



DIAGNOSTIC

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

---

## DIAGNOSTIC

# SOMMAIRE

| <b>CHAPITRE</b>  | <b>PAGE</b> |
|--|-------------|
| INTRODUCTION   | 3           |
| CHAPITRE 1 - LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC  | 5           |
| UNE DECENNIE DE CROISSANCE EXCEPTIONNELLE... MAIS PORTEUSE DE DESEQUILIBRES            | 6           |
| - 1. Une croissance démographique soutenue, facteur de développement de l'habitat      | 6           |
| - 2. Un renforcement de la spécialisation sociale du territoire                        | 10          |
| UNE FORTE PRESSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT LIMITANT LES PARCOURS RESIDENTIELS           | 15          |
| - 1. Un parc de logements en forte augmentation  | 15          |
| - 2. Un poids fort des résidences secondaires  | 16          |
| - 3. Une vacance négligeable   | 17          |
| - 4. Un marché dominé par la propriété   | 18          |
| - 5. Un parc locatif privé insuffisant, concentré sur les noyaux urbains               | 19          |
| - 6. Un parc social déficitaire  | 20          |
| - 7. L'hébergement des populations spécifiques   | 24          |
| DES TENSIONS FORTES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT  | 27          |
| - 1. La forte pression de la demande se traduit sur la construction neuve              | 27          |
| - 2. Un marché de l'accession à la propriété en neuf de plus en plus sélectif          | 30          |
| - 3. Un marché de l'occasion dynamique   | 31          |
| - 4. Des documents d'urbanisme qui vont pouvoir libérer du foncier                     | 32          |
| LA SITUATION DE L'HABITAT SUR L'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE : TROIS SECTEURS PLH    | 33          |
| - 1. La situation actuelle du foncier  | 33          |
| - 2. La situation actuelle de l'immobilier   | 34          |
| - 3. La situation du logement social   | 34          |
| - 4. Une organisation spatiale en trois secteurs                                       | 35          |
| - 5. Quel développement urbain envisager ?   | 44          |
| CHAPITRE 2 - LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES                               | 46          |
| - 1. Préambule : quel habitat pour demain ?  | 47          |
| - 2. Accompagner le développement de l'Agglomération Royan Atlantique à l'horizon 2012 | 48          |
| - 3. Un effort à partager : la territorialisation des enjeux                           | 54          |

## INTRODUCTION

### Les fondements et la portée juridiques du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été créé par la loi du 7 décembre 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Depuis, le PLH a été confirmé par différents textes législatifs qui constituent le cadre réglementaire dans lequel s'inscrivent ses principes, ses objectifs, son contenu ainsi que sa procédure d'élaboration, d'adoption et de mise en œuvre :

- la loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement complétée par la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998,
- la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville,
- la loi Chevènement du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale,
- la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi Droit Au Logement Opposable du 5 mars 2007, qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Ces derniers textes ont été promulgués dans la suite de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999 qui vise, à travers la notion de développement durable, des objectifs de gestion maîtrisée de l'espace, de correction des inégalités spatiales et de solidarité nationale envers les populations en difficultés économiques et sociales.

Plus particulièrement, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 est venue réaffirmer le principe de mixité des fonctions urbaines et d'équilibre social de l'habitat et préciser, à travers des objectifs de solidarité, de diversité et de droit à la ville, le contenu et les effets juridiques du PLH.

Le PLH doit se traduire par la mise en œuvre de ces objectifs. Il précise dès lors les échéances et les conditions de réalisation de logements sociaux, en vue de répondre aux objectifs de 20% des résidences principales fixés

par la loi SRU, sur une période triennale au terme de laquelle sera réalisé le bilan des engagements souscrits.

Sur le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique, toutes les communes comptent moins de 20% de logements sociaux. Toutefois, seules les communes de Saint Georges de Didonne, Royan, La Tremblade et Saujon sont soumises à l'obligation de 20 % de logements sociaux à l'échéance 2014, obligation issue de loi DALO et qui s'applique pour les communes de plus de 3500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

Le PLH doit également se traduire par la définition et le pilotage d'une politique locale de l'Habitat mise en cohérence avec les stratégies de développement et de gestion urbaine.

Depuis le 13 décembre 2000, le PLH doit être compatible avec le SCOT ou le schéma de secteur, outils de mise en cohérence des différentes politiques publiques sectorielles. Le PLH s'impose également aux PLU qui ont une obligation de compatibilité avec ses dispositions (Code de l'Urbanisme, L 123-1 et L 124-2).

Enfin, l'adoption d'un PLH est suivie par la signature d'une convention entre l'EPCI et l'Etat, valable pendant 3 ans, qui peut être renouvelée pour la durée du PLH restante. Elle a pour objet de préciser le montant de l'aide financière apportée par l'Etat.

### Les objectifs et les principes du PLH

Le PLH doit définir pour une durée de 5 ans minimum « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins de logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (CCH – L302-1).

Il indique également « les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme » permettant de parvenir à ces objectifs et principes fixés (CCH – L302-1).

Il doit tenir compte des caractéristiques du développement récent :

- évolution démographique et économique,
- évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- desserte en transports.



### ► La méthode d'élaboration du PLH de l'Agglomération Royan Atlantique

La méthode choisie pour élaborer le PLH tient compte du cadre juridique rappelé ci-dessus. Elle tient également compte du contexte local.

Les compétences exercées par la Communauté d'agglomération Royan Atlantique en matière d'équilibre social de l'habitat sont définies par ses statuts :

- Programme Local de l'Habitat ;
- Politique du logement d'intérêt communautaire ;
- OPAH.

De même, l'aménagement de l'espace et la politique de la ville relèvent de la compétence de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

### L'établissement du diagnostic et des enjeux

La définition de la politique de l'habitat repose sur un diagnostic partagé et une définition des enjeux communautaires et infra-communautaires reconnue comme valide par chacun des partenaires politiques.

Ce diagnostic ne vaut que dans la mesure où il restera vivant. Il sera réactualisé périodiquement afin de répondre à un besoin de connaissance et de suivi.

### La détermination des orientations stratégiques, des objectifs et la définition des conditions de mise en œuvre des actions

Tout PLH doit comporter la détermination d'objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements et tout particulièrement de logements sociaux. Ces objectifs seront indiqués dans le chapitre « Enjeux et orientations stratégiques » et rappelés dans les fiches actions.

### ► Les secteurs du PLH

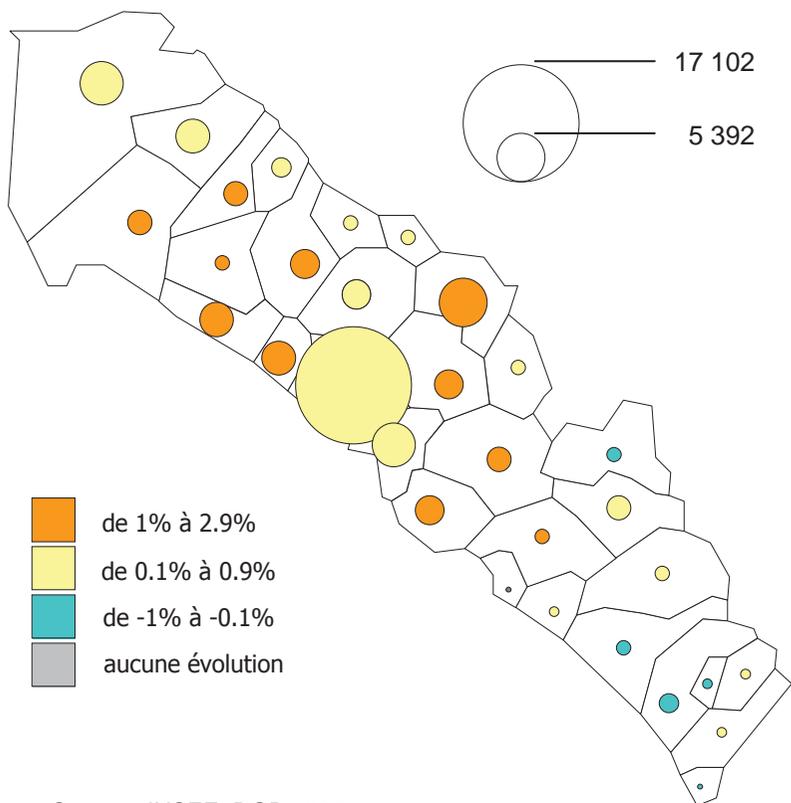
Ces secteurs correspondent aux secteurs identifiés dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale arrêté en décembre 2006.

## Chapitre 1

# LES POINTS FORTS DU DIAGNOSTIC

## UNE DECENNIE DE CROISSANCE EXCEPTIONNELLE ... MAIS PORTEUSE DE DESEQUILIBRES

*Poids démographique et taux de croissance de la population dans l'Agglomération Royan Atlantique entre 1990 et 1999*



Source : INSEE, RGP 1999

### 1. Une croissance démographique soutenue, facteur de développement de l'habitat

La population de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique connaît une progression constante. Elle passe ainsi de 58 149 habitants en 1982 à 61 217 habitants en 1990, pour atteindre 65 666 habitants en 1999, soit une progression de 12,9 % sur la période 1982-1999.

En 2003, selon l'estimation basée sur la dynamique des constructions 1999/2003 (source : SCOT Pays Royannais, Diagnostic, mai 2004), on évalue la population à 69 805 habitants.

*Population de l'Agglomération Royan Atlantique entre 1982 et 1999  
(sans double compte)*

|                          | Population 1982 | Population 1990 | Population 1999 | Estimation Population 2003 | Différence 82/90 | Différence 90/99 | Différence 99/2003 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>CARA</b>              | 58 149          | 61 217          | 65 666          | 69 805                     | 5.3%             | 7.3%             | 6.3%               |
| <b>Royan</b>             | 17 540          | 16 837          | 17 102          | /                          | - 4,0%           | 1,6%             | /                  |
| <b>Charente-Maritime</b> | 513 220         | 527 146         | 557 024         | /                          | 2.6%             | 5.4%             | /                  |

Source : INSEE, RGP 1982/1990/1999

Cette croissance soutenue est due au solde migratoire. En effet, depuis 1982, le solde naturel est largement déficitaire sur la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique :

- 1 784 habitants entre 1982 et 1990,
- 2 859 habitants entre 1990 et 1999.

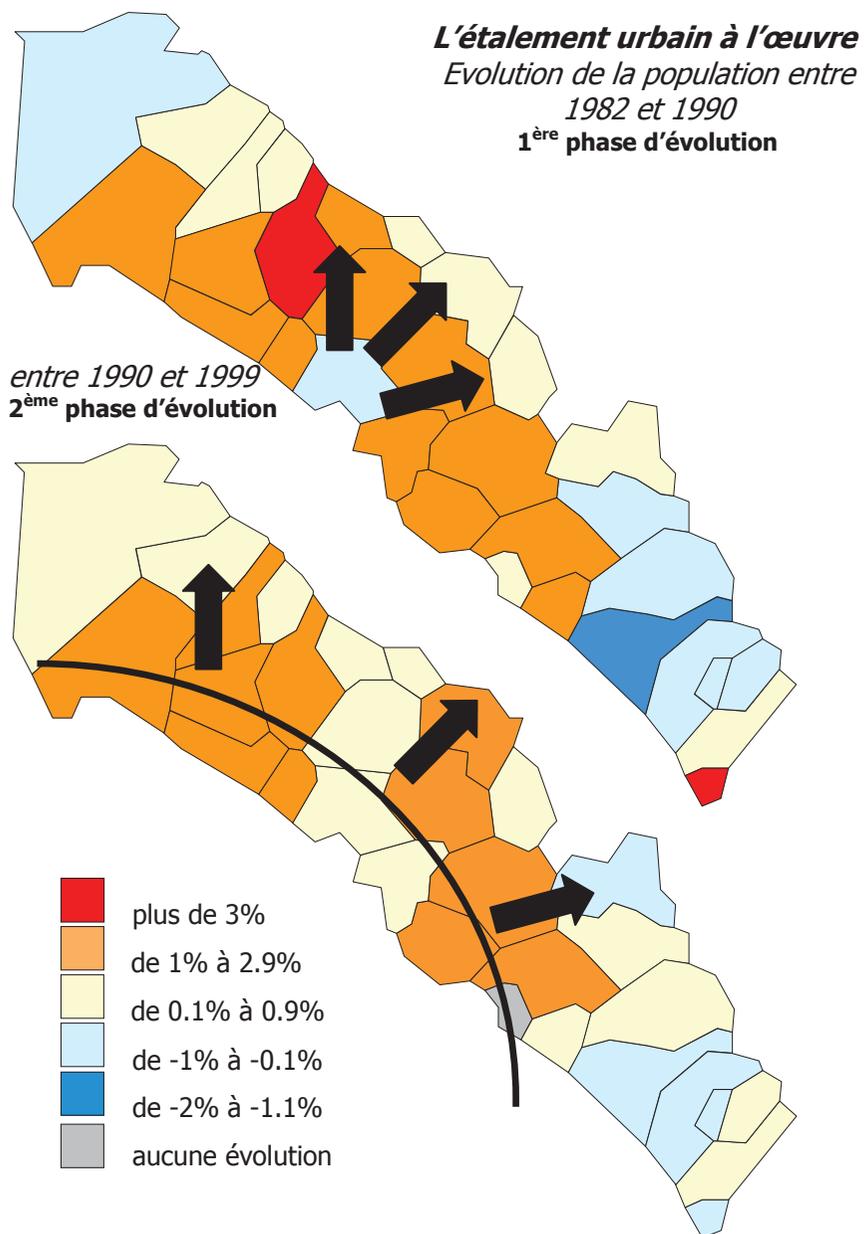
En revanche, depuis 1982, l'installation de nouveaux habitants dans la Communauté d'Agglomération connaît une croissance exponentielle, avec 4 852 nouveaux habitants entre 1982 et 1990 et 7 308 nouveaux habitants entre 1990 et 1999.

