



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**Diagnostic V1**

Juillet 2023

<b>1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</b>	<b>5</b>
1.1 Pourquoi un deuxième Programme Local de l'Habitat ?	6
1.2 Inscription du PLH dans son environnement	7
1.3 Les orientations du SCOT	8
1.4 La procédure de validation du PLH	10
1.5 Données mobilisées	11
<b>2. L'ESSENTIEL DU DIAGNOSTIC DU PLH</b>	<b>12</b>
2.1 Un territoire soumis à différentes dynamiques	12
2.1.1 La CARA, un territoire varié, attractif et touristique	12
2.1.2 Un marché du logement tendu	12
2.1.3 Un parc de logement peu adapté à la demande	12
<b>3. LE PRECEDENT PLH DE LA CARA</b>	<b>13</b>
3.1 Contexte	13
3.2 Éléments de bilan	14
<b>4. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES</b>	<b>16</b>
4.1 Pour aller à l'essentiel	16
4.2 Une croissance portée par un accueil de nouveaux habitants qui compense un solde naturel largement déficitaire	17
4.3 Un déséquilibre démographique dû à des migrations qui accentuent le vieillissement du territoire...20	20
4.4 ... Se traduisant par une taille des ménages peu élevée	23
4.5 Une territorialisation des types de ménages	25
4.6 Un profil socio-économique à l'image des territoires littoraux	26
4.6.1 Des emplois principalement issus du secteur touristique et médico-social, liés à la structure socio-économique du territoire	26
4.6.2 Une population active contrainte de s'éloigner de la centralité	28
4.6.3 Une majorité d'employés et d'ouvriers à l'échelle du territoire en lien avec le contexte économique28	28
4.6.4 Un taux de chômage significatif	30
4.6.5 De fortes disparités de revenus entre le nord et le sud du territoire	30
4.7 De nombreux actifs qui transitent quotidiennement vers la ville centre et les territoires limitrophes32	32
<b>5. LE PARC DE LOGEMENTS DE LA CARA</b>	<b>33</b>
5.1 Pour aller à l'essentiel	33

<b>5.2 Un parc de logement impacté par le poids des résidences secondaires</b>	<b>34</b>
5.2.1 L'impact du tourisme sur le logement avec le phénomène « airbnb »	36
<b>5.3 Un parc de logement relativement récent...</b>	<b>38</b>
<b>5.4 ... mais qui engendre des besoins d'adaptations</b>	<b>39</b>
5.4.1 Un parc de logements nécessitant des travaux de rénovation énergétique	39
5.4.2 Des impératifs climat qui requièrent une intervention sur le parc existant	42
5.4.3 Les dispositifs de soutien à la rénovation énergétique actuellement en œuvre sur le territoire	43
5.4.4 Un parc privé potentiellement indigne situé pour la moitié sur les pôles de centralité et intermédiaire	45
5.4.5 Les copropriétés dégradées	46
<b>6. L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>48</b>
<b>6.1 Pour aller à l'essentiel</b>	<b>48</b>
<b>6.2 Un parc composé principalement de propriétaire occupant</b>	<b>49</b>
<b>6.3 Un taux de vacance très disparate selon les communes qui témoigne d'un marché du logement tendu et déséquilibré</b>	<b>49</b>
6.3.1 Une vacance très faible sur le pôle urbain	49
6.3.2 Une vacance liée à l'habitat ancien sur le reste du territoire	50
<b>7. LE PARC SOCIAL, UNE OBLIGATION ET UN BESOIN</b>	<b>54</b>
<b>7.1 Une offre locative sociale encore faible malgré une production en hausse</b>	<b>54</b>
<b>7.2 Caractéristique du parc social</b>	<b>56</b>
7.2.1 Sept communes soumises à la loi SRU	56
7.2.2 65% de logements sociaux construits après 2001	56
7.2.3 Un Quartier prioritaire de la politique de la ville qui concentre 20% de l'ensemble du parc social	58
7.2.4 Un parc social qui rattrape son retard	59
7.2.5 Un parc social composé majoritairement de personnes seules	60
7.2.6 Un parc social tendu	63
7.2.7 Une demande locative sociale très forte chez les personnes seules...	66
7.2.8 Mais des attributions essentiellement tournées vers les ménages avec enfants	67
7.2.9 Un phénomène de sous-occupation au sein du parc	68
<b>8. LE MARCHE DE L'IMMOBILIER DE LA CARA</b>	<b>69</b>
<b>8.1 Pour aller à l'essentiel</b>	<b>69</b>
<b>8.2 Une dynamique de construction neuve très soutenue sur les communes du nord du territoire</b>	<b>70</b>
<b>8.3 Un marché immobilier cher et donc sélectif</b>	<b>72</b>
8.3.1 Un marché de l'accession dans l'ancien destiné à des ménages aisés	73
8.3.2 Un parc locatif privé restreint qui impacte fortement les prix des loyers	74
8.3.3 Le marché du logement vu par les acteurs du territoire	76
8.3.4 Des loyers peu accessibles aux ménages modestes, mais aussi aux jeunes	76
<b>9. LES PUBLICS SPECIFIQUES</b>	<b>78</b>
<b>9.1 Des jeunes peu présents sur le territoire</b>	<b>78</b>
9.1.1 Une population jeune en déclin sur le territoire	78

9.1.2 Un public vulnérable exposé à la précarité	79
<b>9.2 Des travailleurs saisonniers qui peinent à se loger</b>	<b>81</b>
9.2.1 Une augmentation du volume de contrats saisonniers qui poussent les acteurs publics à agir durant la période estivale	82
9.2.2 Des emplois saisonniers ne sont pas toujours liés à l'emploi touristique et peuvent relever d'autres fonctions...	84
<b>9.3 Les personnes âgées</b>	<b>84</b>
9.3.1 Un phénomène de vieillissement qui devrait se poursuivre	84
9.3.2 Des seniors davantage présents sur les communes centres littorales	85
9.3.3 Des écarts de niveaux de vie entre les seniors aisés issus d'un autre territoire et des seniors locaux aux revenus plus modestes	86
9.3.4 L'enjeu du maintien à domicile et d'adaptation des logements	87
9.3.5 Des offres de services essentiellement concentrées à Royan	89
<b>9.4 Les personnes en situation de handicap</b>	<b>92</b>
<b>9.5 Les ménages à faibles ressources et les publics défavorisés</b>	<b>94</b>
9.5.1 Une part d'allocataire CAF dans la moyenne basse départementale	94
9.5.2 Une augmentation des allocataires bénéficiaires du RSA	96
9.5.3 Les services existants sur le territoire de l'agglomération	96
9.5.1 La précarité énergétique des logements de la CARA	96
9.5.2 Un manque d'hébergement et de logements adaptés	98
9.5.3 Les engagements de la CARA pris dans le cadre de la CIA	99
<b>9.6 Un territoire fortement occupé par les gens du voyage</b>	<b>103</b>
9.6.1 Une présence concentrée sur la CARA	103
9.6.2 Un phénomène de sédentarisation des gens du voyage sur certaines communes	104
9.6.3 Des besoins multiples en matière d'habitat adapté	105
9.6.4 Les obligations de la CARA dans le cadre de la gouvernance du SDGDV	106
<b>10. ENJEUX DU DIAGNOSTIC</b>	<b>107</b>
<b>11. LEXIQUE</b>	<b>108</b>

# 1. Éléments de contexte

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. Pour autant, les trente-trois communes qui composent la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique ne partagent pas toujours les mêmes enjeux, dynamiques, et caractéristiques.

Quatre bassins de vie sont à distinguer sur le territoire de la CARA : le bassin de vie de Royan, le bassin de vie de Saujon, le bassin de vie de Cozes / Mortagne sur Gironde, le bassin de vie de la presqu'île d'Arvert.

Pour un développement équilibré du territoire, la CARA à travers le SCOT souhaite organiser son développement urbain en confortant l'armature urbaine du territoire selon la répartition suivante :

- **Niveau 1 centralité** : Saint-Georges, Royan, Vaux sur Mer, Saint-Palais sur Mer
- **Niveau 2 pôle d'équilibre** : La Tremblade, Arvert, Etaules, Saujon, Cozes
- **Niveau 3 pôle de proximité** : Les Mathes, St Augustin, Breuillet, Saint Sulpice, Médis, Semussac, Meschers sur Gironde, Mortagne sur Gironde
- **Niveau 4 ruralité** : Saint Romain de Benet, Boutenac Touvent, Chaillevette, Mornac sur Seudre, >Floirac, Arces, Barzan, Le Chay, Corme Ecluse, Sablonceaux, L'Eguille, Talmont sur Gironde, Brie sous Mortagne, Chenac Saint Seurin d'Uzet, Grezac, Epargnes

Aussi, les enjeux spécifiques à chacun de ses pôles devront être intégrés à la réflexion conduite tout au long de l'élaboration du PLH.



## 1.1 Pourquoi un deuxième Programme Local de l'Habitat ?

La communauté d'agglomération Royan Atlantique s'engage dans la réalisation de son deuxième programme local de l'habitat (PLH), en cohérence avec les principes de mixité sociale, afin de poursuivre la réflexion et la politique menées en matière d'habitat, et de se doter d'un outil qui répondra au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs. L'objectif de ce deuxième PLH est de favoriser le développement d'une offre de logement adaptée, qui répond aux besoins de la population, de par sa localisation et ses caractéristiques.

Document stratégique et opérationnel, ce deuxième PLH 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 l'intercommunalité. Ainsi ce diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, avec prise en compte du découpage de la CARA selon les bassins de vie retenus dans le Schéma de Cohérence Territorial (Bassin de vie de Royan, Bassin de vie de Saujon, Bassin de vie de Cozes / Mortagne sur Gironde et Bassin de vie de la presqu'île d'Arvert) et de référents dont les échelons départementaux, régional et national,
- le produit des rencontres avec les élus des communes et avec les professionnels du domaine du logement et de l'hébergement, lors des différentes rencontres qui ont été organisées.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et des nouveaux ménages accueillis dans un contexte de forte croissance démographique, 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.

Ce document va permettre au territoire de bâtir sa stratégie en matière de politique de l'habitat pour les 6 prochaines années.

Cette démarche répondra en tous points aux prescriptions des articles L 302-1 et suivants du Code de la Construction et d'Habitation et au décret 2018-142 du 27 février 2018 qui a fait évoluer le contenu des PLH avec l'intégration obligatoire d'un volet foncier.

### 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.

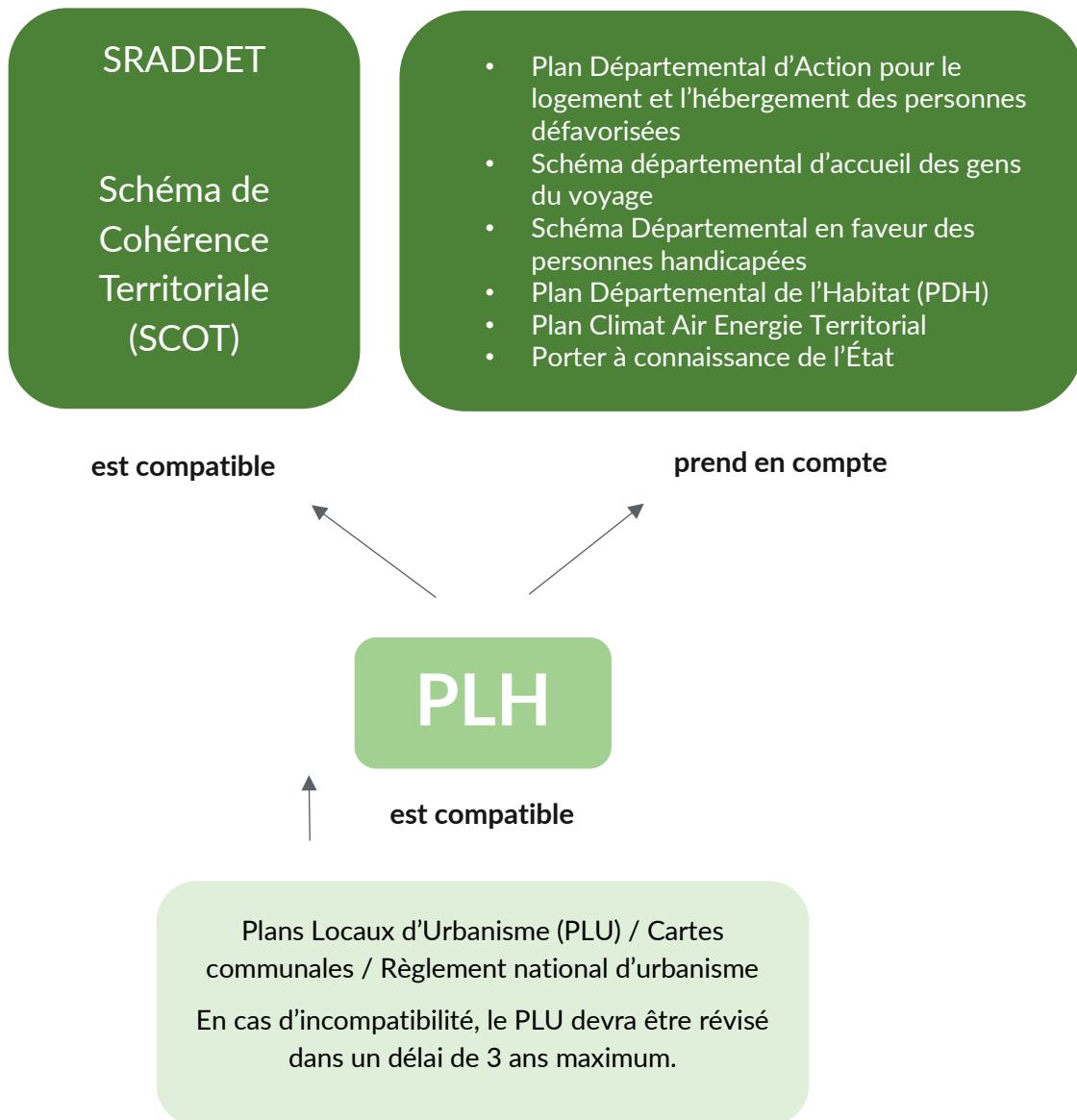
Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par 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. »

Les enjeux fonciers sont présents dans les PLH depuis l'origine, mais la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière fait souvent défaut. Afin de renforcer ces aspects, l'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté du 23 novembre 2018 clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indique désormais que :

- Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et définir les conditions de mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle de la CARA ;
- Les orientations du PLH et les actions correspondantes devront permettre la réalisation du programme et traduire une véritable stratégie foncière ;

## 1.2 Inscription du PLH dans son environnement

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



## 1.3 Les orientations du SCOT

Le SCoT en vigueur a été approuvé en 2007, avec une révision lancée en 2016. Le SCOT arrêté en 2019 a fait l'objet d'avis défavorables de l'Etat, de la Chambre Agriculture, de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale).

Les élus ont choisi de reprendre l'élaboration du dossier notamment avec le lancement d'études complémentaires pour répondre aux avis émis. Il s'agit de ne pas tout réécrire, mais de mettre à jour en tenant compte des avis de 2019. Les ambitions démographiques et foncières ont été revues à la baisse.

Le PADD a été débattu en conseil communautaire, le 22 mai 2023. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) a été présenté à la fin de l'année 2023. Le SCoT 2025-2040 a été approuvé le 18 décembre 2024.

### Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le nouveau PADD sera mis à jour et ne fait pas l'objet d'une refonte globale.

Il fixe notamment un objectif d'accueil de la population divisé par deux par rapport au projet arrêté en 2019, pour un accueil plus raisonnable et une meilleure maîtrise de l'attractivité : **+ 10 000 habitants**, soit 93 800 habitants en 2040, et un taux d'accroissement annuel moyen de +0.55%. Cette trajectoire se base sur le maintien d'un solde migratoire positif et un rééquilibrage sur le très long terme du solde naturel avec l'accueil de plus en plus de jeunes actifs et jeunes ménages. Il fixe également un objectif de 10 200 logements pour accueillir cette population (dont 9 000 à créer, et sur ces 9 000 il y aurait 3 500 Résidences secondaires).

Le sujet des résidences secondaires est crucial. Le décret de taxation des résidences secondaires pourrait avoir un impact pour la suite. L'objectif est de mieux maîtriser l'accueil de nouvelle population en limitant l'étalement urbain et en travaillant sur la qualité des futures zones urbaines, afin de rester en adéquation avec le cadre environnemental et paysager du territoire et ses capacités d'accueil.

Sur le sujet de la sobriété foncière, l'agglomération de Royan Atlantique est toujours en attente du SRADDET et le PADD est donc parti sur une hypothèse de travail d'une réduction de -58% de la consommation d'espaces ENAF 2021-2030 comparé à 2011-2020. Avec cet objectif de réduction fait sur 20 ans, le territoire de l'agglomération sera proche du ZAN en 2050. Les objectifs sont en accord avec la nécessité de réduire d'au moins 50% le rythme de la consommation des ENAF entre 2020-2030 par rapport à 2010-2020.

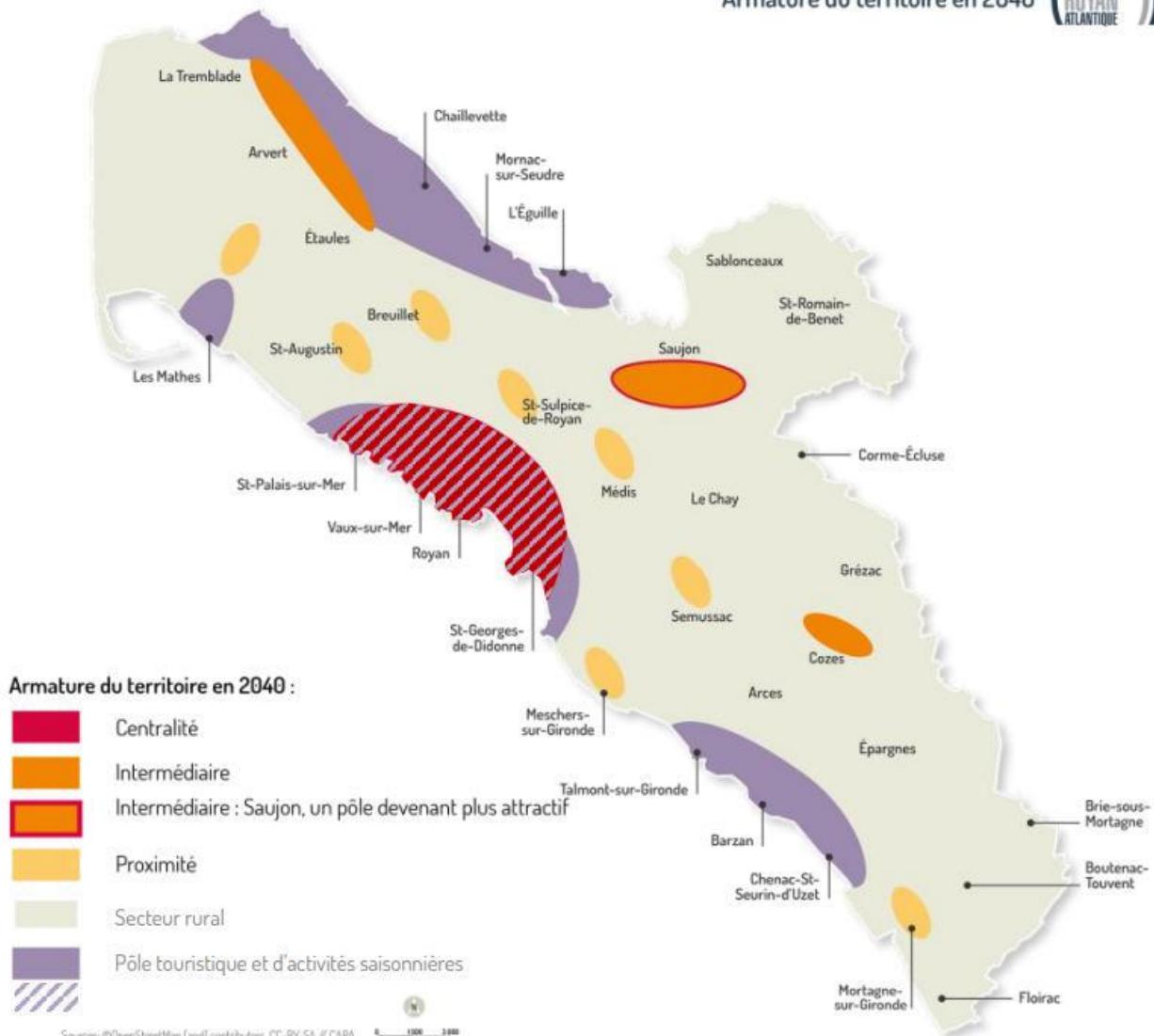
Il s'agit pour le territoire d'une véritable révolution culturelle en **privilégiant l'urbanisation des dents creuses**, en restructurant les coeurs de ville et en limitant l'étalement urbain, en densifiant des zones déjà urbanisées, réutilisation des friches et réinvestissement des logements vacants) à tout autre choix. Le SCoT fixe des objectifs très forts sur le renouvellement urbain et la sobriété foncière, impliquant une densité accrue des opérations de logements : 143,5ha pour le développement de l'habitat entre 2021 et 2030 pour tendre vers plus de 40 logements /ha, près du double de la période 2017-2021 (23 log/ha).

L'accueil de nouvelle population se fera en confortant l'armature urbaine existante, en travaillant les complémentarités nord-sud, mais également communes littorales /communes rurales et en priorisant sur le réinvestissement des centres bourgs et centres-villes de toutes les communes du territoire.

L'objectif de la CARA est de permettre à la centralité de continuer à être la locomotive du territoire principalement en densifiant l'enveloppe urbaine existante. Par densification il ne faut pas entendre par extension urbaine. Continuer à densifier est nécessaire, notamment pour répondre aux besoins de productions en logement locatif social sur le territoire de l'agglomération. L'objectif est de rapprocher les habitants de leur lieu de travail, mais également de densifier tout en préservant les éléments paysagers et en intégrant les enjeux environnementaux.

Le renouvellement urbain doit s'inscrire dans un objectif pas tant quantitatif, mais plutôt qualitatif. Densifier est nécessaire pour réduire la consommation d'ENAF et limiter l'étalement urbain.

## Armature du territoire en 2040



## 1.4 La procédure de validation du PLH



## 1.5 Données mobilisées

Les chiffres analysés dans ce document sont issus de plusieurs sources :

- INSEE 2020, publié à l'été 2023 pour les données sociodémographiques et de logement.
- INSEE 2019 pour les âges.
- SITADEL 2021 pour les logements autorisés et commencés.
- RPLS 2022, OPS 2020, SNE 2020 pour les caractéristiques du parc social. En raison d'un manque de données sur l'année 2022 concernant l'occupation sociale, les demandes et les attributions, ce sont les données 2020 qui ont été mobilisées.
- Les données AirDNA pour les offres de locations saisonnières.
- Les données PPPI de 2019.
- Données FILOCOM 2013, MTES d'après DGFIP.
- Données CAF 2021 et FSL 2021,2022,2023.

Des données complémentaires disponibles auprès des services de l'État, des services de la CARA et des communes.

## 2. L'essentiel du diagnostic du PLH

---

### 2.1 Un territoire soumis à différentes dynamiques

#### 2.1.1 La CARA, un territoire varié, attractif et touristique

La situation de la Communauté d'agglomération est particulière de par sa localisation sur 604km<sup>2</sup> entre le littoral atlantique, l'estuaire de la Gironde et les eaux intérieures au nord avec la Seudre. Comportant 33 communes, elle compte une population de 84 382 habitants (selon les données de l'INSEE 2020 au 1er janvier), et connaît une croissance démographique notable depuis plusieurs années.

De par leur cadre de vie, et de leur proximité avec Bordeaux, Saintes, la Rochelle, les 33 communes de l'EPCI connaissent un développement soutenu tant du point de vue démographique qu'économique, notamment dû à l'activité du tourisme.

Si le territoire accueille une majorité de seniors, qui viennent s'installer sur le territoire pour passer leur retraite, des différences existent entre les communes du nord de la CARA, très touristiques, qui sont confrontées au vieillissement de la population, et du sud de la CARA, qui accueillent des populations un peu plus jeunes. La présence de retraités sur le territoire génère de fait des niveaux de revenus plus élevés sur le territoire : à l'échelle de la CARA, en 2020, le revenu annuel médian en 2020 était de 22 530€ contre 23 180 € à l'échelle de la Gironde.

#### 2.1.2 Un marché du logement tendu

Le marché immobilier local présente des prix très élevés, dans le neuf comme dans l'ancien, notamment en accession. Le marché locatif quant à lui est peu présent sur le territoire malgré une forte demande. Ces prix excluent de fait de nombreux ménages qui ne disposent pas de revenus nécessaires pour se loger sur le territoire, et notamment sur les communes littorales. Cela entraîne un effet report de ses habitants vers les communes du sud de la CARA, ou à l'est du territoire.

Les prix de l'immobilier sont en constante augmentation depuis plusieurs années sur le territoire de l'agglomération. Le marché immobilier de la CARA est de fait sélectif. Cela pour plusieurs raisons. Si le territoire est attractif, il est confronté, comme ailleurs, à l'objectif donné par l'État, de réduire les espaces à urbaniser, ce qui conduit à une plus grande rareté du foncier et donc à une augmentation des prix. Et le contexte récent, marqué en 2020, par l'épidémie de COVID 19 et le confinement, n'a pas calmé la situation, au contraire. Un emballement récent du marché immobilier a été constaté sur les communes littorales et du nord de l'agglomération. Les ménages, pour la plupart retraités, et financièrement aisés, souhaitant s'installer en bord de mer, dans un environnement de qualité, ont été de plus en plus nombreux. La demande a donc été plus forte, face à une offre insuffisante, générant ainsi une augmentation des prix.

#### 2.1.3 Un parc de logement peu adapté à la demande

Le parc de logements de la CARA se caractérise aujourd'hui par une offre de résidence principale, majoritairement composé de maisons individuelles, occupées par des propriétaires.

Les communes du nord de la CARA sont très fortement marquées **par la présence et le développement des résidences secondaires**, en premier lieu avec la commune des Mathes qui compte quasiment 80% de résidences secondaires. Les communes du sud, quant à elles, sont essentiellement dotées de résidences principales. Si les propriétaires occupants restent majoritaires dans le parc des résidences principales, le parc locatif, qu'il soit privé ou public, est lui insuffisant. Insuffisant pour permettre le parcours résidentiel des ménages, en termes de décohabitation, de vieillissement, de séparation ; insuffisant pour permettre au plus grand nombre d'accéder à des logements abordables.

### 3. Le précédent PLH de la CARA

#### 3.1 Contexte

La CARA a défini depuis 2008, à travers son premier programme local de l'habitat (2008-2013), une politique à l'échelle de son territoire. L'agglomération a engagé l'élaboration d'un deuxième PLH en juin 2013, qui n'a pas été approuvé, en redéfinissant ses orientations stratégiques et son plan d'action. Les grands enjeux du territoire étaient de tendre vers un équilibre socio-démographique, et faire du territoire de la CARA, un territoire attractif toute l'année.

Les orientations et le programme d'actions du projet de PLH arrêté en juillet 2016 s'organisent autour de 5 axes :

Orientations	Objectifs et actions
<b>Orientation 1 : Construire la gouvernance de la politique de l'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Piloter la politique de l'Habitat</li><li>- Construire une culture commune de l'habitat</li><li>- Incrire avec les communes l'habitat dans une démarche de développement durable</li><li>- Traduire la politique de l'Habitat dans les documents d'urbanisme</li><li>- Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations habitat</li><li>- Créer un observatoire de l'Habitat pérenne</li></ul>
<b>Orientation 2 : Devenir un territoire plus attractif pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Développer le parc locatif social et en faciliter l'accès</li><li>- Favoriser l'accession à la propriété à coût abordable</li></ul>
<b>Orientation 3 : Répondre aux besoins en logements des seniors et des personnes en situation de handicap</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées et des personnes en situation de handicap</li></ul>
<b>Orientation 4 : Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liés au logement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Elever la qualité énergétique des logements existants et lutter contre l'habitat indigne et insalubre</li><li>- Développer l'offre de logements à loyer intermédiaire</li></ul>
<b>Orientation 5 : Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Accroître l'offre locative pour les personnes défavorisées</li><li>- Renforcer les dispositifs existants destinés aux personnes démunies</li><li>- Faire évoluer les possibilités d'accueil pour les jeunes et les saisonniers</li><li>- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage</li></ul>

Malgré un avis favorable des communes et un second arrêt du projet de PLH en conseil communautaire en décembre 2016, ce dernier n'a pas été validé par l'État, en ce qui concerne :

- La production de 438 logements sociaux par an dont 387 pour les 6 communes SRU en fonction de l'objectif triennal de 2014-2016, que la DDTM jugeait trop faible.
- L'intégration de 30% de PLAI, ainsi que 30% de PLS fixé par l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation sur l'ensemble du territoire de la CARA.

La CARA a en effet insisté sur le fait d'imposer aux communes SRU une construction neuve constituée à 100% de logements locatifs sociaux, et par conséquent leur demander de réviser leur PLU en conséquence. Suite à cette proposition, les communes s'étaient montrées défavorables lors des conseils municipaux.

Même si le premier **PLH n'a pas été approuvé**, des actions ont cependant été conduites (mis en place du PIG, de la CIL, travail autour du SCOT, formes urbaines, ZAN, économie de foncier et réserves foncières des communes SRU, développement du parc social, mobilité).

## 3.2 Éléments de bilan

Si le précédent PLH n'a pas été approuvé en 2016, la CARA a tout de même mis en œuvre certaines actions, notamment sur la nécessité, dont le bilan synthétique est présenté ici :

	Actions	Actions engagées / réalisées
1	Piloter la politique de l'Habitat	Pas de pilotage, car pas de document-cadre Déclinaison de la politique de l'habitat avec des programmes opérationnels (PIG)
2	Construire une culture commune de l'habitat	Acculturation dans le cadre de l'habitat privé (PIG) et l'habitat public (CIL)
3	Inscrire avec les communes l'habitat dans une démarche de développement durable	Travail autour du SCOT, travail sur les formes urbaines, ZAN, économie de foncier, mobilité.
4	Traduire la politique de l'Habitat dans les documents d'urbanisme	Regard et accompagnement sur les enjeux dans le cadre de l'élaboration des PLU
5	Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations habitat	Mise en place de réserves foncières notamment par les communes SRU Prise de compétence au niveau de leur service, positionnement plus fort sur la question foncière
6	Créer un observatoire de l'Habitat pérenne	<i>Pas développé</i>
7	Développer le parc locatif social et en faciliter l'accès	Mobilisation des bailleurs sociaux sur les communes SRU Révision des critères de subventions à destination des bailleurs sociaux avec un projet de bonification de 1000€/logement pour les PLUS PLAI, si petites typologies T1/T2.

<b>8</b>	Favoriser l'accession à la propriété à coût abordable	<i>Pas développé</i>
<b>9</b>	Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées et des personnes en situation de handicap	Actions opérationnelles de maintien à domicile et adaptation des logements à destination des personnes âgées et/ ou handicapées via le PIG  Via le PDH au niveau départemental
<b>10</b>	Elever la qualité énergétique des logements existants et lutter contre l'habitat indigne et insalubre	Actions via le PIG
<b>11</b>	Développer l'offre de logements à loyer intermédiaire	<i>Pas développé</i>
<b>12</b>	Accroître l'offre locative pour les personnes défavorisées	<i>Pas développé</i>
<b>13</b>	Renforcer les dispositifs existants destinés aux personnes démunies	Crédits alloués aux différentes associations (mission locale, Tremplin 17)
<b>14</b>	Faire évoluer les possibilités d'accueil pour les jeunes et les saisonniers	Action de la mission locale  Actions du bailleur social Noalis via Yellome
<b>15</b>	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	Schéma départemental des gens du voyage (SDGDV)

## 4. Les dynamiques socio-démographiques

---

### 4.1 Pour aller à l'essentiel

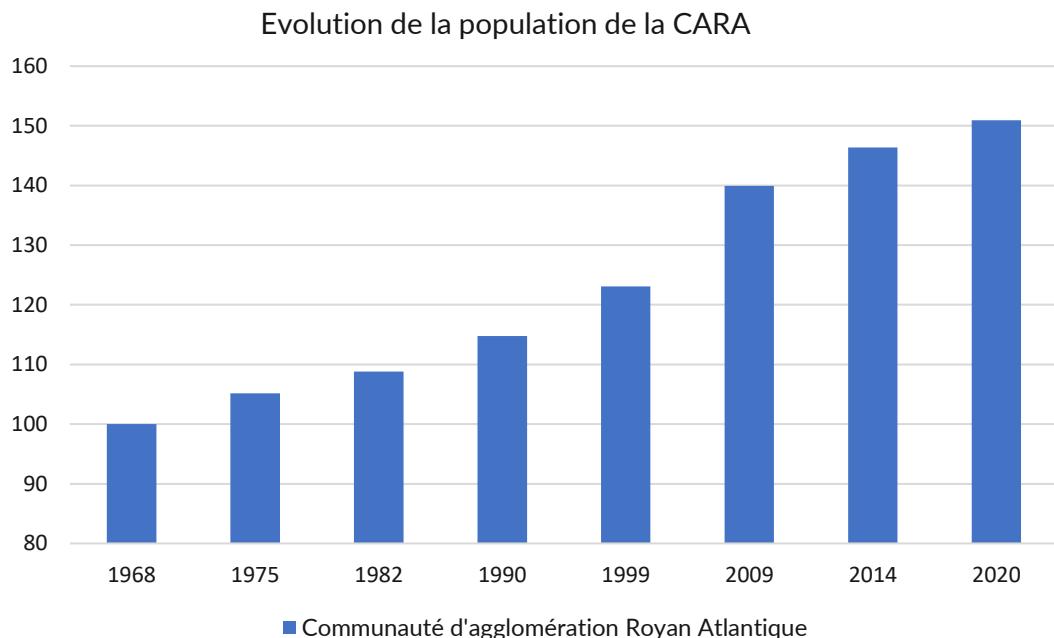
Scé :INSEE 2020/ INSEE 2019*	CARA	Charente
<b>Population 2014</b>	81 833	637 089
<b>Population 2020</b>	84 382	655 709
<b>Taux de croissance annuel moyen 2014 – 2020</b>	+0.51%	0.50+%
<b>Part des moins de 20 ans*</b>	15.1%	20 %
<b>Part des plus de 65 ans*</b>	39 %	28 %
<b>Ménages en 2020</b>	82 451	639 544
<b>Taille moyenne des ménages en 2020 (<i>nb de personnes par ménage</i>)</b>	1.89	2.03
<b>Revenu médian disponible 2020 (€)</b>	22 530	22 080

La CARA est un territoire attractif, qui voit sa population progresser sans discontinue. De nombreux retraités, de plus de 60 ans, vivent sur le littoral de la CARA, représentant jusqu'à plus de la moitié de l'ensemble des ménages dans certaines communes. En revanche, les familles, plus présentes à l'intérieur du territoire, s'y font plus rares.

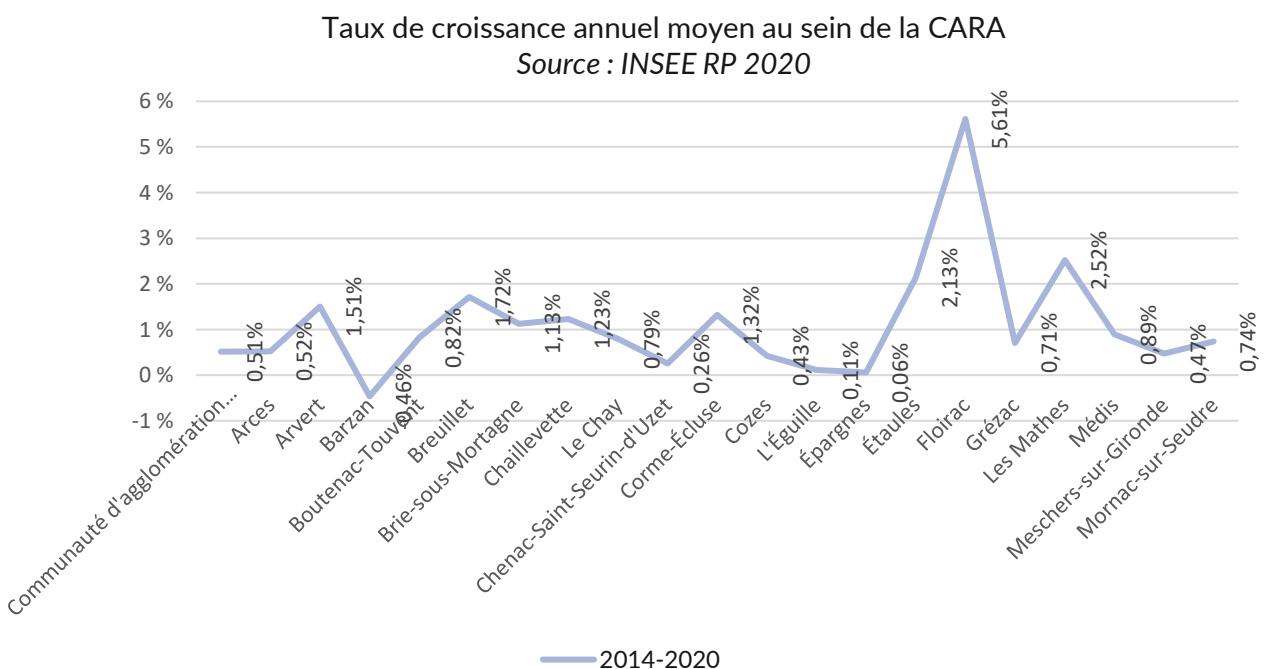
La pression foncière exercée par l'arrivée de nouveaux retraités à haut niveau de revenu pénalise l'installation de nouvelles familles dans la CARA. Les familles ont alors tendance à quitter le territoire afin de s'installer dans les zones limitrophes de la CARA, tout en travaillant dans l'agglomération.

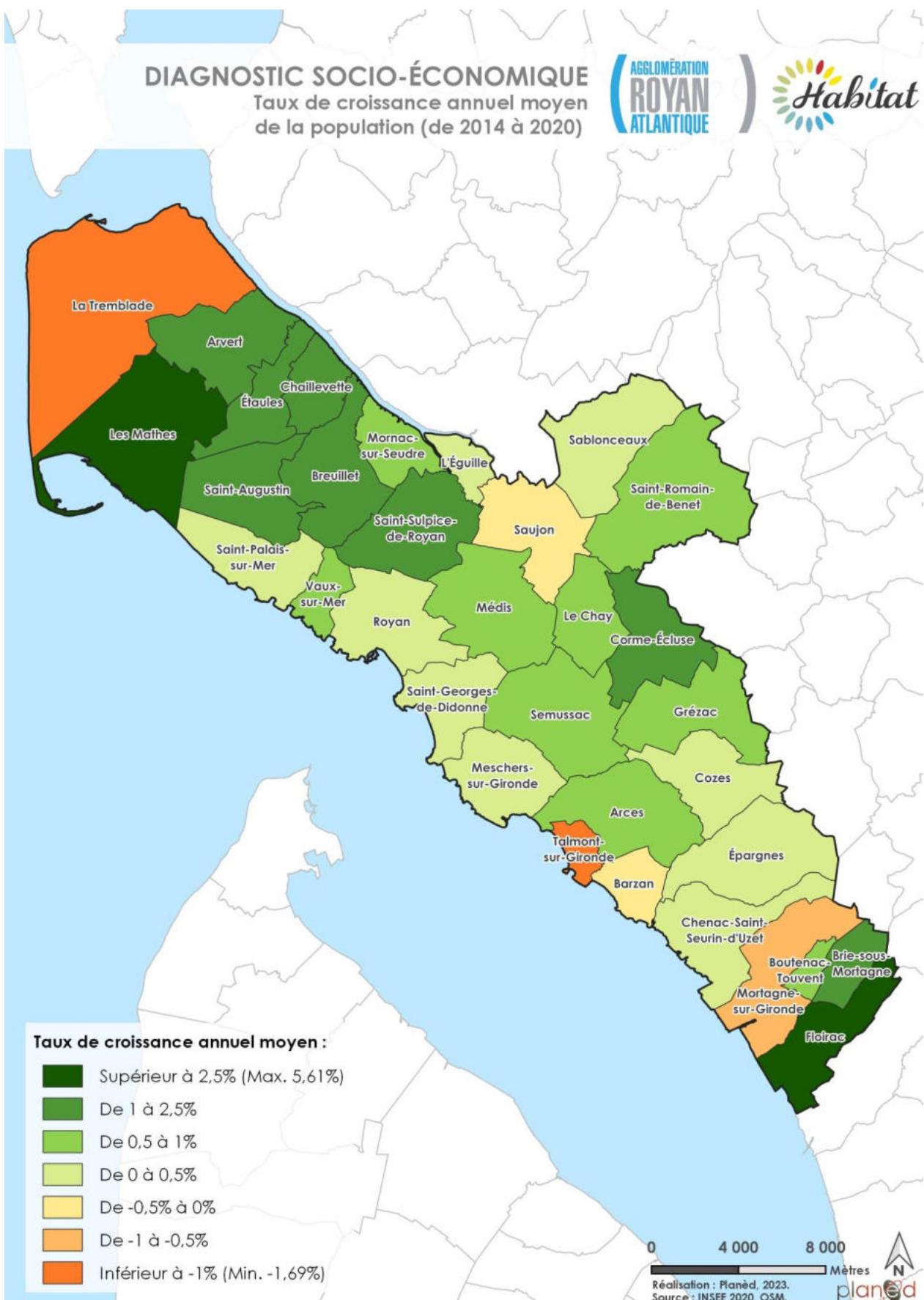
## 4.2 Une croissance portée par un accueil de nouveaux habitants qui compense un solde naturel largement déficitaire

Le territoire de la Communauté d'agglomération de Royan, composé de 33 communes, compte 84 382 habitants en 2020. La population n'a cessé de croître au fil des années, bien que les communes de l'intercommunalité connaissent des dynamiques démographiques différentes.



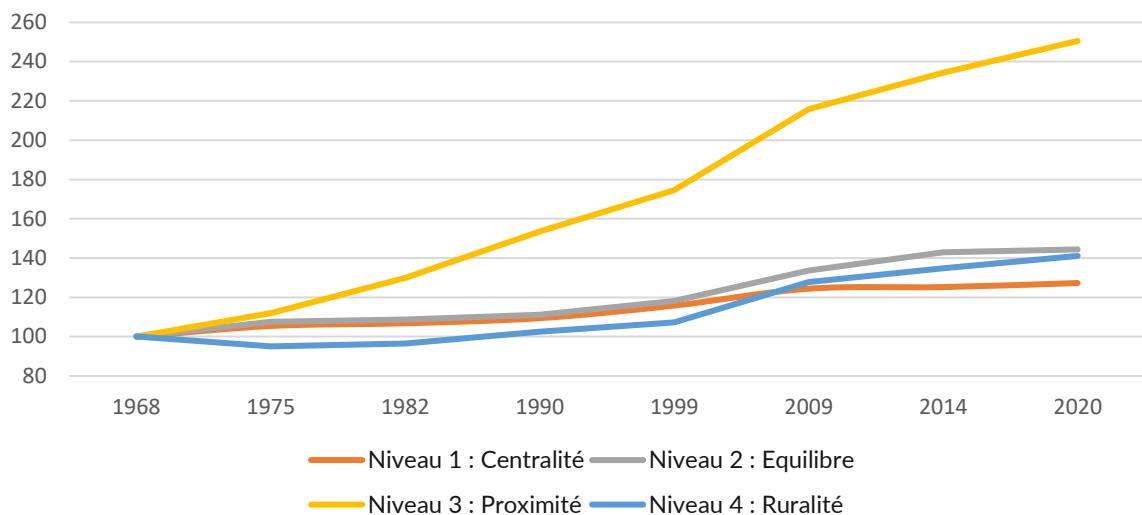
La majorité des communes du territoire connaissent une progression de leur population. Seules les communes de Barzan, Mortagne sur Gironde, Talmont sur Gironde et La Tremblade ont connu un recul de leur dynamique démographique avec une baisse de leur taux de croissance annuel moyen durant la période 2014-2020. La commune de Floirac a connu une explosion démographique entre 2014 et 2020, ce qui fait d'elle la commune avec le taux de croissance annuel moyen le plus élevé (5,6%). Les Mathes arrivent en seconde position avec un taux de croissance à 2,52%.





Les tendances démographiques sont plus marquées sur certaines communes que sur d'autres. Les pôles de proximité connaissent la croissance la plus forte de la CARA.

### Evolution démographique de la CARA selon l'armature urbaine du SCOT Source : INSEE RP2020

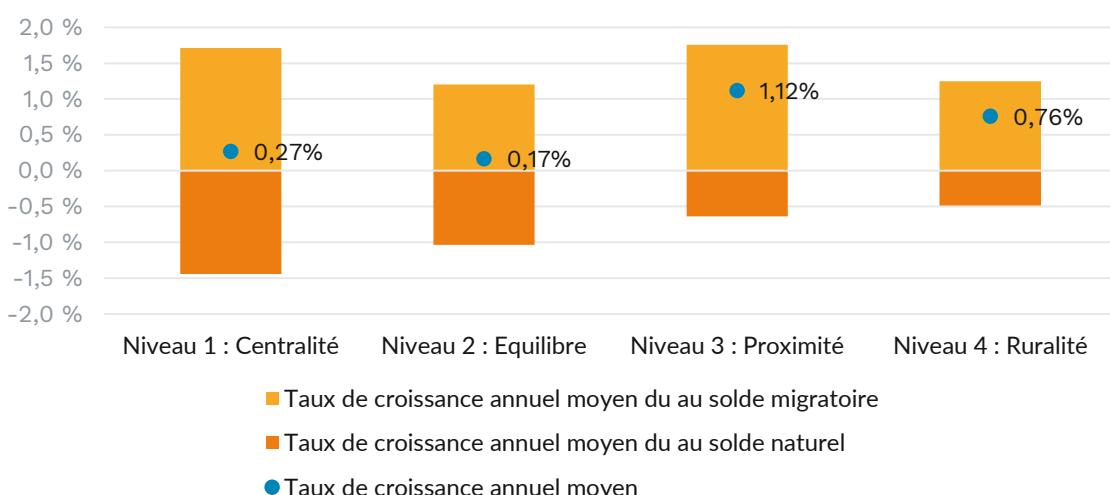


Si les différents territoires de la CARA connaissent des dynamiques de croissance démographique différentes, cela s'explique aussi par des situations différentes :

- Des communes qui attirent beaucoup (Les Mathes, Arvert, Saint Georges de Didonne, Saint Augustin, Breuillet, Saint Sulpice, Médis, Meschers sur Gironde, Mortagne sur Gironde) et dont le **solde migratoire est le seul moteur de la croissance** démographique.
- Des communes qui accueillent de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants et où le solde naturel soutient la croissance (Semussac, Le Chay, Corme Ecluse).

À l'échelle de la CARA, la répartition de la croissance démographique montre bien que **le solde migratoire est le principal moteur de la croissance démographique du territoire**, du aux apports de population venant de l'extérieur avec +0.51% de croissance démographique annuelle entre 2014 et 2020 se répartissent entre solde migratoire (+1.53%) et solde naturel (-1.02%).

