

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

PREAMBULE5

PRECISIONS METHODOLOGIQUES7

PARTIE 1 – LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE9

1 - La dynamique démographique 11

- a - Une population en augmentation 11
- b - Une hausse de la population majoritairement liée aux nouveaux arrivants 12
- c - Des migrations contrastées 13
- d - Une densité de population élevée mais stable 14

2 - La structure de la population 15

- a - Une population qui vieillit..... 15
- b - Des ménages plus nombreux mais de plus petite taille 18

3 - Les projections démographiques 19

4 - Les effectifs scolarisés 19

Synthèse 21

PARTIE 2 – LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE 23

1 - Le tissu économique local et l’emploi 25

- a - Une économie dominée par l’activité touristique 25
- b - Une diminution des emplois privés..... 26
- c - Un taux d’activité élevé 27

2 - Le chômage..... 28

- a - Un chômage lié à la saisonnalité de l’emploi de l’Ile28
- b – Une saisonnalité des demandeurs d’emploi29
- c - Des emplois de courte durée.....30
- d - Des secteurs qui recrutent fortement liés à la saisonnalité.31

3 - Le niveau de vie des ménages 31

- a - Des revenus élevés mais contrastés31
- b - Un taux de pauvreté à nuancer33

4 - Les aides liées au logement..... 35

- a - Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)35
- b - Les allocations logement (AL).....35
- c – Prêts bancaires et taux d’effort36

5 - Mobilité, déplacements et infrastructures de transport 37

6 - Equipements et services 40

Synthèse 42

PARTIE 3 – LE LOGEMENT 45

1 - La structure du parc de logements..... 47

- a - Une domination des résidences secondaires47
- b - Un manque de petits logements48
- c - L’évolution du parc de logement en faveur de la résidence secondaire48
- d - Le statut d’occupation des résidences principales.....50
- e - Les logements sous occupés (résidences secondaires et logements vacants)52

2 - La dynamique locale de l'immobilier 54
 a - Une dynamique de construction soutenue malgré des
 difficultés de mise en œuvre des projets 54
 b - Le marché de l'immobilier sous tension 55

3 - L'accession à la propriété..... 59
 a - Une accession à la propriété soutenue 59
 b - Des familles bien implantées sur l'île 60
 c - Des dispositifs en faveur de l'accession à la propriété..... 62

4 - Les copropriétés 64

5 - Le logement locatif 65
 a - Un parc locatif privé limité 65
 b - Le logement locatif privé social en concurrence 67
 c - Le locatif social public insuffisant 68
 d - Les caractéristiques du parc social..... 70
 e - La forte demande locative publique..... 71
 f - Projets à venir..... 72

6 - Les logements communaux 72

7 - L'amélioration de l'habitat..... 73
 a - Un parc de logements énergivores..... 74
 b - Focus sur L'OPAH-PTRE de l'île d'Yeu 76
 c - Les dispositifs d'aides à l'amélioration énergétique 76

8 - Les logements pour les jeunes 77

9 - Les logements des travailleurs saisonniers 78

10 - Le logement des personnes âgées ou handicapées 79

11 - Le logement des personnes défavorisées 80

12 - Les hébergements touristiques 81
 a - Des logements touristiques dominés par le meublé
 touristique 81
 b - Une destination premium..... 83

Synthèse 86

PARTIE 4 – LE FONCIER 89

1 - La consommation foncière..... 91

2 - Le marché du foncier 94

3 - Les disponibilités foncières..... 97
 a - Les politiques foncières locales 97
 b - Les contraintes d'urbanisme liées aux risques et aux
 protections patrimoniales et environnementales..... 99

Synthèse 101

PREAMBULE

Le territoire d'étude

Située à une vingtaine de kilomètres au large des côtes vendéennes, l'île d'Yeu constitue un territoire insulaire singulier, à la fois géographiquement isolé et fortement marqué par son identité maritime et patrimoniale. Avec une superficie d'environ 23 km², elle accueille une population permanente d'environ 5 000 habitants, tout en enregistrant une forte affluence saisonnière durant les mois estivaux, multipliant par cinq le nombre de résidents présents sur le territoire. Ce phénomène de forte saisonnalité, combiné à la rareté foncière et aux contraintes de desserte, confère à la question du logement sur l'île des spécificités majeures.



L'économie locale repose essentiellement sur le tourisme et les services de proximité, ainsi que sur la valorisation du patrimoine naturel et culturel. Ce tissu économique, bien que dynamique, est soumis à une forte pression liée à l'insularité, notamment en matière d'accès au logement pour les actifs et les ménages aux revenus modestes.

Une île vendéenne

Contrairement à la majorité des communes de Vendée, l'île d'Yeu présente une particularité administrative notable : elle ne fait partie d'aucun Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Ce statut de commune isolée renforce sa singularité dans le paysage territorial vendéen et national, et implique une prise en charge directe et autonome des compétences locales, notamment en matière d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement.



Alors que la plupart des collectivités bénéficient de l'appui d'une structure intercommunale pour la planification et la mise en œuvre des politiques de l'habitat, l'île d'Yeu assume seule cette responsabilité. Cette autonomie institutionnelle, tout en témoignant d'une volonté locale affirmée, renforce également la nécessité d'une stratégie spécifique, adaptée aux réalités insulaires et aux enjeux propres au territoire.

Un contexte local contraint

Le territoire de l'Île d'Yeu est confronté à une tension croissante sur le marché du logement, exacerbée par une attractivité touristique marquée, une forte présence de résidences secondaires (60 % du parc de logement de l'île), et une rareté du foncier constructible du fait des contraintes géographiques et environnementales.

Face à ces nombreux enjeux, la commune a engagé plusieurs démarches structurantes : l'élaboration et la révision de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** en cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces naturels et agricoles, et la réponse aux besoins en logements accessibles pour les ménages locaux.

En parallèle, la mise en œuvre d'une série d'actions en faveur de l'habitat. Parmi elles, une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** qui vise à améliorer la qualité du parc existant, à soutenir la rénovation des logements anciens et à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite.



Enfin, la **pression foncière importante** sur l'île, liée à la rareté des terrains disponibles, à l'attractivité résidentielle et au positionnement haut de gamme du marché immobilier, rend d'autant plus crucial le déploiement d'une politique de l'habitat ambitieuse, équilibrée et solidaire.

Les enjeux d'un PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de planification stratégique en matière d'habitat. Il a pour vocation de définir, sur une période de 6 ans, une stratégie locale en matière de logement, tenant compte à la fois des besoins de la population et des spécificités du territoire.

Le PLH vise plusieurs objectifs : anticiper et répondre aux besoins en logements de toutes les catégories de population, favoriser la mixité sociale et territoriale, renforcer la cohérence entre l'habitat, les politiques de mobilité, d'aménagement et de développement durable, et améliorer la qualité du parc de logements existant. Il comprend un diagnostic du territoire, des orientations stratégiques et un programme d'actions (production de logements, réhabilitation, dispositifs d'accompagnement social, etc.).

Ce document constitue un outil essentiel de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, en articulation notamment avec les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) lorsqu'ils existent.

Une politique Habitat ambitieuse et structurée

Il convient de rappeler que la commune de l'Île d'Yeu a souhaité structurer sa politique locale de l'habitat en élaborant volontairement un Programme Local de l'Habitat (PLH). Cependant, en raison de son statut de commune isolée, non intégrée à un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), l'approbation de ce document réglementaire lui a été refusée.


Face à cette contrainte, la commune a souhaité la mise en place d'une Stratégie Locale de l'Habitat (SLH), reprenant les principes et la méthodologie du PLH. Cette démarche témoigne de la volonté forte et ambitieuse du territoire d'inscrire sa politique de l'habitat dans une vision cohérente et durable, en réponse aux enjeux spécifiques de son développement.

PRECISIONS METHODOLOGIQUES

Témoignages et enquêtes

Le présent diagnostic a été établi sur la base de données statistiques, mais également à l'appui d'enquêtes et d'entretiens réalisés auprès des acteurs locaux de l'habitat et de la population.

Une **enquête à destination de la population** a permis de recueillir près de 300 réponses qui permettent d'apporter une approche plus concrète de la réalité et des tensions actuelles liées au logement. En parallèle, une **enquête auprès des entreprises de l'île** a permis à 39 professionnels de témoigner sur la problématique locale du logement.

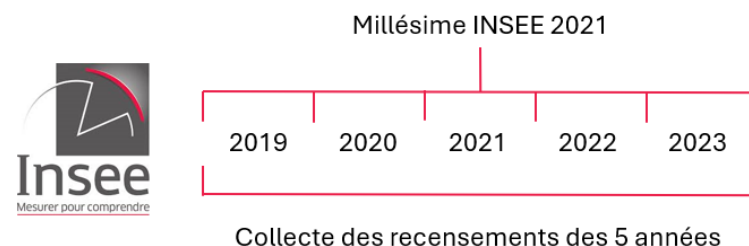


- Exemple d'encadré utilisé dans le document pour la restitution de certains résultats d'enquêtes

Les bases de données de l'INSEE

Le **millésime INSEE** désigne l'année de référence à laquelle se rapportent les données statistiques publiées, notamment celles concernant la **population légale**. Par exemple, la **population légale 2021** n'est pas issue uniquement de données collectées en 2021, mais d'une compilation et d'un traitement de données recueillies sur **plusieurs années : 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023**.

Ce décalage s'explique par la méthode de recensement en continu mise en place par l'INSEE : chaque année, une partie de la population française est enquêtée, et les résultats sont agrégés sur cinq ans pour produire des chiffres plus robustes et représentatifs à l'échelle nationale et locale.



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



Partie 1

Le contexte démographique

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

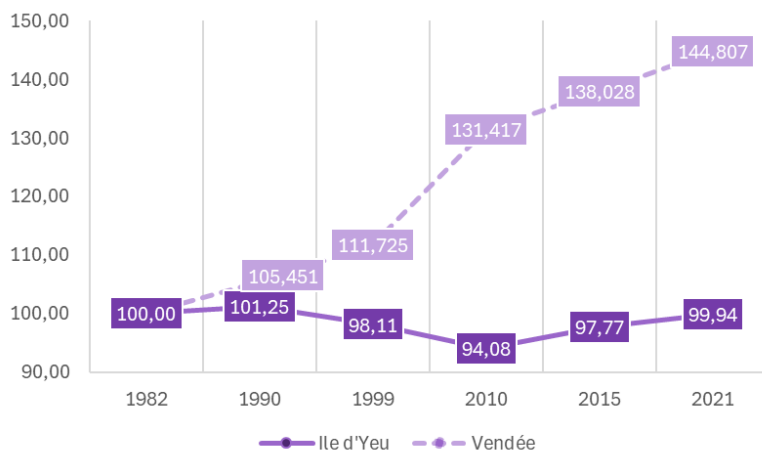
1 La dynamique démographique

a) Une population en augmentation

L'île d'Yeu comptait **4 877 habitants en 2021** selon l'INSEE. Depuis 30 ans, l'île a été marquée par de fortes variations de population, en effet, on comptabilisait 4 941 habitants en 1990 et 4 591 habitants en 2010, soit une baisse de plus de 7% en 20 ans. Aujourd'hui, on se rapproche du nombre d'habitant des années 1990'.

Evolution de la population de l'île d'Yeu depuis 1982 (en base 100)

Source : INSEE



Sur la période récente 2015-2021, pour comparer avec des territoires ayant des caractéristiques similaires, on peut noter que la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer a gagné 3,0% de population tandis que **l'île d'Yeu en a gagné 2,2%**.

Comparativement au département de la Vendée, l'évolution de la population de l'île d'Yeu sur 6 ans est moitié moins forte. Par rapport à l'arrondissement

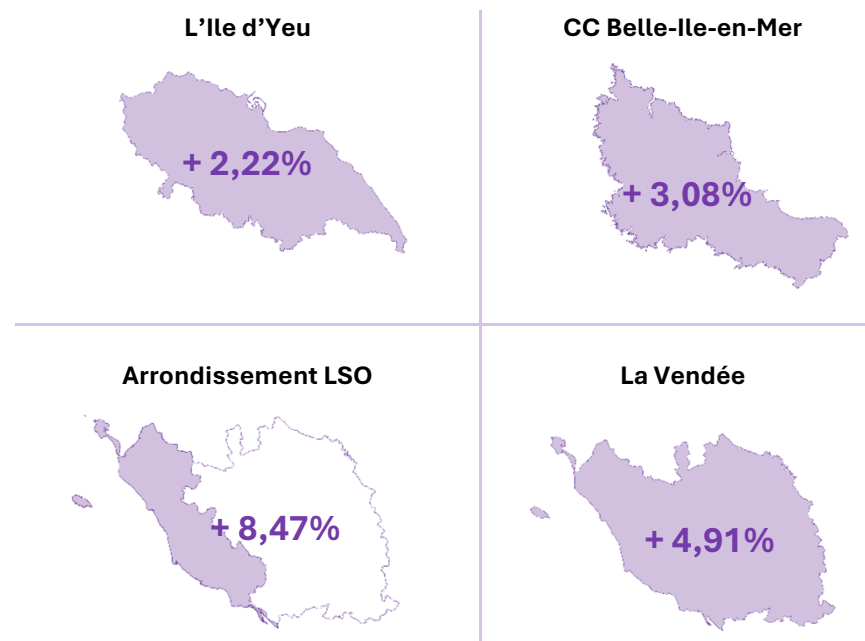
des Sables d'Olonne qui comprend tout le littoral vendéen, c'est environ 6% de différence.

Ces chiffres montrent la forte dynamique que connaissent les territoires littoraux depuis quelques années.

Même si l'île d'Yeu et Belle-Ile-en-Mer ont une augmentation de population plus faible que d'autres territoires voisins sur 6 ans, cette hausse de population représente tout de même de nombreux enjeux pour ces territoires insulaires comme le logement, l'emploi, le coût de la vie... En effet, 2.2% de hausse de population, c'est **106 personnes de plus sur l'île d'Yeu** à loger, à nourrir, à soigner, etc.

Evolution de la population entre 2015 et 2021

Source : INSEE RP 2021



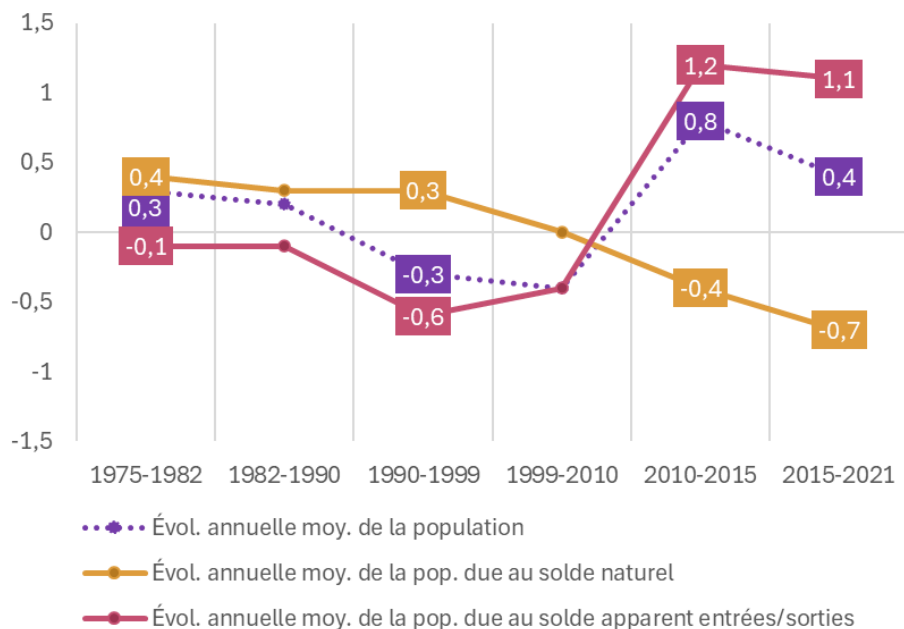
b) Une hausse de la population majoritairement liée aux nouveaux arrivants

Le solde naturel et le solde migratoire ont des variations similaires qui suivent l'évolution générale de la population de l'île. Cependant, on remarque un **solde migratoire de +1,1% en moyenne par an entre 2015 et 2021** et un **solde naturel négatif de -0,7% / an** sur cette même période. En d'autres termes, il y a plus de décès que de naissances et plus de nouveaux arrivants que de départs.

Ces chiffres marquent un certain vieillissement de la population en partie due à l'arrivée de personnes âgées sur la commune de l'île d'Yeu ces dernières années.

