafonds de ressources d'accès et des loyers, de façon croisée avec le zonage ;
- Des aides à la pierre sur la décision d'octroi, les aides directes et les aides indirectes.

Les plafonds de ressources dépendent de la composition du foyer et correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de l'ensemble des personnes composant le ménage.

En 2019, les plafonds de ressources annuels (hors Paris et Région Île-de-France) sont les suivants (Arrêté du 28 décembre 2018) :

	PLAI	PLUS	PLS
Catégorie 1 : une personne	11 342 €	20 623 €	26 810 €
Catégorie 2 : 2 personnes sauf jeune ménage	16 525 €	27 540 €	35 802 €
Catégorie 3 : 3 personnes ou 1 personne + une personne à charge ou couple de jeune ménage	19 872 €	33 119 €	43 055 €
Catégorie 4 : 4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	22 111 €	39 982 €	51 977 €
Catégorie 5 : 5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	25 870 €	47 035 €	61 146 €
Catégorie 6 : 6 personnes ou une personne + 4 personnes à charge	29 155 €	53 008 €	68 910 €
Par personne supplémentaire	3 252 €	5 912 €	7 686 €

LIMINAIRES

Le zonage du logement social

Le zonage 1/2/3 a été créé en 1978 et permet de moduler les aides au logement (Allocation logement et Aide personnalisée au logement) et de fixer les plafonds de loyers des logements PLUS et PLAI afin de tenir compte des écarts de loyers entre les loyers de marché et les revenus des ménages. Sa dernière révision date de 2005.

Les plafonds de loyer des logements PLS sont modulés en fonction du zonage A/B/C qui permet de caractériser la tension sur le marché immobilier local (cf. p.47).

	Zonage 1/2/3 (PLAI / PLUS)	Zonage A/B/C (PLS)
Les Sables d'Olonne	3	B1
L'île d'Olonne	3	C
Sainte-Foy	3	C
Saint-Mathurin	3	C
Vairé	3	C

L'ensemble des communes de LSOA se situent en zone 3, pour autant, elles se distinguent de la majorité des communes en zone 3 qui rencontrent plus fréquemment des enjeux en termes de vacance de leur parc de logement, de qualité des biens et se caractérisent par des loyers moins élevés.

Les droits de réservation

En contrepartie des financements accordés à la production de logement social, l'Etat, les collectivités territoriales ou Action Logement (ex 1% Logement) peuvent disposer de droits de réservation.

Le réservataire dispose ainsi d'un droit de proposition de candidat qu'il soumet au bailleur social, proposition ensuite étudiée en Commission d'attribution des logements. La gestion des contingents réservés varie en fonction du contexte, le réservataire peut décider par exemple, de déléguer ce droit de réservation au bailleur.

La question de la réservation de logement est d'autant plus importante avec les nouvelles obligations imposées par la loi Egalité & Citoyenneté et l'obligation pour l'ensemble des réservataires de réserver 25% de leurs attributions aux publics prioritaires tels que définis à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

	Type d'aide	Droits de réservation
Préfet		30% maximum (dont 5% au profit des agents civils et militaires d'Etat)
Collectivité territoriale	Garantie financière des emprunts	20% maximum
Collectivité territoriale	Apport de terrain ou financement	50% maximum
Action Logement		

LIMINAIRES

L'article 55 de la loi SRU

Il impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) : **le taux de 25% de logements sociaux s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont le taux de tension est supérieur au taux fixé par décret (4 en septembre 2018)**. Pour les communes sous ce taux de tension, un taux de 20% de logements locatifs sociaux s'applique.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, la nouvelle commune des Sables d'Olonne est dans le dispositif SRU et doit satisfaire à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.

A ce jour, les communes ne respectant pas l'objectif de 25% de LLS peuvent être classées selon la typologie suivante :

- **Les communes exemptées** : la loi Egalité & Citoyenneté a revu les critères conduisant à l'exemption en vue de recentrer les efforts de production sur les territoires les plus tendus. Si les communes soumises à des règles d'inconstructibilité (PPR ou PEB) étaient déjà exemptées de prélèvements, elles peuvent à présent l'être pour les raisons suivantes : situées en-dehors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par transports en commun ou communes avec une tension est inférieure à 2 (ratio entre le

nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'attributions).

- **Les communes déficitaires** : ces communes n'atteignent pas les 25% mais sont engagées dans une dynamique de rattrapage. Elles sont contraintes d'être prélevées au prorata du nombre de logements manquants → **c'est le cas des Sables d'Olonne**
- **Les communes carencées** : elles ne respectent pas l'objectif des 25% et n'ont pas respecté le rythme de rattrapage défini tous les trois ans (objectifs triennaux). Outre les prélèvements financiers, elles font l'objet de sanctions qui remettent en question la capacités des communes à maîtriser leur production locative sociale. La prise d'un arrêté de carence entraîne :
 - la majoration des prélèvements jusqu'à cinq fois le prélèvement initial ;
 - l'augmentation du seuil plafonnant les prélèvements pour les communes les plus riches ;
 - la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, sur tout ou partie du territoire des communes défaillantes, en substitution des maires ;
 - la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
 - l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations de taille significative ;
 - la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un bailleur social pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune ;

LIMINAIRES

- la possibilité pour le préfet de conclure une convention avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune
- le transfert du contingent communal au préfet pour loger les publics prioritaires.

La politique d'attribution

La loi Egalité & Citoyenneté prévoit pour les intercommunalités tenues de faire un PLH ou disposant de la compétence Habitat sur lesquelles se situe au moins un quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville d'établir d'une **politique intercommunale des attributions** qui prévoit :

- Un document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution, comprenant des objectifs chiffrés et territorialisés ;
- Une Convention intercommunale d'attribution, comprenant les engagements des acteurs pour mettre en œuvre les orientations ;
- La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement.

Les objectifs d'attribution minimum définis par la loi sont les suivants :

- **En fonction des revenus des ménages :**
 - Au moins 25 % des attributions suivies de baux signés, hors quartiers prioritaires de la Politique de la

ville (QPV), doivent être consacrées aux ménages dits du 1er quartile ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

- Au moins 50 % des attributions dans les QPV au bénéfice des ménages dits des quartiles 2, 3 et 4.
- **En fonction du caractère prioritaire de la demande :**
 - 25% des attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO.

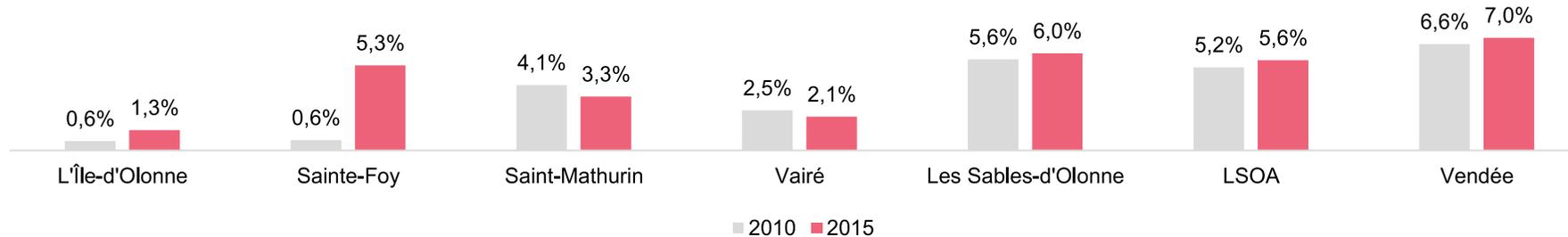
Les EPCI concernés pourront préciser les publics cibles de leurs actions dans le cadre de la mise en œuvre de leur politique locale de peuplement, de gestion de la demande locative sociale et des attributions, parmi ceux définis dans le cadre de l'article L441-1 du CCH.

Ces collectivités doivent par ailleurs mettre en place un Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur (PPGDLSID). Celui-ci vise à améliorer l'accès à l'information pour les publics susceptibles de demander un logement social, harmoniser les pratiques notamment en matière d'attributions et « rendre acteur » de sa demande le ménage à travers la mise en place de la location voulue et la gestion partagée de la demande qui lui permet de suivre l'avancement du traitement de sa demande.

LSOA est concernée par ces documents et devra se doter d'une Conférence intercommunale du logement, instance partenariale en charge de leur élaboration et de leur suivi.

UNE FAIBLE PART DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DES OBJECTIFS IMPOSÉS PAR LA LOI SRU EN PERSPECTIVE

Taux de logements locatifs sociaux en 2010 et 2015



Source : INSEE 2010 et 2015

LSOA compte 7% de logement sociaux : on comptabilise ainsi 1 846 logements sociaux en 2018 (RPLS 2018). Il y a eu une évolution récente significative, puisque les données 2015 (Insee) indiquent 1 420 logements sociaux sur LSOA, et 1 232 en 2010.

Le parc social demeure insuffisant d'un point de vue quantitatif, et très principalement concentré sur les Sables d'Olonne : 94% du parc y est situé.

Il s'agit de prévoir une production de logements sociaux à même de répondre aux objectifs de la loi SRU :

- 25% de logements sociaux à atteindre sur les Sables d'Olonne ;
- Un minimum de 30% de financements PLAI.

	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018	Répartition des logements sociaux au sein de LSOA
Château-d'Olonne*	468	7%
L'Île-d'Olonne	16	1%
Olonne-sur-Mer*	625	9%
Les Sables-d'Olonne*	641	8%
Sainte-Foy	33	4%
Saint-Mathurin	42	5%
Vairé	21	3%
Les Sables-d'Olonne (commune nouvelle)	1734	8%
LSOA	1846	Un taux de logements sociaux de 7%
Vendée	22955	Un taux de logements sociaux de 8%

Source : RPLS, 2018

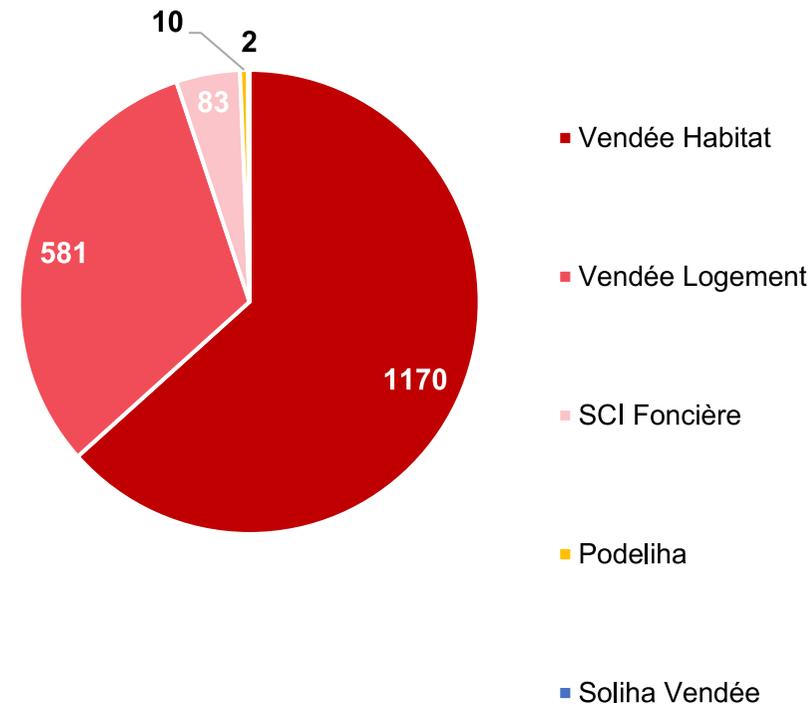
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

UNE PRÉPONDÉRANCE DE L'OPH DE LA VENDÉE PARMIS LES BAILLEURS SOCIAUX DE LSOA

Avec un foncier qui se raréfie sur le territoire, et dont le coût est relativement élevé, les projets de construction de logements sociaux se font au gré d'opportunités, et sur des modes très divers pour les bailleurs : VEFA, baux emphytéotiques sur des terrains communaux ou sollicitations de promoteurs et construction en Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD). **Les bailleurs sont confrontés à des enjeux d'accès au foncier, combinés aux stratégies de développement et d'implantation des promoteurs.**

Si Vendée Habitat (63% des logements) et Vendée Logement (31% des logements) sont les principaux bailleurs sociaux du territoire, gérant la quasi-totalité des logements sociaux existants sur LSOA, l'augmentation de la production de logements sociaux en VEFA implique l'arrivée de nouveaux bailleurs sur le territoire.

Répartition du parc de logements sociaux de LSOA par bailleurs



Source : RPLS 2018

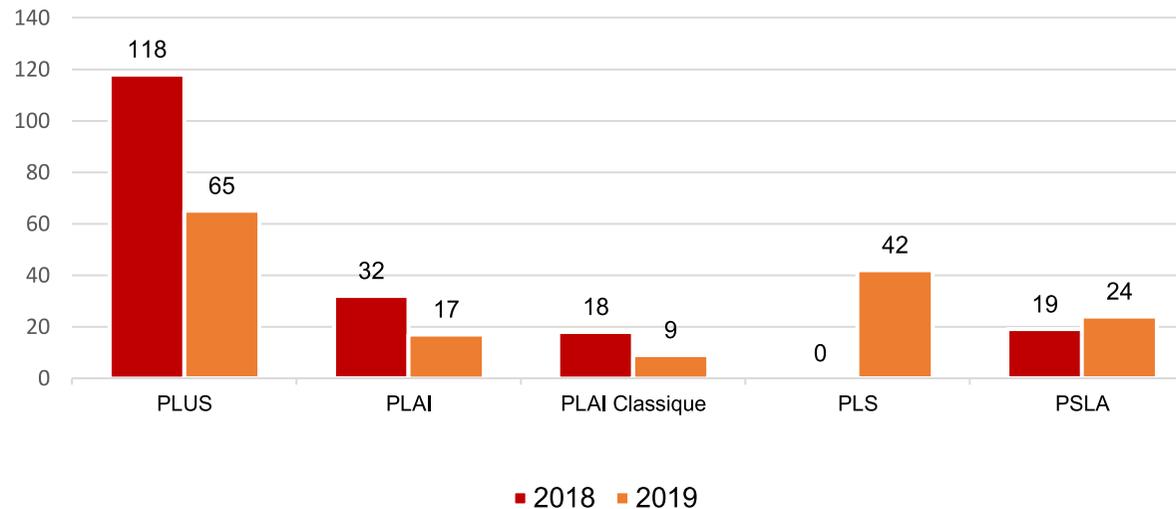
UN BESOIN DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN MATIÈRE DE FINANCEMENTS

187 logements sociaux ont été agréés pour 2018 et 157 pour 2019. En moyenne, entre 2010 et 2017, 166 logements sociaux par an ont été agréés.

La création de logements sociaux porte majoritairement sur des financements PLUS, ce qui implique un enjeu de rééquilibrage **des financements en faveur du PLAI**, pour les ménages les plus précaires.

Par ailleurs, si 42 logements sociaux ont été récemment construits ou prévus pour 2019, il s'agit uniquement d'un conventionnement foyer, ce qui ne relève pas du financement PLS pour le logement social intermédiaire, et marque un non positionnement des bailleurs sociaux du territoire sur ce type de produit. Les logements sociaux intermédiaires de type PLS sont toutefois intéressants en ce qu'ils répondent à un besoin important sur le territoire, de ménages n'ayant pas accès à la propriété, ou au parc privé (secteur très tendu sur le territoire), et aux revenus légèrement au dessus des plafonds PLUS. Le logement PLS peut s'avérer un tremplin vers de l'accession ou du locatif privé, notamment pour les jeunes actifs.

Programmation de logements locatifs sociaux en 2018 et 2019 par type de financement



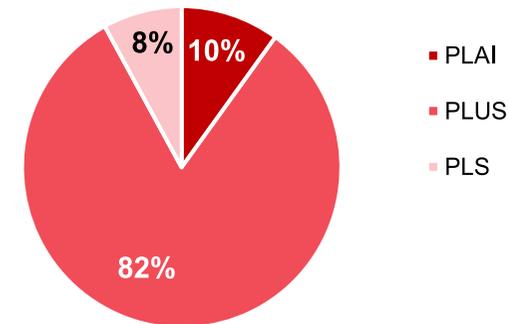
UN BESOIN DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN TRÈS SOCIAL COMME EN INTERMÉDIAIRE

Le niveau de loyer moyen dans le parc social est de **5,2 €/m² en moyenne sur LSOA**. A titre de comparaison, il est de 5,50€/m² à l'échelle de la France.

On observe de très faibles disparités de niveaux de loyers entre les communes, en lien avec la relative homogénéité de l'offre produite.

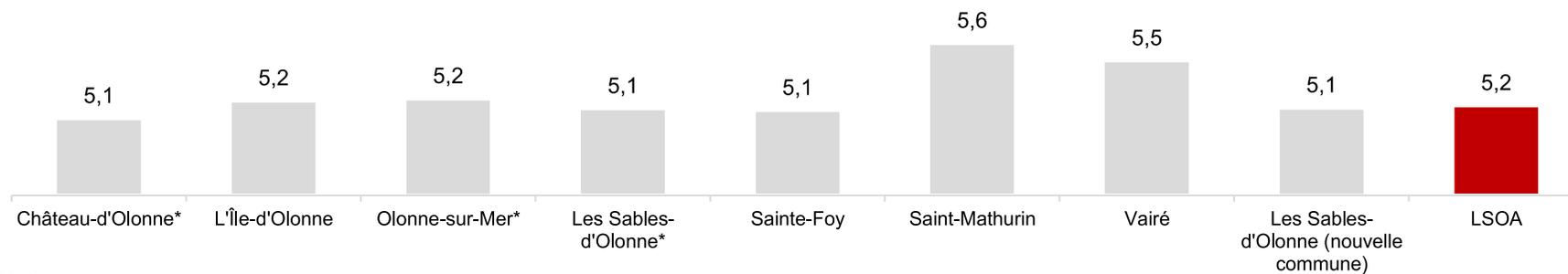
Les **financements utilisés se caractérisent par une faible diversité**. Le PLUS a permis de financer 82% des logements du territoire et la part de PLAI n'est que de 10%.