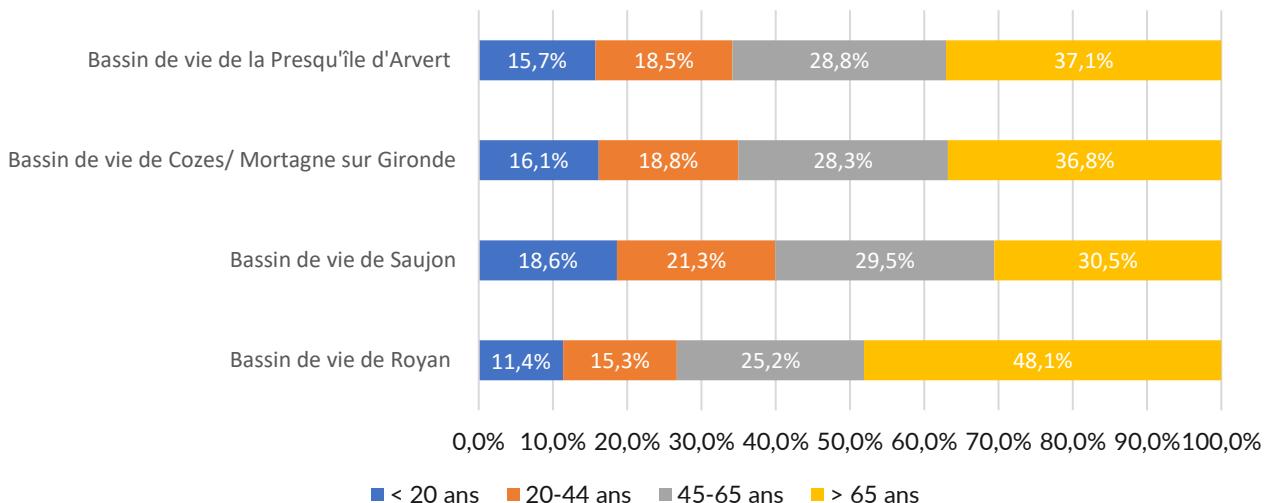
### Taux de croissance annuel moyen décomposé entre solde naturel et solde migratoire entre 2014 et 2020



## 4.3 Un déséquilibre démographique dû à des migrations qui accentuent le vieillissement du territoire...

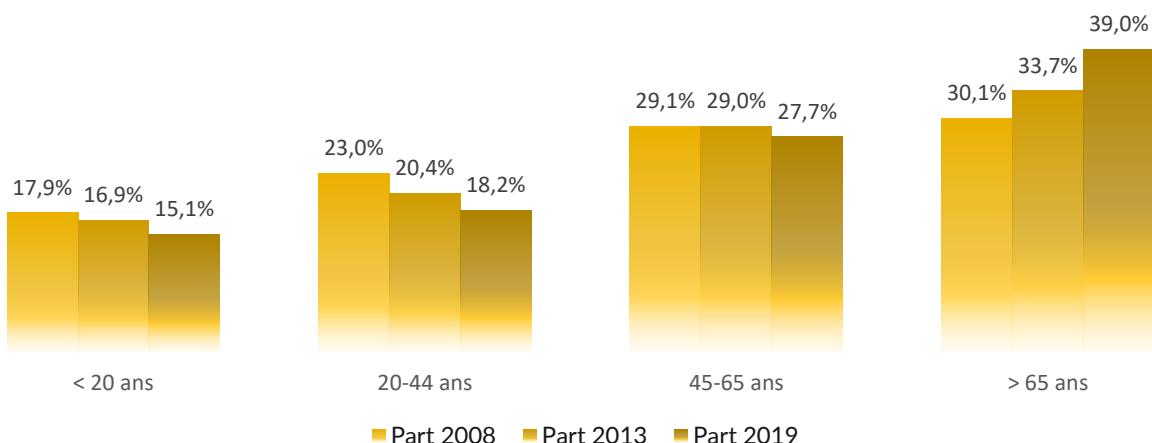
La population de la CARA présente une répartition peu équilibrée entre les classes d'âge : près de 50% des habitants ont plus de 65 ans sur l'aire urbaine, et les moins de 20 ans représentent seulement 11% de la population. Sur les autres bassins de vie, on note aussi un vieillissement de la population. Le bassin de vie de Saujon représente le territoire où la répartition est la plus équilibrée. Les jeunes de moins de 20 ans restent quasiment 2 fois nombreux que les plus de 65 ans.

Part des classes d'âge en 2019 selon les bassins de vie  
Source: INSEE RP2019



Cette tendance au vieillissement est présente depuis de nombreuses années sur le territoire. À l'échelle de la CARA, en 2019, les personnes âgées de plus de 65 ans représentent 39% de la population, contre environ 25% à l'échelle de la France. Ainsi, le territoire de l'agglomération compte 32 636 habitants de plus de 65 ans, soit 9280 de plus qu'en 2008.

Part des catégories d'âge de Communauté d'agglomération Royan Atlantique

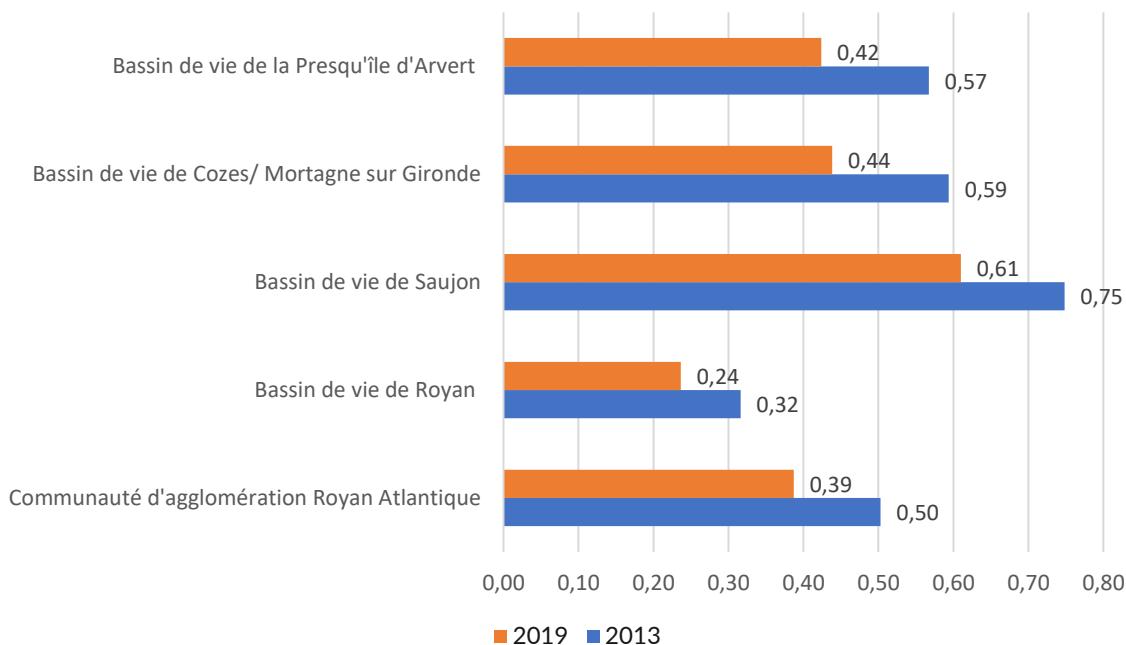


Cette catégorie d'âge implique de fait, des besoins spécifiques, notamment en matière de logement, d'hébergement, de services, destinés aux personnes âgées.

#### À dire d'acteurs...

*Le vieillissement de la population est une problématique qui préoccupe l'ensemble des communes. Les élus constatent un vieillissement de leur population, sont sollicités pour des demandes de logement adapté notamment (recherche de logements plus petits, à proximité des centres) et s'interrogent sur l'offre nouvelle à développer pour répondre à ces demandes.*

Evolution de l'indice de jeunesse  
(rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans)



L'évolution de l'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans, démontre ce phénomène de vieillissement. En 2019, l'indice de jeunesse est de 0,39 sur la CARA, alors qu'en 2010, il était à 0,43. Cela confirme la tendance au vieillissement du territoire. Ce phénomène est global sur l'ensemble du territoire de la CARA, même s'il est accentué sur le bassin de vie de Royan, les personnes âgées cherchant peut-être la proximité des services, notamment médicaux.

Cette tendance au vieillissement est à mettre en parallèle avec l'arrivée depuis 2020 sur certaines communes de la CARA, de jeunes ménages avec ou sans enfants, post période Covid.

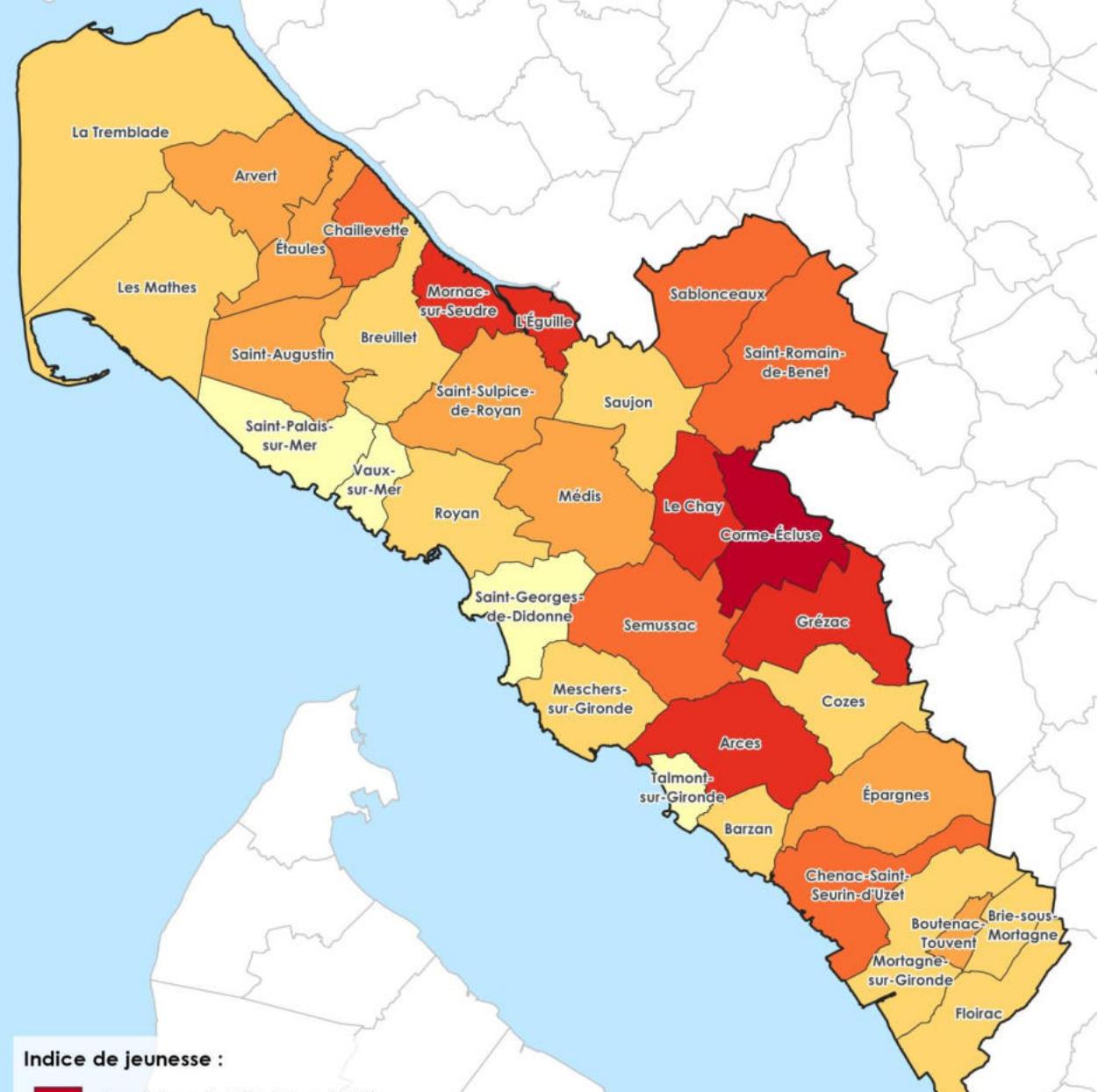
Il semble donc important dans le temps de ce PLH de questionner la capacité de l'offre de logements « autonome » dans le parc privé et social, à satisfaire au mieux les besoins des personnes âgées de 65 ans et plus, mais aussi de prendre en compte les nombreuses demandes des nouveaux ménages qui souhaitent habiter le territoire, mais qui ne peuvent pas en raison du manque d'offres. En somme, la priorité est de développer une offre de logement et d'hébergement adaptée.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Indice de jeunesse en 2020

AGGLOMERATION  
ROYAN  
ATLANTIQUE

Habitat



## Indice de jeunesse :

- Supérieur à 1,25 (Max. 1,59)
- De 1,00 à 1,25
- De 0,75 à 1,00
- De 0,50 à 0,75
- De 0,25 à 0,50
- Inférieur à 0,25 (Min. 0,17)

Réalisation : Planéd, 2023.  
Source : INSEE 2020, OSM.

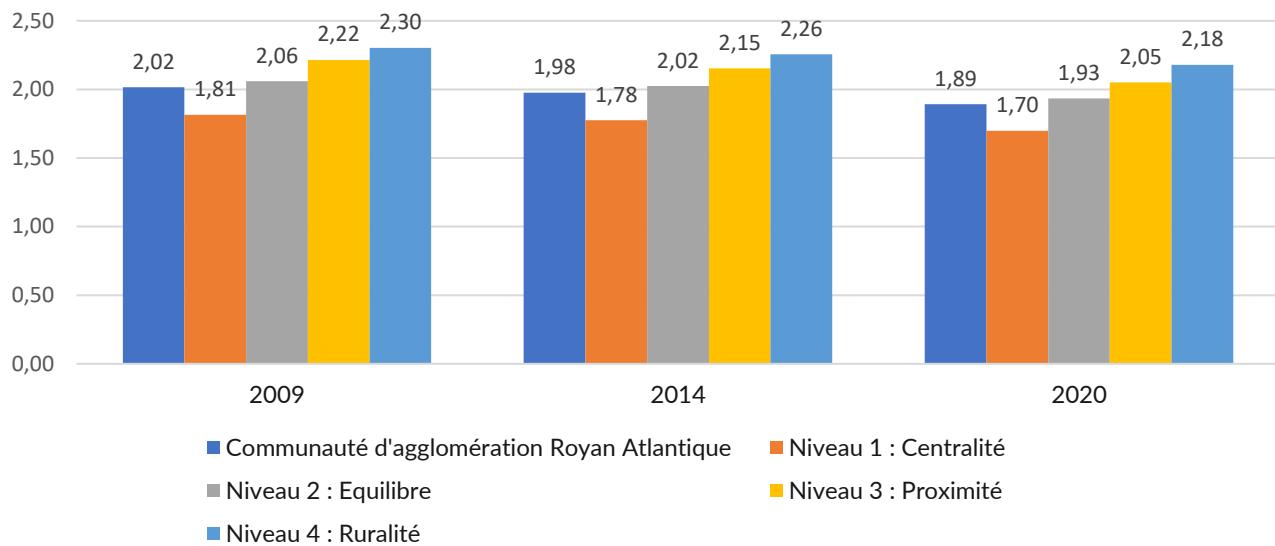
0 4 000 8 000 Mètres

planéd

## 4.4 ... Se traduisant par une taille des ménages peu élevée

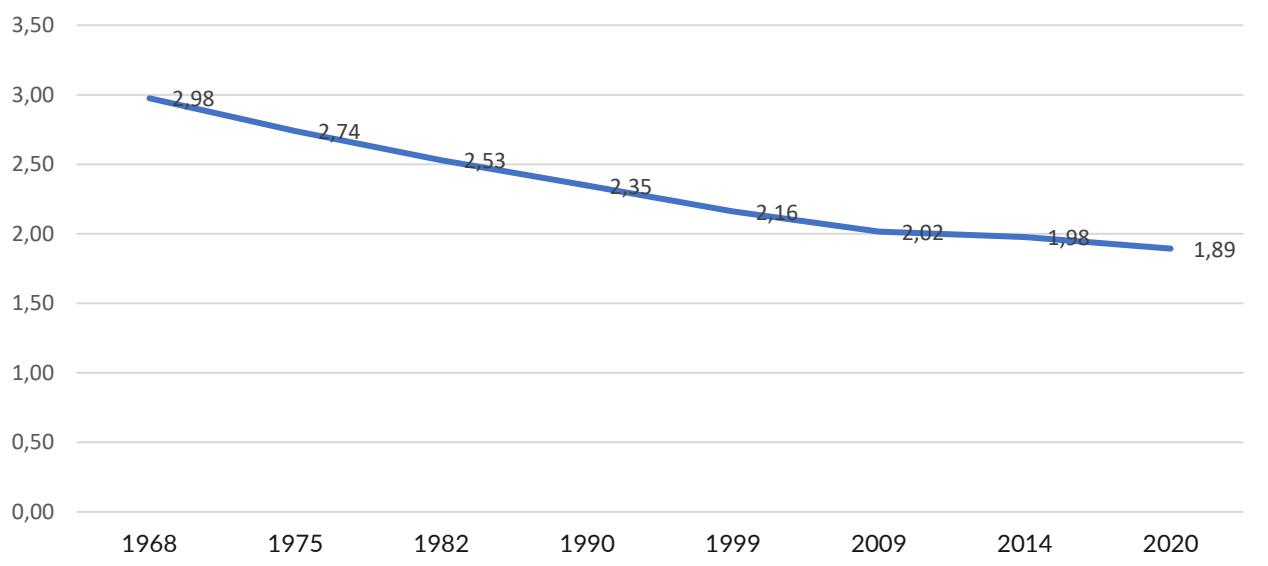
Tout comme tout le territoire national est concerné par le desserrement de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est causé par plusieurs facteurs : séparation des ménages, vieillissement de la population, situation de veuvage, décohabitation des jeunes. La taille des ménages sur le territoire de la CARA s'est réduite entre 2009 et 2020. Ainsi, en 2020, elle est de 1,89, alors qu'elle était de 2,02 en 2009. Elle est de 2,17 à l'échelle nationale en 2020.

Evolution de la taille des ménages entre 2009 et 2020  
Source : INSEE, RP2020



Du fait de la présence de population plus âgée dans l'agglomération de Royan, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est le plus faible de la CARA.

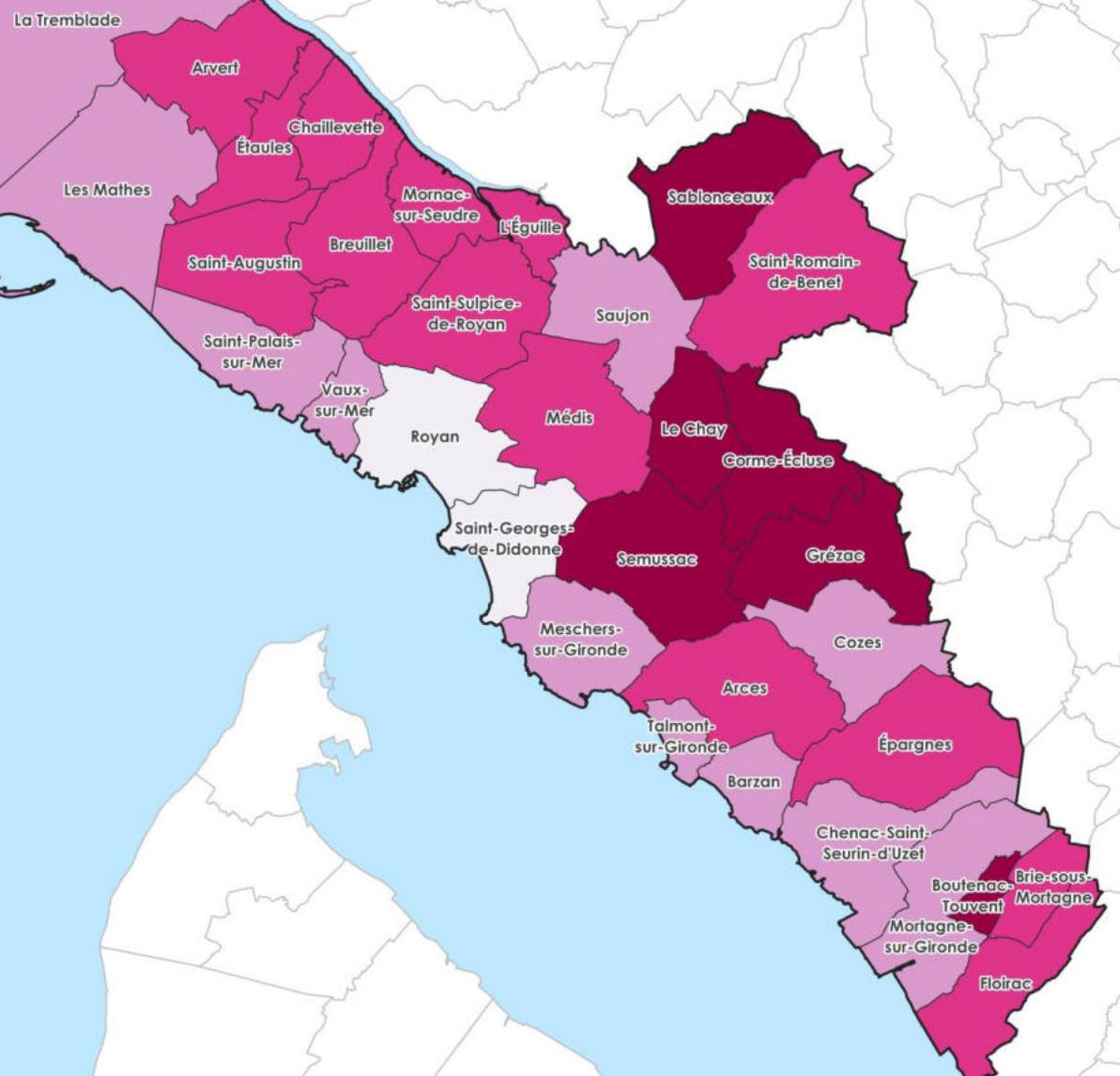
Evolution de la taille moyenne des ménages sur la CA de Royan Atlantique  
Source : INSEE 2020



## DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Taille moyenne des ménages en 2020

AGGLOMERATION  
ROYAN  
ATLANTIQUE



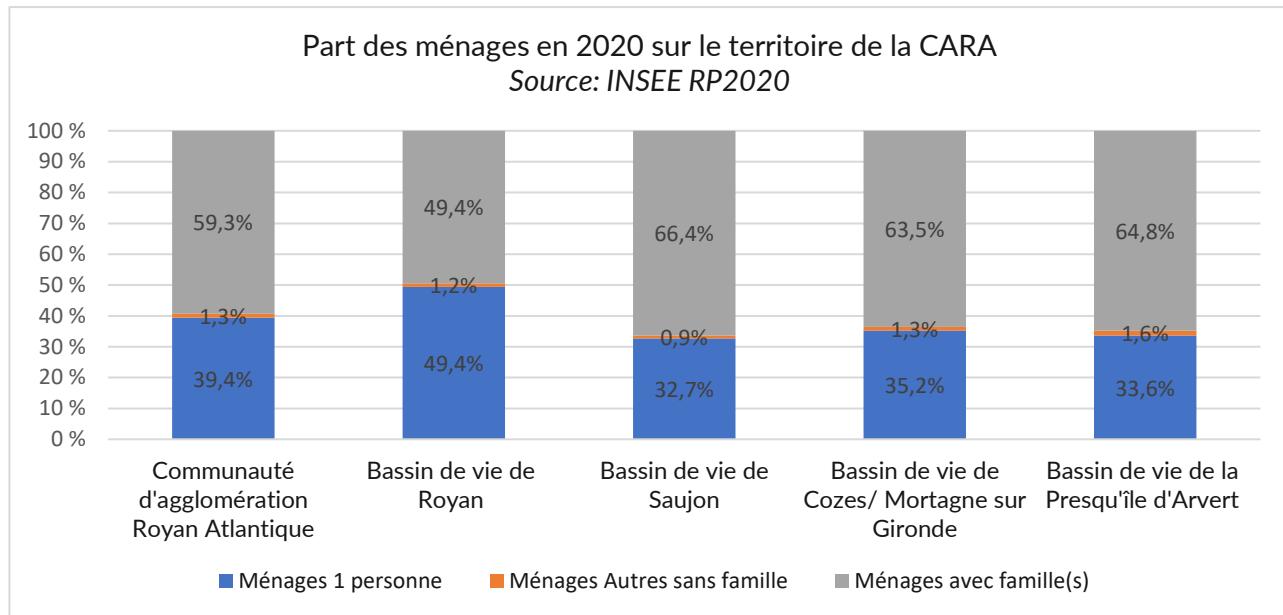
### Taille moyenne des ménages :

- Supérieur à 2,2 (Max. 2.35)
- Entre 2,0 et 2,2
- Entre 1,8 et 2,0
- Inférieur à 1,8 (Min. 1,63)

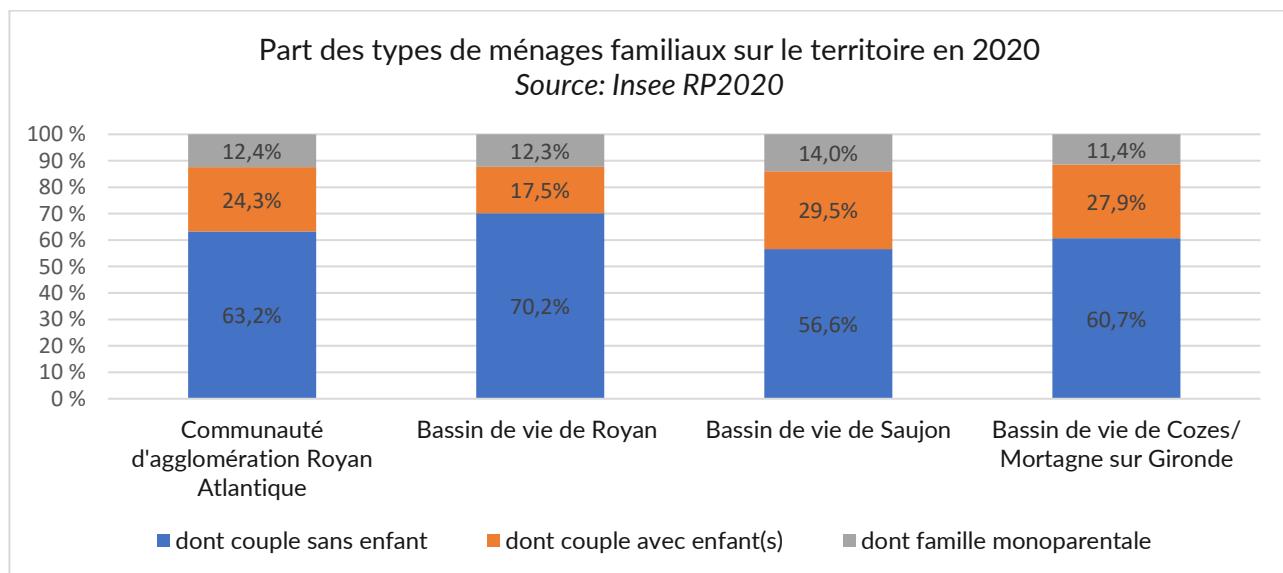
0 4 000 8 000  
Mètres  
Réalisation : Planéd, 2023.  
Source : INSEE 2020, OSM.

## 4.5 Une territorialisation des types de ménages

Le profil familial de la CARA se caractérise par une majorité de ménages avec enfants et puis de personnes seules, sauf sur le bassin de vie de Royan où les personnes seules atteignent les 50%. Les ménages autres sans famille c'est-à-dire les *autres ménages* constitués de personnes isolées avec ou sans liens familiaux représentent un très faible pourcentage.

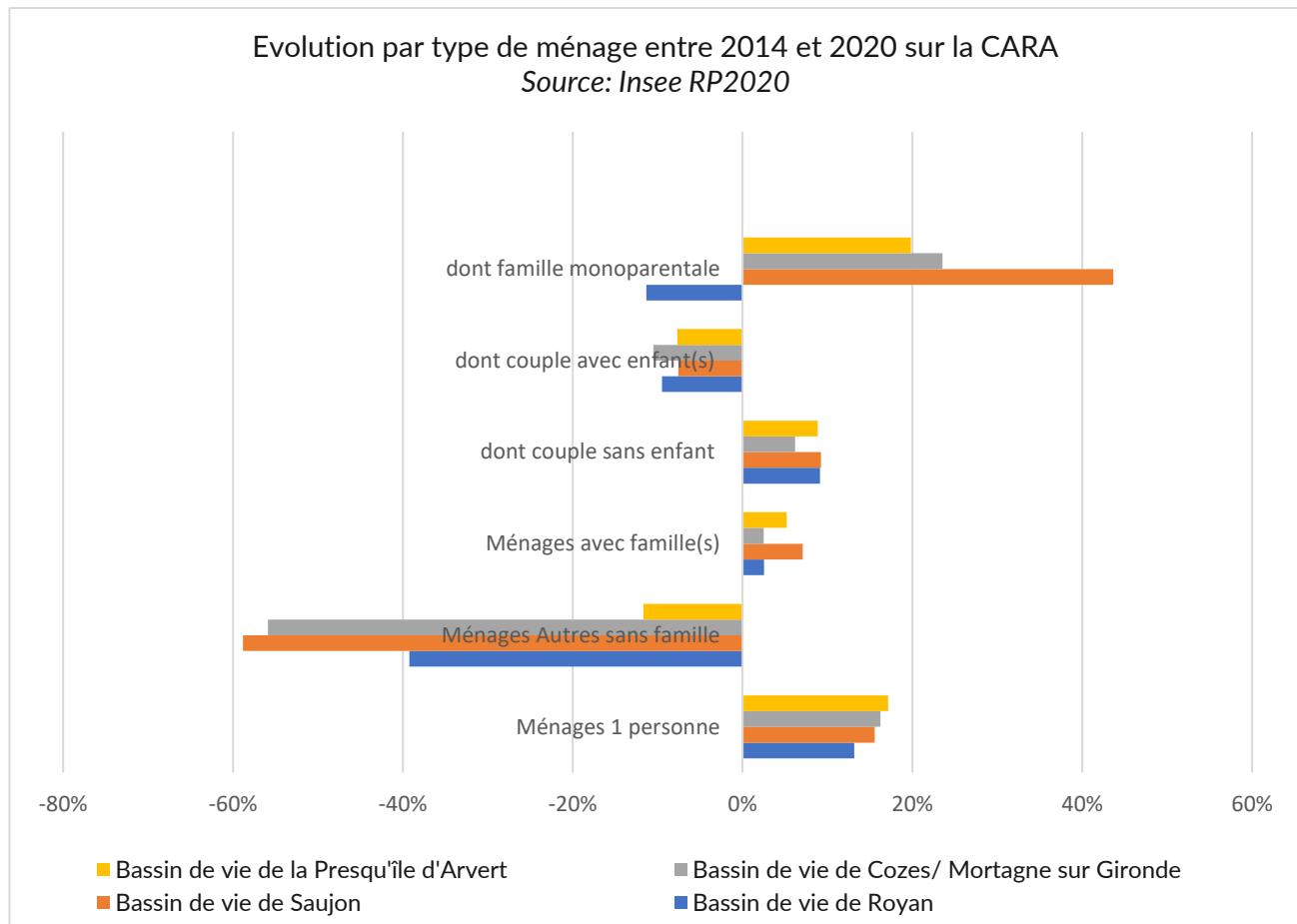


Ces éléments illustrent le phénomène de vieillissement de la population, mais aussi du desserrement des ménages engagé sur le territoire. Le phénomène de desserrement des ménages est aussi dû à la progression des familles monoparentales qui sont de plus en plus présentes sur le territoire, et en constante augmentation depuis 2014, qui sont des ménages qui rencontrent particulièrement des difficultés à se loger, compte tenu de la tension sur le marché immobilier local (grand manque d'offres en petits logements, prix de l'immobilier très chers et qui ne cessent de progresser).



Parmi les ménages familiaux, on retrouve une majorité de couples sans enfants. En outre, entre 2014 et 2020, le nombre de familles monoparentales a explosé sur le bassin de vie de Saujon (+44%), augmenter sur le bassin de vie de la presqu'île d'Arvert et de Cozes (+24%), Mortagne sur Gironde (+20%).

Cela pose notamment la question de l'adaptation des logements et de l'offre en cours sur le territoire de la CARA.



## 4.6 Un profil socio-économique à l'image des territoires littoraux

### 4.6.1 Des emplois principalement issus du secteur touristique et médico-social, liés à la structure socio-économique du territoire

En 2020, à l'échelle de l'agglomération, les secteurs d'emploi les plus développés sont :

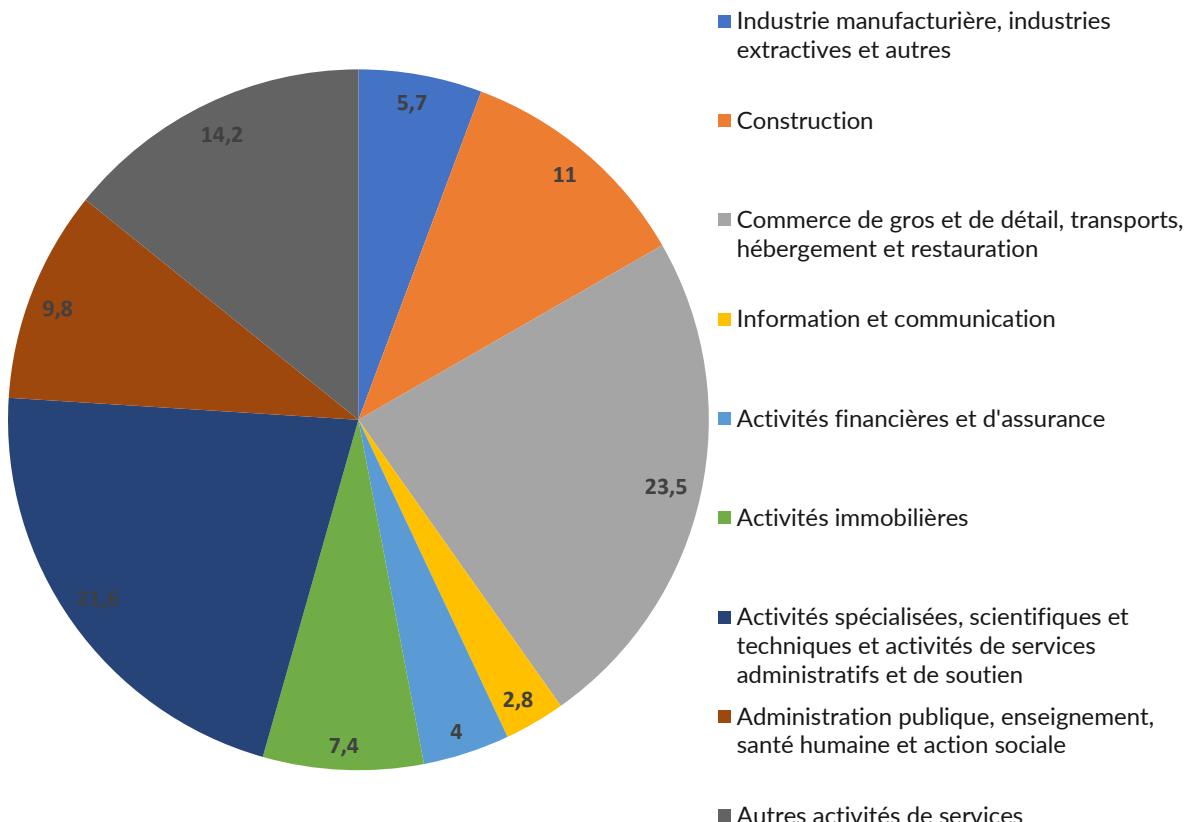
- Le secteur du commerce de gros et de détail, du transport, de l'hébergement et de la restauration (44%).
- Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale, ainsi que les activités spécialisées, scientifiques et techniques et de services administratifs et de soutien (32%).

Concernant la création d'entreprise, ce sont les mêmes secteurs qui se sont développés sur le territoire.

D'autres secteurs, tels que la construction ou encore les activités spécialisées, scientifiques et techniciens sont aussi présents, mais de façon moins majoritaire.

## Créations d'entreprises par secteur d'activité en % en 2020

Source: INSEE 2021



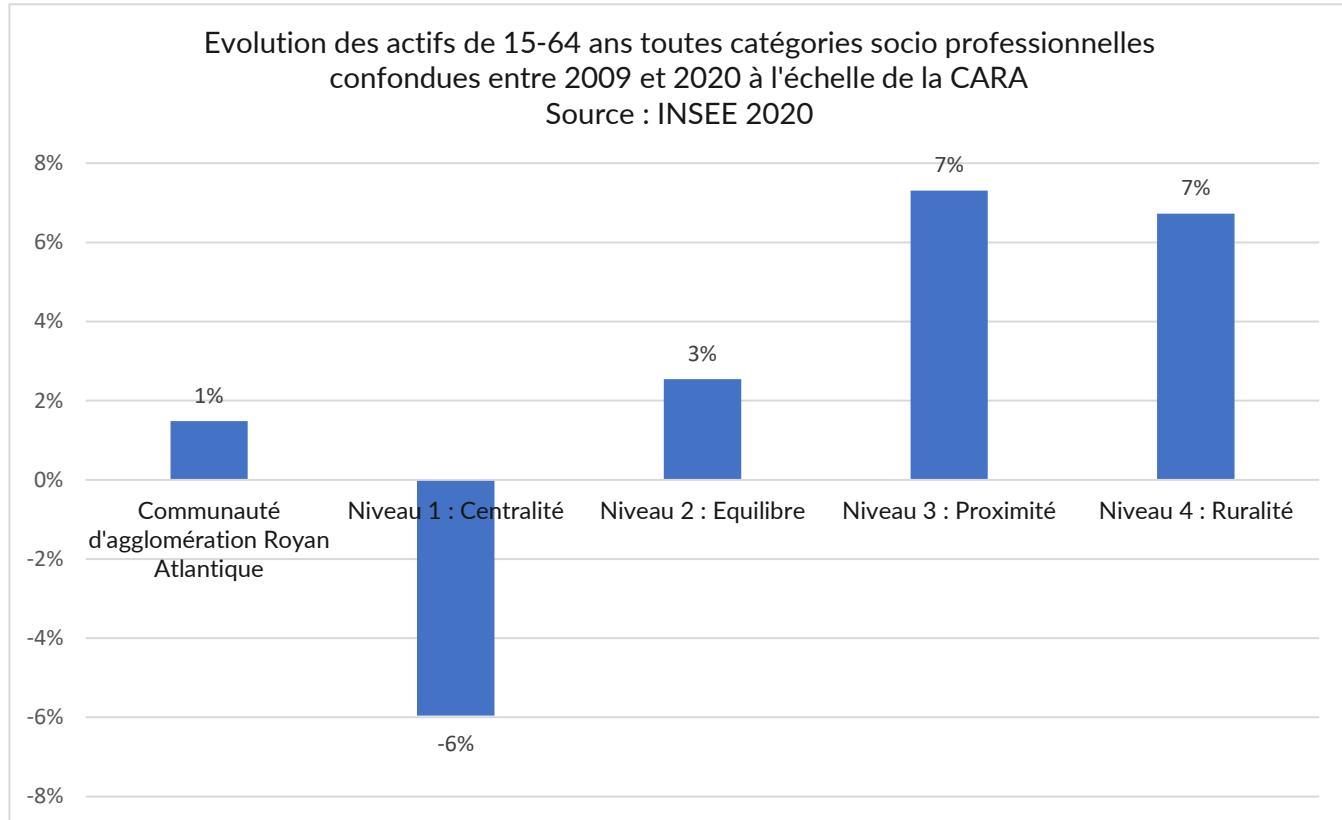
Une grande partie des emplois touristiques dans cette région **sont saisonniers**. D'autres secteurs économiques importants, tels que l'ostréiculture, connaissent également des conditions d'emploi marquées par la saisonnalité.

Par conséquent, les travailleurs du territoire de Royan Atlantique sont plus susceptibles d'occuper des emplois précaires, à l'exception des contrats à durée indéterminée et de la fonction publique.

De manière générale, l'éventail des emplois disponibles sur ce territoire est caractérisé par une faible présence de l'**industrie** et une forte dépendance à l'économie présente. Il s'agit des activités mises en place localement pour répondre aux besoins des résidents et des touristes présents sur le territoire.

## 4.6.2 Une population active contrainte de s'éloigner de la centralité

La période 2009-2020 montre une évolution des actifs sur la majorité du territoire de la CARA, avec un taux d'évolution de seulement 1% sur l'ensemble, à nuancer car le **taux d'évolution le plus important** se trouve sur les **pôles de proximité et sur les communes rurales** (+7% en 10 ans).



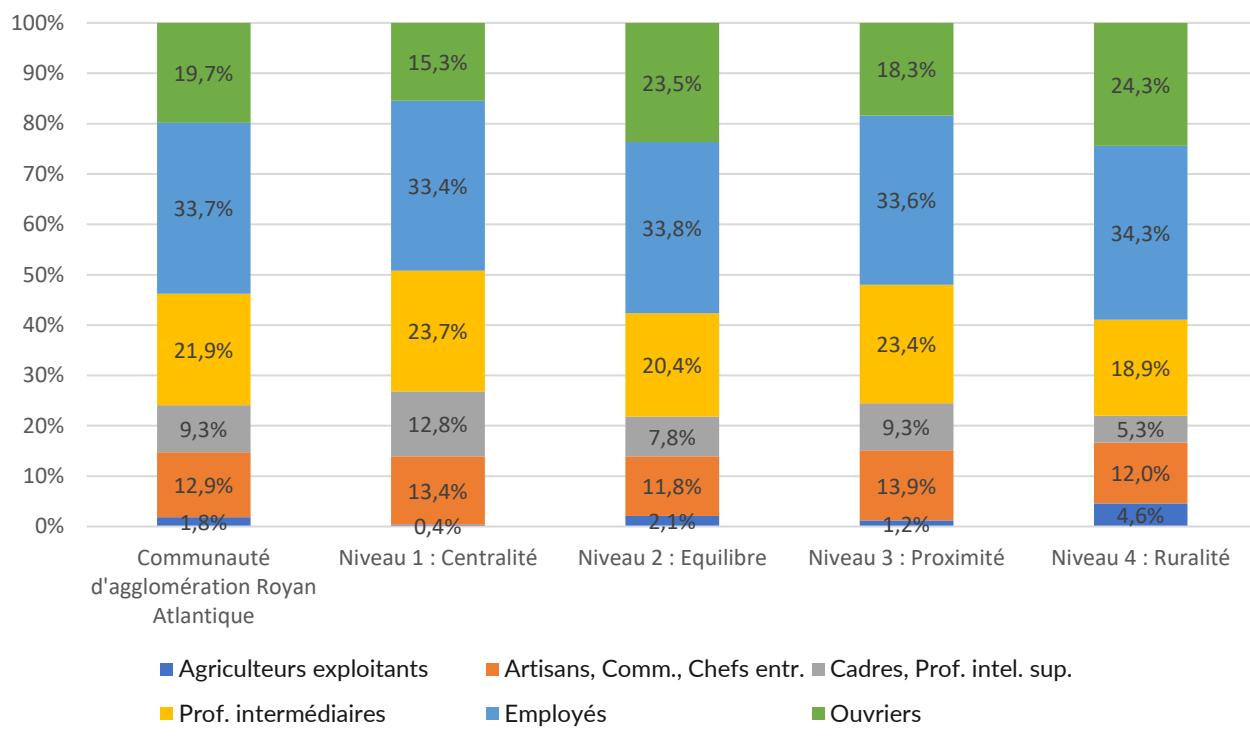
Au contraire les communes telles que Royan, Vaux sur Mer, Saint Palais sur Mer ou encore Saint Georges de Didonne connaissent une baisse très importante de ses actifs depuis 2009, et pour cause les prix de l'immobilier et la saturation du marché ne permettent plus aux actifs (majoritairement employés ou exerçant une profession intermédiaire) de se loger sur les communes centres du territoire, ces mêmes communes où le taux de résidence secondaire est le plus fort.

## 4.6.3 Une majorité d'employés et d'ouvriers à l'échelle du territoire en lien avec le contexte économique

À l'échelle des 33 communes de la CARA, les communes accueillent de façon plutôt équilibrée les actifs. On observe globalement une part de 30 à 35% d'employés, et entre 24 à 35% de cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires.

## Part des actifs 15-64 ans par catégories socio-professionnelles en 2020

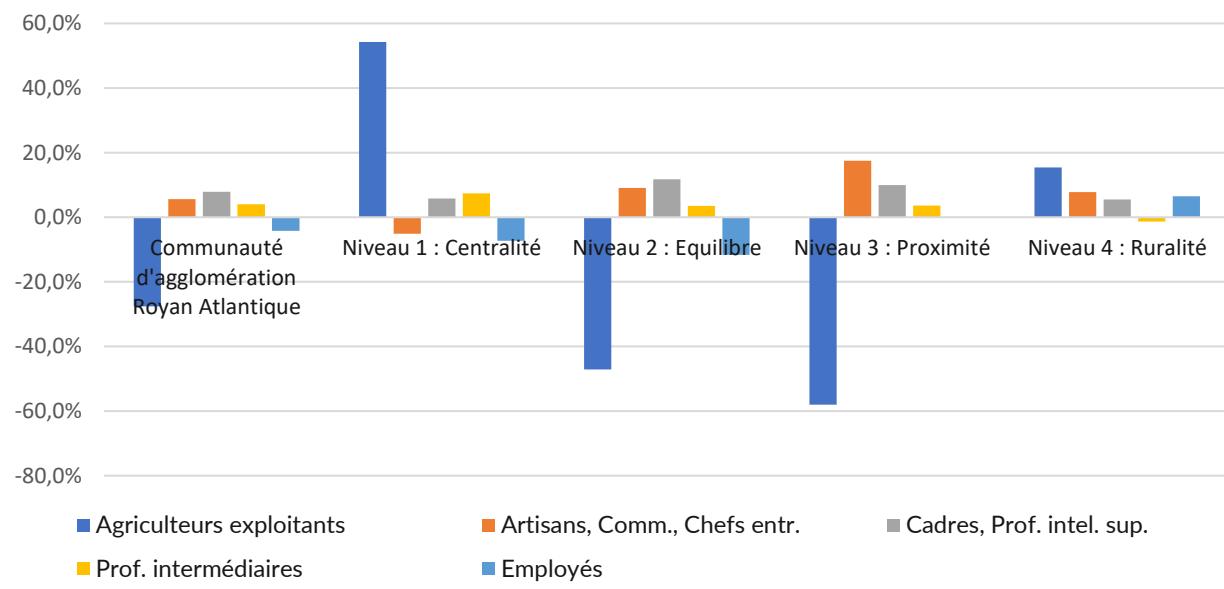
Source: INSEE 2020



On constate à l'échelle de la CARA une évolution des actifs avec une croissance des cadres et professions intermédiaires ou supérieures au détriment des employés et des agriculteurs exploitants. On observe une baisse conséquente des professions agricoles sur les pôles d'équilibres et de proximité, alors qu'elles augmentent en milieu rural et sur les communes centres. A contrario, une diminution des employés, ouvriers, majoritaires sur le territoire de la CARA, est constatée sur les communes centres. Cela correspond à l'évolution des actifs de 15-64 ans sur les pôles de proximité et les communes rurales au détriment de la ville-centre.

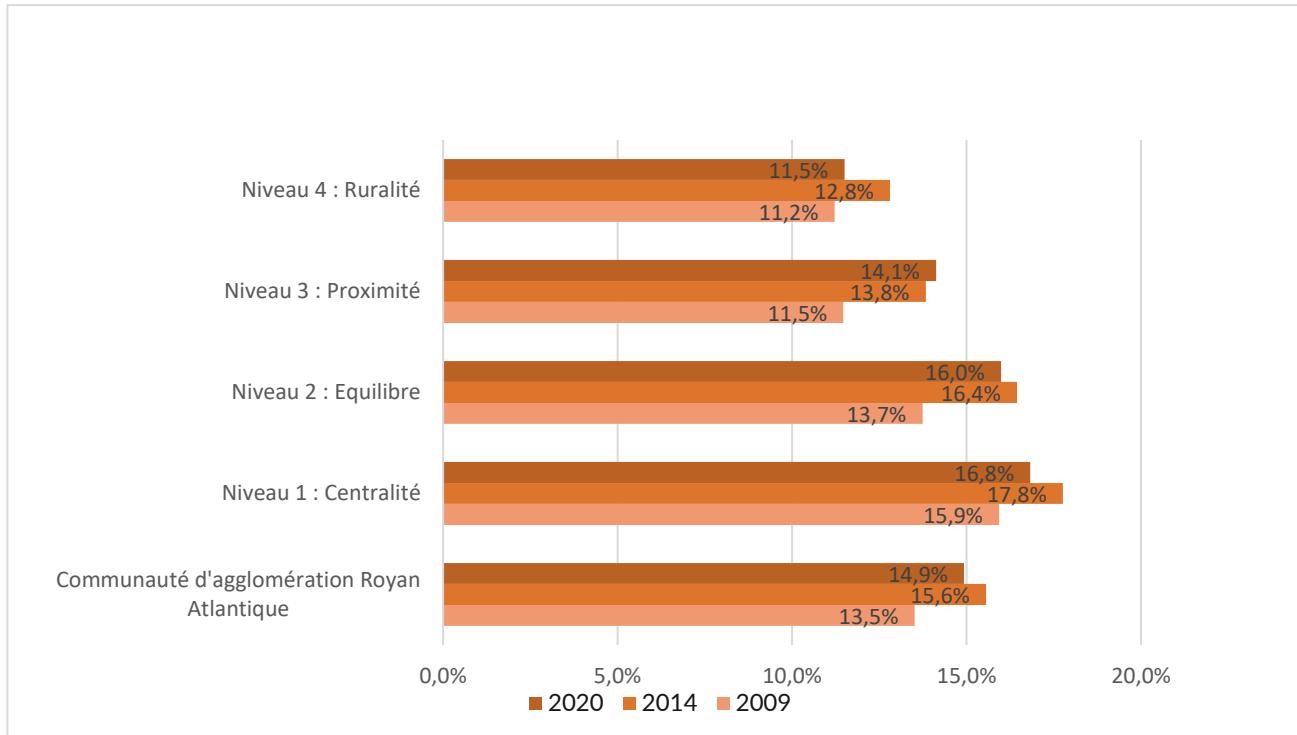
## Evolution 2014-2020 des actifs 15-64 ans par catégories socioprofessionnelles à l'échelle de la CARA

Source : INSEE RP 2020



#### 4.6.4 Un taux de chômage significatif

Le taux de chômage a légèrement augmenté sur le territoire de la CARA depuis 2009, même s'il tend à rebaisser depuis 2014. En 2020, le taux de chômage est de 14,9% sur le territoire de la CARA, légèrement plus élevé que le taux national qui est de 12,7%. Ce sont les communes centres du territoire de l'agglomération qui concentrent le taux de chômage le plus élevé.