Ces nouveaux habitants sont en particulier des retraités attirés par la qualité des paysages littoraux et la douceur du climat océanique.

*Evolution démographique dans la Communauté  
d'Agglomération Royan Atlantique entre 1982 et 1999*

|                               | 1982-1990     |                  |            | 1990-1999     |                  |            |
|-------------------------------|---------------|------------------|------------|---------------|------------------|------------|
|                               | Solde naturel | Solde migratoire | Différence | Solde naturel | Solde migratoire | Différence |
| <b>CARA</b>                   | -1 784        | 4 852            | 3 068      | -2 859        | 7 308            | 4 449      |
| <b>Royan</b>                  | -624          | -79              | -703       | -1 024        | 1 289            | 265        |
| <b>Charente<br/>-Maritime</b> | 1 900         | 12 026           | 13 926     | -3 704        | 33 582           | 29 878     |

Source : INSEE, RGP 1982/1990/1999



► Une croissance bénéficiant en premier lieu aux communes du nord de l'Agglomération Royan Atlantique

Ce sont les communes de l'aire urbaine qui contribuent le plus à la croissance démographique, avec une variation de population de 15,2 % entre 1982 et 1999 tandis que la population des communes des rives de la Seudre et de la Presqu'île d'Arvert augmentait de 10,9%.

Cette croissance s'explique par l'attractivité du territoire, avec l'arrivée de populations de retraités à la recherche d'un cadre de vie agréable. D'autre part, un desserrement de l'agglomération s'effectue avec un apport de population vers les communes de la première et de la deuxième couronne, en raison notamment des terrains libres, de la proximité du littoral et des accès directs vers la ville de Royan.

Au contraire, les communes du Sud-est ont connu une croissance beaucoup plus contenue (+2,6%) pour atteindre 6512 habitants en 1999.

Entre 1982 et 1990, une grande partie des communes du Sud-est de l'Agglomération Royan Atlantique (Epargnes, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Mortagne-sur-Gironde, Boutenac-Touvent, Brie-sous-Mortagne) ainsi que Royan et La Tremblade ont une évolution démographique négative.

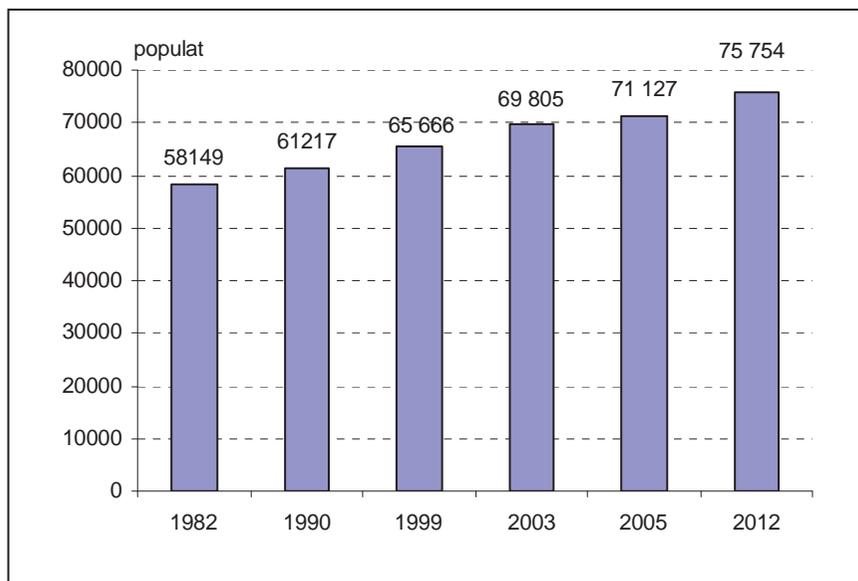
Entre 1990 et 1999, les communes possédant une évolution démographique négative sont réduites et restent localisées au Sud-est de la Communauté d'Agglomération : Grézac, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Mortagne-sur-Gironde, Boutenac-Touvent, Saint-Romain-sur-Gironde.

Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs: un éloignement des infrastructures de l'agglomération royannaise, un manque de transports en commun et un attrait touristique moins marqué qu'au nord de l'Agglomération Royan Atlantique.

Cependant, les prix de l'immobilier encore abordables commencent à attirer des populations qui ne peuvent plus se loger dans l'aire urbaine.

Par ailleurs, il s'effectue, lors des mutations, un transfert des résidences secondaires vers l'habitat.

*Projections de la population sur la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 2005 et en 2012*



L'estimation de la population de 2005 et 2012 est calculée sur les évolutions de 1990 à 2003 (660 habitants par an). Cette période reflète au mieux les tendances démographiques de la Charente-Maritime.

Le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique a connu une croissance démographique de 422 habitants/an entre 1990 et 2003 pour atteindre 69 805 habitants en 2003.

On évalue la population de l'Agglomération Royan Atlantique à environ 71 127 habitants en 2005 et à 75 754 habitants en 2012.

## 2. Un renforcement de la spécialisation sociale du territoire

### ► Une population vieillissante

Les mouvements naturels et migratoires contribuent à expliquer le vieillissement d'ensemble de la population de l'Agglomération Royan Atlantique. En 1999, 36.9% des habitants sont âgés de plus de 60 ans et 61.7% des habitants ont plus de 40 ans.

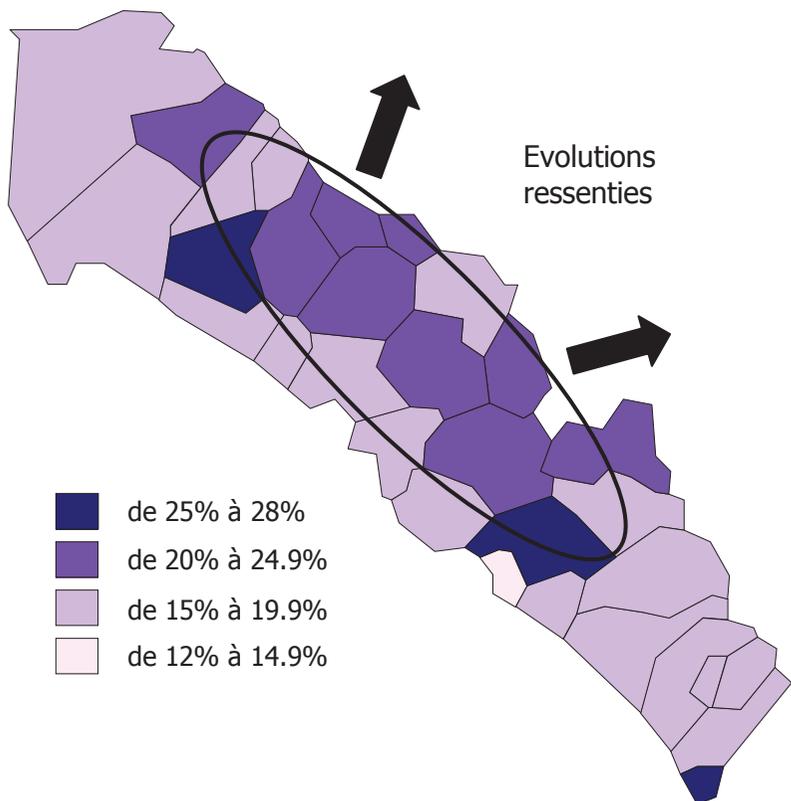
Entre 1990 et 1999, les classes 40-59 ans, 60-74 ans et plus de 75 ans sont en progression :

- + 1.6 points pour les 75 ans et plus,
- + 0.7 points pour les 60 et 74 ans,
- +2.2 points pour les 40 et 59 ans.

A l'opposé, les classes des 0-19 ans et 20-39 ans diminuent sur la même période :

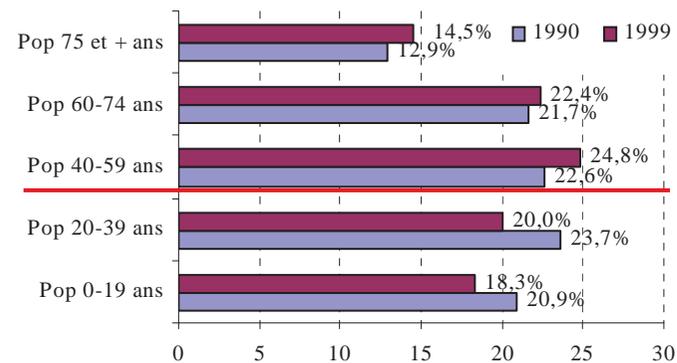
- - 3.7 points pour les 20 et 39 ans,
- - 2.6 points pour les 0 et 19 ans.

Répartition **des moins de 20 ans** dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 1999



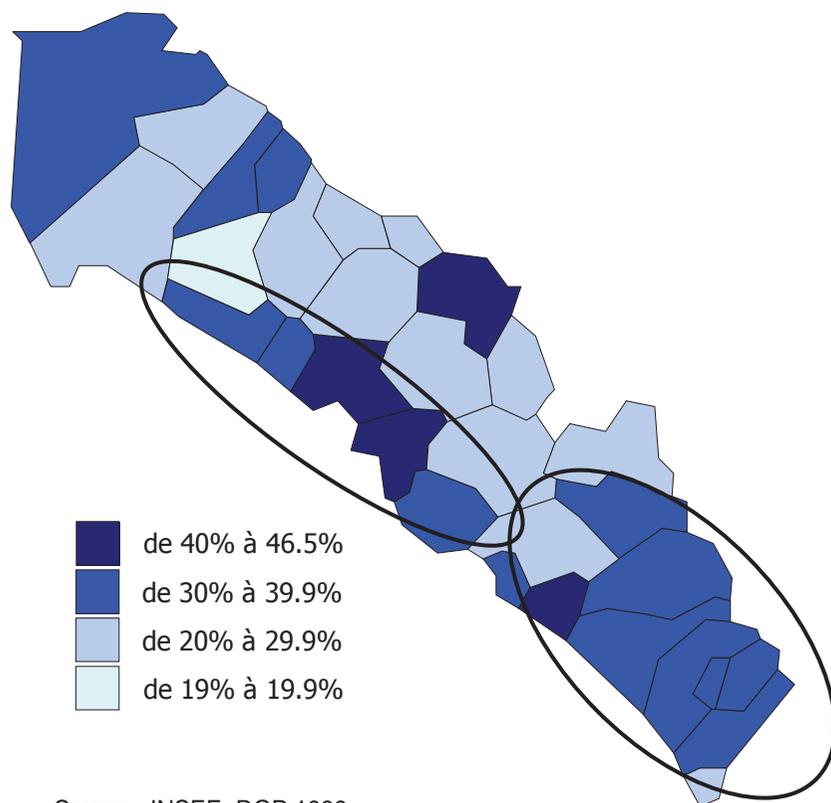
Source : INSEE, RGP 1999

Répartition de la population par âge dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 1990 et 1999



Source : INSEE, RGP 1999

**Répartition des plus de 60 ans dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 1999**



Source : INSEE, RGP 1999

En 1999, les populations de moins 20 ans se concentrent dans les communes de la 1ère et 2ème couronnes et hors front de mer (Saint-Augustin, Breuillet, Mornac-sur-Seudre, Saint-Sulpice-de-Royan, Médis, Le Chay, Semussac, Grézac, Arces-sur-Gironde).

Cette tendance s'explique par un développement récent de l'urbanisation de ces communes. C'est une zone d'accès intermédiaire des jeunes ménages à la propriété.

En revanche, les plus de 60 ans se localisent sur les communes :

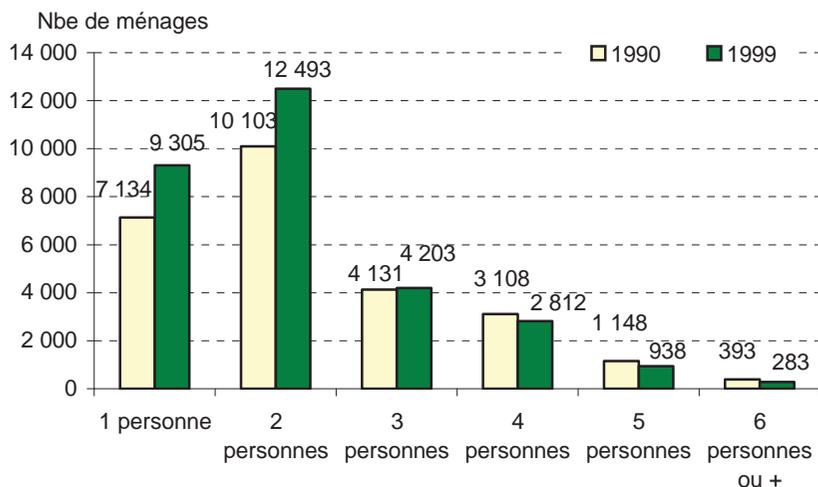
- du front de mer (Royan, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer, Meschers-sur-Gironde, Talmont-sur-Gironde, La Tremblade).
- du Sud-est de l'Agglomération Royan Atlantique (Cozes, Epargnes, Barzan, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Mortagne-sur-Gironde, Boutenac-Touvent, Brie-sous-Mortagne, Floirac, Saint-Romain-sur-Gironde).