Répartition du parc social des Sables-d'Olonne Agglomération par financement d'origine (hors PLI)



Source : RPLS 2018

Prix de location des logements sociaux au m² en euro



Source : RPLS 2018

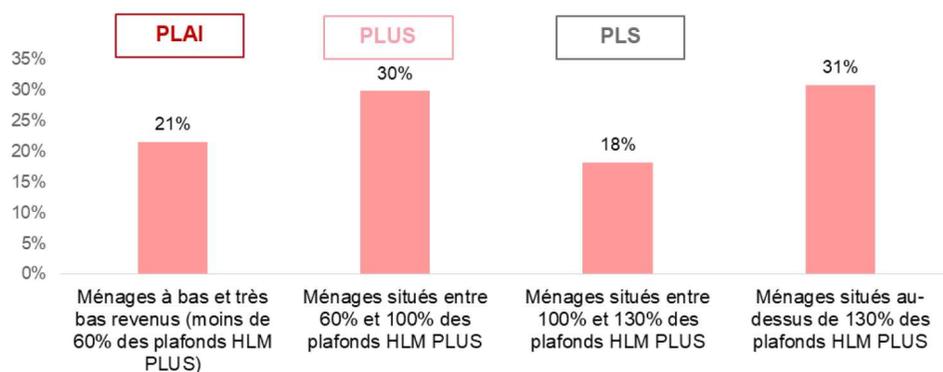
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

UN BESOIN DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN TRES SOCIAL COMME EN INTERMÉDIAIRE

Au total, **69% des ménages de LSOA sont éligibles au logement social** selon leurs plafonds de revenus (PLAI, PLUS et PLS confondus) et 21% sont éligibles aux logements PLAI qui ne constituent que 10% du parc social sur le territoire. De même, 18% des ménages sont éligibles au PLS alors que ces derniers représentent uniquement des conventionnements foyers, et ne sont pas développés sur le territoire.

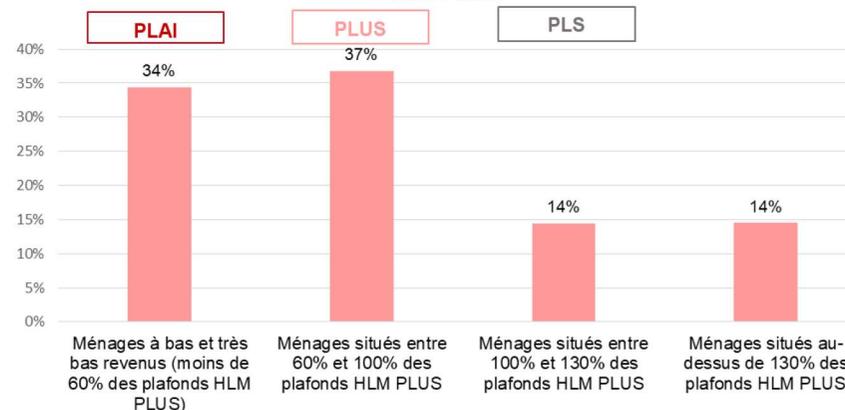
La mise en parallèle de l'offre actuelle avec les ménages pouvant potentiellement accéder à un logement social met en exergue à la fois l'enjeu d'un développement de l'offre de logements mais également de diversification des financements (PLAI / PLUS / PLS) pour répondre aux ménages aux faibles ressources mais également aux besoins « intermédiaires » dans un territoire très tendu.

Répartition des ménages de LSOA en fonction des plafonds de revenus HLM PLUS



Source : Filocom 2015 (données DREAL)

Répartition des locataires du parc privé de LSOA par plafonds de revenus HLM PLUS

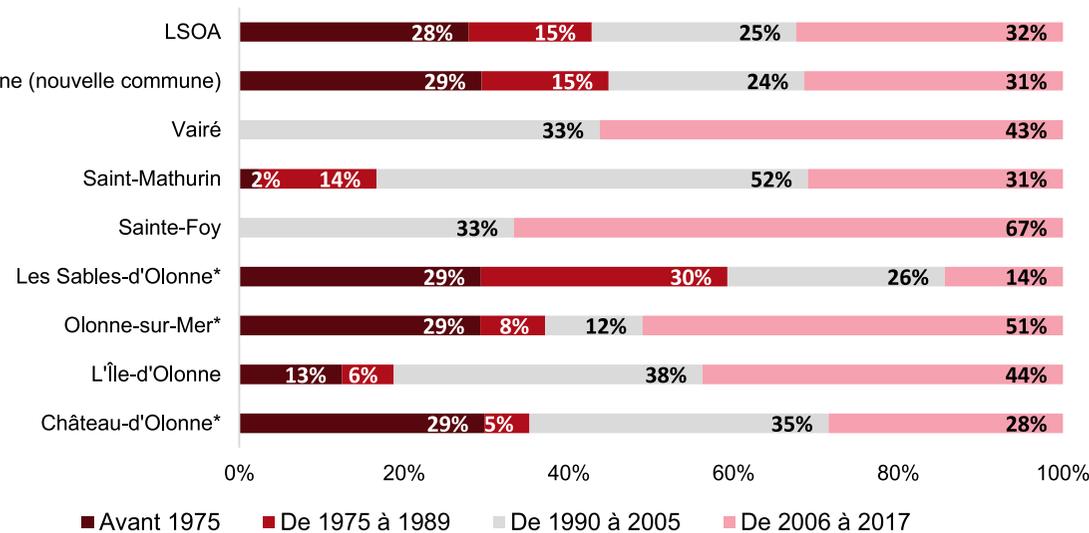


Source : Filocom 2015

→ Un focus sur les locataires du parc privé qui montre l'importance de développer une offre accessible financièrement: plus de 70% de ces ménages pourraient prétendre à un logement social, dont un tiers très social

UN PARC SOCIAL RÉCENT MAIS UNE VIGILANCE NÉCESSAIRE SUR LES LOGEMENTS LES PLUS ANCIENS

Répartition du parc locatif social selon la période de construction



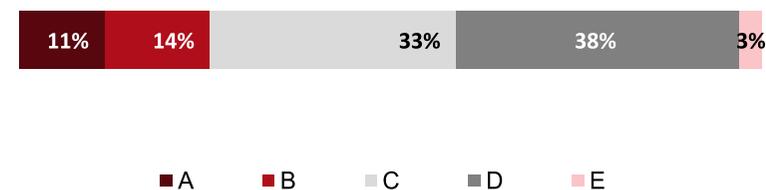
Source : RPLS 2018

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

Un nombre relativement faible de logements sociaux est classé en **étiquette E** (la classe de consommation d'énergie indiquant les logements les plus consommateurs) : 3% à l'échelle de LSOA en 2018.

Une vigilance particulière doit être accordée aux ménages dont le logement est classé E en raison de charges d'énergie potentiellement élevées et donc un niveau de quittance global plus important et susceptible de fragiliser la situation de ces ménages.

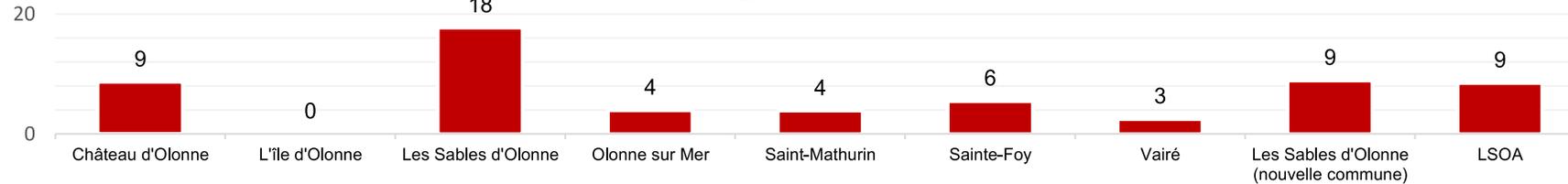
Répartition du parc social des Sables-d'Olonne Agglomération par classe de consommation d'énergie des logements



Source : RPLS 2018

UNE TENSION IMPORTANTE SUR LE PARC SOCIAL

Taux de tension du logement social (nombre de demandes pour une attribution) par commune de LSOA



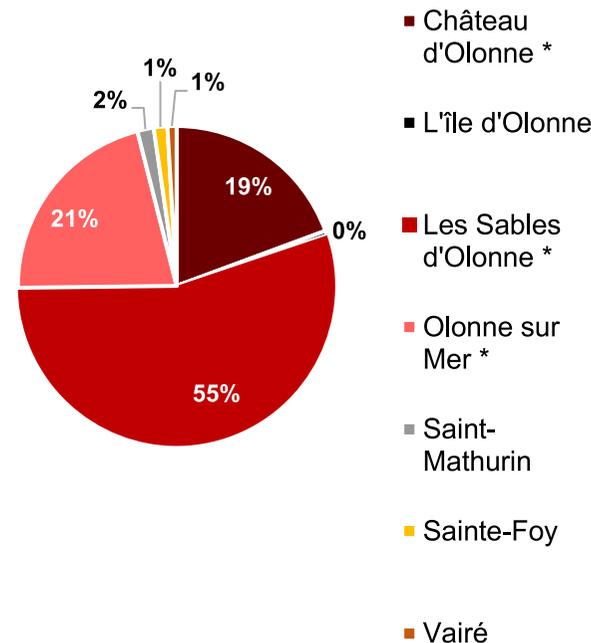
Source : Fichier partagé de la demande 2018

Avec un volume de 1609 demandes actives en 2018 et de 189 ménages logés, soit environ **9 demandes pour un logement attribué**, le territoire se caractérise par une **tension forte**.

Le **taux de rotation du parc social est peu élevé**, 9,6% (RPLS 2017). Ce taux va dans le sens d'un marché locatif social tendu.

La répartition de la demande (1^{er} souhait) est cohérente avec la répartition de logements sociaux sur LSOA : elle porte en quasi-totalité sur la commune nouvelle des Sables d'Olonne, et notamment sur le secteur centre.

Répartition de la demande de logements sociaux au sein de LSOA



Source : Fichier partagé de la demande 2018

	Demande satisfaite	Demande totale	Taux de satisfaction (demande satisfaite/demande totale)
Château d'Olonne	36	312	12%
L'île d'Olonne	0	8	0%
Les Sables d'Olonne	50	884	6%
Olonne sur Mer	86	341	25%
Saint-Mathurin	7	27	26%
Sainte-Foy	4	22	18%
Vairé	6	15	40%
Les Sables d'Olonne (nouvelle commune)	172	1537	11%
LSOA	189	1609	12%

Source : Fichier partagé de la demande 2018

UNE BONNE ACCESSIBILITÉ DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES AU LOGEMENT SOCIAL

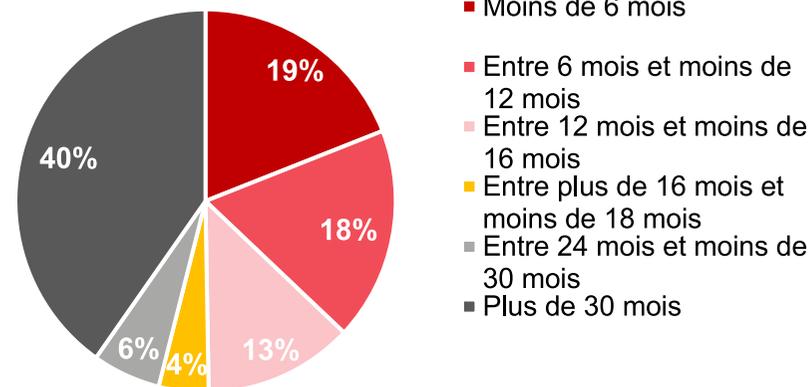
On observe **une polarisation de l'ancienneté de la demande**. Une partie de la demande semble rapidement satisfaite : 53% des demandes en cours 2018 datent de moins d'un an, et 37% des ménages logés avaient déposé une demande moins d'un an auparavant.

Toutefois, 40% des ménages logés ont effectué une demande plus de 30 mois auparavant.

Parmi les demandes satisfaites, une part non négligeable de ménages ont effectué une **demande de mutation (21%)**, il est donc probable qu'une partie des ménages dont la demande est relativement ancienne effectue une demande de mutation. Cette situation s'explique par la faiblesse de l'offre qui ne permet pas d'inscrire de manière satisfaisante les locataires du parc HLM dans un parcours résidentiel ascendant.

Répartition des demandes satisfaites selon l'ancien statut d'occupation	
Camping caravanning	1%
Chez un particulier	4%
Chez vos parents ou vos enfants	16%
Locataire HLM	21%
Locataire parc privé	38%
Logé à titre gratuit	8%
Logement de fonction	1%
Non précisé	2%
Propriétaire occupant	2%
Sans abri ou abri de fortune	2%
Ss-locataire ou logement temporaire	3%
Structure d'hébergement	4%
Total demandes satisfaites (nombre)	189

Ancienneté moyenne de la demande des ménages logés sur LSOA



Source : Fichier partagé de la demande 2018

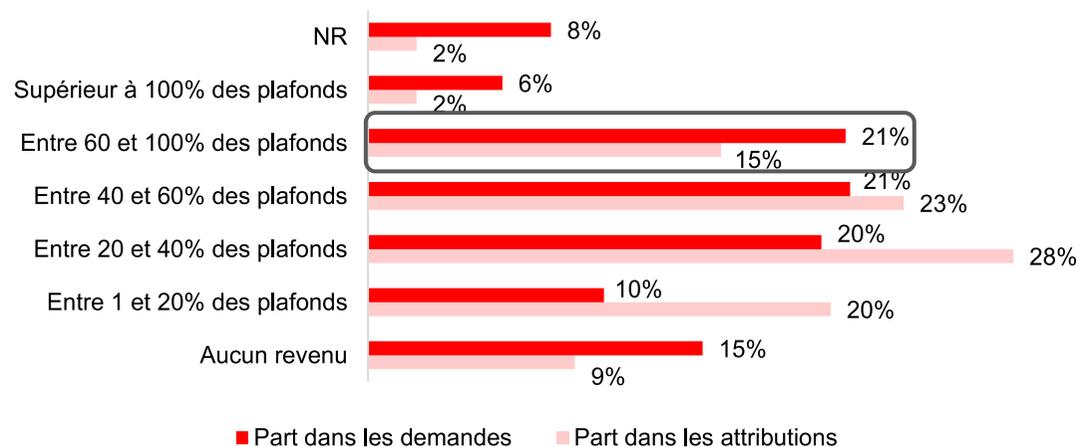
UNE BONNE ACCESSIBILITÉ DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES AU LOGEMENT SOCIAL

Les attributions ciblent aujourd'hui les demandeurs les plus précaires : les demandes émises par les ménages ayant des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS représentent une plus grande proportion que celle des demandes actives. En revanche, les ménages dont les revenus correspondent aux plafonds PLUS sont sous-représentés dans les attributions, ce qui souligne éventuellement un enjeu de mixité dans le parc social, et de production de logements très sociaux pour les ménages les plus précaires.

Par ailleurs, 13% des ménages dont la demande a été satisfaite indiquent comme motif de demande un coût trop élevé de leur logement actuel.

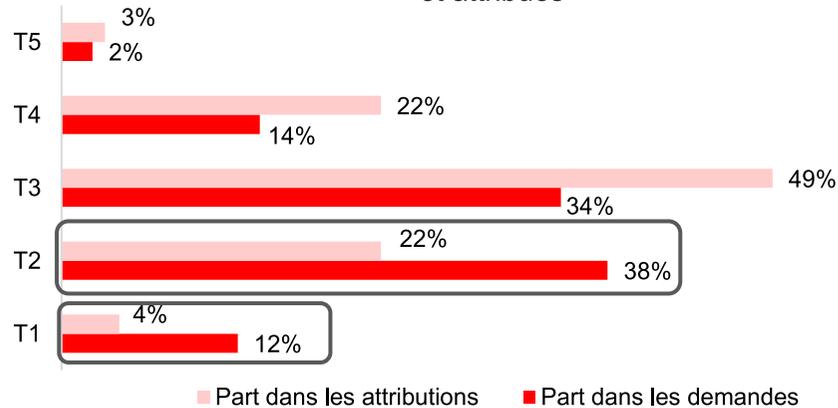
Ces constats sur l'importante demande de logements très sociaux sont à interroger à l'aune des caractéristiques du parc et des enjeux de production future.

Comparaison entre le profil des demandeurs et des attributaires en fonction des plafonds de ressources PLUS



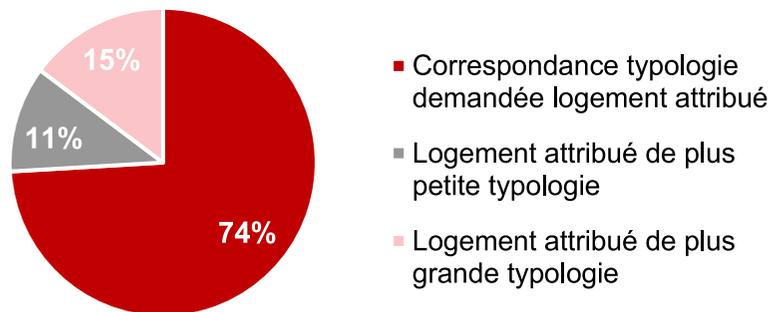
UNE STRUCTURE DU PARC QUI NE PERMET PAS DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES PETITS MÉNAGES

Comparaison entre la typologie des logements demandés et attribués



Source : Fichier partagé de la demande 2018

Répartition des logements attribués sur LSOA selon la typologie demandée



Source : Fichier partagé de la demande 2018

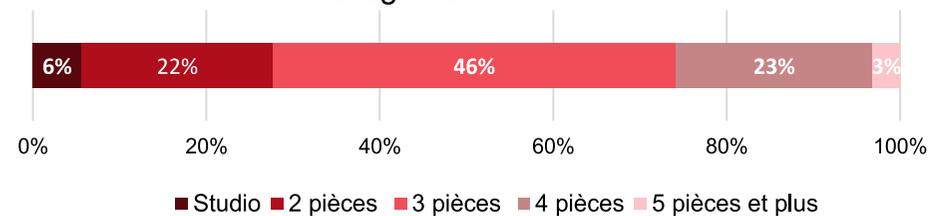
Le parc social actuel revêt un profil familial avec des moyennes et grandes typologies largement dominantes : 74% des ménages logés dans le parc social en 2018 ont obtenu des logements de 3 pièces et plus.

Ce parc doit néanmoins être adapté compte tenu des besoins exprimés et potentiels :

- Réduction de la taille des ménages ;
- Décohabitation des jeunes en début de parcours résidentiel ;
- Personnes vieillissantes / âgées fragiles etc.

Ce postulat se vérifie à la lecture des chiffres sur les demandes satisfaites puisque les demandes en cours de petits logements sont largement supérieures aux demandes satisfaites, ce qui implique un **report de la demande sur les grandes typologies**. Cette dynamique est inversée pour les demandeurs de grands logements qui rencontrent moins de difficultés à trouver un logement.