#### 4.6.5 De fortes disparités de revenus entre le nord et le sud du territoire

Le revenu médian des ménages de la CARA est de **22 530€ en 2020** ; très légèrement supérieur à celui constaté à l'échelle de la Charente-Maritime (22 080€) et de la Nouvelle-Aquitaine (22 030€).

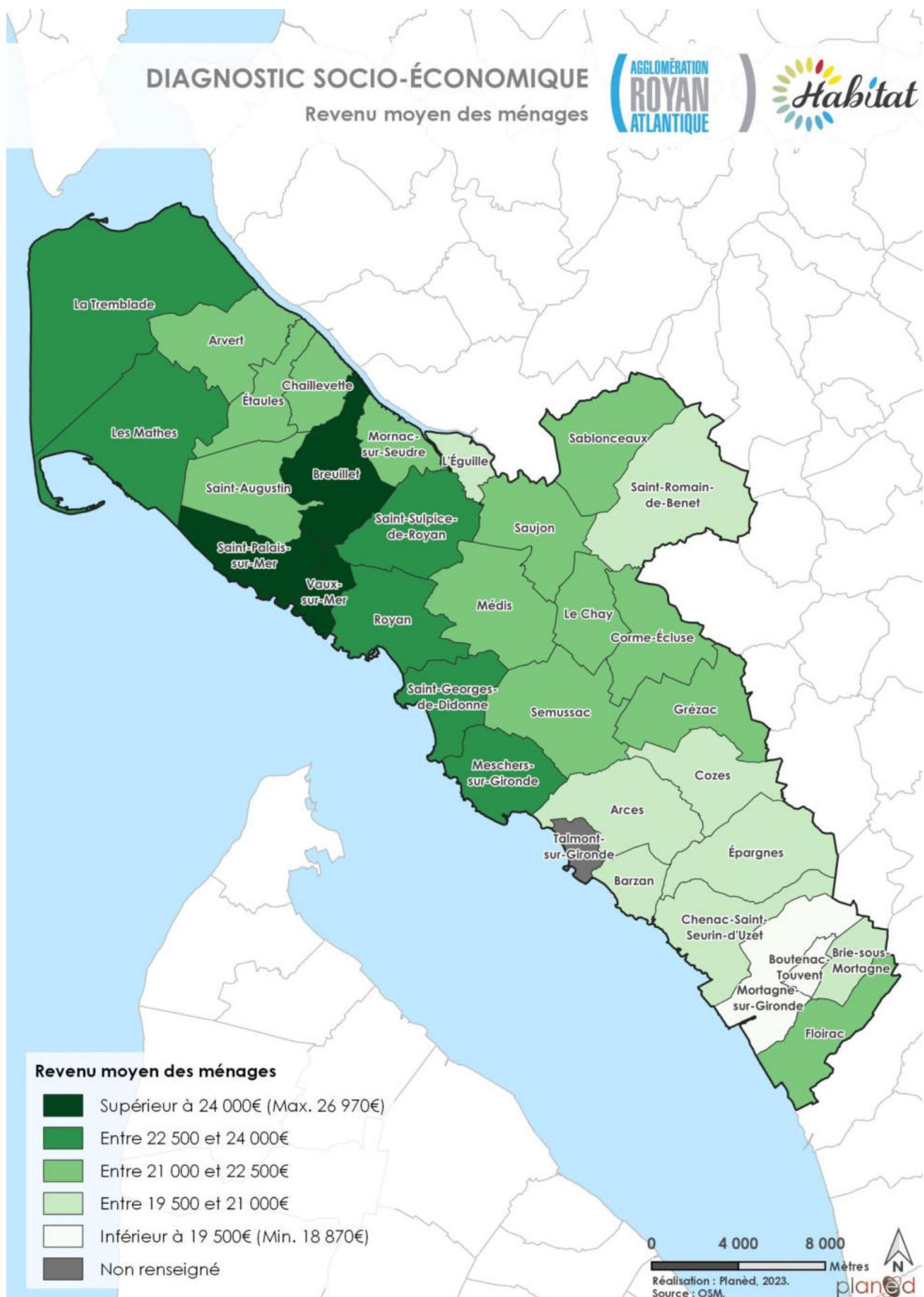
À l'échelle de l'intercommunalité, en 2020, le revenu mensuel médian disponible est de 1 878 euros. Néanmoins des disparités sont tout de même présentes entre les communes. Les communes du bassin de vie de Royan et de Saujon ont des revenus plus élevés que le reste du territoire, avec Vaux sur Mer qui arrivent en tête.

De plus, les niveaux de revenus n'ont de cesse de progresser sur le territoire. Ainsi, entre 2018 et 2020, le revenu annuel médian disponible a progressé de 780 €. Cela peut s'expliquer par l'arrivée de ménages dotés d'un pouvoir d'achat élevé.

Ces hauts niveaux de revenus ne semblent pas être liés à la répartition de la population de la CARA selon les catégories socioprofessionnelles. En effet, les CSP les plus représentées sur le territoire sont les employés, ouvriers, suivis par les professions intermédiaires.

Ces différences de revenus **semblent plutôt liées à l'accueil de populations préretraites et retraités**, sur les communes du nord du territoire et plus particulièrement du bassin de Royan et de Saujon, et qui bénéficient de revenus plutôt élevés. En effet, le taux de pauvreté des moins de 30 ans sur la CARA est de 20% alors qu'il représente 8% chez les plus 60 ans.

Néanmoins, même si les revenus moyens tendent à augmenter avec l'âge, l'accès à la retraite peut signifier un processus de fragilisation pour certains seniors, et notamment les personnes seules, qui présentent des revenus d'activité modestes. Une offre de logement abordable constituera alors un impératif pour ces ménages sur le territoire.



## 4.7 De nombreux actifs qui transitent quotidiennement vers la ville centre et les territoires limitrophes

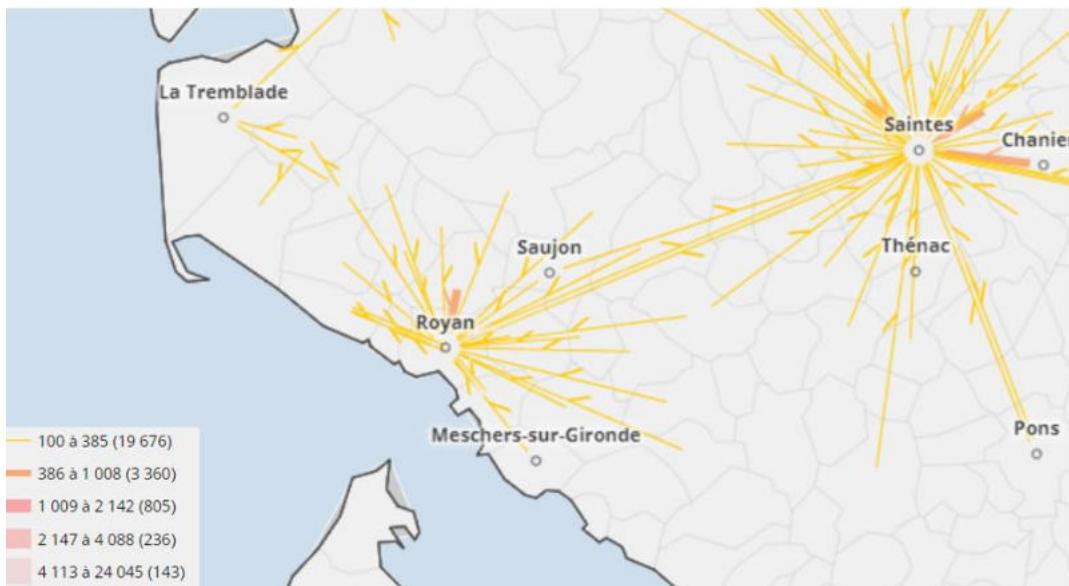
L'étude réalisée dans le cadre du plan de déplacement urbain (PDU) de 2013-2022 montre et recueille les pratiques de déplacements d'une population urbaine. Elle a notamment mis en évidence les 300 000 déplacements quotidiens sur l'agglomération de Royan Atlantique dont :

- **75% de déplacements en voiture** (84% pour Saujon Est et 56,4% pour Royan)
- **20% de déplacement piéton** (39% pour Royan centre et 14% pour la presqu'île d'Arvert)
- **2,1% de déplacement en bus** (3,6% pour Saint Georges de Didonne)
- **2,1% de déplacement à vélo** (3,6% pour la Presqu'île d'Arvert, et 0,9% pour Royan Est)

Avec en moyenne 4,3 déplacements/ jour/personnes (3,9 pour Royan centre et 4,8% pour Royan Est) contre une moyenne de 4,1 déplacements/ jour/personnes pour la Rochelle, et 3,4% pour la côte Basque. **Les déplacements domicile- travail sont nombreux** sur le territoire de la CARA et se concentre en direction des communes centres, notamment Royan. D'autre part, le nombre d'actifs travaillant à l'extérieur de la CARA et résidant à l'intérieur a fortement augmenté depuis ces dernières années.

À titre d'exemple, la carte ci-dessous prend en compte le nombre d'actifs de 15 ans ou plus habitant sur le territoire de la CARA, et les flux pendulaires journaliers à l'échelle de la CARA, mais aussi sur le reste du département et notamment Saintes, en 2020.

Flux pendulaires journaliers sur le territoire de la CA Royan Atlantique



Source : INSEE 2020 - A noter que seuls les flux > à 100 sont comptabilisés sur cette carte. En outre, pour une commune donnée, on appelle sorties ou flux de sorties, le nombre de personnes qui résident dans cette commune et vont travailler dans une autre commune.

Ainsi, en ce qui concerne les actifs qui résident sur la CARA, mais qui travaillent hors du territoire :

- 143 actifs se déplacent quotidiennement de Royan à Saintes
- 190 actifs se déplacent quotidiennement de Saujon à Saintes

Ainsi, en ce qui concerne les actifs qui résident hors CARA, mais qui travaillent sur le territoire :

- 153 actifs se déplacent quotidiennement de Sainte à Royan
- 130 actifs se déplacent quotidiennement de Meursac à Royan
- 120 actifs se déplacent quotidiennement de La Gua à Royan

## 5. Le parc de logements de la CARA

---

### 5.1 Pour aller à l'essentiel

Sce : INSEE 2020	CARA	Charente
<b>Parc de logements</b>	83 432	199 746
Dont % de résidences principales	52.2%	83.1%
Dont % de résidences secondaires	43.5%	6.3%
Dont % de logements vacants	4,4%	10.6%
Part des logements individuels	74,3%	82.7%
Part des logements collectifs	25.7%	16.6%
Part du parc de logements datant d'avant 1970	33%	47%

Le territoire de la CARA est très résidentiel, caractérisé par une large prédominance des résidences principales. Ce parc de logements est encore largement composé de maisons individuelles, bien que le logement collectif ait augmenté depuis ces dernières années.

Le parc de logement de la CARA connaît un taux de vacance très bas (4.4%) témoignant d'une réelle tension sur le parc de logements, c'est-à-dire un manque d'offre pour satisfaire aux demandes.

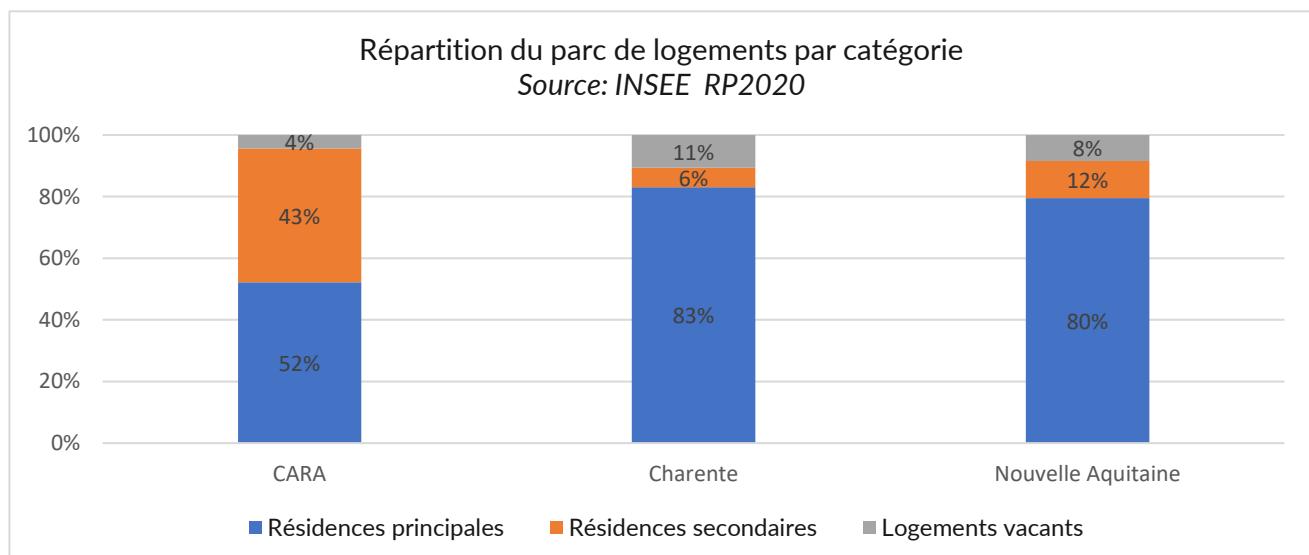
Enfin, la CARA est un territoire de report pour des ménages ayant d'importants revenus, tel que les retraités et cherchant un cadre de vie de qualité et de l'espace. Cependant, le parc de logement ne satisfait pas à toutes les demandes, notamment celles de ménages sans enfants qui cherchent de plus en plus à se loger sur le territoire et qui recherchent des petites typologies. Ces populations doivent partir plus loin, notamment dans les communes voisines de l'agglomération ou au sud du territoire pour trouver des logements adaptés et/ou plus abordables.

## 5.2 Un parc de logement impacté par le poids des résidences secondaires

En 2020, la CARA comptait un nombre total de 83 432 logements, dont 43 547 résidences principales et 36 252 résidences secondaires.

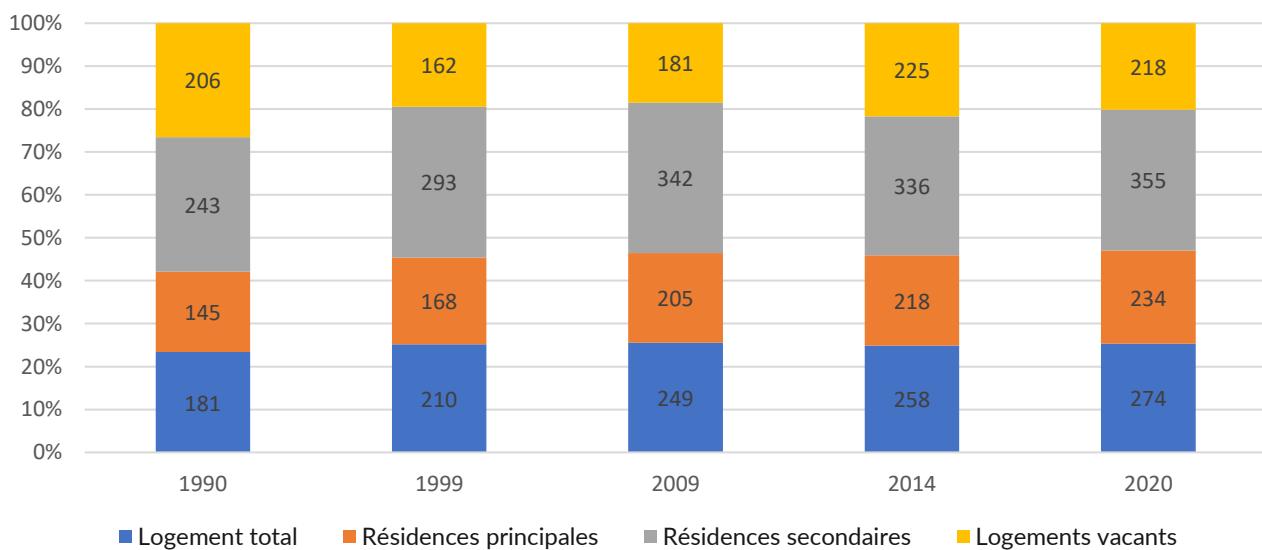
Les résidences principales représentaient ainsi 52.2% du parc de logement avec une part de 43.5% de résidences secondaires. Ces indicateurs témoignent du caractère touristique du territoire de la CARA.

Par ailleurs, le faible taux de vacance, qui est de 4% en 2020 sur le territoire soit 3633 logements, témoigne d'une tension sur le parc de logement, qui contraint le parcours résidentiel des ménages.



Si le parc de logement de la CARA a toujours été composé de résidences secondaires, cette situation n'a eu de cesse de s'accentuer depuis 1990.

Evolution des catégories de logements de la CARA depuis 1990  
Source : INSEE RP2020



## DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Taux de résidences secondaires en 2020



La Tremblade

Arvert

Chaillevette

Étaules

Mornac-sur-Seudre

L'Éguille

Les Mathes

Saint-Augustin

Breuillet

Saint-Palais-sur-Mer

Saint-Sulpice-de-Royan

Royan

Vaux-sur-Mer

Saint-Georges-de-Didonne

Meschers-sur-Gironde

Semussac

Arces

Talmont-sur-Gironde

Barzan

Épargnes

Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet

Boutenac-Touvent-Mortagne-sur-Gironde

Brie-sous-Mortagne

Floirac

Saujon

Médis

Le Chay

Corme-Écluse

Grézac

Cozes

Sablonceaux

Saint-Romain-de-Benet

### Taux de résidences secondaires :

Supérieur à 60% (Max. 77,7%)

De 45 à 60%

De 30 à 45%

De 15 à 30%

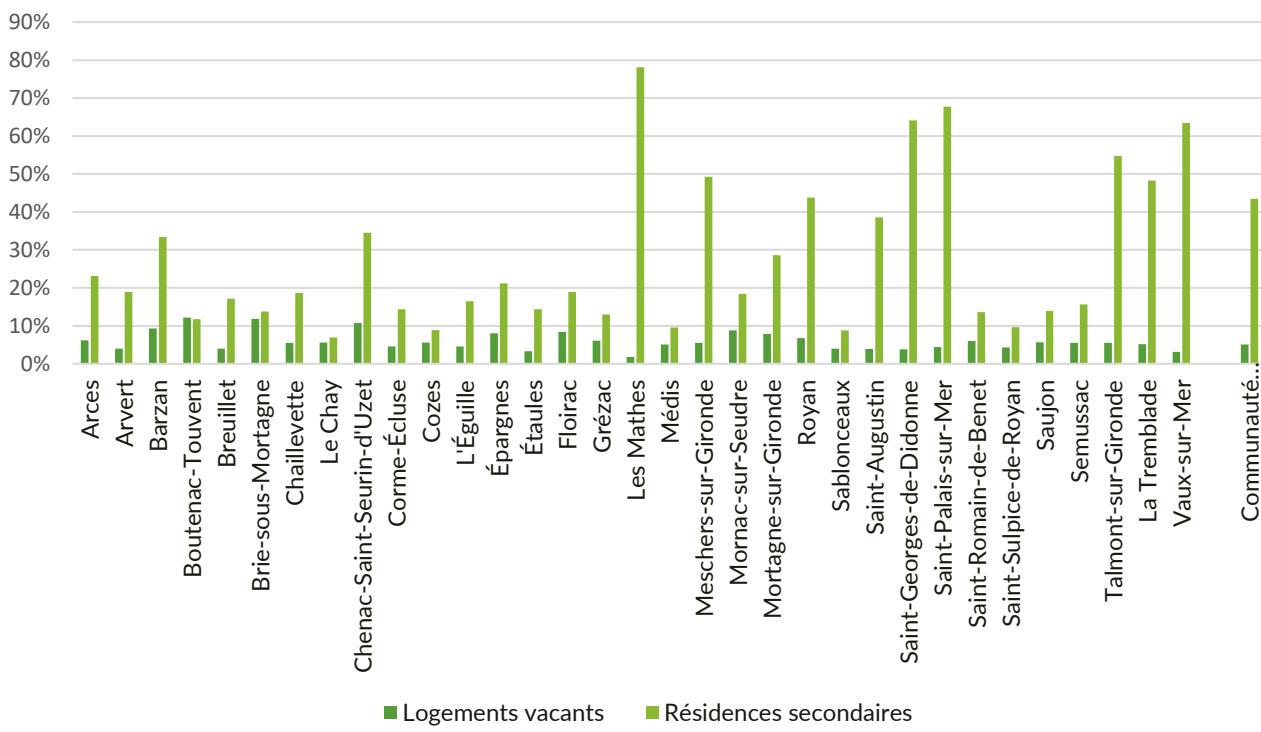
Inférieur à 15% (Min. 8,7%)

0 4 000 8 000 Mètres

Réalisation : Planèd, 2023.  
Source : INSEE 2020, OSM.



**Taux de résidences secondaires et de logements vacants à l'échelle de la CARA**  
 Source : Données LOVAC 2021



Ce taux de résidence secondaire est très élevé sur les communes littorales comme Les Mathes où le taux atteint quasiment 80%, Saint Palais sur Mer (68%), Saint Georges de Didonne (64%) ou encore Vaux sur Mer (63%). Le taux de vacance est particulièrement faible sur ces communes-ci, car le marché du logement est très tendu.

### 5.2.1 L'impact du tourisme sur le logement avec le phénomène « airbnb »

Lors des rencontres communales avec élus de la CARA et de l'enquête et auprès des acteurs de l'habitat du territoire, une problématique a plusieurs fois été soulignée : **celle des locations saisonnières qui concurrencent énormément les locations à l'année.**

En effet, de nombreux propriétaires préfèrent louer leur logement de septembre jusqu'en avril, mai ou juin, pour pouvoir le louer à la semaine en saison estivale. Les principales offres d'hébergements touristiques de la CARA passent principalement via le site internet Airbnb (*plateforme communautaire créée en 2007 permettant à des particuliers de mettre en location et/ou de louer un logement ou une chambre chez l'habitant*).

#### Offre saisonnière en 2021 via Airbnb et Vrbo sur la CARA

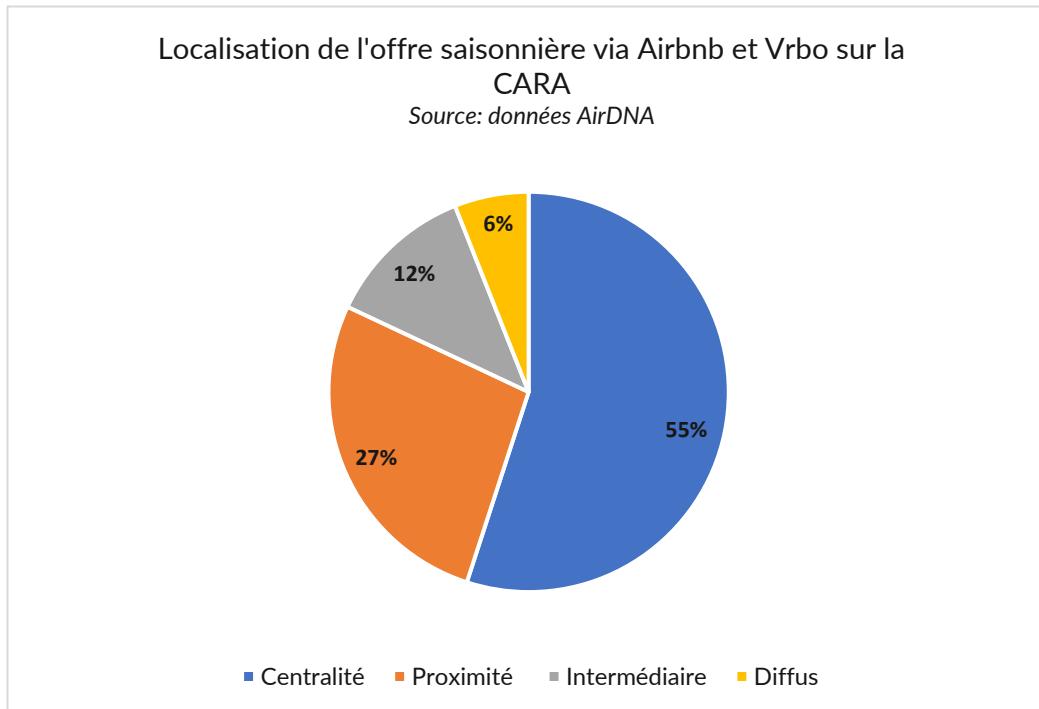
Source : données AirDNA

	Nombre de locations saisonnières	Tarif moyen par nuit	Taux d'occupation moyen	Revenus mensuels moyens
Centralité	1421	85 €	50%	819 €
Proximité	704	93 €	43%	749 €
Intermédiaire	319	72 €	51%	724 €
Difus	142	100 €	39%	857 €
CARA	2586	91 €	44%	796 €

En mai 2021, **2 586 logements** sont loués via Airbnb ou Vrbo (*principalement plateforme de locations saisonnières*) sur la CARA. Plus de la moitié est située sur le pôle de centralité. En moyenne, la location coûte 91€ par nuit et par logement. Les tarifs sont plus élevés dans le pôle diffus parce que les logements sont plus grands et peuvent accueillir plus de personnes que dans le pôle de centralité. Les revenus mensuels observés sur la CARA indiquent des revenus mensuels moyens de 796€. Ces revenus sont en général plus importants que ceux d'une location à

l'année, mais les frais liés le sont également (impôts, taxation, coûts de gestion, contraintes sociales, dégradations plus fréquentes, etc.).

Selon l'étude GIP littoral, sur le territoire de la CARA en 2023, on recense 7 356 location de courte durée, avec une explosion de + 414% entre 2016 et 2023, et +21% entre 2019 et 2023.



La location à la semaine est économiquement avantageuse pour les propriétaires, car les revenus mensuels qu'elle génère sont plus de deux fois supérieurs à ceux d'un logement en location libre et plus de trois fois supérieurs à ceux d'un logement conventionné ANAH.

**Comparaison de loyers et impôts selon le type de logements**

Logement de 30m <sup>2</sup>	Logement en Airbnb	Logement loyer libre	Logement conventionné ANAH avec intermédiaire locative
Loyer mensuel	796 €	360 €	234 €
Loyer annuel	9 552 €	4 320 €	2 812 €
Impôts à payer	1 347 €	853 €	119 €
Revenus après impôts*	8 205 €	3 467 €	2 693 €

\*mode de calcul en annexe

Malgré les taxes sur le loyer Airbnb, cette option reste plus attractive pour les propriétaires. En conséquence, les locations à l'année sont moins fréquentes, ce qui oblige la population travaillant sur le territoire de la CARA, surtout dans les communes centrales, et recherchant une location, à s'éloigner davantage.

## 5.3 Un parc de logement relativement récent...

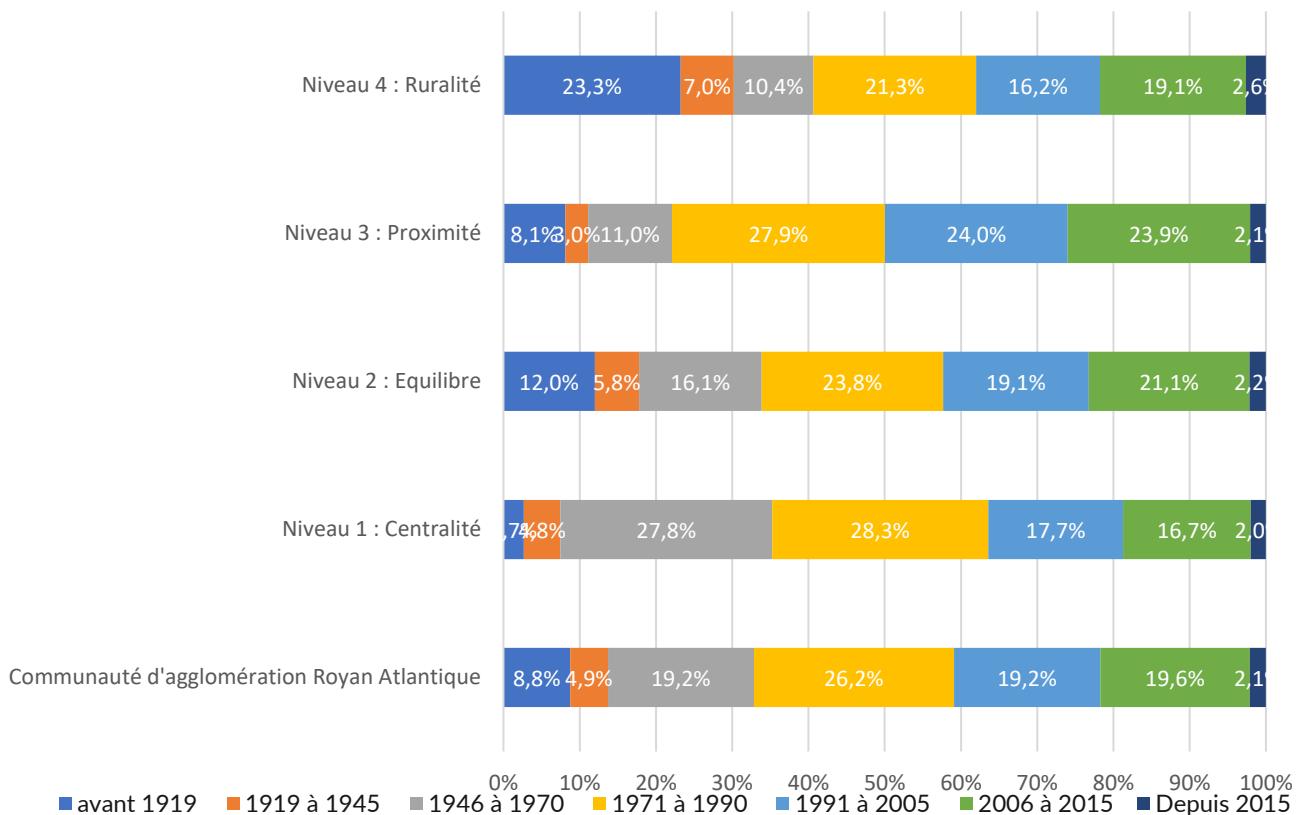
Le parc de logement de la CARA est relativement récent, généralement construit entre 1971 et 1990 :

- **67% des logements** de la CARA ont été construits entre 1970 et aujourd'hui.
- 20% ont été construits entre 2006 et 2015, alors qu'au niveau du département des Charente, seulement 11.6% ont été construits pendant cette même période.

En comparaison avec les échelons supérieurs, le parc de logements de la CARA est plus récent, car la part départementale de logements construits entre 1970 et 2017 est seulement de 52%.

Répartition des résidences principales selon leur date d'achèvement en 2020

Source : INSEE RP2020



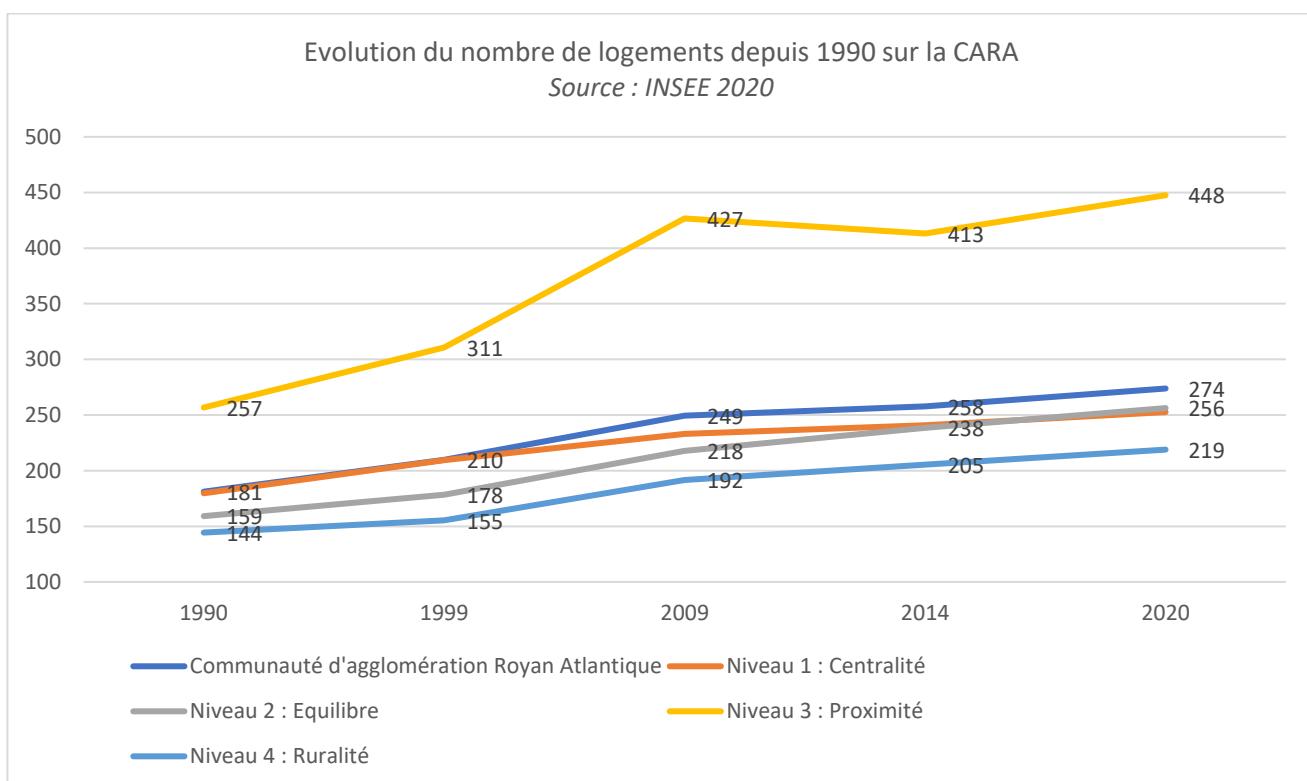
Entre les 33 communes, des différences existent aussi :

- Certaines communes disposent d'un parc de logements plus ancien, où la part des logements datant d'avant 1919 est plus importante : Chenac Saint Seurin d'Uzet (38%), Brie sous Mortagne (38%), Epargnes (35%).
- D'autres communes ont vu leur parc de logement se développer sur une période plus récente, avec un parc de logement récent, construit après 2006 : Les Mathes (35%), Arvert (33%).

## 5.4 ... mais qui engendre des besoins d'adaptations

### 5.4.1 Un parc de logements nécessitant des travaux de rénovation énergétique

Le territoire de la CARA se distingue par son fort pourcentage de résidences secondaires : 43.5% de résidences secondaires, et seulement 52.5% de résidences principales. Le territoire est aussi soutenu par une dynamique significative, avec un accroissement des logements avec une production de + 7 448 logements entre 2010 et 2020, avec un accroissement de 10%, pour arriver à 83 432 logements en 2020. On observe notamment une évolution plus forte sur les pôles de proximité. Ce développement est dû à une évolution des résidences principales (+ 5522 logements), mais aussi des résidences secondaires. (+ 1306 logements).



À noter que depuis les années 2000, le nombre de logements a explosé sur certaines communes du territoire de la CARA, notamment Semussac (+98%), Saint Augustin (+70%), et Saint Sulpice de Royan (+76%), médis (+70%) ou encore Arvert, Arves et le Chay (+61%).

Le parc de logements est assez récent, mais il est important de noter que la majorité des logements sur le territoire sont des **logements individuels, représentant 74 % du total**. Ces logements sont principalement construits avant 1990.

Cependant, le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) constate que les réglementations thermiques deviennent plus strictes et contraignantes à partir des années 90, offrant des garanties en termes d'isolation thermique. La vulnérabilité des logements de la CARA provient en grande partie du fait que la plupart d'entre eux ont été construits avant 1990, ainsi que de la proportion élevée de résidences secondaires, qui représentent près de la moitié des logements.

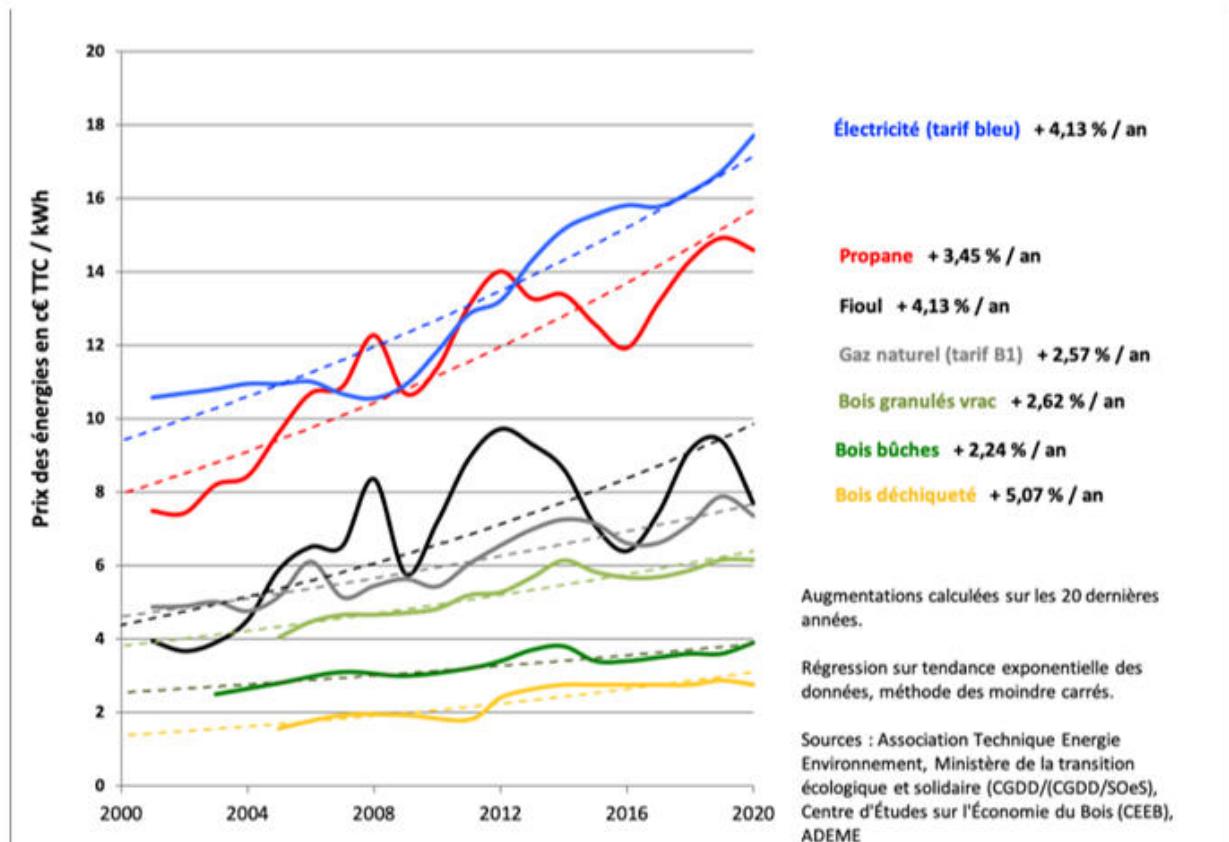
Cela pose la question concernant l'adaptation des logements aux changements climatiques, car les anciennes constructions ne possèdent pas une isolation thermique optimale.

Selon le diagnostic du **PCAET arrêté en 2022**, le deuxième secteur émetteur de GES sur le territoire de la CARA est le secteur résidentiel avec 26% de part. Cela les rend vulnérables face à l'augmentation des températures et entraîne également une consommation énergétique élevée, notamment pour le chauffage. Par conséquent, le secteur résidentiel est un enjeu majeur pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Ce constat soulève aussi une autre problématique liée aux politiques publiques de rénovation énergétique. Étant donné qu'une part importante des logements sont des résidences secondaires, cela limite la marge de manœuvre de la collectivité pour mettre en place des politiques de rénovation énergétique.

Même si la population de la CARA est relativement aisée sur le plan économique, la tendance à la hausse des prix de l'énergie (comme indiqué dans le graphique ci-dessous) incite à travailler dès maintenant sur la maîtrise de la consommation énergétique et l'utilisation de sources d'énergie moins coûteuses. Cela vise à protéger la population d'une éventuelle augmentation qui pourrait avoir un impact économique dans les années à venir.

**Évolution du prix des énergies entre 2000 et 2020 et courbes de tendance d'augmentation moyenne**  
(Source : ALTE69)



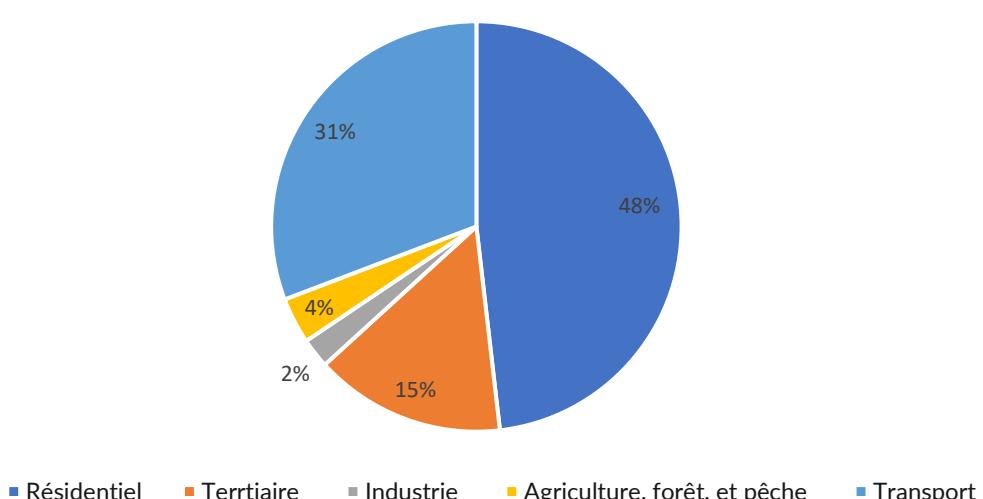
Pour estimer les dépenses des ménages en matière énergétique, nous pouvons recourir à l'analyse de la facture énergétique du territoire<sup>1</sup>. Tout d'abord, le secteur résidentiel<sup>2</sup> représente environ 48% des consommations énergétiques du territoire de la CARA, contre 30% pour le département et est le 1<sup>er</sup> poste de la facture énergétique du territoire après le transport routier qui représente la part majoritaire sur le territoire.

<sup>1</sup> La facture énergétique correspond aux dépenses énergétiques de l'ensemble des acteurs du territoire : ménages, mais aussi entreprises, acteurs publics, etc.

<sup>2</sup> Tous types de logements inclus, y compris logement social

### Part des consommations énergétiques finales sur le territoire de la CARA Gwh

Source: OREGES 2020



Le graphique suivant représente la part de la consommation d'énergie sur le territoire de l'agglomération de Royan Atlantique, en séparant les consommations des différents vecteurs énergétiques :

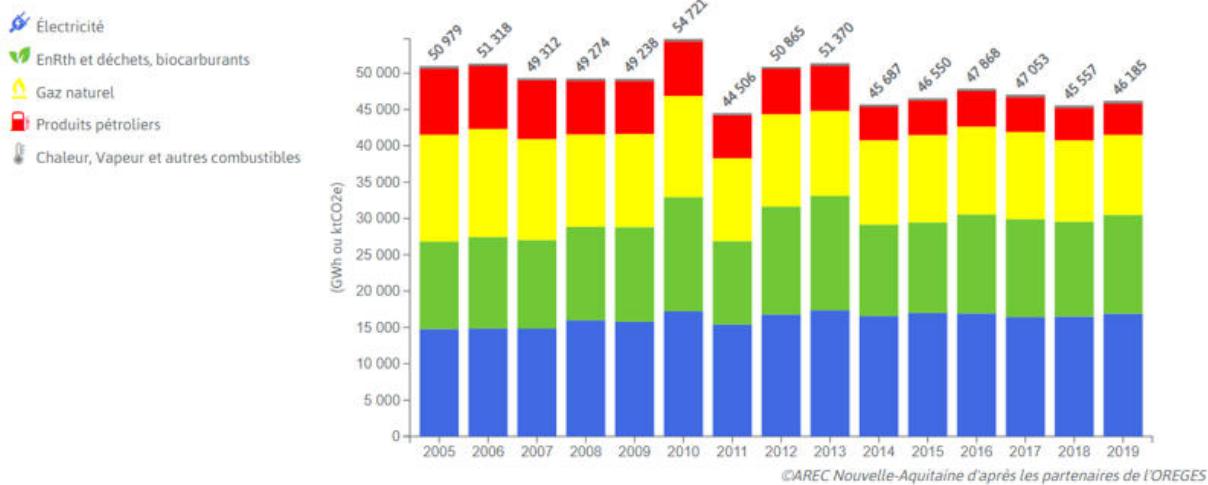
- Gaz de ville, aussi appelé gaz « naturel ».
- Électricité, pouvant alimenter des radiateurs électriques ou des pompes à chaleur.
- Bois-énergie et autres énergies renouvelables (EnR) thermiques : solaire thermique, géothermie, etc.
- Produits pétroliers : fioul, propane.

### Consommation d'énergie finale thématique sur le territoire de la CA Atlantique Gwh

■ Produits pétroliers ■ Gaz naturel ■ ENRth et déchets, biocarburants ■ Electricité

La part de consommation de l'électricité et des produits pétroliers (fioul, propane) est beaucoup plus élevée sur le territoire de la CARA que sur le reste du département des Charente-Maritime, même si on observe que la consommation du secteur résidentiel à l'échelle du département a légèrement **baisssé d'environ 9% entre 2005 et 2019**, malgré la croissance du parc de logement.

## Évolution de la consommation d'énergie sur la Charente-Maritime dans le secteur résidentiel, par vecteurs énergétiques (source : AREC Nouvelle-Aquitaine d'après les partenaires de l'OREGES)



En termes de vecteurs énergétiques utilisés, les **consommations d'énergie dans le résidentiel des Charente-maritime concernent majoritairement la consommation d'électricité, suivie par la consommation de gaz naturel et d'EnR thermiques (essentiellement bois-énergie c'est-à-dire granulés et bûches) comme sur le reste du territoire national, la part de ces deux énergies s'étant renforcée au cours de la période au détriment du fioul/propane (produits pétroliers).**

Le graphique suivant représente les parts des mêmes vecteurs en termes de contribution à la facture énergétique. L'électricité étant le vecteur onéreux, sa part s'en trouve logiquement renforcée dans cette représentation. Le bois et autres EnR thermiques sont dans le cas inverse (cf. graphique plus haut, sur le prix des énergies).