Evolution du solde naturel et solde migratoire de l'île d'Yeu

Source : INSEE RP 2021

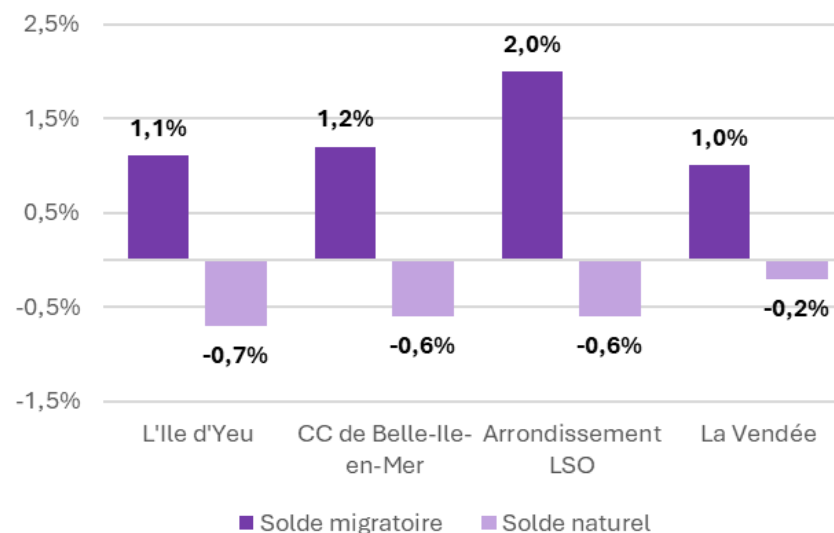


Malgré un solde naturel négatif, le nombre d'habitants continue de croître. Ainsi, le déficit naturel de population locale est largement compensé par l'arrivée de nouveaux habitants.

Un solde migratoire positif et un solde naturel négatif sont caractéristiques des territoires littoraux aujourd'hui.

Solde naturel et solde migratoire entre 2015 et 2021 (en moyenne /an)

Source : INSEE RP 2021



Si l'on regarde les chiffres de l'arrondissement des Sables d'Olonne, cette tendance est encore plus marquée avec un solde migratoire de 2% en moyenne par an entre 2015 et 2021, et un solde naturel négatif de -0,6% / an.

A l'échelle du département de la Vendée, on constate un meilleur équilibre entre le solde migratoire (1%/an) et naturel (-0,2%/an) avec des territoires rétro-littoral dont le solde naturel est parfois positif grâce à des ménages plus jeunes dans des communes où l'accession et la location sont plus accessibles.

Pour la communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer, les soldes migratoires et naturels sont quasi-similaires à ceux de l'île d'Yeu entre 2015 et 2021.

Aujourd'hui, le nombre de décès étant supérieur au nombre de naissances sur l'île d'Yeu, la population positive de l'île dépend essentiellement du solde migratoire positif. Sans ces nouveaux arrivants, l'île perdrait rapidement en attractivité avec une baisse de population et donc une baisse de l'activité insulaire. L'île a besoin de ces nouveaux arrivants pour rester dynamique.

c) Des migrations contrastées

Comme évoqué précédemment, l'augmentation de la population de l'île d'Yeu s'appuie essentiellement sur son solde migratoire. Il est donc intéressant d'observer le profil des nouveaux arrivants ainsi que des partants pour ainsi déterminer une offre de logement adaptée.

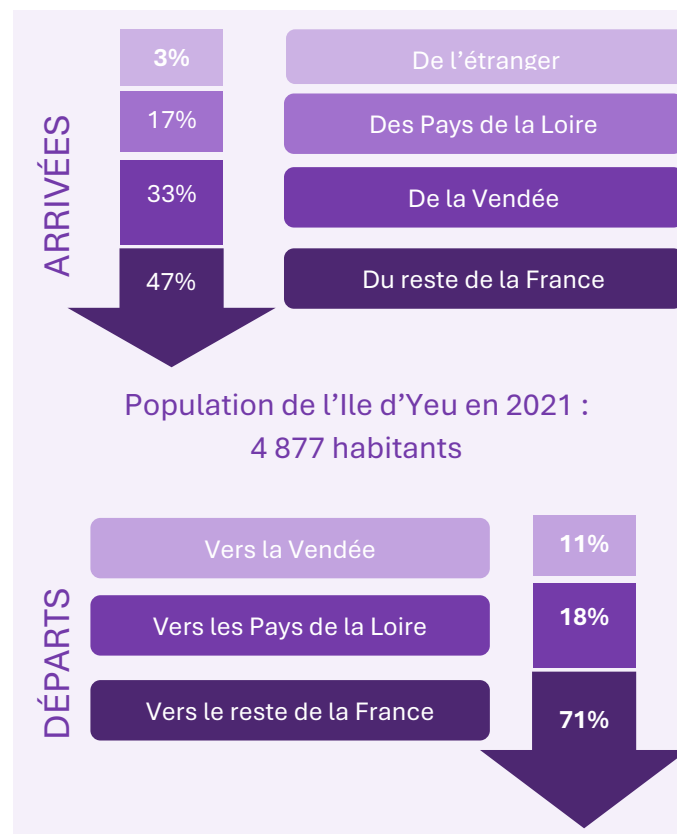
On constate qu'entre 2020 et 2021, **179 personnes sont venues s'installer sur l'île d'Yeu et 133 en sont parties.**

Sur ces 179 personnes, **33% sont issus du département, 17% des Pays de la Loire et 47% du reste de la France.** On compte aussi 3% d'arrivants venant de pays étrangers.

On peut constater un certain contraste entre les personnes arrivant sur l'île, d'un côté, des habitants du reste de la France comme des Parisiens avec des revenus plutôt importants, de l'autre, des locaux vendéens avec des revenus moyens en général. En effet, les conditions d'accès à l'île (notamment lié aux coûts de l'immobilier) et les tensions actuelles liées au logement empêchent actuellement de nombreux profils à venir s'installer sur l'île, privilégiant les personnes ayant des hauts revenus.

Schéma des migrations résidentielles entre 2020 et 2021

Source : INSEE RP 2021

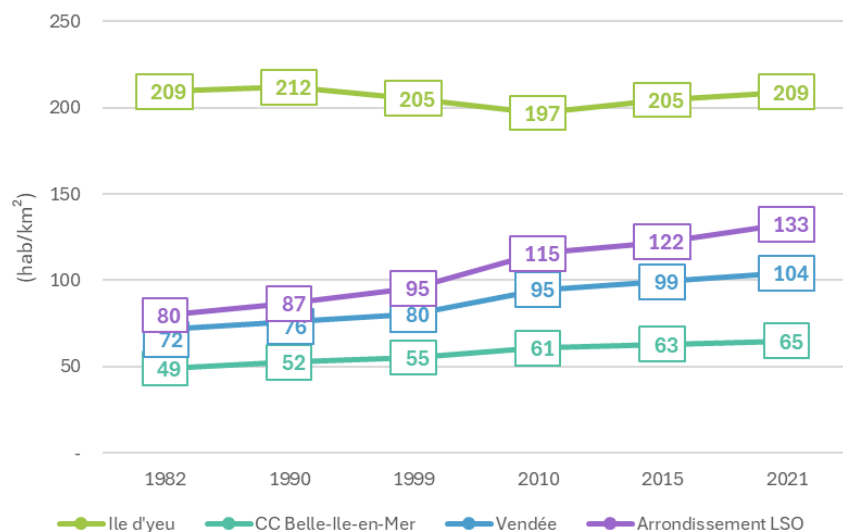


d) Une densité de population élevée mais stable

La densité de population de l'île d'Yeu a toujours été élevée depuis 1982 (autour de **200 hab./km²**). Elle est bien au-dessus de celle de Belle-Ile en mer qui avoisine les 60 hab./km² aujourd'hui. Cela montre l'importance de mettre en place une stratégie locale de l'habitat sur un territoire déjà densément peuplé et limité du fait de son insularité. A noter que la densité de population moyenne en France en 2021 est de 106 hab./km², et de 104 hab./km² en Vendée.

Evolution de la densité de population

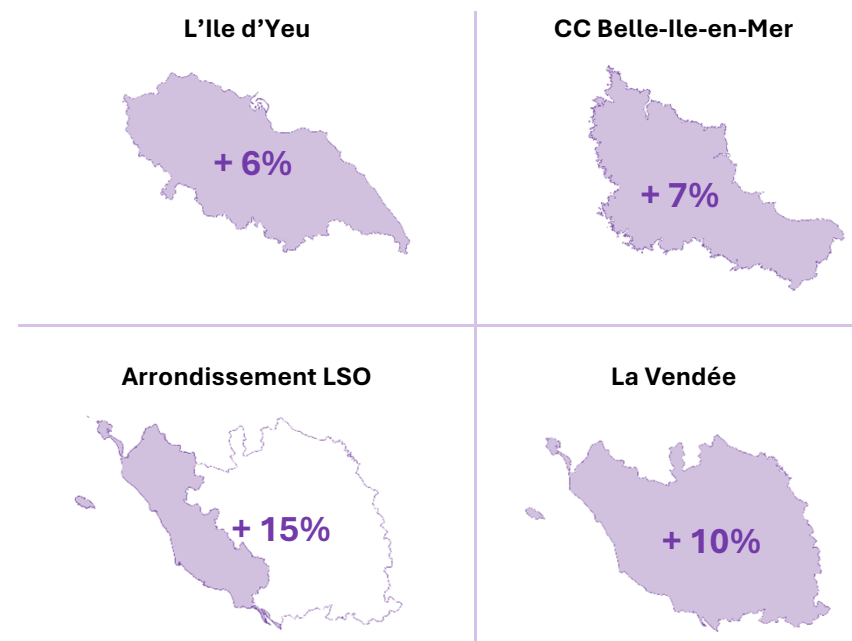
Source : INSEE



Il faut tout de même souligner que la densité de population de l'île d'Yeu est restée plutôt stable depuis quelques années (+6% en 11 ans), tandis que la densité du département de la Vendée et celle de l'arrondissement des Sables d'Olonne, par exemple, ont fortement augmenté (+10% et +15% en 11 ans).

Evolution de la densité de population entre 2010 et 2021

Source : INSEE RP 2021



Cette tendance peut s'expliquer par une attractivité accrue des zones littorales pour les retraités et les familles, grâce à un coût de la vie relativement abordable (comparé aux grandes villes), de bonnes infrastructures, et un cadre de vie agréable.

De plus, le développement économique du littoral vendéen et des zones périurbaines, favorisent l'emploi et attire de plus en plus d'actifs.

Pour l'île d'Yeu, l'insularité constitue un frein pour le développement démographique. En effet, le coût, le temps des déplacements et ses contraintes horaires, ainsi que la limitation des ressources (terre, logement, services) freinent l'arrivée de nouveaux habitants, notamment des nouveaux actifs.



La croissance modérée de la population sur l'Île d'Yeu (+6%) reflète un territoire à la fois contraint par ses caractéristiques insulaires et impacté par une pression immobilière liée au tourisme. En comparaison, la Vendée et l'Arrondissement des Sables d'Olonne, qui bénéficient d'une plus grande accessibilité et de meilleurs débouchés économiques, attirent davantage de nouveaux habitants, favorisant une augmentation plus rapide de leur densité.

Ainsi, la part des plus de 60 ans est par exemple de 48 % sur Les Sables d'Olonne, 54 % sur Saint Gilles Croix de Vie, 44 % sur Biarritz, 52 % sur La Baule ou encore 55 % sur Deauville.

Cette relative « jeunesse » sur l'Île d'Yeu est un atout pour l'île, en contribuant à son dynamisme économique et social.

2 La structure de la population

a) Une population qui vieillit

La structure de la population a connu des évolutions depuis 2010, selon les données de l'INSEE, on constate **un vieillissement de la population important**. En effet, depuis 2010, il y a une augmentation des plus de 45 ans (+10 points) et une diminution des moins de 45 ans (-10 points).

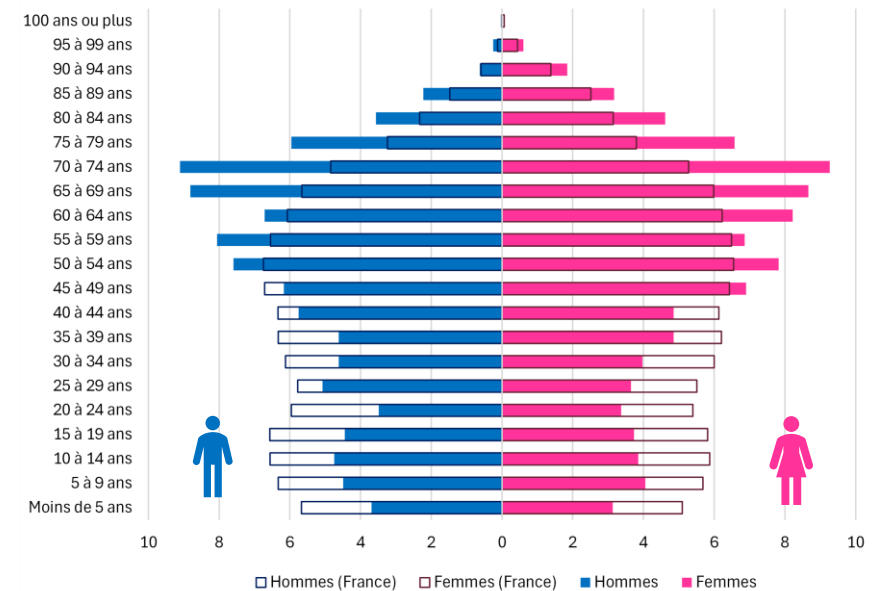
Cette tendance se retrouve au niveau national avec la génération Baby-Boom arrivant à la retraite entraînant un vieillissement de la population, encore plus marqué au niveau de la Vendée et de son littoral. Ainsi, selon les chiffres de l'INSEE, les plus de 60 ans en 2021 représente plus de 40% de la population de l'Île d'Yeu, soit 10 points de plus qu'en 2010 (30%).

Ce vieillissement peut avoir un impact important sur le logement puisque les besoins de cette population évoluent, avec des demandes plutôt axées sur des logements plus petits, adaptés au vieillissement et proches des services. La tendance aujourd'hui est le maintien à domicile des personnes âgées plutôt que de rentrer en structure adaptées (maison de retraite, EHPAD...) qui sont très onéreuses.

En regardant la répartition de la population par âge, on constate évidemment la prédominance de personnes de plus de 60 ans : 40 % en 2021 sur l'Île d'Yeu. Une part toutefois moins importante que sur d'autres territoires littoraux du continent où la part des séniors est bien plus élevée que celle de l'Île d'Yeu.

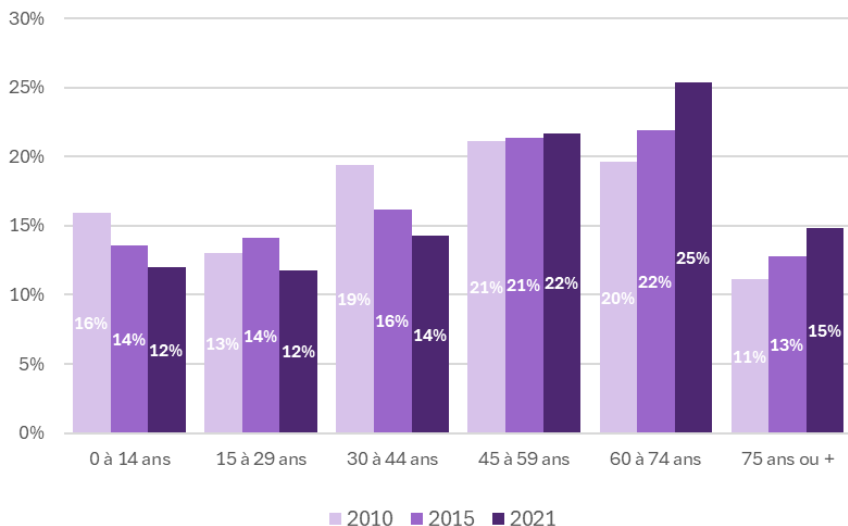
Répartition de la population par âge sur l'Île d'Yeu et profil national en 2021

Source : INSEE



Evolution de la structure de la population depuis 2010

Source : INSEE



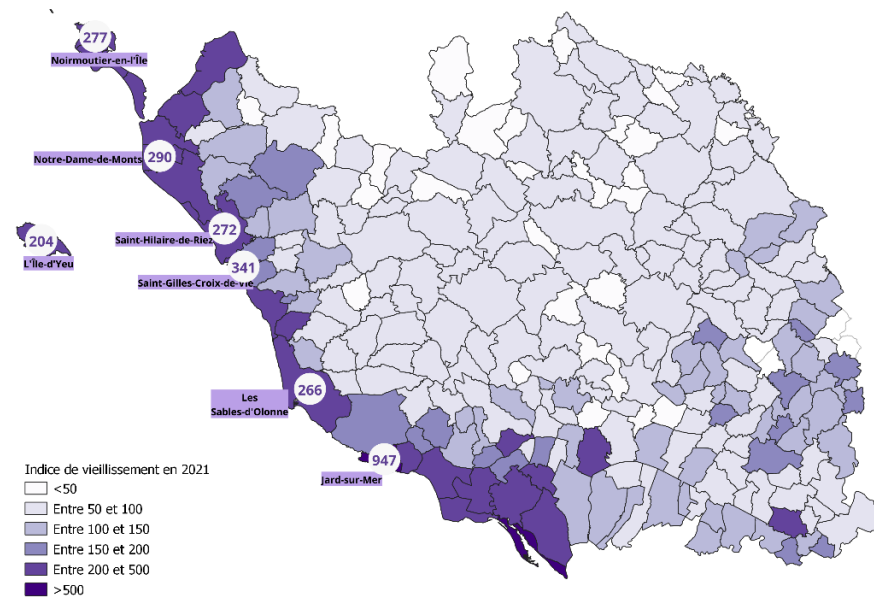
Pour comparer le vieillissement avec d'autres territoires, on étudie l'indice de vieillissement. Il s'agit du rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est en dessous de 100 plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est au-dessus, plus il est favorable aux personnes âgées.