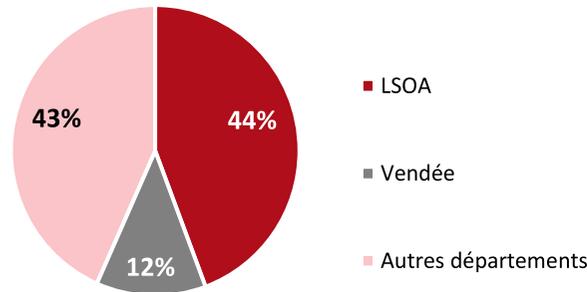
Répartition du parc social selon le nombre de pièces des logements sur LSOA



Source : RPLS 2018

UN ANCRAGE TERRITORIAL DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Origine géographique des demandeurs de logements sociaux



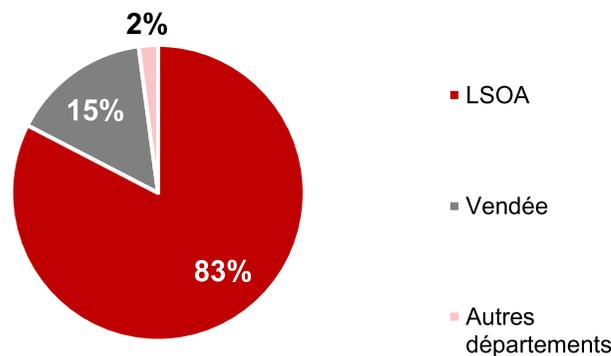
Source : fichier partagé de la demande, 2018

L'accès à un logement social sur le territoire est très faible pour les ménages qui ne sont pas originaires de LSOA ou de Vendée. Ainsi, parmi les ménages auxquels un logement a été attribué en 2018, 29 sont originaires de Vendée (en dehors du territoire) et 4 d'un autre département (Landes, Maine-et-Loire, Hauts-de-Seine, Val d'Oise).

Sur les 1609 ménages demandeurs de logements sociaux, seuls 198 sont originaires de Vendée, hors du territoire, ce qui démontre la surreprésentation des ménages vendéens dans les attributions. Une grande partie des 698 ménages demandeurs issus d'autres départements viennent de région parisienne.

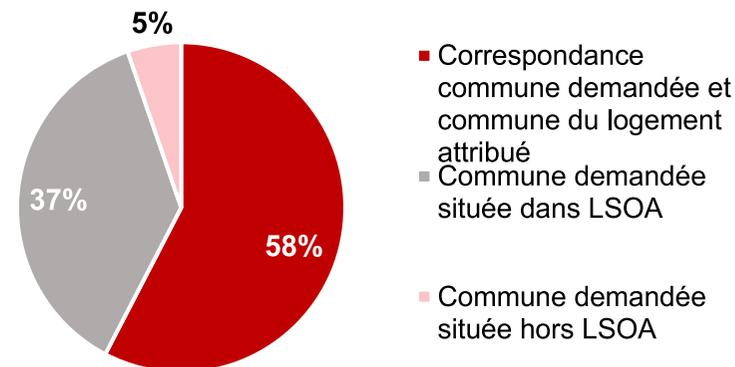
Pour la quasi-totalité des demandeurs, l'attribution d'un logement au sein du territoire correspond à leur premier choix.

Origine géographique des demandeurs auxquels un logement a été attribué



Source : Fichier partagé de la demande, 2018

Répartition des logements attribués selon la commune demandée (choix 1)



Source : Fichier partagé de la demande 2018

L'OFFRE COMPLÉMENTAIRE AU PARC SOCIAL : LOGEMENTS CONVENTIONNÉS, STRUCTURES, PARC COMMUNAL

Le conventionnement est la conclusion d'une **convention entre l'Agence nationale de l'Habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'Anah dans son logement**. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une **durée minimum de 6 ou 9 ans** à louer son logement en **respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires**. Le conventionnement avec l'Anah peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble.

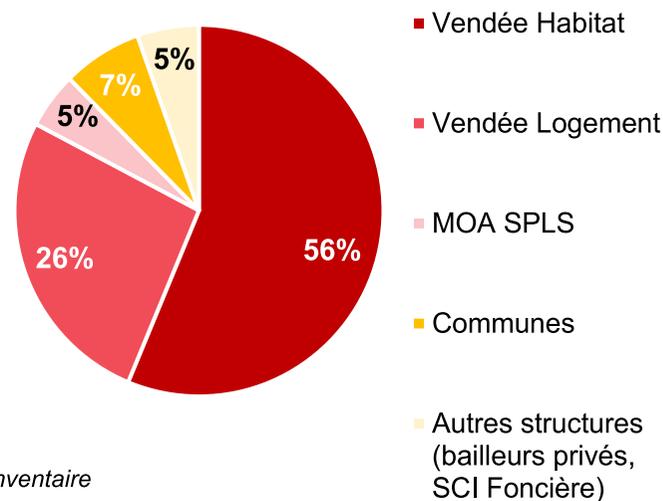
En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal.

Les conventions peuvent être conclues selon **trois niveaux de loyers différents**, du plus élevé au plus bas : **niveau intermédiaire / niveau social / niveau très social**. En fonction du niveau de loyer, de la composition du ménage et de la situation géographique du logement, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser un certain plafond.

Sur LSOA, un logement a été conventionné Anah depuis 2016, en conventionnement social, au motif de l'indignité et a bénéficié de la prime Habiter Mieux.

L'inventaire SRU prend en compte les logements privés conventionnés ANAH et les structures conventionnées. Cet inventaire comptabilise 2 198 logements sociaux, soit 352 logements supplémentaires par rapport aux logements recensés sur RPLS.

Répartition du parc de logements sociaux de LSOA par bailleurs



Source : Inventaire

A RETENIR

- Une offre de logements locatifs sociaux insuffisante pour répondre à la demande et tendre vers les objectifs de la loi SRU sur la commune des Sables d'Olonne
- Un **déficit de logements sociaux qui s'accroît d'année en année** malgré les efforts déployés par les collectivités et les bailleurs sociaux
- Des **besoins soutenus et variés** avec près de 70% de la population du territoire qui serait éligible au logement social, dont de 21% au logement PLAI et 18% au PLS.
- Un **parc social tendu avec environ 9 demandes pour un logement attribué en 2018**
- Une demande locative sociale qui se caractérise par des **difficultés à répondre aux besoins des petits ménages, avec un report de la demande sur les grands logements.**



Après avoir étudié le parc existant, il est nécessaire de comprendre les dynamiques dans lesquelles s'inscrit le territoire de LSOA. En effet, l'observation des marchés fonciers et immobiliers apporte un regard complémentaire sur l'analyse de la réponse aux besoins des ménages du territoire et leur capacité à accéder au marché locatif local mais aussi à la propriété. Il s'agit également d'observer la production de logements de ces dernières années et de mettre en exergue les enjeux de préservation des ressources foncières, extrêmement importants sur un territoire aux contraintes fortes liées notamment aux servitudes de protections de la qualité des sites naturels et des paysages.

5 / Dynamiques patrimoniales et marché immobilier

*Des besoins de
réinvestissement de
l'existant*

*Un marché immobilier à
réguler pour mieux
répondre aux besoins*



LIMINAIRES : LES ZONAGES DES POLITIQUES DU LOGEMENT

Le zonage A/B/C

Le zonage A / B / C correspond à 5 zones géographiques en France, en fonction du déséquilibre local entre l'offre et la demande en logement sur le marché privé. Le zonage en vigueur est entré en application le 1^{er} octobre 2014 :

- **Zone A bis** : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ;
- **Zone A** : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ;
- **Zone B1** : comprend les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent ;
- **Zone B2** : comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1 ;
- **Zone C** : reste du territoire.

Le zonage A / B / C permet d'identifier les zones tendues, et est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.

Deux zones distinctes sont représentées sur LSOA : B1, avec la commune nouvelle des Sables d'Olonne, et C, qui comprend les 4 autres communes du territoire.

LIMINAIRES : LES ZONAGES DES POLITIQUES DU LOGEMENT

Le zonage A / B / C est utilisé afin de moduler les plafonds de loyers, de ressources ou les taxes et déterminer l'éligibilité des territoires aux aides pour différents dispositifs :

- **Dispositif d'investissement locatif pour les particuliers (dit Pinel)** : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires en fonction du zonage ;
- Dispositif **Louer abordable** ;
- **Dispositif d'investissement locatif pour les investisseurs institutionnels** : taux de TVA réduit à 10% en zones A et B1 ;
- **Dispositif d'investissement locatif dans les logements anciens nécessitant des travaux de rénovation « Borloo ancien »** : plafonds de loyers et de ressources pour les locataires ;
- **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** : plafonds de ressources, tranches, quotités et plafonds d'opération ;
- **Prêt social de Location-Accession (PSLA)** : plafonds de ressources, de loyers et de prix ;
- **Prêts conventionnés** : plafonds de ressources ;
- Logement social : **plafonds de ressources et plafonds de loyer du Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et plafonds de loyer du PLS** ;
- **Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface en zone A** ;
- **Mobilisation du foncier public.**

Ces dispositifs visent ainsi à soutenir la production de logements

et notamment le développement d'une offre locative intermédiaire particulièrement intéressante sur un territoire sous tension comme LSOA.

La loi de finance 2018 a fortement fait évoluer ces dispositifs, particulièrement sur les zones classées B2 et C :

- **Sur le dispositif Pinel** : il est recentré sur les zones A et B1, les communes B2 qui avaient bénéficié d'une dérogation préfectorale pour être éligibles au Pinel en sont dorénavant exclues.
- **Sur le Prêt à taux zéro** :
 - Dans le neuf : les zones B2 et C en sont progressivement exclues avec en 2018 et 2019 une baisse de la quotité du montant de l'opération finançable et une disparition totale en 2020.
 - Dans l'ancien : les aides sont recentrées sur les zones B2 et C.

Une refonte du zonage pourrait avoir lieu dans les prochaines années et permettrait notamment à certaines communes d'être réintégrées dans ces dispositifs.

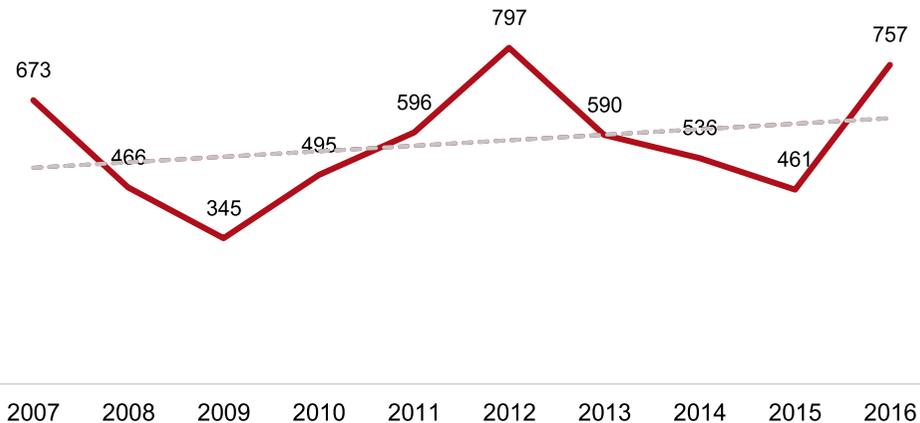
UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE

La production de logements a rapidement repris après la crise de l'immobilier de 2009, avec une **forte hausse jusqu'en 2012**. Après un nouveau ralentissement, la production **repart à la hausse en 2015**. Ainsi, **572 logements** ont été produits en moyenne **par an sur les 10 dernières années**, ce qui répond globalement aux besoins estimés à 583 logements par an par la DREAL en 2018.

Cette **production se répartit essentiellement entre** :

- L'ancienne commune d'**Olonne-sur-Mer**, qui concentre plus d'un tiers de la production de logements ;
- Le reste du **territoire littoral**, avec près de la moitié des constructions neuves réparties entre les anciennes communes de **Château-d'Olonne et des Sables-d'Olonne**.

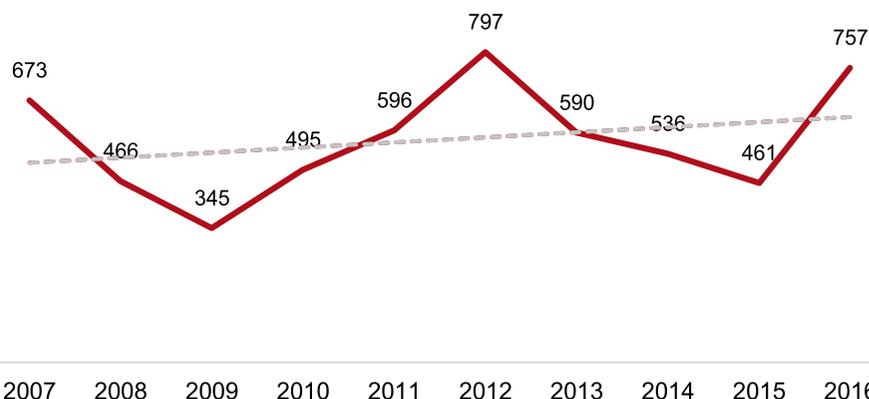
Nombre de logements commencés chaque année aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007 - 2016

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE

Nombre de logements commencés chaque année aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007 - 2016

De plus, au vu des permis de construire autorisés au cours des 5 dernières années, plusieurs tendances se profilent :

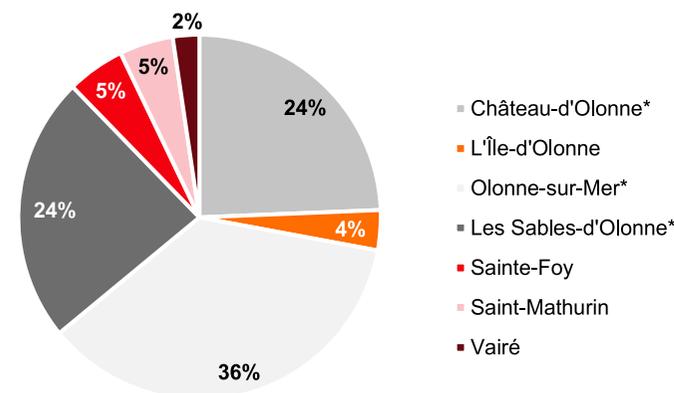
- **Très peu de constructions neuves se destinent à devenir immédiatement des résidences secondaires** (seuls 4% des logements commencés entre 2011 et 2016 sur les communes littorales). Ce chiffre corrobore l'analyse des professionnels de l'immobilier : le marché du secondaire est largement alimenté par le parc ancien ;
- **Le rétro-littoral enregistre un rythme de construction soutenu**, avec 35% des permis de l'agglomération autorisés entre 2011 et 2015, sur 4 communes qui regroupent 14% du parc de résidences principales ;

La production de logements a rapidement repris après la crise de l'immobilier de 2009, avec une **forte hausse jusqu'en 2012**. Après un nouveau ralentissement, la production **repart à la hausse en 2015**. Ainsi, **572 logements** ont été produits en moyenne **par an sur les 10 dernières années**, ce qui répond globalement aux besoins estimés à 583 logements par an par la DREAL en 2018.

Cette **production se répartit essentiellement entre** :

- L'ancienne commune d'**Olonne-sur-Mer**, qui concentre plus d'un tiers de la production de logements ;
- Le reste du **territoire littoral**, avec près de la moitié des constructions neuves réparties entre les anciennes communes de **Château-d'Olonne et des Sables-d'Olonne**.

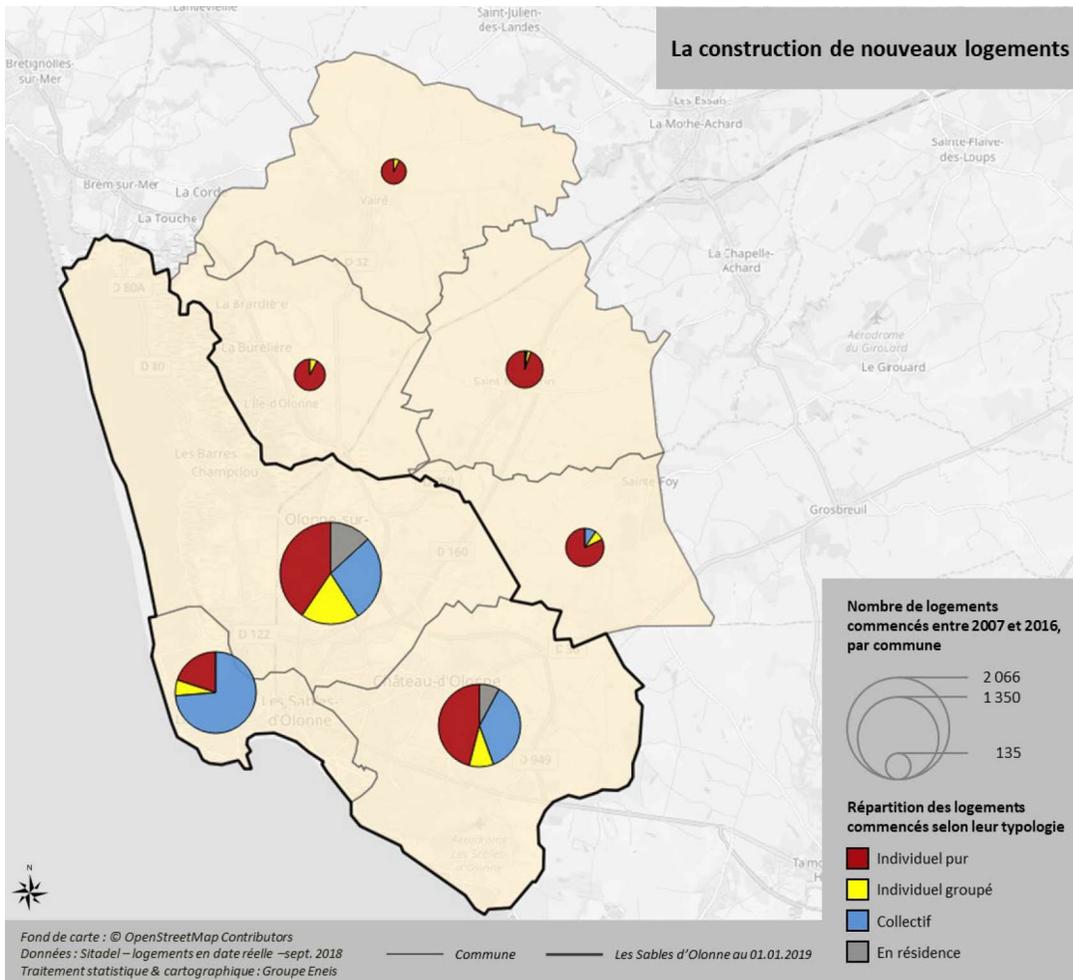
Part de la production de logements dans chaque commune des Sables-d'Olonne Agglomération de 2007 à 2016



Source : Sit@del 2007-2016

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

DES TYPOLOGIES TRÈS VARIABLES SELON LES COMMUNES



La typologie des logements commencés entre 2007 et 2016 est très variable selon les communes. Les **logements individuels purs** représentent la quasi-totalité des logements commencés sur les **communes rétro-littorales**.