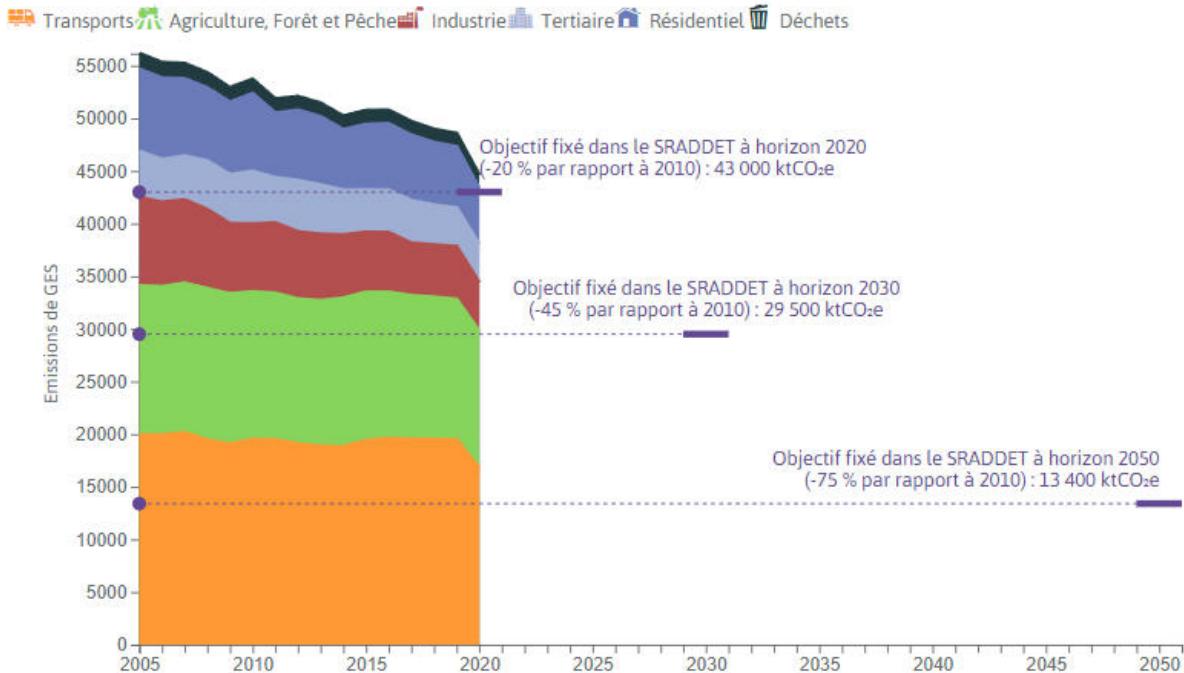
Par ailleurs, les énergies fossiles et électriques ayant un impact important sur le plan environnemental, il est d'autant plus important de travailler à la réduction des consommations et à leur substitution par d'autres sources moins impactantes.

### 5.4.2 Des impératifs climat qui requièrent une intervention sur le parc existant

Le paragraphe précédent a montré que les consommations du secteur résidentiel étaient en baisse continue, notamment sous l'effet de la croissance du parc de logements du département des Charente-Maritime.

Le territoire régional de Nouvelle-Aquitaine n'est pas encore sur la tendance qui doit le mener à l'objectif intermédiaire fixé dans le SRADDET en 2030. Le **SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a un objectif de réduction de 45% de GES par rapport à 2010, puis au facteur 4 en 2050 avec une réduction de 75 % des émissions de GES par rapport à 2010.

Il est donc nécessaire de redoubler d'efforts sur la diminution des consommations énergétiques dans le secteur du résidentiel, sur le développement des énergies renouvelables, mais également sur la maîtrise de l'étalement urbain, et revoir les types de production de logements, afin de réduire l'empreinte carbone de Nouvelle-Aquitaine.



Sources : AREC, ATMO Nouvelle-Aquitaine, ADEME (Clim'Agri), DGPR, CITEPA, SRADDET Nouvelle-Aquitaine

### 5.4.3 Les dispositifs de soutien à la rénovation énergétique actuellement en œuvre sur le territoire

#### Le dispositif PIG CARA RENOV'

Des dispositifs de soutien financier existent à l'échelle nationale (MaPrimeRénov, Certificats d'Économie d'Énergie entre autres), mais la mise en place d'un service local d'accompagnement est très souvent nécessaire pour permettre aux ménages modestes et non modestes de s'engager dans une démarche de rénovation performante de leur logement.

La CARA a mis en place, suite à une étude pré-opérationnelle lancée en 2021, un programme d'intérêt général (PIG). La première phase de diagnostic réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence les enjeux principaux liés à l'habitat, sur le territoire de la CARA. Ces enjeux se répartissent en 4 thématiques principales qui concernent tout le territoire de la CARA :

- La lutte contre l'habitat indigne
- La lutte contre la précarité énergétique
- L'aide au maintien à domicile
- Le développement du parc locatif social privé

En complément des quatre problématiques majeures évoquées précédemment, deux autres enjeux ont été mis en lumière lors du diagnostic. Celui-ci a en effet révélé que, depuis soixante ans, les nouvelles constructions se sont principalement développées en périphérie, entraînant un phénomène d'étalement urbain marqué. Associée à la rareté et aux contraintes du foncier disponible, cette dynamique accentue la pression foncière et la tension sur le marché immobilier. Dans ce contexte, encourager l'accession à la propriété dans l'habitat ancien constituerait une solution pertinente pour revaloriser le bâti existant tout en limitant l'expansion urbaine. La vacance résidentielle représente un enjeu d'échelle intercommunale, affectant en particulier les pôles intermédiaires et diffus, où la proportion de logements inoccupés est plus importante. Ce phénomène est d'autant plus marqué dans les pôles diffus, où la vacance revêt un caractère plus structurel, avec une concentration notable dans certains centres-bourgs.

Adopté le 7 septembre 2022, ce dispositif opérationnel s'applique aux 33 communes de l'agglomération Royan Atlantique et intervient sur cinq axes principaux : la requalification de l'habitat dégradé, vacant et obsolète, le développement d'une offre locative abordable et de qualité, la lutte contre la précarité énergétique, le maintien à domicile des personnes en situation de fragilité, ainsi que le soutien à l'accès à la propriété au sein des centres-bourgs.

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle n'a pas observé de problématiques importantes sur des îlots spécifiques et dans le cadre d'un premier programme local sur le territoire de la CARA. Ainsi, le Programme d'Intérêt Général (PIG) était la réponse la plus pertinente aux enjeux du territoire. Ce dispositif ne concerne donc pas uniquement les ménages modestes, mais aussi les niveaux de revenus intermédiaires et supérieurs. En effet, ces CSP représentent une consommation d'énergie importante, sont essentiellement propriétaires occupants et disposent de ressources permettant de mener à bien un projet de rénovation ambitieux. **Ces ménages constituent donc une cible importante du PLH du point de vue de la transition énergétique du territoire.**

Ainsi, à la date de rédaction de ce rapport, les dispositifs précités proposent les services suivants à la population de la CARA sont :

- **Actions sur la demande :**

- Plateforme CARA RENOV' avec des conseillers.ères à distance par téléphone et mail, ainsi que rendez-vous du lundi au vendredi)
- Un espace info énergie de la communauté d'agglomération Royan Atlantique, qui accompagne gratuitement les propriétaires pour toutes les questions techniques et financières liées à l'énergie.
- Permanences tenues tous les derniers lundis de chaque mois à la CARA, La Tremblade, à Cozes, avec la présence d'une conseillère Habitat
- Conseil renforcé personnalisé (accompagnement technique et administratif de travaux de rénovation, comprenant une visite à domicile des ménages) par les technicien.nes de SOLIHA.

- **Actions de communication :**

- Conférence de presse pour le lancement de l'opération
- Rencontres avec les entreprises du secteur
- Articles de presse

Sur l'ensemble des dossiers subventionnés, seulement 40% pour les dossiers concernaient la « Lutte contre la précarité énergétique ». La majorité des dossiers se trouvent sur le bassin de vie de Royan. Les objectifs initialement prévus sur le territoire pour l'année 2022 ont été réalisés à 23%, ce qui démontre la difficulté de mobilisation des propriétaires sur la CARA.

Les 6 dossiers « Lutte contre la précarité énergétique » ont été réalisés dans des communes différentes :

- Tous les logements rénovés ont été construits avant 1989, dont 50% avant 1948.
- La superficie moyenne des logements est de 131m<sup>2</sup>.
- 83% des personnes référentes du ménage sont actives professionnellement.
- 50% des personnes référentes du ménage ont entre 20 et 39 ans.
- 5 ménages sur 6 ont des revenus très modestes

D'autre part, il a été difficile de mobiliser les propriétaires bailleurs. Depuis le lancement de CARA RENOV', aucun dossier de propriétaire bailleur n'a été constitué, malgré quelques contacts établis lors des permanences et des visites.

Toutefois, l'inexistence de dossiers agréés peut s'expliquer par plusieurs raisons :

- Les dossiers sont plus difficiles à monter et plus contraignants pour le propriétaire.
- Les hausses des taux d'emprunt et l'inflation qui impacte directement le coût des matériaux peuvent être mises en cause dans l'absence de projets d'investissement locatif conventionné sur cette fin d'année 2022.
- L'investissement locatif conventionné ne paraît pas suffisamment attractif dans un territoire où la demande locative touristique est très forte.

Des actions de communication pourraient être engagées pour lancer la dynamique, comme la mise en place de réunion d'information avec les partenaires (communes, partenaires sociaux, artisans...), de réunion d'information avec les propriétaires bailleurs et les agents immobiliers, témoignages de propriétaires bailleurs issus d'un autre territoire (CARO, CDA Saintes). Cela laisse présager une progression possible de l'accompagnement des habitants de la CARA et donc du volume de travaux de rénovation sur le territoire.

En 2022, 15 dossiers ont été co-financés par la CARA et par l'ANAH, pour un montant de 119 025€, 5 dossiers financés par la caisse de retraite pour un montant de 12 313€, et 5 dossiers financés par le conseil départemental 17 pour un montant de 2500€. Au total, ce sont 133 838€ qui ont été mobilisés par les propriétaires occupants. Ce type de dynamique représente des impacts positifs pour l'économie locale et le secteur du bâtiment en particulier.

#### **5.4.4 Un parc privé potentiellement indigne situé pour la moitié sur les pôles de centralité et intermédiaire**

Sur le territoire de la CARA, en 2019, **2 013 logements ont été identifiés** comme appartenant au parc privé potentiellement indigne<sup>3</sup>, soit 4,5% des résidences principales privées, et **1 061 logements locatifs privés** ont été également identifiés comme PPPI, soit **9.7% des logements locatifs privés** du territoire.

À titre de comparaison, les résidences principales privées appartenant au PPPI sont de 5% pour le département des Charente- Maritime, et de 10.2% pour les logements locatifs privés PPPI, soit très légèrement plus élevés que l'agglomération de Royan Atlantique.

- 29.3% des logements du PPPI sont situés dans le pôle de centralité et 18% dans les pôles d'équilibres, suivi par les pôles de proximité avec 15% des logements considérés comme PPPI.

Il est important de noter qu'un décalage est observé entre le Parc potentiellement indigne et le nombre de signalements (23 dossiers ont fait l'objet d'un signalement en 2021 et 38 dossiers en 2022). Certaines situations de mal-logement pour de nombreux propriétaires occupants restent sans solutions et sont notamment dues à :

- L'absence d'une procédure identifiée et d'un suivi qui permettraient de trouver une solution aux ménages qui sont souvent isolés. En effet, la plupart des situations restent inconnues et difficiles à repérer.
- Le manque de moyens financiers pour engager des travaux.
- La méconnaissance de la réglementation et de l'existence du PDLHI
- Le fait que certains propriétaires n'ont pas conscience de la dégradation de leur logement et se mettent en danger.
- La crainte de perdre son logement en secteur tendu peut aussi engendrer un blocage chez les locataires d'un logement indigne ou insalubre, qui de fait, ne se manifestent pas.

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne coordonne une pluralité d'acteurs sur le territoire, dont notamment la DDTM, la mairie et la police municipale, la CAF, le CCAS et l'opérateur SOLIHA.

Ils interviennent à 3 étapes majeures :

- Le repérage des situations en incitant les ménages occupants à signaler les situations.
- La visite et le diagnostic des logements afin d'évaluer les dysfonctionnements et le niveau de dégradation
- L'engagement des mesures nécessaires à la résorption de l'habitat indigne. L'intérêt de mettre en place un dispositif communautaire est de fédérer les partenaires (collectivités, partenaires sociaux, de l'immobilier et du bâtiment, associations locales, etc.) pour améliorer le repérage, l'orientation et le suivi des ménages. Cela permet également de mener une véritable communication auprès des partenaires et du grand public.

---

<sup>3</sup> Les données PPPI 2019

## 5.4.5 Les copropriétés dégradées

D'après une étude menée par le Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) sur les copropriétés en 2018, 49 520 copropriétés étaient recensées en Nouvelle-Aquitaine en 2015, dont 5 415 en Charente-Maritime, soit 11 % des copropriétés de la région.

Un classement des copropriétés a été établi, sachant que la classe A, a un faible potentiel de fragilité, et la classe D, un fort potentiel de fragilité. Selon cette étude, la CARA dénombre entre 100 et 500 copropriétés de classe D. D'après une étude menée par la DDTM de la Charente-Maritime en 2019, 1 848 copropriétés sont recensées sur le territoire de la CARA.

- **Les copropriétés situées dans la CARA**

La ville de Royan a été repérée comme l'une des plus concernées par la présence de copropriétés en classe D (plus de 100), ainsi que Saint-Palais-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne (entre 11 et 50). Il s'agit donc des communes situées sur le littoral et dans le pôle de centralité. Les communes de La Tremblade, Arvert, Vaux-sur-Mer, Mornac-sur-Seudre, L'Éguille, Médis et Semussac sont aussi concernées, mais le nombre de copropriétés en difficulté est faible (moins de 10).

**Seulement 1 252 copropriétés**, soit 68 %, sont recensées sur le Registre National des Copropriétés (RNC), alors que la loi ALUR a rendu l'immatriculation des copropriétés sur le RNC obligatoire depuis 2014. Nous n'avons donc pas les données de toutes les copropriétés du territoire.

Ce sont surtout des petites copropriétés : 64 % d'entre elles possèdent moins de 10 lots, ce qui est sensiblement comparable avec la Charente-Maritime (74 %) ou, de manière plus globale, avec la Nouvelle-Aquitaine (75 %). Bien que la majorité des copropriétés aient été construites à partir de 1975, c'est-à-dire après les premières réglementations thermiques, 38 % auraient potentiellement besoin de réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

Par ailleurs, 65 % des logements en copropriété sont des résidences secondaires et 5 % sont des logements vacants. Cela signifie que 70 % des logements en copropriété sont inoccupés au moins une partie de l'année. Bien que la part des résidences secondaires en copropriété soit plus élevée qu'en Charente-Maritime (36 %), le département a lui-même une part plus élevée qu'en Nouvelle-Aquitaine (16 %).

Parmi les résidences principales, 51 % sont occupées par des locataires du parc privé et 48 % par des propriétaires occupants (PO). De plus, 32 % des PO en copropriété sont modestes ou très modestes.

Les copropriétés sont principalement situées dans la partie nord de la CARA : 86 % d'entre elles se trouvent dans les communes du pôle de centralité, notamment à Royan, qui recense 59 % des copropriétés de la CARA.

- **Identification des copropriétés fragiles**

Grâce au croisement des fichiers fonciers et des données du RNC, l'étude pré-opérationnelle a pu identifier les copropriétés qui présentent des éléments de fragilité.

En effet, **54 % des copropriétés**, soit **682** parmi les **1 252** recensées, sont concernées par au moins un élément de fragilité :

- 210 copropriétés ont des éléments de confort médiocres (catégories 6 et 7, MAJIC 2020).
- 318 copropriétés, soit 25 %, ont au moins un logement vacant (DGFIP 2020), dont 91 le sont depuis plus de 3 ans.
- 14 % des copropriétés présentent une part d'impayés, mais seulement 4 % en ont une supérieure à 8 %, ce qui leur permet d'être éligibles à la prime "copropriété en difficulté" de **MaPrimeRénov' Copropriétés**.
- En moyenne, le montant des impayés par copropriétaire en situation d'impayés est de **1 564 €**, avec des montants allant de **313 € à 19 343,75 €**.
- 35 % des copropriétés n'ont pas de syndic. Cette proportion est encore plus élevée pour les copropriétés de moins de 10 lots (43 %).

Les copropriétés sans syndic sont potentiellement plus fragiles, puisque c'est le syndic qui fait respecter le règlement de copropriété, exécute les budgets de dépenses courantes et met en œuvre les décisions de travaux. Suite à la mise en place du nouveau dispositif **MaPrimeRénov' Copro**, les copropriétaires se renseignent de plus en plus sur les aides à la rénovation. Ce dispositif va donc probablement encourager les copropriétés à s'inscrire sur le RNC pour pouvoir déposer un dossier de demande d'aides.

- **Identification des copropriétés potentiellement dégradées**

Sur le territoire de la CARA, 54 copropriétés ont été repérées comme potentiellement dégradées ou en difficulté. Toutes les copropriétés ayant un taux d'impayés supérieur à 8 % ont été comptabilisées.

Parmi les copropriétés potentiellement fragiles :

- 87 % sont situées en centralité, principalement à Royan (65 %).
- 52 % sont des copropriétés de moins de 10 lots.
- Elles ne présentent pas un bâti particulièrement ancien, puisque les périodes de construction sont assez homogènes.
- 43 % d'entre elles ont au moins un logement vacant, dont 13 le sont depuis plus de 2018.
- Seulement 10 copropriétés sont en catégorie d'entretien 6 ou 7.
- 89 % ont un taux d'impayés supérieur à 8 %.
- 43 % n'ont pas de syndic.

Finalement, les copropriétés potentiellement **en difficulté présentent surtout des fragilités au niveau des impayés**.

De plus, étant donné qu'une importante partie des logements en copropriété sont des résidences secondaires, il est fortement probable qu'il existe des besoins en rénovation énergétique. En effet, les propriétaires de ces résidences viennent majoritairement en période estivale et ne voient pas l'intérêt de réaliser des travaux d'économie d'énergie. Les travaux ne sont donc pas votés en assemblée générale et ne peuvent être réalisés.

## 6. L'occupation du parc de logements

---

### 6.1 Pour aller à l'essentiel

Source : INSEE 2020	CARA	Charente
<b>Part des propriétaires</b>	70.8%	65.5%
<b>Part des locataires privés</b>	23.4%	24.6%
<b>Part des locataires du parc social</b>	3.5%	7.9%
<b>Part des logés gratuit</b>	2.3%	2%
<b>Taux de logements locatifs social au 01.01.2020 (sce : RPLS)</b>	5.1%	9.6%

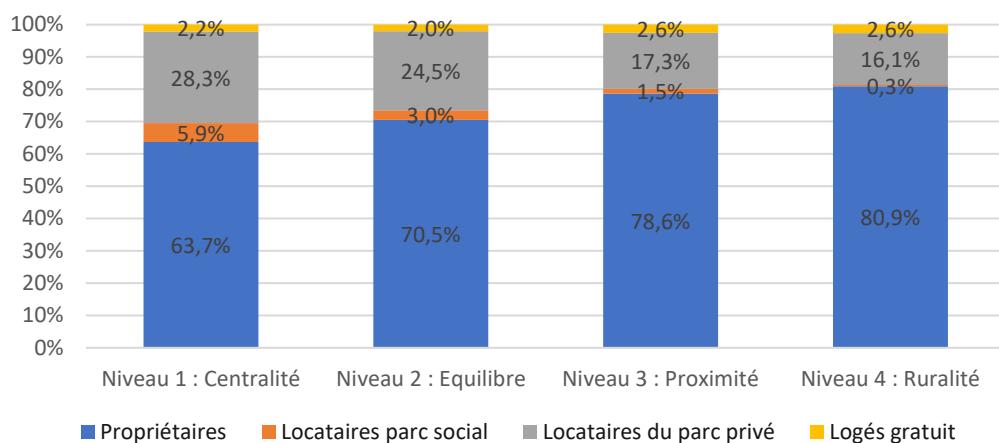
L'occupation du parc de logements de la CARA se caractérise par **une prépondérance de propriétaires occupants**. **Les locataires**, du parc privé et du parc social, ne représentent que 1/4 des occupants du parc de logements.

Le **parc locatif social est restreint**, ne représentant que 4.5% des résidences principales. Pour autant, l'ensemble des communes veillent au **développement de ce parc qui répond à une demande insatisfaite** sur le territoire. À ce jour, **7 communes sont concernées par les obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU**. Une nouvelle commune, Arvert, rentre dans l'obligation relative à la loi SRU depuis peu. Dans les prochaines années, **les communes de Breuillet (3031 habitants), et de Meschers sur Gironde (3131 habitants)**, vont également être soumises à cette obligation dès lors que leur population dépassera les 3 500 habitants.

## 6.2 Un parc composé principalement de propriétaire occupant

Le parc de logement de la CARA est essentiellement occupé par des propriétaires : 70,8% en 2020 contre 65,5% de propriétaires à l'échelle du département. Le parc locatif reste très peu présent avec seulement 1/4 de locataires sur le territoire de la CARA, et est particulièrement accentué sur les pôles de proximité et en milieu rural. Cette offre est insuffisante pour offrir des réponses adaptées permettant de fluidifier le parcours résidentiel des ménages. Elle est aussi sous tension compte tenu de la faible rotation dans ce parc locatif.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation en 2020  
Source : INSEE 2020



## 6.3 Un taux de vacance très disparate selon les communes qui témoigne d'un marché du logement tendu et déséquilibré

### 6.3.1 Une vacance très faible sur le pôle urbain

Un logement vacant est au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente ou à la location
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation
- En attente de règlement de succession
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement très vétuste).

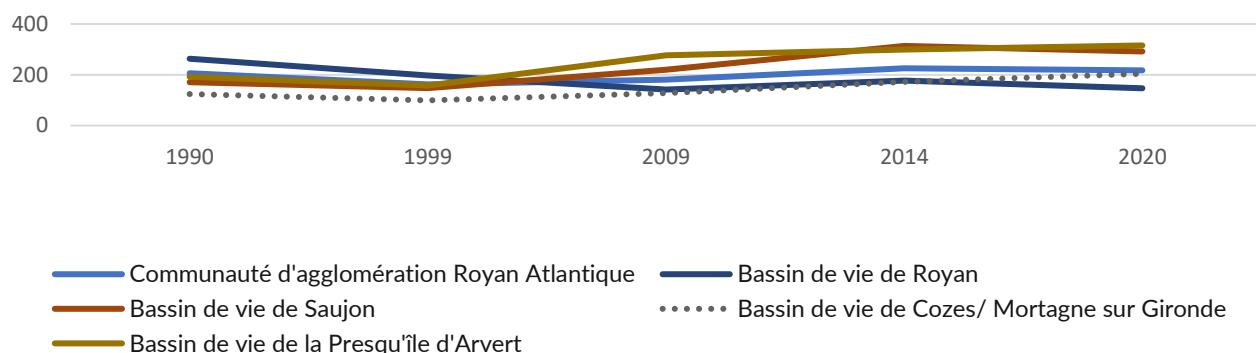
Sur le territoire de l'agglomération, on note une très faible vacance sur le pôle urbain, qui ne cesse de baisser depuis les années 90, alors qu'elle augmente sur les pôles d'équilibre et le secteur rural.

Les communes de Saint Palais sur Mer, Les Mathes, Saint Augustin ont un **taux de vacance inférieur à 2%**, ce qui témoigne d'un parc verrouillé et sous tension, avec une demande largement supérieure à l'offre de logements proposés. Le bassin de vie de Royan, quant à lui est aussi sous tension, avec **une vacance entre 2 et 4%**.

Ce taux de vacance particulièrement élevé est un enjeu important pour le territoire de l'agglomération. Il va sûrement être amené à baisser encore dans les prochaines années au vu des efforts produits l'ensemble des autres communes du territoire qui auront pour objectif de produire des logements et de **remettre sur le marché les logements vacants**, afin d'équilibrer le marché du logement et l'offre sur l'ensemble de la CARA.

### Evolution du nombre de logements vacants par bassin de vie à l'échelle de la CARA

Source: INSEE 2020



En effet, un taux de vacance supérieur à 8% commence à devenir préoccupant, car au-delà de ce qui est nécessaire à la rotation normale du marché immobilier (mise en location et en vente).

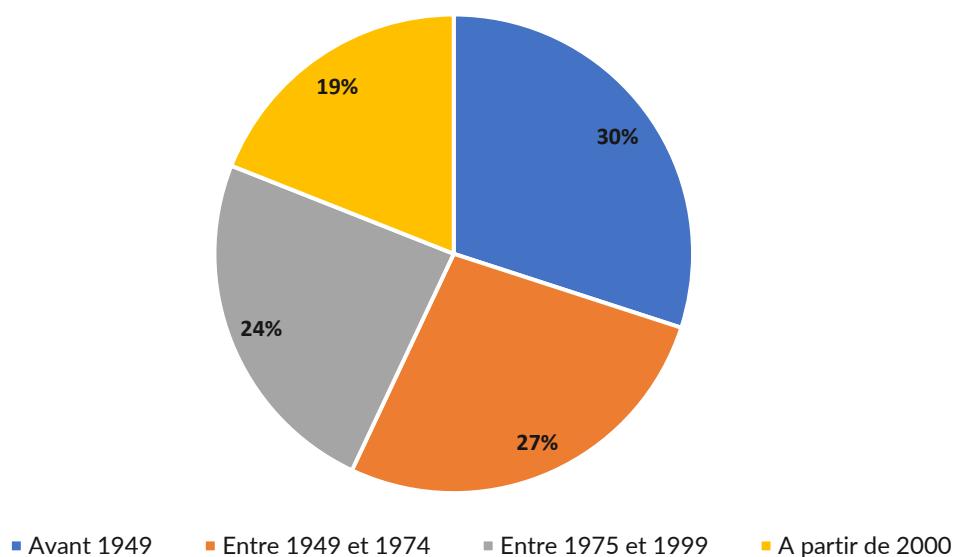
#### 6.3.2 Une vacance liée à l'habitat ancien sur le reste du territoire

**Les logements vacants** présents sur le territoire de la CARA sont principalement des maisons (76% selon les données DGFIP 2020), et à 96% des **logements du parc privé** (données MAJIC 2020).

Ces logements sont situés dans les centres anciens des autres communes du territoire, hors pôle urbain, et plus de la moitié a été construite avant 1974, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques.

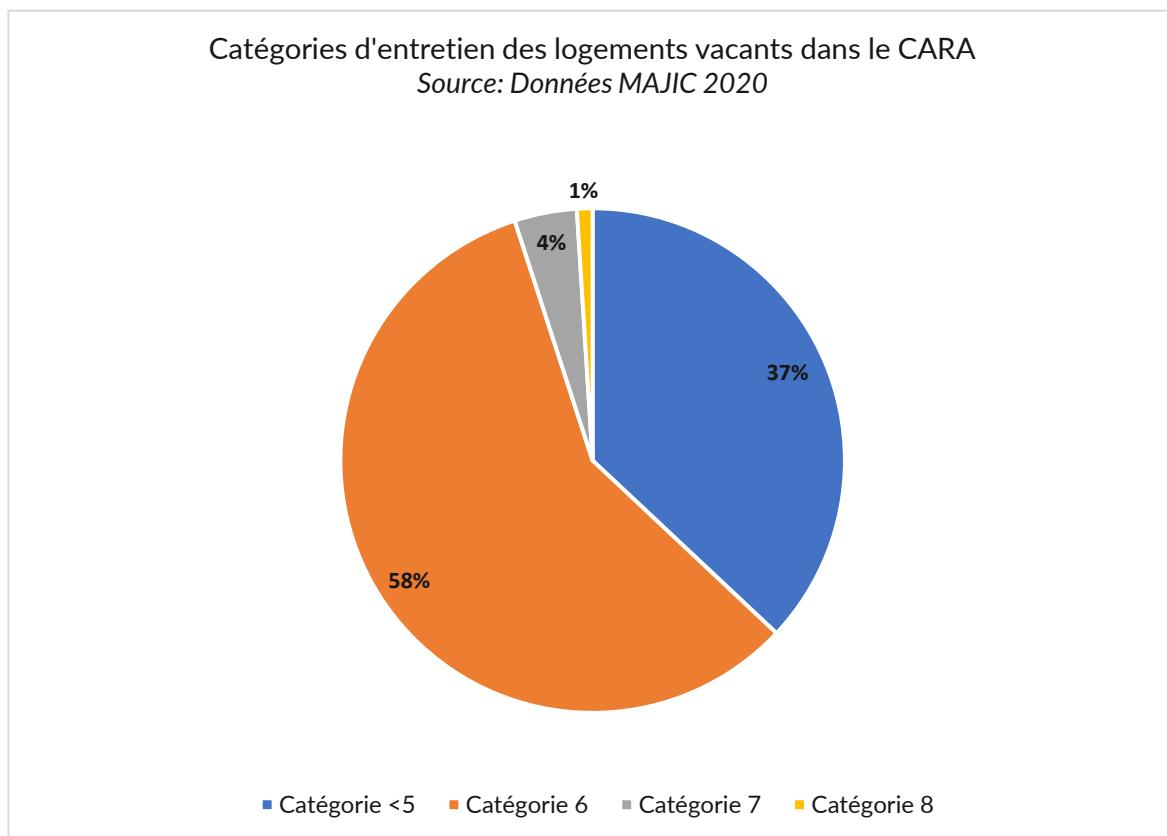
#### Période de construction des logements vacants dans la CARA

Source: Données MAJIC 2020



Ces logements ont donc potentiellement besoin d'être réhabiliter énergétiquement, et certains propriétaires peuvent être parfois découragés et se tournent alors vers des biens plus récent et plus spacieux.

D'autre part, 63% des logements vacants sont dans une catégorie d'entretien entre 6 et 8, ce qui signifie que les éléments de confort sont médiocres. Les catégories 7 et 8 considèrent que le logement est potentiellement insalubre et représentent 5% des logements vacants du territoire de la CARA.



Il est nécessaire de différencier deux types de vacance de logements :

- Celle dite « **de rotation** » ou « **conjoncturelle** » concernant des logements vacants avant mise en vente ou relocation.
- Celle dite « **structurelle** » pour laquelle des freins multiples ne permettent pas à certains logements d'être occupés. Cette vacance structurelle concerne **1708 logements sur le territoire de la CARA, soit 35% du parc de logements vacants dans la CARA**.

Cette vacance, repérée de manière diffuse, ne constitue pas de poche de vacance structurelle à proprement parler. Elle se situe principalement **dans les communes les plus rurales**, mais elle est aussi marquée dans certains **centres-villes et centres-bourgs des pôles intermédiaires et de proximité**.

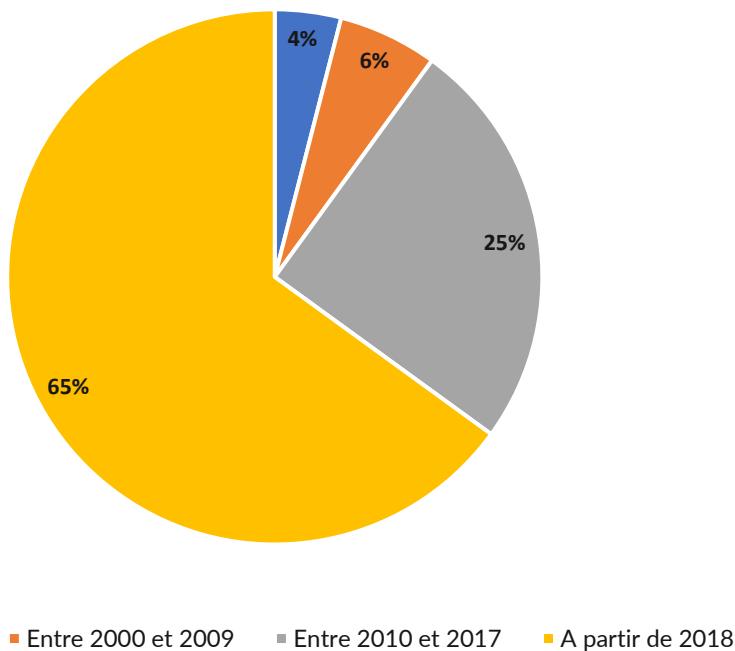
Dans certaines communes, la vacance structurelle est plus problématique, car elle s'inscrit dans une temporalité longue pour des logements plus difficiles à remettre sur le marché en raison de dégradations importantes comme sur les **communes rurales de Boutenac-Touvent, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Saint-Romain-de-Benet, Floirac, ou encore Brie-sous-Mortagne-sur-Gironde**.

La vacance structurelle sur le territoire de la CARA est liée à plusieurs paramètres :

- Des logements inadaptés à la demande.
- L'état du bien et l'ampleur des travaux nécessaires.
- Les freins liés à la propriété du bien (successions, stratégie patrimoniale).

## Durée de la vacance des logements vacants dans la CARA

Source: Données DGFIP 2020

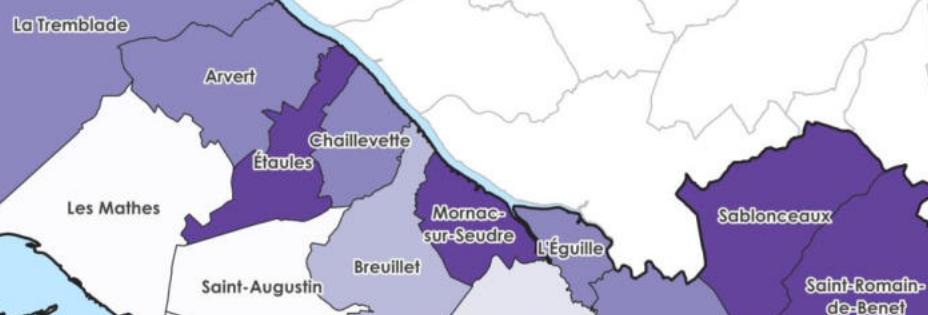


Afin de lutter contre ce phénomène de vacance, qui tend à s'améliorer depuis 2019, plusieurs actions ont été entreprises, afin de poursuivre cette dynamique de résorption de la vacance, avec notamment :

- La mise en place d'un PIG (programme d'intérêt général) à l'échelle de la CARA, pour une action spécifique sur l'habitat ancien avec une incitation financière pour la rénovation énergétique, et les réhabilitations lourdes.
- Le réinvestissement des logements vacants dans le centre-ville (pratique d'acquisition foncière de la part de la commune).

## DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Taux de logements vacants en 2020



### Taux de logements vacants :

- Supérieur à 10% (Max. 13,63%)
- De 8 à 10%
- De 6 à 8%
- De 4 à 6%
- De 2 à 4%
- Inférieur à 2% (Min. 0,2%)

Réalisation : Planèd, 2023.  
Source : INSEE 2020, OSM.



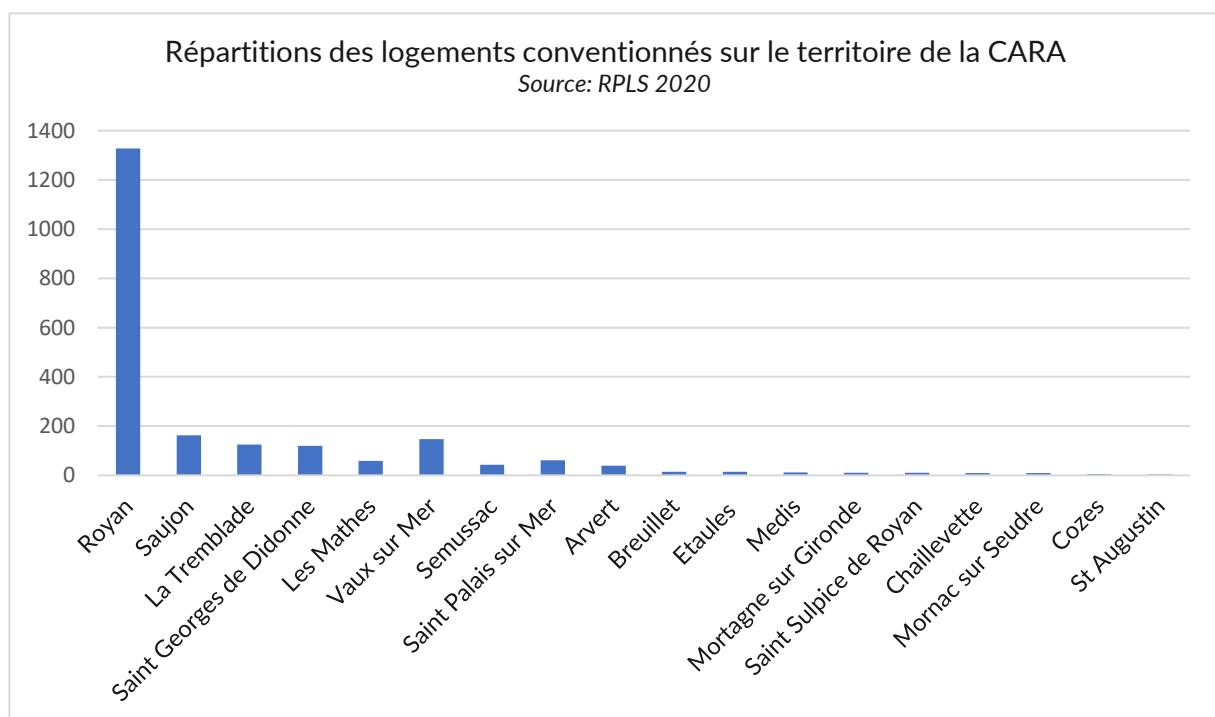
## 7. Le parc social, une obligation et un besoin

### 7.1 Une offre locative sociale encore faible malgré une production en hausse

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le parc locatif des bailleurs sociaux de la CARA compte **2221 logements sociaux**, dont 47 logements non conventionnés, et 2174 logements conventionnés, selon la base du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Parmi ces logements, **441 se trouvent en QPV**.

La ville de Royan polarise 6 logements sociaux sur 10. Six autres communes abritent 30% du parc social : Saujon, La Tremblade, St George de Didonne, Les Mathes, Vaux sur Mer, et Semussac.

Sur les autres communes de CARA, la part du parc locatif social reste restreinte, comprise entre 7% et 0,2% des parcs de logement des autres communes de la CARA.



Ces chiffres par communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, du fait des projets en cours sur le territoire, et notamment sur les communes d'Arvert, Breuillet, Etaules, la Tremblade, Meschers sur Gironde, Royan, Semussac, Saujon, Vaux sur Mer et Saint Sulpice.

#### À dire d'acteurs....

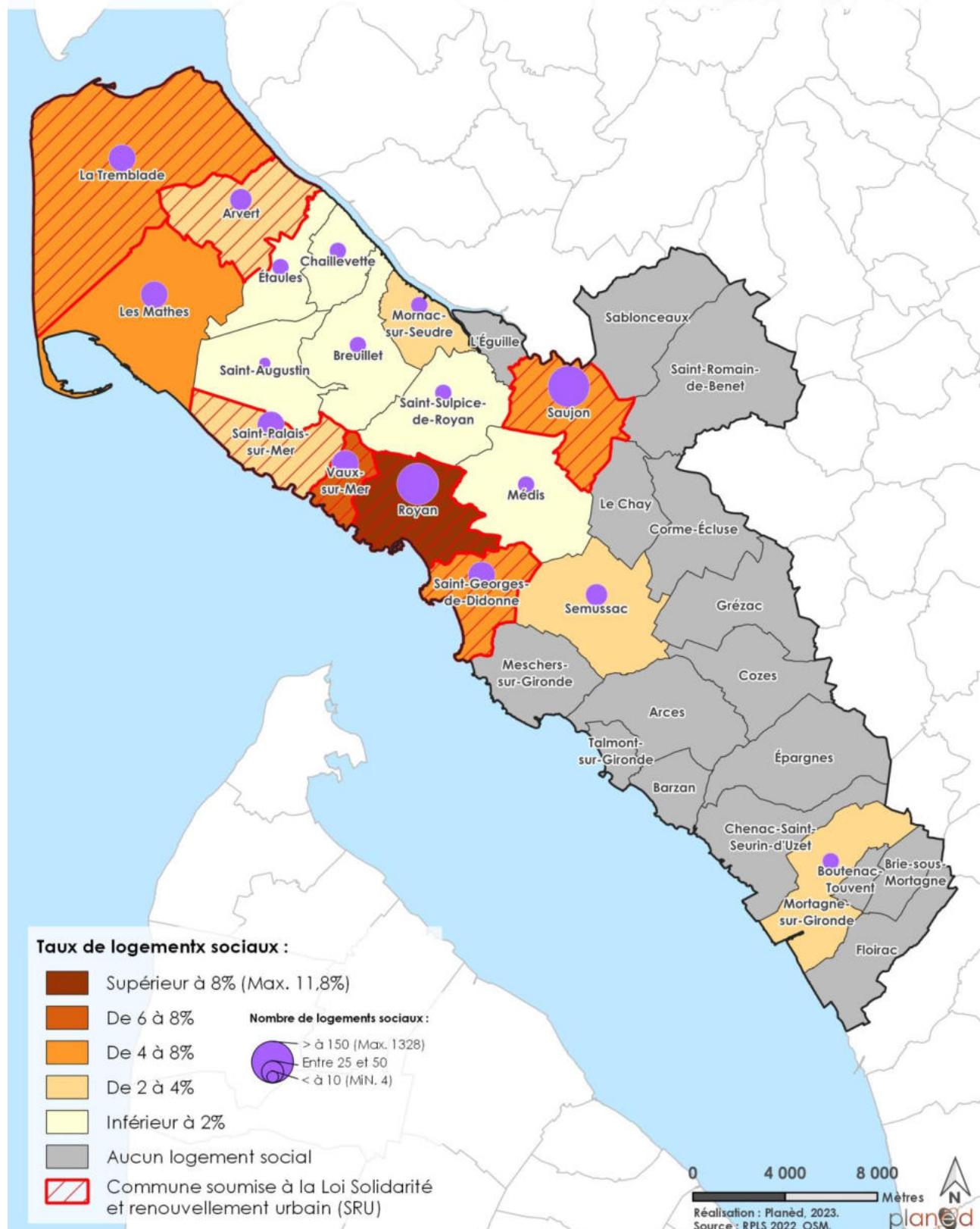
*Il existe une réelle tension sur le parc locatif social de la CARA, malgré une forte production depuis quelques années. L'offre est restreinte, mais la demande est importante compte tenu de la localisation très attractive de la CARA, des niveaux de prix élevés dans le marché libre et de la difficulté des ménages à se loger. Le développement de cette offre de logement abordable est un enjeu important pour éviter que le marché local soit de plus en plus sélectif.*

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Nombre et taux de logements locatifs sociaux  
au 1er janvier 2022

AGGLOMERATION  
ROYAN  
ATLANTIQUE

Habitat



## 7.2 Caractéristique du parc social

### 7.2.1 Sept communes soumises à la loi SRU

Au total, **7 communes** de l'agglomération de Royan Atlantique sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. L'ensemble de ces communes sont dotés de CMS ( contrat de mixité sociale) dont les objectifs quantitatifs sont respectés. L'article 55 de la loi SRU impose à sept communes de la CARA (communes ayant plus de 3 500 habitants situés dans des EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants) une production minimum de logements locatifs sociaux sur des résidences principales.

Les communes de Breuillet, St Sulpice de Royan, Meschers-sur-Gironde, Médis, approchent du seuil SRU, et auront un taux minimal de production de logements sociaux ( cf. document d'orientations du PLH).

Néanmoins, le projet de loi 3DS propose une refonte du ratrappage SRU.

Le projet envisage les modifications suivantes :

- Abandon de l'objectif d'atteinte des objectifs de construction de logements sociaux en 2025.
- Suppression de la date butoir et basculement vers un ratrappage glissant. L'idée est qu'à chaque période triennale, les communes aient un objectif de production de logement social, leur permettant d'atteindre l'objectif de 20% ou 25% de logement parmi les résidences principales.
- Possibilité de mettre en place des Contrats de Mixité sociale signés entre communes, Etat et EPCI, permettant de négocier un objectif différent pour 6 ans

Le projet de loi est encore en débat, il est possible que la loi qui sera votée ne soit pas adoptée dans ces mêmes termes.

Les communes concernées sont :

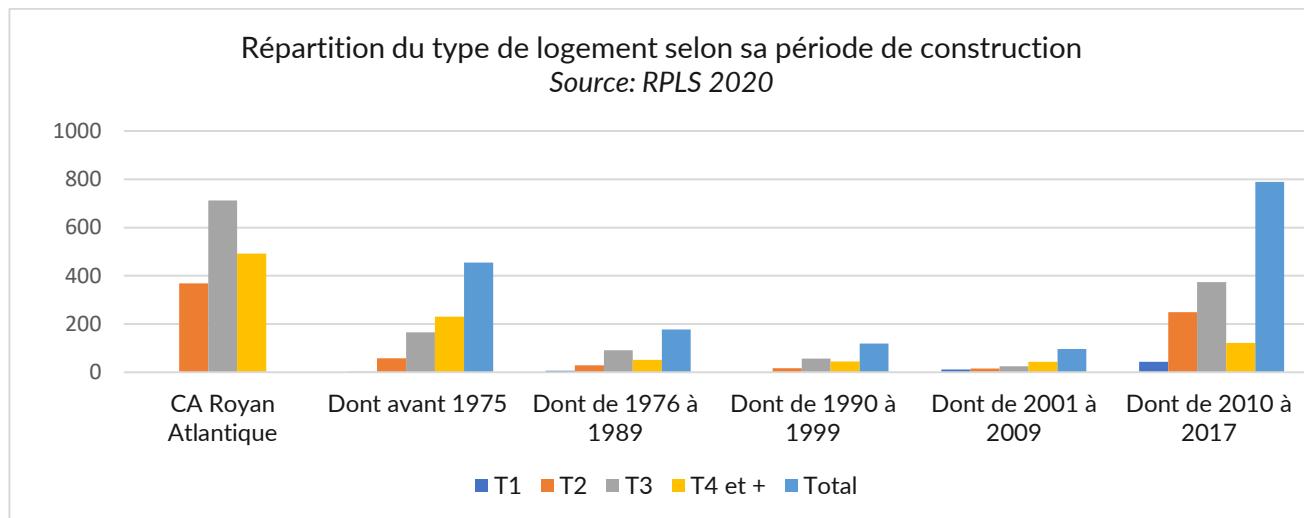
- Royan
- Saujon
- La Tremblade
- St-Palais-sur-Mer
- Vaux-sur-Mer
- Saint-Georges-de-Didonne
- Arvert

Communes	Nombre de LLS au 1er janvier 2021	Taux de LLS au 1er janvier 2021	Nombre de LLS manquant pour atteinte des 20%	Résidences principales en 2020
Arvert	39	2%	307	1732
Saint-Georges-de-Didonne	120	4%	443	2815
Saint-Palais-sur-Mer	61	3%	355	2081
Saujon	163	4%	574	3687
La Tremblade	125	5%	344	2346
Vaux-sur-Mer	147	7%	286	2167
Royan	1328	12%	917	11227

### 7.2.2 65% de logements sociaux construits après 2001

Le parc de logements sociaux est très récent en comparaison avec le reste du territoire français. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, parmi les logements sociaux à l'échelle de la CARA, 65% ont été construits après 2001, représentant 1423

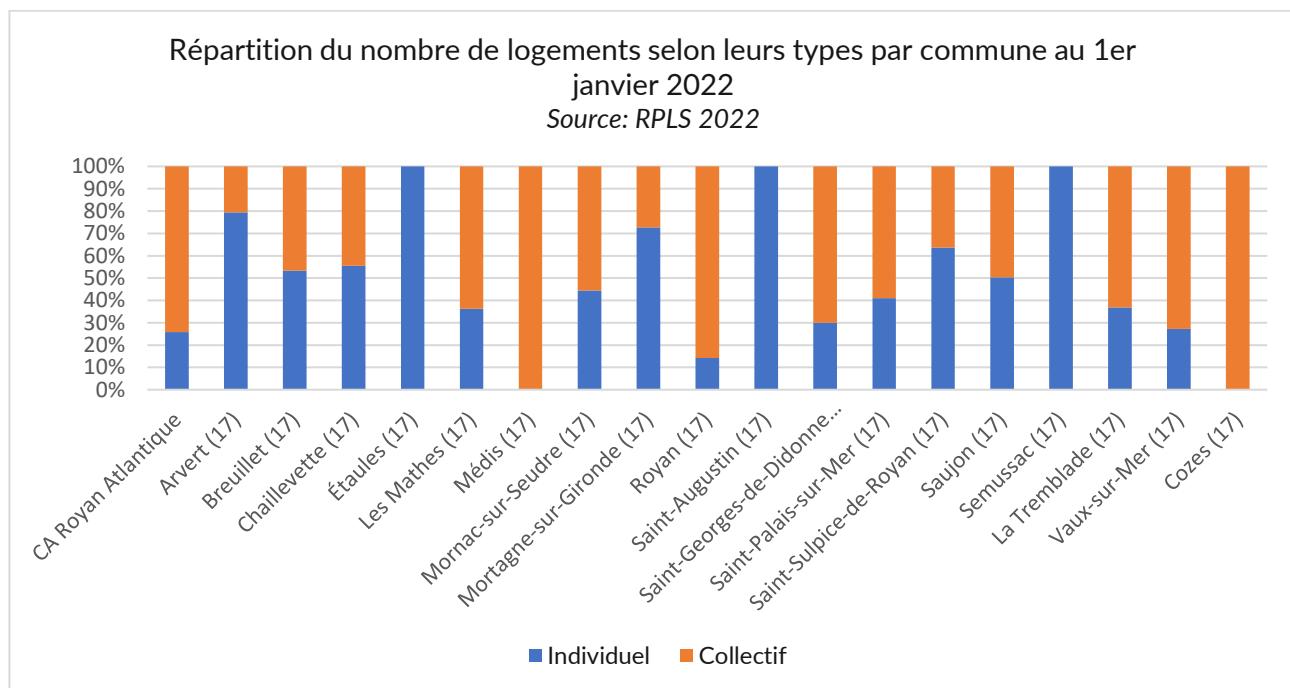
logements. Et la dynamique de développement se poursuit puisque le parc social s'est considérablement développé, rattrapant son retard, depuis 2010 représente près de la moitié du parc (61%).