Sur l'île d'Yeu l'indice de vieillissement est de 204 en 2021. Un indice de 204 signifie qu'il y a **204 personnes âgées de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans** sur l'île d'Yeu. La population senior est donc **plus de deux fois supérieure** à la population jeune sur l'île.

Ce chiffre est bien plus élevé que la moyenne nationale (105) ou départementale (112), reflétant donc une dynamique de **vieillissement accrue** sur l'île d'Yeu.

Indice de vieillissement en Vendée en 2021

Source : INSEE



Néanmoins, à l'échelle infra départementale, l'île d'Yeu a un indice de vieillissement inférieur à ceux des grandes communes du littoral vendéen comme les Sables d'Olonne (266), St Gilles Croix de Vie (341) ou encore Noirmoutier en l'île (277). Ces communes présentent ainsi un déséquilibre démographique encore plus marqué entre les populations âgées et jeunes. C'est également le cas sur d'autres îles françaises telles que l'île d'Oléron (254), l'île de Ré (260) ou encore Groix (324).

Ce « relatif équilibre » démographique sur l'île d'Yeu par rapport au reste du littoral vendéen peut notamment s'expliquer par les **problématiques d'accessibilité liées à l'insularité pour les personnes d'un certain âge** sur l'île d'Yeu. En effet, l'accès restreint à l'île peut limiter l'installation des retraités par rapport à des communes littorales plus accessibles. Ces

dernières attirent une part importante de résidents retraités grâce à leur caractère plus urbain, aux infrastructures adaptées (santé, logement senior) et leur accessibilité. Avec l'âge, certains habitants de l'île choisissent de s'installer sur le continent pour se rapprocher des équipements et services, notamment de santé.

Un indice de vieillissement de 204 en 2021 peut souligner une situation démographique préoccupante pour l'avenir de l'île d'Yeu. Sans politiques attractives pour retenir ou attirer des jeunes actifs et des familles, le déséquilibre pourrait continuer à se creuser, impactant la vitalité économique et sociale de l'île.



b) Des ménages plus nombreux mais de plus petite taille

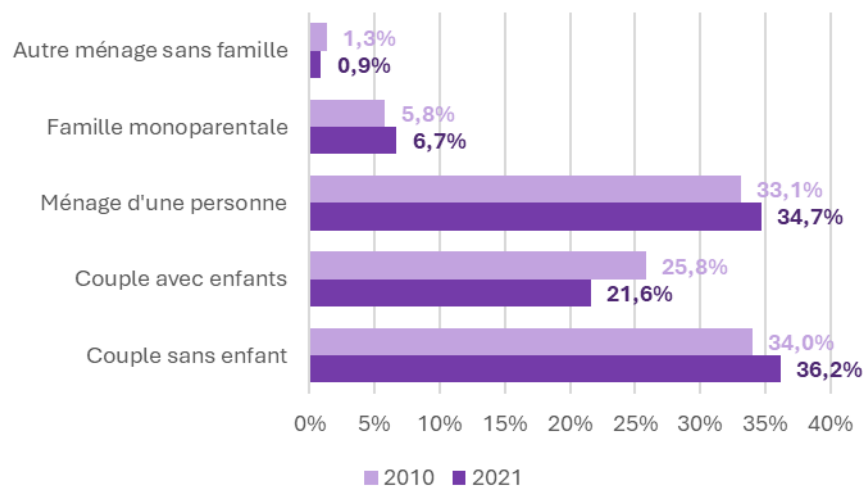
D’après l’INSEE, la taille des ménages est de plus en plus réduite au fil des années sur la commune de l’Ile d’Yeu. En effet, la commune est passée d’une moyenne de 2,6 occupants par ménage en 1990 à une **moyenne de 2,0 occupants en 2021**.

Sur la période 2010-2021, la part des familles monoparentales, des ménages d’une personne et des couples sans enfants ont augmenté respectivement de +0,9%, +1,6% et +2,2%. Dans le même temps, la part les couples avec enfant(s) a quant à elle reculé de -4,2%.

De ce fait, les ménages islais sont de plus en plus petits, mais également de plus en plus nombreux. **Le nombre de ménages est passé de 2 080 en 2010 à 2 330 en 2021**, soit une **hausse de +12%**. Une croissance deux fois plus rapide que la population totale sur la même période (+6% sur 2010-2021).

Répartition des ménages selon les modes de cohabitation entre 2010 et 2021

Source : INSEE



Ce **desserrement des ménages** augmente fortement la demande en logements sur l’Ile, ce qui nécessite la création de nouveaux logements pour répondre aux besoins d’une population pourtant équivalente.

Si l’on prend seulement cette hausse des ménages en 10 ans (+250), cela voudrait dire qu’il faut 250 logements supplémentaires pour combler cette hausse des ménages.

Cette forte demande peut contribuer à une montée des prix de l’immobilier et des loyers, rendant difficile l’accès à la propriété pour certains résidents locaux.

Au vu des coûts de l’immobilier sur l’Ile d’Yeu, certains couples séparés/divorcés sont contraints de continuer à vivre dans le même logement par faute de logement disponibles. La vente d’une maison ne suffit pas pour ensuite acheter 2 plus petites maisons sur l’Ile d’Yeu. Ces problèmes de plus en plus communs sur l’Ile d’Yeu peuvent entraîner de sérieuses tensions au sein des familles.

L’évolution du nombre de ménages sur l’Île d’Yeu reflète à la fois des dynamiques démographiques (vieillesse, attractivité) et des transformations sociétales. Cette augmentation est un défi lié au logement et à l’aménagement du territoire pour préserver l’équilibre socio-économique de l’île.

3 Les projections démographiques

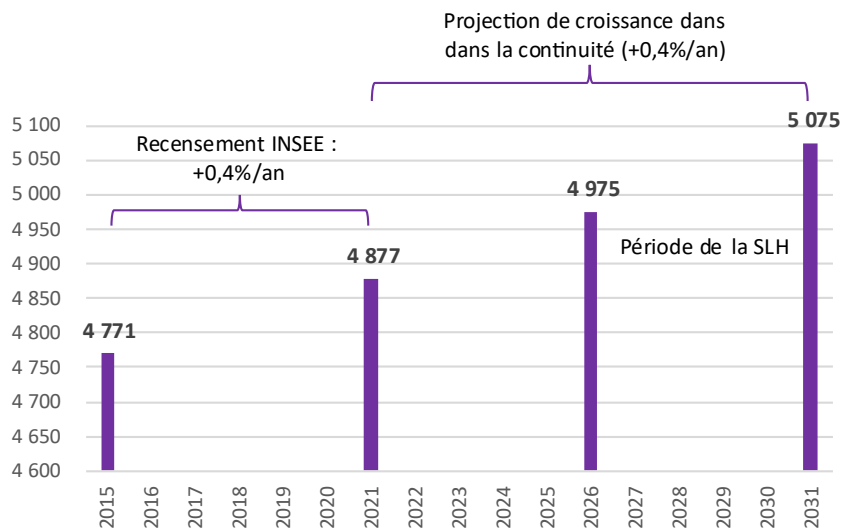
En se basant sur une évolution annuelle de +0,4 % selon les dernières tendances. Nous pouvons proposer une estimation de projections démographiques sur l'Île d'Yeu.

Ce taux modéré suggère une croissance stable sans variation majeure, ce qui peut indiquer des conditions économiques et démographiques constantes.

Selon les dernières statistiques de l'INSEE publiées au 1^{er} janvier 2025, l'Île d'Yeu comptait 4 877 habitants en 2021. Ainsi, on peut estimer la population en 2026 à 4975 habitants et à 5076 habitants en 2031, au terme des six ans de la présente Stratégie Locale de l'Habitat.

Projection de la population

Source : Projection Hateis Habitat



La projection de la population de l'Île d'Yeu prévoit une croissance modérée mais constante jusqu'en 2040. Cette dynamique démographique entraîne plusieurs enjeux stratégiques pour le territoire insulaire, qui devra s'adapter afin de garantir un développement harmonieux et durable.

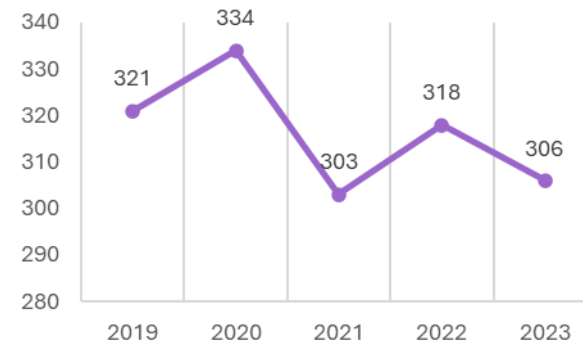
4 Les effectifs scolarisés

L'évolution des effectifs scolarisés en premier degré est un indicateur intéressant car il reflète la vitalité démographique d'un territoire.

La commune de l'Île d'Yeu recense deux écoles primaires aujourd'hui, une école privée (Ecole Notre Dame du Port) et une école publique (Ecole du Ponant).

Evolution des effectifs scolarisés du premier degré entre 2019 et 2023

Source : DEPP –Ministère de l'Éducation Nationale



L'évolution des effectifs scolarisés dans le premier degré à l'Île d'Yeu montre une stabilité globale depuis quelques années, avec de légères variations dues à des facteurs démographiques et migratoires. En 2021, la commune comptait environ 4 870 habitants, avec une part significative de la population liée aux besoins éducatifs locaux. Les effectifs peuvent fluctuer légèrement selon les années en fonction des dynamiques de population et de la natalité. On peut

noter une prédominance de l'école publique concernant les effectifs scolarisés (218 en 2023) par rapport au privé (88 en 2023).

On peut constater une légère baisse des effectifs depuis 2020 avec 28 élèves en moins.

On peut interpréter cette légère baisse par plusieurs facteurs :

- La baisse de la natalité et donc du nombre d'enfants en âge d'être scolarisés ;
- La difficulté à attirer de nouveaux ménages avec enfants, du fait de l'insularité, de la difficulté d'accès au logement, ou encore du coût de la vie sur l'île d'Yeu ;
- Le départ de familles avec enfants de l'île vers le continent, pour des raisons professionnelles, financières ou autres.

L'indice de jeunesse (le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) de la commune de l'île d'Yeu (40% en 2021) est bien inférieur à la moyenne du département de la Vendée (70% en 2021).

A noter que l'indice de jeunesse de la CC de Belle-Ile-en-Mer est légèrement plus élevé (47%) que l'île d'Yeu en 2021, ce qui signifie que la population est légèrement plus jeune sur Belle-Ile-en-Mer.



Le contexte démographique

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Une population à l'année qui se maintient

- Une **croissance démographique faible mais positive** : +0,4 / an entre 2015 et 2021
- Un solde naturel compensé par l'**arrivée de nouveaux habitants**
- 4 877 habitants en 2021



- > Assurer le maintien de la population permanente
- > Permettre l'accueil des nouveaux arrivants
- > Augmenter l'offre de logements à l'année

Un desserrement des ménages marqué

- **Un nombre de ménages qui croît 2 fois plus vite que la population**
- Des ménages de plus en plus petits : 2,0 personnes par ménages en moyenne (hausse des personnes seules, couples sans enfants, familles monoparentales)



- > Développer et diversifier l'offre de logements (taille, typologie)

Une population qui vieillit, mais des jeunes bien présents

- **Les plus de 60 ans représentent 40% de la population** totale (32% en Vendée) ,et sont en nette progression depuis 10 ans
- Un indice de jeunesse plus haut que sur le reste du littoral vendéen
- 782 habitants de moins de 20 ans contre 1 960 de plus de 60 ans



- > Proposer une offre de logements et/ou d'hébergements adaptés à l'âge
- > Faciliter le maintien et l'installation des jeunes ménages et des familles avec enfants

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



Partie 2

Le contexte socio-économique

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

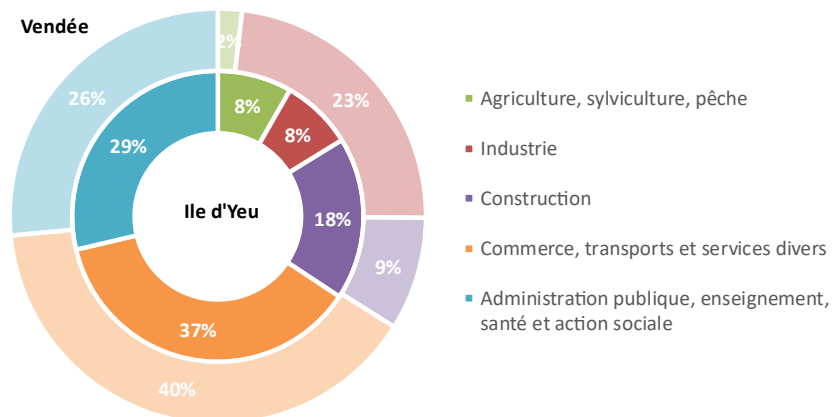
1 Le tissu économique local et l'emploi

a) Une économie dominée par l'activité touristique

La commune de l'Île d'Yeu représente 0,5% des effectifs salariés du département (pour 1,9% de la population vendéenne), soit 1332 emplois en 2021 (salariés du secteur marchand non agricole).

Parts des postes salariés par secteurs d'activité en 2021

Source : Insee, Flores 2021



Il est intéressant de regarder la répartition des emplois salariés de l'Île d'Yeu pour se faire une idée du tissu économique local, notamment sur un territoire bénéficiant majoritairement d'une activité touristique saisonnière.

En effet, en première position, c'est le secteur du **commerce, transports et services divers (37%)**, cela montre l'importance du tourisme dans l'économie de l'île. En tant que destination touristique prisée, l'Île d'Yeu dépend fortement des commerces locaux (restaurants, boutiques), des services d'hébergement, et des activités de transport, notamment pour relier l'île au continent. Les services divers incluent également des petites

entreprises indépendantes répondant aux besoins locaux (artisans, réparateurs...) ainsi que les activités liées aux loisirs touristiques, comme la location de vélos ou d'embarcations par exemple.

En seconde position, on retrouve le secteur de **l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (29%)**. Cette part importante (26% en Vendée) s'explique par la nécessité d'assurer des services publics essentiels à une population insulaire. En raison de l'isolement géographique, l'administration, les écoles, les services de santé, et les aides sociales doivent être bien représentés pour répondre aux besoins des habitants. Cela évite à la population de se rendre sur le continent.

Le secteur de la **construction (18%)** joue un rôle important sur l'île avec des besoins en rénovation, de constructions neuves, des besoins de maintenance pour les résidences secondaire ou même des infrastructures touristiques. Même s'il y a des contraintes spécifiques liées à l'insularité (accès aux matériaux, coûts des matériaux, respect des paysages).

Concernant le secteur **agricole (8%)**, la pêche est une activité traditionnelle et essentielle à l'économie de l'Île d'Yeu, même si elle représente une faible part de l'emploi total. Les produits de la mer sont notamment prisés dans les restaurants touristiques ou pour la vie locale (marché...). L'agriculture et la sylviculture sont quant à elles limitées, notamment à cause de la petite taille de l'île et de sa surface limitée.

Enfin, le secteur de **l'industrie (8%)** est peu développé, ce qui est cohérent avec le caractère insulaire et l'orientation de l'économie locale vers le tertiaire.

Cette structure économique est caractéristique des îles, qui vivent à la fois d'une population locale active et d'une activité touristique saisonnière. Cette activité touristique entraîne des problématiques de logement pour des saisonniers souhaitant se loger sur l'île une partie de l'année seulement.