En revanche, le **littoral** enregistre une part importante de logements commencés **en collectif**, et particulièrement l'ancienne commune des Sables-d'Olonne (près des trois quarts des logements commencés).

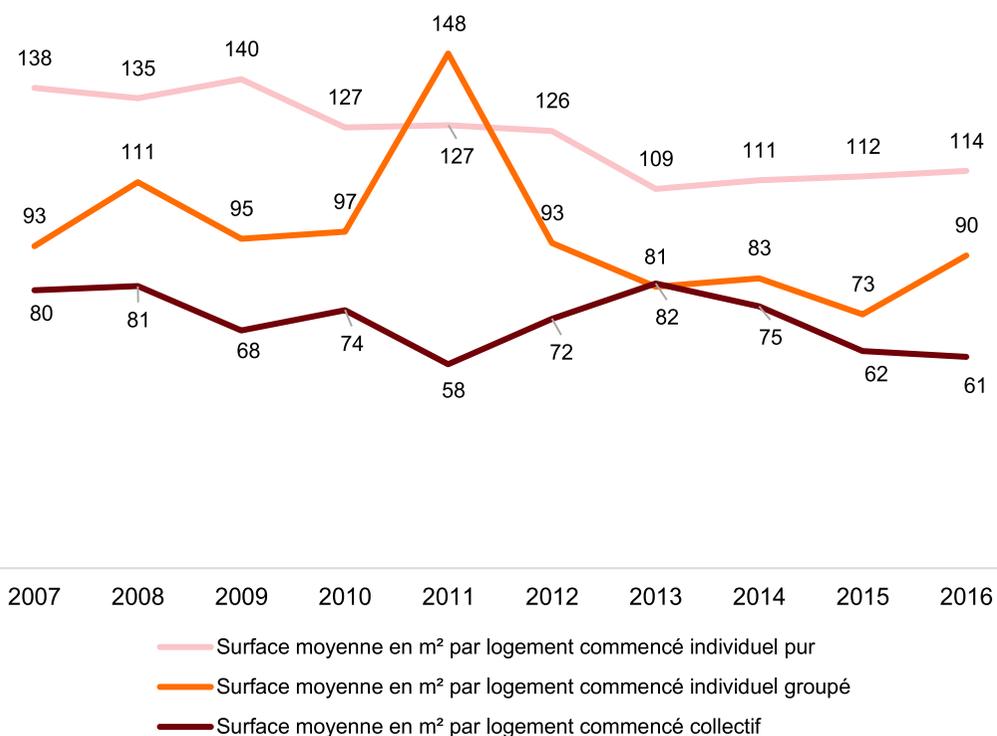


Individuel pur / groupé et collectif

- **Individuel pur** : logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.
- **Individuel groupé** : ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
- **Collectif** : autre, par exclusion logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
- **Résidence** : résidences pour personnes âgées, jeunes travailleurs, de tourisme, etc.

UN ENJEU DE MAÎTRISE DE LA PRODUCTION NEUVE ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface moyenne des logements commencés entre 2007 et 2016
aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007-2016

Au cours de ces dernières années, on note une **tendance à la baisse de la surface consommée par logement individuel pur**. Ce phénomène peut s'expliquer par deux facteurs concomitants, soulignés lors des entretiens avec les différentes communes :

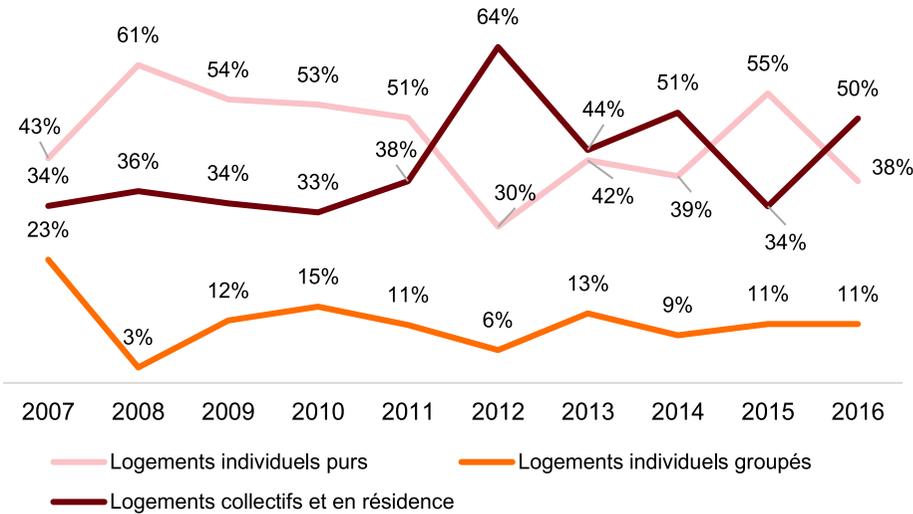
- Une **rareté du foncier** sur certaines communes et la nécessité de construire en dents creuses sur des parcelles plus petites ;
- Une volonté croissante des ménages se s'installer sur des parcelles plus petites, **plus accessibles** financièrement et requérant moins d'entretien.

Ces deux éléments se traduisent également par une augmentation des **divisions parcellaires**, particulièrement sur les **communes rétro-littorales**. Ce phénomène s'observe également sur la ville-centre et devrait s'accroître dans les années à venir.

Ainsi, sur les communes de Vairé, Saint-Mathurin et Sainte-Foy, la surface moyenne des maisons commencées en individuel pur est comprise entre 101 et 110 m², contre 123 m² en moyenne sur les communes littorales.

UN ENJEU DE MAÎTRISE DE LA PRODUCTION NEUVE ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Répartition des logements commencés aux Sables-d'Olonne Agglomération (en % du total des logements commencés)



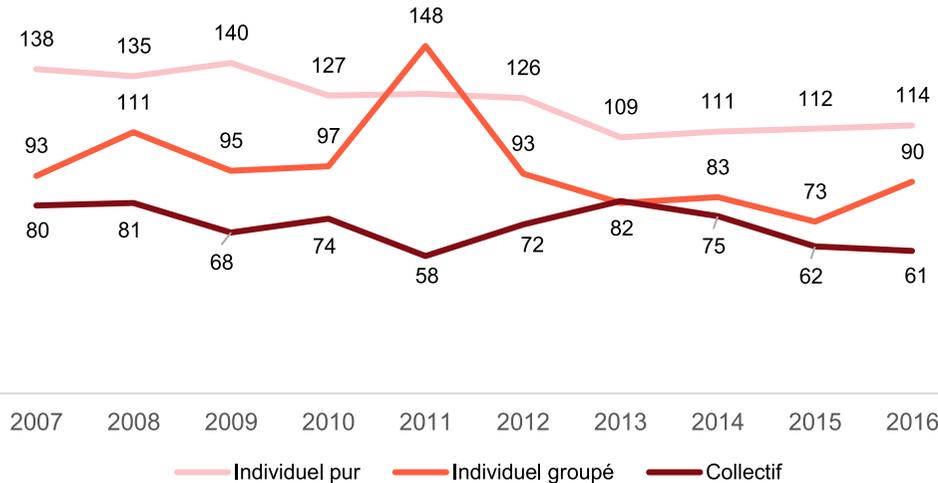
Source : Sit@del 2007-2016

A l'échelle du territoire, la **part de logements individuels purs a globalement diminué depuis 2007**, ainsi que la surface moyenne de ces logements, qui semble néanmoins s'être stabilisée depuis 2013.

La **surface moyenne des logements commencés en collectif a diminué** tandis que leur part a eu tendance à augmenter, ce qui interroge sur la **production de grandes typologies en collectif et en résidence**.

Lors des entretiens, les communes rétro-littorales ont par ailleurs souligné **une pression importante sur le logement locatif en T4**.

Surface moyenne en m² des logements commencés aux Sables-d'Olonne Agglomération



Source : Sit@del 2007-2016

LA DIVISION PARCELLAIRE, UN PHÉNOMÈNE QUI MODIFIE LA TRAME URBAINE

Rappel des évolutions réglementaires

La Loi ALUR modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, et supprime de ce fait le Coefficient d'occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles ayant trait aux formes urbaines, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

La suppression du COS résulte d'un constat selon lequel l'exigence d'une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles s'était révélée inefficace, en contribuant notamment à une surconsommation d'espace, sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation des secteurs concernés. Par ailleurs, ces outils apparaissent peu compatibles avec les objectifs de mixité sociale.

Conséquence de l'abandon du COS et de la suppression de la règle imposant une surface minimale de terrain, on observe sur les territoires les plus tendus, un phénomène important de divisions parcellaires difficilement maîtrisable par les communes en l'absence d'outils d'urbanisme réglementaire forts. Si la densification des zones urbanisées doit être recherchée, l'enjeu est de pouvoir l'appréhender dans le cadre d'un projet urbain global. En effet, les conséquences de la division parcellaire non maîtrisée sont diverses :

- Rythme de développement urbain non maîtrisé ;
- Absence de qualité urbaine des nouvelles constructions ;
- Coûts financiers importants et difficilement anticipables : extension des réseaux, entretien des routes, etc.
- Difficulté à créer des liens sociaux avec une proximité mal organisée et une densité subie qui peut entraîner des conflits de voisinage.

Les réponses à apporter à ce phénomène dans le cadre du Plan local d'urbanisme sont limitées. L'intention de la loi ALUR étant d'assurer la densification des zones urbanisées à travers la suppression des COS, il est indispensable de pouvoir démontrer la difficulté de densifier certaines zones pour deux principales raisons : la présence de risques (inondations, feux de forêt, etc.) ou la préservation de la qualité paysagère et environnementale.

Il est par ailleurs possible de mieux contrôler la densification des zones urbanisées en travaillant sur les règles d'implantation : règles de distance vis-à-vis de l'espace public, règles d'accès direct à la voirie, règles relatives au stationnement etc. Ces outils ne peuvent cependant être utilisés que s'ils répondent à un véritable enjeu territorial : préservation des qualités environnementales et paysagères, prévention des risques, etc.



QUELLES ÉVOLUTIONS DU FONCIER ?

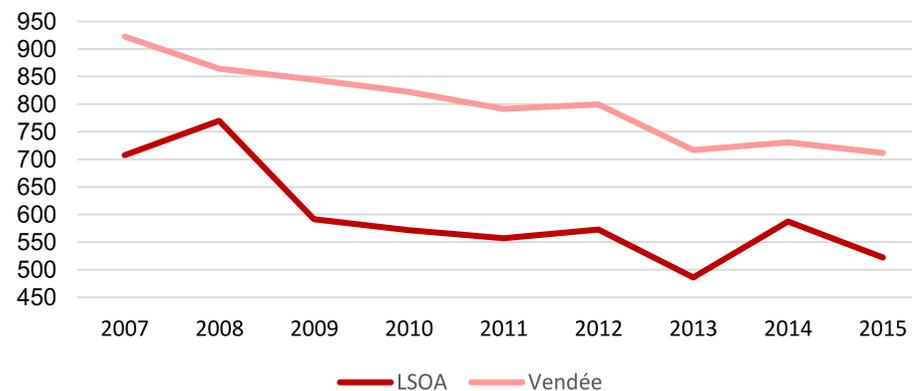
Les surfaces de terrains

On observe **une diminution globale de la surface moyenne** des terrains et des maisons entre 2007 et 2015.

Par ailleurs, si les terrains sont de plus petite superficie sur LSOA qu'à l'échelle de la Vendée, la surface moyenne d'une maison est plus importante sur LSOA.

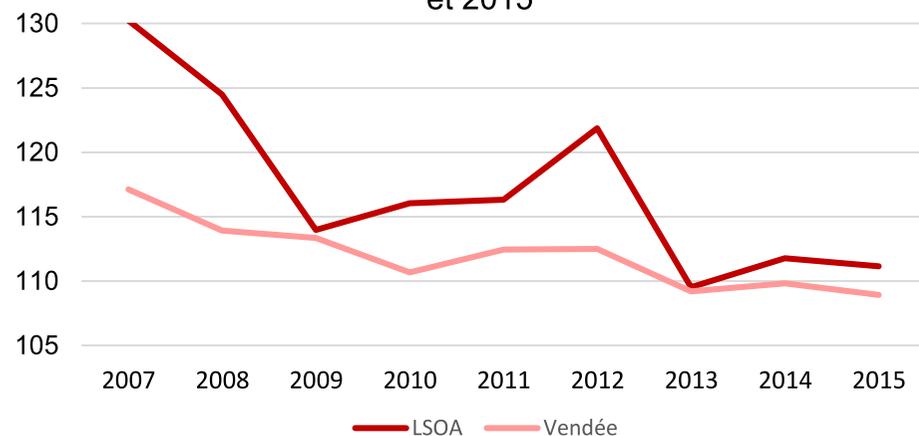
Ces dynamiques peuvent être reliées aux phénomènes de divisions parcellaires (cf. Focus), qui sont par ailleurs plus prégnants sur certaines communes que d'autres (les communes rétro-littorales, à l'exception de l'île d'Olonne) ou à la rareté du foncier ou encore à une accélération de la construction. Celle-ci se traduit par une plus grande prise en compte des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et donc des formes urbaines plus denses.

Superficie moyenne d'un terrain (en m²) entre 2007 et 2015



Source : EPTB (données DREAL)

Surface moyenne d'une maison (en m²) entre 2007 et 2015



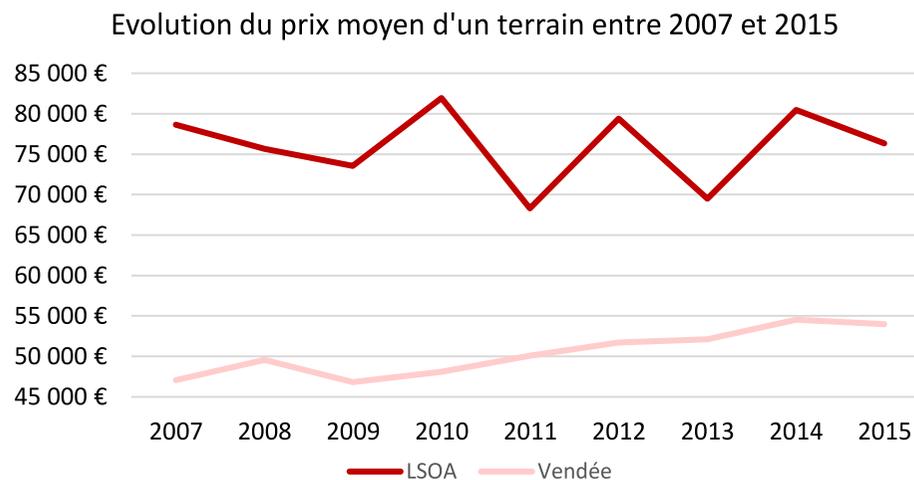
Source : EPTB (données DREAL)

QUELLES ÉVOLUTIONS DU FONCIER ?

Les prix du foncier

Le graphique ci-dessous traduit l'évolution du prix du foncier sur LSOA.

En termes de prix, ils sont fortement **plus élevés sur LSOA (76 305 euros en moyenne pour un terrain en 2015) qu'à l'échelle de la Vendée (54 003 euros en moyenne pour un terrain en 2015)**. Toutefois, l'évolution des prix des terrains ne s'accompagne pas sur LSOA d'une augmentation, avec une évolution en dents de scie, à l'inverse de la Vendée, où les prix des terrains ont augmenté linéairement entre 2009 et 2014 (avec une légère baisse en 2015).



Source : EPTB (données DREAL)

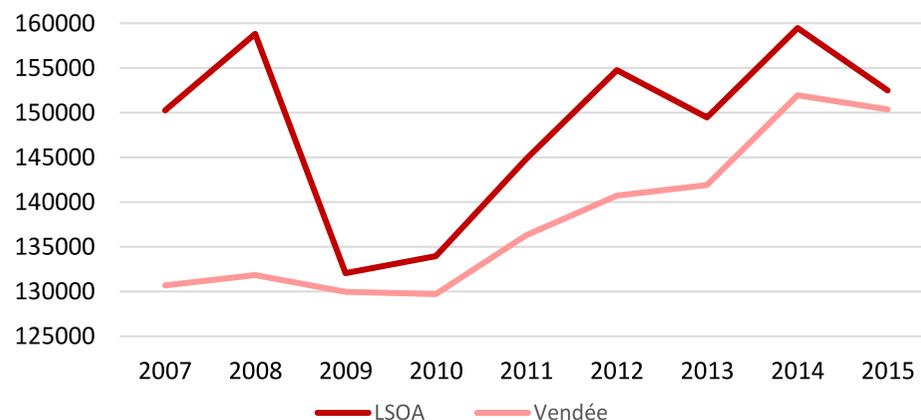
QUELLES ÉVOLUTIONS DU FONCIER ?

Les prix de l'immobilier

La fluctuation des prix de l'immobilier est marquée sur LSOA par une chute des prix après 2008, et un retour en 2015 aux niveaux de prix de 2007. En revanche, la baisse des prix est bien moins importante en 2009 sur la Vendée, et connaît une augmentation importante entre 2010 et 2014. Sur LSOA, cette évolution du prix moyen d'une maison peut s'expliquer par une évolution différenciée des prix du foncier entre les communes du territoire.

Si l'augmentation des prix est significative sur les Sables d'Olonne, elle est plus fluctuante et moins marquée sur les communes rétro-littorales.