La recherche de la proximité de l'océan explique la concentration des retraités dans les communes du front de mer.

Dans les communes du Sud-est de l'Agglomération Royan Atlantique, le manque de terrains à bâtir a empêché le renouvellement de la population.

► Un accroissement des petits ménages

*Evolution du nombre de personnes par ménage dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ente 1990 et 1999*



Source : INSEE, RGP 1999

En 1999, la part des petits ménages domine :

- 31% des ménages se composent d'une personne,
- 41.6% des ménages se composent de 2 personnes.

Cette tendance s'est affirmée entre 1990 et 1999 avec une progression de 23.3% des ménages d'une personne et de 19.1% de ménages de 2 personnes.

Ce phénomène, qui engendre des besoins supplémentaires en logements, s'explique par des évolutions sociologiques majeures comme la diminution des familles nombreuses, l'allongement de la durée de la vie ou encore la décohabitation...

L'accroissement des petits ménages s'explique aussi par l'arrivée de pré-retraités et de retraités en grand nombre sur le territoire.

*Le nombre de personnes par ménage dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 1999*

|                          | 1 pers.         | 2 pers.         | 3 pers.         | 4 pers.         | 5 pers.        | 6 pers. ou +  |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
| <b>CARA</b>              | 9 305<br>31,0%  | 12 493<br>41,6% | 4 203<br>14,0%  | 2 812<br>9,4%   | 938<br>3,1%    | 283<br>0,9%   |
| <b>Royan</b>             | 3 543<br>40,0%  | 3 536<br>40,0%  | 987<br>11,2%    | 543<br>6,1%     | 175<br>2,0%    | 64<br>0,7%    |
| <b>Charente-Maritime</b> | 70 427<br>29,7% | 86 655<br>36,5% | 37 150<br>15,7% | 29 182<br>12,3% | 10 392<br>4,4% | 3 388<br>1,4% |

Source : INSEE, RGP 1999

► Un renforcement des populations aisées sur le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique

L'augmentation de la population et les nombreuses arrivées de pré-retraités et de retraités donnent lieu à un renforcement des populations aisées sur le territoire.

En 2003, l'Agglomération Royan Atlantique comptabilise 20 724 foyers fiscaux imposés, soit 48.3% du nombre total de foyers fiscaux (contre 46.5% sur la Charente-Maritime).

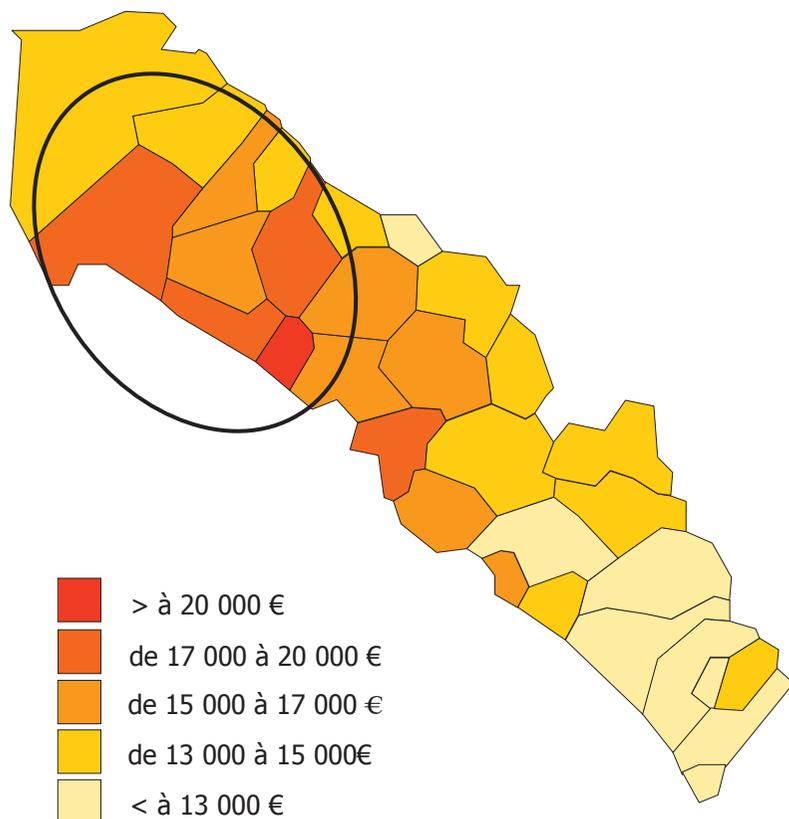
A Royan, le pourcentage de foyers fiscaux imposés est supérieur aux taux de la Communauté d'Agglomération et du département : 50.5%.

*Nombre de foyers fiscaux dans l'ARA en 2003*

|                          | <b>Nb de foyers fiscaux</b> | <b>Nb de foyers fiscaux non imposables</b> | <b>Nb de foyers fiscaux imposables</b> |
|--------------------------|-----------------------------|--|--|
| <b>CARA</b>              | 42 939 <i>100%</i>          | 22 215 <i>51,7%</i>                        | 20 724 <i>48,3%</i>                    |
| <b>Royan</b>             | 12 178 <i>100%</i>          | 6 025 <i>49,5%</i>                         | 6 153 <i>50,5%</i>                     |
| <b>Charente-Maritime</b> | 331 551 <i>100%</i>         | 177 332 <i>53,5%</i>                       | 154 219 <i>46,5%</i>                   |

Source : service régional des Impôts, 2003

*Revenu annuel des ménages imposés dans l'Agglomération Royan Atlantique*



Source : INSEE, 2004

► Mais des revenus qui restent bas

Les revenus des ménages restent globalement bas sur le territoire de l'ARA, cinq communes seulement excédant 17 000 € et 19 communes affichant un revenu des ménages inférieur la moyenne nationale (15027€).

L'étude de leur répartition met en exergue de fortes disparités entre les communes.

Les revenus les plus forts se retrouvent sur les communes littorales quand les communes du Sud-est concentrent les revenus les plus faibles.

Le revenu annuel moyen de Vaux-sur-Mer plafonne ainsi à 22 164€, excédant de près de 3 fois le revenu moyen annuel de la commune la plus pauvre, Saint-Romain sur Gironde (7 549€).

Par ailleurs, sur le territoire de l'ARA, 83,9% des locataires disposent de revenus inférieurs aux plafonds HLM en 2005. 52,8% des locataires du parc privé disposent de revenus inférieurs à 60% du plafond HLM et 20,7% de revenus inférieurs à 30% du plafond HLM (FILOCOM 2005).

De même, 60,4% des propriétaires occupants disposent de revenus inférieurs aux plafonds, et 28,5% inférieurs à 60% des plafonds.

► Une forte représentation des populations défavorisées

L'Agglomération Royan Atlantique comptabilise 3 099 allocataires de l'un au moins des cinq minima sociaux en 2004, pour une population couverte évaluée à 5 357 personnes (7,7% de la population).

Ces chiffres sont toutefois inférieurs aux moyennes départementale (8,1%) et régionale (7,8%).

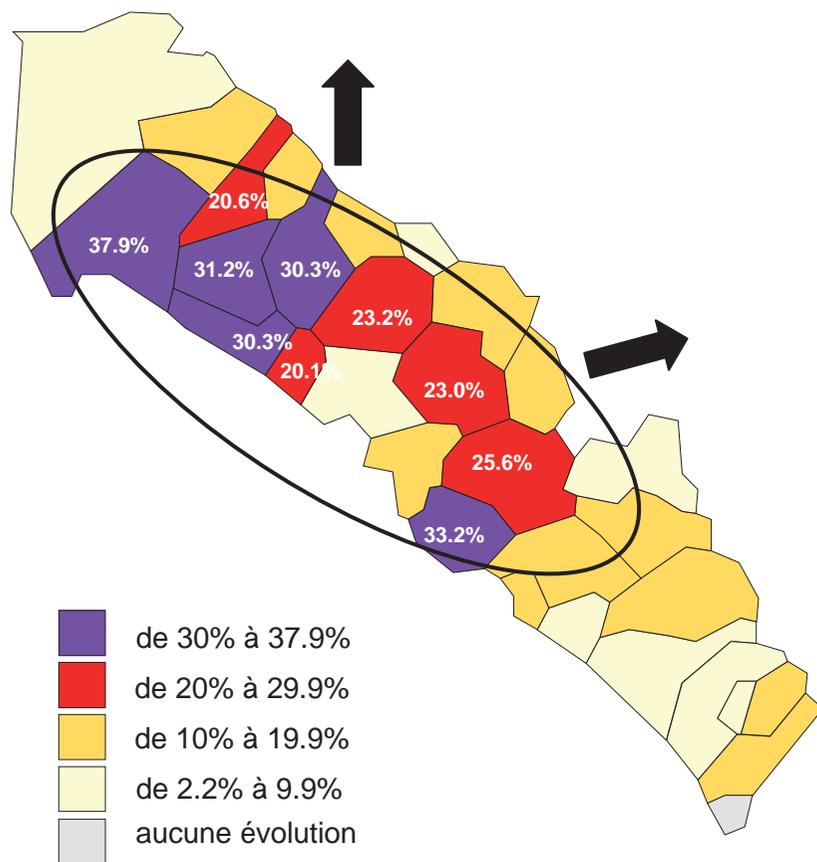
La population couverte par le RMI (revenu minimum d'insertion) est de 2539 personnes sur le territoire. L'Allocation Adulte Handicapé, l'Allocation Parent Isolé, l'Allocation Spécifique de Solidarité et l'Allocation Supplémentaire Vieillesse couvrent respectivement 863, 457, 1075 et 423 personnes.

Enfin en 2004, 8 742 personnes perçoivent des bas revenus, dont le seuil est établi à 735 € mensuels par unité de consommation, ce qui représente environ 12,5% de la population (11,8% sur la Région Poitou-Charentes, 12,6 % sur le département).

A Royan et Saujon, environ 14% de la population seraient ainsi concernés.

## UNE FORTE PRESSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT LIMITANT LES PARCOURS RESIDENTIELS

*Evolution des résidences principales dans la Communauté d'Agglomération entre 1990 et 1999*



Source : INSEE, RGP 1999

L'attractivité du territoire a généré un emballement du marché de l'habitat. L'évolution des prix du foncier en secteur littoral, et de manière générale de l'immobilier, rend difficile l'accès à la propriété et rend la location problématique. Les communes littorales et l'aire urbaine sont les plus concernées.

Ces tendances génèrent à la fois une progression de l'étalement urbain et une tendance à la spécialisation sociale des territoires communaux.

### 1. Un parc de logements en forte augmentation

Les nombreuses arrivées dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ont engendré une augmentation du parc de logements. En 1999, le parc comptabilisait 62 389 logements contre 53 828 logements en 1990 (+ 8 561 logements, soit 15,9% d'augmentation).

Le parc est composé à 48,1% de résidences principales, qui sont également en progression sur la période 1990-99.

L'aire urbaine et en particulier la frange littorale concentrent la plus grande part des résidences principales.

On note ainsi une hausse de 20% à 30% dans les communes périurbaines à Royan : Saint-Georges-de-Didonne, Médis, Semussac, Saint-Sulpice-de-Royan et Vaux-sur-Mer.

Les communes de front de mer (Meschers, Saint-Palais-sur-Mer, Les Mathes) ainsi que Saint-Augustin et Breuillet, deux communes de seconde ligne, connaissent une augmentation de leurs résidences principales de 30 à 38 %.

Répartition des **résidences secondaires** dans la  
Communauté d'Agglomération en 1999

**47,6 % du parc de logements**



Source : INSEE, RGP 1999

## 2. Un poids fort des résidences secondaires

Le parc de logements se caractérise par une forte proportion de résidences secondaires. Elles représentent 47,6% du parc en 1999, contre 48,1% pour les résidences principales.

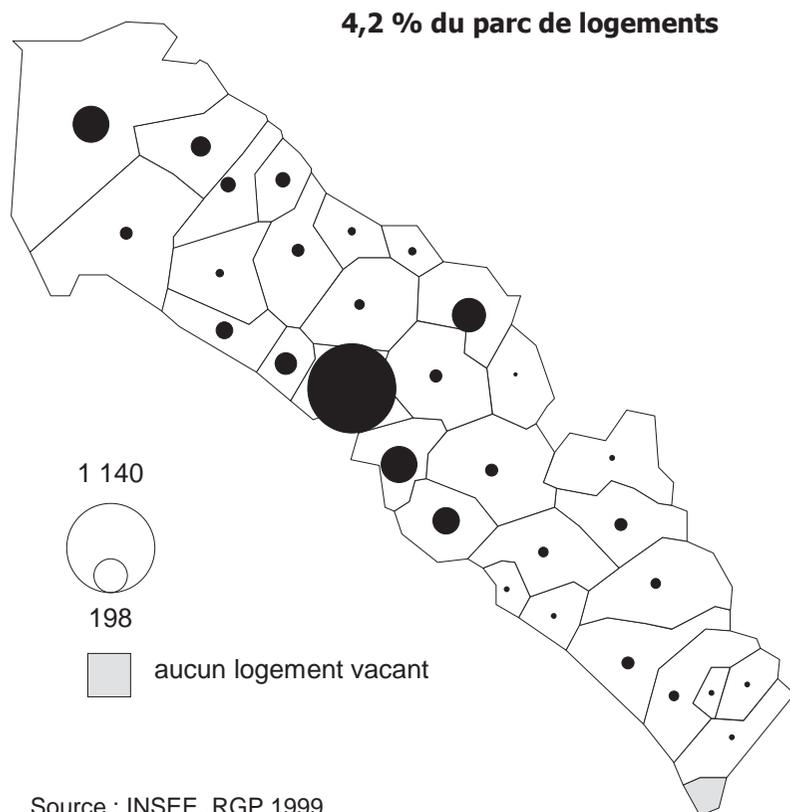
Leur nombre est en constante progression entre 1990 et 1999.