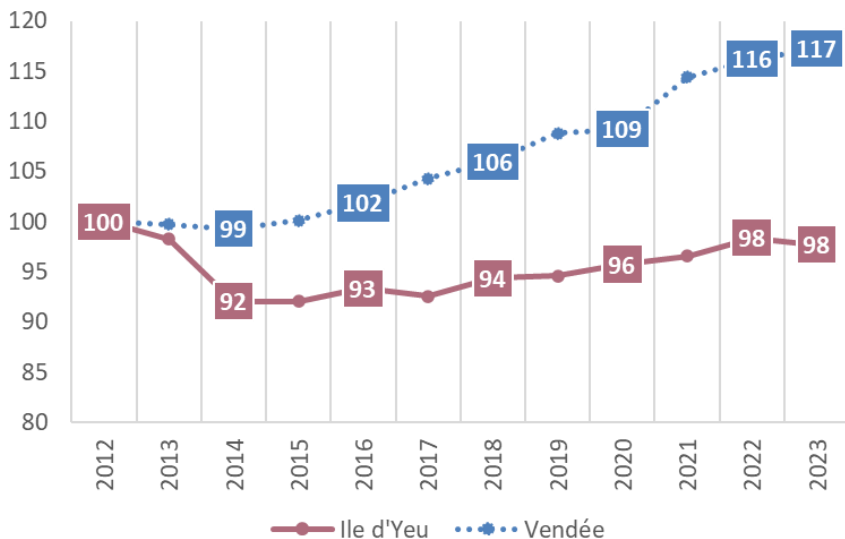
La commune de l'Île d'Yeu recense en effet 308 entreprises dont près des 2/3 relevant du secteur du commerce, transports et services divers (204 entreprises). De plus, on constate que sur l'Île, il y a beaucoup de petites entreprises (69% ont moins de 10 salariés), et d'entrepreneurs individuels (21%).

b) Une diminution des emplois privés

Sur la période 2012-2023, le nombre d'emplois salariés privés sur l'Île d'Yeu a légèrement diminué, pour atteindre 852 emplois en 2023.

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2012 et 2023 (en base 100)

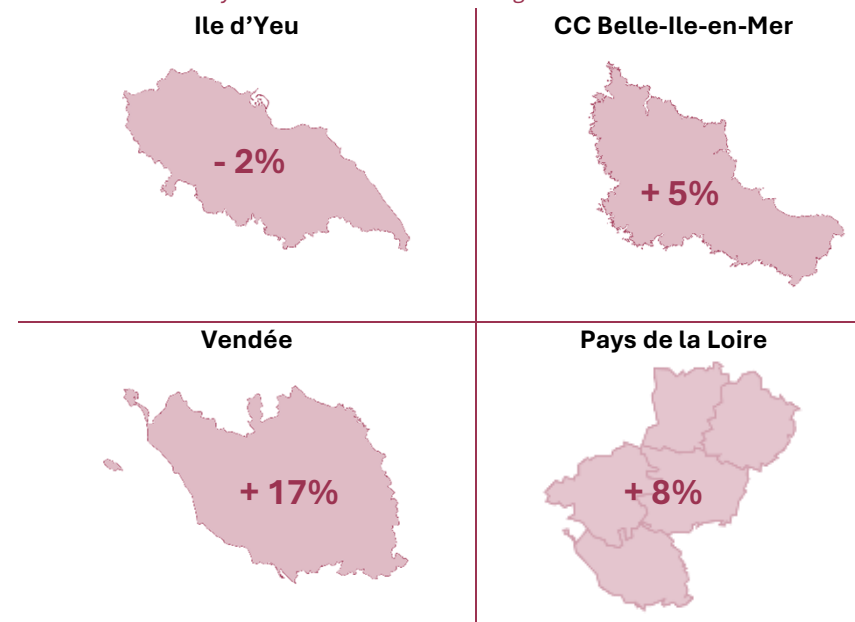
Source : Urssaf Pays de la Loire



Depuis 2012, le nombre d'emplois salariés a diminué atteignant son point le plus bas en 2014 avec environ 800 salariés. Depuis 2014, l'emploi reste globalement stable, oscillant autour de 800 salariés jusqu'à atteindre 858 emplois salariés en 2022.

Evolution de l'emploi salarié privé entre 2012 et 2023

Source : Urssaf Pays de la Loire et Urssaf Bretagne



Pour comparer avec d'autres territoires, on s'aperçoit que la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer connaît une hausse de l'emploi salarié privé depuis 2010 de 5%. Le département de la Vendée connaît quant à elle une hausse de 35% en 13 ans. En effet, les problématiques ne sont pas les mêmes sur le département que sur l'Île, la population y est plus jeune, il y a plus d'actifs et l'offre d'emploi est bien plus diversifiée. Les enjeux liés au logement sont tout de même présents sur le Département, mais ne constituent pas une problématique aussi importante que sur l'Île.

c) Un taux d'activité élevé

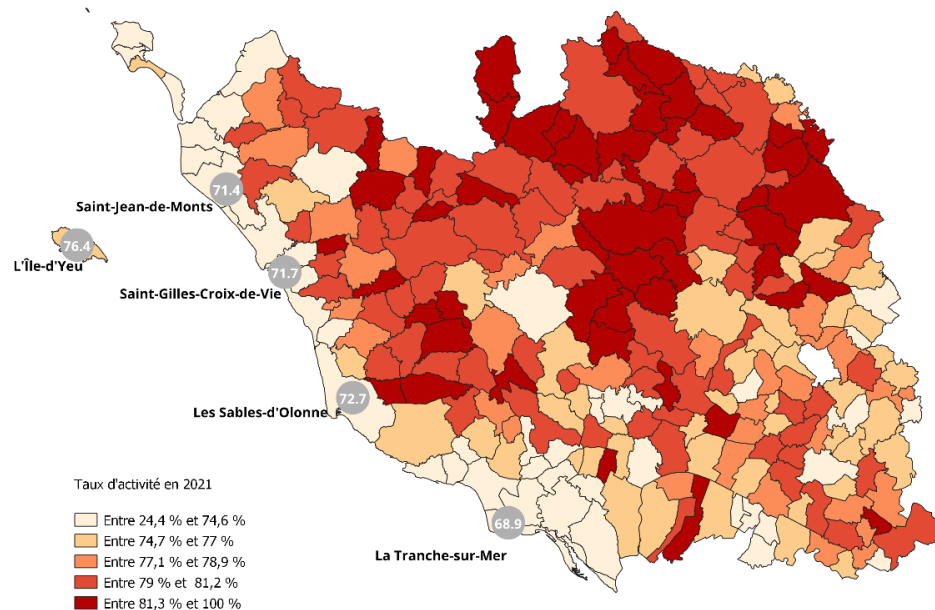
La commune de l'Île d'Yeu comptait 2061 actifs en 2021, soit 76,4 % de taux d'activité. Le taux d'activité inclut les personnes actives occupées (celles qui travaillent) et les chômeurs (celles qui recherchent activement un emploi). Il est calculé par rapport à la population en âge de travailler, définie ici comme les personnes âgées de 15 à 64 ans.

Le taux d'activité de l'Île est légèrement moins important que sur le reste de la Vendée (77,1%), mais est en revanche plus élevé que sur les autres communes du littoral vendéen (71,7% sur Saint Gilles Croix de Vie, 72,7% sur Les Sables d'Olonne, ou encore 73,5% sur Noirmoutier en l'Île).

Cette tendance peut notamment s'expliquer par une représentativité moins importante des jeunes retraités sur l'Île que sur le reste du littoral. Les personnes retraitées représentent ainsi 11,6 % de la population active islaïse (âgée de 15 à 64 ans), contre 12,0% sur Les Sables d'Olonne, 13,2% sur Noirmoutier en l'Île ou 15,0% sur Saint Gilles Croix de Vie). Ce chiffre reste néanmoins plus important que sur le reste de la Vendée (9,3%). A noter toutefois le recul de cette catégorie d'inactifs sur la dernière décennie sur l'Île d'Yeu (-3 points entre 2010 et 2021), au profit des actifs ayant un emploi et des étudiants.

Taux d'activité en 2021

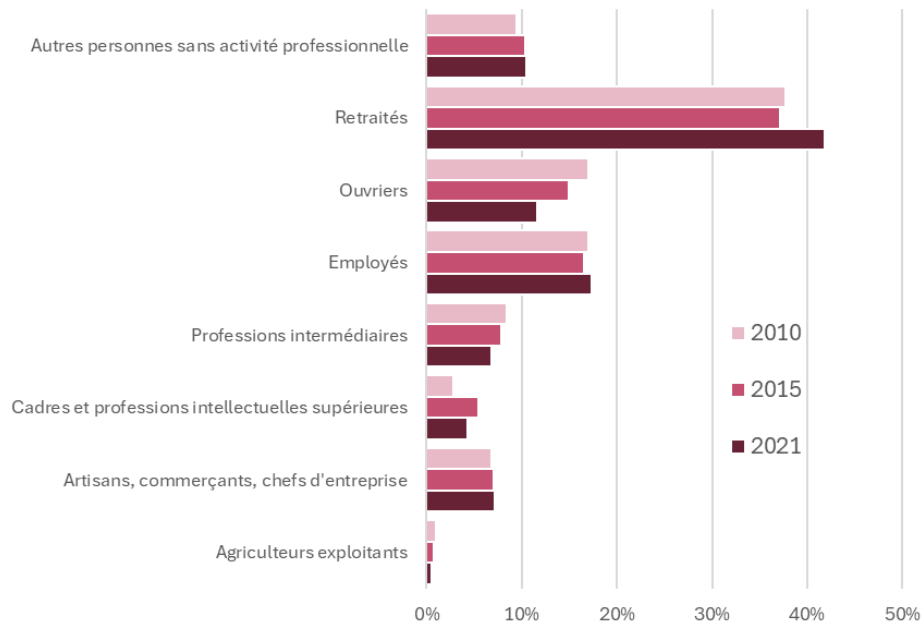
Source : INSEE, RP 2021



Selon les données de l'INSEE sur l'évolution des catégories socio-professionnelles entre 2010 et 2021, on remarque une forte baisse des ouvriers (-32%), des agriculteurs (-50%) et des professions intermédiaires (-19%). Ces différentes baisses ont laissé place à une hausse du nombre de cadres (+54%), des artisans/commerçants (+6%), des retraités tous âges confondus (+19%), ainsi que les autres personnes sans activités professionnelles (+12%).

Evolution des catégories socio-professionnelles (population de plus de 15 ans)

Source : INSEE 2021



Selon les entretiens avec les différents acteurs du territoire, on constate que de plus en plus de professionnels de grandes métropoles sont venus s'installer sur l'île. Ces personnes exercent toujours leur travail mais parfois à distance, notamment avec le développement du télétravail depuis le COVID. Ces nouveaux actifs recherchent le cadre de vie idyllique de l'île.

2 Le chômage

a) Un chômage lié à la saisonnalité de l'emploi de l'île

Les données disponibles reposent sur 2021, soit la période post-covid. En 2021, la commune de l'île d'Yeu a un taux de chômage de 11,8%, c'est 2,4 points de moins qu'en 2015. La commune de l'île d'Yeu connaît une baisse importante du chômage, même si ce taux reste plus élevé que la moyenne départementale (9%).

Ce taux de chômage sur la commune reste élevé par rapport aux taux de chômage national (7,4%). Cela s'explique par une économie de l'île qui repose majoritairement sur des activités touristiques (commerce, restauration, hébergement...). Ces secteurs offrent surtout des emplois saisonniers, ce qui induit une proportion plus élevée de chômeurs en dehors des périodes touristiques.

Evolution du taux de chômage des actifs de l'île d'Yeu (population de plus de 15 ans)

Source : Insee, RP 2009-2014-2020

	2010	2015	2021
Hommes	10,1%	10,7%	9,7%
Femmes	18,7%	18,1%	14,1%
Moins de 25 ans	24,9%	28,4%	21,6%
Plus de 55 ans	17,2%	14,7%	14,8%
Ensemble	14,1%	14,2%	11,8%

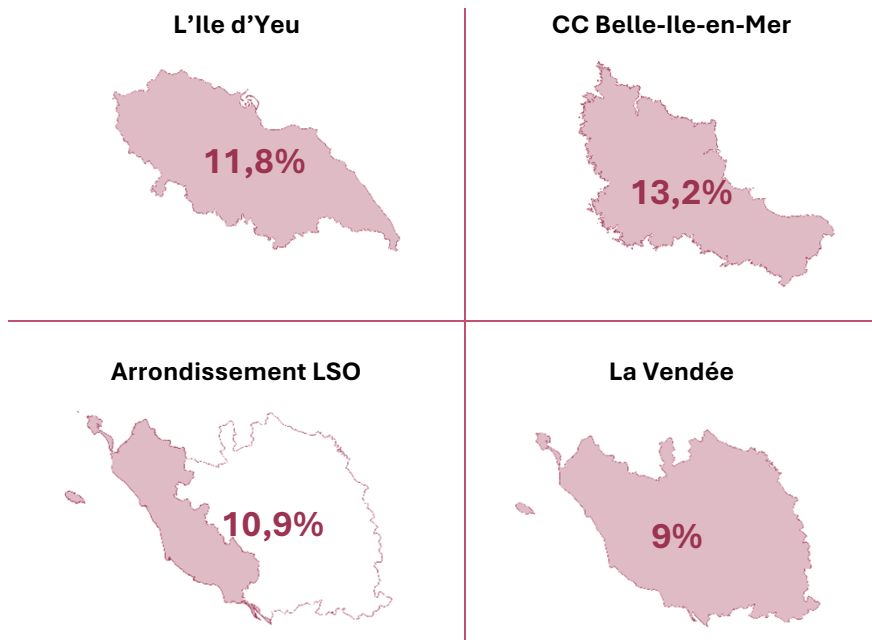
L'isolement géographique de l'île d'Yeu peut souffrir d'un nombre limité d'emplois diversifiés. Les habitants qualifiés peuvent être contraints de chercher des opportunités sur le continent.

Un taux de chômage élevé peut entraîner une augmentation des besoins en prestations et aides sociales. De plus, les jeunes qui ont généralement un taux de chômage plus fort (21,6% chez les moins de 25 ans) peuvent être amenés à quitter l'île pour chercher de meilleures opportunités, ce qui peut aggraver le vieillissement de la population.

Même si le taux de 11,8 % est élevé par rapport au niveau national, il doit être interprété en lien avec les spécificités géographiques, économiques et culturelles de l'île.

Taux de chômage en 2021

Source : INSEE RP 2021



Pour comparer avec des territoires similaires, le taux de chômage de l'île d'Yeu est bien placé lorsque l'on voit celui de Belle-Ile-en-Mer atteindre les 13,2%. De plus, l'île d'Yeu se rapproche de ce que connaît l'Arrondissement des Sables d'Olonne qui comprend tout le littoral vendéen (10,9%).

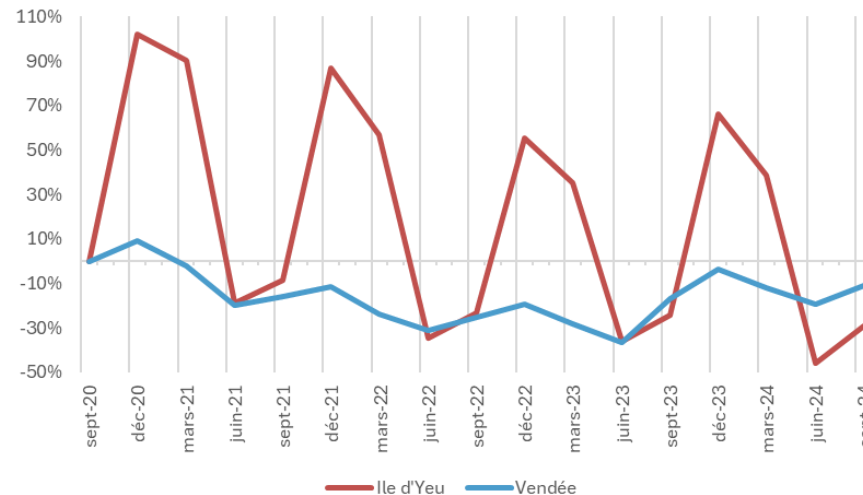
b) Une saisonnalité des demandeurs d'emplois

Ce taux de chômage est toutefois à relativiser, car le nombre de demandeur en catégorie A sur l'île d'Yeu fluctue tout au long d'une année civile. Un demandeur d'emploi en catégorie A correspond à une personne inscrite à France Travail qui est sans emploi et qui est tenue d'accomplir des actes positifs de recherche d'emploi.

Selon le taux de chômage de l'île de 11,8 %, une proportion importante de cette population pourrait correspondre à des demandeurs en catégorie A, particulièrement dans des périodes de faible activité économique (hors saison touristique). Cette tendance est démontrée sur le graphique suivant où l'on voit une forte saisonnalité des demandeurs d'emploi.

Evolution (en base 100) des demandeurs d'emploi en CAT A sur l'île d'Yeu (par trimestre)

Source : France Travail Pays de la Loire



En effet, il y a une hausse des demandeurs sur le 1er et 4^{ème} trimestre de chaque année et une baisse pendant la saison estivale lors des 2^e et 3^e trimestres.