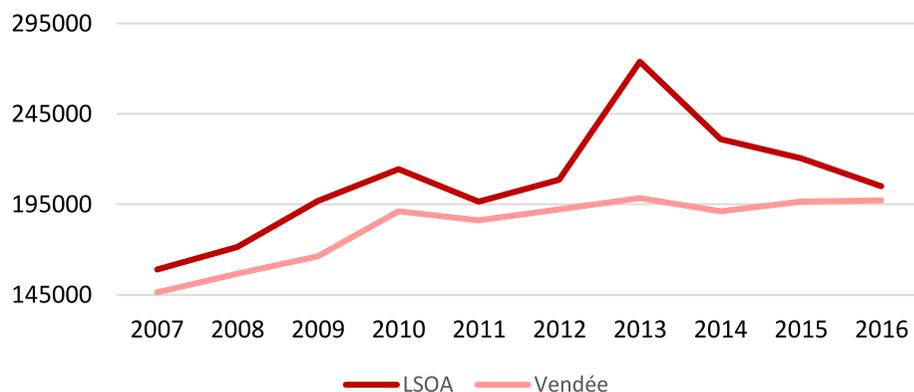
Evolution du prix moyen d'une maison entre 2007 et 2015



Source : EPTB (données DREAL)

DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Evolution du coût moyen d'un logement collectif vendu par les promoteurs entre 2007 et 2016

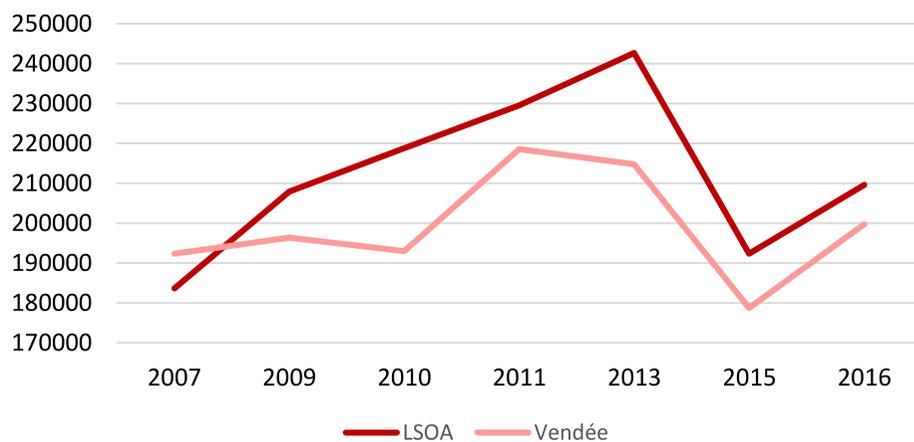


Source : EPTB (données DREAL)

Le prix moyen de vente d'un logement collectif se rapproche de celui d'un logement individuel, en lien avec la production d'opérations très haut de gamme en collectif sur les Sables d'Olonne. Par ailleurs, le coût des logements individuels a connu une baisse beaucoup plus significative en 2013 que celui des logements collectifs. Cela témoigne **d'une tension relativement importante sur le secteur des Sables d'Olonne, et d'un moindre impact de la crise immobilière que dans le reste du territoire.**

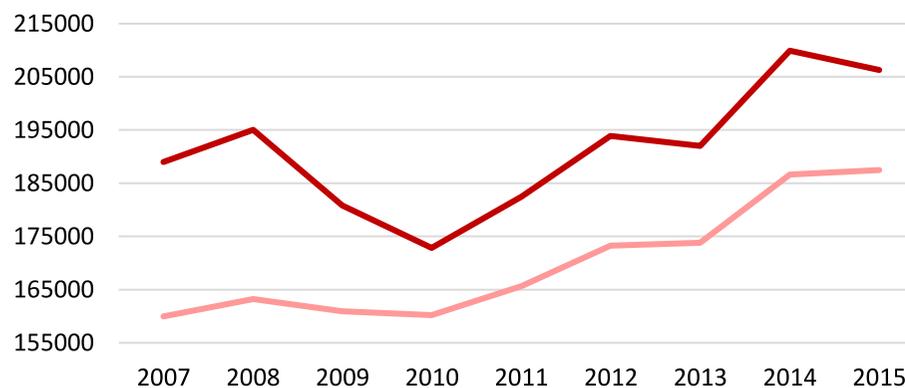
Par ailleurs, le coût global moyen de constructions neuves de particuliers ne connaît pas une évolution similaire à celle des logements vendus par les promoteurs, et est en forte hausse depuis 2010. Le coût d'une construction neuve de particuliers en 2015 est ainsi sensiblement équivalent à celui d'une construction vendue par un promoteur. **La construction relève alors plus d'un choix des ménages que d'une solution économique, sur le territoire.**

Evolution du coût moyen d'un logement individuel vendu par les promoteurs entre 2007 et 2016



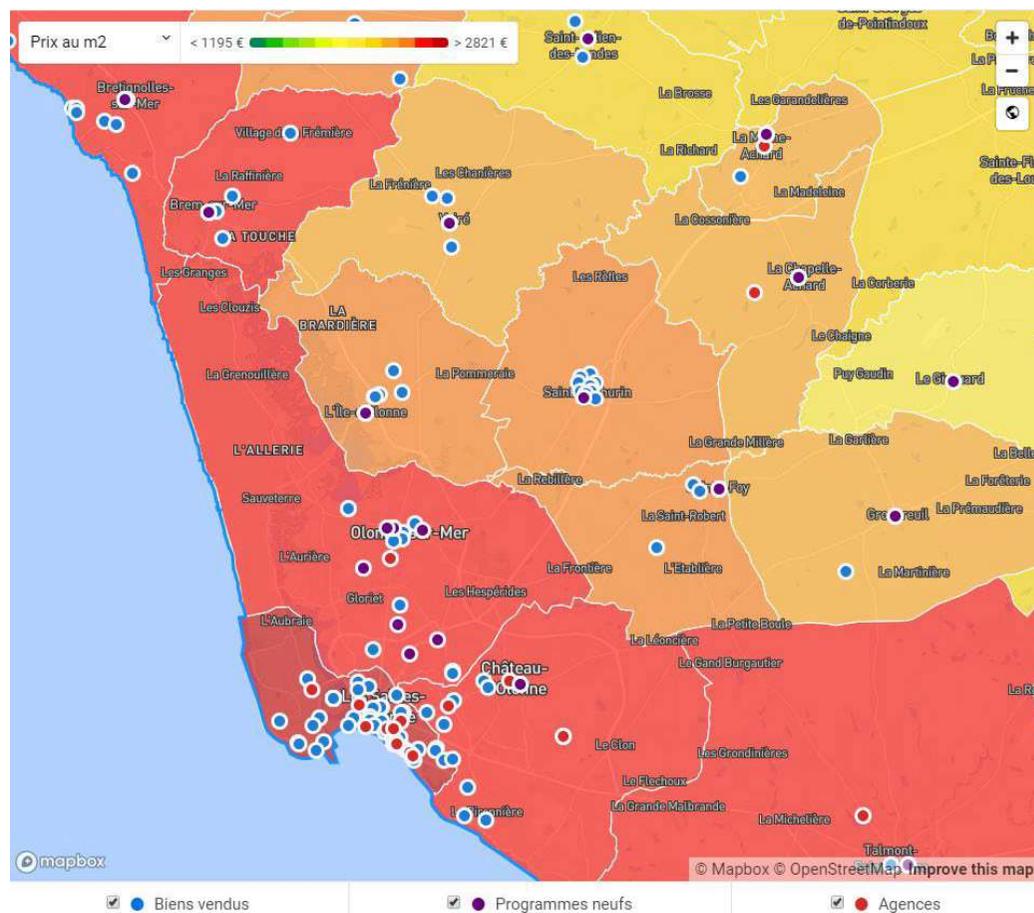
Source : EPTB (données DREAL)

Evolution du coût global moyen de constructions neuves de particuliers entre 2007 et 2015



Source : EPTB (données DREAL)

UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER À DEUX VITESSES



Source : Meilleursagents.com

Le prix moyen des biens à la vente varie sur le territoire entre 1 692 euros le m² en moyenne pour une maison et 2 424 euros le m² en moyenne pour un appartement (prix à Vairé) à 3 089 euros le m² en moyenne pour une maison et 3 868 euros le m² en moyenne pour un appartement (prix sur l'ancienne commune des Sables d'Olonne). Ces fourchettes de prix masquent encore des disparités par secteurs et types de produits, puisque des appartements très hauts de gamme peuvent se vendre 8 000 euros le m² sur la Chaume.

Ces écarts de prix illustrent les deux facettes du marché de l'immobilier sur le territoire.

Les biens à la vente dans des quartiers recherchés des Sables d'Olonne (La Chaume, le Président) ont un prix au m² très élevé, et sont acquis presque exclusivement par des personnes de l'extérieur du territoire, notamment des plus de 60 ans. Au-delà des prix, ces quartiers ne sont pas forcément attractifs pour les familles en raison d'une moindre proximité aux équipements et services structurants.

Dans les quartiers périphériques des Sables d'Olonne et sur les communes rétro-littoral, le marché immobilier est plus accessible pour les jeunes ménages et les familles. Ces localisations sont trop attractives auprès de ces typologies de ménages, qui acquièrent principalement des maisons et sont autant attirés par un moindre coût du foncier que la proximité d'équipements (écoles, piscine, gymnase etc.).

DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'analyse du potentiel d'accession des ménages sur LSOA qui suit traduit le rapport entre les revenus médians des ménages à l'échelle de LSOA et les prix de l'immobilier à l'accession observés sur chacune des communes. Il ne s'agit donc pas d'évaluer la capacité du territoire à répondre aux besoins des ménages extérieurs mais bien d'analyser la capacité du territoire communautaire à répondre aux besoins des ménages déjà présents sur son territoire.

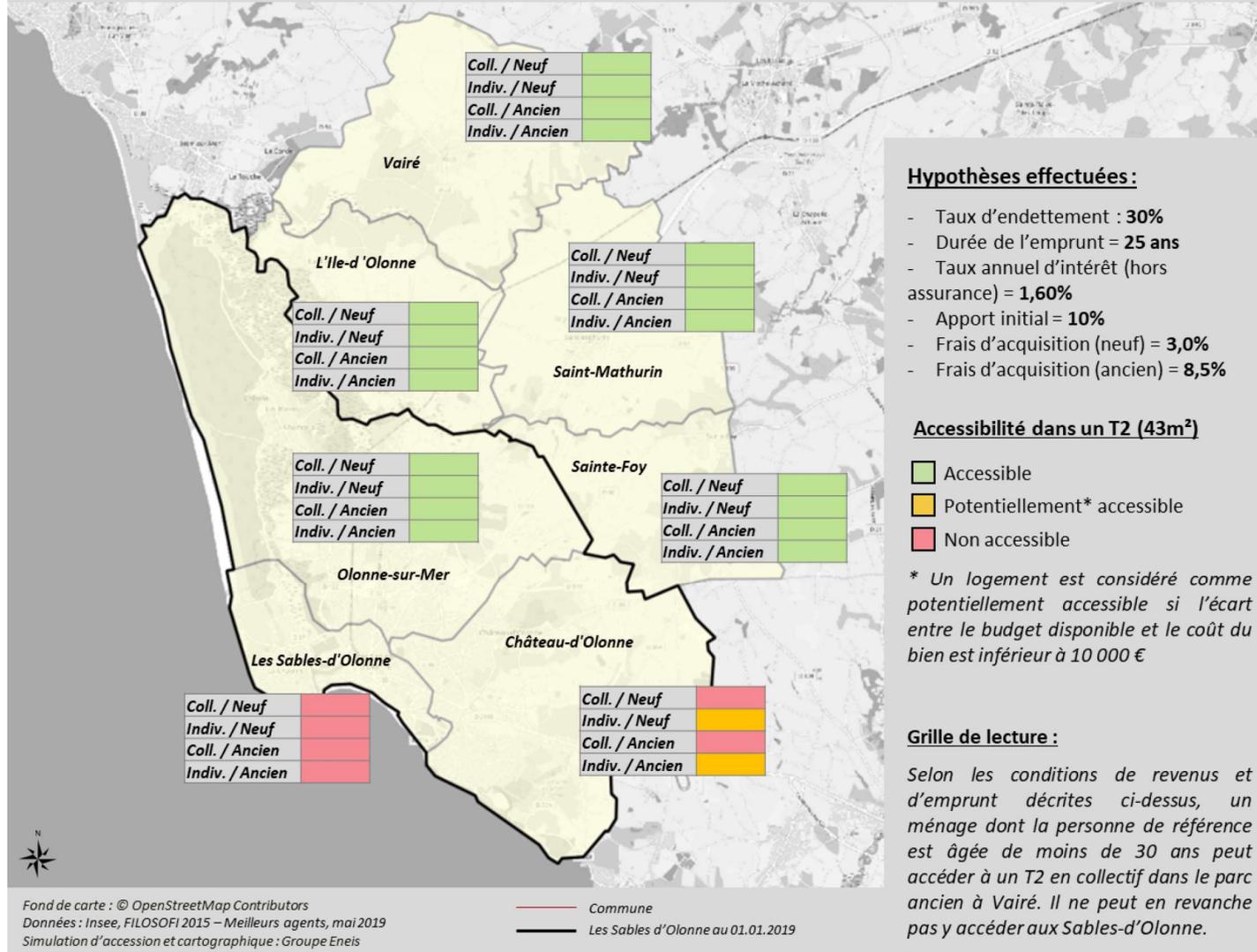
Les capacités d'accession à la propriété sur LSOA varient en fonction des communes, des typologies de logements ou du profil des ménages. Toutefois, au regard des cartographies établies à partir de simulations selon différents profils de ménages et critères de revenus, **les Sables d'Olonne apparaît comme la commune la moins accessible pour les ménages aux revenus médians.** Au sein des Sables d'Olonne, le secteur de **l'ancienne commune des Sables d'Olonne est très peu accessible pour les ménages aux revenus médians, toutes configurations de ménages et typologies de logements confondus.** Quelques segments immobiliers apparaissent également peu accessibles aux ménages aux revenus médians sur **l'ancienne commune du château d'Olonne : les logements collectifs, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.**

Toutefois, **les 4 communes rétro-littorales présentent un bon potentiel d'accession pour les ménages aux revenus médians, ainsi que le secteur de l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer.**

Cette analyse traduit la forte tension sur certains segments immobiliers, notamment sur une offre familiale très recherchée. Si elle met en exergue les difficultés du territoire à répondre aux besoins des ménages qui en sont issus et souhaitent s'y stabiliser, elle illustre également les disparités de potentiel d'accession à la propriété sur le territoire, et l'incidence du prix sur les parcours résidentiels des habitants, qui s'inscrivent sur le territoire comme des parcours géographiques, du littoral vers les communes rétro-littorales (voire au-delà pour les ménages les plus précaires).

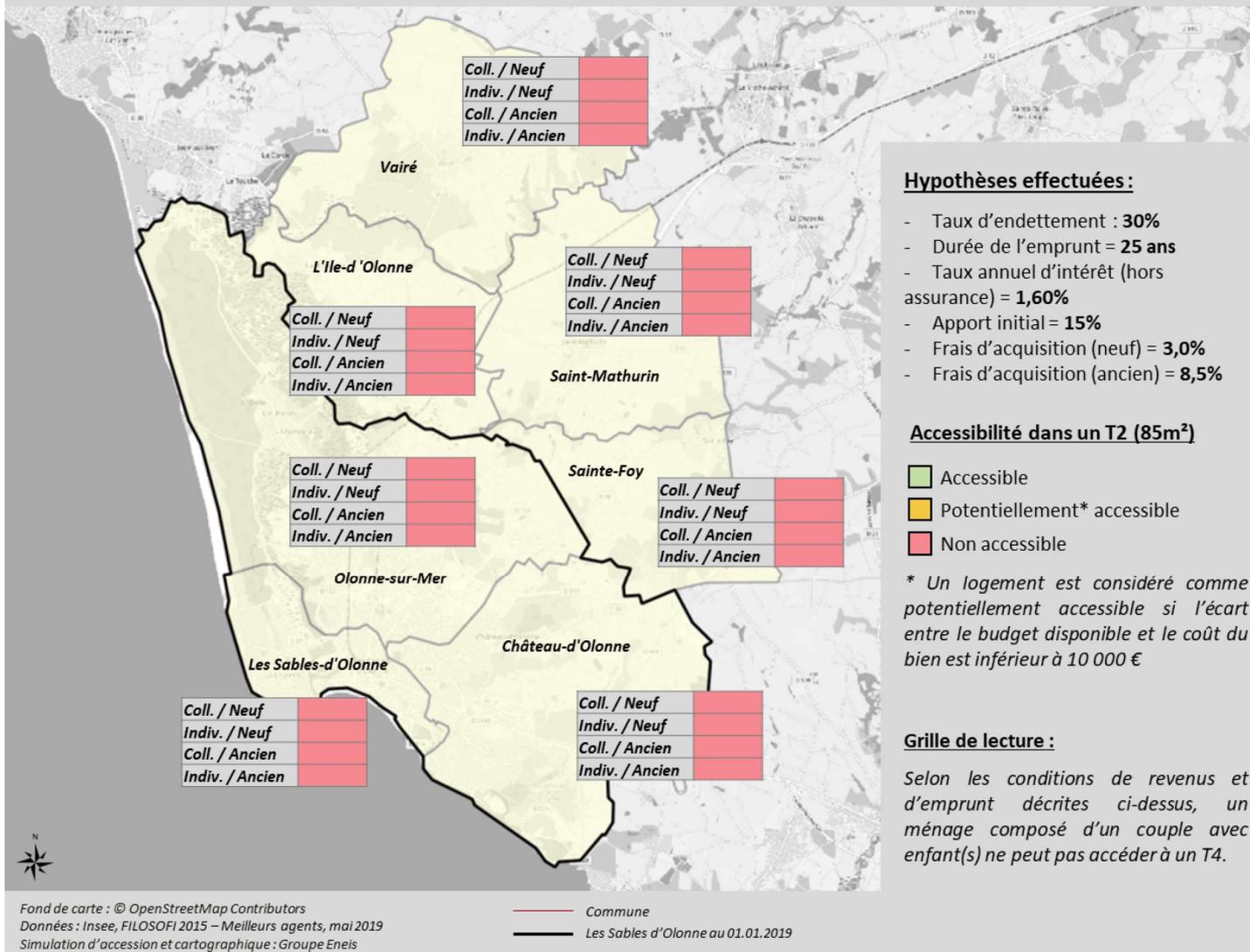
DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Capacité d'accès dans un T2 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans (calculs effectués pour les ménages du 5^{ème} décile de chaque commune)