La frange littorale est bien sûr la plus concernée :

les résidences secondaires représentent par exemple 82,6% des logements de la commune des Mathes ou encore 72,1 % des logements sur Saint-Palais.

Les communes du Sud-est sont moins concernées, avec une moyenne de 23,5% de résidences secondaires sur le secteur.

Répartition des **logements vacants** dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 1999



### 3. Une vacance négligeable

Le taux de vacance est faible, avec une moyenne de 4,2% sur l'ensemble de la zone en 1999.

Les communes du Sud-est affichent un taux de vacance de 5 % pour un total de 193 logements vacants. Arces et Chenac sont les plus concernées, comptabilisant respectivement 8,1 et 8,8% de logements vacants.

Certaines communes de l'aire urbaine et de la Presqu'île ont un taux de vacance assez moyen, qui permet d'envisager l'existence d'un parc à réhabiliter.

Royan, avec un taux de 6,6 % en 1999, totalise 1140 logements vacants tandis que Saujon en comptabilise 198, ce qui représente 6,5% des résidences principales.

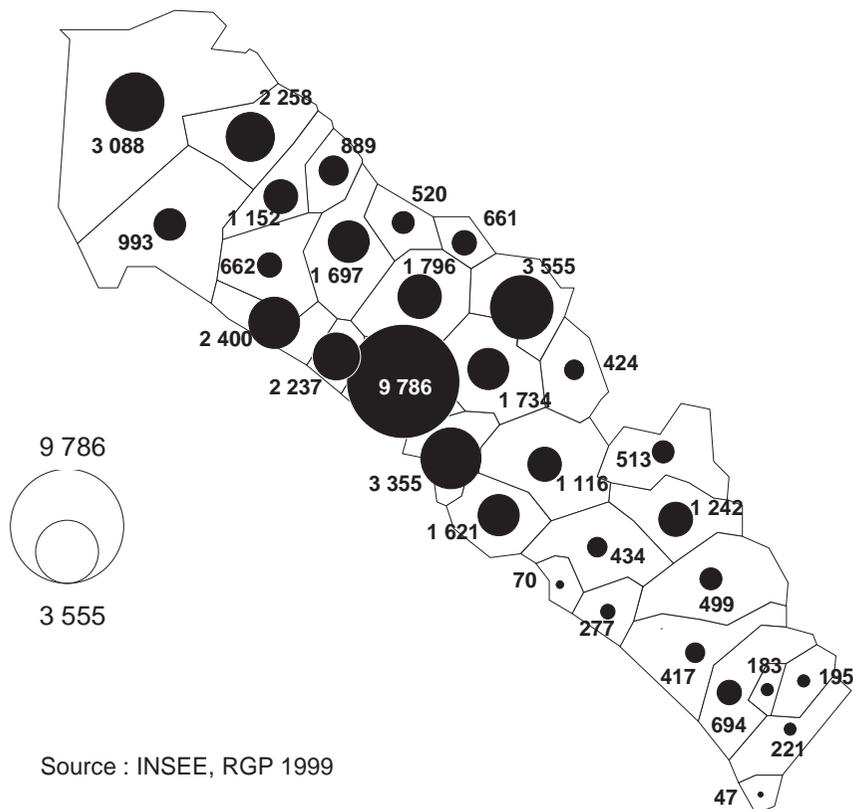
L'aire urbaine totalise ainsi près de 2000 logements vacants en 1999.

La Presqu'île affiche un taux de vacance de 3,8%, soit au total 457 logements. Chaillevette arrive en tête avec 6,9% de logements vacants en 1999.

Au contraire, les communes de Saint-Palais sur Mer et des Mathes-La Palmyre affichent un taux de vacance très faible (respectivement 1,1 % et 0,8 % des logements) qui vient souligner la tension du marché.

#### 4. Un marché dominé par la propriété

Répartition des **propriétaires** dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 1999



Le statut d'occupation des résidences principales dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en 1999

|                             | Propriétaires   | Locataires     | Logés gratuitement | Total des résidences principales |
|-----------------------------|-----------------|----------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>CARA</b>                 | 20 258<br>67,5% | 8 086<br>26,9% | 1 690<br>5,6%      | 30 034<br>100%                   |
| <b>Seudre et Presqu'île</b> | 4 104<br>72,6%  | 1 155<br>20,4% | 395<br>7,0%        | 5 654<br>18,8%                   |
| <b>Aire Urbaine</b>         | 14 131<br>65,3% | 6 427<br>29,7% | 1 070<br>4,9%      | 21 628<br>72%                    |
| <b>Sud-est</b>              | 2 023<br>73,5%  | 504<br>18,3%   | 225<br>8,2%        | 2 752<br>9,2%                    |

Source : INSEE, RGP 1999

Dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, 67,5% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Le statut des propriétaires est donc logiquement dominant : en 1999, 2/3 des occupants des logements sont des propriétaires.

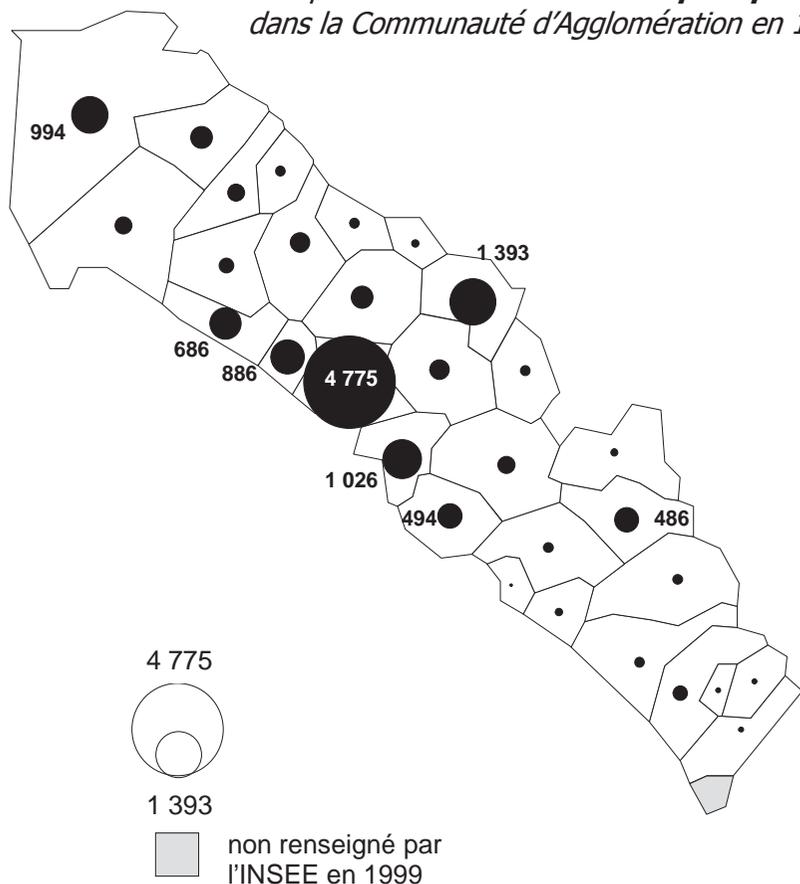
Ce constat est à relativiser sur Royan avec 57,2% de propriétaires occupants.

Les logements locatifs sont largement minoritaires. En 1999, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique comptabilise 8 086 logements locatifs, soit 26,9% du parc des résidences principales.

Ceux-ci sont davantage concentrés sur l'aire urbaine, en particulier sur la commune de Royan qui, avec une part de 38,8% de logements locatifs, totalise à elle seule 42,5% de l'ensemble des logements locatifs du territoire.

Dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, les locataires sont donc sous-représentés (25,5% des occupants des logements) et principalement les locataires du parc locatif public (3% des occupants des logements).

Répartition des **locataires du parc privé** dans la Communauté d'Agglomération en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

Avec 39% des locataires du territoire, soit 6 485 locataires, Royan concentre la part de locataires (parc privé et parc public) la plus forte de l'Agglomération Royan Atlantique.

Les communes du nord de l'Agglomération Royan Atlantique concentrent l'autre part des locataires.

## 5. Un parc locatif privé insuffisant, concentré sur les noyaux urbains

A l'heure actuelle, l'offre locative privée est insuffisante pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des jeunes actifs du secteur.

La ville de Royan concentre 39% des logements locatifs privés présents sur le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique.

Suivent les communes de l'aire urbaine limitrophes (Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne, Meschers-sur-Gironde) et Saujon, dont le parc locatif privé comporte 716 logements.

Dans la Presqu'île, la commune de La Tremblade dispose d'un parc locatif privé important concentré dans son centre ancien (472 logements locatifs privés).

Le marché locatif privé est beaucoup plus restreint sur le reste du territoire.

L'offre insuffisante en logements locatifs, la pression des touristes en période estivale, la forte demande des jeunes actifs du secteur provoquent une augmentation des loyers dans l'ancien comme dans le neuf.

Cette hausse des loyers est souvent supérieure à la valeur du logement.

De plus, la pression du marché locatif est telle que les logements mis en location sont souvent de mauvaise qualité.

Ainsi, en 2003, l'habitat potentiellement indigne concerne 1602 logements sur le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique, ce qui représente 7,4% des résidences principales.



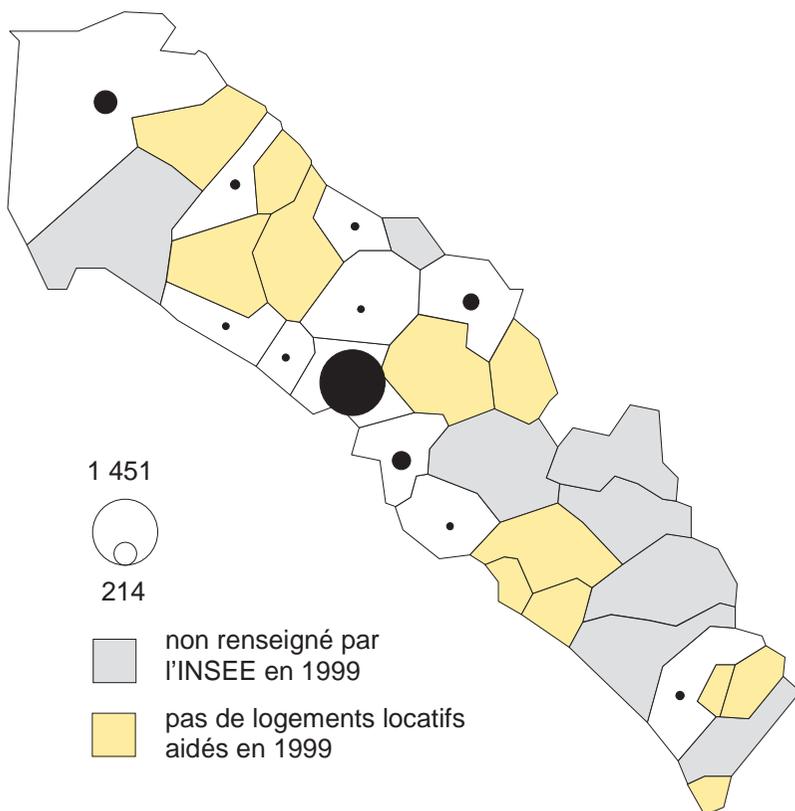
## 6. Un parc social déficitaire

Le parc social est lui aussi insuffisant pour répondre aux demandes locatives.

Au 31/12/2006, le parc social de l'Agglomération Royan Atlantique compte 1217 logements, dont 1114 logements locatifs publics et 103 logements privés conventionnés.

Ce segment du parc immobilier est restreint puisqu'il représente 3,5% du parc des résidences principales (2005).