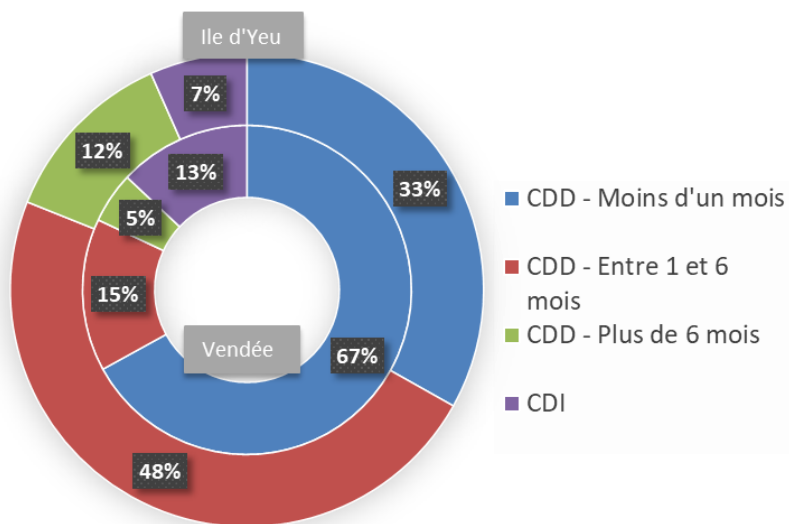
De plus, on constate depuis 2020 une baisse globale des demandeurs d'emploi de catégorie A sur l'île. Si on prend le mois de décembre 2020 par rapport à décembre 2023, on note une baisse de 25% des demandeurs.

a) Des emplois de courte durée

Sur les 12 derniers mois (données septembre 2024), 1895 recrutements ont eu lieu sur la commune de l'île d'Yeu. Sur ces recrutements, seulement 7% se sont fait en CDI, 48 % en CDD de 1 à 6 mois, 33% en CDD de moins d'1 mois et 12% en CDD de plus de 6 mois (Source : FRANCE TRAVAIL).

Répartition par type de contrat sur les 12 derniers mois

Source : France Travail Pays de la Loire – septembre 2024



La part des contrats en CDD de courte durée (entre 0 et 6 mois), qui représente 81% des recrutements, met en évidence une forte précarité sur le marché de l'emploi. Les CDD de 0 à 6 mois sont majoritairement liés à des besoins ponctuels (remplacements, surcroît d'activité, ou saisonnalité). Ces contrats ne garantissent pas de stabilité financière pour les travailleurs.

Les contrats courts peuvent limiter l'accès à des droits sociaux comme les prêts bancaires, ou une progression de carrière par exemple. En effet, dans un contexte actuel de marché de l'immobilier tendu et des taux élevés, il est très difficile pour les travailleurs saisonniers de l'île d'accéder au logement que ce soit par l'acquisition ou la location à cause des revenus liés à la saisonnalité.

Avec des CDD courts (0 à 6 mois), les salariés ne peuvent souvent pas s'engager dans des locations de longue durée. Ils sont alors contraints de trouver des solutions temporaires, parfois coûteuses ou inadaptées, comme des logements partagés ou des hébergements de faible qualité voir insalubres.

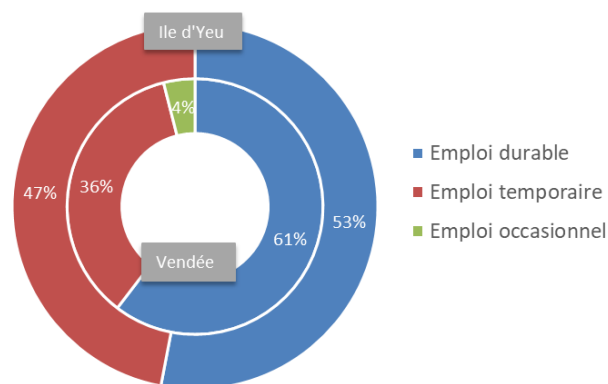
Les CDD courts (81% des recrutements), un taux de chômage élevé (11,8%) et les problèmes de logement créent un cercle vicieux sur l'île d'Yeu : les travailleurs, surtout dans les secteurs saisonniers, peinent à se loger et à stabiliser leur situation professionnelle, ce qui peut freiner le développement économique local.

Sur le département, ces problématiques posent proportionnellement moins de problèmes sur les secteurs littoraux, puisque les salariés ou les saisonniers parviennent à se loger sur le territoire rétro-littoral à des coûts plus abordables. Ce qui n'est pas le cas de l'île d'Yeu qui, du fait de son insularité, contraint les saisonniers à se loger sur la commune.

Bien que près de la moitié (47%) des offres d'emploi correspondent à des contrats temporaires d'une durée inférieure à 6 mois en 2024, France Travail enregistre néanmoins une légère hausse des offres d'emploi durable (CDI ou CDD de plus de 6 mois) sur le secteur (+29% en 12 mois). Cette hausse est révélatrice d'une évolution positive du marché de l'emploi. Une hausse de 29% des emplois durables en un an est un signal encourageant pour le développement de l'Île d'Yeu.

Répartition par type de contrat sur les 12 derniers mois

Source : France Travail Pays de la Loire – septembre 2024



Cependant, pour que cette dynamique entraîne une amélioration durable des conditions de vie et de l'économie locale, il sera nécessaire de résoudre les problématiques structurelles comme celle du logement par exemple. En effet, l'accès au logement reste un frein majeur, même avec des emplois de plus en plus stables, la rareté des logements peut limiter l'installation de nouveaux salariés.

b) Des secteurs qui recrutent fortement liés à la saisonnalité

Les 5 secteurs qui ont recruté le plus entre septembre 2023 et septembre 2024 sur l'Île d'Yeu sont :

- 1- La restauration traditionnelle avec 233 emplois
- 2- L'administration publique générale avec 155 emplois
- 3- Les débits de boissons avec 151 emplois
- 4- Hébergement médicalisé pour personnes âgées avec 142 emplois
- 5- Arts du spectacle vivant avec 132 emplois

Ces données (de l'URSSAF caisse nationale, CCMSA) montrent bien la prédominance des secteurs touristiques.

Cependant, il ne faut pas oublier la part importante de l'hébergement médicalisé pour personnes âgées ainsi que l'administration publique générale. Cette part est étroitement liée aux enjeux des différentes thématiques vu précédemment comme le vieillissement de la population et les besoins en services publics des islais.

3 Le niveau de vie des ménages

a) Des revenus élevés mais contrastés

Selon les données de l'IRCOM, le revenu moyen des ménages de la commune de l'Île d'Yeu (34 356 € en 2022) est légèrement supérieur à celui observé sur l'ensemble du département (29 491€) et sur la région des Pays de la Loire (29 659 €). Il est aussi plus élevé que celui de Belle-Ile en Mer par exemple (29 181 €).

A l'échelle de la commune, un peu moins d'un foyer fiscal sur deux est imposable (49,8% contre 43,9% pour l'ensemble de la Vendée).

Au cours de la dernière décennie, l'Île d'Yeu a connu une progression des revenus conséquente par rapport au reste du département de la Vendée (+34% contre +24% entre 2012 et 2022).

La hausse de 34 % du revenu global annuel moyen entre 2012 et 2022 sur l'Île d'Yeu est une donnée importante qui témoigne de transformations économiques et sociales depuis 10 ans.

Le revenu des ménages en 2022

Source : IRCOM revenus 2022 et 2012 et Direction Générale des Finances Publiques

	Nb de foyers fiscaux	% foyers fiscaux imposables	Revenu imposable annuel moyen*	Evol. 2012-2022	Revenu global annuel moyen**	Evol. 2012-2022
Ile d'Yeu	3 163	49,8%	51 806 €	+47%	34 356 €	+34%
CC Belle-Ile-en-Mer	3 897	48,7%	43 456 €	+20%	29 181 €	+24%
Vendée	421 047	43,9%	44 156 €	+28%	29 491 €	+24%
Pays de la Loire	2 243 772	44,8%	45 356 €	+28%	29 659 €	+21%

*Revenu imposable moyen : revenus nets servant de base de calcul pour les impôts

**Revenu global moyen : revenus nets perçus par les membres d'un même foyer fiscal

Cette tendance peut s'expliquer par une évolution du profil des habitants, notamment avec l'arrivée de populations plus aisées, comme des résidents secondaires ou des retraités fortunés, modifiant la composition sociale de l'île.

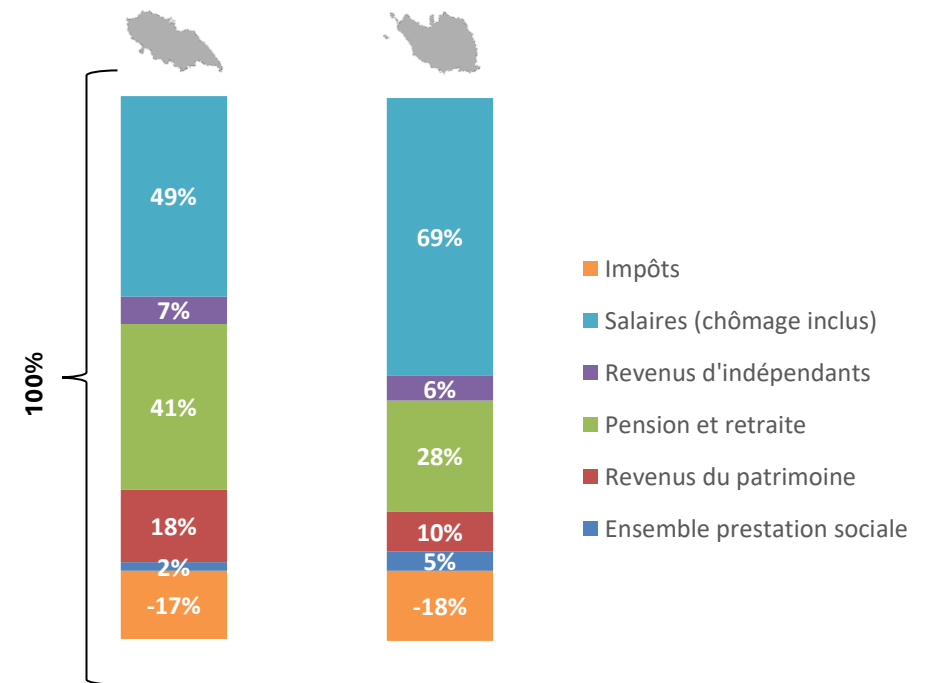
De plus, comme vu précédemment, la progression des emplois stables peut favoriser une augmentation légère des revenus pour les islais.

Une augmentation des revenus n'est pas forcément synonyme d'un meilleur niveau de vie, en effet, l'augmentation des revenus peut être contrebalancée par une flambée des prix, notamment pour le logement. Une part importante de cette hausse de revenus est influencé par des nouveaux arrivants ou les retraités avec des revenus élevés, au détriment d'une partie de la population locale.

Le graphique suivant illustre la décomposition des revenus disponibles en 2021 sur l'Île d'Yeu comparée à la Vendée. Il détaille les différentes sources de revenus qui composent le revenu disponible brut des ménages, après déduction des impôts.

Décomposition des revenus disponibles sur 2021

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi)



En premier lieu, à l'Île d'Yeu, 49% des revenus disponibles proviennent des salaires contre 69 % en Vendée. Cela indique que l'économie de l'Île d'Yeu est moins basée sur les revenus salariaux. Cette différence s'explique par une économie plus saisonnière et une proportion plus élevée de retraités.

Pour ce qui est des pensions et retraites, elles représentent 41% des revenus disponibles en moyenne sur l'Île contre 28% en Vendée, ce qui confirme le poids important des retraités de l'Île et du vieillissement qui s'accroît.

Les revenus du patrimoine des îlais représentent 18% contre 10% en Vendée, cela peut s'expliquer par l'importance des investissements immobiliers, des locations saisonnières et des revenus liés au patrimoine (terrains, logements, placements).

Les deux territoires sont proches concernant les revenus des indépendants, avec 7 % sur l'Île d'Yeu contre 6 % en Vendée, ce qui montre une part modérée d'activités indépendantes (commerces locaux, artisanat, professions libérales).

Le poids des impôts est similaire pour les deux territoires : 17 % sur l'île et 18 % en Vendée. La charge fiscale est donc comparable, bien que le niveau de vie moyen puisse différer.

Ces chiffres peuvent entraîner des enjeux pour l'Île :

- ▶▶ L'économie de l'Île d'Yeu apparaît moins dépendante des revenus d'activités salariées et davantage axée sur les revenus passifs (retraites et patrimoine).
- ▶▶ Cette structure illustre une population vieillissante et la forte influence du secteur immobilier et touristique.
- ▶▶ À long terme, cette dépendance au patrimoine et aux retraites pourrait soulever des enjeux en termes d'attractivité économique et de maintien des jeunes actifs sur l'île.

La hausse de 34 % du revenu moyen est encourageante et montre un certain dynamisme économique sur l'île. Cependant, cette progression doit être accompagnée de politiques locales pour réduire les inégalités afin d'améliorer l'accès au logement et garantir un développement équilibré qui profite à l'ensemble des habitants.

Les rapports interdéciles des revenus permettent d'identifier les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Ainsi, le rapport interdécile des niveaux de vie est le rapport entre le niveau de vie des 10 % les plus aisés et le niveau de vie des 10 % les plus modestes. Sur l'Île d'Yeu, les revenus des 10 % les plus riches sont 2,9 fois plus élevés que ceux des 10 % les plus pauvres.

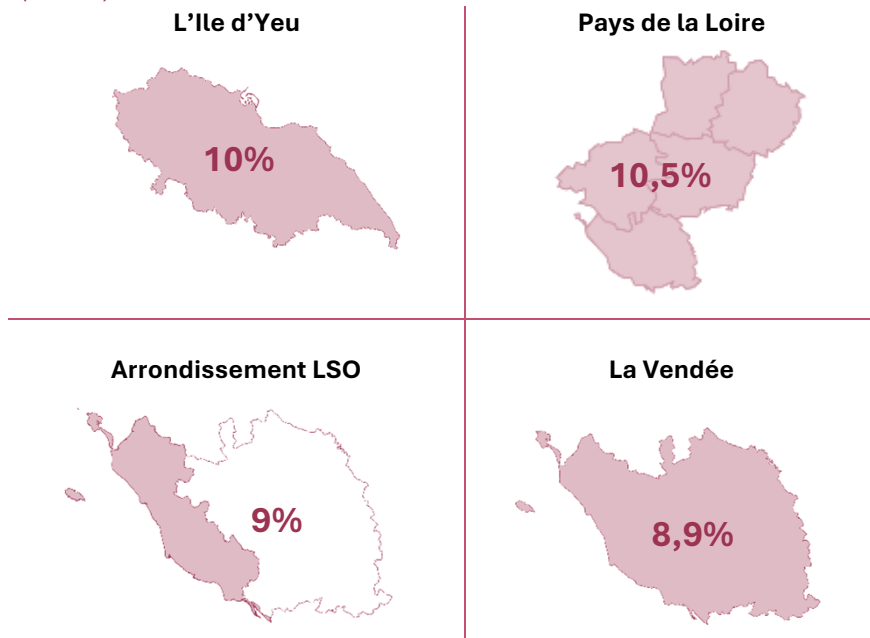
L'Île d'Yeu présente un rapport interdécile légèrement plus élevé que la Vendée (2,5), reflétant une **disparité économique plus marquée**. Ces inégalités sont principalement liées à la concentration de richesses chez les ménages aisés, souvent liés au tourisme ou à des revenus extérieurs, tandis que les résidents permanents à faibles revenus subissent les contraintes spécifiques du marché insulaire.

b) Un taux de pauvreté à nuancer

Le taux de pauvreté en 2020 était de 10 % sur l'Île d'Yeu, ce qui indique qu'une proportion significative de la population vivait avec des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, fixé à 60 % du revenu médian national. Ce seuil était d'environ 1 063 € par mois pour une personne seule en 2020, selon l'INSEE.

Taux de pauvreté en 2020

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi), 2020



Ce taux de pauvreté peut s'accroître aujourd'hui, notamment dans un contexte d'inflation où le coût de la vie ne cesse d'augmenter. Cette hausse des coûts se cumule avec des coûts supplémentaires du fait de l'insularité (logement, transport, alimentation, énergie...). Ainsi, même avec un taux de pauvreté relativement faible par rapport au niveau national, de nombreux ménages peuvent ressentir une pression économique importante.



En France, le taux de pauvreté est autour de 14,5 %, ce qui place l'Île d'Yeu dans une situation relativement favorable par rapport au niveau national. En revanche, le taux de pauvreté est plus élevé à l'Île d'Yeu que sur le Département (8,9%) ou sur l'arrondissement des Sables d'Olonne (9%).

Les travailleurs saisonniers, employés en contrats courts et précaires, peuvent être particulièrement exposés à la pauvreté. De plus, les jeunes actifs ou les familles monoparentales peuvent également être touchés, surtout face aux défis du logement et du coût de la vie sur l'Île. Les personnes retraitées peuvent elles aussi vivre sous le seuil de pauvreté si elles bénéficient de petites retraites.

4 Les aides liées au logement

a) Le Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Créé en 1991, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a pour vocation d'aider les ménages en difficulté à accéder à un logement ou à se maintenir dans celui-ci. Ce fonds s'intègre au PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) et est géré par le Conseil Départemental de la Vendée et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), en partenariat avec des co-financeurs.