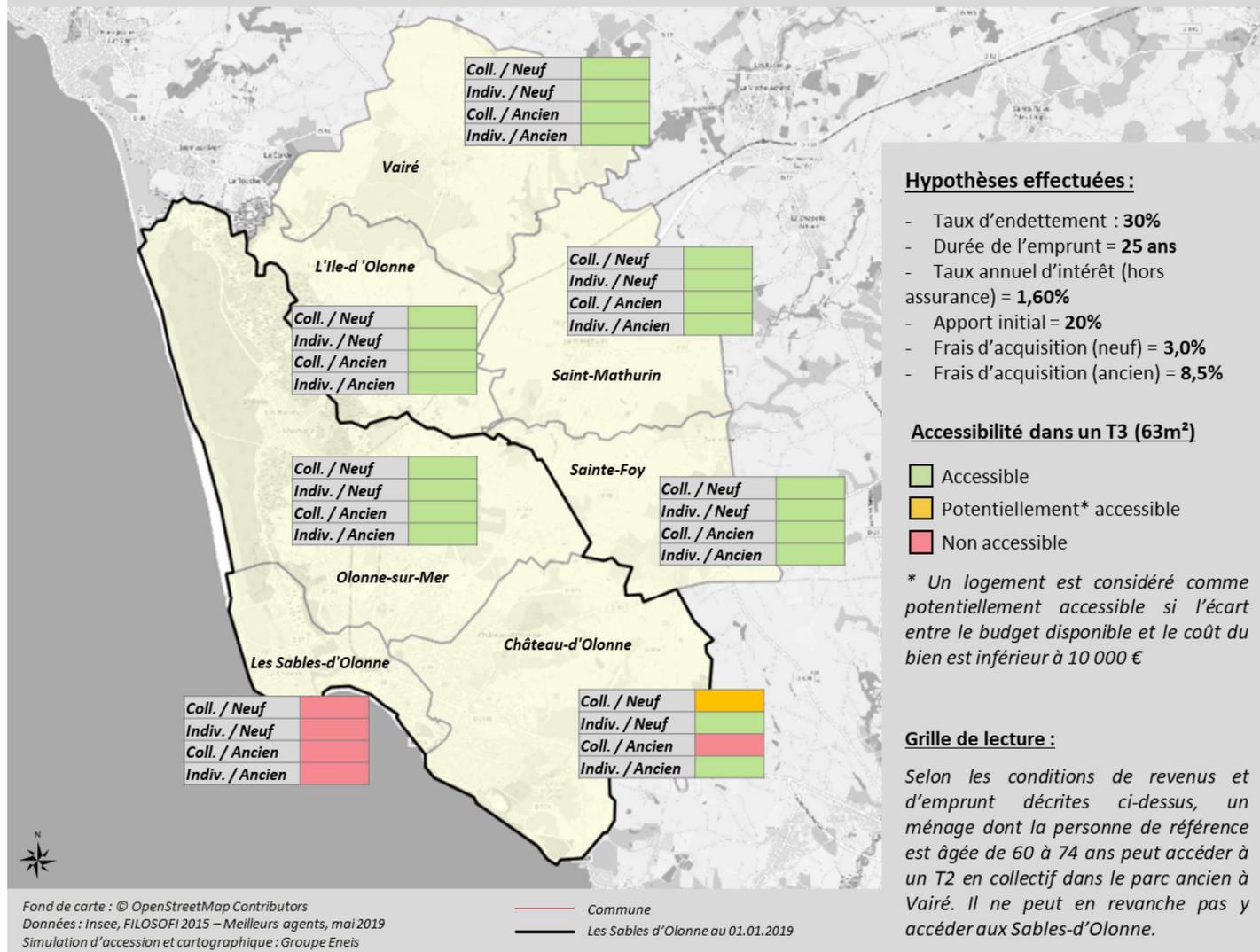
DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Capacité d'accès dans un T4 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages composés d'un couple avec enfant(s) (calculs effectués pour les ménages du 5^{ème} décile de chaque commune)



DES DIFFICULTÉS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Capacité d'accès dans un T3 du parc neuf ou ancien (bien individuel ou collectif) des ménages dont la personne de référence est âgée de 60-74 ans (calculs effectués pour les ménages du 5^{ème} décile de chaque commune)



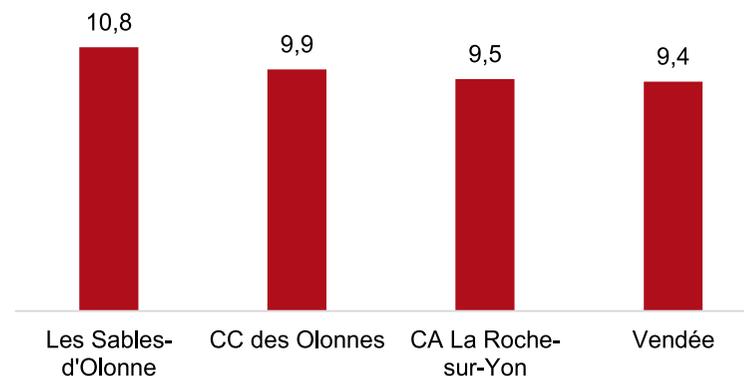
UNE TENSION OBSERVÉE SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif privé se caractérise par des **loyers légèrement plus élevés sur la CC des Olonnes**, ancienne communauté de communes regroupant les 3 communes littorales, qu'à l'échelle de la Vendée (9,9 €/m² contre 9,4 €/m²). Les loyers sont plus chers sur le littoral, et particulièrement sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne (9 €/m² à Olonne-sur-Mer et 9,7 €/m² au Château-d'Olonne).

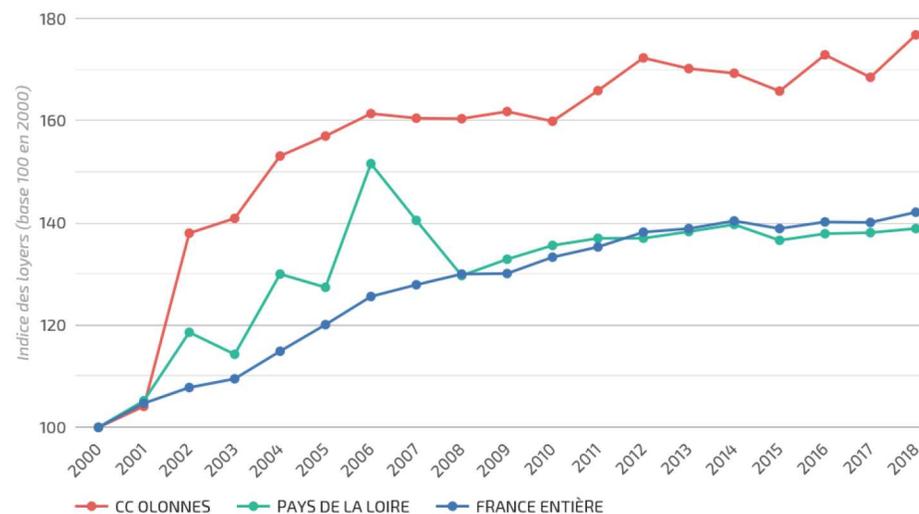
Le marché se caractérise également par une tendance haussière plus importante qu'à l'échelle régionale ou nationale. Cette tension du marché locatif sur les communes littorales est notamment à mettre en lien avec la vocation touristique du territoire et l'attrait de la location saisonnière en rapport avec une mise en location avec un bail classique de 3 ans.

La durée moyenne d'occupation des logements sur l'ancienne CC des Olonnes est de 34,8 mois, soit un peu moins de 3 ans, donc relativement peu importante (33,2 à Olonne-sur-Mer et au Château-d'Olonne). Cette donnée peut soit traduire une forte mobilité au sein du parc locatif privé, du fait de changements de configurations familiales notamment, soit un passage par le locatif privé comme tremplin vers l'accession à la propriété pour les jeunes actifs. Au vu des caractéristiques du parc de logements sur l'agglomération, avec un marché locatif privé peu développé, il semble que ce secteur soit **une étape vers l'accession à la propriété.**

Niveau des loyers de marché en 2018 (en €/m²)



Indice des loyers (base 100 en 2000)



Source : CLAMEUR 2019

NB : Ces analyses seront approfondies grâce à l'étude menée par l'ADILE sur les loyers dans le parc privé

A RETENIR

- Un **développement dynamique de l'offre** avec 572 logements produits par an en moyenne sur LSOA depuis 10 ans, mais qu'il est difficile de maîtriser sur certaines communes en l'absence d'outils d'urbanisme forts permettant de contrôler les divisions parcellaires ;
- Un marché de l'immobilier dynamique, en lien avec l'attractivité résidentielle du territoire, qui doit toutefois prendre en compte les enjeux de préservation du cadre de vie du territoire ;
- **Une part importante de logements individuels, et notamment individuels purs sur les communes rétro-littorales.** Cela pose la question du développement d'une offre neuve qui permette de satisfaire à la fois l'impératif de maîtrise de la consommation foncière tout en tenant compte de considérations d'unité et de cohérence paysagère ;
- **Un coût du foncier très élevé sur LSOA** comparativement aux prix observés en Vendée, qui interroge la capacité à produire du logement abordable pour l'ensemble des ménages du territoire. Des différences importantes doivent néanmoins être soulignées entre les Sables d'Olonne et les communes rétro-littorales ;
- **Un marché immobilier difficilement accessible pour les ménages de LSOA** qui appelle au développement de produits intermédiaires. Le marché est notamment difficile d'accès pour les familles qui sont gages de dynamisme et de renouvellement de population pour les communes.



L'analyse des besoins des publics spécifiques constitue un axe du diagnostic PLH à ne pas négliger. En effet, le PLH a vocation à définir une réponse résidentielle à l'ensemble des ménages de son territoire et certains publics appellent des solutions spécifiques compte-tenu de leurs fragilités et/ou de leur situation particulière (saisonnalité, mobilité professionnelle...) : les jeunes aux revenus souvent limités et à la recherche de petites typologies, les seniors et les personnes en perte d'autonomie qui recherchent un logement adapté, les personnes les plus précaires pour lesquelles l'offre locative très sociale est indispensable, les saisonniers, problématique importante sur ce territoire touristique, et enfin les gens du voyage, et notamment les ménages sédentarisés.

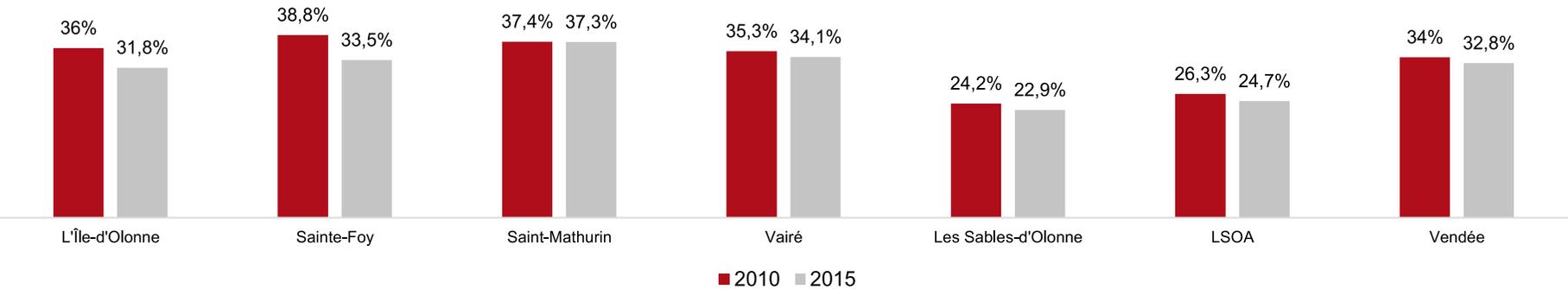
6 / Publics spécifiques



LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES JEUNES À PRENDRE EN COMPTE

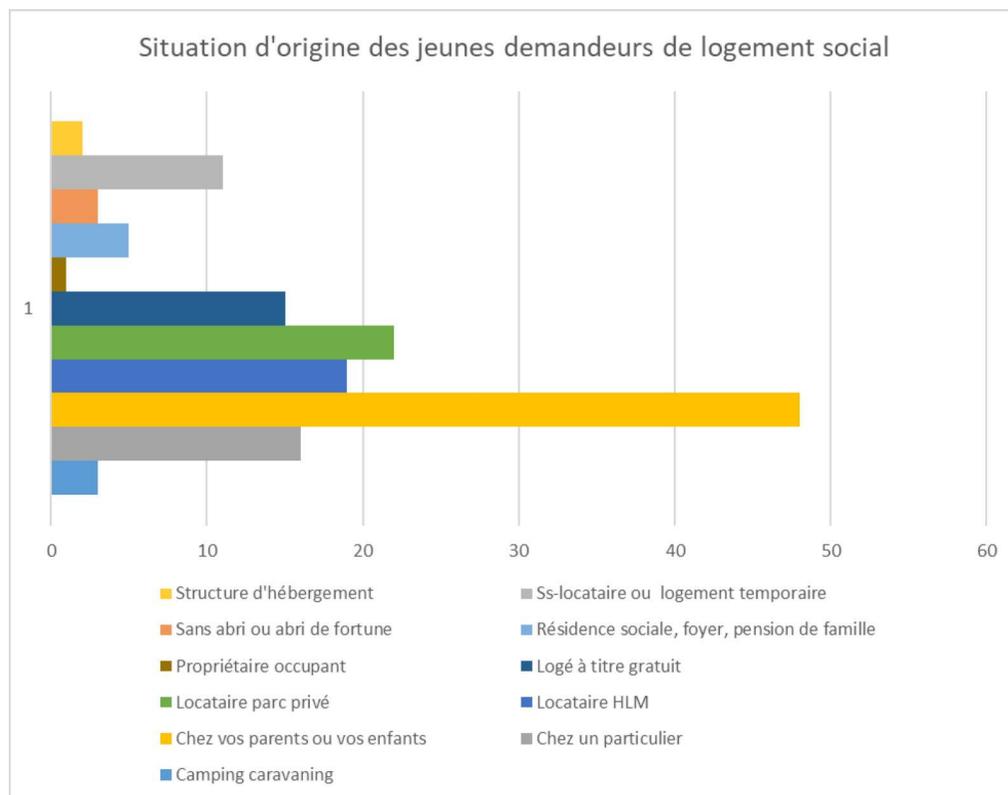
Le territoire **rétro-littoral** demeure **relativement jeune**, avec une part de moins de 30 ans supérieure à 30% en 2015 et proche de la moyenne départementale (jusqu'à 37,3% à Saint-Mathurin). La part de jeunes est en revanche **nettement moins élevée sur la commune littorale des Sables-d'Olonne** (22,9% de la population était âgée de moins de 30 ans en 2015 selon les données INSEE). Si la part de moins de 30 ans a diminué de 1,6 points entre 2010 et 2015 à l'échelle de l'agglomération, elle est **en plus net recul sur les communes de L'Île-d'Olonne et Sainte-Foy** (respectivement -4,2 points et -5,3 points).

Evolution de la part de population de moins de 30 ans entre 2010 et 2015



Source : INSEE 2010 et 2015

LES BESOINS SPÉCIFIQUES DES JEUNES À PRENDRE EN COMPTE



Source : Etude DDCS 2018, Offre et accès au logement des jeunes

On constate un enjeu de **précarité relativement important** concernant les jeunes du territoire : seuls un tiers (29,1%) des jeunes actifs ont un emploi stable, les autres sont apprentis, ont un emploi précaire ou sont au chômage (source : étude DDCS 2018). En parallèle, **l'offre de logements accompagnés reste peu développée pour ces publics** : on recense une résidence sociale pour les jeunes de 58 logements sur le territoire (FJT à Château-d'Olonne) et 3 logements en intermédiation locative.

Il s'agit alors d'accompagner le **développement d'une offre adaptée** à la situation précaire et instable d'une partie des jeunes du territoire (structures d'hébergement, logements intergénérationnels, petites typologies, offre dans les bassins d'emplois plus porteurs pour les jeunes), d'assurer une **adéquation entre le coût du logement et les moyens des jeunes** (renforcer la production en PLAI), mais aussi **améliorer la mobilité emploi-logement** sur le territoire.

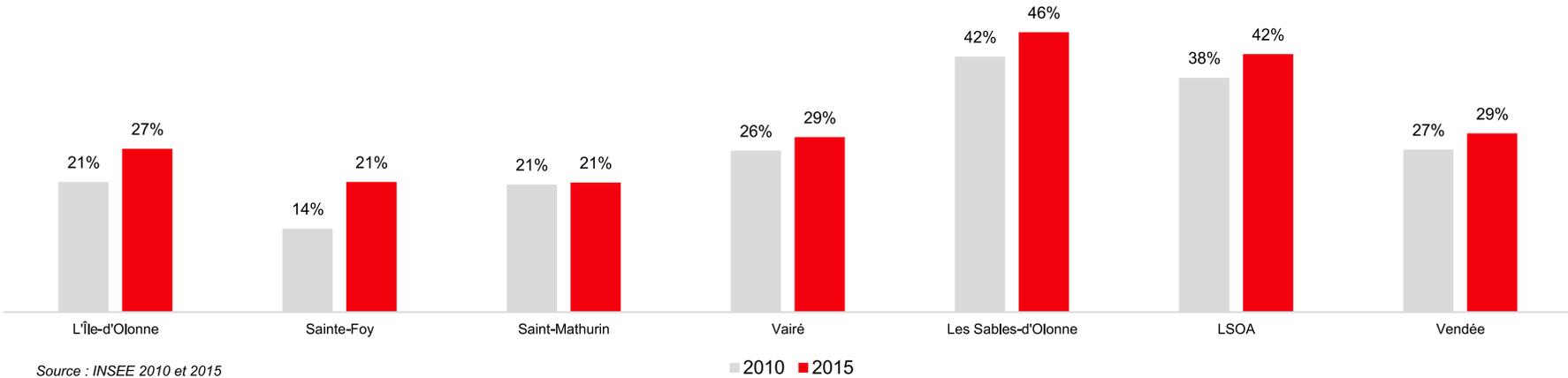
Par ailleurs, le développement d'une offre de formation sur le territoire implique **l'arrivée prochaine de nombreux étudiants**, principalement à la recherche d'un petit logement à bas coût, pour une durée définie sur la ville-centre des Sables d'Olonne. Il s'agira alors **de prendre en compte ce besoin en logements d'une nouvelle catégorie d'habitants, et éventuellement de penser des offres en logements aux publics spécifiques en lien avec les spécificités de besoins des étudiants** (développer une offre pour étudiants et saisonniers durant l'été par exemple).

LES SÉNIORS : UNE FORTE DISPARITÉ DE PROFILS

Les **séniors sont surreprésentés** dans la population de LSOA (42% de la population âgée de plus de 60 ans en 2015, et 16,4% de plus de 75 ans, contre 29% de plus de 60 ans en Vendée). Ce chiffre élevé est lié à la **forte attractivité du littoral et du cadre de vie auprès des séniors**, qui représentent près de la moitié de la population de la commune des Sables-d’Olonne (46% de la population âgée de plus de 60 ans). Par ailleurs, **cette classe d’âge est en augmentation notable sur le territoire**, avec un **vieillessement marqué de la population** (+4 points sur l’agglomération entre 2010 et 2015, +2 points sur le département). Excepté la commune de Saint-Mathurin, toutes les communes ont en effet vu la part des plus de 60 ans progresser de plus de 3 points entre 2010 et 2015.

