

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LOW



MAIRIE DE
L'ÎLE D'YEU

STRATÉGIE LOCALE DE L'HABITAT 2026-2031

ÉTAT DES LIEUX

Une **Stratégie Locale de l'Habitat (SLH)** est un document de programmation **sur 6 ans** qui vise à anticiper et répondre aux besoins en logement de l'ensemble de la population, à promouvoir la mixité sociale et territoriale, à renforcer la cohérence entre habitat, mobilité, aménagement et développement durable et à améliorer la qualité du parc résidentiel existant. Inspiré du cadre réglementaire des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des intercommunalités, ce document s'organise en trois volets : **un diagnostic du territoire, des orientations stratégiques et un programme d'actions** à mener pour répondre aux besoins en logements.

Ce document présente les données clés issues du diagnostic de la SLH. Le diagnostic complet est téléchargeable sur le site de la mairie : mairie.ile-yeu.fr.

DÉMOGRAPHIE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



4 877 habitants sur l'île 2021



SOLDE NATUREL NÉGATIF

-201 habitants en 6 ans 2015-2021

l'île enregistre plus de décès que de naissances.



SOLDE MIGRATOIRE POSITIF

+317 habitants en 6 ans 2015-2021

l'île enregistre plus de nouveaux arrivants que de départs.



➤ +106 habitants en 6 ans, soit **+2,2%** 2015-2021

+5 % en Vendée. Le déficit naturel de population locale est largement compensé par l'arrivée de nouveaux habitants. Cette hausse crée des besoins supplémentaires en logements, en services, en soins...



40% de la population a + de 60 ans 2021

32 % en Vendée. Une proportion significative mais inférieure à celle d'autres territoires littoraux : 48% aux Sables d'Olonne, 54 % à Saint-Gilles.



+33% de + de 60 ans en 10 ans 2010-2021

on constate un fort vieillissement de la population. Ce phénomène peut avoir un impact important sur l'évolution des besoins en logement.

INDICE DE VIEILLISSEMENT



204 seniors de + 65 ans pour **100** jeunes de - de 20 ans 2021

112 en Vendée. La population senior est donc plus de deux fois supérieure à la population jeune sur l'île.



2 330 ménages sur l'île 2021



2,0 occupants en moyenne par ménage 2021

2,6 occupants en moyenne en 1990. La taille des ménages est de plus en plus réduite au fil des années.



+250 ménages en 10 ans 2010-2021

Les ménages islais sont plus en plus nombreux. Ce desserrement des ménages augmente fortement la demande en logements sur l'île.



1 332 emplois sur l'île 2021



29% des salariés travaillent dans le secteur public 2021

un taux important (26% en Vendée) dû à l'isolement géographique.



308 entreprises recensées dont les 2/3 relèvent du secteur du commerce, transports et services divers 2021

ce qui montre l'importance du tourisme dans l'économie de l'île.



11,8% de taux annuel de chômage, soit 2,4 points de moins qu'en 2015 (14,1%) 2015-2021

9% en Vendée. Un taux élevé mais marqué par de fortes fluctuations des demandeurs d'emploi dues à la saisonnalité.



81% des recrutements en CDD de moins de 6 mois 2024

des contrats qui peuvent limiter l'accès aux prêts bancaires, aux locations longue durée et aux progressions de carrière.



Un revenu annuel moyen élevé : 34 356 € 2022

29 181 € à Belle-Île, 29 491 € en Vendée.



+34% du revenu global annuel moyen en 10 ans 2012-2022

+24% en Vendée. Cette augmentation peut s'expliquer par une évolution du profil des habitants notamment avec l'arrivée de populations plus aisées, (résidents secondaires, retraités).



41% des revenus disponibles en moyenne sur l'île proviennent des pensions et retraites 2021

28% en Vendée. Ce chiffre confirme le poids important des retraités de l'île et du vieillissement qui s'accroît.



18% des revenus disponibles en moyenne sur l'île proviennent des revenus du patrimoine 2021

10% en Vendée. Ce chiffre traduit l'importance des investissements immobiliers, des locations saisonnières et des revenus liés au patrimoine.



55% des ménages aidés au logement ont un taux d'effort supérieur à 30 % 2021

ce qui témoigne d'une forte tension sur l'accessibilité au logement.

PARC DE LOGEMENTS

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



6217 logements sur l'île 2021



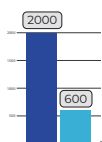
97% des logements sont des maisons 2021

83% en Vendée.



37,4% sont des résidences principales 2021

Soit 2 325 logements. Une proportion nettement inférieure à la moyenne nationale (82%), régionale (83%) et départementale (71%).