En 2023, les dépenses du FSL s'élevaient à 1 231 846 € en Vendée, dont 74% pour des aides financières aux ménages. Ces aides peuvent porter sur l'accès au logement (19%), le maintien dans le logement (32%), mais encore et surtout pour les factures d'eau et d'énergies (48%). En 2023, 1991 ménages ont pu en bénéficier : un nombre relativement stable depuis 2019.

b) Les allocations logement (AL)

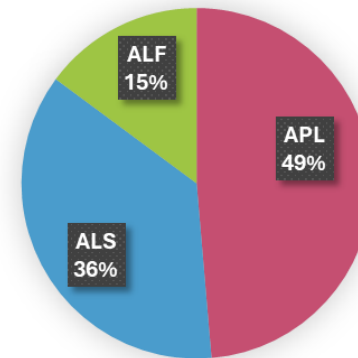
Les aides au logement de l'Etat (APL, ALF, ALS) sont destinées à réduire le montant des loyers ou des mensualités d'emprunt immobilier des ménages aux ressources modestes. Ces trois types d'aide au logement ne sont pas cumulables.

L'aide personnalisée au logement (APL) est destinée aux locataires d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État, mais également aux accédants à la propriété ou déjà propriétaires, ayant contracté un prêt spécifique pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien.

L'allocation de logement à caractère familial (ALF) concerne les personnes qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL et qui ont soit des enfants (nés ou à naître) ou certaines autres personnes à charge, soit qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

Répartition des ménages selon le type d'aide au logement perçue en 2021

Source : Fichier CAF 2021



L'allocation de logement à caractère social (ALS) s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL, ni de l'ALF.

Au sein de la commune de l'Île d'Yeu, 151 ménages ont bénéficié d'une aide au logement en 2021, soit environ 3% des ménages du territoire. Ce résultat est inférieur à celui enregistré au niveau vendéen (5%), traduisant un meilleur niveau de revenus au niveau local et une bonne sécurisation financière des ménages. Ce fond est peut-être

aussi moins mobilisé qu'ailleurs, alors que même des propriétaires en précarité énergétique peuvent parfois en bénéficier.

Par ailleurs, plus d'un tiers (36%) des allocataires ont un emploi, 32% sont des retraités et 19% au chômage.

Cette part importante d'allocataires ayant un emploi témoigne de la précarité d'une partie des travailleurs sur l'île. Cela peut être lié notamment à des contrats saisonniers ou à temps partiel des secteurs d'activité (tourisme, services) offrant des rémunérations modestes.

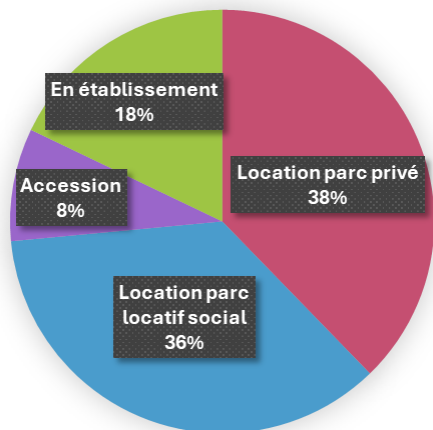
Les retraités représentent une part significative de la population sur l'île et certains peuvent bénéficier de pensions insuffisantes pour subvenir pleinement à leurs besoins, surtout avec le coût de la vie locale. Ces personnes peuvent aussi être éligibles à des aides comme l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA).

La proportion importante de chômeurs (19%) et la difficulté à trouver un emploi stable à l'année parmi les allocataires montrent bien les problèmes de saisonnalité liés à l'économie locale.

Les inactifs qui représentent tout de même 13% de bénéficiaire d'allocation peuvent inclure les étudiants ou jeunes sans emploi bénéficiant d'aides comme l'APL et les personnes en incapacité de travailler, recevant des aides liées à un handicap ou autres allocations spécifiques.

Statut d'occupation des ménages percevant une aide au logement en 2021

Source : Fichier CAF 2021

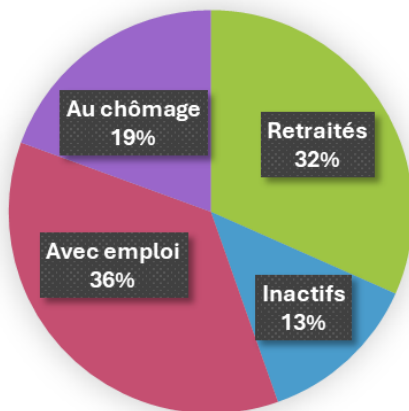


Si près des 3/4 des allocataires percevant une aide au logement sont locataires, 38% résident dans le parc locatif privé, et 36% dans le parc locatif social. Il y a tout de même 18% des bénéficiaires qui sont en établissement collectif.

Cette dominance de locataires demandant une allocation est la même au niveau national. Ces aides contribuent principalement à payer les loyers. Cela est d'autant plus vraie sur l'île d'Yeu avec le coût élevé du logement sur l'île.

Profil des allocataires logement en 2021

Source : Fichier CAF 2021



L'ensemble de ces chiffres sur les allocataires révèle une situation où les aides au logement jouent un rôle crucial pour stabiliser les ménages face à la pression immobilière actuelle. La part presque équivalente de locataires dans le privé et le social souligne à la fois la diversité des situations économiques des habitants et l'importance d'une politique proactive en matière de logement sur l'île d'Yeu.

c) Prêts bancaires et taux d'effort

Généralement, les banques accordent des prêts dont le montant maximal des mensualités représente un taux d'effort de 25% à 35% pour l'emprunteur. Le taux d'effort est le pourcentage des revenus d'un ménage consacré aux dépenses de logement (loyer, charges, etc.).

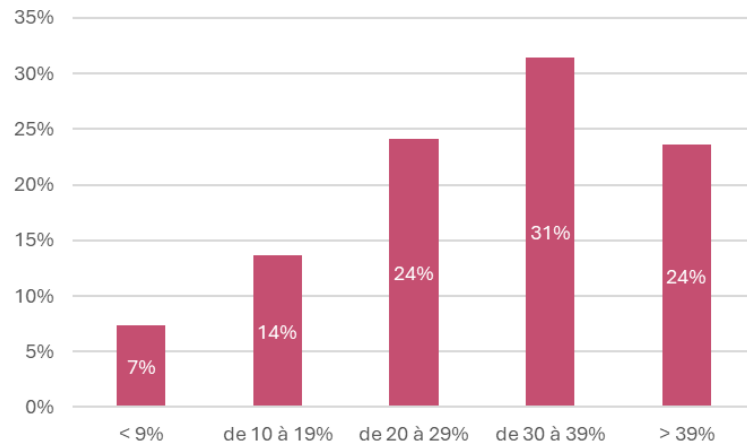
En France, un taux d'effort supérieur à 30 % est généralement considéré comme un seuil au-delà duquel un ménage peut être en situation de précarité financière liée au logement.

Sur la commune de l'île d'Yeu, 55% des ménages percevant une aide au logement ont un taux d'effort de plus de 30%. Ces données mettent en évidence une situation préoccupante concernant l'accessibilité du logement sur l'île d'Yeu.

Comme la pression immobilière est forte, les loyers peuvent être significativement plus élevés que dans des zones moins tendues. Cela pousse de nombreux ménages à consacrer une part très importante de leurs revenus au logement.

Les ménages percevant une aide au logement selon le taux d'effort en 2021

Source : Fichier CAF 2021



Une part importante des ménages recevant une aide au logement (APL, ALF, ALS) sont des foyers à revenus modestes. Malgré ces aides, leurs moyens ne suffisent pas toujours à compenser le coût des loyers.

Un taux d'effort élevé peut entraîner des conséquences sur la qualité de vie des ménages :

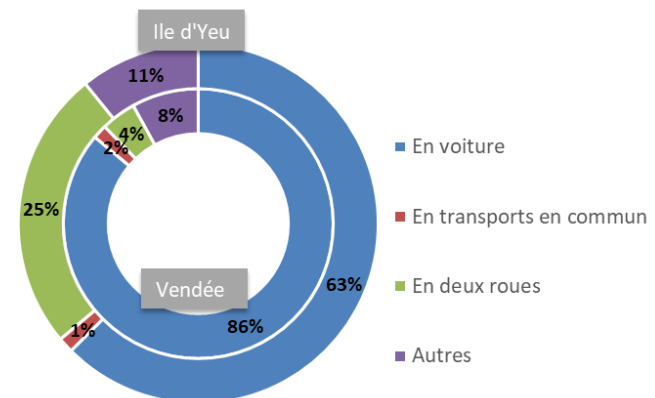
- Moins de budget pour d'autres besoins essentiels (nourriture, santé, éducation, etc.).
- Risque accru de surendettement ou d'impayés.
- Difficultés à accéder à la propriété

5 Mobilité, déplacements et infrastructures de transport

Pour leurs déplacements domicile-travail, les habitants de l'île ont massivement recours à l'utilisation de leur automobile (63% des déplacements domicile-travail). Cette prédominance de la voiture montre tout de même un éloignement entre le lieu de résidence et de travail,

Répartition des déplacements domicile-travail en 2021

Source : Insee, RP 2021



nécessitant un moyen de transport flexible et rapide. On note l'absence d'un réseau de transport collectif développé sur l'île, notamment en période hivernale.

Cependant, 25 % des déplacements domicile-travail se fait en deux-roues, motorisés ou non. En effet, les distances plutôt courtes et agréables à réaliser, notamment lorsqu'il fait beau, explique le recours fréquent à ce mode de transport sur l'île.

Enfin, 11 % des déplacements domicile-travail se fait par d'autres moyens de qui pourraient inclure la marche à pied ou des navettes spécifiques.

La forte dépendance à l'automobile (63 %) pour les trajets domicile-travail sur l'Île d'Yeu est révélatrice des contraintes géographiques et infrastructurelles locales. Cependant, l'utilisation significative des deux-roues et des autres modes de transports montre une ouverture aux solutions alternatives, qui pourraient être renforcées pour rendre les déplacements plus durables et adaptés au contexte insulaire.

7,3 % des actifs occupés de 15 ans et plus de l'Île d'Yeu travaillent dans une autre commune, et donc sur le continent, en lien avec la forte contrainte géographique de l'île. Un chiffre bas en comparaison des zones continentales, où la mobilité domicile-travail intercommunale est plus fréquente, et en même temps relativement important quand on sait qu'il est très difficile de se rendre quotidiennement et à heures fixes sur le continent.

Ces actifs travaillant sur le continent occupent plutôt des emplois spécialisés, qualifiés ou des secteurs insuffisants voire absents de l'île (santé, industrie, administration...).

Depuis le Covid, le télétravail s'est considérablement développé dans le monde. Celui-ci profite aussi aux territoires insulaires. Pour les Islais ayant des emplois liés au continent, le télétravail permet de limiter les déplacements contraints et coûteux.



Le cadre naturel préservé de l'île offre un environnement propice à un équilibre entre vie professionnelle et personnelle, cela est très recherché depuis l'épidémie. En effet, Le télétravail pourrait encourager l'installation de populations actives avec les moyens d'acheter, cherchant à profiter du cadre de vie tout en travaillant à distance pour des entreprises situées ailleurs.

Les résidents secondaires peuvent aussi être amené à passer plus de temps sur l'île grâce au télétravail, voir même devenir résident à l'année.

Le réseau routier de l'île en 2023

Source : IGN, FEDER



La commune de l'île d'Yeu est entièrement couverte par un réseau routier avec des routes traversant l'île que ce soit dans sa longueur comme sa largeur avec la D22A et la D22B par exemple. Ce réseau routier explique la pratique de la voiture importante sur l'île pour les déplacements. De plus, la pratique du vélo ou des 2 roues est facilement accessible avec des routes ou des pistes cyclables sécurisées. Les habitants de l'île ont l'habitude de la pratique du vélo, c'est pourquoi les automobilistes portent une attention particulière aux 2 roues et à leur sécurité.

La commune de l'île d'Yeu n'est pas desservie par un pont comme peut l'être l'île de Noirmoutier, l'île de Ré ou l'île d'Oléron par exemple. Le principal accès à l'île se fait par voie navigable avec des navettes au départ de Fromentine/La Barre de Monts ou de Saint Gilles Croix de Vie, ce qui régule les flux, notamment en période estivale.



Deux compagnies se partagent les flux maritimes :

- Yeu Continent, gérée par le Conseil Régional des Pays de la Loire via son réseau de transports ALEOP (liaisons Fromentine/Ile d'Yeu), qui constitue le principal pourvoyeur en fréquence et en quantité de transports de personnes et de marchandises ;
- La Compagnie Vendéenne, société privée qui intervient principalement pendant la haute saison (liaisons Fromentine/Ile d'Yeu et St Gilles Croix de Vie/Ile d'Yeu).

En 2024, la compagnie Yeu Continent a enregistré 484 176 passagers, pour environ 1320 trajets.

Une tarification préférentielle est proposée aux îlais détenteurs d'une carte insulaire, mais elle demeure a priori encore onéreuse au regard de ce qui peut se pratiquer sur les autres îles du Ponant.

Un trajet Fromentine – l'île d'Yeu dure environ 30 minutes et on compte en moyenne 2 à 3 allers/retours par jour (4 à 6 rotations quotidiennes en saison estivale). Dépendant des marées et des conditions météo, les horaires et la fréquence des traversées sont toutefois variables d'une période à l'autre. Aussi, il est très difficile pour un habitant de l'île d'aller travailler quotidiennement sur le continent.

Une alternative au bateau existe : la traversée est aussi possible en hélicoptère via la compagnie aérienne Oya. Cette traversée aérienne est plus coûteuse, et plutôt destinée aux urgences ou au tourisme.

Dans une moindre mesure, l'aérodrome de l'île d'Yeu enregistre un flux de transport non négligeable et principalement estival, avec environ 13 000 mouvements par an et une capacité de parking de 70 avions.

Enfin, un réseau de bus/navette est mis en place sur l'île d'avril à novembre afin de couvrir l'ensemble de l'île. Ce réseau peut être emprunté par les îlais et les touristes. Cependant, ces navettes sont stoppées de novembre à avril, ce qui contraint les îlais à trouver un autre moyen de transport durant cette période hivernale.

Le développement de solutions de mobilité adaptées, combiné à des politiques favorisant l'accessibilité au logement et le numérique, est essentiel pour assurer un équilibre entre la préservation du cadre insulaire et les besoins socio-économiques des habitants.

Schéma des moyens de transports pour accéder à l'île d'Yeu

Source : Hateis Habitat



6 Equipements et services

Par son insularité, l'île d'Yeu constitue un bassin de vie à part entière. Il s'agit d'un territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Nombre de services et équipements de la vie courante sur l'île d'Yeu en 2023

Source : Insee, Base permanente des équipements (BPE)

Salles multisports (gymnases)	1
Police - Gendarmerie	1
Banque, caisse d'épargne	4
Grande surface	4
Supérette - Épicerie	5
Boulangerie-pâtisserie	5
École maternelle, primaire, élémentaire	2
Collège	2
Lycée	0
Urgences	0
Médecin généraliste	0
Chirurgien dentiste	2
Infirmier	9
Pharmacie	1
Personnes âgées : hébergement	2
Établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE)	1

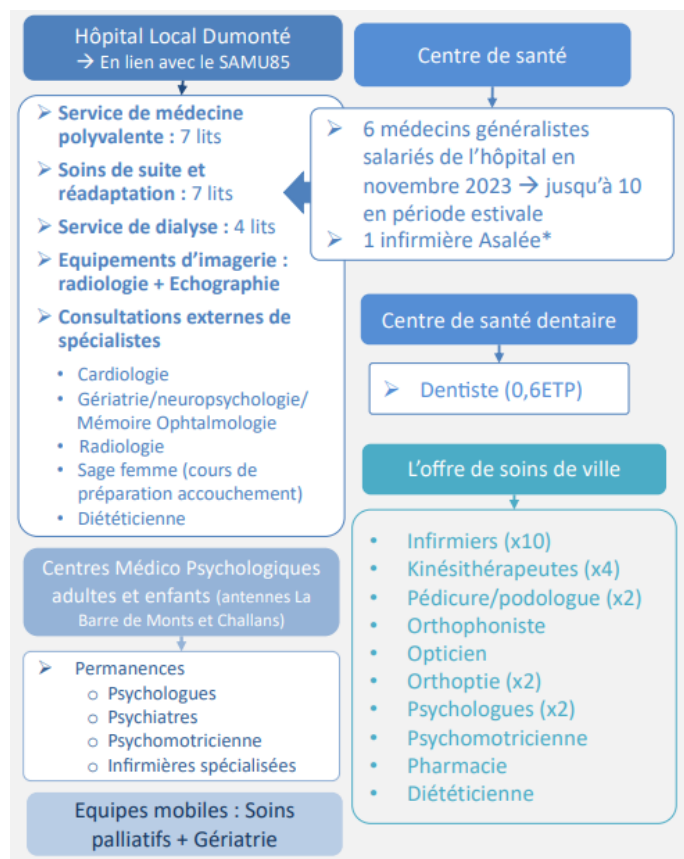
* Présence d'un cabinet médical avec médecins salariés (non libéral)

Cependant, certains manques se font sentir, notamment dans le domaine médical avec l'absence d'urgences et au niveau éducatif (manque de lycée).