Pour autant ce public spécifique recouvre diverses réalités. En effet, **le territoire polarise un accueil de séniors aux profils très différents**. D’un côté, les néo-arrivants, retraités attirés par le cadre de vie, la proximité du littoral et un habitat individuel qualitatif. Ils ont généralement un fort pouvoir d’achat et les moyens d’une adaptation de leur logement au vieillissement. Les communes rétro-littorales constatent fréquemment l’installation de ménages d’une soixantaine d’années, non originaires du territoire, qui repartent 10 à 15 ans plus tard, avant la perte d’autonomie. D’un autre, certains habitants de longue date des communes de l’agglomération, qui n’ont pas forcément les moyens voire l’envie d’engager des travaux ou de déménager. **Il y a donc une vigilance particulière sur la fragilité économique d’une partie des personnes âgées de LSOA, susceptible par ailleurs de connaître des phénomènes d’isolement.**

Evolution de la part de la population de plus de 60 ans entre 2010 et 2015



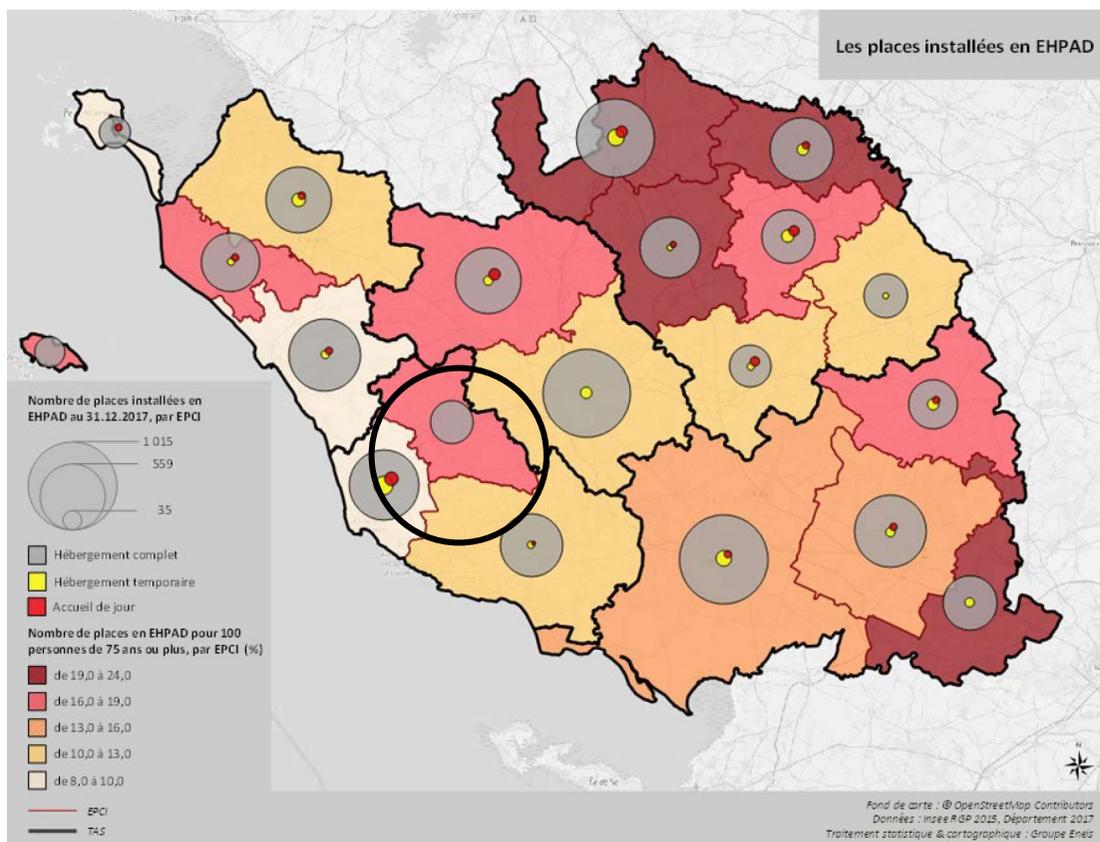
LA PERTE D'AUTONOMIE SUR LE TERRITOIRE : UNE OFFRE DÉVELOPPÉE MAIS RELATIVEMENT CONCENTRÉE

Les personnes ayant des **besoins spécifiques liés à la perte d'autonomie** (personnes âgées et personnes en situation de handicap) peuvent trouver sur le territoire des **solutions diverses**, allant du service à domicile à l'hébergement. On recense 4 résidences autonomie (3 aux Sables-d'Olonne, 1 à Sainte-Foy), 4 EHPAD aux Sables-d'Olonne et 1 à Vairé, ainsi que 3 logements sociaux en maintien à domicile à Sainte-Foy et 6 aux Sables-d'Olonne (ancienne commune d'Olonne-sur-Mer). A l'échelle de l'agglomération, le nombre de structures d'accueil de jour et d'hébergement temporaire est ainsi **plus important que sur les autres territoires vendéens**.

L'offre en résidence autonomie, MARPA (Sainte-Foy) ou logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie est relativement **bien développée sur le territoire, et notamment sur les communes rétro-littorales**. Il y a toutefois un réel enjeu **d'accessibilité financière** des EHPAD sur le territoire : l'offre en EHPAD **se concentre sur la commune-centre**, et présente une large gamme de prix, du simple au double, de 1800 euros à 3600 euros par mois.

Les structures d'accueil pour adultes handicapés se situent, quant à elles, **exclusivement sur la commune des Sables-d'Olonne** (cf. tableau page suivante).

De fait, si les réponses à la perte d'autonomie sont diverses sur le territoire, certains habitants peuvent faire face à des difficultés d'accès à une de ces solutions, au vu du prix élevé des maisons de retraite ou du temps long d'attente pour y accéder, et de l'enjeu d'adaptation des logements **au vieillissement**, avec des aides existantes mais qui **peinent à toucher les publics âgés**, réticents à demander de l'aide et en difficulté face à la lourdeur des dossiers.



LA PERTE D'AUTONOMIE SUR LE TERRITOIRE : UNE OFFRE DÉVELOPPÉE MAIS RELATIVEMENT CONCENTRÉE

Commune	Type d'établissement	Capacité d'accueil
Olonne-sur-Mer*	Institut médico-éducatif (IME)	37
	Lieu de vie	8
	Service d'Accompagnement à la vie sociale (SAVS)	15
	Foyer d'Accueil Médicalisé (F.A.M)	12
	Foyer de vie pour Adultes Handicapés	34
Château-d'Olonne*	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	10
	Foyer de vie (2)	31
	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	20

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

En parallèle du développement de l'offre, il apparaît nécessaire de renforcer le soutien à domicile des personnes en situation de handicap, tout comme celui des personnes âgées, **au plus près de leur lieu de vie**. Ainsi, les situations de perte d'autonomie, parfois doublées de précarité, soulèvent **différents enjeux en termes de politique de l'habitat** :

- Le **développement d'une offre dédiée, médicalisée ou non**, qu'il s'agirait de **calibrer au regard des besoins sur le territoire, et du vieillissement de la population** ;
- Le **développement de nouveaux modes d'habiter**, tels que des colocations intergénérationnelles ;
- Un enjeu **d'adaptation et de réinvestissement du parc existant**, avec des propriétaires occupants précaires qui n'en ont pas toujours la capacité, en particulier dans les communes rétro-littorales ;
- Un besoin **d'améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires**, qui ne sont plus en capacité de demeurer dans leur logement (trop grand, trop isolé).

Commune	Type d'établissement	Capacité d'accueil	
Les Sables-d'Olonne*	Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (S.A.A.D)	ND	
	Résidence autonomie	92	
	EHPAD (4)	182	
	Service de Soins Infirmiers à Domicile (S.S.I.A.D)	184	
	Etablissement de Soins Longue Durée	ND	
	Résidence autonomie	90	
	S.A.A.D	ND	
	S.A.A.D	ND	
	Olonne-sur-Mer*	Service d'Accompagnement à la vie sociale (S.A.V.S)	15
		Résidence autonomie	24
Service Polyvalent Aide et Soins A Domicile (S.P.A.S.D)		ND	
S.A.A.D		ND	
Château-d'Olonne*	S.A.A.D	ND	
Vairé	EHPAD	46	
Sainte-Foy	Résidence autonomie	24	

Source : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

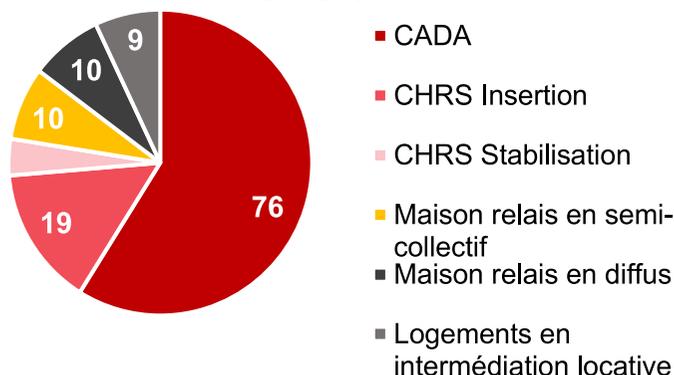
* Les communes ont fusionné au 1^{er} janvier 2019

LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ : UN BESOIN DE RENFORCER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

En matière d'hébergement, le territoire dispose de **227 places d'hébergement en CADA, maisons relais, logements relais, CHRS** (données du PAC, 2016). Le CADA est agréé pour 76 personnes, 19 places sont disponibles en CHRS Insertion (6 mois renouvelable), 5 en CHRS Stabilisation (1 mois renouvelable), **20 places en pension de famille**, dont 10 en semi-collectif (Maison Relais Bossis, pas de durée, bail classique) et 10 en diffus (logement adapté, pas de durée, bail classique). 9 logements adaptés sont proposés en intermédiation locative, pour une durée de 6 mois renouvelable. Les **dispositifs d'intermédiation locative** sont portés par **trois structures** sur le territoire (Habitat et humanisme, Soliha et l'APSH) et sont amenés à se développer.

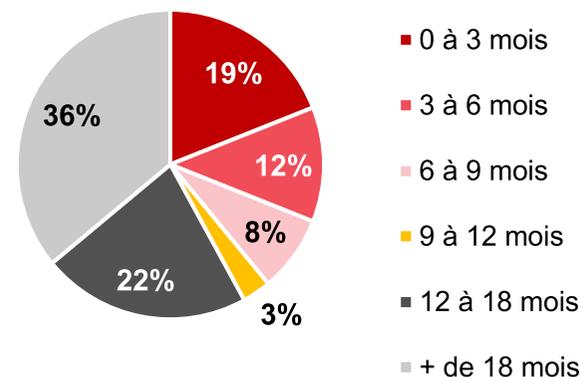
Malgré la diversité de l'offre, le **nombre de places en hébergement reste insuffisant**, et la **rotation dans les structures existantes est faible**. Au total, au 24 mai 2019, 67 personnes sont sur liste d'attente pour les dispositifs d'hébergement du territoire, pour 54 places d'hébergement. Ce constat est à mettre en lien avec **des possibilités de relogement encore trop restreintes pour ces publics et une forte tension sur le parc social**. La **hausse du prix du foncier sur le territoire** rend en effet difficile la production de logements très sociaux et de petites typologies, et freine également la mobilisation de logements dans le cadre de l'intermédiation locative.

Nombre de places disponibles par structure d'hébergement et logements adaptés sur le territoire



Source : SIAO 2019

Durées moyennes de séjour au sein des structures d'hébergement du territoire



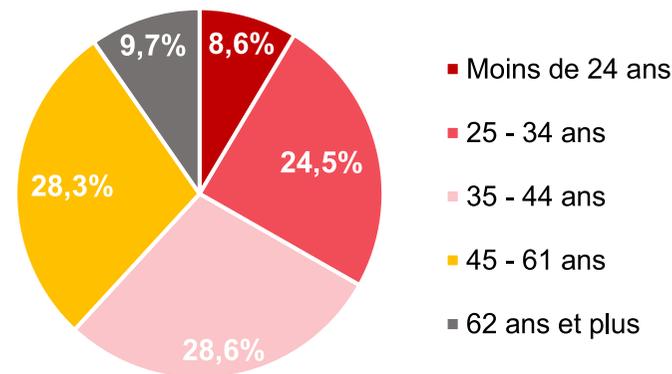
Source : SIAO 2019

LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ : UN BESOIN DE RENFORCER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

Le profil des ménages en demande d'une solution d'hébergement sur le territoire correspond pour une très large majorité à des hommes isolés. En effet, sur les 23 demandes en liste d'attente pour le CHRS insertion, 17 sont émises par des hommes isolés. C'est également le cas pour 10 des 15 demandes pour le CHRS Stabilisation et les 13 demandes en Maison relais. Cela peut impliquer un enjeu d'isolement de ces personnes précaires. Les profils des demandeurs d'un logement en intermédiation locative sont plus variés, et concernent ainsi une femme isolée, un couple et une femme avec enfants.

Par ailleurs, en matière d'âge, les personnes ayant été hébergées en 2018 au sein du CHRS Urgence ont en grande majorité entre 25 et 61 ans (219 personnes sur 269). En revanche, la part de personnes de moins de 24 ans (8,6% soit 23 personnes) et de plus de 62 ans (9,7% soit 26 personnes), n'est pas négligeable, et implique un enjeu d'accompagnement social pour ces profils très jeunes ou potentiellement en situation de perte d'autonomie. En effet, l'enjeu de la précarité est d'autant plus prégnant pour les moins de 25 ans qu'ils ne sont pas éligibles à de nombreuses aides de la CAF, ou au RSA. Par ailleurs, les presque 10% de personnes de plus de 62 ans hébergées impliquent des enjeux d'adaptation des centres d'hébergement à la perte d'autonomie.

Répartition par tranche d'âge des personnes hébergées en 2018 au sein du CHRS Urgence



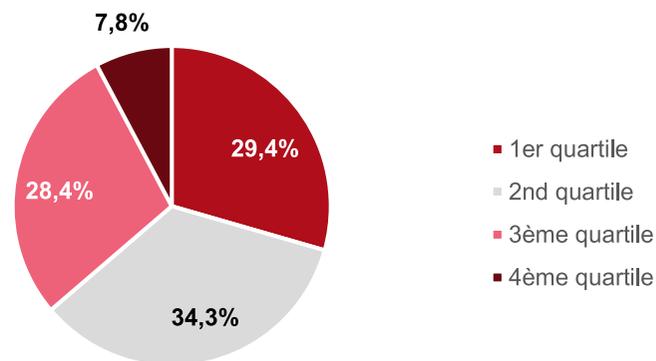
Source : SIAO 2019

LES PUBLICS PRIORITAIRES : UNE FILIÈRE D'ATTRIBUTION DE PLUS EN PLUS CIBLÉE

La filière d'attribution prioritaire est globalement performante sur l'agglomération, et **de plus en plus ciblée**. Différents indicateurs en témoignent :

- En 2018, **48% des attributions de logements locatifs sociaux concernent les publics prioritaires** (34% en Vendée) ;
- Parmi ces attributions aux publics prioritaires, **22,5% concernent les publics DALO** ;
- Les publics sortant de structure ne représentaient qu'une faible portion des ménages relogés au titre du contingent en 2017 (14%), un effort important est donc à souligner pour 2018 avec **22,5 % des ménages relogés au titre du contingent** ;
- Des relogements en petite typologie (T1/T2) qui représentent **25% des relogements contingent**, contre 20% en Vendée ;
- **39% des ménages relogés relevant du contingent** sont bénéficiaires de minimas sociaux ;
- **64% des logements** du contingent sont attribués à des ménages 1^{er} ou 2nd quartile.

Répartition des attributions contingent par quartile



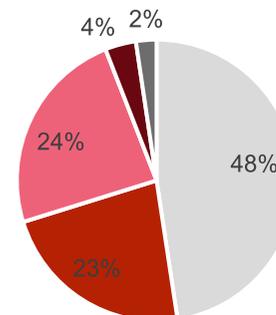
Source : Contingent préfectoral, LSOA

LES PUBLICS PRIORITAIRES : UNE FILIÈRE D'ATTRIBUTION DE PLUS EN PLUS CIBLÉE

Parmi les ménages relogés relevant du contingent en 2017, **89% résidaient déjà sur le territoire de l'EPCI**, 6% venaient de communes limitrophes et 5% d'autres communes du département.

Ces ménages ont été relogés en très grande majorité sur la **nouvelle commune des Sables-d'Olonne : 48% à Olonne-sur-Mer**, 23% au Château-d'Olonne et 24% sur l'ancienne commune des Sables-d'Olonne.

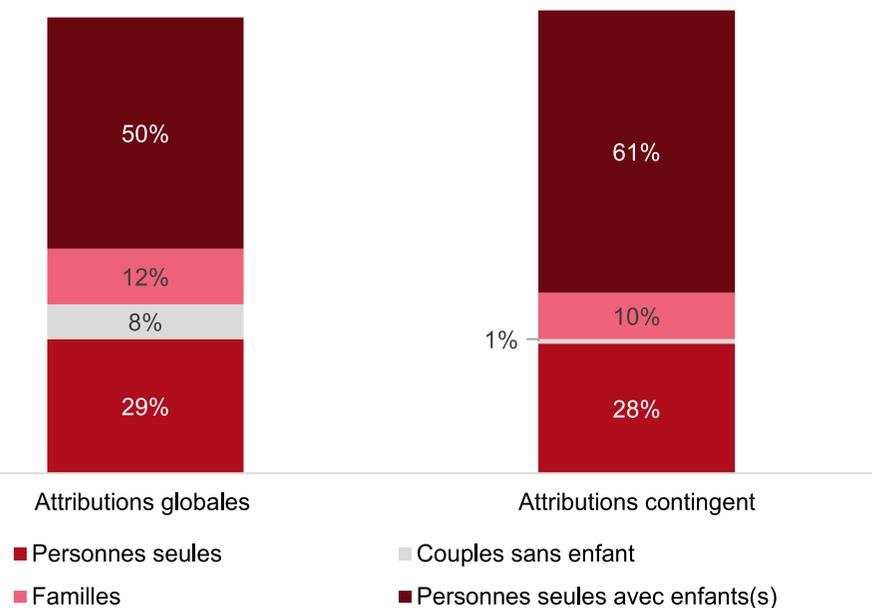
Commune attribuée aux ménages relogés contingent en 2017



- Olonne-sur-Mer
- Château-d'Olonne
- Les Sables-d'Olonne
- Vairé
- Sainte-Foy

Source : Contingent préfectoral, LSOA

Part des attributions en 2018



Source : Contingent préfectoral, LSOA

Le profil des ménages relevant du contingent préfectoral diffère de celui de l'ensemble des ménages se voyant attribuer des logements sociaux. Sur l'agglomération, on compte ainsi **61% de familles monoparentales parmi les ménages relevant du contingent en 2018**, contre 50% pour les attributions globales.

Les ménages dépourvus de logement ou hébergés représentent **51% des ménages relogés du contingent en 2018** (39% en 2017, 28% en 2016). Un logement trop petit ou trop cher constitue le second motif de demande (21%).