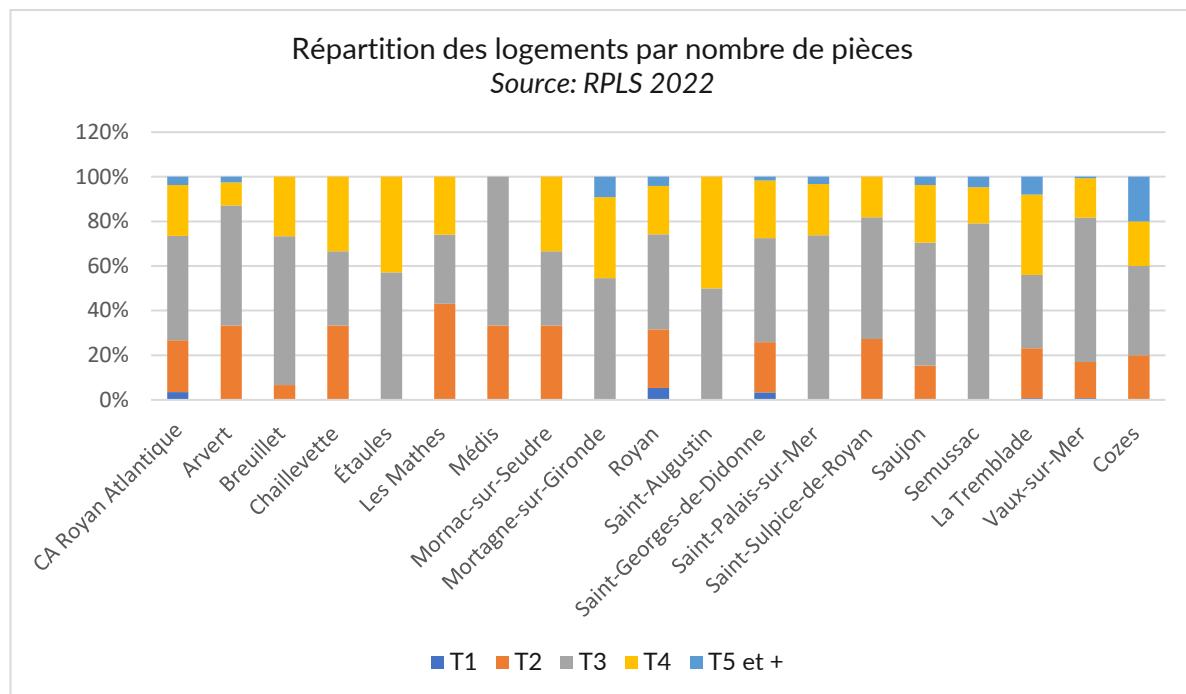
À l'échelle de la CARA, 74% des logements sociaux sont des logements collectifs. La commune de Royan présente la part de logement collectif la plus importante (85%) construite dans le cadre du QPV, et Vaux sur Mer avec 72% de logements collectifs.

D'autres communes se distinguent par la part importante de logement individuel au sein du parc social, comme Arvert avec 80% de logements sociaux individuels.

Le parc social de la CARA connaît un taux de rotation un peu plus élevé en 2021 que les années précédentes (données RPLS 01.01.2022 : 15% contre 7,7 à 9% en 2019 et 2020). Le manque d'offre est une explication majeure de ce manque de rotation, la typologie des logements y joue également. On peut donc en déduire que la CARA rattrape son retard en matière de production de logement social, même si le nombre de logements sociaux est encore insuffisant sur le territoire.



Au sein du parc de logements, les typologies de logement sont diverses. À noter que la part des T3 et T4 est plus importante que les petits logements.



#### À dire d'acteurs...

Aujourd'hui, l'offre de petits logements (T1 et T2) reste particulièrement insuffisante. Les travaux menés par la CARA et notamment dans le cadre des ateliers de la CIL (conférence intercommunale du logement), a démontré que ce segment d'offre est le plus demandé par les ménages, et notamment les personnes de + de 65 ans (88% des demandes pour un T ou T2), et chez les moins de 30 ans (64% de demandes pour un T1 ou T2).

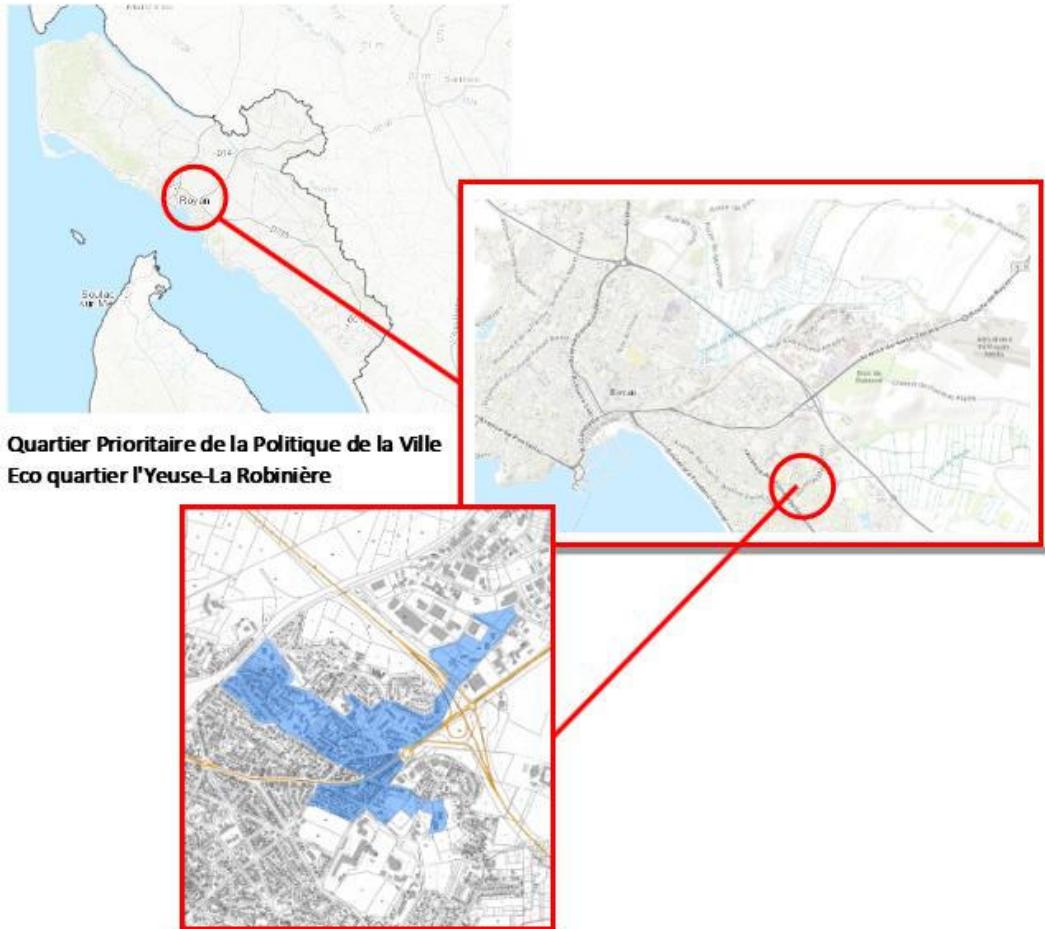
### 7.2.3 Un Quartier prioritaire de la politique de la ville qui concentre 20% de l'ensemble du parc social

Selon les données RPLS 2022, le QPV Eco-quartier l'Yeuse-La Robinière, présent sur la ville centre de Royan concentre 441 logements sociaux, soit **20% de l'ensemble du parc de logements sociaux**.

Le **contrat de ville** explicite la stratégie de la communauté d'agglomération en matière de cohésion urbaine et sociale. Il décrit les engagements des différents partenaires chargés de mettre en œuvre une approche globale pour revitaliser les quartiers relevant de la politique de la ville, en se concentrant sur les aspects liés au logement, à la population et au fonctionnement résidentiel.

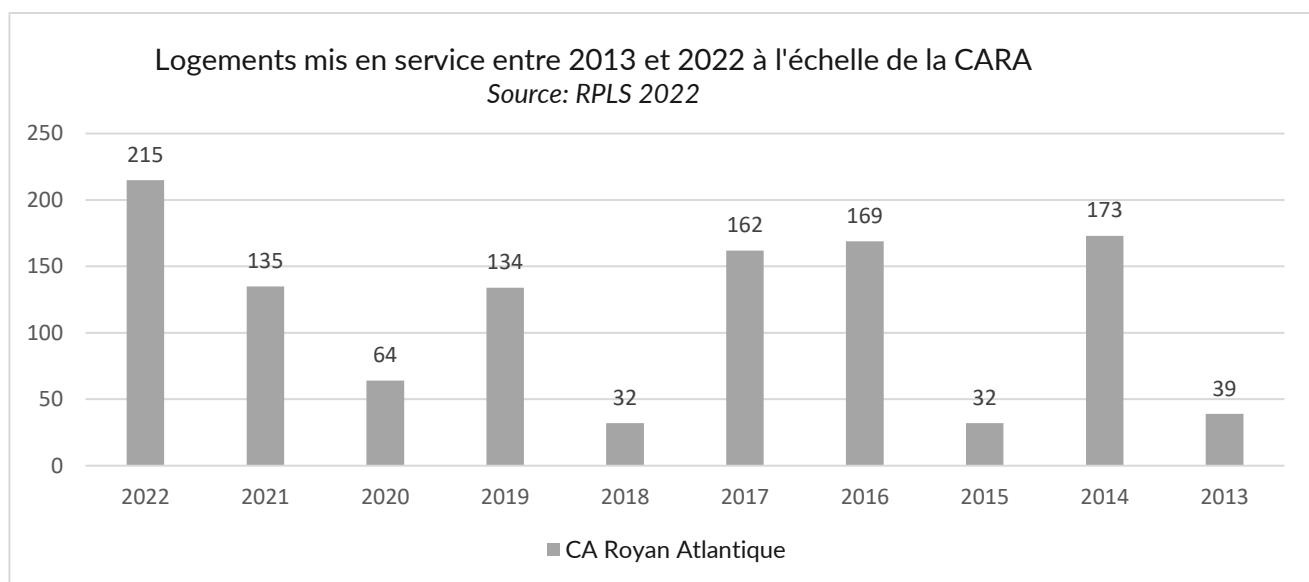
Le contrat de ville met en évidence deux axes stratégiques :

- Promouvoir l'accueil et l'intégration des nouveaux habitants. L'objectif est de favoriser une intégration réussie des nouveaux résidents qui ont des caractéristiques socio-démographiques différentes de celles des résidents actuels du quartier, afin de créer un environnement propice à la cohésion sociale et à un mode de vie résidentiel de qualité.
- Encourager la mobilité et le parcours résidentiel des habitants. L'objectif est de contrer les phénomènes de confinement des ménages les plus vulnérables dans leur quartier, qui peuvent entraver leurs véritables besoins et aspirations.



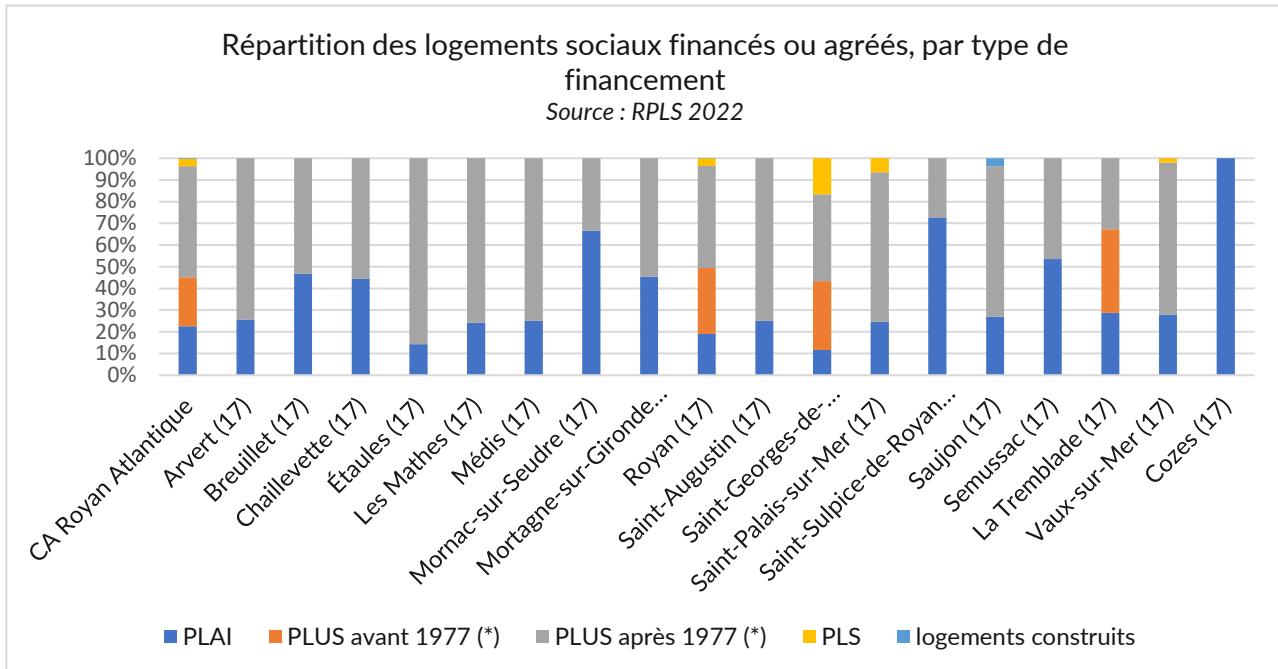
#### 7.2.4 Un parc social qui rattrape son retard

Les attributions de logement ont été alimentées à 66% par le parc neuf qui représente 50% du parc. Le parc social de la CARA rattrape son retard depuis 2010. En effet, entre 2010 et 2017, ce sont 789 logements locatifs sociaux qui ont été produits, **ce qui signifie qu'un logement sur deux a été construit depuis 2010.**



Certaines communes, du fait de leurs projets, ont été plus proactives en termes de production de logements sociaux, à commencer par Royan, Saint Palais sur Mer, Vaux sur Mer ou encore Saujon (au cours de la période très récente, en 2021) depuis 2010.

Le parc social de l'agglomération Royan Atlantique est financé à 74% par des financements PLUS, la moitié datant d'avant 1977, et l'autre postérieure à cette date. On compte seulement 23% de PLAI (491 logements), et 3,4% de PLS (74 logements).



**Les PLAI**, c'est-à-dire les logements destinés aux ménages ayant les plus faibles ressources (les revenus des ménages correspondent à 60 % du plafond des ressources du Prêt Locatif à Usage Social, voir en annexe), **représentent 23 % de ces agréments**.

Quant aux logements en accession sociale, ces derniers se sont développés au cours de la période très récente.

Afin d'aider à la production de logement social, la CARA révise actuellement son règlement des aides, avec des critères de subventions à destination des bailleurs sociaux et un projet de bonification de 1000€/logement, pour les PLUS PLAI, si petites typologies T1/T2. Auparavant, la CARA disposait d'un autre règlement des aides, avec des aides communautaires à destination des PLUS et des PLAI dont l'enveloppe a été épuisée dans son intégralité.

La prochaine commission Habitat de l'agglomération de Royan Atlantique sera l'occasion de statuer sur ce nouveau règlement via l'Union sociale pour l'Habitat.

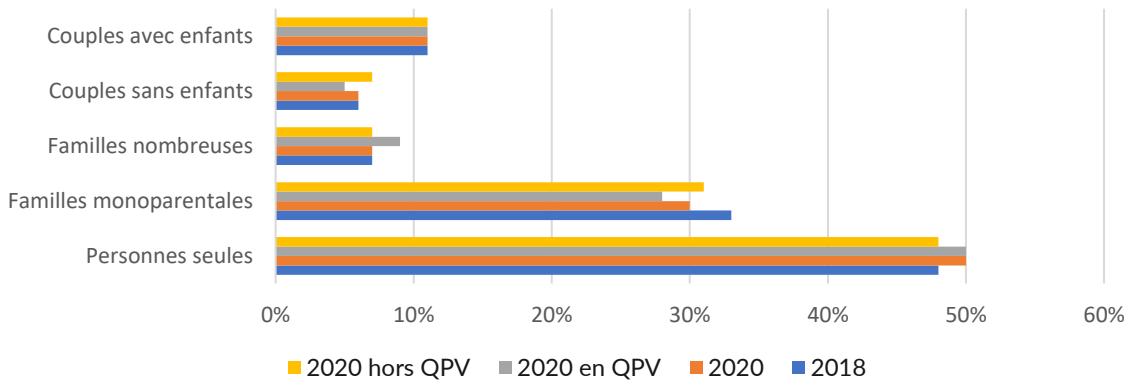
## 7.2.5 Un parc social composé majoritairement de personnes seules

### Un locataire sur deux est une personne seule

Si, selon les données OPS de 2020, 74% du parc social de la CARA est composé de T3 et +, 50% des logements sont occupés des personnes seules et 30% sont des familles monoparentales. Le nombre de ménages sans enfant représente, quant à lui seulement 6%. On ne note pas de distinction entre le parc en et hors QPV : 1 locataire sur 2 en QPV est une personne seule, et les familles monoparentales représentent 28% des occupants.

## Caractéristique de l'occupation du parc HLM en 2018 et 2020 en QPV et hors QPV

*Source : OPS bailleurs sociaux- Traitement Eohs*



### **Les jeunes de moins de 30 ans sous représentés dans le parc social**

En 2020, les plus de **40- 59 ans représentent 43%** et occupent quasiment la moitié du parc social.

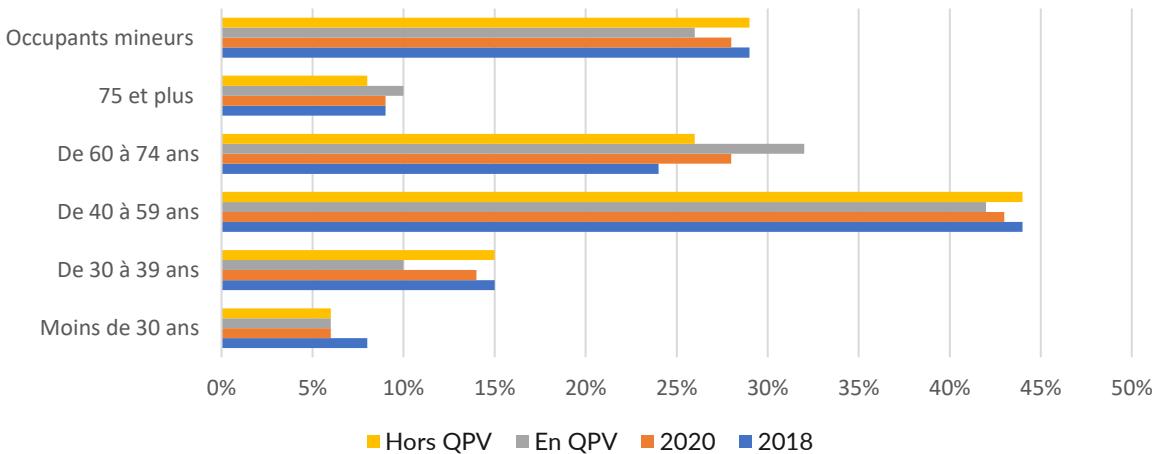
Même si les mineurs représentent 28% des occupants des logements sociaux de la CA Royan Atlantique, les jeunes de **moins de 30 ans représentent seulement 6%**. C'est mécaniquement induit par le fait qu'1 ménage sur 2 ne compte pas d'enfants. Les plus de 60 ans, quant à eux, représentent 37% des locataires du parc (les standards du parc social se situent environ à 30%).

Le parc récent (construit depuis 2010), est plus orienté vers les jeunes ménages et vers les petites familles monoparentales qui représentent 35% des locataires (dominante des T3 et T2).

D'autre part, le parc en QPV accueille plus de personnes seules que dans le reste du parc de la CARA, et les familles monoparentales sont légèrement moins présentes.

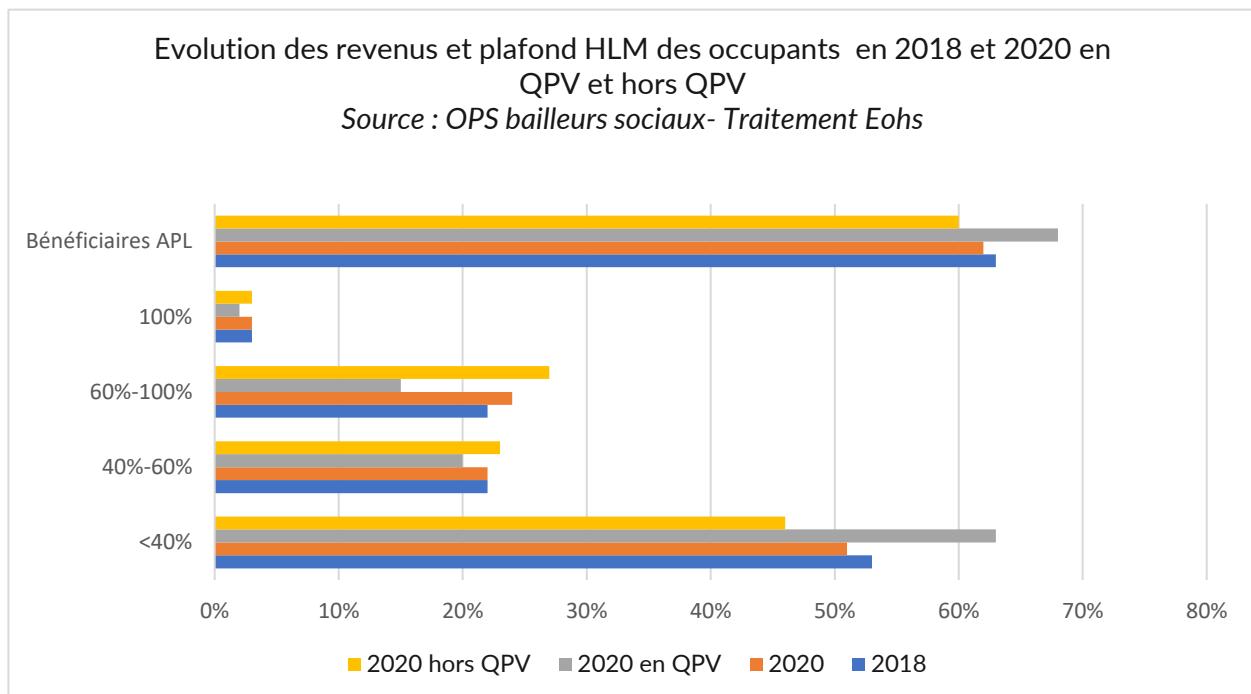
## Catégorie d'âge des occupants du parc social en 2018 et 2020 en QPV et hors QPV

*Source: OPS bailleurs sociaux - Traitement Eohs*



## 1 ménage sur 2 en deçà des 40% des plafonds HLM

**51% des locataires** présentent des ressources en deçà des **40% du plafond HLM** qui peu ou prou correspondent au seuil de pauvreté nationale. Le parc récent permet d'accueillir des ménages mieux répartis sur l'échelle des ressources. Pour autant, les ménages en deçà des 40% du plafond HLM y restent majoritaires. Parmi les locataires du parc social, 62% bénéficient des APL.



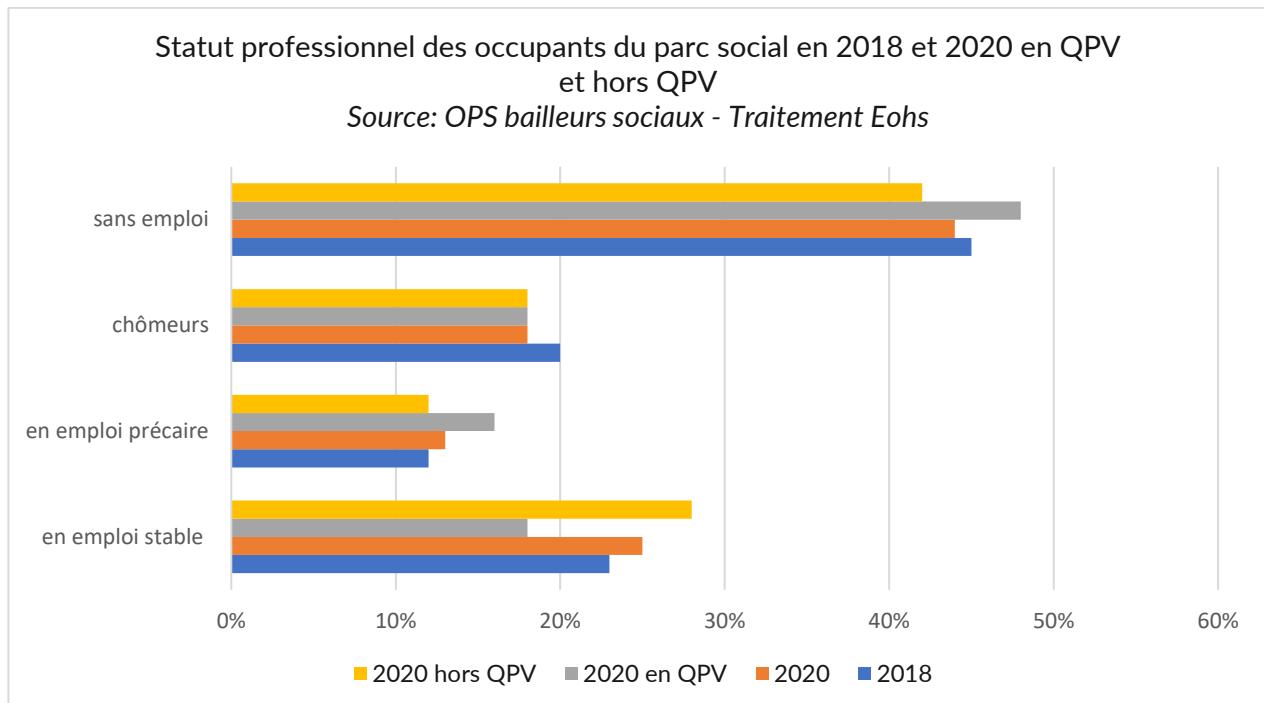
L'occupation du parc en QPV se distingue du reste du parc social, notamment par la précarité plus importante de ces occupants. En effet, près de 2/3 des ménages sont sous 40% des plafonds HLM, et 2/3 des ménages sont bénéficiaires de l'APL. En outre, il est important de noter que dans le parc ancien, un ménage sur 2 en deçà de 40% des plafonds HLM.

Plafonds de ressources 2021 et 2023 : ANIL 2023	PLAI		PLUS		PLS	
	2021	2023	2021	2023	2021	2023
1 personne seule	11 531	12 032	20 966	21 878	27 256	28 441
2 personnes	16 800	17 531	27 998	29 217	26 397	37 982
3 personnes	20 203	21 082	33 670	35 135	43 771	45 676
4 personnes	22 479	23 457	40 648	42 417	52 842	55 142
5 personnes	26 300	27 445	47 818	49 898	62 163	64 867
6 personnes	29 641	30 930	53 891	56 236	70 058	73 107

## 44% des occupants du parc social de la CARA sont sans emploi

Les occupants du parc social sont à 38% en emploi, qu'il soit stable ou précaire, contre **44% sans emploi**. Ce chiffre passe de 42% d'occupants sans emploi hors QPV à 48% dans les QPV. Il est à noter aussi que le parc le

plus récent accueille une part plus importante des ménages en emploi stable : près d'1/3 au détriment des ménages sans emploi, alors que le parc le plus ancien se distingue par 50% des ménages qui sont sans emploi.



## 7.2.6 Un parc social tendu

### La disponibilité du parc social

Le parc de logements sociaux de la CARA apparaît comme un **secteur tendu** comme le montrent les indicateurs suivants :

- Un taux de rotation très faible** : 5,8% sur le parc ancien, notamment alimenté par le vieillissement des locataires. La durée moyenne de bail de 7 ans, mais au gré d'un parc récent pour 1 logement sur 2. Sur le parc plus ancien, la durée moyenne des baux est supérieure à 10 ans. Ces données indiquent une faible disponibilité du parc social à la relocation.

*Un taux de rotation faible peut signifier que les occupants sont captifs et ne peuvent poursuivre leur parcours résidentiel dans un parc privé inaccessible, et un taux de rotation élevé peut indiquer une désaffection pour un parc qui a perdu de son attractivité ou qui comporte un niveau de loyer élevé.*

Ancienneté d'occupation et période de construction (Source : RPLS 2020)	Baux signés avant 2000	Baux signés de 2000 à 2010	Baux signés après 2010	Durée moyenne du bail
CA Royan Atlantique	12%	14%	75%	7 ans
Logements construits avant 1975	28%	21%	51%	11 ans
Logements construits de 1976 à 1989	28%	26%	46%	13 ans
Logements construits de 1990 à 1999	22%	34%	43%	11 ans
Logements construits de 2001 à 2009	5%	25%	69%	8 ans
Logements construits de 2010 à 2017	0%	0%	100%	3 ans

- Un parc peu vacant :** le parc social du territoire est fortement mobilisé, avec 3,7% du parc est vacant pour des raisons techniques ou commerciales, soit un seuil minimal dans le contexte d'un programme de renouvellement urbain en cours. Cette faible vacance traduit une **forte tension sur l'attribution des logements sociaux à leur libération.**

#### Situation des logements conventionnés à l'échelle de la CARA

Source : CIA CA Royan Atlantique

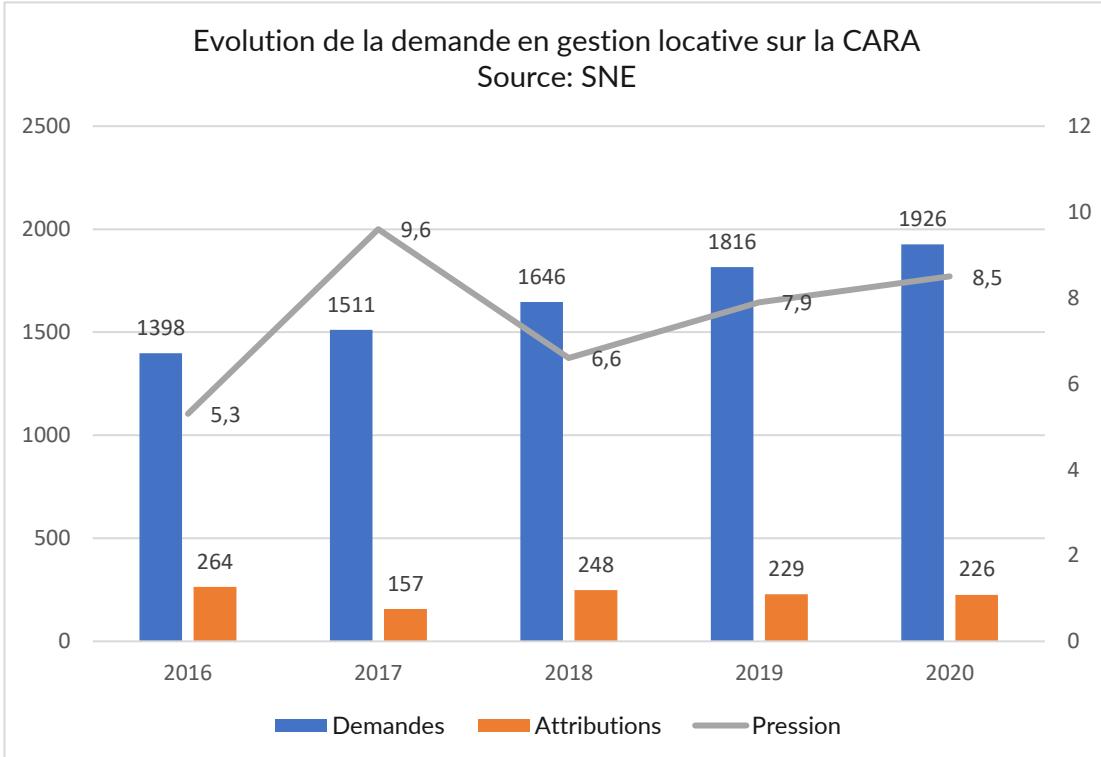
Logements proposés à la location	1 731
Logements vides	68
Logements pris en charge par une association	15
Logements occupés avec ou sans contrepartie financière	22
Dont logements sociaux localisés en QPV	414

#### Un marché locatif social sous tension

Le marché locatif social de la CARA est sous tension. On compte un peu plus de 1 920 demandeurs pour la CA Royan Atlantique. Le nombre de demandeurs est en hausse depuis 2016 à l'échelle du territoire.

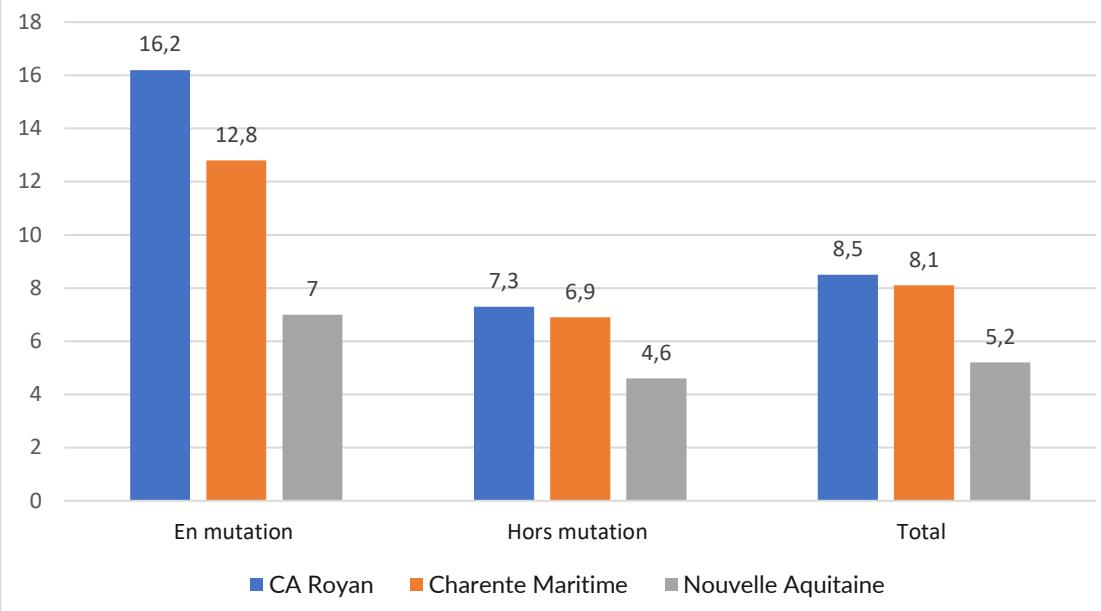
#### Evolution de la demande en gestion locative sur la CARA

Source: SNE



On compte **1 attribution pour 8,5 demandes** sur le territoire de la CARA, contre **5,2 à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine**. Le territoire compte près de 2000 demandes actives qui portent sur un parc de 1731 logements sociaux qui génèrent 225 à 230 attributions par an, les années de forte production.

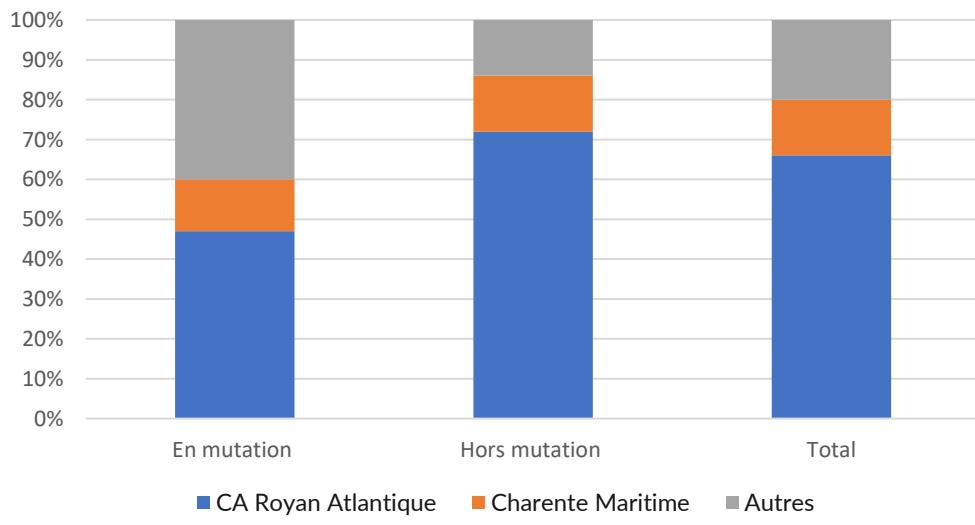
**Pression de la demande en gestion locative au 31/12/2020**  
 Source : SNE



À L'échelle de la CARA, plus de 1 400 demandes sont hors mutation :

- 1 attribution pour 7,3 demandes à l'échelle de la CARA, une pression légèrement plus élevée comparée au département des Charente Maritime.
- 1 attribution pour 16,2 demandes à l'échelle de la CARA 1 pour 12,8 demandes à l'échelle du Département.

**Provenance des demandeurs de logement social en 2020**  
 Source : SNE



À l'échelle de la CARA :

- 2 demandeurs sur 3 sont des résidents de la CARA.
- Près de 3 sur 4 pour les demandeurs hors mutation et de 1 sur 2 en mutation.

## **Une répartition des attributions en termes de quartile plutôt équilibrée sur le territoire de la CARA**

La répartition des **attributions en termes de quartile est plutôt équilibrée** : 20% en direction des ménages relevant du 1er quartile, 26% en direction des ménages relevant du 4e quartile, 19% des attributions hors QPV concernent des ménages relevant du 1er quartile.

La répartition des attributions réalisées en 2020 en termes de quartiles et de géographie prioritaire

Quartiles	Demandes		Attributions		Attributions		Attributions	
	Ensemble de la CA				QPV		Hors QPV	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1 <sup>er</sup> quartile	475	25%	45	20%	8	30%	37	19%
2 <sup>e</sup> quartile	474	25%	53	23%	5	19%	48	24%
3 <sup>e</sup> quartile	469	25%	69	31%	10	37%	59	30%
4 <sup>e</sup> quartile	481	25%	59	26%	4	15%	55	28%
Total	1899	100%	226	100%	27	100%	199	100%

Source : OPS bailleurs sociaux - Traitement Eohs

Ces résultats signifient qu'une tension existe sur le territoire de l'agglomération face à une offre limitée sur le parc existant. Les bailleurs confirment d'ailleurs le nombre élevé de demandes lors des mises en location des nouveaux programmes.

## **Un parc social plutôt accessible sur le plan financier en comparaison au parc privé de la CARA**

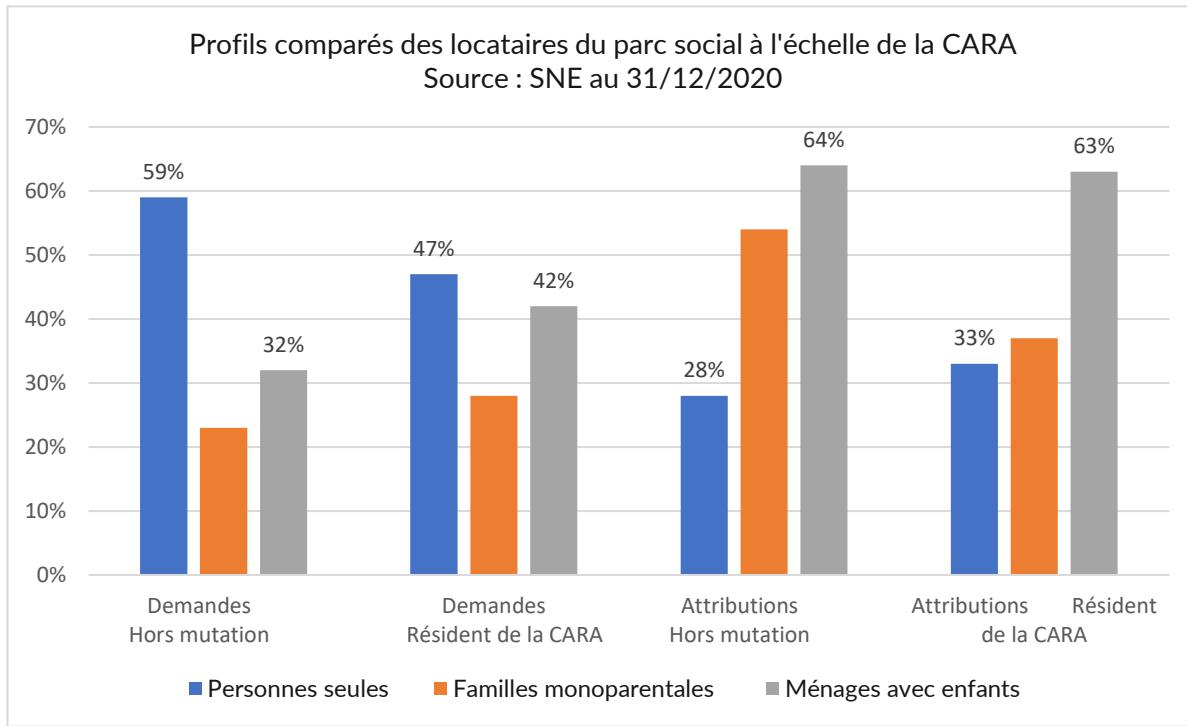
Sur le territoire de l'agglomération, le parc social offre des loyers modérés en comparaison avec ceux du secteur privé. Des différences significatives sont observées entre les logements proposés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et ceux situés hors QPV.

De plus, étant donné que la moitié du parc social a été construite récemment, il existe peu de disparités entre le loyer moyen des logements récents et celui du parc dans son ensemble. Cependant, des écarts importants subsistent entre les loyers les plus bas (pour les logements construits avant 1975) et les loyers les plus élevés (pour les logements récents).

Loyer € /m <sup>2</sup> (Source RPLS 2020)	T1	T2	T3	T4	T5
Loyer Moyen	6,2	6,0	5,5	5,2	4,5
Loyer le plus bas	5,7	4,5	3,9	4,0	3,6
Loyer le plus élevé	7,1	7,0	6,5	6,4	6,4
Loyer moyen en QPV	6,7	5,7	5,2	5,0	4,4
Loyer moyen logts construits De 2010 à 2017	6,2	6,1	5,9	5,6	5,5

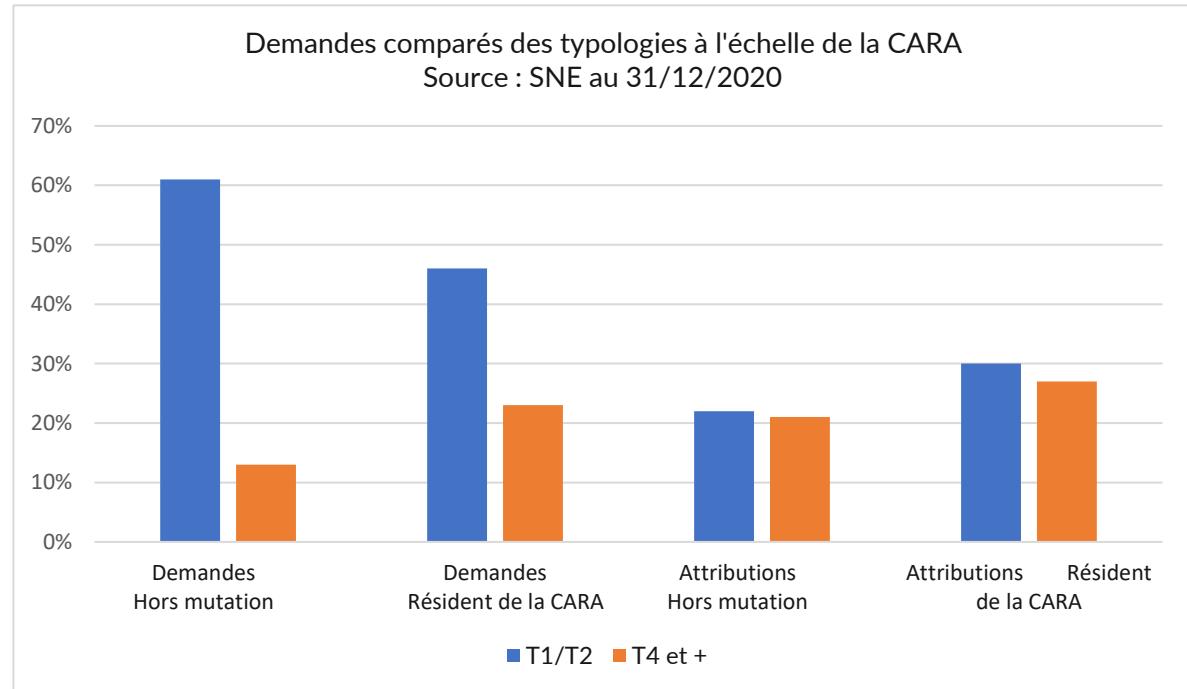
## **7.2.7 Une demande locative sociale très forte chez les personnes seules...**

Les personnes seules constituent les principaux demandeurs de logement social à l'échelle de l'agglomération. Or, les attributions sont principalement tournées vers les ménages avec enfants et les familles monoparentales.



### 7.2.8 Mais des attributions essentiellement tournées vers les ménages avec enfants

En outre, ces personnes seules sont en demande de petits logements, T1 et T2, et sont très faiblement logées dans le parc social, en raison d'un manque de typologies dans l'ensemble du parc de logement social de la CARA. La majorité des logements attribués sont donc des T4 ou +, correspondant à des logements familiaux.



## 7.2.9 Un phénomène de sous-occupation au sein du parc

Du fait du manque de petits logements au sein du parc social, et du grand nombre de logements T3 et +, alors que 50% du parc est occupé par une personne seule, on observe un **phénomène de sous-occupation sur certains logements**. Pour 2/3, il s'agit de personnes seules qui occupent un T3.

Cette sous-occupation porte essentiellement **sur les tranches d'âge les plus élevées**. Légalement, les ménages de 65 ans et plus (44% des cas) ne peuvent pas être expulsés de leur logement et leur engagement dans un parcours résidentiel positif suppose de pouvoir mobiliser des logements présentant des conditions d'accessibilité physique et matérielle particulièrement adaptées ainsi qu'une bonne accessibilité financière. Une sous-occupation centrée à 45% sur les ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds HLM et qu'il peut être compliqué de loger dans des logements plus petits et plus récents, car potentiellement plus chers et non compatibles avec les règles appliquées par les bailleurs sociaux en matière d'attribution des logements (taux d'effort, reste à vivre).