**Répartition des locataires du parc public dans la Communauté d'Agglomération en 1999**



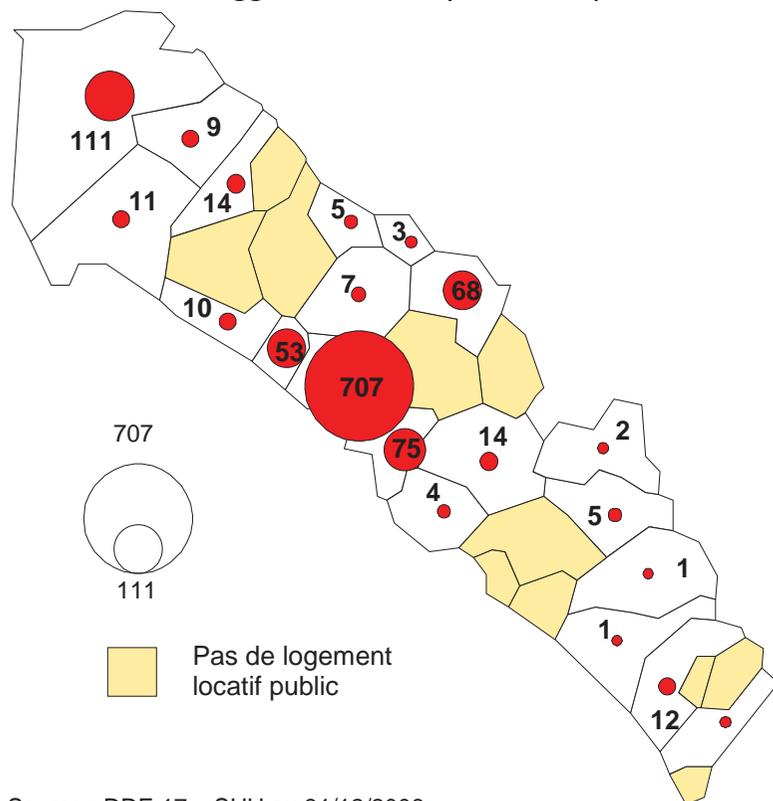
Source : INSEE, RGP 1999

**Parc social dans l'Agglomération Royan Atlantique au 31/12/2006**

|                                  | Logements locatifs publics | Logements conventionnés privés | Total | Part des logements sociaux par / aux résidences principales | Part de la zone dans le parc total |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------|---|------------------------------------|
| <b>Aire Urbaine Royan-Saujon</b> | 938                        | 50                             | 988   | 3,9%  | 81,2%                              |
| <b>Seudre et Presqu'île</b>      | 153                        | 12                             | 165   | 2,7%  | 13,6%                              |
| <b>Communes du Sud-est</b>       | 23                         | 41                             | 64    | 2,3%  | 5,3%                               |
| <b>CARA</b>                      | 1114                       | 103                            | 1217  | 3,5%  | 100%                               |

Source : DDE 17, 31 Décembre 2006

*Répartition du parc locatif public en 2006 dans l'Agglomération Royan Atlantique*



Source : DDE 17 – SUH au 31/12/2006

### ► Le parc locatif public

Le parc locatif public comprend 1114 logements répartis sur 18 communes.

Il se concentre essentiellement sur l'aire urbaine (84,2%).

Avec 707 logements, la commune de Royan concentre 63,5% des logements locatifs publics de l'agglomération et 75,4% du parc de l'aire urbaine.

Suivent les communes de Saint Georges et Saujon, qui comptabilisent respectivement 75 et 68 logements locatifs publics.

Les communes de la Presqu'île et des rives de la Seudre concentrent 13,7% des logements locatifs publics de la Communauté d'Agglomération.

La commune de la Tremblade comptabilise 111 logements.

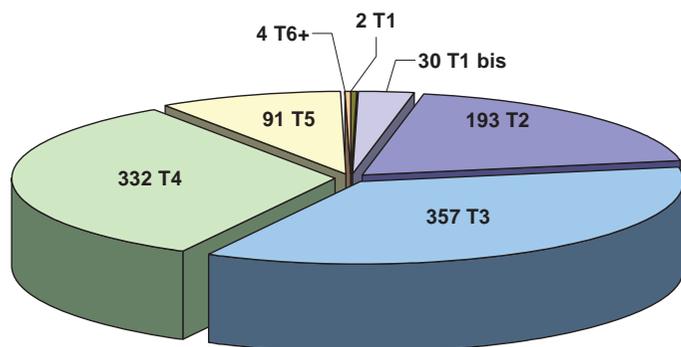
Les communes du Sud-est sont largement déficitaires avec un total de 23 logements locatifs publics.

Face à la faible importance du parc, la demande locative est insatisfaite.

A Royan, 321 demandes étaient en instances en décembre 2003 pour 47 logements libérés (fichier Office Départemental - 2003).

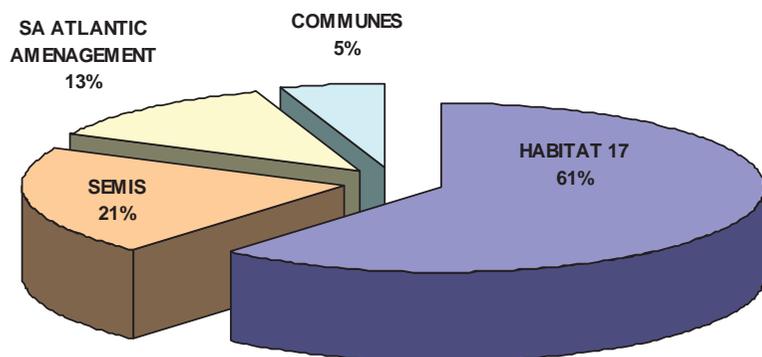


### Répartition du parc locatif public par type en 2006 dans l'Agglomération Royan Atlantique



Source : DDE 17 – SUH au 31/12/2006

### Poids des bailleurs dans l'Agglomération Royan Atlantique en 2006



Source : DDE 17 – SUH au 31/12/2006

### Composition du parc

Le parc se compose aux 2/3 de T3 et T4. Le manque de logements locatifs aidés concerne en particulier les petits et grands logements (2 T1, 30 T1 bis, 4 T6 et +).

Les logements de taille intermédiaire de types T2 et T5 représentent respectivement 19% et 9% du parc.

Trois bailleurs sociaux se répartissent le parc dans la Communauté d'Agglomération : la SEMIS, la SA Atlantic Aménagement et Habitat 17.

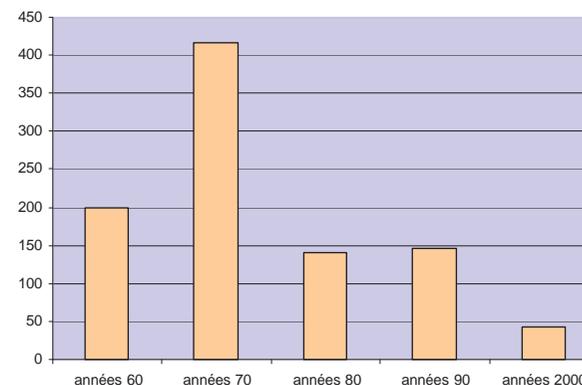
Avec 61% du parc total, ce dernier bailleur est le plus implanté sur le territoire.

Certaines communes sont également propriétaires.

Royan possède ainsi un parc communal de 40 logements, quand Saujon, Chenac, l'Eguille, Epargnes, Floirac, Grézac, Meschers, Mortagne et Les Mathes possèdent de 1 à 4 logements communaux.

L'étude du parc locatif public met en avant l'ancienneté des logements.

En effet, 65% du parc a plus de trente ans : 21% du parc datant des années 60 et 44% des années 70.



### Profil des locataires

Le profil des locataires du parc social se caractérise de la façon suivante (enquête CitéMétairie réalisée en 1998 sur 735 ménages) :

- plus de la moitié des locataires sont actifs (55%),
- 70 % des locataires actifs sont employés ou ouvriers,
- 4 % des locataires sont au chômage,
- 16 % des locataires sont des retraités et 25% sans activité professionnelle.





Chalets destinés aux travailleurs saisonniers  
Cozes



Chalets destinés aux travailleurs saisonniers  
La Tremblade

## 7. L'hébergement des populations spécifiques

### ▶ Les étudiants

Les étudiants, peu représentés en raison de la faiblesse de l'offre en enseignement supérieur (3 BTS dans 2 lycées), n'éprouvent pas de réelles difficultés à se loger. Nombreux sont ceux qui logent encore chez leurs parents, quand quelques uns vivent en colocation.

Au contraire, les apprentis du lycée de l'Atlantique éprouvent davantage de difficultés : le besoin est évalué à une quarantaine de logements.

Le Centre Audiovisuel de Royan pour l'Etude des Langues (5 000 personnes formées par an) dispose d'un service hébergement totalement autonome qui propose différentes formules d'hébergement (familles d'accueil, chambres chez l'habitant, appartements en colocation, résidence Erasmus ou indépendants).

### ▶ L'accueil des saisonniers

Les populations saisonnières sont évaluées à 1500 personnes sur le territoire, pour un besoin de 300 à 400 places d'hébergement (source : groupement d'employeurs).

Ces besoins sont en inadéquation avec l'offre. En effet, alors que les saisonniers ne bénéficient trop souvent que de bas salaires, le manque de logements à un coût décent se fait particulièrement ressentir.

L'Agglomération Royan Atlantique a engagé une démarche en faveur du logement des saisonniers : 18 logements ont été construits à La Tremblade, 14 à Cozes et un programme est en cours à Semussac.

D'autre part, il n'existe sur l'Agglomération Royan Atlantique aucune structure d'hébergement des jeunes travailleurs en contrats de courte durée, de type foyer de jeunes travailleurs.

### ▶ L'hébergement d'urgence

Sur le territoire de l'Agglomération Royan Atlantique, l'hébergement d'urgence est assuré par le CHRS des Combots, situé à Saint-Augustin, qui peut accueillir simultanément 38 personnes. Là encore, le besoin est supérieur à l'offre.

Avec une sur-occupation de 110%, d'autres solutions ont dû être trouvées : il s'agit d'un hébergement diffus dans 8 appartements à Royan, loués à Habitat 17 et 3 appartements à St Georges-de-Didonne, loués à Atlantique Aménagement.

D'autre part, on ne recense qu'un seul Logement d'Extrême Urgence sur le territoire de l'ARA, situé à Saujon.

### ► L'accueil des personnes handicapées

L'Agglomération Royan Atlantique ne comptabilise qu'un seul foyer d'hébergement pour les personnes handicapées : il s'agit du centre d'adaptation et de réadaptation au travail d'Arvert, établissement privé qui accueille des jeunes adultes souffrant de maladies psychiques, de troubles de la personnalité et du comportement, pour des contrats de 3 ans.

A proximité du territoire, on recense 2 foyers occupationnels privés :

- le foyer Chollet au Gua, d'une capacité d'accueil de 35 personnes ;
- le foyer de St Genis, qui offre 48 lits.

Le foyer Lannelongue à St Trojan Les Bains propose un accueil médicalisé pour 60 personnes en hébergement et 6 personnes en accueil de jour.

La capacité de prise en charge des personnes handicapées sur le département est de 1715 personnes sur un total de 16 services et 36 établissements.

### ► Les personnes âgées

La population de l'Agglomération Royan Atlantique connaît un vieillissement davantage accentué qu'à l'échelle nationale face à l'arrivée de populations nouvelles de retraités. La demande en logements des personnes âgées est donc importante et ne va aller qu'en s'accroissant dans les prochaines années.

L'offre d'hébergements existe mais reste insuffisante et peu accessible.

Le territoire compte en effet un seul EHPAD public de 129 places, au centre hospitalier de Royan, pour 18 EHPAD privés qui totalisent 1162 places (dont 93% ne sont pas habilités).

En ce qui concerne les EHPA, on recense 5 établissements publics sur le territoire pour 252 lits (75% n'étant pas habilités) et 2 établissements privés pour 60 lits (aucun n'étant habilité).

Les besoins en lits d'EHPAD agréés au titre de l'aide sociale au centre hospitalier de Royan sont évalués à 60 à 80 lits supplémentaires.

La saturation du service de soins sans suite, qui s'explique notamment par le manque d'hébergements, pose le problème particulier de l'accueil des patients ne pouvant pas regagner leur domicile ou leur institution d'hébergement.



Aire d'accueil permanent des Gens du Voyage  
Saujon

### ► Les gens du voyage

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique présente une attractivité importante pour les gens du voyage.

Le territoire est concerné par trois types de population :

- les itinérants, principalement en saison estivale, qui s'installent sur des aires de passage ;
- les semi-sédentaires, familles circulant dans le département et qui s'installent sur des aires d'accueil ;
- les sédentaires.

L'accueil des gens du voyage est prévu par la loi du 5 juillet 2000 et par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Sur le territoire de l'ARA, trois communes ont l'obligation de disposer d'une aire d'accueil permanent :

- Saujon, qui dispose d'une aire d'une capacité de 16 places ;
- Saint Georges de Didonne, dont le projet de création d'une aire de 12 emplacements est actuellement en cours ;
- Royan, qui ne dispose pas d'aire à l'heure actuelle.

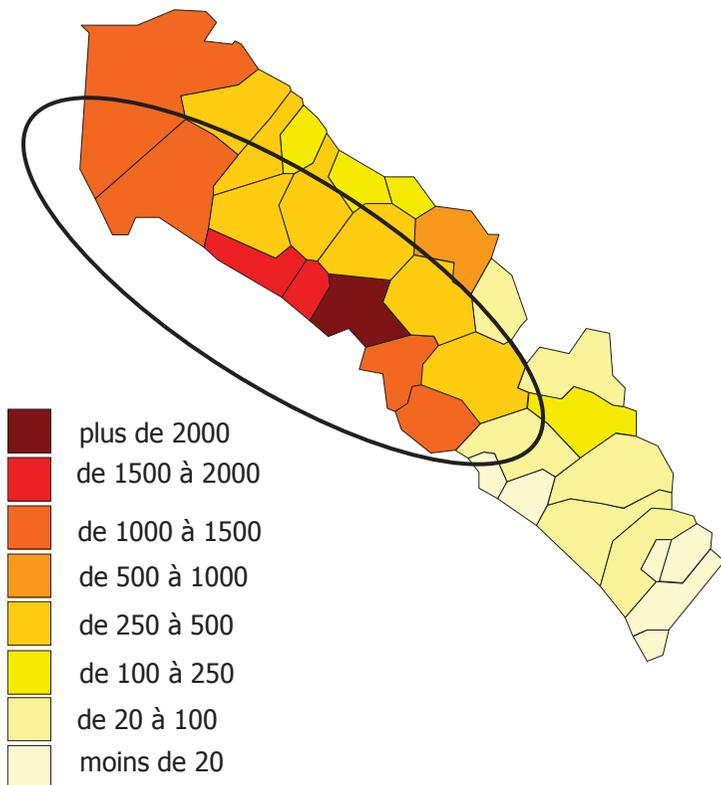
D'autre part, quelques communes ont vu se sédentariser des groupes de gens du voyage.