LES PUBLICS PRIORITAIRES : UNE FILIÈRE D'ATTRIBUTION DE PLUS EN PLUS CIBLÉE

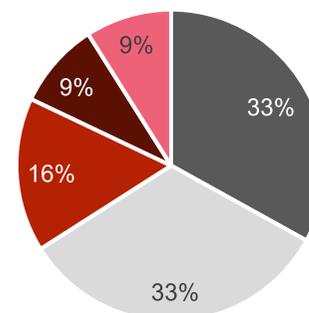
Si le ciblage sur les publics prioritaires est positif en ce qu'il traduit des efforts importants faits en faveur de l'accès au logement des plus fragiles, la **forte tension sur le parc social** (9 demandes pour un logement attribué en 2018) témoigne de possibilités de relogement encore trop restreintes :

- **Le délai de relogement demeure élevé pour les ménages relevant du contingent.** En effet, si un tiers des ménages ont obtenu une réponse dans un délai inférieur à 12 mois, 17% ont attendu plus de 36 mois. Il y a donc un enjeu de permettre un accès au parc social avec un moindre délai pour les ménages prioritaires ;
- Les attributions pour les ménages du 1^{er} quartile respectent les 25% pour les ménages du contingent, mais ne représentent que **17% des attributions globales.**

Plus largement, on observe une **raréfaction des hébergements**, une **hausse du coût des loyers**, ainsi que **des difficultés à capter les dispositifs spécifiques**. Ces constats soulèvent des **enjeux en termes d'hébergement et de relogement des ménages**.

Pour répondre à la demande des actifs précaires sur le territoire, le PLH devra ainsi proposer des axes pour **développer le logement très social en PLAI** (notamment PLAIR et PLAIC) en centre-ville, à proximité des services et équipements et renforcer les **liens entre les bailleurs sociaux et les associations**.

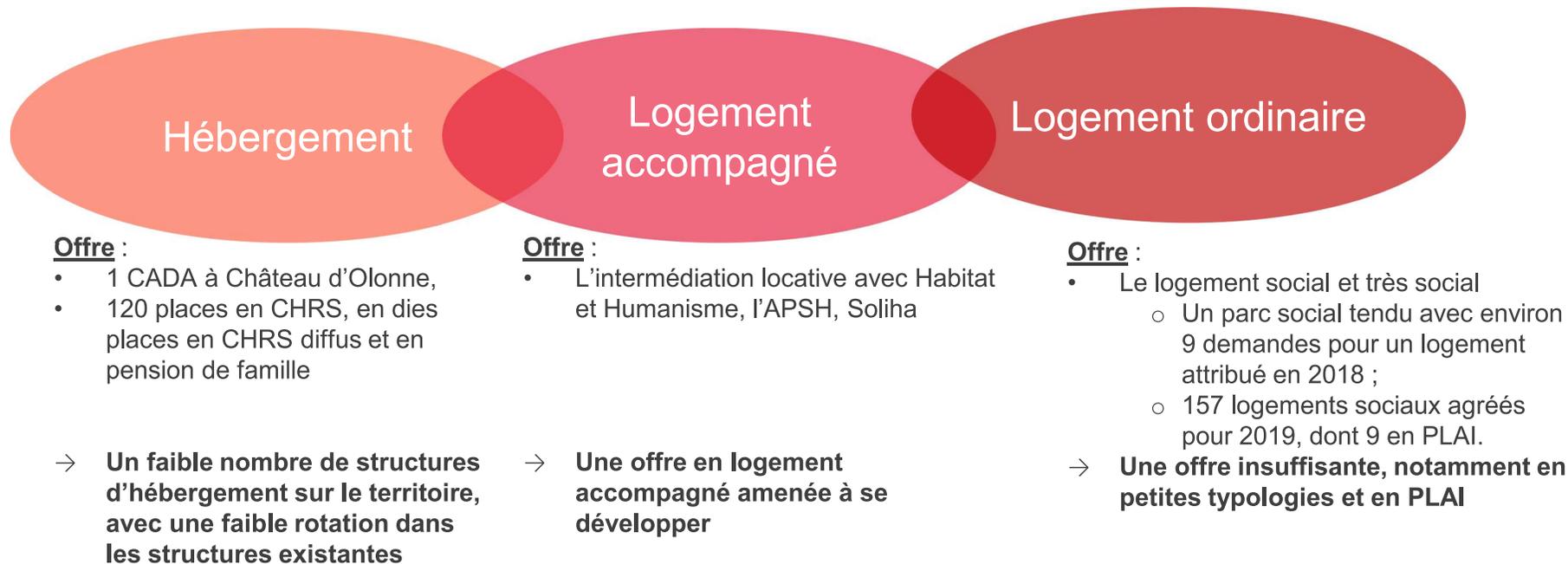
Délai de satisfaction



- Inférieur à 12 mois
- De 12 à 24 mois
- De 24 à 36 mois
- De 36 à 48 mois
- De 48 à 80 mois

Source : Contingent préfectoral, LSOA

LA RÉPONSE AUX BESOINS DES PUBLICS LES PLUS PRÉCAIRES SUR LE TERRITOIRE



Aujourd'hui, la politique nationale mise sur le Logement d'Abord, soit la mobilisation du parc de logements de droit commun (en particulier social) pour favoriser les parcours résidentiels des plus fragiles.

La production de logements locatifs sociaux revêt alors un double enjeu :

- Contribuer à répondre aux besoins en logements des ménages sans difficultés sociales particulières mais à faibles ressources ;
- Être un levier d'inscription dans un parcours résidentiel et d'insertion pour les ménages les plus fragiles.

LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, SURREPRÉSENTÉS SUR LE TERRITOIRE

Par sa situation géographique, l'agglomération des Sables-d'Olonne constitue **le plus grand pôle touristique du département**. On observe donc une **prégnance des besoins en emplois saisonniers** : plus de la moitié des projets de recrutement sur la **ville des Sables-d'Olonne** impliquent des emplois saisonniers, principalement dans le domaine des services.

La tension marquée sur le marché du logement dans l'agglomération a un impact sur le logement des saisonniers : la **demande de logement des travailleurs saisonniers reste en grande partie insatisfaite**. Selon l'enquête menée par les services de l'Etat en 2018 sur le logement des travailleurs saisonniers, 145 postes saisonniers à pourvoir ont été identifiés, **dont 47 postes qui seraient non pourvus, faute de solution d'hébergement**.

Sur les 18 établissements ayant répondu à l'enquête, **12 déclarent rencontrer des difficultés à recruter des saisonniers à cause du manque de logement**.

Métier	Sables d'Olonne		Vendée	
	Projets de recrutement	Emplois saisonniers	Projets de recrutement	Emplois saisonniers
Serveurs de cafés restaurants	588	90,0 %	4 912	64,7%
Professionnels de l'animation socioculturelle	437	55,3 %	5 878	65,6%
Aides et apprentis de cuisine, employés polyvalents de la restauration	367	86,5 %	4 227	43,0%
Cuisiniers	263	77,9 %	2 368	55,2%
Employés de l'hôtellerie	254	81,9 %	1 655	73,6%
Sportifs et animateurs sportifs	215	82,3 %	1 617	59,2%
Caissiers	129	69,6 %	2 197	44,8%
Total	5 039	57,6 %	144 334	35,4%

Source : Enquête sur les besoins en main-d'œuvre, Pôle Emploi, 2017

N.B : la part élevée de travailleurs saisonniers dans les effectifs en saison peut s'expliquer par des effectifs très réduits à l'année.



LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, SURREPRÉSENTÉS SUR LE TERRITOIRE

S'il existe des solutions pour le logement des travailleurs saisonniers sur le territoire (jusqu'à 200 lits sont disponibles sans aucune redevance prévue, dans les lycées Tabarly et Valère Mathé, gérés par LSOA), elles n'apparaissent pas comme suffisantes au vu de la tension sur ce secteur.

En effet, la **part importante de résidences secondaires** dans les communes littorales contribue à la tension marquée sur le marché du logement dans l'agglomération. La tension et la hausse des loyers est également liée aux plateformes telles qu'Airbnb.

Les professionnels ayant répondu à **l'enquête sur le logement des travailleurs saisonniers menée par les services de l'Etat** ont ainsi mis en avant ces mêmes facteurs comme éléments de blocage : une offre de logements **trop limitée** durant les mois d'été, et **nettement trop chère pour les saisonniers** (locations à la semaine). De fait, si certains employeurs proposent des solutions, la majorité embauche des saisonniers ayant déjà un ancrage sur le territoire.

L'enquête a également permis de **faire émerger différentes suggestions** : proposer plus de logements dans des locaux non utilisés l'été (internats, lycées), et mettre à disposition des logements collectifs communaux.

La commune des Sables-d'Olonne ayant été classée commune touristique, une convention de 3 ans avec l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers a été signée. Le développement de **solutions d'hébergement, adaptées à leurs moyens et à la temporalité de leur présence sur le territoire, constitue donc un enjeu du PLH.**

LE LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE : L'OPTIMISATION DES AIRES EXISTANTES

À ce jour, **trois aires d'accueil des gens du voyage** ont été aménagées sur l'agglomération des Sables-d'Olonne :

- Une aire sur l'ancienne commune du Château-d'Olonne (10 emplacements, 20 places) ;
- Une aire sur l'ancienne commune d'Olonne-sur-Mer (15 emplacements, 20 places) ;
- Une aire sur la commune des Sables-d'Olonne (15 emplacements, 15 places).

Les communes de LSOA répondent aux exigences du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2017-2022 (SDAGV). La gestion des aires d'accueil du territoire a été confiée à la ville (police municipale).

Les trois aires sont fréquentées par des populations aux modes de vie relativement différents. Si la commune des **Sables-d'Olonne** accueille des familles pour de **longs séjours** (74% des voyageurs restent plus d'un mois selon le SDAGV), les aires du **Château-d'Olonne** et d'**Olonne-sur-Mer** accueillent des voyageurs pour des durées **nettement plus courtes** (85% d'entre eux restent moins d'un mois au Château-d'Olonne). L'aire des **Sables-d'Olonne** se démarque également par un **taux de fréquentation parmi les plus élevés du département en haute saison** (94% en 2015), tandis qu'il s'élève à 17% à la même période au Château-d'Olonne.

Le SDAGV formule un ensemble de **recommandations**, dont certaines concernent particulièrement l'agglomération des Sables-d'Olonne :

- **La mise en place d'un système de télégestion**, existant déjà dans la plupart des aires d'accueil vendéennes. Ce système permettra au gestionnaire l'enregistrement, la facturation, l'ouverture et la fermeture d'eau et d'électricité ou encore le prépaiement à distance ;
- **La désignation d'un référent gens du voyage** dans chaque intercommunalité, qui sera l'interlocuteur privilégié du coordonnateur départemental. Le coordonnateur a un rôle de médiation et travaille en priorité avec les EPCI concernés par la question des grands passages durant la période estivale ;
- **L'établissement d'un partenariat entre les bailleurs, les délégataires et les collectivités**, contribuant à faire converger les besoins des gens du voyage avec les politiques du logement plus classiques. Des outils tels que le Prêt locatif aidé d'intégration classique pourrait favoriser l'accès au logement social dans le parc existant et impulser la création de l'offre en matière d'habitat privé.

Il n'apparaît donc pas nécessaire de créer de nouvelles aires, l'offre des places en aires d'accueil apparaissant suffisante sur le l'agglomération comme sur le département. Il s'agit plutôt, sur la durée du schéma, **d'optimiser et d'adapter l'offre existante, en évitant la sous-occupation de certaines aires.**

ENJEUX PAR PUBLIC SPECIFIQUE

Constats		Enjeux liés au logement
Jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Un tiers des jeunes actifs ont un emploi stable (29,1%) • Une offre de logement accompagnée peu développée pour ces publics • Une offre encore peu développée pour les étudiants 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels et le maintien des jeunes sur le territoire • Développer l'offre en petits logements • Proposer une offre de logements abordables • Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers)
Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> • Une population vieillissante, en particulier sur le littoral • Des personnes âgées précaires ancrées sur le territoire • Un habitat peu adapté à la perte d'autonomie • Des situations de maintien à domicile sur les communes rétro-littorales qui font face au manque de services et équipements de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter les logements au vieillissement • Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales • Lutter contre la précarité énergétique • Développer l'offre en petits logements
Publics en perte d'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> • 4 résidences autonomie, 5 EHPAD et 9 logements sociaux en maintien à domicile • Un prix des EHPAD relativement élevé • Des structures d'accueil pour adultes handicapés concentrées sur la commune des Sables-d'Olonne 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre dédiée, médicalisée ou non, calibrée aux besoins de la population ; • Adapter et réinvestir du parc existant, avec des propriétaires occupants précaires ; • Améliorer l'accès au parc social pour les personnes âgées précaires dont le logement est inadapté (trop grand, isolé...).
Ménages précaires	<ul style="list-style-type: none"> • Un manque de logements sociaux toutes typologies confondues • 21% des ménages de LSOA éligibles aux logements PLAI dédiés aux plus précaires, qui ne constituent que 10% du parc social sur le territoire • Une offre en logements relativement chère • Une polarisation de l'offre de logements : un manque de logements intermédiaires (locatif privé, PLS) • Une hausse des prix du foncier et de l'immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le parc locatif social de manière équilibrée sur le territoire • Diversifier l'offre sur le parc social (PLAI, petites typologies)
Saisonniers	<ul style="list-style-type: none"> • 145 postes saisonniers à pouvoir identifiés sur le territoire • Des difficultés à recruter, liées au manque d'hébergement abordable pour ce public • Des logements dans le parc locatif privé rares et onéreux • Une location saisonnière dédiée au tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre de logements adaptée à ce public (logements communaux, lycées) • Développer une offre de logements abordables, dans le cadre de la convention signée avec l'Etat
Gens du voyage	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre de places en aire d'accueil suffisante, mais qui gagnerait à être optimisée 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivre les recommandations du SDAGV visant à améliorer l'adéquation entre l'offre existante et les besoins (mise en place de la télégestion, désignation d'un référent, établissement d'un partenariat entre les bailleurs, les délégataires et les collectivités)



7 / Synthèse



Thématiques	Constats	Enjeux à intégrer à la stratégie Habitat
<p>La diversification de l'offre de logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre en logements relativement chère • Une polarisation de l'offre de logements : un manque de logements intermédiaires (locatif privé, PLS, etc.) • Une hausse des prix du foncier et de l'immobilier • Un manque de logements sociaux toutes typologies confondue • Une moyenne d'âge élevée des accédants à la propriété sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer et diversifier l'offre en logements intermédiaires • Mobiliser l'accession abordable comme levier de mixité sociale et intergénérationnelle, notamment sur la ville-centre • Accroître et programmer une offre locative sociale qualitativement adaptée à la population (typologie, niveaux de loyer...) • Limiter la consommation du foncier et déployer une stratégie foncière (fondée notamment sur le ciblage des fonciers à maîtriser)
<p>L'amélioration de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des enjeux de rénovation énergétique peu prégnants, qui concernent principalement les résidences principales et la ville-centre • Des copropriétés potentiellement fragiles constituées de résidences secondaires sur la ville-centre • Des besoins liés au maintien à domicile sur les communes rétro-littorales qui font face au manque de services et équipements de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre l'indignité de l'habitat et opérer une vigilance particulière sur les copropriétés • Renforcer les actions existantes favorisant le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement, et les diffuser dans les communes rétro-littorales • Engager un travail de quantification relatif à la vacance des logements situés au-dessus de commerces • Poursuivre et améliorer la visibilité des dispositifs visant à améliorer la performance énergétique des bâtis résidentiels → <i>articuler le PLH avec le PCAET</i> • Suivre et contrôler l'inflation de plateformes de locations saisonnières.
<p>La réponse aux besoins des publics spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un nombre de places en hébergement insuffisant du fait d'une faible rotation dans les structures existantes • Un manque de logements de petite taille et/ou très sociaux pour les jeunes mais également pour les ménages précaires • Un prix des EPHAD relativement élevé • Un manque de solutions de logements pour les saisonniers 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages : maintien des jeunes sur le territoire, trajectoires de vie des personnes âgées... • Développer l'offre en logements très sociaux et préparer la mise en œuvre (à moyen / long termes) du logement d'abord (cadre national, expérimenté sur certains territoires uniquement à ce jour) • Déployer des solutions de logements adaptés aux ménages en difficulté sociale (rupture dans les parcours, prise en compte des problématiques de santé mentale...) • Favoriser les nouveaux modes d'habiter (intergénérationnels notamment, ou combinant les publics : étudiants / saisonniers)



Entrée	Public	Parc social	Parc locatif intermédiaire et privé	Accession à la propriété
Âge	Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Pas de visibilité du parc social adapté 	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Des petites copropriétés potentiellement fragiles en centre-ville des Sables d'Olonne, et des capacités faibles d'intervention de propriétaires occupants précaires 	<ul style="list-style-type: none"> Une bonne accession à la propriété de jeunes retraités aisés venus d'en dehors du territoire
	Jeunes en décohabitation	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Un manque de logements en PLS pour les jeunes actifs avec des revenus supérieurs aux plafonds PLUS 	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de petits logements qui induit une pression importante Des loyers élevés pour des jeunes à faibles revenus Une forte pression sur le parc locatif privé et notamment en individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Certaines communes plus accessibles que d'autres aux conditions de ressources des jeunes (communes rétro-littorales)
Structure familiale	Familles monoparentales	<ul style="list-style-type: none"> Offre inadaptée car peu de petits logements 	<ul style="list-style-type: none"> Offre insuffisante notamment en petites typologies Une forte pression sur le parc locatif privé et notamment en individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Budget insuffisant (selon les communes)
Ressources	Ménages précaires	<ul style="list-style-type: none"> Une prégnance de grands logements (T3 / T4) dans le parc social, donc une tension plus faible pour les familles précaires Une faible part de logements en PLAI au sein du parc social Loyers accessibles 	<ul style="list-style-type: none"> Prix de location trop élevés (10 €/m²) sur les Sables d'Olonne Une forte pression sur le parc locatif privé, notamment en individuel et sur les communes rétro-littorales où les loyers sont plus faibles 	<ul style="list-style-type: none"> Un marché de l'immobilier tendu et des prix d'accession trop élevés
	Ménages aux revenus intermédiaires	<ul style="list-style-type: none"> Trop peu de logements en conventionnement PLS ou PSLA qui conviendraient à ce public 	<ul style="list-style-type: none"> Prix relativement élevés en fonction des revenus Parc locatif privé peu développé et forte vocation saisonnière 	<ul style="list-style-type: none"> Un marché de l'immobilier tendu et des prix d'accession trop élevés Un manque de produits intermédiaires type PSLA, BRS
	Classes moyennes		<ul style="list-style-type: none"> Le locatif privé comme une étape vers l'accession à la propriété dans un territoire où le marché de l'immobilier est tendu 	<ul style="list-style-type: none"> Une offre immobilière notamment en logements neufs qui se développe sur l'ensemble du territoire

Non accessible ■

Moyennement à difficilement accessible ■

Accessible ■