Hausse de +175 % des résidences secondaires depuis les années 80' (+ 2000 unités) 1975-1990

+76% en Vendée. Ce ratio souligne le caractère très attractif de l'île pour les vacanciers, un phénomène accentué par l'amélioration de son accessibilité.



+1,89% de résidences secondaires en moyenne par an 2015-2021

+0,69% à Belle-île, +0,62% en Vendée. Cette évolution témoigne d'une forte poussée de la demande pour ce type de logement.



Très peu de logements vacants : 2% du parc 2021

5% en Vendée. La quasi-totalité des logements de l'île sont occupés.



-9,2% de logements vacants en moyenne par an 2015-2021

-8,79% à Belle-île, -0,06% en Vendée. Cette forte baisse peut s'expliquer par la popularité accrue des îles, qui conduit à une utilisation plus intensive des logements disponibles.



81% des logements occupés par leur propriétaire 2021

72% en Vendée, 57,5% en France. La prédominance des propriétaires souligne une certaine stabilité dans la population résidente (mais elle peut masquer des défis, notamment pour les locataires ou les jeunes cherchant à s'installer sur l'île).



22 ans : c'est l'ancienneté moyenne des ménages occupant leur logement 2021

ce qui traduit une stabilité résidentielle importante, particulièrement chez les propriétaires (24,9 ans en moy.) plutôt que les locataires (6,6 ans).

LOGEMENT LOCATIF

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



369 logements occupés par des locataires 2021

soit 16 % des résidences principales (27% en Vendée, 40% en France), ce qui traduit un marché locatif annuel extrêmement restreint.



➤ 258 logements locatifs privés 2021

contre 358 logements en 2010, soit une perte de 100 locatifs privés en 10 ans. Une tendance qui peut s'expliquer par l'arrivée de plateformes qui ont démocratisé la location touristique.



Loyer moyen d'une maison : 15,22€/m² parc privé, 2023
supérieur à La Rochelle, La Baule, Chamonix ou Les Sables-d'Olonne.



+74% sur les loyers des maisons en 5 ans 2018-2023

selon les estimations de l'Agence d'Information sur le Logement (ANIL).



➤ 111 logements locatifs publics sociaux 2021

soit 4,6% du parc de logements, un taux inférieur à la moyenne départementale (6,9%) et très inférieur à la moyenne régionale (12,2%).



54% des ménages fiscaux islois éligibles au logement social 2021

54% en Vendée et dans les Pays de la Loire.



68 demandes de logement social DÉCEMBRE 2024

et seulement 2 logements attribués au cours des 12 derniers mois, traduisant une complète saturation du dispositif.



1^{er} motif de demande de logement social :

logement repris ou mis en vente par son propriétaire dans 26% des cas.



40% des demandeurs en attente depuis + de 2 ans

et 20% ont encore des délais d'attente plus longs, dépassant 3 années.



51 logements communaux DÉCEMBRE 2024

soit 1,6% du parc de logements. Un parc composé de 17 logements loués à l'année, 29 logements saisonniers/temporaires, 4 logements qui nécessitent des gros travaux de rénovation.

MARCHÉ IMMOBILIER

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

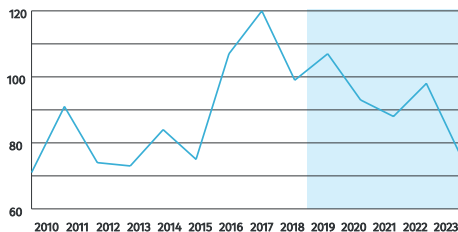
Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le **TYPE DE BIENS ANALYSÉ** S10

(98% des transactions depuis 2019)

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

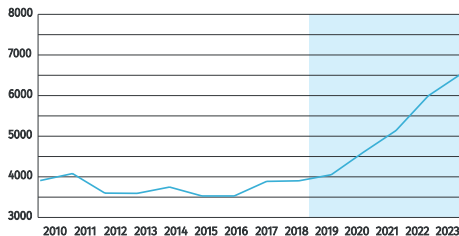
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MUTATIONS



463 ventes 2019-2023

-28% sur 5 ans 2019-2023

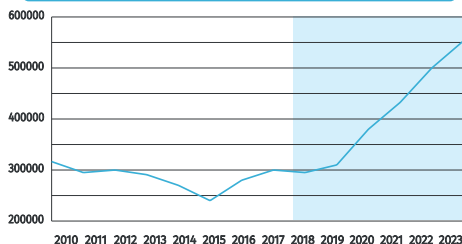
ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU M²



6527 €/m² 2023

+60% sur 5 ans 2019-2023

ÉVOLUTION DU PRIX DE VENTE MÉDIAN



310 000 € 2019

553 000 € 2023

Ces graphiques montrent que le marché immobilier de l'Île d'Yeu se contracte (moins de transactions), mais que les prix ont fortement augmenté. Cette situation, où la demande surpasse l'offre, rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour les habitants de l'île.