Ces contraintes nécessitent des ajustements et des collaborations entre acteurs locaux et régionaux pour répondre aux attentes d'une population insulaire.

Offre de santé de l'Île d'Yeu

Source : PLUSS de l'Île d'Yeu



AVC, accidents...) doivent être transférés rapidement par bateau ou hélicoptère vers le continent, ce qui peut entraîner des pertes de temps critiques. En plus, les conditions météorologiques peuvent retarder les transports maritimes ou aériens, aggravant les délais de prise en charge.

L'offre de santé reste diversifiée et plutôt complète sur la commune, on peut noter qu'au sein de l'hôpital, il y a 6 médecins généralistes.

L'absence de lycée sur l'Île d'Yeu a des implications importantes en matière de scolarité pour les jeunes islais. En effet, les lycéens et étudiants sont contraints de quitter l'île s'ils souhaitent poursuivre des études, et cela implique souvent des déplacements fréquents ou un hébergement sur place dans des internats. Ce manque peut dissuader certaines familles de s'installer durablement sur l'île, voire faire envisager de quitter l'île, préférant des zones avec des infrastructures éducatives complètes.

Malgré qu'elle ne soit qu'une commune d'environ 5 000 habitants, l'insularité a entraîné le développement d'un niveau de services publics étoffé et diversifié, prenant même parfois le relai sur des services relevant habituellement du secteur privé (exemple de certaines aides à la personne via le CCAS).

L'absence de service d'urgences sur l'Île d'Yeu engendre plusieurs conséquences significatives. En effet, les patients en urgence vitale (infarctus,

Le contexte socio -économique

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

Une économie dynamique, tournée principalement vers le tourisme

- Un **taux d'activité** (76% en 2021) plus élevé que sur le reste du littoral vendéen
- 1 332 emplois en 2021
- 308 entreprises dont les 2/3 relèvent du **secteur du commerce, transports et services divers**
- Une base solide et nécessaire des **services publics** (29% des effectifs salariés de l'île)
- Un **taux de chômage** (11,8% en 2021) plus élevé que sur le reste de la Vendée (9%), mais **fluctuant fortement selon les saisons**



- > Attirer les actifs sur l'île
- > Maintenir une population à l'année suffisante
- > Faciliter l'hébergement des travailleurs saisonniers

Un niveau de vie plutôt élevé mais qui masque de fortes disparités

- Un **revenu annuel moyen élevé** (34 356 € en 2022, contre 29 491 en Vendée) et en hausse (+34% en 10 ans)
- Des **écarts de revenus importants** au sein de la population (rapport interdécile de 2,9 contre 2,5 en Vendée en 2020)
- Précarité d'une partie de la population en lien avec la saisonnalité de l'emploi



- > Faciliter l'accès au logement pour tous

Le contexte socio -économique - Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Une vie locale marquée par l'insularité

- Une **accessibilité limitée** : liaison avec le continent uniquement par bateau ou dans une moindre mesure, par les airs
- Des navettes maritimes aux faibles fréquences et des horaires contraints par les marées : des **trajets domicile-travail quotidiens entre l'île et le continent impossibles**
- Des **coûts de transports élevés** pour les passagers comme pour les biens (matériaux, alimentation...)
- Un **bon niveau d'équipements et services** de la vie courante (pôle à part entière), mais difficile à maintenir (problème de recrutement, de logement, coût de la vie insulaire...)



- > Permettre aux personnes travaillant sur l'île de s'y loger
- > Stabiliser la population permanente pour maintenir l'offre d'équipements et de services

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LO



Partie 3

Le logement

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

1 La structure du parc de logements

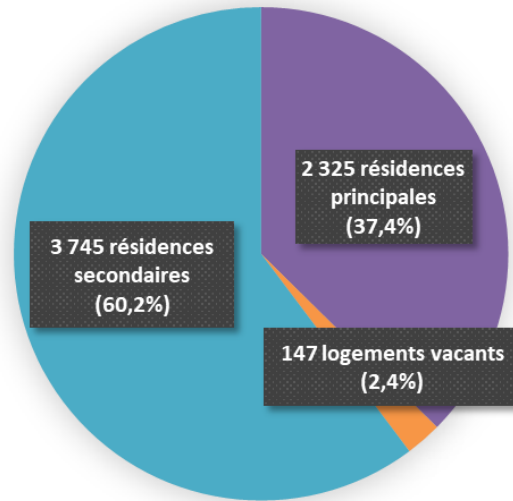
a) Une domination des résidences secondaires

En 2021, la commune de l’Ile d’Yeu comptait 6 217 logements, soit 1,4 % du parc total de logements du département.

La composition du parc de logements de l’Ile d’Yeu est caractéristique des territoires littoraux touristiques, avec une surreprésentation des résidences secondaires. En effet, les résidences secondaires représentent 60% du parc total de logements du territoire, contre seulement 24% à l’échelle de la Vendée.

Types de logements en 2021

Sources : Insee, RP2021



De ce fait, la part des résidences principales (38%) est moins importante que sur le reste du département (71%).

Les logements vacants représentent quant à eux seulement 2% du parc local, inférieur à la moyenne départementale (5%).

De plus, sur les 6 217 logements de l’Ile, 97,3 % sont des maisons et 2,7 % sont des appartements.

Parc de logements en 2021

Sources : Insee, RP2021

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Parc total de logements
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	
Ile d’Yeu	2 325	37,4%	3 745	60,2%	147	2,4%	6 217
Belle-Ile-en-Mer	2 780	40,4%	3 959	57,5%	148	2,1%	6 886
Arrondissement LSO	122 461	54,5%	93 935	41,8%	8 464	3,8%	224 861
Vendée	314 981	71,4%	104 310	23,6%	21 862	5%	441 153
Pays de la Loire	1 736 157	83%	221 283	10,6%	133 522	6,4%	2 090 962

La proportion de résidences principales (37,4 %) est nettement inférieure à la moyenne nationale (82 % en France), régionale (83%) et départementale (71%). Cela reflète une pression importante liée au marché immobilier, où l’accès à des logements pour les habitants permanents est restreint. Cette

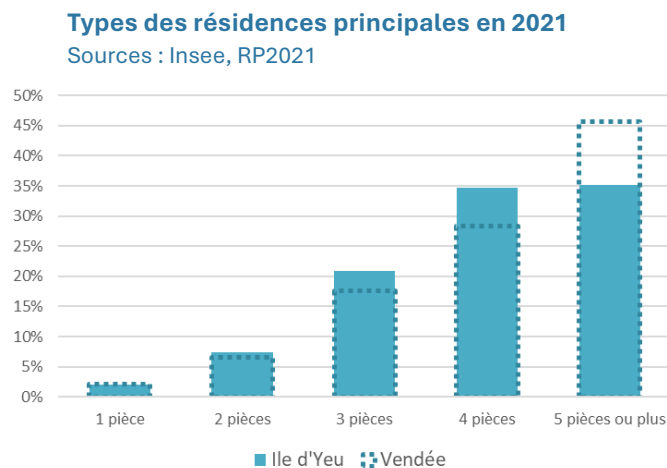
faible part de résidence principale contribue à des problèmes de logement pour les travailleurs locaux, les saisonniers, les familles et les jeunes de l'île.

Une majorité des logements sur l'île est occupée à titre de résidence secondaire (60,2%), ce qui souligne l'attractivité de l'île comme destination prisée. La faible proportion de logements vacants témoigne aussi d'un marché immobilier très tendu sur l'île. En effet, quasiment tous les logements sont utilisés, que ce soit pour une résidence principale ou secondaire.

Un déséquilibre au sein du parc de logements qui engendre d'importantes conséquences sur l'île : installation des jeunes ménages, hébergement des salariés, flambée des prix...

b) Un manque de petits logements

En regardant la typologie des résidences principales de l'île d'Yeu, on s'aperçoit qu'il s'agit de logements de moyenne taille puisque 56% d'entre eux sont composés de 3 ou 4 pièces principales (46% en Vendée). La commune de l'île d'Yeu offre la même part de petits logements que sur le reste du département (9% de résidences principales de 1 ou 2 pièces). A l'inverse, le territoire présente un déficit de grands logements de 5 pièces ou plus par rapport au reste du département.



La très faible proportion de logements de 1 à 2 pièces (9%) indique une offre limitée en studios ou petits logements qui sont souvent recherchés par des jeunes, des célibataires, des saisonniers. De plus, les logements de 5 pièces ou plus (35%) ont une proportion importante dans le parc actuel de résidence principale, ce qui correspond à des logements familiaux plus spacieux mais aussi plus coûteux.

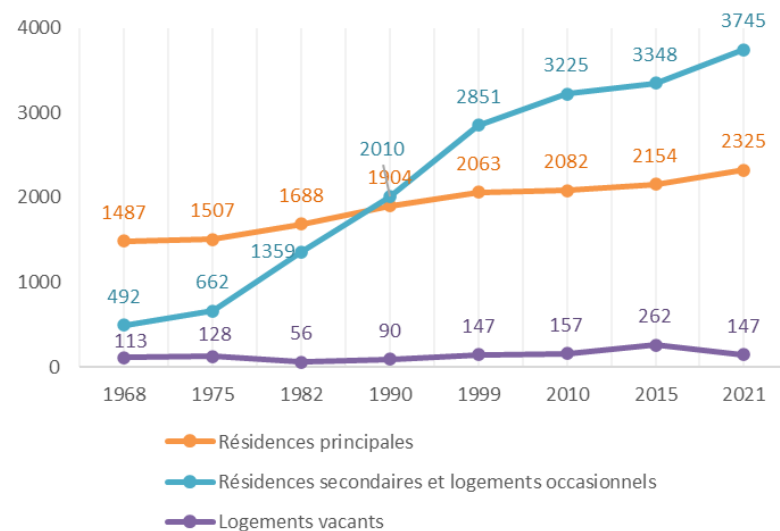
Il serait utile de développer des petits logements afin de répondre aux besoins des jeunes et des travailleurs saisonniers. De plus, l'idée d'encourager les propriétaires de grands logements à les transformer en logements divisibles ou à les mettre en location pour des résidents permanents peut s'avérer être une piste pour l'avenir de l'île.

c) L'évolution du parc de logement en faveur de la résidence secondaire

L'île d'Yeu est devenue une destination prisée grâce à son environnement naturel, son patrimoine et son isolement très recherché.






Evolution du parc de logement

Source : Insee, RP2021



Evolution du nombre de résidences principales (RP) entre 2010 et 2021

Sources : Insee, RP2021

	RP 2010	RP 2015	Evol moy annuelle 2010-2015	RP 2021	Evol moy annuelle 2015-2021
Ile d'Yeu 	2 082	2 154	+1,07%	2 325	+1,28%
Belle-Ile-en-Mer 	2 471	2 624	+1,21%	2 780	+0,96%
Arrondissement LSO 	100 601	109 067	+1,63%	122 461	+1,95%
Vendée 	270 860	290 140	+1,38%	314 981	+1,38%
Pays de la Loire 	1 531 069	1 623 300	+1,18%	1 736 157	+1,13%

Depuis les années 1960', et avec une accélération dans les années 1990, la hausse des revenus et des modes de vie favorisant les loisirs a conduit à une forte demande pour des résidences secondaires sur l'île. Tout cela combiné à l'amélioration des infrastructures de transport (ferries plus rapides et plus réguliers) a également facilité l'accès à l'île, la rendant plus attrayante pour les vacanciers.

Cette accessibilité a entraîné un essor de l'île d'Yeu, c'est pourquoi on constate la construction de près de 2 000 logements entre 1975 et 1990, dont environ 1400 résidences secondaires.

Concernant les résidences principales, on constate une croissance modérée mais continue du nombre de ces logements occupés de manière permanente par les habitants de l'île. Cette évolution modérée pourrait avoir des implications pour les services locaux, notamment en termes de besoins en infrastructures (écoles, services de santé) et d'emploi. Une population relativement stable et une légère croissance des résidences principales peuvent signifier une stabilité dans les services offerts aux résidents permanents.

La croissance plus lente des résidences principales par rapport aux résidences secondaires peut notamment s'expliquer par un manque de nouvelles constructions de logements accessibles à des prix abordables. L'île est limitée par des contraintes d'espace et des réglementations urbanistiques, ce qui réduit le potentiel de croissance rapide du nombre de résidences principales.

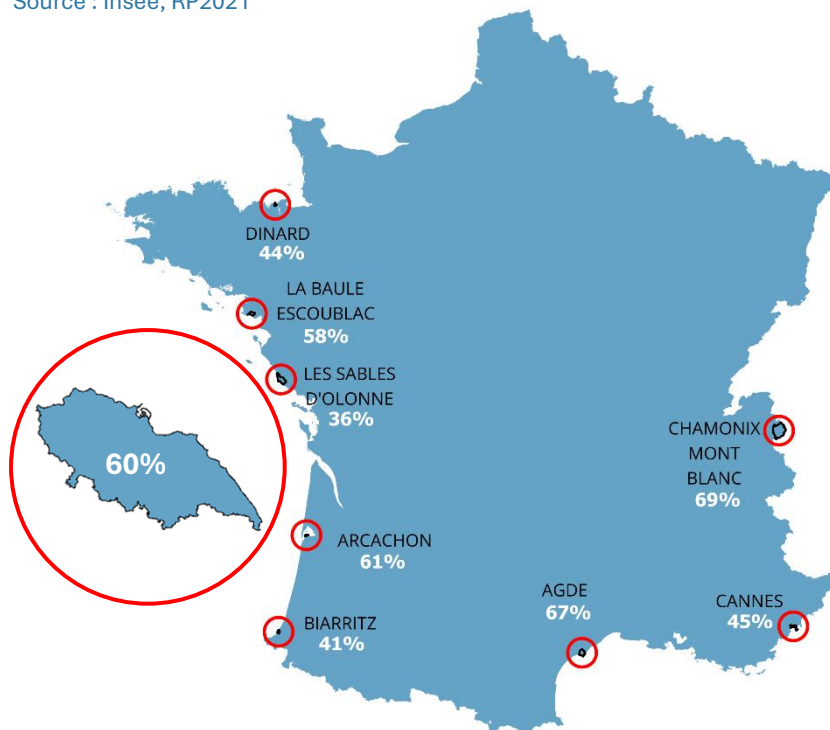
La carte suivante montre la **part des résidences secondaires** en 2021 dans plusieurs communes touristiques françaises, selon les données de l'INSEE.

- **Chamonix-Mont-Blanc** : 69 % de résidences secondaires
- **Agde** : 67 % de résidences secondaires
- **Arcachon** : 61 % de résidences secondaires
- **La Baule-Escoublac** : 58 % de résidences secondaires

- **Dinard** : 44 % de résidences secondaires
- **Biarritz** : 41 % de résidences secondaires
- **Cannes** : 45 % de résidences secondaires
- **Les Sables d'Olonne** : 36 % de résidences secondaires

Part de résidences secondaires

Source : Insee, RP2021



L'Île d'Yeu, avec ses 60% de résidences secondaires figure parmi les territoires français où cette part est forte. Cette situation **accentue la pression immobilière** et complique fortement l'accès au logement pour les habitants permanents. La forte proportion de résidences secondaires **impacte la**

dynamique économique locale, car ces logements sont occupés de manière saisonnière, entraînant des fluctuations d'activité dans les commerces et services. Par rapport à d'autres zones littorales, l'Île d'Yeu présente un **caractère très touristique** et saisonnier, similaire à des lieux comme Arcachon ou Agde.



- Seulement 11% des réponses sont des résidents secondaires
- 55% d'entre eux ont acheté une maison existante
- 27% ont hérité d'une maison
- 130 jours d'occupation / an en moyenne
- 24% louent environ 2 semaines / an

d) Le statut d'occupation des résidences principales

Selon les données de l'INSEE, en 2021, l'Île-d'Yeu comptait 369 résidences principales occupées par des locataires (dont 107 logements en locatif social), représentant environ 15,9 % des 2 325 résidences principales de la commune.

Le nombre de locataires connaît une diminution sur l'Île d'Yeu au cours des dernières années, on comptait 436 locataires en 2010 (soit 20,9 % des résidences principales) et 354 locataires en 2015 (soit 16,4 % des résidences principales). Une tendance qui peut s'expliquer par l'arrivée de plateformes (Airbnb par exemple) qui ont démocratisé la location touristique au détriment du logement à l'année.