Sur la commune de Vaux-Sur-Mer par exemple, une vingtaine de familles sont ainsi devenues propriétaires de 10 terrains et s'y sont installées de façon permanente.

A Royan, quinze familles sont actuellement sédentarisées sur un espace public dans le secteur dit « La Puisade ». Leurs conditions de vie très précaires rendent pressante la recherche de solutions.

## DES TENSIONS FORTES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Nombre de logements commencés dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique entre 1990 et 2006



Source : SITADEL 2007

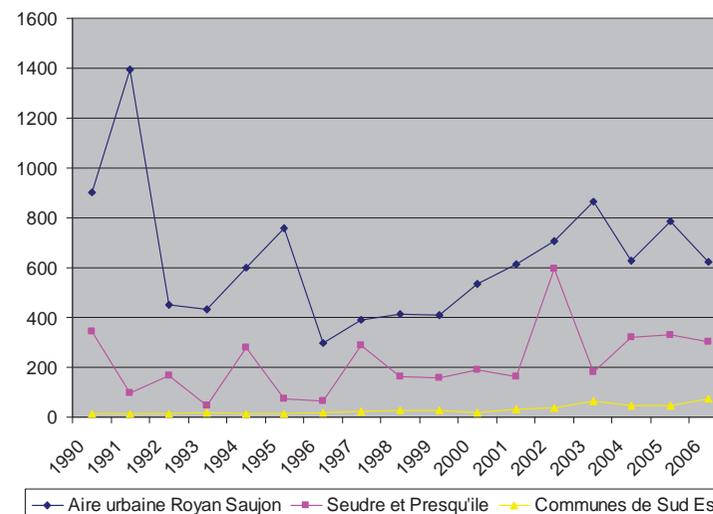
### 1. La forte pression de la demande se traduit sur la construction neuve

De 1990 à aujourd'hui, la construction neuve dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'est maintenue à un niveau soutenu : 888 logements/an en moyenne de 1990 à 2006. Sur cette période, le nombre de logements commencés dépasse les 15 000.

Le rythme est cependant irrégulier. Il varie entre 1508 logements commencés en 1991, 382 en 1996, 746 en 2000 et 1000 en 2006.

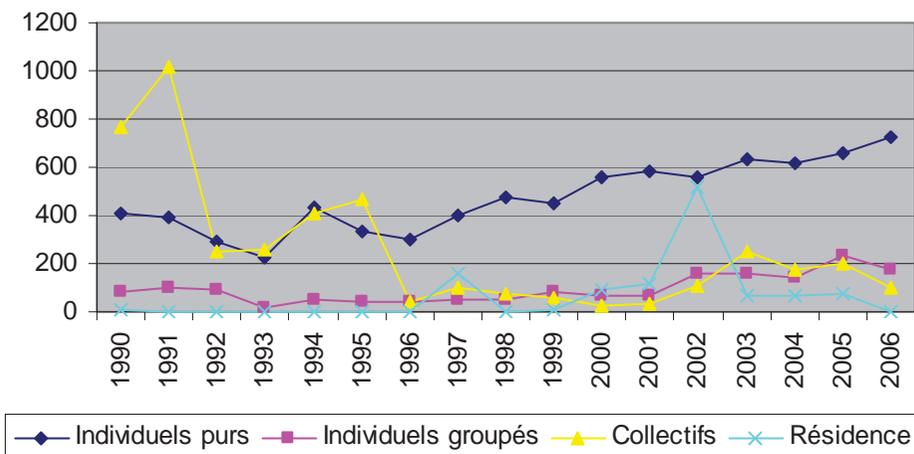
Depuis 2002, son rythme est très élevé avec en moyenne 1123 logements commencés par an.

*Evolution des résidences principales dans l'ARA entre 1990 et 1999*

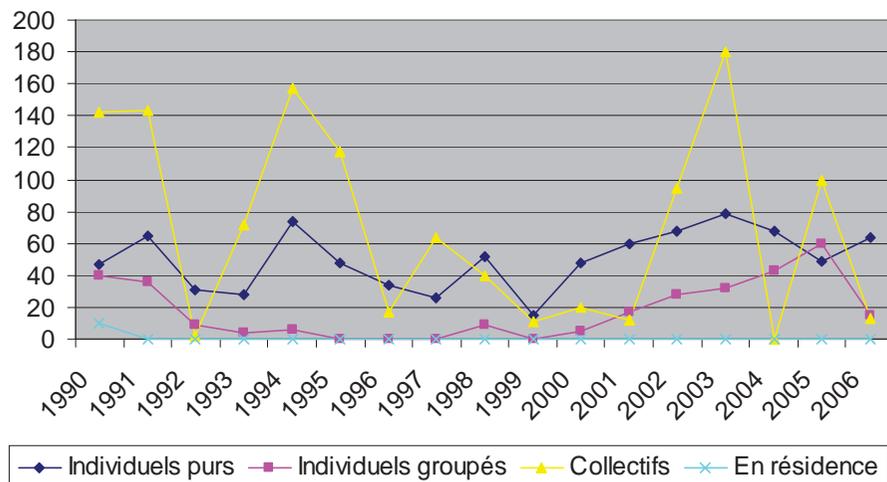


Depuis 1990, 15089 logements ont été construits sur le territoire de l'agglomération dont plus des 2/3 sur l'aire urbaine Royan-Saujon, le tiers restant étant construit sur la Presqu'île. En effet, seuls 3% des logements commencés l'ont été dans les communes du Sud-est.

### Type de logements commencés entre 1990 et 2006 dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique



### A Royan



Source : SITADEL 2007

Toutefois, celles-ci connaissent la progression la plus forte ces dernières années : leur nombre a quadruplé entre 2000 et 2006, passant de 18 logements commencés à 74.

Entre 1990 et 2006, le niveau des constructions neuves reste élevé à Royan avec en moyenne 147 logements commencés/an.

Cependant, les communes de l'aire urbaine et de la Presqu'île ont pris le relais dans la production de logements à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, produisant en moyenne 764 logements / an.

#### ► Une prépondérance du pavillonnaire

Les logements commencés sont représentés en très grande majorité par des logements individuels (53% des logements commencés entre 1990 et 2006 soit 473/an).

Ce sont par ailleurs les logements commencés en individuel pur qui progressent le plus dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique : 405 logements en 1990 contre 723 logements en 2006.

Entre 1990 et 2006, la production de logements individuels groupés (lotissements privés ou communaux) connaît une hausse modérée après plusieurs années de chute.

La moyenne des logements commencés en individuel groupés est de 95 logements/an.

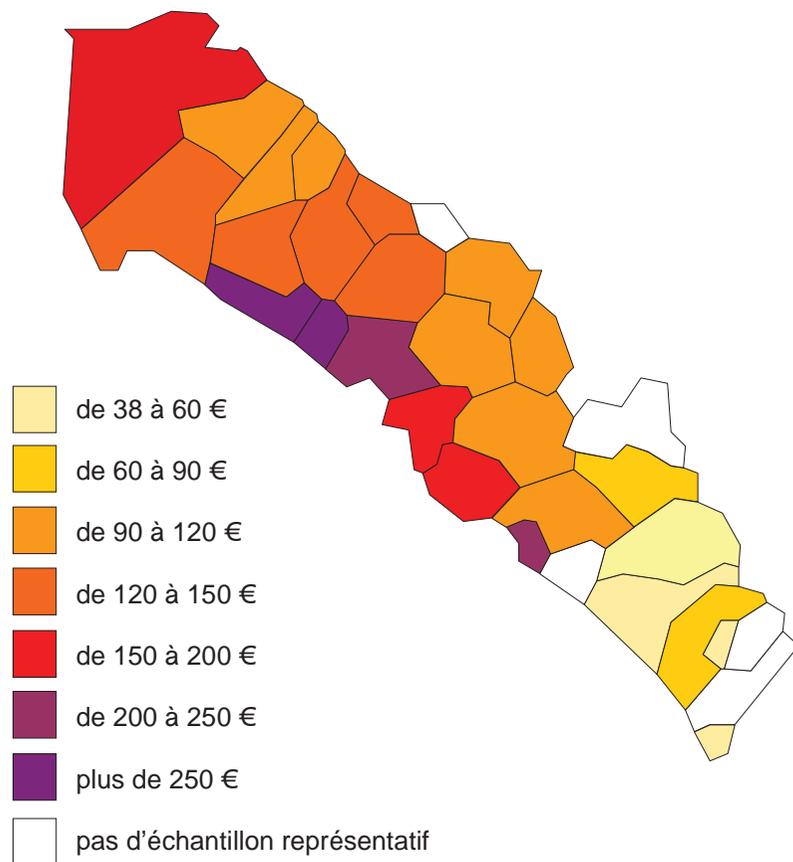
Depuis 1990, les logements commencés en collectif restent à un niveau inférieur sur l'ensemble du territoire avec 255 logements commencés/an en moyenne.

Cette production se concentre exclusivement sur la frange littorale et Royan.

A Royan, la construction neuve se fait en effet principalement sous la forme de logements collectifs : 70 logements collectifs commencés/an durant la période 1990-2006. Le niveau de logements commencés en individuel est bas : 50 logements par an en individuel pur et 18 logements en individuel groupé.

En effet, à Royan, tous les espaces à urbaniser sont pratiquement comblés.

Moyenne des prix des terrains viabilisés au m<sup>2</sup>  
dans l'ARA en 2007



Source : seloger.com  
Juillet 2007

### ► Une flambée des prix du foncier et de l'immobilier depuis 3 ans

Depuis plusieurs années, les prix du foncier et de l'immobilier ont connu une véritable flambée (+30 à 40% pour le prix des maisons et des appartements neufs et anciens, + 50% pour les prix des terrains à construire entre 2002 et 2005).

Cette hausse de prix est le résultat de la conjugaison de plusieurs facteurs :

- Un effet de rattrapage qui affecte de façon structurelle la façade littorale et les communes périphériques à Royan ;
- Des taux d'intérêt historiquement bas ;
- Une « surchauffe » de la production sous l'effet du gonflement de la demande en décalage persistant avec une offre insuffisante ;
- Une raréfaction du foncier constructible. D'après une étude réalisée par la DRE en 2007, les disponibilités foncières sur le territoire de la Communauté d'Agglomération sont assez faibles avec 534 ha en zones NA et UA. ;
- Une hausse sensible des coûts de construction et une concurrence accrue entre les opérateurs.

Cette hausse des prix est d'autant plus redoutable qu'elle a été subite et qu'elle concerne tous les segments du marché, du foncier au logement neuf, du logement neuf au logement ancien, de l'accession à la location.

## 2. Un marché de l'accession à la propriété en neuf de plus en plus sélectif

L'accession à la propriété dans le neuf tient une part importante et croissante dans le marché local de l'habitat de l'Agglomération Royan Atlantique.

Malgré le développement notable du logement collectif sur la façade littorale de l'Agglomération (principalement des résidences de standing), l'accession à la propriété dans le neuf continue de reposer en grande partie sur la maison individuelle en diffus.

Il concerne aussi bien la façade littorale, Royan que le nord de l'Agglomération Royan Atlantique.

Si l'amorce de ce phénomène s'est fait ressentir dès 1996, son accélération très forte depuis 2002 est le signe de dysfonctionnements majeurs du marché de l'accession sur les communes de l'Agglomération Royan Atlantique.

La maison individuelle représente la seule gamme de produit offerte aux ménages.

Le marché de l'habitat dans l'Agglomération n'offre pas assez d'alternatives à l'installation des jeunes couples ou des jeunes actifs qui ne souhaitent ou ne peuvent pas accéder à la propriété.



Lotissement privé  
Saujon

### ► L'individuel en neuf

Une offre portée par le diffus : la gamme la plus fréquente est constituée par des parcelles de 400 à 1 000 m<sup>2</sup>.

La maison individuelle isolée sur une parcelle (individuel diffus) conserve une place prépondérante face à une offre de logements groupés moins importante.

L'offre est très coûteuse sur la première couronne de Royan et sur les communes du littoral au nord de l'Agglomération Royan Atlantique.

Le coût s'abaisse au sud de l'Agglomération.

La gamme est différente selon la localisation :

- sur le littoral et au nord de l'ARA: des parcelles de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>, les prix se situent entre 90 et plus de 250 €
- vers le sud du Pays : des parcelles de 800 à 1 200 m<sup>2</sup>, les prix se situent entre 38 et 90 €

Les demandeurs sont des pré-retraités et des retraités (de 70% à 80%). Ils disposent d'un pouvoir d'achat supérieur aux autres demandeurs. Le reste des terrains sont achetés par des jeunes couples qui travaillent dans le secteur (de 20% à 30%).

Leurs difficultés résident dans le coût élevé des terrains.

Le marché de la maison individuelle est de plus en plus réservé à une clientèle aisée. Les prix pratiqués satisfont des clientèles de plus en plus aisées et tendent à l'éloignement des ménages primo-accédants.

### ► Le collectif neuf

Ce marché concerne principalement Royan et les communes du littoral (Les Mathes, Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne).

L'offre est majoritairement portée par des investisseurs privés depuis 1990, avec une forte proportion de logements pour personnes en pré-retraites ou en retraites. La production est également composée de résidences secondaires.

## 3. Un marché de l'occasion dynamique

Le marché de la revente est dynamique sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, et plus particulièrement sur les communes de l'agglomération et sur les communes du littoral. La demande excède l'offre et les prix pratiqués sont à la hausse.