Profil des ménages en sous-occupation

	T3	T4	T5	Ensemble
Ensemble	199	90	20	309
Dont personnes seules	199	63	5	267
Dont 50-64 ans	79	24	1	104
Dont 65 ans et plus	85	36	4	125
Dont <20% des plafonds HLM	45	15		60
Dont 20%-40% des plafonds HLM	45	10	2	57

## 8. Le marché de l'immobilier de la CARA

---

### 8.1 Pour aller à l'essentiel

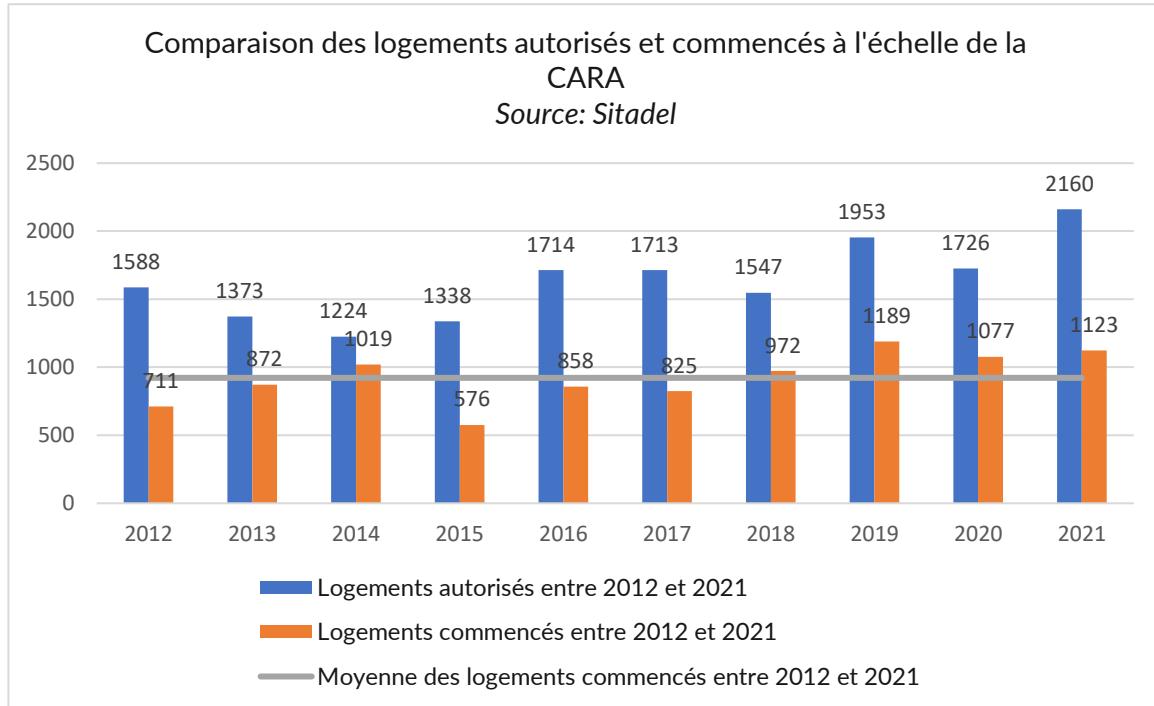
	CARA	Charente-Maritime
<b>Nombre de logements commencés entre 2012 et 2021</b>	9222	46 512
<b>Logements commencés : part des logements individuels purs</b>	53%	52%
<b>Logements commencés : part des logements individuels groupés</b>	14%	15%
<b>Logements commencés : part des logements collectifs</b>	23%	26%
<b>Prix médian d'un appartement ancien</b>	4100€ /m <sup>2</sup>	4040 € / m <sup>2</sup>
<b>Prix médian d'une maison ancienne (€/m<sup>2</sup>)</b>	3130€/ m <sup>2</sup>	2380 € / m <sup>2</sup>
<b>Prix médian d'un terrain (en €/m<sup>2</sup>)</b>	140€ / m <sup>2</sup>	100€ / m <sup>2</sup>
<b>Loyer mensuel moyen (1<sup>er</sup> juillet 2023)</b>	12,3€ / m <sup>2</sup>	12.5€ / m <sup>2</sup>

La CARA connaît une dynamique de construction neuve soutenue, légèrement plus élevée que la moyenne départementale, et proche de celle constatée à l'échelle de villes comme la Rochelle. Les nouveaux logements construits présentent une diversité de produits, bien que les logements collectifs soient majoritaires.

Les niveaux de prix de marché constatés sur le territoire sont là aussi très proches de ceux constatés au niveau du bassin de la Rochelle, des prix élevés, qui progressent en permanence et qui rendent de fait le marché immobilier local sélectif et non accessible financièrement à tous les ménages.

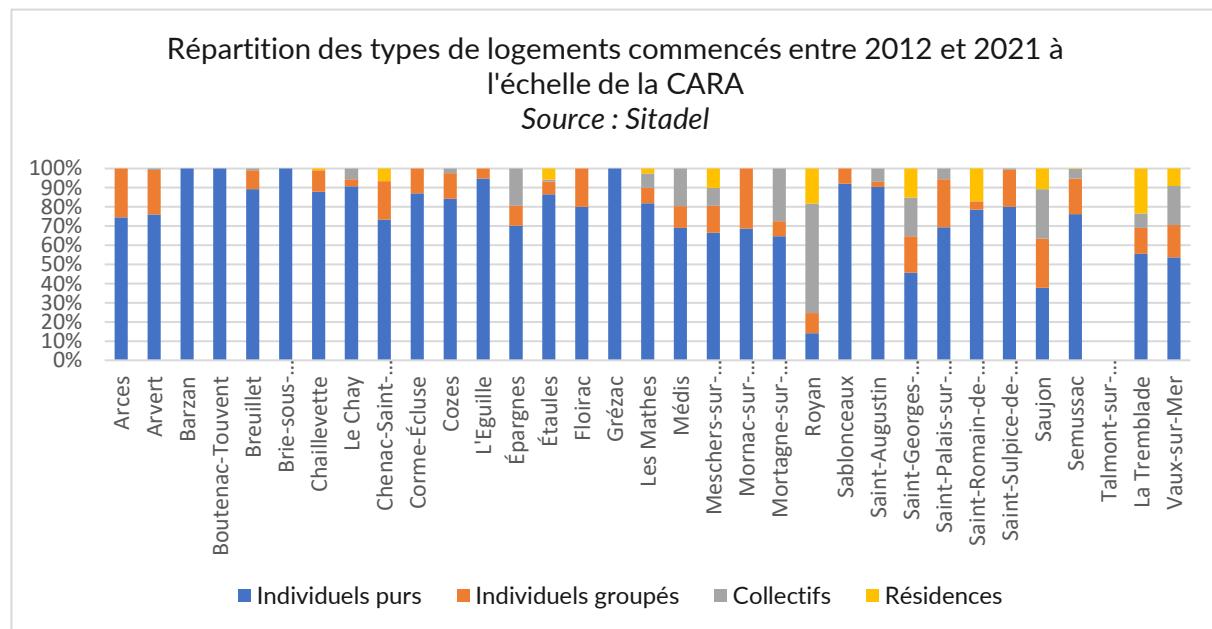
## 8.2 Une dynamique de construction neuve très soutenue sur les communes du nord du territoire

Entre 2010 et 2018, ce sont en moyenne 922 logements qui ont été commencés chaque année à l'échelle de la CARA.



Cette construction neuve est diversifiée, mais des disparités existent entre les communes.

En effet, Les Mathes, Saint Palais, Arvert sont les communes qui produisent le plus de logements individuels purs, soit plus de 90% de leur construction neuve, alors que 76% de la construction neuve de Royan correspond à la production de logements collectifs.

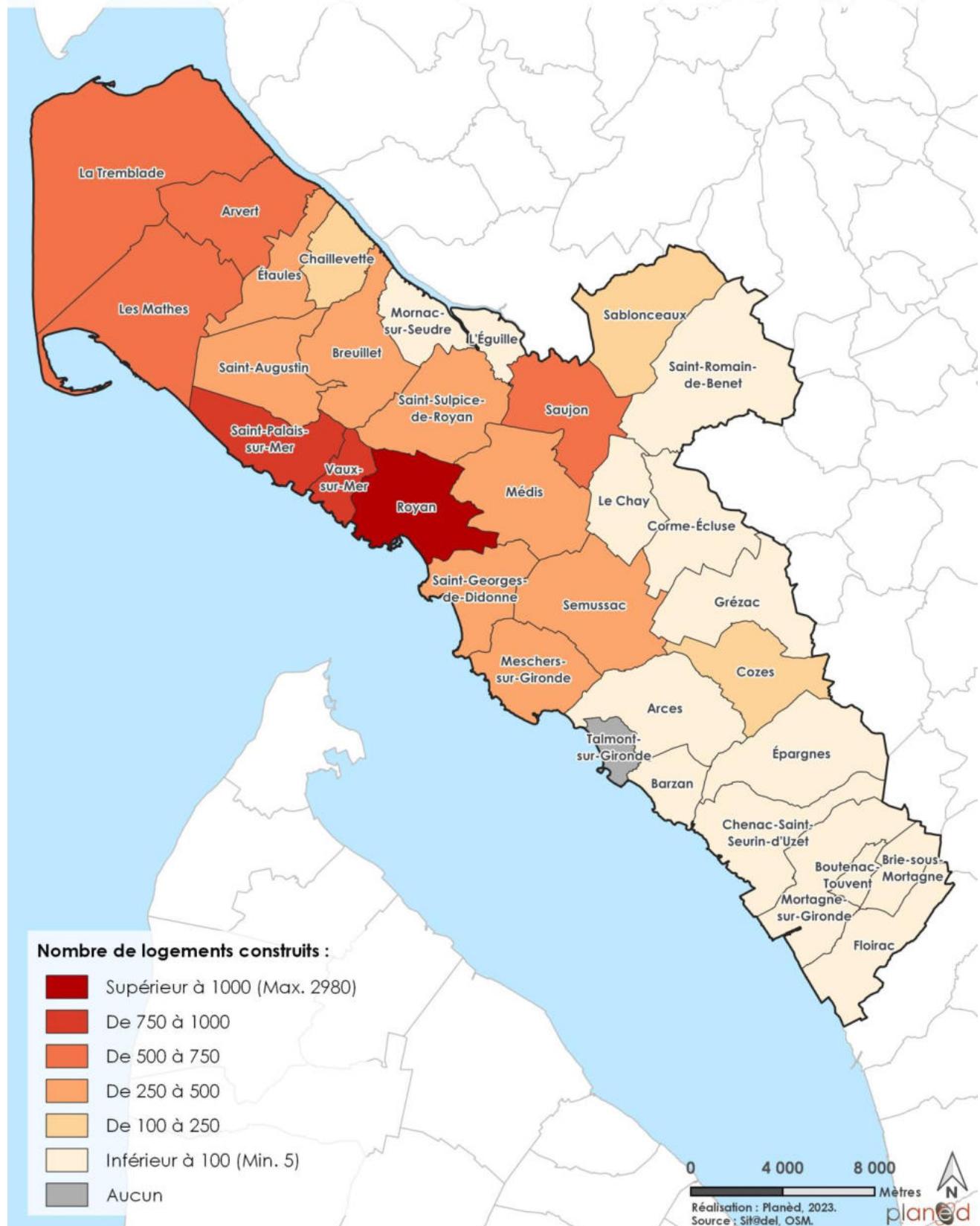


Les dynamiques de construction ne sont pas les mêmes selon les communes. Le bassin de vie de Royan est le bassin du territoire qui connaît le plus fort taux de construction neuve, en comparaison aux communes du sud du territoire qui quant à elle construisent très peu.

## DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

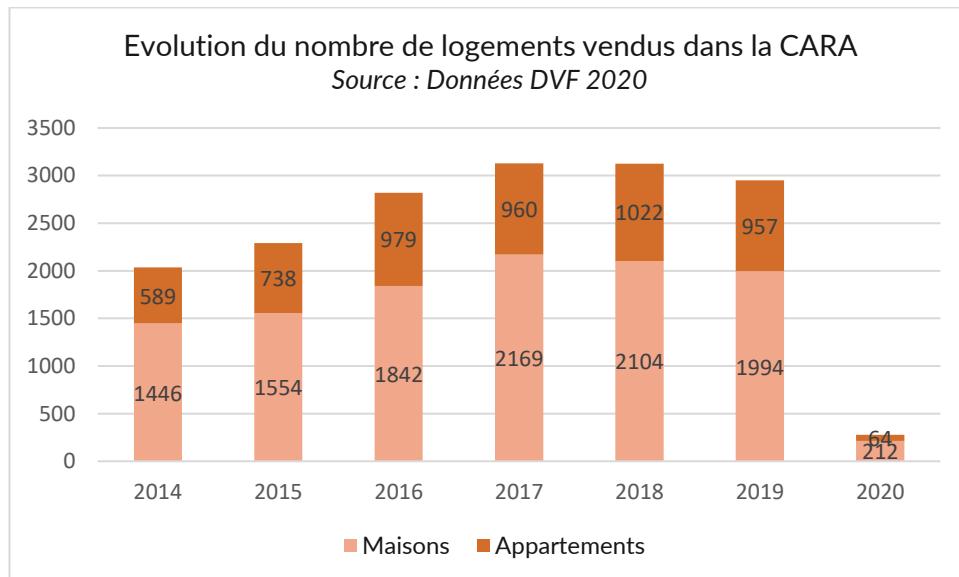
Nombre de logements construits entre 2012 et 2021

AGGLOMERATION  
ROYAN  
ATLANTIQUE

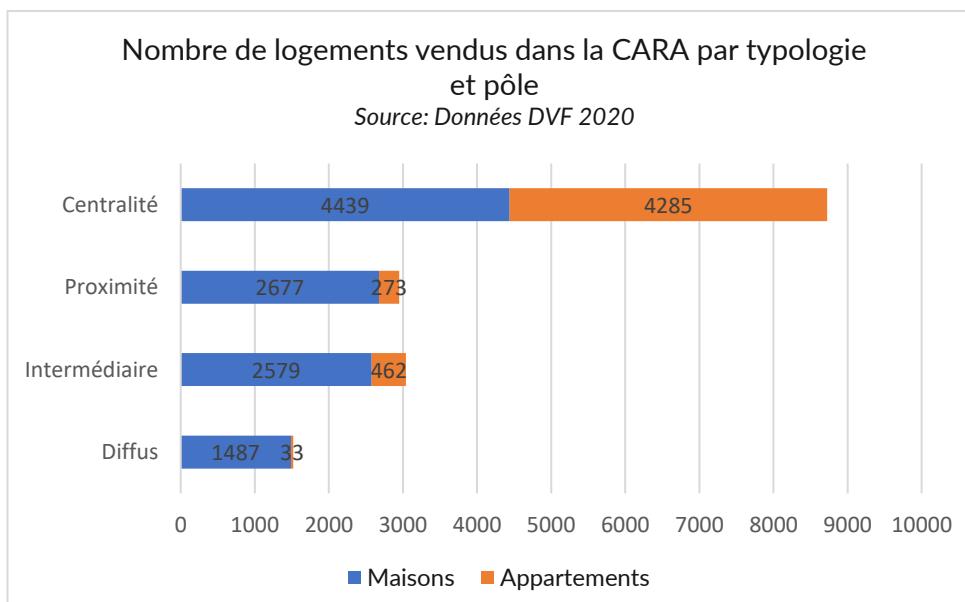


## 8.3 Un marché immobilier cher et donc sélectif

Entre 2014 et juin 2020, **16 630 logements ont été vendus au sein de la CARA**. Depuis 2014, les ventes n'ont cessé d'augmenter, malgré une légère baisse en 2019. En effet, **la crise sanitaire liée au COVID 19 a engendré une forte augmentation des demandes sur le territoire**. La majorité des ventes sur le territoire concerne les maisons (69%). Cependant, la vente des appartements a augmenté de 62% entre 2014 et 2019, contre 38% pour les maisons.

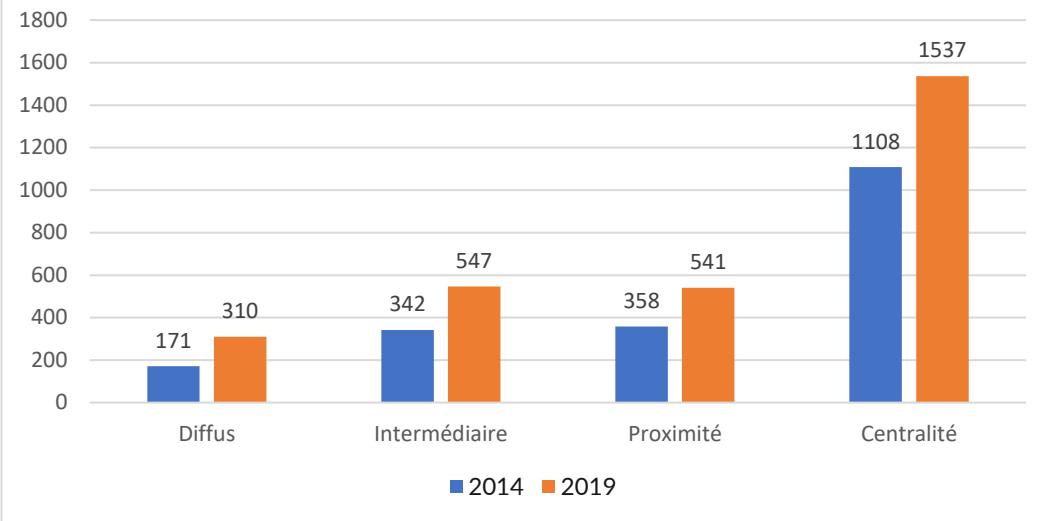


D'ailleurs, dans les communes de centralité, la moitié des ventes (49%) sur cette période concerne des appartements et 85% des appartements vendus sur la CARA le sont sur le pôle de centralité, tandis que cette part ne représente que 1% dans le pôle diffus (33 appartements entre 2014 et 2020).



En termes d'évolution, le nombre de logements vendus en 2019 par rapport à 2014 est plus important sur le pôle de centralité. Cependant, le taux d'évolution est bien plus important dans les communes du diffuse dont la part de logements vendus a augmenté de 81%, représentant 236 logements, contre 205 dans les communes intermédiaires et 183 dans les communes de proximité.

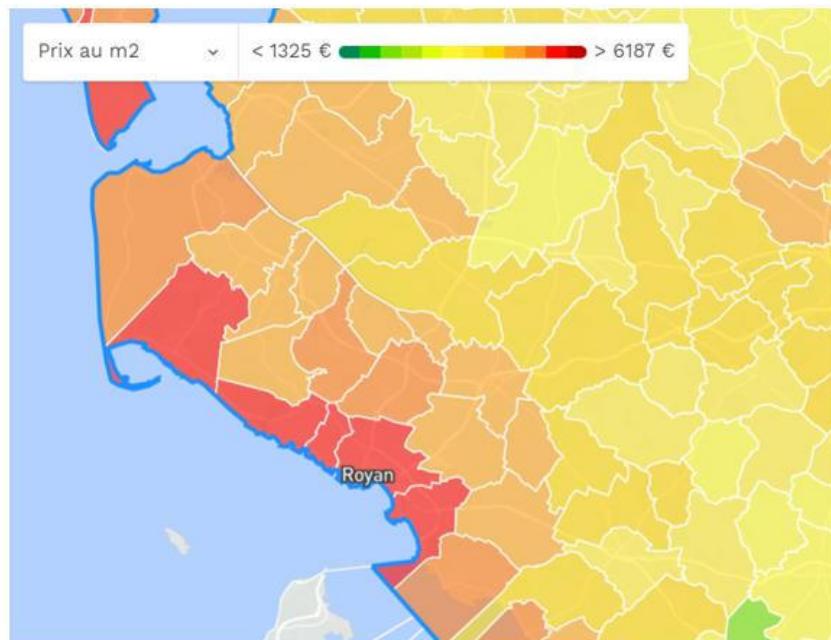
Evolution du nombre de logements vendus par pôle  
Source : DVF 2020



Ces évolutions constatées sur l'évolution des ventes et notamment sur les communes rurales confirment un **éloignement des populations face à une offre de logements insuffisante sur les communes centrales et aux prix trop élevés.**

### 8.3.1 Un marché de l'accession dans l'ancien destiné à des ménages aisés

Le marché immobilier de la CARA présente des niveaux de prix élevés. Les communes de **Saint Palais sur Mer et de Vaux sur Mer** présentent les **prix immobiliers les plus élevés dans le parc ancien**, tant pour des maisons que pour des appartements. Ces niveaux de prix ne permettent pas à tous les ménages d'accéder à un logement sur le territoire de la CARA. Ces derniers s'éloignent, quittent le territoire et s'installent notamment dans l'est ou dans le sud du territoire, secteur qui présentent des niveaux de prix plus abordables.



Source : meilleursagents.com 1<sup>er</sup> juillet 2023

Sce : meilleurs agents	Maison (m <sup>2</sup> )			Appartement (m <sup>2</sup> )		
	Prix haut	Prix médian	Prix bas	Prix haut	Prix médian	Prix bas
Saint Palais	7086€	4752€	2811€	6879€	4613€	2729€
Vaux sur Mer	6989€	4701€	2996€	6789€	4567€	2910€
Saint Georges de Didonne	6115€	4381€	2619€	5762€	4128€	2468€
Royan	6288€	4362€	2567€	5913€	4101€	2414€
CARA	-	<b>3130€</b>	-	-	<b>4100€</b>	-

Sur le territoire de l'agglomération, les prix moyens d'une maison à la vente sont bien supérieurs à celle du reste du département. Ils sont plus élevés que dans les grandes villes du reste des Charente Maritime, et pour les communes touristiques littorales, pas très éloignés des prix de la Rochelle.

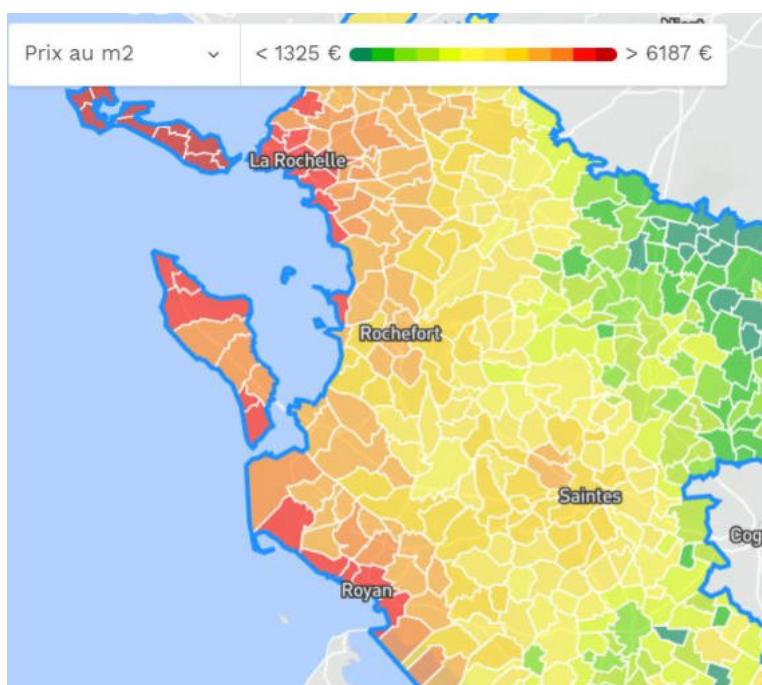
Au 1<sup>er</sup> juillet 2023, sur la commune de Saint Palais sur Mer, le prix moyen d'une maison à la vente est de 4752€/m<sup>2</sup>, et de 4613€/m<sup>2</sup> pour un appartement.

#### À dire d'acteurs...

L'ensemble des acteurs locaux s'accordent à dire que les prix du marché immobilier local ne cessent d'augmenter. Cette progression semble s'être accélérée au cours de la période très récente.

### 8.3.2 Un parc locatif privé restreint qui impacte fortement les prix des loyers

À l'image du marché de l'accession, le marché de la location présent aussi des chiffres élevés. Au 1<sup>er</sup> juillet 2023, les prix moyens de la location des communes de la CARA sont supérieurs au niveau moyen observé dans les grandes villes de la région, sans atteindre les niveaux de prix de la Rochelle ou de l'île de Ré, les prix au m<sup>2</sup> sont très importants.



Source : meilleurs agents 1<sup>er</sup> juillet 2023

Néanmoins, des différences existent entre les communes du territoire. Les communes **du bassin de vie de Royan** présentent les loyers les plus élevés tant pour les locations d'appartements que de maisons. Le loyer au m<sup>2</sup> estimé pour un appartement T3 est de 13€ et de 12,3€/m<sup>2</sup> pour une maison.

Source : meilleurs agents 1 er juillet 2023	Loyers à l'échelle de la CARA			
	Loyer bas en m <sup>2</sup>	Loyer moyen en m <sup>2</sup>	Loyer haut en m <sup>2</sup>	Loyer T3
Royan	8,1	13	20,9	780 €
Saint-Georges-de-Didonne	9,8	12,7	18,5	762 €
Vaux-sur-Mer	10,2	13,2	19,2	792 €
<b>Bassin de vie de Royan</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>778 €</b>
<b>CARA</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>679 €</b>

Ce taux est plus élevé que le département des Charente-Maritime qui est à 10,8€/m<sup>2</sup>, et plus haut qu'à l'échelle nationale qui est de 12€/m<sup>2</sup>.

Source : meilleurs agents 1 er juillet 2023	Loyers à l'échelle de la CARA			
	Loyer bas en m <sup>2</sup>	Loyer moyen en m <sup>2</sup>	Loyer haut en m <sup>2</sup>	Loyer T3 ( 60 à 65 m <sup>2</sup> )
Arcess	6,7	10,2	14,3	612 €
Arvert	7,8	10,8	15,6	648 €
Barzan	5,5	9,5	15	570 €
Boutenac-Touvent	6,3	9,5	17	570 €
<b>Breuillet</b>	<b>10,3</b>	<b>13,1</b>	<b>19,2</b>	<b>786 €</b>
Brie-sous-Mortagne	8	9,4	10,8	564 €
Chaillevette	7,7	10,6	15,4	636 €
Le Chay	8,6	11,6	20,9	696 €
Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet	5,3	9,2	14,6	552 €
Corme-Écluse	5,6	10,1	13,7	606 €
Cozes	6,8	10,8	17,4	648 €
L'Éguille	8,6	11,6	18,2	696 €
Épargnes	5,9	9,1	14	546 €
Étaules	6,6	9,8	15,7	588 €
Floirac	5,9	9,2	14,1	552 €
Grézac	7	10,4	18,8	624 €
Les Mathes	10,1	13,6	18,6	816 €
Médis	10,3	13,3	19,6	798 €
Meschers-sur-Gironde	10,1	13,1	19,1	786 €
Mornac-sur-Seudre	10,1	12,8	18,8	768 €
Mortagne-sur-Gironde	6,1	9,5	17,1	570 €
Royan	8,1	13	20,9	780 €
Sablanceaux	8,3	11,6	19,2	696 €
Saint-Augustin	10,1	13,6	18,6	816 €
Saint-Georges-de-Didonne	9,8	12,7	18,5	762 €
Saint-Palais-sur-Mer	10,2	13,3	19,3	798 €
Saint-Romain-de-Benet	7,5	11,6	18,9	696 €
Saint-Sulpice-de-Royan	9,9	12,6	18,6	756 €
Saujon	8,5	11,6	20,9	696 €
Semussac	9,8	12,5	18,5	750 €
Talmont-sur-Gironde	6,8	9,7	12,1	582 €
La Tremblade	8,1	11,1	16,1	666 €
<b>Vaux-sur-Mer</b>	<b>10,2</b>	<b>13,2</b>	<b>19,2</b>	<b>792 €</b>
<b>CARA</b>	<b>8,1</b>	<b>11,3</b>	<b>17,2</b>	<b>679 €</b>

### **8.3.3 Le marché du logement vu par les acteurs du territoire**

#### **Avis des professionnels du territoire : une conjoncture qui complique le marché du logement**

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, plusieurs échanges avec les acteurs du territoire (bailleurs sociaux, agence immobilière, communes, associations locales) ont eu lieu des rencontres communales et des échanges avec les professionnels de l'agglomération. Tous précisent, bailleurs sociaux ou acteurs du privé, qu'en plus de la forte augmentation du prix du foncier, du coût lié aux différentes réglementations, ainsi que les taxes immobilières ou liées à l'aménagement depuis ces vingt dernières années, d'autres paramètres rentrent aujourd'hui en compte et compliquent la faisabilité des projets. Ils mentionnent notamment la forte hausse des prix des matériaux, le prix du foncier qui explose depuis ces dernières années, les conditions actuelles de prêts bancaires pour les propriétaires.

Pour limiter les coûts et favoriser l'installation des primo-accédants et des ménages à revenus modestes sur le territoire, plusieurs pistes peuvent être envisagées, selon les professionnels :

- Poursuivre et accroître l'intervention de l'Établissement Public Foncier (EPF) régional, afin de créer des réserves foncières publiques.
- Réduire les surfaces des terrains à construire : le prix des terrains au m<sup>2</sup> ne baissant pas, l'amoindrissement des coûts passe donc par la diminution de la surface des parcelles.
- Produire des logements en nombre suffisant pour accroître l'offre, notamment en locatif public.
- Mobiliser les dents creuses pour densifier les centres bourgs.

Dans le cadre de la loi Climat et résilience qui fixe aux communes des objectifs de zéro artificialisation nette d'ici 2050, les collectivités sont amenées à s'impliquer davantage pour une plus grande maîtrise de leur foncier en :

- Poursuivant la réduction de la taille des parcelles dans les nouveaux lotissements.
- En favorisant la division des grandes parcelles des terrains existants dans les anciens lotissements et en diffus. Cela nécessite un accompagnement de la part des collectivités qui doivent jouer un rôle de médiateur.
- En poursuivant l'accompagnement par la collectivité pour l'achat de terrain.
- Favoriser l'amélioration des logements existants grâce aux subventions.

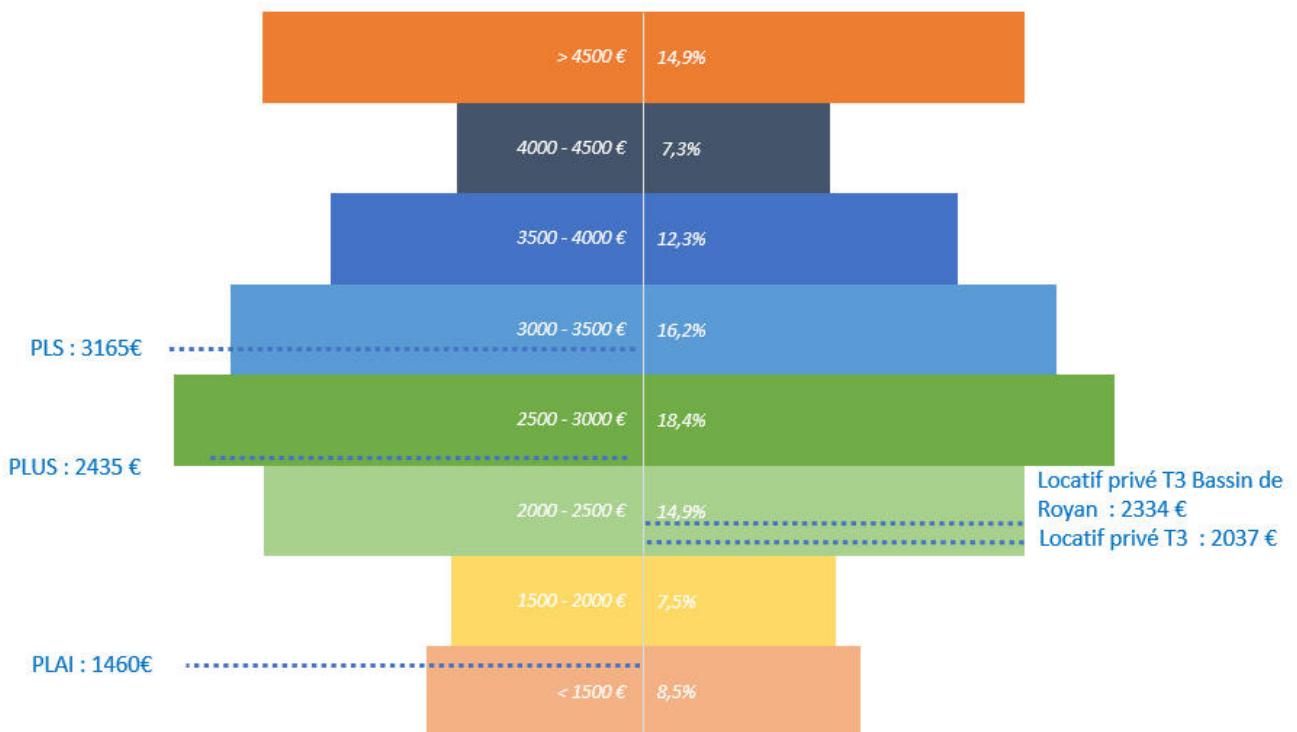
Une plus grande communication sur les aides existantes de l'Anah, du Conseil Général et de la CARA est sans doute nécessaire, car le nombre de logements améliorés et conventionnés dans le parc privé reste faible.

### **8.3.4 Des loyers peu accessibles aux ménages modestes, mais aussi aux jeunes**

**Les loyers du marché sont élevés** et ne correspondent qu'à une partie minoritaire des ménages cherchant un logement locatif.

Les graphiques ci-dessous présentent les niveaux de revenus nécessaires pour réussir à louer un logement libre sur le territoire, mais aussi les différents autres segments du marché locatif, souvent régis par des plafonds de revenus des locataires (PLS, PLUS, PLAI). Ainsi pour louer un T3 au prix moyen du marché libre (soit 11,3€/m<sup>2</sup>), les revenus nécessaires du ménage doivent être de 2037€/mois.

Pyramide des revenus des ménages de deux personnes sur la CARA en 2020  
(Sce : Filosofi)



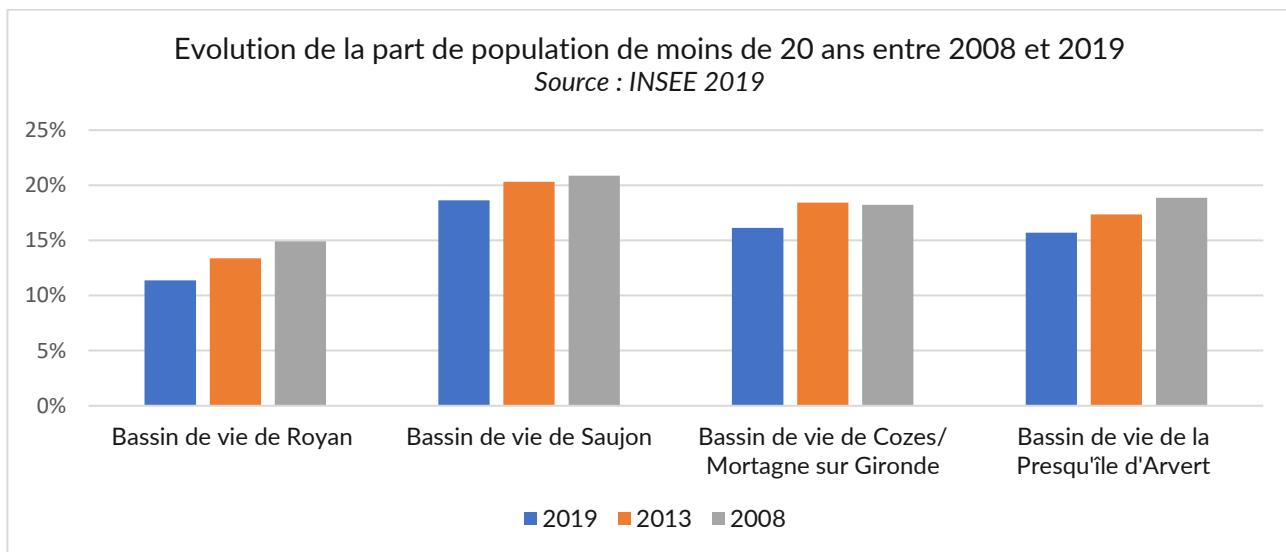
Pour louer un T3 sur le bassin de vie de Royan, les revenus doivent être à 2334€ en moyenne. La pyramide de revenus des locataires sur la CARA montre qu'environ 23% des ménages locataires ne peuvent pas se loger dans le locatif privé sur les bassins de vie touristique.

## 9. Les publics spécifiques

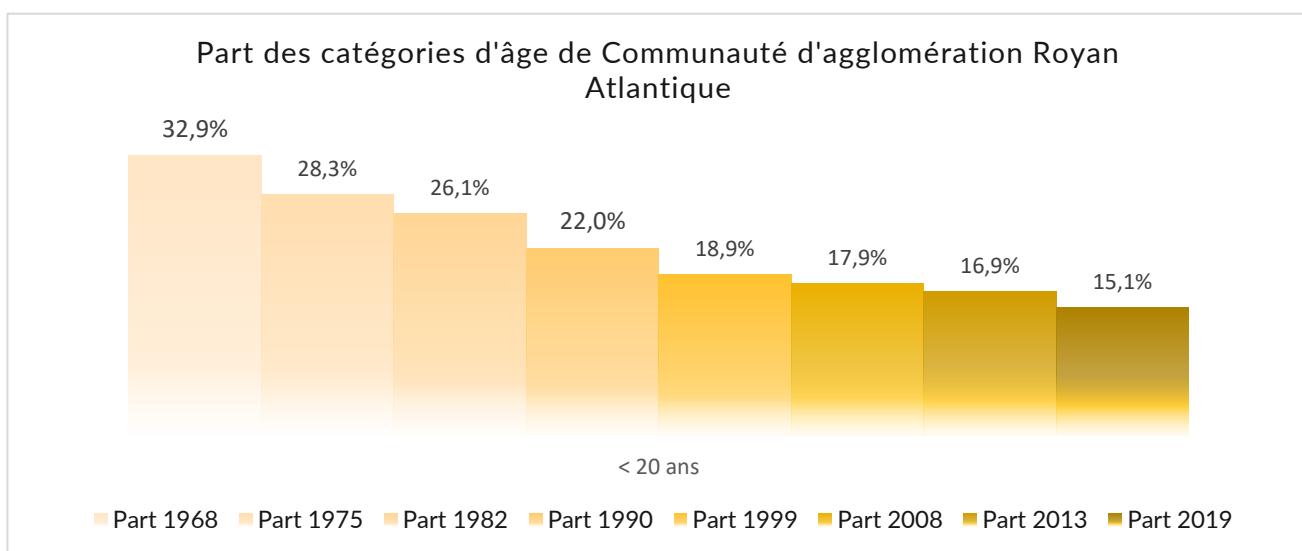
### 9.1 Des jeunes peu présents sur le territoire

#### 9.1.1 Une population jeune en déclin sur le territoire

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique n'accueille qu'un faible pourcentage de jeunes, avec une part d'à peine **15% de moins de 20 ans en 2019** sur la CARA, contre 20% sur le département des Charente-Maritime. Les moins de 30 ans représente 20% de la population de l'agglomération. Si la part des moins de 20 ans a diminué de 1 point entre 2013 et 2019, elle est en plus net recul sur certains bassins de vie comme Royan (-13%), ou Cozes/ Mortagne sur Gironde (-10%). Il y a par ailleurs de fortes disparités en termes d'accueil de cette population jeune entre les communes, avec -29% Vaux sur Mer, ou -45% à Barzan.



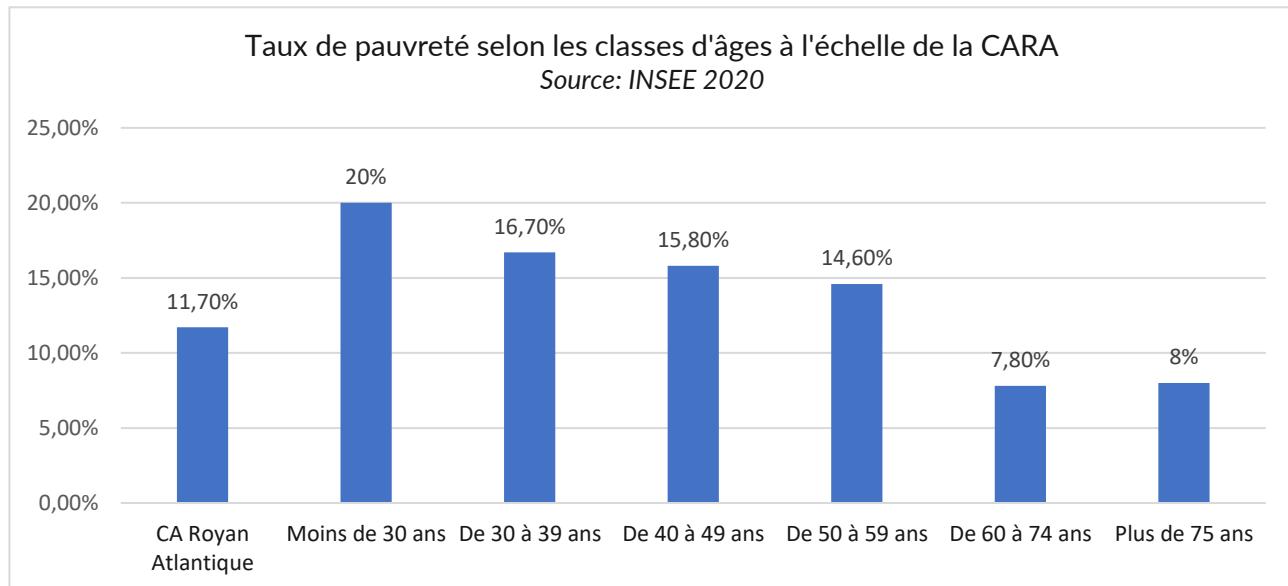
Les communes situées sur l'arrière-pays (bassin de vie de Cozes et Saujon) affichent des parts importantes (entre 16% et 19%) de jeunes de moins de 20 ans parmi la population totale, en comparaison aux communes situées sur le littoral (bassin de vie de Royan et bassin de la Presqu'île d'Arvert), affichent des parts moins importantes (entre 11% et 16%) de jeunes de moins de 20 ans parmi leur population totale.



Comme le montre le graphique ci-dessus, la part des jeunes n'a cessé de baisser depuis 50 ans sur le territoire.

Le territoire de la CARA étant dépourvu d'établissement d'enseignement supérieur, les étudiants partent poursuivre leurs études avant tout à Bordeaux, à la Rochelle ou à Poitiers.

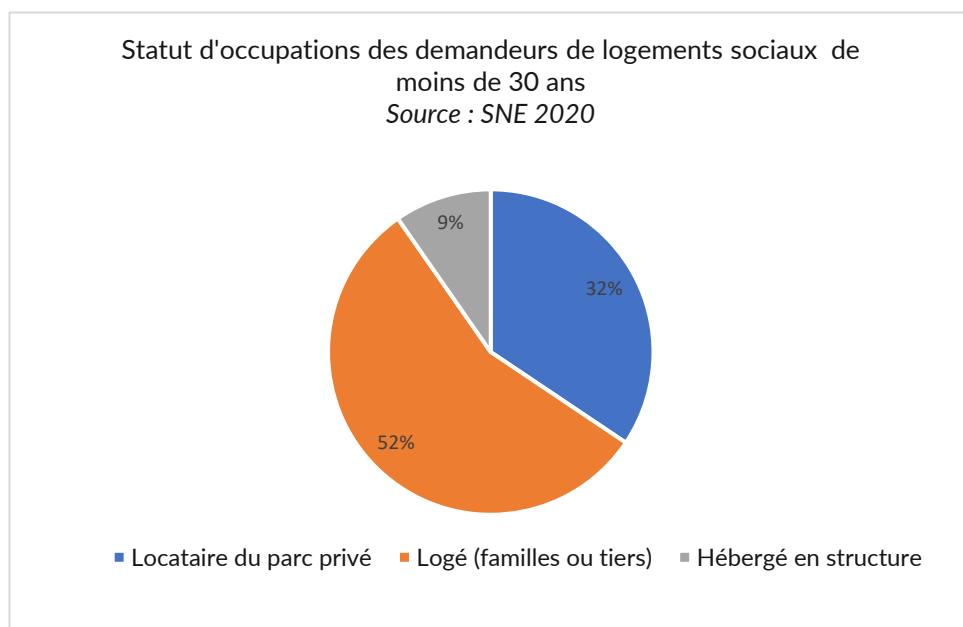
Si les publics jeunes de moins de 30 ans sont légèrement moins exposés à la précarité que dans les territoires de référence (Charente-Maritime et France métropolitaine), **ceux vivant sous le seuil de pauvreté représentent toutefois une part 20% en 2020. Aussi, les jeunes aux plus bas revenus rencontrent ainsi de grandes difficultés à rester sur le territoire d'ancrage, notamment à cause des prix du foncier.**



### 9.1.2 Un public vulnérable exposé à la précarité

#### Un manque d'offres de logements pour les jeunes du territoire

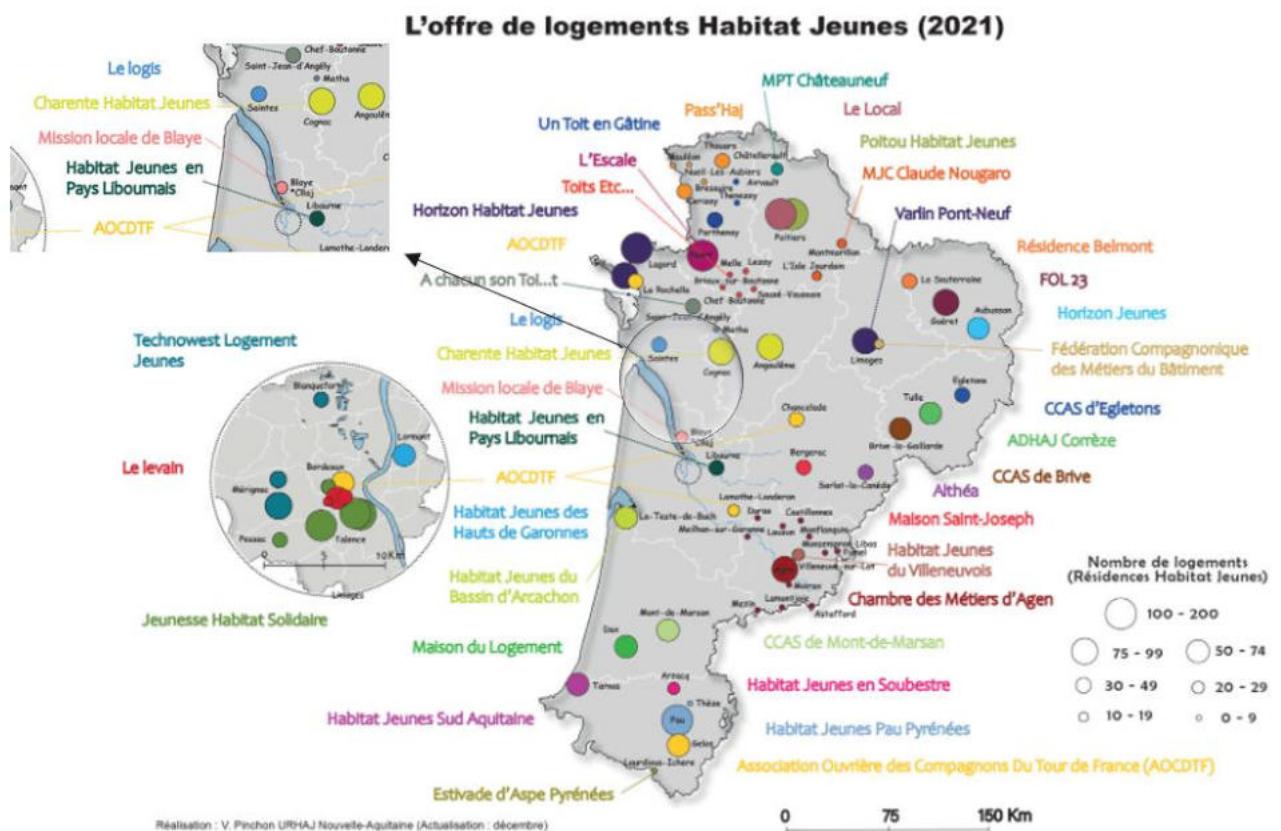
Les moins de 30 ans résidant sur l'agglomération rencontrent des difficultés à se loger dans le parc social, mais aussi dans le parc privé. Ils représentent en 2020, 193 demandeurs du parc social pour 30 attributions seulement. Près de 60% des demandeurs de moins de 30 ans sont des personnes seules et ciblent par conséquent de petits logements. Mais seulement 40% des attributions portent sur les logements T1/T2.



À noter que 32% des demandeurs de logements sociaux viennent du parc privé, 52% sont logés par leurs familles ou un tiers, et seulement 9% sont hébergés en structure. De plus, 74% des demandeurs ont des ressources en

dessous des 40% du plafond HLM pour 80% des attributaires. Ces chiffres démontrent aussi les difficultés des jeunes à se loger ou à rester dans le parc privé sur le territoire de la CARA.

Le peu de jeunes hébergés en structure démontre la faiblesse d'une offre d'hébergement adapté pour ces jeunes publics.



Pour contrer en partie ces problématiques sur le territoire de la CARA, certains de ces jeunes en situation de précarité sont accompagnés via plusieurs structures notamment pour l'accès au logement et à l'emploi :

- En 2022, la mission locale a accompagné 1295 jeunes

Ces jeunes ont entre 18 et 21 ans, et sont sans emploi, sans projets professionnels, et rencontrent des difficultés d'insertion avec des niveaux de qualification faible. Environ 65% de ces jeunes ont un niveau de formation CAP/BEP ou moins et trouvent un essentiellement dans l'action sociale (maison de retraite, service à domicile), les commerces, le tourisme, le secteur du bâtiment, des services à la personne, dans l'animation (centre de vacances, camping, centres sociaux). Ces jeunes viennent à 48% de l'aire urbaine (Royan, Saint Georges de Didonne, Vaux sur Mer, Saint Palais sur Mer), à 12% du secteur sud du territoire, et à 25% du secteur est, 15% du secteur Seudre/ Presqu'île d'Arvert. La mission locale permet notamment à 40% des jeunes qu'ils reçoivent de retourner à l'emploi (taux encore plus élevé lors de la mise en place des contrats engagement jeunes avec 70% de jeunes qui retournent à l'emploi).

La mission locale travaille notamment avec l'agence Citya et l'agence des Tilleuls, afin de trouver des opportunités de logements, sur les QPV, en coordination avec Habitat 17, et avec NOALIS dans le cadre de YELLOME, qui a des projets en cours sur plusieurs communes. Yellome propose aux jeunes de 18 à 30 ans une offre de logements temporaires, dans des résidences privées et avec des services adaptés aux jeunes en mobilité. Yellome accompagne les jeunes de 18 à 30 ans, étudiants ou en situation de 1er emploi : CDD, CDI, contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, stagiaires rémunérés, ou en mobilité professionnelle.

