

CA DE ROYAN ATLANTIQUE

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



41 490 ménages dont
10 740 à Royan

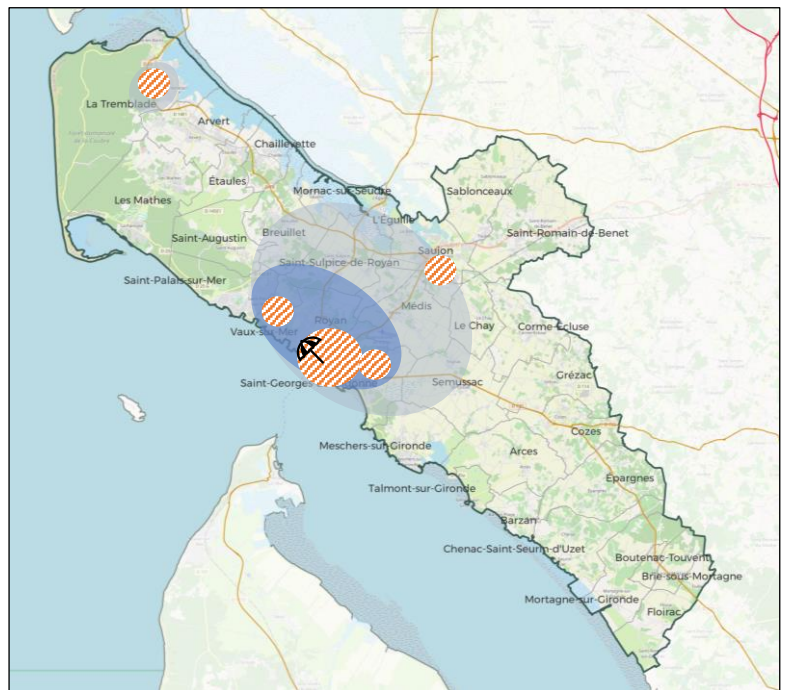
+ 1,32% d'évolution
annuelle mais + 1,21% à
Royan

- Des besoins concentrés sur Royan et sa première couronne littorale et les communes secondaires bien connectées via le réseau routier
- Une dynamique touristique élevée sur le littoral avec des communes pouvant concentrer jusqu'à 84% de résidences secondaires comme Les Mathes
- 5 communes d'emploi dont 3 concentrées en première couronne : Royan, Vaux-sur-Mer et St-Georges-de-Didonne et 2 pôles relais à La Tremblade et Saujon

Demande : 2,35/5
Classement EPCI : 11/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- ☂ Station balnéaire
- ▨ Principales zones d'emploi
- Routes principales

2 • Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif neuf libre annuel	Locatif neuf social	Locatif neuf intermédiaire	Locatif rénové intermédiaire
Royan	B2	12	70	0	3
Saujon	B2	0	18	0	3
St-Georges-de-Didonne	B2	0	8	0	0
Semussac	B2	0	6	0	0
Vaux-sur-Mer	B2	0	5	0	0
CA de Royan Atlantique	91% en B2	12	111	0	10

■ Très faible ■ Faible ■ Moyenne ■ Elevée ■ Très élevée

Ne sont représentées ici que les communes les plus actives de l'EPCI

*Millésimes : Locatif libre neuf (volume moyen des ventes annuelles à investisseurs livrées sur la période 2020-2022), locatif social neuf (construction annuelle moyenne engagée 2013-2017), LLI neuf (livraisons annuelles moyennes sur la période 2020-2022), LLI rénové (prise d'effet de conventionnement annuel moyenne 2017-2019)

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION

- Une production neuve particulièrement restreinte qui implique une faible représentation de l'offre locative libre ou sociale, y compris sur Royan, seule commune à produire une offre locative libre
- Un ratio de production locative libre particulièrement faible à 0,1%, témoin d'une pénurie sur le territoire
- Une offre locative intermédiaire inexistante en neuf et très restreinte en rénové sur le territoire
- Une réponse sociale portée à 63% par la ville-centre

Offres Airbnb : 640 sur le territoire de Royan Atlantique

Réponse actuelle : 1,55/5
Classement EPCI : 13/16

Une tension locative qui se ressent sur Royan et ses deux communes limitrophes via leur attractivité économique et touristique. Une production de logements qui de fait se concentre sur ces communes mais dont l'offre reste inférieure à la demande, et est notamment liée à l'impact de la saisonnalité et la recherche de locations temporaires pour les touristes et travailleurs saisonniers.

CA DE ROYAN ATLANTIQUE

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Des difficultés d'accès en collectif neuf sur Royan en raison d'un faible volume d'offres dont les valorisations sont supérieures aux capacités budgétaires des ménages locaux
- Une offre plus importante et plus accessible en collectif ancien
- Un marché de l'individuel ancien particulièrement difficile d'accès à Royan et sa première couronne sur des produits souvent à rénover. En revanche un accès facilité sur le marché du lotissement
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 201 000€ en accession, 620€ en location

	Collectif neuf en accession	Collectif ancien en accession	Lotissement (terrain + maison) en accession	Individuel ancien en accession	T3 en Location	Loyer libre d'un T3 hors charge hors stat.
Royan	-41%	+4%	+127%	-25%	0%	580€
Vaux-sur-Mer	-	+14%	+143%	-20%	-	-
St-Sulpice-de-Royan	-	0%	+168%	+2%	-	-
St-Georges-de-Didonne	-	+18%	-	-17%	-	-
Les Mathes	-	0%	+163%	-15%	-	-
CA de Royan Atlantique	-31%	+22%	-2%	-9%	+8%	575€

Méthodologie : Ecarts entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Sources : OISO - Prestataire Adequation, DVF, Clameur

4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

Rappel du zonage Pinel actuel



Paroles d'acteurs

Promoteurs

On sort de plus en plus des identités territoriales pré fléchées avec des communes touristiques qui se résidentialisent en lien avec le report de ménages de La Rochelle sur Royan. La tension locative est également due au logement des saisonniers.

Collectivité

Nous avons besoin de tous les segments immobiliers. La défiscalisation a sa place sur le territoire qui se retrouve actuellement bloqué par 6 communes carencées.

Sources : Etat, Entretiens et ateliers opérateurs et collectivités, OISO 2015-1S 2020 / Carte : Mapbox Adequation

1 opération vendue à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 5 logements

Un total de +/- 90 logements vendus à investisseurs

*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur la période 2015-1S 2020

Bailleurs & Aménageurs

Le territoire royannais est à développer avec des dispositifs alternatifs en lien avec des projets de territoires.