### ► L'individuel à la revente

Les ventes sont rapides et fréquentes :

- entre 25 et 30 demandes par mois sur l'agglomération royannaise et sur les communes du nord du territoire en 2005,
- entre 3 et 5 demandes par mois sur les communes du sud.

De l'individuel ancien aux constructions en lotissements, les acheteurs sont principalement des pré-retraités et des retraités.

Leur pouvoir d'achat provoque une montée des prix des maisons individuelles, handicapant les jeunes du secteur dans l'achat de ce type de produit.

Les prix sont soutenus à Royan, Vaux-sur-Mer, Saint-Palais-sur-Mer, Les Mathes, Saint-Georges-de-Didonne, Meschers-sur-Gironde.

Les prix sont moins élevés dans les communes du second rang littoral et au sud de l'Agglomération Royan Atlantique.

### ► Le collectif à la revente

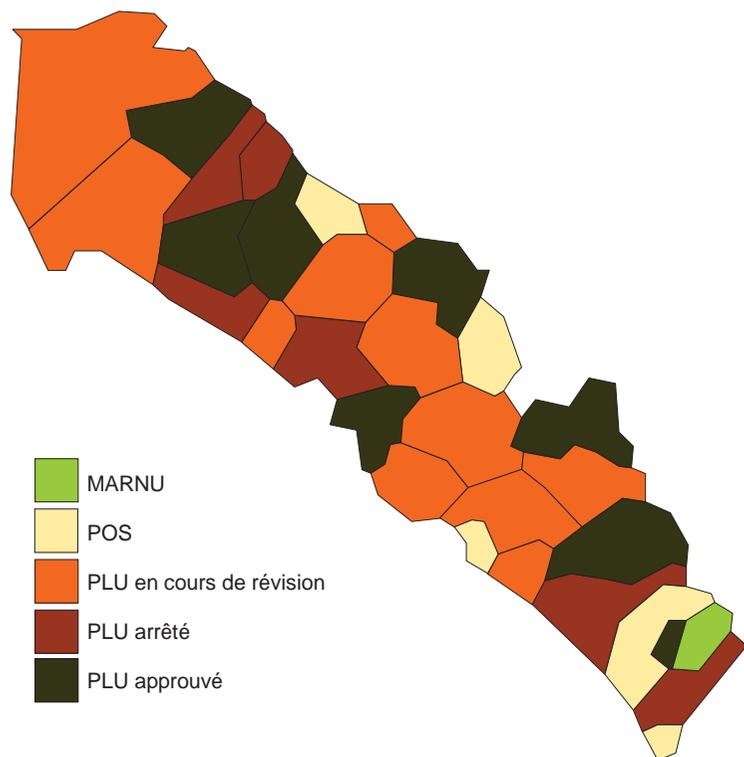
Le marché est exclusivement concentré sur la ville de Royan et sur les communes littorales.

Les produits sont variés en qualité et en taille de logements.

Les prix sont soutenus dans l'agglomération royannaise et dans les communes du littoral.

Les prix sont moins élevés dans les communes du second rang littoral et au sud de la Communauté d'Agglomération.

*La situation des documents d'urbanisme dans la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en juin 2007*



#### 4. Des documents d'urbanisme qui vont pouvoir libérer du foncier

Face au manque de foncier et à une demande insatisfaite en constructions neuves, les communes de l'Agglomération Royan Atlantique se sont lancées dans la révision de leurs documents d'urbanisme afin de libérer des espaces urbanisables.

Sur les 31 communes en 2007, seule Brie-sous-Mortagne ne possède pas de document d'urbanisme.

5 communes souhaitent pour l'instant conserver leur POS : Saint-Romain-sur-Gironde, Mortagne-sur-Gironde, Mornac-sur-Seudre, Talmont et Le Chay.

17 communes sont en cours d'élaboration de leur PLU : La Tremblade, Cozes, Etaules, Chaillevette, Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer, Saint-Sulpice-de-Royan, l'Eguille, Meschers-sur-Gironde, Arces-sur-Gironde, Les Mathes, Royan, Médis, Semussac, Barzan, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Floirac.

8 communes ont approuvé leur PLU : Saujon, Grézac, Saint-Augustin, Saint-Georges de Didonne, Arvert, Boutenac-Touvent, Epargnes et Breuillet.

## LA SITUATION DE L'HABITAT SUR L'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE : TROIS SECTEURS PLH

### 1. La situation actuelle du foncier



Des franges agricoles toujours repoussées

L'Agglomération Royan Atlantique subit une pression foncière et immobilière liée à l'attrait de la côte du littoral Charentais.

Le foncier se pose comme le 1er enjeu dans la politique locale de l'habitat.

La disponibilité foncière est particulièrement contrainte en raison :

- de la Loi Littoral,
- des plans de préventions des risques (incendie, submersions, inondations),
- des zones protégées (forêts, marais...).

Le prix élevé du foncier et la faible disponibilité en zone urbaine rendent nécessaire une densification de l'habitat et sa traduction dans les droits à construire.

La réflexion passe par le renouvellement urbain pour la ville et par le renouvellement en "poche" pour les bourgs.

Le stock disponible n'est pas constructible sur sa totalité compte tenu des capacités d'absorption du développement des réseaux des nouvelles zones.

Certaines communes sont arrivées au seuil de saturation des réseaux et ne peuvent donc poursuivre leur développement dans des conditions optimales.

Une réflexion est à mener dès à présent afin de mettre en place une véritable stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération.

## 2. La situation actuelle de l'immobilier

La revalorisation générale des prix de l'immobilier accentuée par la particularité de l'Agglomération Royan Atlantique provoque une dureté du marché immobilier.

Cette situation entraîne des difficultés quant à une production variée de logements et constitue un obstacle pour les populations aux revenus moyens et modestes.

Les enjeux :

- Quelle production d'habitat (individuel ou collectif) doit être développée ? Sous quelles formes (accession ou locatif, privé ou public) ?
- Faut-il intervenir sur le parc touristique et saisonnier et de quelle façon ?
- Quelles sont les actions à mener pour les populations aux revenus moyens et modestes ?

Rappel des contraintes :

- Contraintes liées à la capacité des réseaux (pour les nouvelles stations d'épuration, les petites structures seront privilégiées);
- Contraintes liées à la disponibilité foncière et aux différentes protections ;
- Contraintes économiques pour les programmes immobiliers ;
- Contraintes liées au portage politique et à la négociation par rapport aux projets ;
- Contraintes liées à la présence des services de proximité ;
- Contraintes liées aux transports.

## 3. La situation du logement social

La production actuelle de logements ne permet pas de répondre à la demande. Les besoins ont été estimés à 600/650 logements par an en Pays Royannais (selon l'étude CRESGE).

Il ressort donc un déficit d'environ 200 à 250 logements/an.

Cette étude, commanditée par la DRE Poitou-Charentes, s'appuie sur une démarche normative de rattrapage des Pays et des petites agglomérations par rapport au parc locatif aidé des grandes agglomérations.

Les enjeux :

- Quels objectifs quantitatifs et qualitatifs en logements locatifs sociaux l'ARA doit-elle se fixer, la moyenne historique de production se situant entre 20 et 25 logements par an ?
- Quelles sont les catégories de populations prioritaires ?
- Quels sont les types de logements sociaux à réaliser en priorité ?
- Quels sont les moyens financiers disponibles pour développer le parc des logements sociaux ?

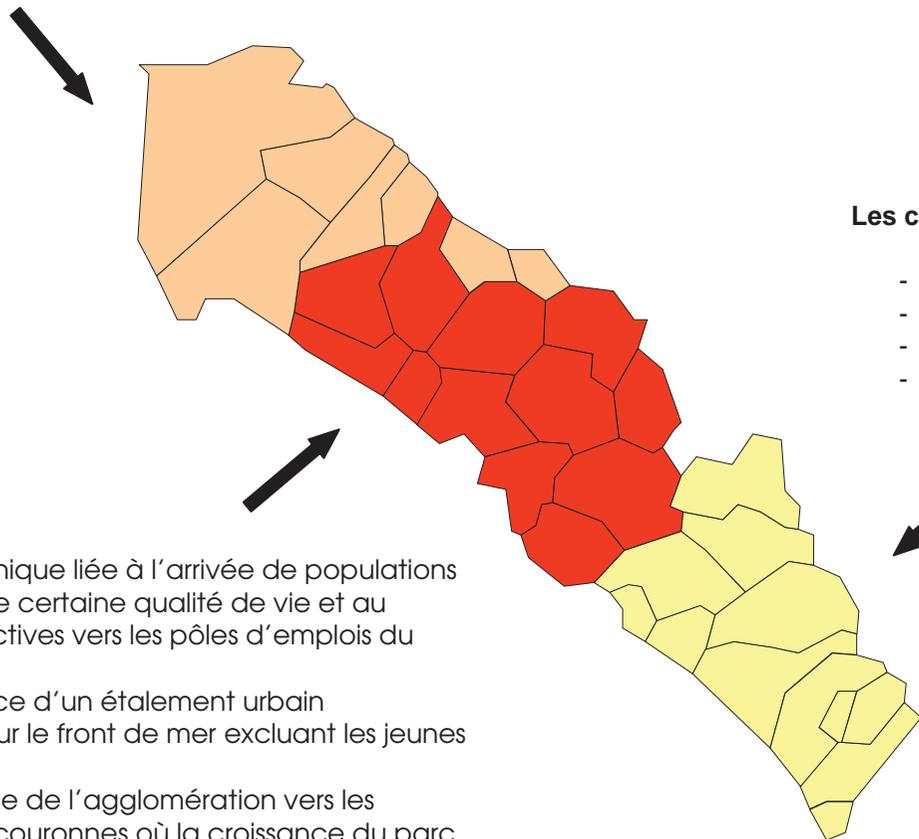
Rappel des contraintes :

- Contraintes économiques : prix du foncier, demandes des opérateurs en logements locatifs aidés ;
- Contrainte socio-économique : améliorer l'équilibre entre les charges du logement et le revenu du locataire ;
- Contrainte sociale : contribuer à une meilleure résolution des litiges bailleurs/locataires.

## 4. Une organisation spatiale en trois secteurs

### Les communes de la Presqu'île et des rives de la Seudre

- Une croissance démographique qui s'accroît
- Une pression foncière importante limitant les possibilités d'implantation pour une certaine frange de la population (jeunes actifs, ménages à revenus modestes...)
- Une très forte part des résidences secondaires sur le littoral
- Une demande très importante mais des possibilités d'urbanisation fortement contraintes



### L'aire urbaine Royan-Saujon

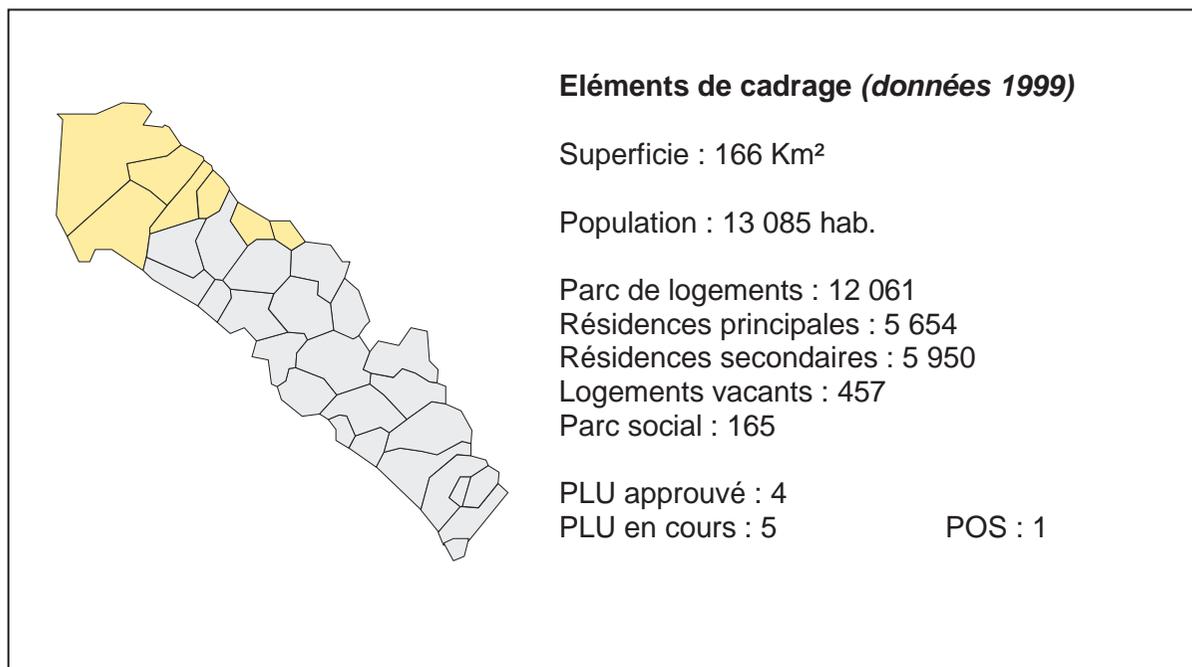
- Une forte croissance démographique liée à l'arrivée de populations de retraités à la recherche d'une certaine qualité de vie et au déversement des populations actives vers les pôles d'emplois du littoral
- Une forte urbanisation génératrice d'un étalement urbain
- Une pression foncière très forte sur le front de mer excluant les jeunes ménages
- Un desserrement démographique de l'agglomération vers les communes de 1ère et de 2nde couronnes où la croissance du parc de logement est particulièrement ressentie
- Une fonction de villégiature sur la frange littorale où les actifs éprouvent des difficultés à se loger du fait de prix prohibitifs

### Les communes du Sud-est

- Secteur agricole avec des bourgs
- Population relativement âgée
- Faible croissance démographique
- La croissance est très perceptible sur l'axe Cozes-Royan avec l'arrivée d'actifs travaillant dans l'aire urbaine

# Secteur de la Presqu'île et des Rives de la Seudre

ARVERT, CHAILLEVETTE, L'EGUILLE, ETAULES, LES MATHES, MORNAC-SUR-SEUDRE, LA TREMBLADE.