Cependant, du fait du nombre de logements encore trop peu nombreux, beaucoup de jeunes ne trouvent pas de solutions de logements sur le territoire.

- **Un projet d'une résidence habitat jeune est en cours sur le territoire de l'agglomération.**

Celle-ci sera, contrairement à un foyer de jeunes travailleurs, un espace où la dimension d'accompagnement des jeunes est plus forte. Cette résidence proposera un espace de convivialité, des chambres, qui apportera un accompagnement plus précis et plus spécifique lié aux projets professionnels des jeunes (inclus un accompagnement CAF, une recherche de logement).

- **Depuis 2023, l'URHAJ accompagne des jeunes en insertion.**

Sur le département des Charente-Maritime, l'association Le logis loge une partie des jeunes qui ne parviennent pas à trouver un logement sur le territoire. Sur 40 demandes, 15 jeunes ont pu être logés via Le Logis sur Saintes, faute de trouver une place sur le territoire de la CARA.

#### À dire d'acteurs...

*Aujourd'hui, les jeunes en situation de précarité rencontrent des difficultés se loger autant dans foyers d'urgences, ou dans des logements plus pérennes (pas de foyer d'urgence, pas de foyer de jeunes travailleurs). Ils habitent soit chez un ami, soit dans une famille, autre que les parents, soit dans leurs camions, soit dans la rue, soit hébergement précaire.*

Il s'agira donc de répondre à divers enjeux pour cette frange précaire de la population, marquée à la fois par l'instabilité professionnelle (en termes de statuts, de mutations, etc.) et familiale avec des compositions de ménages qui sont amenées à évoluer dans de courts laps de temps. Cela implique également **d'adapter le parc de droit commun** (privé et social) aux besoins des publics jeunes **par le développement de petites typologies, et via l'amélioration de l'accès au parc social** pour les jeunes précaires, en début de parcours professionnel et résidentiel.

## 9.2 Des travailleurs saisonniers qui peinent à se loger

Avec une population de plus de 83 000 habitants multipliée par 2,5 en « très haute » saison, le territoire de la CARA vit principalement de son économie touristique, marquée par une très forte saisonnalité. Le problème de logement représente donc une préoccupation majeure pour les travailleurs saisonniers, et notamment sur le bassin de Royan et le bassin de la presqu'île d'Arvert pendant les périodes de forte d'affluence, où il devient rare et cher. Entre des logements seulement loués à la semaine et d'autres, dédiés à des plateformes extérieures, comme Airbnb, les loyers ont tendance à exploser. Or, les territoires où le tourisme est central, comme celui de la CARA, sont dépendants de la main-d'œuvre saisonnière. À titre d'exemple, en 2017, selon l'INSEE, 25 % des postes occupés à Royan l'étaient par des saisonniers.

Cette situation semble s'aggraver année après année, et pousse certains salariés à opter pour des solutions de logement peu satisfaisantes, telles que l'utilisation de leur véhicule comme logement, le camping sauvage, ou même la colocation dans des espaces restreints.

Certains employeurs proposent un emploi assorti d'un logement pour la saison. Cela représente un avantage incontestable pour attirer et fidéliser des saisonniers motivés, bien qu'aucune obligation n'impose à un employeur de fournir un logement à ses salariés saisonniers. L'employeur peut soit inclure le logement dans le contrat de travail, soit se charger de réserver un logement pour ses salariés saisonniers, ce qui est le cas dans certains établissements des communes le plus touristiques de l'agglomération.

## **9.2.1 Une augmentation du volume de contrats saisonniers qui poussent les acteurs publics à agir durant la période estivale**

D'après les communes interrogées, lors des rencontres communales, toutes s'accordent à dire que la saison touristique sur le territoire de la CARA s'étale principalement de mi-avril à fin octobre avec un pic de population en juillet et août. Certains bassins de vie comme la presqu'île d'Arvert évoquent une seconde saison à la période des fêtes de fin d'année (décembre-janvier). Une grande part de l'activité économique est donc liée à la saisonnalité avec des fluctuations d'activité liée au tourisme et à l'ostréiculture.

Face à cette situation, la mission locale et l'office de tourisme communautaire ont mis en place un dispositif pour accompagner les saisonniers dans leur recherche de logements conventionnés à quatre parties. Ce dispositif a pour objectif de promouvoir la combinaison logement/emploi, et permet notamment de communiquer, créer un levier de croissance, une amélioration de la qualité de l'emploi sur le territoire, et faire du travailleur saisonnier un ambassadeur du territoire pour permettre d'avoir une image d'un territoire attractif.

La mission locale joue un rôle de coordinateur avec l'office de tourisme et la CARA, et réalise un suivi administratif du dispositif. Il joue un rôle de « facilitateur » entre les parties prenantes (mise en relation loueur/employeur, établit un cadre juridique par la signature de la convention, et assure la médiation. L'office de tourisme, quant à lui, assure la promotion du projet, aide à la commercialisation des offres d'emploi et met à disposition un PASS saisonnier. LA CARA mène une réflexion sur la gratuité des transports pour faciliter les déplacements des employés.

Entre 2023, 139 saisonniers ont été accueillis par la mission locale, avec 37 propositions d'hébergement dans des campings, structure d'accueil collective et 49 entreprises se sont portées garantes.

### **Extrait de la convention quadripartite du dispositif logement saisonnier**

*Source : Office de tourisme communautaire destinataire Royan Atlantique*

Le loueur :

- Délivrer au preneur un emplacement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement,
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention,
- Informer la Mission Locale de tout changement de situation, sinistre ou dégradation.

Le saisonnier (preneur)

- Occupier l'emplacement mis à disposition paisiblement dans le respect total du règlement intérieur de l'établissement et des règles exposées dans la présente convention,
- Respecter la sécurité, la propreté des lieux, le calme et les personnes colocataires ou voisines,
- Conserver propres et en ordre les biens mis à sa disposition pendant toute la durée de leur utilisation. Aucun apport de matériaux ou mobiliers autres que ceux autorisés ne pourront être entreposés sur l'emplacement nu et sur les parties communes,
- Ne pas sous louer l'emplacement mis à disposition ni stationner d'autres véhicules que le sien,
- Ne pas accueillir de visiteurs étrangers sur l'emplacement sans autorisation préalable de la direction de l'établissement,
- Il ne sera toléré aucun bruit après 22 heures,
- Restituer l'emplacement propre le jour de l'état des lieux de sortie,
- Informer immédiatement le loueur et la Mission Locale de tout changement de situation, sinistre ou dégradation,
- Avoir une responsabilité civile

L'employeur (garant) :

- Se porter garant de la bonne tenue de son salarié et du paiement des loyers,
- Prendre en charge le montant des loyers en cas de défaillance de son employé,
- Prendre en charge le montant des loyers en cas d'absence ou de défection de son

salarié du premier jour de location jusqu'au dernier. La Mission Locale Agglomération Royan Atlantique s'engage de son côté à faire le maximum pour retrouver un preneur.

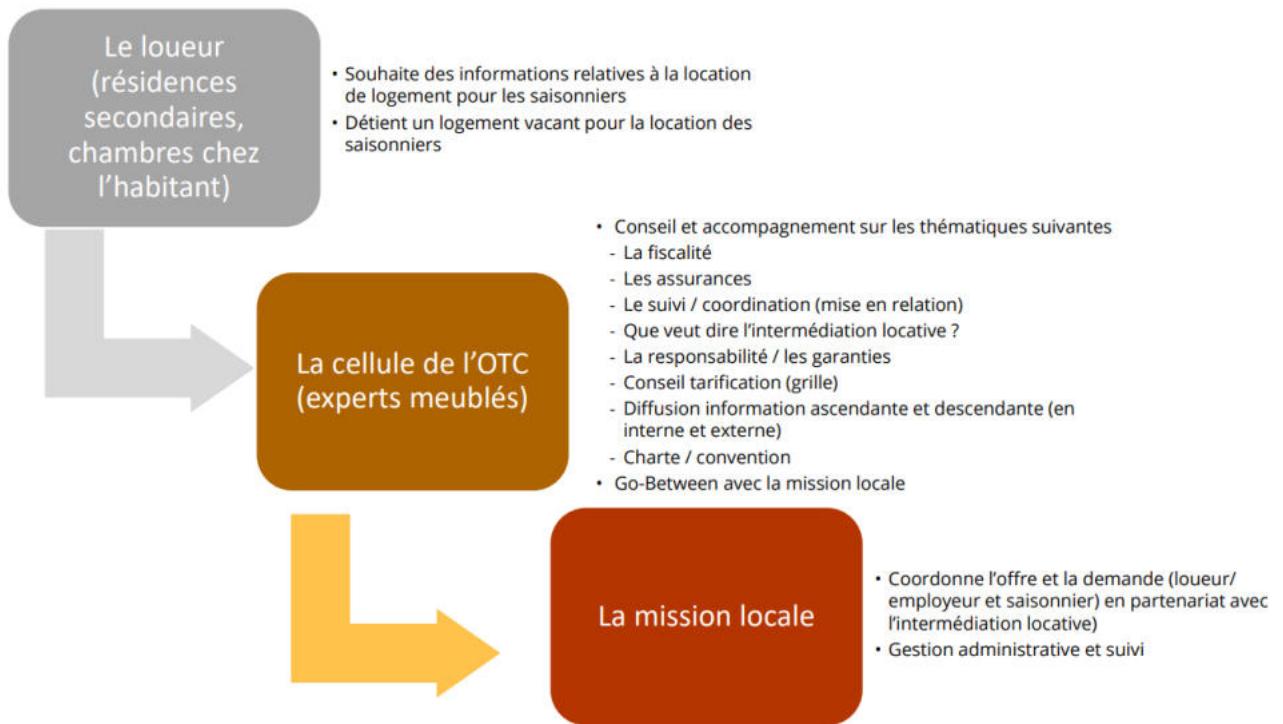
- Mettre en œuvre les mesures nécessaires pour trouver les solutions en cas de difficultés avec le preneur, son employé,
- Informer la Mission Locale pour tout changement de situation survenu pendant la location,
- Informer le loueur et la Mission Locale en cas d'arrêt anticipé du contrat de travail pour organiser le départ anticipé du salarié avec la Mission Locale. L'employeur devra être présent lors des états des lieux de sortie de son ou ses salarié(s)

La mission locale :

- Assurer un suivi de la location et veiller au respect des engagements de chacune des parties du règlement et de la présente convention,
- Jouer un rôle de médiateur en cas de conflit.

### Le parcours du dispositif

Source : Office de tourisme communautaire destinataire Royan Atlantique



Malgré la mise en place de ce dispositif, on observe un besoin réel de logements pour les travailleurs saisonniers sur le territoire de l'agglomération. Le problème d'engagements des employeurs (20 à ce jour), subsiste, et les manques de solutions de logement persistent, liés à des problématiques de mobilité.

En outre, depuis le 28 décembre 2016, les communes ou EPCI « touristiques » ont obligation de conclure avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers dans le cadre de la loi Montagne (article 47.1 et CCH L301-4-1 et L301-4-2). La 1re commune à devoir présenter sa convention pour le logement saisonnier est la commune de Vaux-sur-mer en décembre 2023. Les communes suivantes devront également des conventions dont les Mathes – La Palmyre en avril 2024, la ville centre de Royan en mai 2024, et Saint-Georges-de-Didonne en 2024, ainsi que Saint-Palais-sur-mer en 2028.

Les acteurs de l'habitat et du tourisme constatent donc un besoin de développer les solutions dans les campings, avec une proposition de pouvoir occuper 10% de surface supplémentaire qui seraient réservés uniquement à l'hébergement des travailleurs saisonniers.

## 9.2.2 Des emplois saisonniers ne sont pas toujours liés à l'emploi touristique et peuvent relever d'autres fonctions...

Lors des entretiens individuels menés avec les communes dans le cadre de cette étude, d'autres emplois ont été identifiés comme conséquence de l'augmentation de la population durant la saison estivale, mais non liés à l'emploi touristique à proprement parler. On peut notamment citer : les grandes surfaces qui embauchent des saisonniers (sur toutes les communes), les renforts de gendarmerie (Les Mathes), les professions médicales et paramédicales, ainsi que les renforts d'agents municipaux pouvant être assimilés à de l'emploi saisonnier, car lié à une périodicité. Ces emplois nécessitent aussi une offre de logements adaptés sur le territoire.

Pour ce faire, la communauté d'Agglomération Royan Atlantique a mis en place un programme d'hébergements, sur trois sites d'accueil : **La Tremblade, Cozes et Semussac**. Réalisée sous sa maîtrise d'ouvrage, la gestion des hébergements a été confiée à la régie autonome des logements saisonniers.

- Le site de la Tremblade regroupe 5 chalets regroupant 18 logements pour 2 personnes maxi (dont un pour personne à mobilité réduite)
- Le site de Cozes regroupe 4 chalets regroupant 14 logements pour 2 personnes maxi (dont un pour personne à mobilité réduite)
- Le site de Semussac regroupe 10 logements de 2 personnes maximum

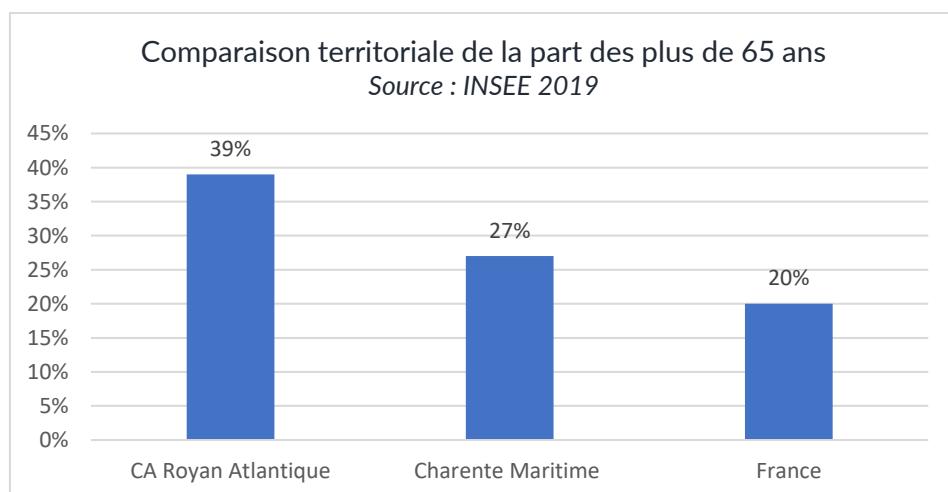
Mais malgré ces places d'hébergement, les logements manquent sur le territoire pour les travailleurs saisonniers qui ne disposent pas d'ancre sur le territoire.

## 9.3 Les personnes âgées

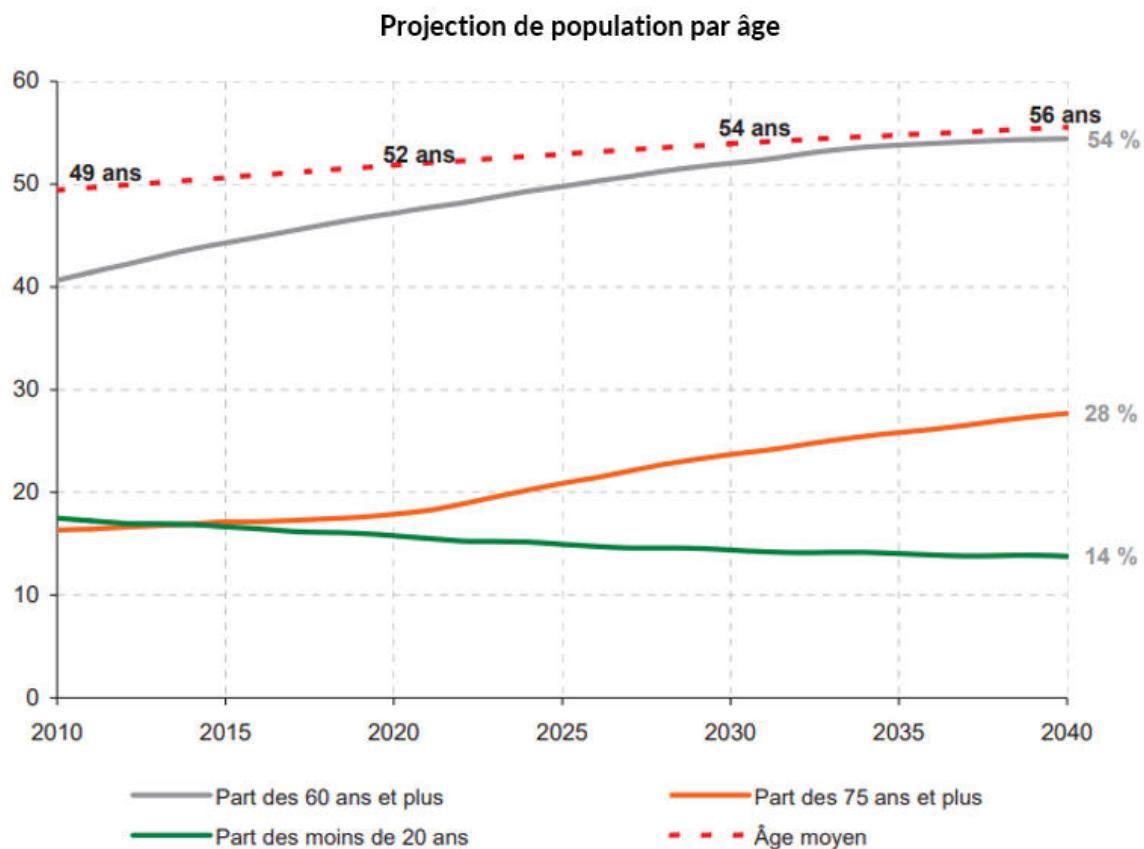
### 9.3.1 Un phénomène de vieillissement qui devrait se poursuivre

Le territoire de Royan Atlantique est caractérisé par une surreprésentation des séniors et un vieillissement appelé à se poursuivre. La part de personnes âgées de plus de 65 ans sur le territoire de la CARA (près de 40% de la population) est supérieure de 12 points à celle du département, et de 19 points par rapport au niveau national.

Ce constat fait émerger des besoins croissants autour de logements adaptés et de services permettant le maintien à domicile. Dans ce contexte, le schéma de développement économique et d'innovation de la CARA précise que depuis plusieurs années, s'est développée la **silver économie**, filière qui rassemble les activités innovantes contribuant à ces objectifs : domotique, équipement, logement, mobilité, etc, et qu'elle s'impose ainsi comme un levier de développement de services et de compétitivité pour les entreprises, au bénéfice des séniors.



En 2010, les statistiques de l'INSEE- Omphale avaient réalisé des projections d'accentuation du vieillissement sur 30 ans. En 2025, selon ces projections, la moitié de la population aurait 60 ans ou plus. À l'horizon 2040, l'âge de la population devrait continuer à augmenter.



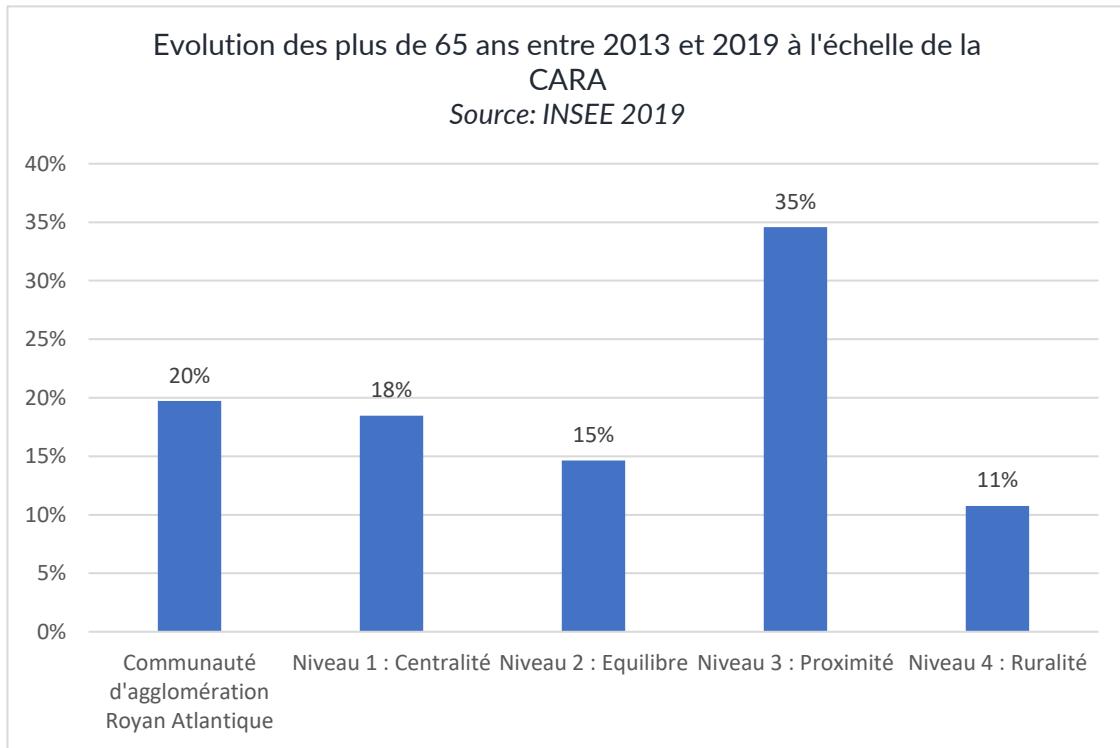
Source : Insee Omphale 2010

Si les tendances récentes se prolongent, l'âge moyen des habitants de la CARA serait de 56 ans en 2040. En 2030, la population de la CARA aurait en moyenne 5 ans de plus qu'en 2010. Ainsi, la part des personnes âgées de plus de 60 ans devrait continuer à augmenter, arrivant à 54% en 2040.

Ce constat pose la question des besoins en logements des ménages vieillissants (typologies, localisation, services adaptés, etc.), et de l'adaptation des logements au vieillissement de la population.

### 9.3.2 Des seniors davantage présents sur les communes centres littorales

Les seniors sont surreprésentés dans la population de la CARA, et notamment dans certaines communes : Saint Palais sur Mer, Saint George de Didonne, Vaux sur Mer. Néanmoins, les communes des pôles de proximité (Saint Sulpice, Breuillet, Les Mathes ou encore St Augustin..Etc...) ont connu de très fortes arrivées de personnes âgées entre 2013 et 2019.



### **9.3.3 Des écarts de niveaux de vie entre les seniors aisés issus d'un autre territoire et des seniors locaux aux revenus plus modestes**

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 offert par le littoral et un habitat individuel qualitatif ont un fort pouvoir d'achat et les moyens d'une adaptation de leur logement au vieillissement. Ces retraités de la CARA dépendent principalement des pensions, des retraites ou des rentes. Ceci peut représenter un facteur positif pour l'économie, grâce au développement du commerce de proximité et des services à la personne. À plus long terme, et compte tenu de sa courbe démographique, l'évolution du niveau des retraites et des pensions sera déterminante pour la CARA.

D'un autre, certains habitants de longue date, précarisés (ostréiculteurs, employés communaux à la retraite, etc.), ont vécu une grande partie de leur vie dans un habitat typique royanais, parfois peu adapté à la perte d'autonomie, et n'ont pas forcément les moyens voire l'envie d'engager des travaux ou de déménager. Il est donc important d'apporter une vigilance particulière sur la fragilité économique d'une partie des personnes âgées de la CARA, susceptible par ailleurs de connaître des phénomènes d'isolement.

#### **Contexte socio-économique des personnes âgées sur le territoire de Royan Atlantique**

*Source : Insee, Observatoire des territoires de Charente-Maritime*

	Royan Atlantique	Charente-Maritime	France métropolitaine
<b>Taux de pauvreté (2019)</b>	11.6%	12.5%	14.6%
<b>Taux de pauvreté des plus de 75 ans (2019)</b>	7.7%	9.5%	9.7%
<b>Bénéficiaire du RSA (2019)</b>	2 163	15 118	1 675 000

Néanmoins, on observe que le taux de pauvreté des personnes âgées de la CARA est plus faible que sur l'ensemble de la Charente-Maritime, ce qui témoigne d'une fragilité économique moins importante, en particulier chez les plus de 75 ans avec un taux de pauvreté inférieur de 2 points à la moyenne départementale.

De façon plus globale, les personnes âgées de 60 ans et plus disposent d'un niveau de revenu élevé, surtout pour les personnes ayant entre 60 et 74 ans. À partir de 75 ans, les niveaux de revenus baissent eu égard au phénomène de veuvage, significatif sur le territoire de l'agglomération.

### 9.3.4 L'enjeu du maintien à domicile et d'adaptation des logements

Le vieillissement de la population est extrêmement marqué sur le territoire avec un indice de vieillissement de 254,5, soit le plus élevé du département. Les plus de 60 ans représentent quasiment la moitié de la population sur le territoire de Royan.

La progression des bénéficiaires de l'APA à domicile est très forte, elle a augmenté de 34,7 % depuis 2016, soit 30 points de plus que la moyenne départementale. La part des bénéficiaires de l'APA est relativement élevée, avec plus d'une personne âgée de plus de 75 ans sur cinq qui bénéficie de cette prestation.

#### La population âgée sur le territoire de Royan Atlantique

Source : Insee, Données du département, Observatoire des territoires de Charente- Maritime, DREES, à noter que les données d'APA pour la France métropolitaine sont les données d'évolution entre 2015 et 2020.

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime	France métropolitaine
Indice de vieillissement (2019)	254.5	134.3	83.8%
Evolution du nombre de bénéficiaires de l'APA domicile entre 2016 et 2021	34.7%	4.9%	5.3%
Evolution du nombre de bénéficiaires de l'APA établissements entre 2016 et 2021	4.8%	2.8%	8.7%
Part des bénéficiaires de l'APA dans la population de 75 ans et plus	20%	18.8%	2.1%

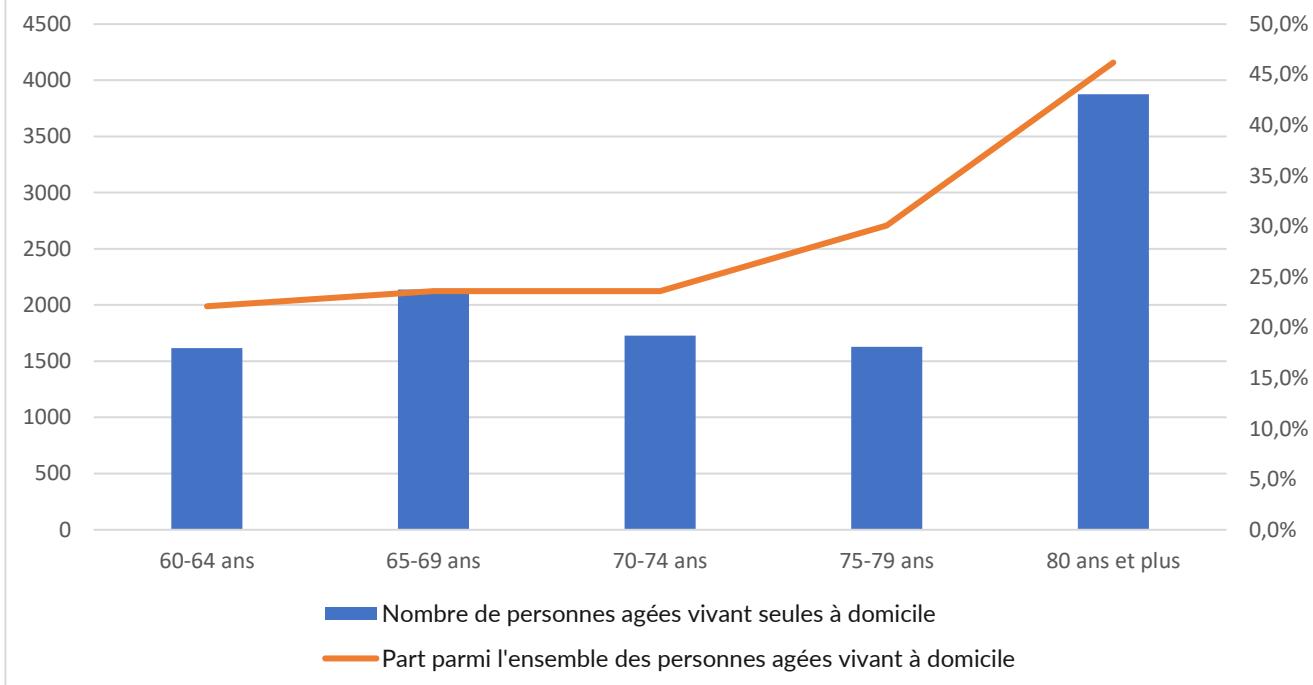
En outre, la proportion des personnes âgées vivant seules à leur domicile augmente avec l'âge, du fait du phénomène de veuvage, présent sur l'agglomération. Cette situation est un facteur de risque d'isolement, et complique la possibilité de maintien à domicile lorsque cela se conjugue avec la dépendance, dont le risque augmente avec l'âge.

La question de l'adaptation du logement, de la mobilité ou de l'accessibilité aux services se pose alors. L'isolement résidentiel des personnes âgées entrant dans la dépendance implique la mise en place de réponses adaptées à leurs besoins d'autonomie et de soutien.

En 2017<sup>4</sup>, 22% des personnes âgées de 60-64 ans à domicile de la CARA vivent seules, contre un quart pour celles âgées de 70-74 ans. Pour les personnes âgées de plus de 80 ans, cette part atteint 46%.

<sup>4</sup> Seuls les données INSEE 2017 ont pu être mobilisées, pas d'accès aux données 2020

Personnes âgées de 60 ans et plus vivant seules à domicile  
Source: INSEE RP 2017



Sur le territoire de la CARA, **69% des résidences principales PO de la CARA sont occupées par un ménage de plus de 60 ans**. Dans les communes de centralité, ce pourcentage atteint les 79%. Il y a donc un enjeu fort pour une partie de la population âgée de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées par l'amélioration de l'accès à un logement adapté et la possibilité de réaliser des travaux d'adaptation dans le logement.

Les échanges lors des rencontres communales ont mis en évidence le souhait des personnes âgées originaires de la CARA de demeurer dans leur domicile, mais une difficulté néanmoins de passer à l'action pour différentes raisons (besoin de repères, résistance face au changement, manque d'accès à l'information sur des dispositifs d'aide, crainte de gestion d'un chantier...).

**Le maintien à domicile se heurte parfois à certaines difficultés essentiellement liées :**

- À leur logement qui devient trop grand, mal adapté, et qui est « vétuste » dans certains cas.
- Au manque de connaissance des aides existantes favorisant les travaux d'adaptation des logements, malgré toute la communication qui est faite.
- Au manque d'accompagnement, en l'absence de la famille, pour aider les personnes à concrétiser les projets lorsqu'elles ont pris connaissance des aides existantes : nécessité d'un lien.
- Au niveau de ressources, certaines personnes âgées ne peuvent pas toujours financer le reste à charge des travaux d'adaptation nécessaire.
- À l'insuffisance de services dans certaines communes.

**Plusieurs dispositifs existent sur le territoire de la CARA pour poursuivre cette ambition de maintenir les personnes âgées qui le souhaitent le plus longtemps à leurs domiciles :**

- Des aides à l'adaptation des logements du parc privé à la perte d'autonomie existent, notamment dans le cadre du PIG CARA RENOV' porté par la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, mais seulement 9 dossiers de propriétaires occupants pour le maintien à domicile ont été agréés en 2022 sur le territoire, dont quasiment 50% sur la ville de Royan. Les dossiers de demandes de subventions « Autonomie » représentent malgré tout 60% des dossiers déposés dans le cadre du PIG.

- Dans le cadre de la Silver économie, la CARA mettra en place un groupe de travail rassemblant l'ensemble des professionnels concernés afin de développer une offre spécifique au territoire, à même de répondre aux attentes des habitants. L'objectif est ainsi de développer une expertise locale reconnue en matière d'adaptation du logement, de domotique, etc., pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, avec des aménagements intérieurs et modifications du mobilier qui sont parfois indispensables. Ces modifications doivent être pensées en collaboration entre les artisans (constructeurs, aménageurs, électriciens...) et les professionnels du soin par exemple.
- Le Centre communal d'action sociale (CCAS) de Royan propose un ensemble de prestations favorisant le maintien à domicile, pour remédier aux situations de précarité ou de difficulté sociale touchant notamment les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Ainsi, **les Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD)** proposent des services pour aider les personnes à maintenir leur qualité de vie et leur indépendance à la maison. Des prestations de services ménagers comprennent des tâches telles que l'entretien du logement, de la literie et de la vaisselle, ainsi que la préparation des repas. Cela peut contribuer au maintien à domicile des certaines personnes âgées. L'activité des services d'aide à domicile est en forte augmentation depuis 2016 sur le territoire de la CARA, le nombre d'heures réalisées a progressé de plus de 23%.

#### Service d'aides à domicile

*Source : Données de suivi des établissements du département, septembre 2022*

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
Activité des SAAD en nombre d'heures (2021)	489 781	2 673 238
Croissance de l'activité des SAAD (2016-2021)	23.3%	0.3%

### 9.3.5 Des offres de services essentiellement concentrées à Royan

Sur le territoire de l'agglomération, les personnes ayant des **besoins spécifiques** liés à la perte d'autonomie peuvent trouver des solutions, allant **du service à domicile à l'hébergement en passant par les accueils de jour**.

On observe néanmoins que cette offre est majoritairement présente sur les communes littorales du nord du territoire, et est insuffisante sur le reste du territoire. Cela explique aussi la forte présence de seniors sur ces communes-là, qui souhaitent se rapprocher des services médicaux.

- L'offre de répit sur Royan Atlantique**

*Source : données de suivi des établissements du département, septembre 2022*

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
<b>ACCUEIL DE JOUR</b>		
Taux d'équipement d'accueil de jour PA	2.7%	2.3%
Part des places en accueil de jour PA	22.3%	100% (188 places)

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
<b>HÉBERGEMENT TEMPORAIRE</b>		
Taux d'équipement en hébergement temporaire PA	2.4%	2.4%
Part des places en hébergement temporaire PA	19%	100% (200 places)

L'offre d'accueil de jour à Royan à destination des personnes âgées est importante avec un taux d'équipement supérieur à la valeur départementale et une concentration de 22% des places. Cette inégalité de l'offre s'explique en partie par la démographie royannaise.

- L'accueil familial sur Royan Atlantique**

Source : données de suivi de l'activité du département, septembre 2022

L'accueil familial est peu développé sur le territoire de la CARA. Alors que la proportion de personnes âgées est très forte, la moyenne d'accueil familial pour ce public est inférieure de moitié à la moyenne départementale.

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
Part des personnes accueillants familiaux PA sur le territoire	9.7%	100% (134 places)
Part des places d'AF PA agréées sur la CARA	6.4%	100% (279 places)
Moyenne de places d'AF pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans	0.2%	0.3%
Taux d'occupation moyen des places d'AF PA sur l'année 2021	76.7%	74.2%

- L'organisation de l'accueil en établissement sur le territoire de Royan Atlantique**

Source : données de suivi des établissements du département, septembre 2022

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
Taux d'équipement – Structure non-EHPAD (résidence autonomie et petite unité de vie)	16.9%	12.4%
Taux d'équipement – EHPAD dont lits d'USLD	91.1%	103.7%
Taux d'équipement – Résidence autonomie	16.2%	11.3%
Taux d'équipement – Petite unité de vie	0.6%	1.1%

	EHPAD		USLD		Résidence Autonomie		Petite Unité de Vie	
	Nombre de lits	Part des lits par type de structures	Nombre de lits	Part des lits par type de structures	Nombre de lits	Part des lits par type de structures	Nombre de lits	Part des lits par type de structures
Publics	65	4,6 %	0	N/A	216	85,0 %	0	0,0 %
Privés	1 216	85,3 %	0	N/A	38	15,0 %	10	100,0 %
Associatifs	145	10,2 %	0	N/A	0	0,0 %	0	0,0 %
<b>Ensemble</b>	<b>1 426</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0</b>	<b>N/A</b>	<b>254</b>	<b>100,0 %</b>	<b>10</b>	<b>100,0 %</b>

Source : Données de suivi des établissements du département, septembre 2022

Lits habilités à l'aide sociale (toutes structures PA confondues)		
	Nombre de lits	Part des lits habilités à l'aide sociale par type de structures
Publics	58	20,7 %
Privés	41	3,2 %
Associatifs	86	59,3 %
<b>Ensemble</b>	<b>185</b>	<b>11,0 %</b>
Part des lits habilités à l'aide sociale du département situé sur le territoire		4,9 %

Les taux d'équipement pour l'accueil des personnes âgées sont tous inférieurs aux taux d'équipement sur l'ensemble du département, à l'exception de l'offre en résidence autonomie. Ces taux d'équipement relativement faibles sont à mettre en lien avec la surreprésentation des personnes âgées sur le territoire. La part des lits habilités à l'aide sociale en EHPAD est très faible sur ce territoire, avec seulement 12,5 % des places.

En effet, la majorité des structures relève de gestionnaires privés sur ce territoire, comme répartis ci-dessous :

Offre Résidences seniors	Ville
<b>Les Résidentiels</b>	Saint Sulpice de Royan
<b>Les Balcons de Royance</b>	Royan
<b>Le Galion d'Or</b>	Royan
<b>La perle de Nacre</b>	La Tremblade

Offre EHPAD/ EHPA	Ville
<b>EHPAD Le littoral</b>	Saint Augustin
<b>EHPAD Résidence le Clos des Muriers</b>	Barzan
<b>EHPAD Korian Les Parasols</b>	Saint Georges de Didonne
<b>EHPAD Les Jardins d'Iroise</b>	Cozes
<b>EHPAD Les Mimosas</b>	La Tremblade
<b>EHPA Couprie</b>	Mortagne sur Gironde
<b>EHPAD La Maison du Pays de Saint Georges de Didonne</b>	Saint Georges de Didonne
<b>EHPAD L'œillet des pins</b>	Saint Georges de Didonne
<b>EHPAD Orpea Résidence du Château de Mons</b>	Royan
<b>EHPAD Korian Les jardins d'Epargnes</b>	Epargnes
<b>EHPAD Korian Les Issambres</b>	Royan
<b>EHPAD Résidence Beauséjour</b>	Arvert
<b>EHPAD Darcy Brun</b>	Etaules
<b>EHPAD Résidence du Lac</b>	Saint Palais sur Mer
<b>EHPAD Résidence les Aloès</b>	Saint Sulpice de Royan

À l'échelle du département de la Charente-Maritime, les différences le nombre d'équipements sur les EHPAD sont très marquées. Elles sont multipliées par trois sur certains territoires tels que La Rochelle ou Rochefort.

En synthèse, on observe une forte augmentation de l'activité des services à domicile sur le territoire de la CARA, en lien avec la croissance des bénéficiaires de l'APA à domicile. Malgré la forte présence de seniors sur l'agglomération, le taux d'équipement en structure est relativement faible et l'offre familiale est peu développée, en corrélation avec le coût du logement sur le territoire.

Plusieurs enjeux sont à noter sur le territoire : réfléchir à des offres alternatives de logement tel que l'habitat inclusif, le béguinage, l'habitat intergénérationnel, ou encore l'accueil séquentiel, développer l'offre de répit pour les aidants et le travail sur la prise en charge de nuit, le maintien des services prestataires d'aides et d'accompagnement à domicile, et échanger sur les opportunités de mutualisation pour optimiser les ressources présentes sur le territoire.

## 9.4 Les personnes en situation de handicap

Le territoire de la CARA compte EN 2020, 1 379 personnes percevant l'AAH (Allocation Adulte Handicapé): 3.6% adultes sont allocataires de l'AAH<sup>5</sup> sur l'agglomération de Royan Atlantique contre 4.2% sur le département des Charente-Maritime. Depuis 2016, le taux d'allocataire a augmenté de 23.9% sur le territoire de la CARA et de 18.5% sur le département Charente-Maritime (16.3% à l'échelle nationale).

### La population en situation de handicap en 2020 sur le territoire de Royan Atlantique

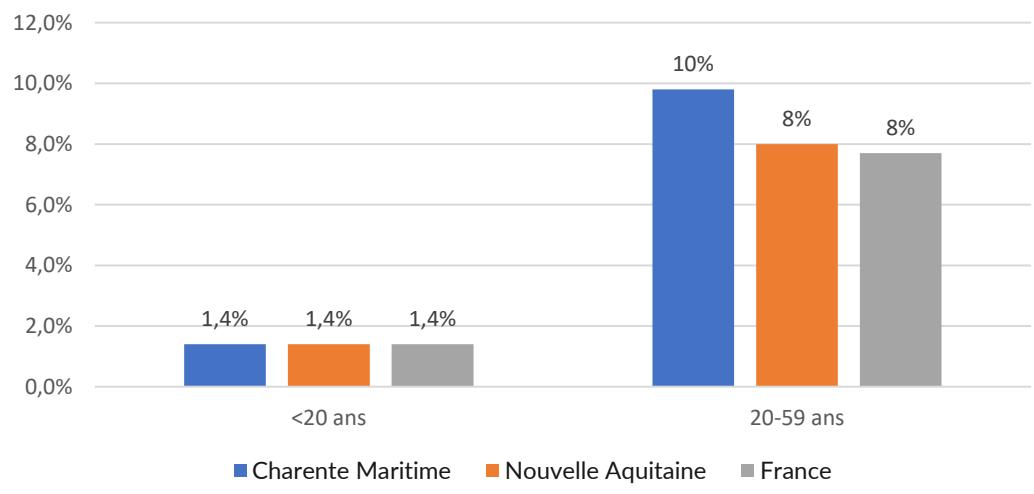
Source : Insee, Données du département, Observatoire des territoires de Charente-Maritime, Drees

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime	France métropolitaine
<b>PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP</b>			
Part des bénéficiaires de l'AAH 2020 (pour 1000 habitants de 20 à 64 ans)	3.6%	4.2%	3.1%
Evolution du nombre d'allocataire de l'AAH 2016-2020	23.9%	18.5%	16.3%

Malgré un taux de croissance des bénéficiaires de l'AAH particulièrement marqué sur le territoire, la part de la population bénéficiant de cette allocation est légèrement inférieure à la moyenne départementale.

### Taux d'allocataire de la PCH parmi les jeunes et les adultes

Source: CREAI Nouvelle Aquitaine rapport 2021



En 2019, 3670 personnes étaient allocataires de la PCH et 570 de l'ACTP en Charente-Maritime (en Nouvelle-Aquitaine : 30 070 PCH et 4300 ACTP). Depuis 2016, on observe une augmentation de 14% d'allocataires contre 9% en Nouvelle-Aquitaine).

L'offre d'accueil de jour à Royan est inégale selon le type de public accueilli (personnes âgées ou handicapées). En effet, les places dédiées aux personnes en situation de handicap sont très peu nombreuses, puisque seulement 1,56 % des places du département s'y trouvent.

<sup>5</sup> Pas de données pour la CA de Royan Atlantique

## L'offre de répit

Source : données de suivi des établissements du département, septembre 2022

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
<b>ACCUEIL DE JOUR</b>		
Taux d'équipement d'accueil de jour PH	0.1%	0.4%
Part des places en accueil de jour PH	1.6%	100% (128 places)

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
<b>HÉBERGEMENT TEMPORAIRE</b>		
Taux d'équipement en hébergement temporaire PH	0.1%	0.1%
Part des places en hébergement temporaire PH	16%	100% (25 places)

L'accueil familial, quant à lui, est peu développé sur le territoire de l'agglomération sur le volet PH (personnes handicapées), puisque seulement 6.6% des places totales sur le département se trouvent sur le territoire.

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
Part des personnes accueillants familiaux PH sur le territoire	10%	100% (187 places)
Part des places d'AF agréées sur le territoire	6.6%	100% (363 places)
Moyenne de places d'AH pour 1000 personnes âgées de 20 à 59 ans	0.1%	0.1%

Les places d'ESAT sont en forte diminution sur le territoire (- 48 %). L'offre en foyer occupationnel connaît une importante croissance depuis 2016, mais reste en deçà de la moyenne départementale. Le territoire de Royan est marqué par une absence d'offre de FAM.

## Comparaison du taux d'équipement Etablissement pour Personnes adultes Handicapées en 2022

Source : schéma départemental de l'autonomie 2018-2022

Données	Royan Atlantique	Charente-Maritime
Taux d'équipement – Foyer d'hébergement d'ESAT	0.8%	1.3%
Taux d'équipement – Foyer occupationnel	1.4%	2.7%
Taux d'équipement - FAM	0%	0.7%

## 9.5 Les ménages à faibles ressources et les publics défavorisés

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), établi pour la période 2018-2024, vise à faciliter l'accès au logement des personnes défavorisées, le maintien dans le logement et le développement de la qualité du logement et de l'hébergement. Le Plan Départemental pour l'Accueil, l'Hébergement et l'Insertion (PDAHI) dressé par l'Etat, vise à partir du bilan de l'existant, à améliorer le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion du département. Les publics relevant du PDALPD sont des personnes privées de logement, des personnes logées dans des logements insalubres, des ménages avec enfants mineurs ne disposant pas d'un logement décent ou étant dans un logement en suroccupation, des personnes disposant d'un logement temporaire, des personnes menacées d'expulsion sans relogement. Elles doivent également bénéficier des minima sociaux ou avoir des ressources inférieures à 60% des plafonds des ressources HLM. Un grand nombre de partenaires sont impliqués dans cette politique, ainsi que de dispositifs et d'outils.

### 9.5.1 Une part d'allocataire CAF dans la moyenne basse départementale

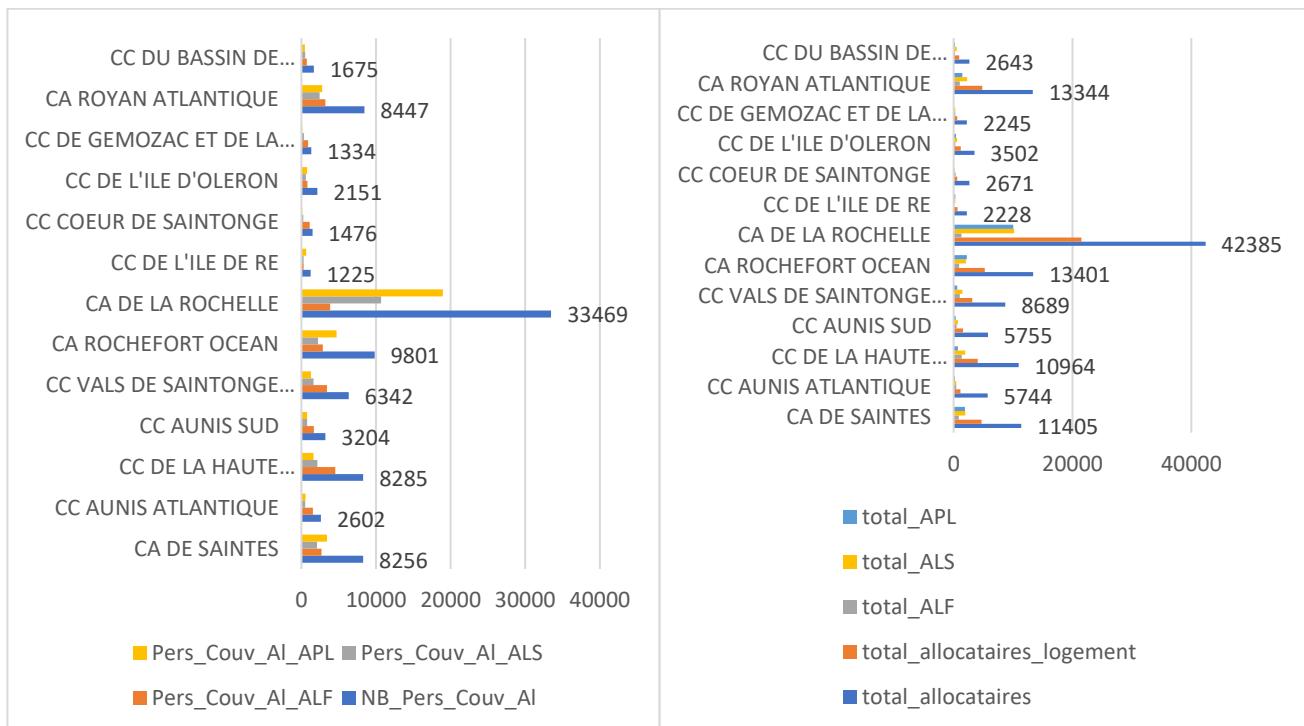
Sur le territoire de la CARA, en 2021, 13 344 personnes sont des allocataires (13 700 en 2020) résidants et représentent près de 29 200 personnes qui sont couvertes par au moins une prestation versée par la Caf en 2020 (35 % de couverture territoriale contre 43 % pour la Charente-Maritime). Ces prestations versées par la Caf constituent leurs seules ressources pour 14,5 % des allocataires (contre 14,8 % au niveau départemental).