CONSTRUCTION NEUVE

42 logements commencés par an en moyenne 2018-2023

avec un écart significatif entre le nombre de logements autorisés et commencés, mettant en lumière l'absence de déclarations de début de chantier, mais également des difficultés dans la mise en oeuvre effective des projets.

82% des nouveaux chantiers sont des maisons individuelles 2018-2023

ce qui révèle une structure urbaine très peu orientée vers la verticalité et la densification.

53% des accédants à la propriété sont originaires de l'île 2013-2023

ce qui montre la forte volonté des habitants de devenir propriétaires sur leur territoire. Par ailleurs, 9% des accédants viennent de Vendée, 16% de l'Île de France et 19% d'autres départements.



770 structures d'hébergement marchand 2024

réparties en 2 campings / lodges, 41 chambres d'hôtes, 5 hôtels, 720 meublés de tourisme répertoriés, 1 port de plaisance.



+89,2% d'offres d'hébergement actives 2015-2024

407 offres actives en 2015, contre 770 en 2024, une croissance qui révèle un fort développement du secteur touristique sur l'île, induit par l'émergence des plateformes de réservation en ligne.



Les meublés de tourisme représentent 68% des lits marchands de l'île 2024

Campings : 19%, port de plaisance : 7%, hôtels : 4%, chambres d'hôtes : 2%.



40% de meublés de tourisme classés 2024

une majorité de l'offre touristique échappe à une évaluation standardisée, ce qui peut limiter la transparence sur la qualité pour les visiteurs.



164 € la nuit en moyenne en meublé de tourisme 2024

L'Île d'Yeu se positionne au dessus de plusieurs destinations touristiques françaises reconnues, telles que La Baule (114 €) ou Arcachon (122 €).



209 € la nuit en moyenne en août 2024

140 € en Vendée. Ces coûts élevés d'hébergement, combinés aux coûts de transport, font de l'île une destination particulièrement coûteuse en été et donc difficile d'accès pour les familles à revenu modéré.



77 nuits / an : c'est la durée moyenne de location des meublés de tourisme 2024

Soit l'équivalent de 11 semaines.



85% de meublés touristiques occupés en août 2024

Leur taux d'occupation descend sous les 50% le reste de l'année, atteignant son minimum (moins de 20%) en hiver.



38% des propriétaires de meublés de tourisme déclarent habiter à l'Île d'Yeu 2024

La majorité des meublés de tourisme appartiennent à des personnes n'habitant pas l'Île d'Yeu.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LOW

FONCIER



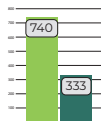
36% des sols déjà artificialisés **2022**

soit 828 hectares artificialisés. 12 % à Belle-Île, 12% en Vendée.



74% des sols artificialisés pour l'usage résidentiel **2022**

61 % à Belle-Île, 49% en Vendée. L'habitat est le secteur le plus consommateur d'espace (consommation moy. : 2 ha par an depuis 2015).



-55% sur la surface moyenne des terrains commercialisés **2011-2021**

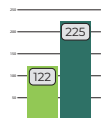
740 m² sur la période 2011-2015 contre 333 m² sur 2016-2020.

OBJECTIF ZAN (Zero Artificialisation Nette) :



Ne pas consommer plus de 15ha entre 2021 et 2031

30 hectares ont été consommés lors de la période de référence **2011-2020**. Le ZAN vise une réduction de la consommation foncière de 50% entre 2021 et 2031, et interdit toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. Cette loi s'applique à l'ensemble du territoire national.



+84% sur les prix des terrains à bâtir **2016-2024**

+ 38 % en Vendée.



225€/m² : prix médian des terrains à bâtir au m² **2024**

marqué par une très forte variation des prix (de 26 €/m² à 547 €/m²)
140 €/m² à Belle-Île, 95 €/m² en Vendée.



79 terrains vendus en moyenne par an **2016-2023**

Tendance à la baisse observée en 2024 (37 ventes), à confirmer.



527 m² consommés/logement sur l'île **2011-2020**

698 m² en Vendée. Les surfaces moyennes consommées par la construction de logements sur l'île d'Yeu ont fortement diminué, passant de 740 m² sur la période 2011-2015 à 333 m² sur 2016-2020.



D'importantes contraintes d'urbanisme liées à la protection du patrimoine naturel et paysager

PLU RISQUES SITES CLASSÉS NATURA 2000 ZNIEFF

MONUMENTS HISTORIQUES ZONES HUMIDES

ZONES NATURELLES ZONES AGRICOLES ...