## ***Etat des lieux***

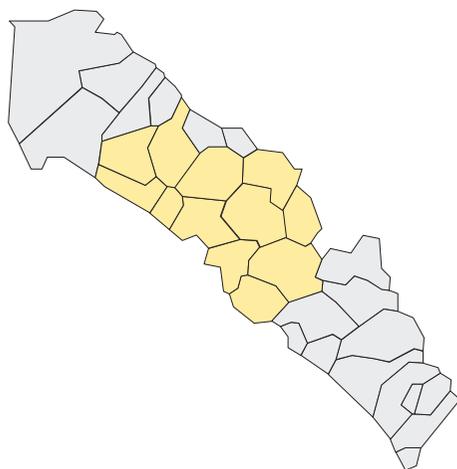
- 13 085 habitants en 1999 (19,9% de la population de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique).
- Une forte augmentation de la population depuis 1982 (1290 habitants supplémentaires soit +10,9%) qui s'explique par un solde migratoire largement positif.
- Une population vieillissante : 4329 personnes de plus de 60 ans en 1999 (soit 33,1% de la population du secteur).
- 5500 personnes de moins de 40 ans (soit 42% de la population du secteur).
- 12 061 logements répartis en :
  - 46,9% de résidences principales,
  - 49,3% de résidences secondaires et occasionnelles,
  - 3,8% de logements vacants.
- Un rythme de constructions neuves très élevé : 222 logements commencés/an entre 1990 et 2006.

## ***Tendances***

- La plus forte progression du parc de logements depuis 1999 : + 18,6%.
- Une très forte pression foncière.
- Un parc locatif trop faible.
- Des jeunes actifs éprouvant des difficultés à se loger.
- Une population qui se renouvelle peu.
- Sur le littoral, une économie tournée vers le tourisme balnéaire avec un taux très fort de résidences secondaires.

# L'aire urbaine Royan-Saujon

BREUILLET, LE CHAY, MEDIS, MESCHERS-SUR-GIRONDE, ROYAN, SAINT-AUGUSTIN, SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE, SAINT-PALAIS-SUR-MER, SAINT-SULPICE-DE-ROYAN, SAUJON, SEMUSSAC, VAUX-SUR-MER.



## Élément de cadrage (données 1999)

Superficie : 206 Km<sup>2</sup>

Population : 46 009 hab.

Parc de logements : 46 478

Résidences principales : 21 628

Résidences secondaires : 22 852

Logements vacants : 1998

Parc locatif aidé : 988

PLU approuvé : 1

PLU en cours : 10

POS : 1

## ***Etat des lieux***

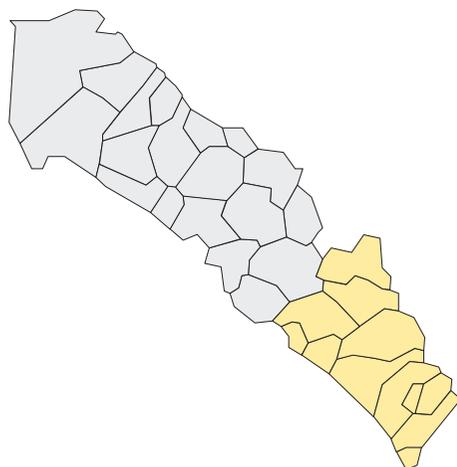
- 46 009 habitants en 1999 (70,1% de la population de la Communauté d'Agglomération de l'Agglomération Royan Atlantique).
- Le secteur de l'Agglomération Royan Atlantique qui a gagné le plus de population depuis 1982 : + 3 978 habitants.
- Une population qui vieillit : 17 755 personnes de plus de 60 ans en 1999 (soit 38,5% de la population du secteur). Les moins de 40 ans sont très représentés : 36,9% de la population (soit 17 020 personnes).
- 46 478 logements répartis en :
  - 46,5% de résidences principales,
  - 49,2% de résidences secondaires et occasionnelles,
  - 4,3 % de logements vacants.
- Un rythme de constructions neuves très élevé : 636 logements commencés/an entre 1990 et 2006.

## ***Tendances***

- Un rythme de constructions neuves très élevé avec 73,5% des logements commencés sur l'ARA entre 1990 et 2006.
- Une très forte pression foncière dans les communes du front de mer, due à l'attractivité du littoral et à la raréfaction du foncier, qui repousse les primo-accédants vers les communes de 1ère et de 2ème couronne où la pression s'accroît rapidement.
- Un manque de logements locatifs.
- Une population âgée sur les communes littorales et une population plus jeune sur le reste de l'aire urbaine.
- Une croissance très forte du parc de logements : + 12,1% entre 1999 et 2006.

## Les communes du Sud-Est

GREZAC, COZES, ARCES-SUR-GIRONDE, TALMONT-SUR-GIRONDE, BARZAN, EPARGNES, CHENAC-SAINT-SEURIN-D'UZET, MORTAGNE-SUR-GIRONDE, BOUTENAC-TOUVENT, BRIE-SOUS-MORTAGNE, FLOIRAC, SAINT-ROMAIN-SUR-GIRONDE.



### Élément de cadrage (données 1999)

Superficie : 159 Km<sup>2</sup>

Population : 6 572 hab.

Parc de logements : 3 850

Résidences principales : 2 752

Résidences secondaires : 905

Logements vacants : 193

Parc social : 64

PLU approuvé : 2

PLU en cours : 7

POS : 2

MARNU : 1

## ***Etat des lieux***

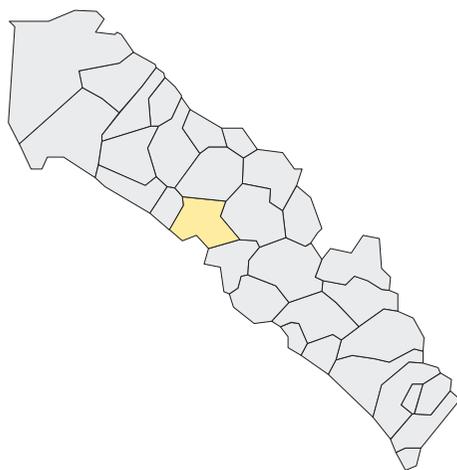
- 6 572 habitants en 1999 (soit 10% de la population de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique).
- Un secteur qui a perdu 51 habitants entre 1982 et 1990.
- Depuis 1990, la population augmente à nouveau avec 216 habitants supplémentaires.
- Une population plus jeune que sur le reste de l'Agglomération Royan Atlantique :
  - 2222 personnes de plus de 60 ans en 1999 (soit 33,8% de la population du secteur),
  - 2658 personnes de moins de 40 ans (soit 40,4% de la population du secteur).
- 3 850 logements répartis en :
  - 71,5% de résidences principales,
  - 23,5% de résidences secondaires et occasionnelles,
  - 5% de logements vacants.
- Un rythme de constructions neuves très bas : 30 logements commencés/an entre 1990 et 2006.

## ***Tendances***

- Ce secteur possède le niveau de constructions neuves le plus bas de l'Agglomération Royan Atlantique, mais, avec une hausse de 9,1% du parc de logements entre 1999 et 2006, il connaît cependant une croissance très soutenue. En effet, le manque de terrain à bâtir dans les communes du nord de l'Agglomération pousse de plus en plus les ménages dans les communes rurales du Sud-Est.
- La pression foncière reste faible.
- Un faible taux de logements locatifs.
- Une population âgée.

# Royan

---



## Élément de cadrage (*données 1999*)

Superficie : 1 930 Ha

Population : 17 102 habitants

Parc de logements : 17 152

Résidences principales : 8 848

Résidences secondaires : 7 021

Logements vacants : 1 140

Parc locatif aidé : 655 (en 2003)

PLU en cours

## **Etat des lieux**

- 17 102 habitants en 1999 (26% de la population de la Communauté d'Agglomération de l'Agglomération Royan Atlantique).
- Une ville qui regagne des habitants depuis 1990 : + 265 habitants entre 1990 et 1999 (contre - 703 habitants entre 1982 et 1990).
- Entre 1990 et 1999, la population de Royan a augmenté due au solde migratoire largement positif (+ 1 289 arrivées depuis 1990).
- Une ville vieillissante : 7 447 personnes de plus de 60 ans en 1999 (soit 43.5% de la population de la commune).
- 17 152 logements en 1999, répartis en :
  - 8 848 résidences principales,
  - 7 021 résidences secondaires,
  - 1 140 logements vacants,
  - 143 logements occasionnels.
- Un rythme de constructions neuves de 182 logements autorisés/an entre 1990 et 2004.
- 3 secteurs à distinguer dans la politique de l'habitat à mettre en œuvre :
  - le front de mer : zone protégée par la ZPPAUP, fort potentiel à développer mais à encadrer au niveau municipal,
  - le centre ville et le « second rang » : pression immobilière importante, zone moins protégée,
  - les faubourgs : zone la moins protégée, éventuelle transformation en secteur par les organismes HLM. Projet de cité d'urgence en cours.

## **Tendances**

- La construction neuve se situe à un niveau moyen de logements autorisés entre 1990 et 2004 : 182 logements autorisés/an. Les professionnels soulignent la rareté et la cherté du foncier. Le futur PLU envisage le déblocage de nouvelles zones de constructions.
- Le centre-ville et les faubourgs sont les cibles d'une pression foncière forte. Des opérations de renouvellement des quartiers anciens sont à entreprendre par la poursuite d'un projet urbain.
- Combler les dents creuses de la périphérie.
- Les dernières grandes opérations d'urbanisme intégrant de l'habitat sont en voie d'achèvement.

## 5. Quel développement urbain envisager ?

Les évolutions récentes liées à la situation privilégiée de l'Agglomération Royan Atlantique sont d'autant plus préoccupantes que le développement de l'habitat se poursuit essentiellement sous la forme de logements individuels diffus, et pour moitié au profit des résidences secondaires.

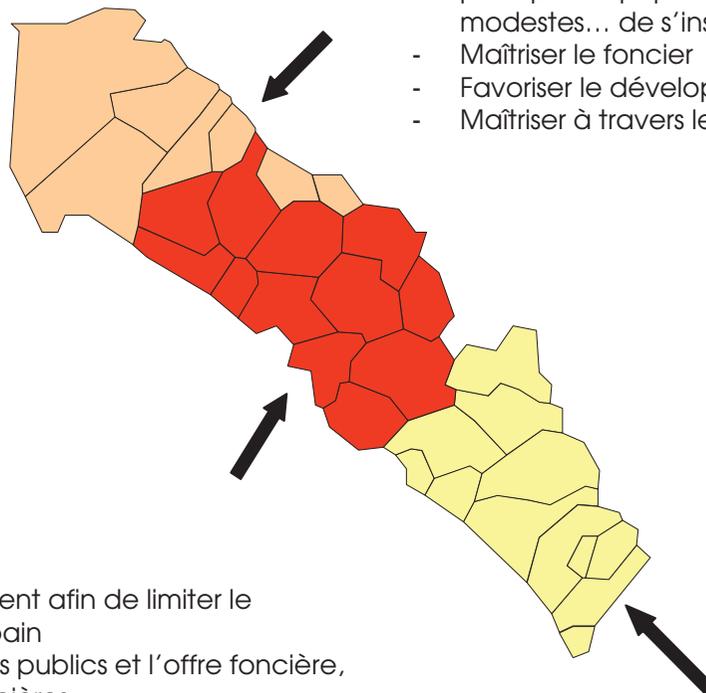
Un équilibre entre espaces de développement et espaces naturels permettrait :

- de limiter l'étalement urbain des communes périurbaines (prévoir la saturation et le développement des réseaux, constituer des réserves foncières pour organiser le développement),
- de trouver un équilibre entre résidences principales et secondaires (travailler sur la capacité d'accueil du territoire),
- de développer une offre diversifiée mais encadrée de logements pour permettre aux jeunes actifs et ménages à revenus modestes de se loger et pour accompagner le vieillissement de la population.

## Les communes de la Presqu'île et des rives de la Seudre

### Enjeux :

- Trouver un équilibre entre le parc de résidences secondaires actuellement très important et un parc de résidences principales qui permette aux jeunes actifs, aux ménages modestes... de s'installer
- Maîtriser le foncier
- Favoriser le développement du parc public
- Maîtriser à travers le PLH la transformation de ce secteur



## L'aire urbaine Royan-Saujon

### Enjeux :

- Structurer le développement afin de limiter le mitage et l'étalement urbain
- Optimiser les équipements publics et l'offre foncière, de créer des réserves foncières
- Encadrer la production de logements
- Développer l'offre en logements sociaux
- Maîtriser à travers le PLH la transformation de ce secteur
- Evaluer les besoins en hébergements spécifiques et développer une offre

## Les communes du Sud-Est

### Enjeux :

- Maîtriser à travers le PLH la transformation de ce secteur
- Accompagner une probable hausse de la demande en logements
- Adapter les équipements