La Communauté d'Agglomération exerce une compétence « action sociale » dans laquelle s'inscrit le schéma communautaire en faveur de l'intégration des familles dans leur environnement.

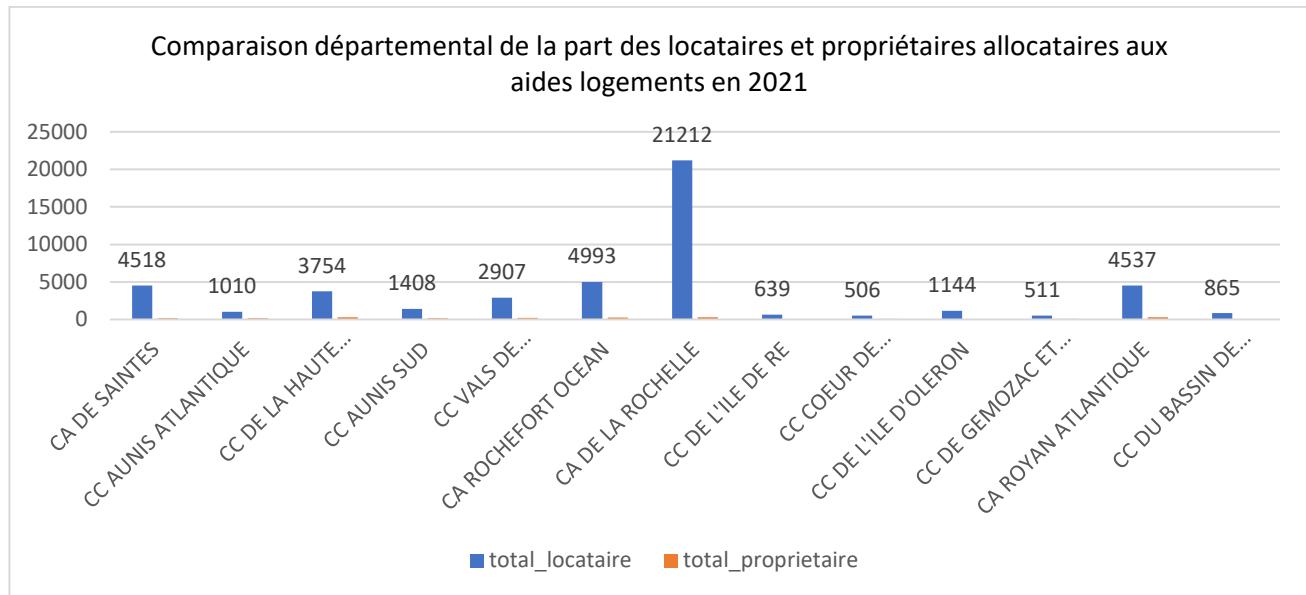
Trois axes y sont travaillés : contribuer à l'épanouissement et à la qualité de vie des familles, participer à l'attractivité du territoire, répondre aux besoins des familles, permettre aux familles de concilier vie personnelle et vie professionnelle.

Nombre d'allocataires et taux de couverture de la population par la CAF

Source : CAF 2021



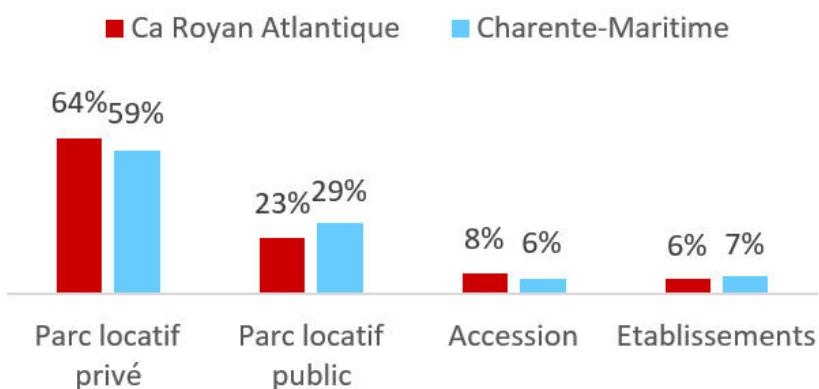
Sur le territoire de la CARA, en 2021, 4820 allocataires sont bénéficiaires d'une aide au logement (soit 40% des allocataires contre 44% pour le département).



Selon les données CAF 2020, 64% des bénéficiaires d'une aide au logement sont issus du parc locatif privé, contre 23% pour le parc locatif public.

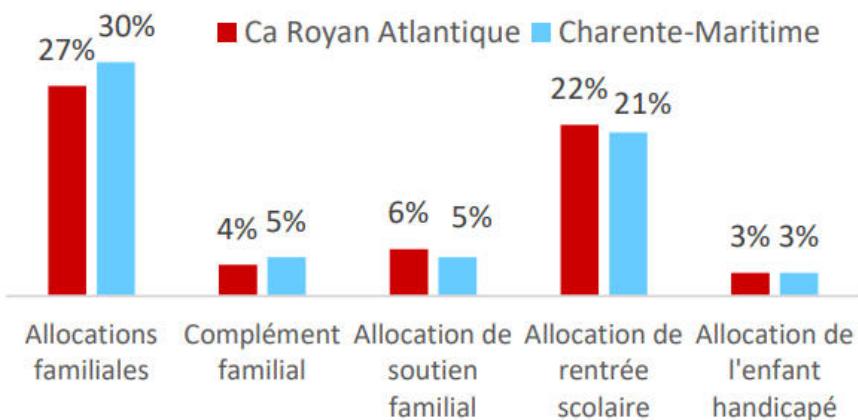
#### Bénéficiaires d'une aide au logement selon la structure du parc en 2020

Source : CAF2020



#### Répartition des prestations familiales liées à la parentalité en 2020

Source : CAF2020



Le poids financier de la Caf sur le territoire de l'agglomération Royan Atlantique s'élève à environ :

- 67 665 050 euros de prestations légales versés aux allocataires en 2019 ;
- 3 804 226 euros de prestations versés aux gestionnaires d'équipements et de services aux familles en 2020.

### **9.5.2 Une augmentation des allocataires bénéficiaires du RSA**

Le nombre d'allocataires bénéficiaires du RSA a augmenté sur les dernières années, passant de 1 931 en 2019 (14 % des allocataires) à 2 163 en 2020 (15,8 % des allocataires). À titre de comparaison, 13 % des allocataires sont bénéficiaires du RSA à l'échelle départementale en 2020 contre 12,3 % en 2019.

5 554 allocataires bénéficient de la PPA (prime d'activité) en 2020 à l'échelle de la CARA (soit 40,5 % des allocataires contre 36 % à l'échelle départementale). 13% de ces allocataires ont moins de 25 ans, et 56% sont des personnes isolées.

On observe aussi que les secteurs pourvoyeurs d'emploi touristiques génèrent également des formes de précarité avec l'alternance de périodes d'emploi et de périodes creuses ou de chômage.

### **9.5.3 Les services existants sur le territoire de l'agglomération**

**Différents services sont mis en place sur l'agglomération Royan Atlantique, afin de faciliter l'accès aux droits aux demandeurs :**

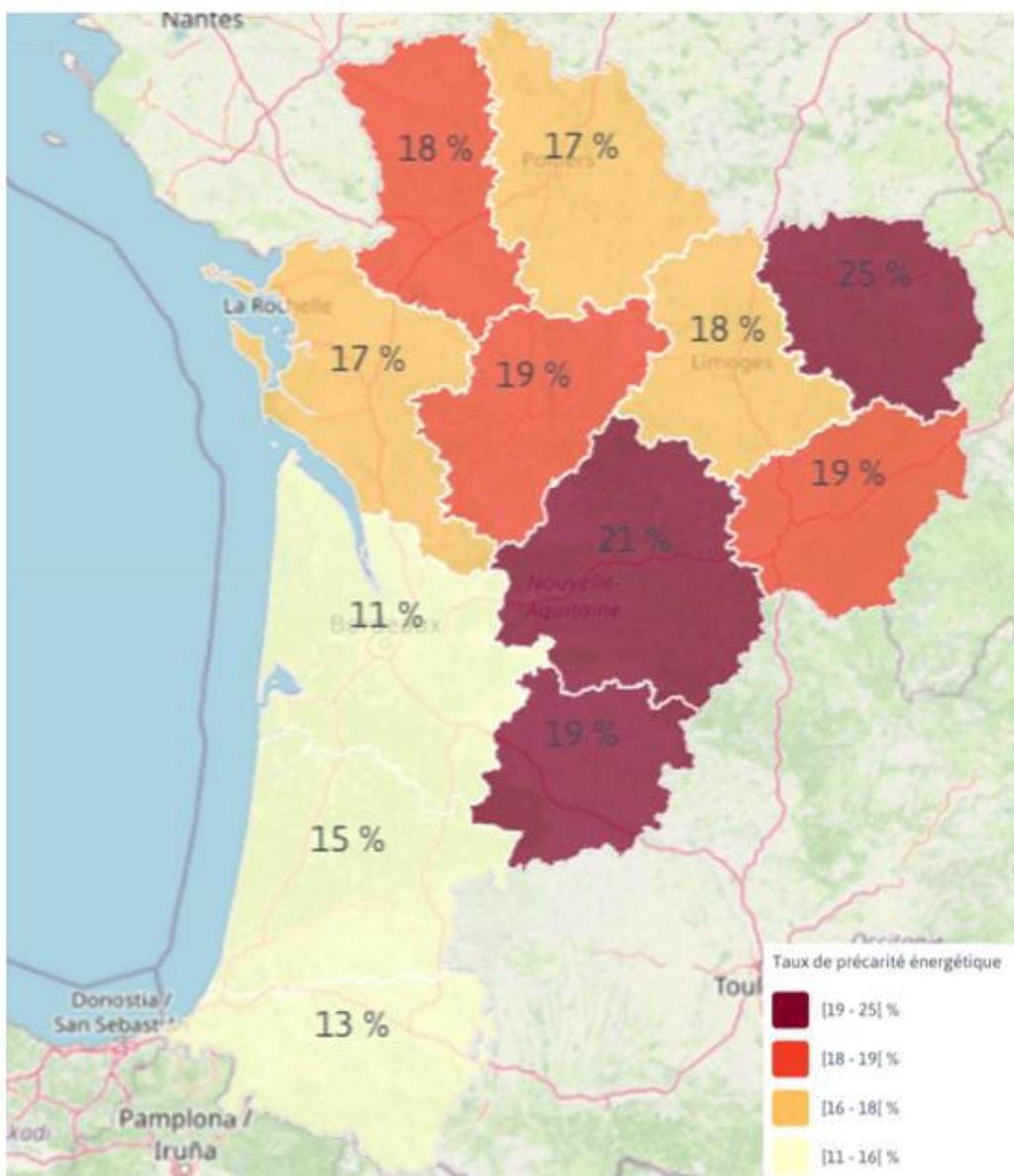
- 4 points relais numériques CAF : Centre socio-culturel de Royan, Centre socio-culturel de Saint-Sulpice-de-Royan, Antenne de Meschers du Centre Socio-Culturel du canton de Cozes, Mission Locale à Royan.
- 4 structures labellisées par l'Etat « France Services » : bureau de Poste de Médis, Centre social de Cozes, Centre socio-culturel de Royan, CCAS de Saujon et CCAS de La Tremblade. Accompagnement des habitants dans leurs démarches avec la Caf, la Cpam, la Carsat, la Msa, les Impôts, l'Agence nationale des titres sécurisés, Pôle Emploi, La Poste et la justice.
- Une permanence à Royan.
- Le CCAS de Royan est également Point d'Accès aux Droits (PAD) et propose des permanences juridiques.
- Un maillage de conseillers numériques couvre le territoire.

### **9.5.1 La précarité énergétique des logements de la CARA**

Une partie de cette population précaire ne trouve pas à se loger sur le territoire au regard de ses moyens. En outre, la vulnérabilité des logements en matière énergétique de la CARA qui provient en grande partie du fait que la plupart d'entre eux ont été construits avant 1990, représentent près de la moitié des logements, et mettent en difficulté financière les ménages les plus fragiles.

Dans une région où en moyenne 18 % des ménages seraient concernés par la précarité énergétique, il semble que les habitants de la CARA fassent partie de la fourchette moyenne à haute avec 17 % des ménages concernés.

## Taux de précarité énergétique en 2021 à l'échelle des Charente Maritime



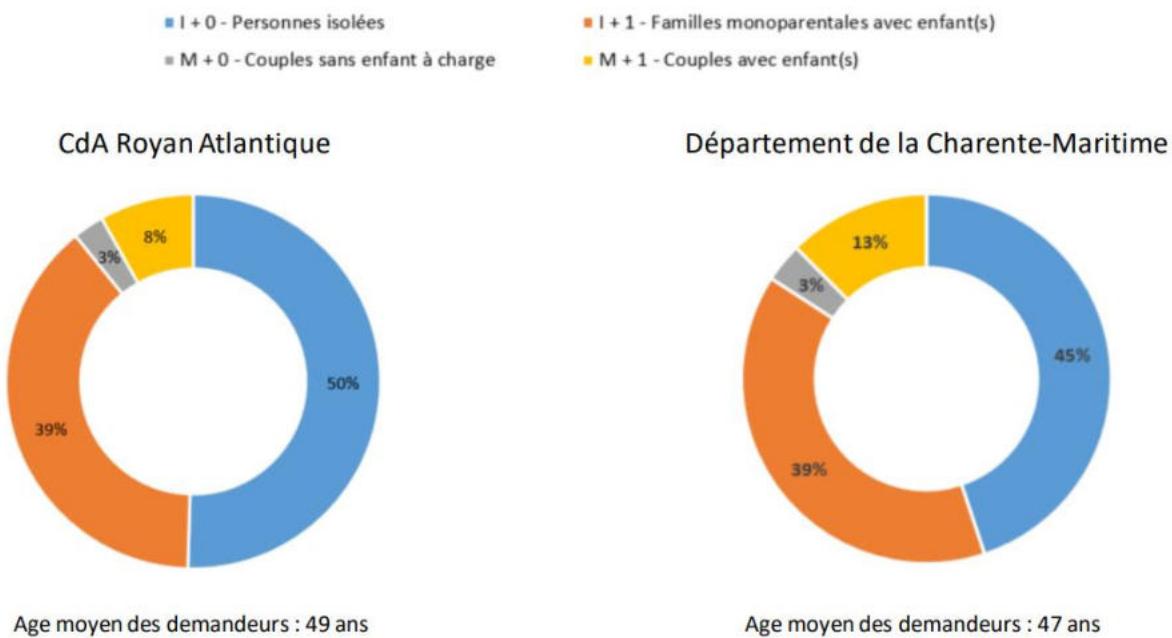
Source : GEODIP/ONPE/2021 – Data AREC Nouvelle-Aquitaine

C'est la qualité du logement, son inadaptation aux besoins du ménage et le niveau des ressources des ménages qui font qu'un certain nombre d'entre eux sont confrontés à des difficultés pour assurer les charges en matière énergétique. Le comité responsable départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées indique que sur le département 3288 dossiers ont été instruits au Fonds de Solidarité Logement (FSL) en 2023, dont 400 dossiers sur le territoire de la CARA, soit 12% des aides financières.

Sur le département, 48 % des aides ont été versées pour des dettes d'énergie. Leur nombre a diminué en 2023 par rapport à 2022 (482) et 2021 (569), ainsi que leur montant du FSL pour les factures de gaz, d'électricité et de fuel, qui représente 123 726 € pour l'année 2023, contre 138 116 € en 2022 et 186 694 € en 2021.

Les dossiers instruits et financés dans le cadre du FSL sur la CARA se concentrent essentiellement sur les villes du cœur urbain, telles que Royan, Saujon, la Tremblade, Vaux sur Mer, Saint Georges de Didonne.

**Répartition des ménages ayant bénéficié d'une aide FSL entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 9 octobre 2023**



On observe à l'échelle de la CARA, dans les ménages ayant bénéficié d'une aide FSL, une prédominance des familles monoparentales et des personnes isolées.

En outre, l'accès au logement constitue la deuxième catégorie du FSL le plus sollicité sur la CARA et sur le département. Cela traduit le prix élevé de l'immobilier sur la CARA et la difficulté d'accès au logement du fait de la tension du marché.

Ce constat spécifique soulève plusieurs enjeux pour la politique de l'habitat :

- Une nécessité de développer une offre en hébergement et en logement adapté, qui recoupe notamment les besoins spécifiques des publics jeunes (petites typologies de logements, résidences sociales, Foyers de Jeunes Travailleurs, etc.).

**Nombre et composition des ménages fiscaux de la CA Royan Atlantique**

Nbre de ménages fiscaux	Nbre de personnes dans les ménages fiscaux	Dont part des indemnités de chômage (%)	Part de l'ensemble des prestations sociales (%)	Dont part des prestations familiales (%)	Dont part des minima sociaux (%)	Dont part des prestations logement (%)
46287	90015	3,0%	4,3%	1,1%	2,3%	0,9%

### 9.5.2 Un manque d'hébergement et de logements adaptés

Plusieurs dispositifs d'hébergement existent sur le territoire de la CARA (*données en attente d'actualisation*) destinés à accueillir des personnes en difficultés selon leur situation. Les capacités d'hébergement sont les suivantes :

- Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), géré par l'association Le Tremplin 17 :
  - 9 CHRS stabilisation à Royan ( avec en moyenne 251 jours d'attente)
  - 33 places d'insertion à Royan ( avec en moyenne 77 jours d'attente)
- Maison Relais : gérée par l'association Le Tremplin 17
- Logement d'Extrême Urgence (LEU) : 1 logement à Saujon géré par l'association Le Tremplin 17, qui bénéficie d'une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). 2 logements sont projetés à Royan, Marennes ou La Tremblade. Tremplin 17 gère également 1 logement d'accueil logement temporaire à Royan.
- Intermédiation Locative (IML) : 13 logements gérés par l'association Le Tremplin 17 avec en moyenne 195 jours d'attente. En 2023, on a enregistré 84 demandes sur le territoire de la CATA.
- Nuitées d'hôtel, accueil d'urgence : gérées par Le Tremplin 17 : 6 places d'accueil de nuit, 5 places pour personnes victimes de violence.
- 35 places en pension de famille dont 20 places pour personnes victimes de violence ( avec en moyenne 117 jours d'attente)
  - Diagnostic 98 qui acceptent de pratiquer de faibles tarifs. Mais les 2 mois d'été ne sont pas couverts, car les hôtels affichent complets.
- Halte de nuit : 6 places d'urgence au centre d'accueil de la Villa Etoile sont mises à disposition par le CCAS de Royan durant l'hiver.
- Hébergement d'urgence par l'association Les Caritatives d'Arvert (association composée de bénévoles), propose de l'hébergement dans une maison de la Presqu'île d'Arvert dont ils sont propriétaires. Des saisonniers peuvent également être hébergés en dépannage durant la saison ostréicole uniquement.
- Allocation Logement Temporaire (ALT) : 2 logements à Royan gérés par l'association Le Tremplin 17
- Résidence sociale de la communauté d'Emmaüs à Saint-Romain-de-Benet

**Un projet de transformation de l'ancien EPHAD Habitat 17** est prévue sur la commune de la Tremblade pour 51 logements, avec une création de 25 places de pension de famille, et création d'une place d'urgence, porté par le Tremplin 17, notamment pour les personnes victimes de violence : un projet ayant reçu un avis favorable lors de la commission régionale de validation du 14 novembre 2024.

Un projet de FJT porté par le Logis est également prévu avec la création de 25 places.

Parallèlement aux associations et CCAS, les associations caritatives jouent un rôle essentiel, mais la captation des logements privés est insuffisante. Pourtant, l'association Tremplin 17 apporte un certain nombre de garanties aux propriétaires : paiement du loyer, état des lieux, médiation, frais de réparation si nécessaire.

Dans les communes qui ne disposent pas de logement d'urgence, à Royan durant la période juillet - août, ainsi qu'à l'issue des 6 jours d'accueil d'urgence ; aucune solution d'accueil d'urgence n'existe, hormis l'activation des solutions amicales et familiales, voire du contingent préfectoral. Ce qui ne constitue pas, bien souvent, une solution durable. Les terrains de camping sont parfois sollicités, à partir du mois d'avril, pour loger des personnes en difficulté en situation d'urgence.

### 9.5.3 Les engagements de la CARA pris dans le cadre de la CIA<sup>6</sup>

La CARA se mobilise en faveur des ménages défavorisés en élaborant et mettant en œuvre une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Le contrat de ville précise notamment la stratégie de la communauté d'agglomération sur le champ de la cohésion urbaine et sociale. Il établit les engagements des différentes partenaires appelés à concrétiser une stratégie

---

<sup>6</sup> Extrait du document-cadre d'orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux

globale de repositionnement des quartiers de la politique de la ville sur les plans de l'habitat, du peuplement et du fonctionnement résidentiel. Le contrat de ville pointe deux axes stratégiques :

- Favoriser l'accueil et l'intégration des nouveaux habitants. L'ambition est de réussir l'intégration de nouveaux habitants qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques socio-démographiques que les habitants qui restent en place dans le quartier au bénéfice d'un vivre ensemble positif et d'un fonctionnement résidentiel qualitatif.
- Favoriser la mobilité et le parcours résidentiel des habitants. L'ambition est de déjouer les phénomènes de captivité des ménages les plus fragiles à leur quartier qui prennent le pas sur leurs besoins réels et/ou leurs aspirations.

En matière d'attribution de logements sociaux, les orientations stratégiques de la CIA ont pour objectifs d'apporter une plus grande fluidité dans le fonctionnement locatif du parc social, à générer plus d'attributions et à réduire les **processus de concentration des fragilités économiques et sociales dans le parc HLM du territoire**. La tension sur l'accès au parc social de la CARA reste une difficulté structurelle **due à la faiblesse du parc social présent sur le territoire**.

Dans le cadre de la CIA, la communauté d'agglomération Royan Atlantique, ainsi que les bailleurs sociaux font le constat suivant :

- L'origine du déficit de logements sociaux est ancienne : la production de logements sociaux, particulièrement faible sur les décennies 80 et 90, amène à conduire un effort important de compensation et de rattrapage.
- La mise en œuvre de cet effort de rattrapage s'effectue dans un contexte particulièrement tendu et complexe : faibles disponibilités foncières, différentes lois contraignant l'exercice de construction (continuité urbaine, loi littorale...), nombre important de communes concernées ou prochainement concernées par l'article 55 de la loi SRU, pas de bailleur social propre au territoire et augmentation du nombre des bailleurs sociaux souhaitant construire sur le territoire.

Les orientations présentées dans le cadre de la CIA veillent à installer les bonnes pratiques partenariales en matière d'attribution des logements sociaux.

- En premier lieu, quel que soit le territoire, une telle démarche s'inscrit dans le temps long, car elle appelle à faire évoluer les pratiques professionnelles des différents opérateurs.

Ce temps long est d'autant plus nécessaire sur le territoire de Royan Atlantique que le contexte complexe et tendu qui entoure la production et l'attribution des logements sociaux génère aujourd'hui des incompréhensions réciproques entre les acteurs concernés.

- Engager la démarche dans le contexte d'un parc de logements sociaux réduit et de sa faible rotation permet d'aboutir à ce que même des gains modestes soient perçus comme des progrès légitimant l'engagement de chacun.
- Maintenir et prolonger l'effort de production de logements sociaux neufs dans ce cadre partenarial en place permettra en premier lieu de tirer le meilleur parti de l'offre supplémentaire de logements sociaux en matière de satisfaction des besoins de la population et dans le même temps, de justifier l'engagement de la présente démarche par rapport à un flux de logements à attribuer plus important et plus en phase avec les besoins.

Ainsi, les orientations stratégiques qui pourront se concrétiser dans la Convention Intercommunale d'Attribution n'ont pas vocation à se substituer à l'effort de production à prolonger sur le territoire, mais à l'accompagner pour en optimiser la portée.

Le document-cadre des orientations stratégiques de la CARA a fixé les orientations que les partenaires s'engageront à mettre en œuvre et qui seront déclinées en objectifs et en **engagements opérationnels dans la Convention Intercommunale d'Attribution** :

Orientation 1 : Mieux collaborer autour de l'attribution.

Orientation 2 : Contribuer à l'accès au logement social.

Orientation 3 : Conforter et cibler l'accueil des ménages prioritaires.

Orientation 4 : Améliorer la rotation du parc et fluidifier les parcours.

Orientation 5 : Incrire l'effort de ratrappage dans un scénario cible.

Dans le cadre des objectifs d'accès au parc social des ménages prioritaires, le document d'orientations stratégiques de la CARA formule son engagement à tenir les objectifs de la loi en matière de traitement des ménages prioritaires, et donc à réservier aux ménages prioritaires, 25% des attributions réalisées par chacun des réservataires et des bailleurs sociaux. Ils s'engagent à prendre en compte les critères réglementaires dans les différents processus de désignation des candidats présentés à la CALEOL et d'attribution des logements.

L'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation détermine les demandeurs prioritaires. Les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Droit Au Logement Opposable.

Par ailleurs, dans le cadre du Plan Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme, l'Etat cible :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO.
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.
- Les personnes ayant obtenu le statut « réfugié » ou bénéficiant de la protection subsidiaire.
- Les ménages sans-abri ou en abri de fortune.

Ces ménages relevant du Plan Logement d'Abord sont prioritaires pour le contingent préfectoral. Cependant, l'atteinte des objectifs fixés dans le plan nécessite la mobilisation de l'ensemble des contingents.

Les demandes formulées à partir d'un motif renvoyant aux ménages prioritaires du CCH représentent 48% des demandes de logement social ciblant Royan Atlantique et près de 60% des attributions.

Les attributaires de logement avec motif renvoyant aux publics prioritaires du CCH sont des habitants de Royan Atlantique à 80% et des habitants de la Charente Maritime hors CA Royan Atlantique à 14%.

Motif renvoyant à une demande prioritaire	Demande 2020 Sur un total de 1926		Attribution 2020 Sur un total de 226		Tension attribution / demandes
Sans logement propre	464	24%	76	34%	6,1
Logement repris	117	6%	19	8%	6,2
Logement démolи	12	1%	2	1%	6,0
Logement non décent	44	2%	6	3%	7,3
Procédure d'expulsion	29	2%	5	2%	5,8
Logement indigne	22	1%	2	1%	11,0
Raisons de santé	129	7%	11	5%	11,7
Logt inadapté /Handicap	90	5%	3	1%	30,0
Violences familiales	25	1%	10	4%	2,5
Total	932	48%	134	60%	6,9

Source : Afipade et SNE 2020

La tenue de cet objectif d'accueil des ménages prioritaires doit également veiller à :

- Ne pas orienter vers certains ménages prioritaires, les logements disponibles et situés au sein de résidences d'ores et déjà marquées par la fragilité économique et/ou commerciale.
- Ne pas disperser des ménages prioritaires fragiles dans des communes non dotées des services sociaux en capacité de les accompagner.

Il s'agit également d'intégrer parmi les publics prioritaires, les travailleurs essentiels définis par le territoire. Dans le cas présent de la CA Royan Atlantique dont l'économie est caractérisée par le caractère déterminant des travailleurs à revenus modestes et par leur difficulté à accéder à un logement abordable, l'option pourrait consister à prioriser l'ensemble des demandeurs sans logement et exerçant une activité professionnelle ou souhaitant accéder à un emploi sur le territoire.

Dans le contexte du territoire de la CARA, de rareté des logements disponibles à l'attribution, **les situations prioritaires et d'urgence n'accédant pas au logement peuvent être nombreuses et se cumuler** :

- Elles peuvent relever de contextes particuliers spécifiques : relogement dans le cadre du renouvellement urbain.
- Elles peuvent relever de contextes particuliers au territoire : demandes en délai long (au-delà des 24 mois légitimant un recours au DALO) dans le contexte de la rareté des logements à attribuer.
- Elles peuvent relever des caractères démographiques, sociaux, économiques que présentent les ménages : familles nombreuses, faibles ressources, situation logement critique (sans-abrisme...)

**Ce contexte de rareté** aboutit aujourd'hui à de l'incompréhension entre les différents acteurs, chacun accompagnant des ménages en situation critique et urgente peut objectivement ne pas comprendre qu'un logement disponible soit attribué à un autre ménage.

Il est dès lors important que l'identification, l'évaluation et le suivi des situations prioritaires et d'urgence soient partagés par l'ensemble des acteurs impliqués dans l'attribution des logements, travailleurs sociaux des CCAS, réservataires, bailleurs, chacun étant concerné par l'apport d'une réponse logement optimale à ces ménages.

**Ce travail gagne à être mené à une échelle globale et territorialisée, celle de la Communauté d'Agglomération**, afin d'une part d'éviter une logique de concurrence de fait entre des situations d'urgence et d'autre part de pouvoir envisager des solutions logement.

Il est également important de considérer la question de l'accès au logement de ces ménages dans l'approche globale des travailleurs sociaux :

- L'accès au logement constitue souvent un volet d'une démarche d'accompagnement social global
- La philosophie du Plan Logement d'Abord vise à placer l'accès au logement comme une 1<sup>re</sup> étape facilitant cette démarche.

Le PDLHPD étudie actuellement le rapprochement des ILHL (instances locales hébergement logement) et des CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions) afin de gagner en efficacité dans le traitement des situations dans le sens où le fait d'évoquer une même situation à plusieurs occasions dans différentes instances n'apporte pas plus de solutions. Il prévoit aussi une refonte de la gouvernance du SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation), afin d'assurer une meilleure coordination de l'ensemble des partenaires.

Il convient de questionner dans le cadre de la future CIA, les possibilités d'inscrire l'évaluation et le traitement des demandes de logement social considérées comme complexes (délais longs, fragilité sociale particulière) dans le cadre d'un tel dispositif étant donné que les objectifs sont les mêmes :

- Partager et approfondir la connaissance et la qualification des demandes identifiées : fragilités, accès aux droits, parcours, projet, accompagnement,
- Croiser les approches pour identifier les priorités et les meilleures options d'orientation,
- Préparer et anticiper les dispositifs d'un accompagnement social permettant de concrétiser l'accès au logement dans les meilleures conditions.

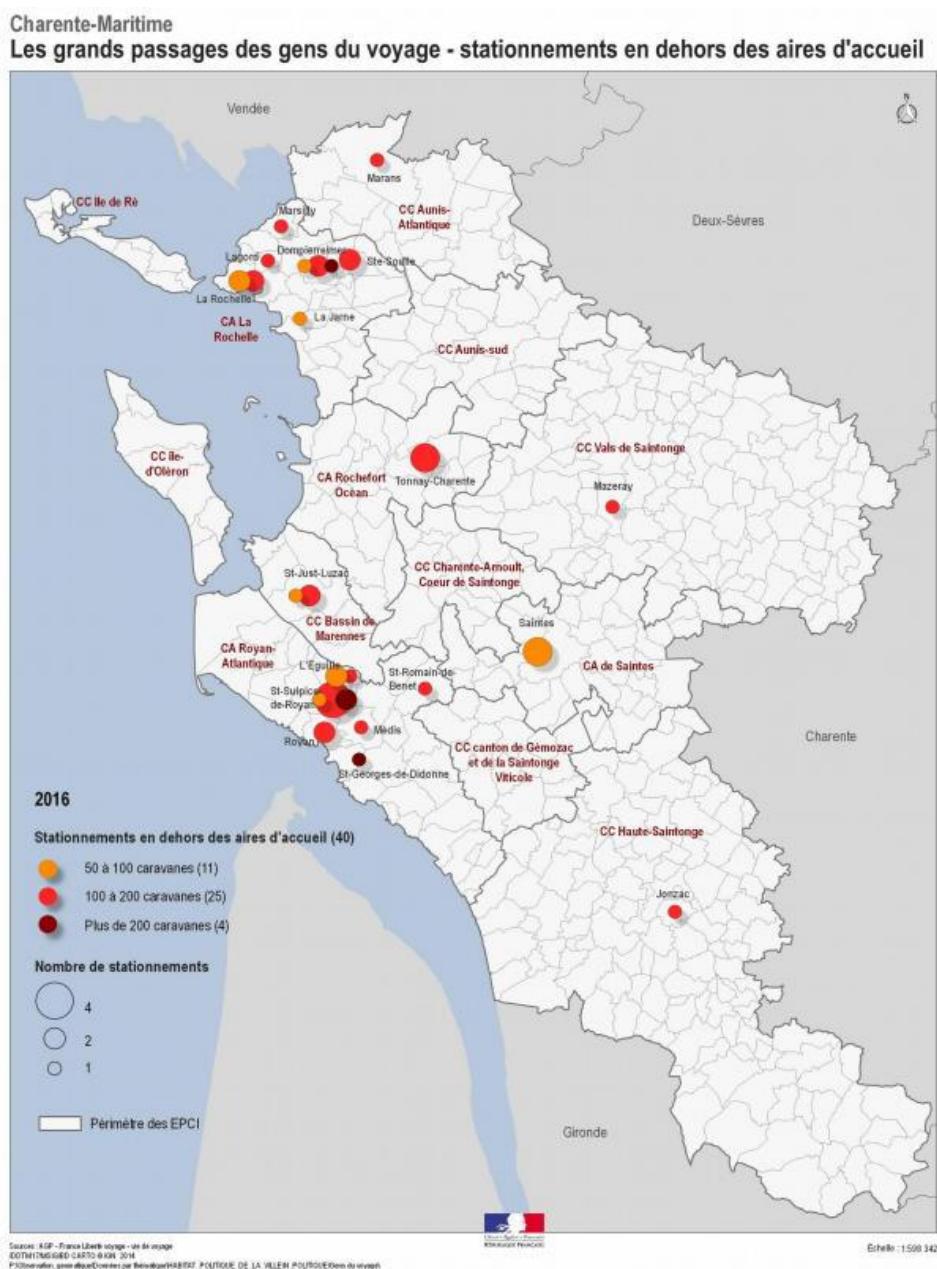
## 9.6 Un territoire fortement occupé par les gens du voyage

### 9.6.1 Une présence concentrée sur la CARA

Le territoire de la CARA et la CDA de La Rochelle accueillent tous les ans plus de **65% des grands passages** dans le département des Charente-Maritime, en termes de nombre de stationnements, mais aussi en termes de population accueillie.

La création de différentes aires d'accueil dans le département entre 2004 et 2010 a conduit certaines collectivités à en déléguer la gestion, **sauf sur la CARA où les équipements d'accueil des gens du voyage et les deux aires sont gérés en régie**.

Le territoire de la CARA met à disposition des gens du voyage des aires de passages et des aires d'accueil permanent, ouvertes 11 mois sur 12, avec un gestionnaire présent 7 jours sur 7, à savoir :



#### 2 aires d'accueil permanent :

- Saujon : 8 blocs, 16 places caravanes, lieu-dit "Pont Antoine" - 17600 Saujon.
- Saint Georges de Didonne : 12 blocs, 24 places caravanes, Rue Thomas Edison, lieu-dit "Moulin des Brandes"- 17110 Saint-Georges-de-Didonne.

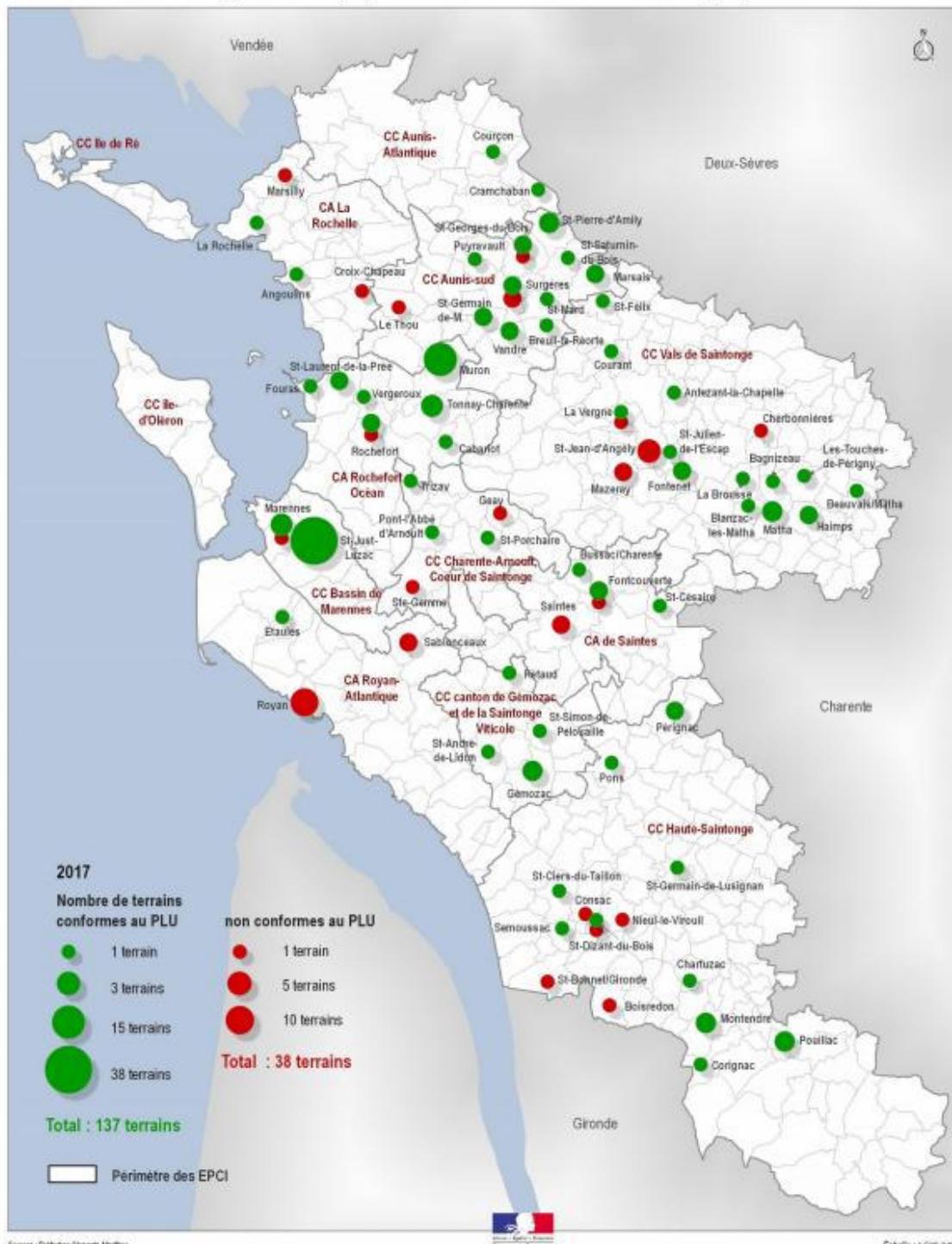
#### 2 aires de passage ouvertes du 1 er juin au 30 septembre (*terrains herbeux. Eau, électricité et collecte des ordures ménagères*) :

- Aire de passage de Saujon avec une capacité d'accueil de 25 places, lieu-dit "Pont Antoine" à Saujon
- Aire de passage de Saint-Sulpice-de-Royan avec une capacité d'accueil de 30 places - Lieu-dit "Le Grand Châteauf" à Saint-Sulpice-de-Royan

## **9.6.2 Un phénomène de sédentarisation des gens du voyage sur certaines communes**

**La situation des aires d'accueil du département témoigne d'une véritable sédentarisation et de l'appropriation des équipements par certaines familles de voyageurs. Sur le territoire de la CARA, malgré la mise à disposition deux aires de grands passages de 4 hectares, certains problèmes sont rencontrés. Ils sont liés à une situation locale particulière qui voit un nombre important de gens du voyage ancrés dans le territoire, qui profitent de l'ouverture annuelle de ces terrains pour s'y installer jusqu'à la fin de la saison.**

Charente-Maritime  
Sédentarisation des gens du voyage - Terrains familiaux - Familles propriétaires



La circulaire du ministre de l'Intérieur du 3 août 2006 précise pourtant que la durée de séjour ne doit pas dépasser 5 mois, sauf dérogation (pour scolarisation par exemple) afin de ne pas encourager la sédentarisation des gens du voyage sur les aires d'accueil.

Cette préconisation a été reprise par l'ensemble des collectivités gestionnaires, dont les règlements contiennent des dispositions limitant la durée de séjour à 3 ou 5 mois et instaurent une période déterminée entre deux séjours pendant laquelle une famille ne peut pas revenir sur la même aire d'accueil. Mais ces dispositions souffrent d'une application relative.

**Alors que de réels efforts ont été réalisés par la CARA en matière de terrain d'accueil**, et du fait qu'elle a mis en place un livret d'accueil qui à signer dans le bureau d'accueil dès l'arrivée des gens du voyage, avec une demande écrite exigée pour prolonger le séjour au-delà de trois mois, la question de la sédentarisation est toujours posée sur le territoire.

### **9.6.3 Des besoins multiples en matière d'habitat adapté**

**Sur le territoire de la CARA, plusieurs cas types de situations de mal-habitat illustrent des besoins en matière d'habitat adapté pour loger les gens du voyage :**

- Des installations durables sur les aires d'accueil avec un ancrage permanent.
- Des terrains en propriété avec aménagements non conformes aux règlements d'urbanisme et/ou insalubres.
- Des terrains avec installations sans titre ou précaires au regard de l'occupation avec des conditions de vie indignes.

L'analyse des besoins en termes d'habitat adapté s'appuie essentiellement sur les accompagnateurs socio-éducatifs des structures conventionnées par le Conseil départemental et l'État. Les travailleurs sociaux ont relayé un questionnaire destiné aux gens du voyage présent sur la CARA afin de mieux comprendre leurs visions de l'accueil et d'identifier l'ancrage territorial. D'autres enquêtes ont suivi, pour identifier le plus finement possible les situations d'ancrage et les projets possibles.

Les besoins qui sont ressortis de ces enquêtes concernent notamment :

- L'amélioration des conditions d'habitat.
- Un besoin d'habitat adapté, qui peut être réalisé selon le contexte local et les financements mobilisables.
- Un besoin d'accès à un logement social collectif HLM pour les familles qui veulent y habiter.

L'enjeu du territoire de l'agglomération est donc de permettre aux familles d'accéder à un habitat décent et adapté à leur mode de vie. **Le terrain familial et le PLAI peuvent constituer une réponse en étant un point d'ancrage**, à condition que le stationnement des caravanes soit possible, les familles reprenant souvent la route une petite partie de l'année. Le schéma départemental métropolitain d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018-2024, adopté en février 2020, prescrit d'ailleurs la création d'un terrain familial de 13 emplacements en remplacement de l'existant sur le territoire de la CARA.

Sur le site de La Puisade à Royan, des familles vivent depuis de nombreuses années dans des conditions proches de l'insalubrité sur un terrain familial. Pour améliorer leurs conditions de vie une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été lancée en juin 2014 par la Ville de Royan. L'établissement d'une liste des familles susceptibles de bénéficier d'un logement est donc en cours de réalisation. D'autres communes, telle que Vaux-sur-Mer sont également concernées par la question de la sédentarisation.

## **9.6.4 Les obligations de la CARA dans le cadre de la gouvernance du SDGDV**

Les communes de plus de 5000 habitants, mentionnées dans le schéma départemental des gens du voyage sont Royan, Saint-Georges de Didonne, Saujon, et ont plusieurs obligations dont :

### **1- La réalisation en priorité les équipements manquants et/ou prévus dans les précédents schémas**

- Réaliser une aire d'accueil de 32 places-caravane. La CARA disposera ainsi des trois aires d'accueil requises.
- Améliorer les conditions d'accueil par la rénovation de l'aire d'accueil de Saujon.
- Réaliser deux aires de grand passage sur l'agglomération. Conformément aux recommandations de la circulaire du ministre de l'Intérieur du 31 mai 2018, une aire de grand passage doit être installée sur un terrain stabilisé d'environ 4 hectares et permettre l'accueil de 200 caravanes, l'accès aux réseaux d'eau et d'électricité et le ramassage des ordures ménagères.

### **2- La réalisation des terrains familiaux locatifs afin d'accompagner l'ancrage des voyageurs**

- Réaliser des terrains familiaux locatifs pour 10 ménages correspondant à 10 emplacements (environ 20 places-caravanes). Ces terrains familiaux locatifs compléteront le projet de la Puisade à Royan, livré en juillet 2018 pour 10 familles.

### **3- Les actions structurelles**

- Redonner aux aires d'accueil leur vocation première en accompagnant la sédentarisation des voyageurs qui occupent de façon permanente les aires d'accueil.
  - Favoriser les parcours résidentiels vers le droit commun.
  - Tendre vers une harmonisation départementale des conditions d'accueil quant aux tarifs, au fonctionnement et à l'application des règlements intérieurs.
  - Participer aux dispositifs d'accompagnement des partenaires.

# 10. Enjeux du diagnostic

---

À l'aune de l'ensemble des éléments de diagnostic présentés, des échanges avec les maires et les partenaires au cours de cette première phase de travail, plusieurs enjeux majeurs ont été identifiés :

## Améliorer l'équilibre socio démographique du territoire

- Veiller à apporter une réponse en logements aux **jeunes**, aux actifs, familles et aux saisonniers afin qu'ils s'ancrent sur le territoire.
- Répondre aux besoins en logements des ménages vieillissants (typologies, localisation, services adaptés, etc.) en adaptant les logements au vieillissement de la population.

## Développer une offre de logements locatifs plus adaptée à la demande

- Développer des petites typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins des ménages du territoire.
- Développer le parc locatif social, pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes et pour répondre aux futures obligations réglementaires et veiller à adapter l'offre produite aux besoins des ménages demandeurs

## Proposer une nouvelle offre de logements

- Diversifier les produits proposés en accession à la propriété (accession sociale)
- Permettre le développement de logements abordables, notamment de logement social, par l'achat, la préemption de terrains, le BRS...
- Développer une offre alternative de logements pour répondre aux besoins spécifiques

## Intervenir sur le parc existant : réhabiliter et encadrer l'évolution du parc ancien

- Mieux encadrer le marché des logements touristiques et maîtriser le phénomène « airbnb » sur les communes les plus touchées.
- Veiller à la qualité des logements produits (insertion dans l'environnement, possible évolutivité, performance énergétique...)
- Encourager la réhabilitation des logements anciens et remobiliser le parc de logements vacants et lutter contre l'habitat indigne et insalubre
- Veiller à la maîtrise de l'évolution des résidences secondaires.

## Engager une stratégie foncière ambitieuse

- Contenir les prix sur des fonciers stratégiques
- Neuve et réduire la prédominance de l'habitat individuel.
- Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire
- Mieux encadrer le phénomène des divisions parcellaires et maîtriser le développement de la construction

# 11. Lexique

---

## À

---

**AA** : Acquisition- Amélioration

**ADEME** : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie

**ALTE 69** : Agence Locale de la Transition Énergétique du Rhône

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**AAH** : Allocation adulte handicapé

**AEEH** : allocation d'éducation de l'enfant handicapé

## B

---

**BRS** : Bail Réel Solidaire

## C

---

**CCAPEX** : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions

**CIL** : Commission Intercommunale Logement

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CEE** : Certificat d'économie d'énergie

**CRHH** : Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement

**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**CU** : Code de l'Urbanisme

## D

---

**DVF** : Données Valeurs Foncières

**DDTM** : Direction départementale des territoires et de la mer

## E

---

**EHPAD** : Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

**EPCI** : Établissement Public Coopération Intercommunale

**EPF** : Établissement Public Foncier

## F

---

**FJT** : Foyer de jeunes Travailleurs

**FSL** : Fonds de Solidarité Logement

## H

---

**HLM** : Habitation à loyer modéré

## I

---

**ILHL** : Instances locales hébergement logement

**IML** : Intermédiation Locative

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques

## L

---

**LLS** : Logements Locatif Sociaux

## M

---

**MAJIC** : Mise À Jour des Informations Cadastrales

## O

---

**OPS** : Occupation du Parc Social

## P

---

**PAS** : Prêt à l'Accession Sociale

**PDALHPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**PIG** : Programme d'Intérêt Général

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PCAET** : Plan climat air énergie territorial

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PLH** : Programme Local d'Habitat

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PO** : Propriétaire Occupant

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**PCH** : Prestation de compensation du handicap

## **Q**

---

**QPV** : Quartier prioritaire de la ville

## **R**

---

**RHVS** : Résidences Hôtelières à Vocation sociale

**RPLS** : Répertoire du Parc Locatif Social

**RSA** : Revenu de Solidarité Active

## **S**

---

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SIAO** : Service Intègré d'Accueil et d'Orientation

**SNE** : Système National d'Enregistrement

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

**SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain.

**SU** : Surface Utile

**SDGDV** : Schéma départemental des gens du voyage