En effet, le recul du parc locatif global repose essentiellement sur le recul du parc privé : près d'une centaine de résidences principales en moins (-35%) entre 2011-2022 d'après l'INSEE. Dans le même temps, on note en revanche une hausse de 30 logements locatifs public (+38%).


L'accession à la propriété est un phénomène majeur en Vendée, y compris sur la commune de l'Île d'Yeu. C'est pourquoi 81,4 % des résidences principales

étaient occupées par leur propriétaire en 2021 sur le territoire, soit un résultat plus élevé que la moyenne départementale (72,2%), déjà supérieure aux moyennes régionale (64,1%) et nationale (57,5%). Sur l'île, la part des résidences principales occupée par leur propriétaire est en augmentation par rapport à la part occupé par un locataire et à titre gratuit.

Les ménages non classés dans ces deux premières catégories (les logés gratuitement), ont vu leur part légèrement diminuée depuis 2010 et ne représentent plus que 2,7% des résidences principales en 2021.

La cartographie des statuts d'occupation des résidences principales reflète l'importance de l'accession à la propriété sur l'île. 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.

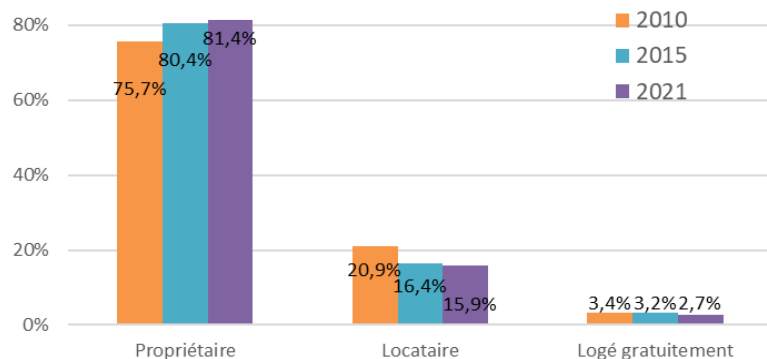
L'Île d'Yeu présente une proportion de locataires significativement inférieure à celle de la Vendée. Cette situation est accentuée par une forte présence de résidences secondaires sur l'île, limitant l'offre de logements disponibles à l'année pour les résidents permanents. En revanche, bien que la Vendée ait également une part importante de résidences secondaires, notamment sur le littoral, la situation y est moins tendue qu'à l'Île d'Yeu.



- 50% des propriétaires occupants ont fait construire leur maison avec achat de terrain
- 14 % ont fait construire leur maison sans achat de terrain
- 47% des propriétaires occupants ont eu recours à l'auto-construction

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2010 et 2021

Sources : Insee, RP 2010, 2015, 2021



e) Les logements sous occupés (résidences secondaires et logements vacants)

Les logements sous occupés concernent à la fois les résidences secondaires et les logements vacants.



Pour FILOCOM (base de données issue du fichier de la Direction Générale des Impôts, un **logement vacant** est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier.






Une partie d'entre eux est proposée à la vente ou à la location. D'autres logements sont en attente d'occupation par leur nouveau titulaire, ou sans affectation définie (logements très vétustes, en attente de règlement de succession, ...). Les données concernant les logements vacants sont difficilement interprétables. Néanmoins, la vacance dite conjoncturelle, de courte durée, est nécessaire pour assurer une fluidité du marché immobilier.

Les **résidences secondaires** (ou logement occasionnels) sont des logements occupés temporairement par le contribuable à la taxe d'habitation. Il peut s'agir d'un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances (y compris les logements meublés loués pour des séjours touristiques). Sont également pris en compte dans cette catégorie les logements utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Le nombre de résidences secondaires continue d'augmenter (+1,89 % par an en moyenne sur la période 2015-2021), de manière plus prononcée que sur le reste du département (+0,62 % par an). L'évolution moyenne annuelle de 1,89 % des résidences secondaires entre 2015 et 2021 sur l'Île d'Yeu montre une

Evolution du nombre de logement sous-occupés entre 2015 et 2021

Sources : Insee, RP 2015, 2021

	Résidence secondaire			Logement vacant		
	2015	2021	Evol moy annuelle 2015-2021	2015	2021	Evol moy annuelle 2015-2021
Ile d'Yeu 	3 348	3 745	+ 1,89%	262	147	- 9,18%
Belle-Ile-en-Mer 	3 798	3 959	+ 0,69%	257	148	- 8,79%
Arrondissement LSO 	90 967	93 935	+ 0,54%	8 213	8 464	+ 0,51%
Vendée 	100 501	104 310	+ 0,62%	21 939	21 862	- 0,06%
Pays de la Loire 	208 625	221 283	+ 0,99%	129 873	133 522	+ 0,46%

dynamique marquée par une forte demande pour ce type de logement, qui est devenue une caractéristique dominante du paysage immobilier de l'île.

Une augmentation trop forte de résidences secondaire accentue les tensions immobilières, rendant plus difficile l'accès au logement pour les habitants permanents, ce que l'on constate aujourd'hui sur l'île.

L'augmentation moyenne annuelle des résidences secondaires témoigne de l'attractivité de l'île, elle pose aussi des défis en termes de préservation de l'équilibre entre résidents permanents et temporaires, ainsi que de gestion

durable du territoire. Un encadrement de cette dynamique s'avère nécessaire pour éviter une saturation et préserver la vie locale.

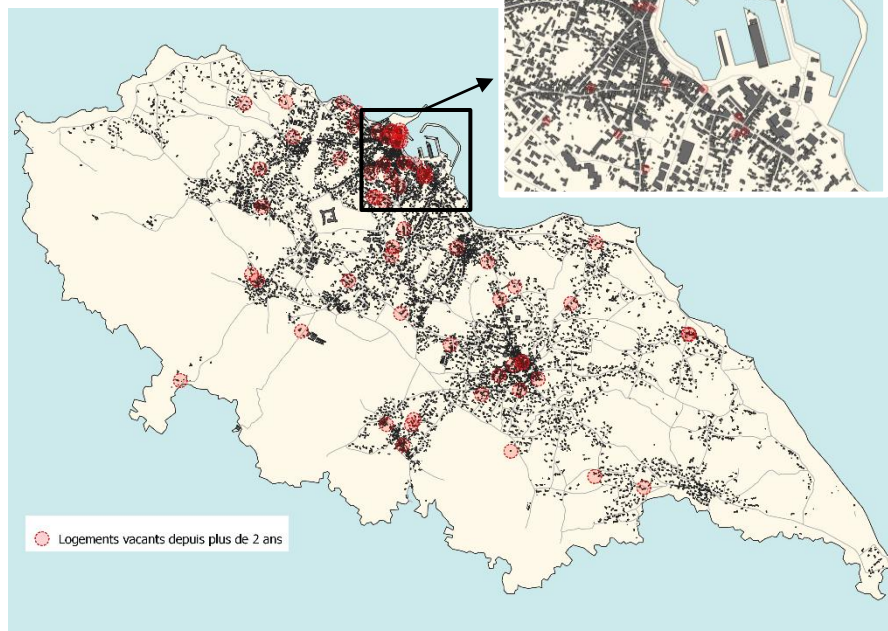
Les logements vacants enregistrent quant à eux un net recul de -9,18% par an en moyenne entre 2015 et 2021, passant de 262 logements en 2015 à 147 en 2021 (données INSEE), contre une baisse de seulement 0,06% par an à l'échelle du département.

Selon les données de LOVAC 2022, issue des fichiers fonciers, cette source comptabilise **63 logements vacants depuis plus de 2 ans en 2022**.

Cette baisse des logements vacants explique bien le marché tendu actuel de l'île d'Yeu qui s'est encore amplifié depuis la fin du COVID. Cette baisse peut s'expliquer par la popularité accrue de l'île que ce soit comme destination touristique ou comme lieu de résidence secondaire. Cette forte demande a conduit à une utilisation plus intensive des logements disponibles, limitant leur vacance.

Logements vacants depuis plus de 2 ans en 2022

Sources : LOVAC 2022 – Fichier foncier



La commune de l'île d'Yeu a décidé en 2023 de majorer la taxe d'habitation aux logements meublés non-affectés à l'habitation principale

2 La dynamique locale de l'immobilier

a) Une dynamique de construction soutenue malgré des difficultés de mise en œuvre des projets

Sur la période 2018-2023, la construction neuve était relativement stable sur la commune de l'Île d'Yeu, avec une moyenne de 42 logements commencés par an. Même si cette tendance paraît stable, on constate qu'elle est très légèrement à la baisse depuis 2019.

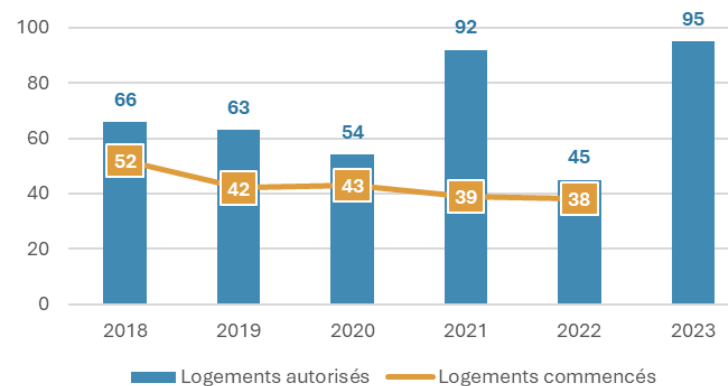


Le graphique suivant montre l'évolution de la construction de logements neufs sur l'Île d'Yeu entre 2018 et 2023, en distinguant les logements autorisés et les logements commencés.

Selon les données Sitadel, le nombre de logements autorisés connaît une augmentation notable entre 2020 et 2023, passant de 54 à 95 unités. Cela reflète une intensification des projets de construction, particulièrement en 2021 et 2023, malgré une forte baisse en 2022 (45 logements autorisés).

Evolution de la construction neuve depuis 2018

Source : Sitadel, date réelle



Toutefois, on constate un écart significatif entre le nombre de logements autorisés et commencés, notamment en 2021 (92 autorisés contre seulement 39 commencés). On peut notamment expliquer cet écart par des délais administratifs conséquents, des contraintes économiques, mais aussi un manque important de main-d'œuvre.

Certains projets de construction mettent beaucoup de temps à débiter, en effet, d'après les rencontres avec les acteurs locaux de l'Île, les artisans de l'Île peuvent avoir plus de 2 ans de délais pour commencer un chantier. Les démarches administratives longues, et un manque de main d'œuvre peuvent expliquer cela. Ces délais importants peuvent pousser les propriétaires à passer par des artisans du continent ayant des délais plus courts.

De plus, un grand nombre de propriétaires ont recours à l'auto-construction pour la construction de leur maison (selon données issues des enquêtes et des témoignages d'acteurs du territoire).

Cependant, le faible nombre de constructions commencées par rapport aux autorisations met en lumière des difficultés dans la mise en œuvre effective des projets.

Cette tendance est étroitement liée aux enjeux spécifiques de l'Île d'Yeu, comme la disponibilité limitée de terrains constructibles, la réglementation stricte en matière d'urbanisme, ou encore des délais importants des entreprises de construction depuis le COVID.

Ce ralentissement est aussi dû aux coûts de construction considérablement élevé en construction neuve sur l'Île d'Yeu. On estime, selon les dires des acteurs rencontrés, que les coûts sont 2 à 3 fois plus élevés sur l'Île par rapport au continent.

La répartition des mises en chantier sur l'Île d'Yeu entre 2018 et 2022 reflète une organisation communale orientée principalement vers des logements individuels.

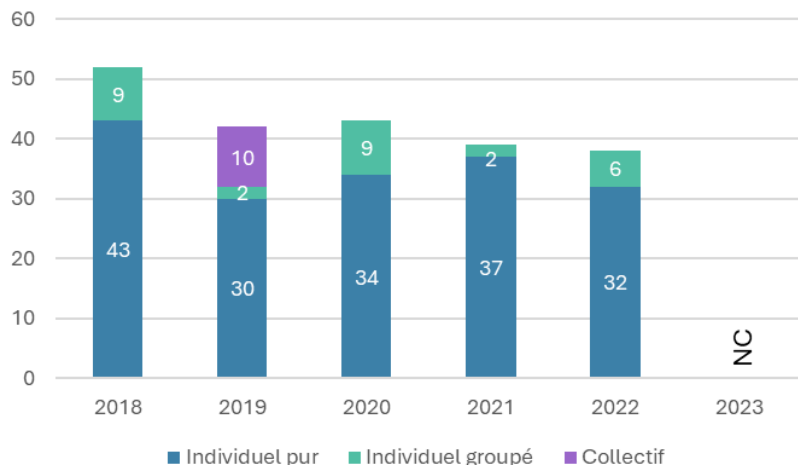
En effet, 82% des logements commencés durant cette période sont des logements individuels purs (176 logements). Cela traduit une préférence marquée pour des habitations indépendantes, souvent adaptées aux besoins des familles ou à l'usage des résidences secondaires.

13% des logements commencés relèvent des logements individuels groupés, qui correspondent à des unités proches dans des lotissements ou des espaces semi-collectifs. Ce modèle est plus rare, probablement à cause des contraintes d'espace et des préférences locales pour des habitations autonomes.

La quasi-inexistence de constructions de logements collectifs (immeubles ou ensembles d'appartements) représentant moins de 0,5% des logements commencés depuis 2018 montre une structure urbaine très peu orientée vers la verticalité et la densification visant à préserver l'identité paysagère et architecturale de l'île.

Evolution des types de logements mis en chantier entre 2018 et 2022

Source : Sitadel en date réelle

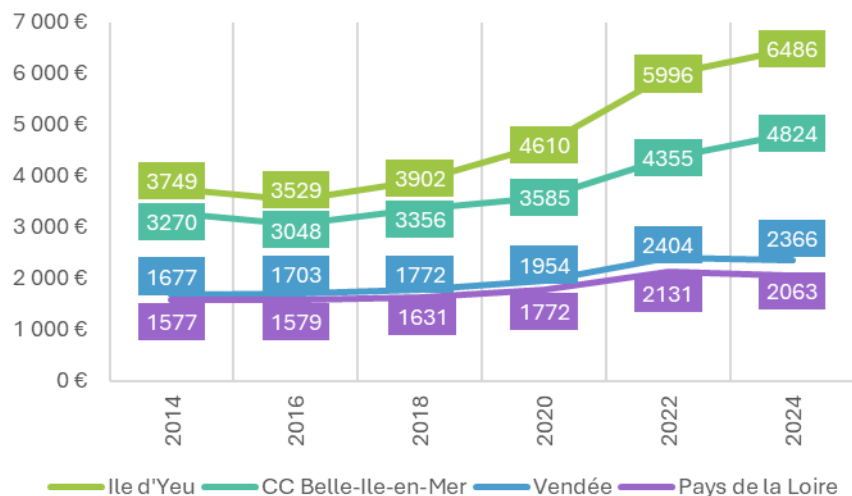


b) Le marché de l'immobilier sous tension

Selon les données du CEREMA, le prix de vente médian d'une maison sur la commune de l'Île d'Yeu en 2024 est de 6 486 €/m², soit une hausse de 73% en l'espace de 10 ans. Ce prix médian au m² est de 2 000 € supérieur à celui des ventes sur Belle-Ile-en-Mer et 4 100 € supérieur à la moyenne de la Vendée.

Evolution de la médiane des prix de vente au m² des maisons

Source : CEREMA - DV3F



Cette envolée des prix fortement marquée à la sortie de la période COVID après 2020, rend l'accès à la propriété difficile pour les habitants permanents, notamment les jeunes actifs ou les familles modestes.

Par exemple, en prenant un logement de 80 m², son prix de vente moyen en 2024 est de 518 880 €. Les prix élevés contribuent à la transformation progressive de l'île en un lieu privilégié pour des propriétaires extérieurs, majoritairement en résidences secondaires.

En comparaison avec d'autres territoires, ces prix renforcent le caractère prisé de l'île avec des enjeux forts sur ce territoire. Des mesures pourraient être nécessaires pour encourager le développement de logements abordables pour les résidents permanents.

La carte suivante illustre les prix de vente médians au m² des biens immobiliers dans diverses villes françaises touristiques en 2024.

En comparant ces villes avec le prix médian de 6 486 € par m² de l'Île d'Yeu, on s'aperçoit que l'Île d'Yeu se situe dans une fourchette de prix élevée, reflétant une forte pression immobilière, notamment en raison de la rareté des logements et du poids des résidences secondaires (60 % des logements).

Ce prix est plus élevé que des villes comme, par exemple : Les Sables-d'Olonne (4 004 €/m²), La Rochelle (4 507 €/m²), Nice (6 394 €/m²), Annecy (6 367 €/m²), Dinard (5 000 €/m²), la Baule (5 877 €/m²).

Cette tendance montre une forte attractivité de l'île, liée à son cadre naturel préservé, son isolement géographique et la rareté des biens.



Médiane des prix de vente au m² des maisons en 2024

Source : CEREMA - DV3F – Cartographie Hatéis Habitat

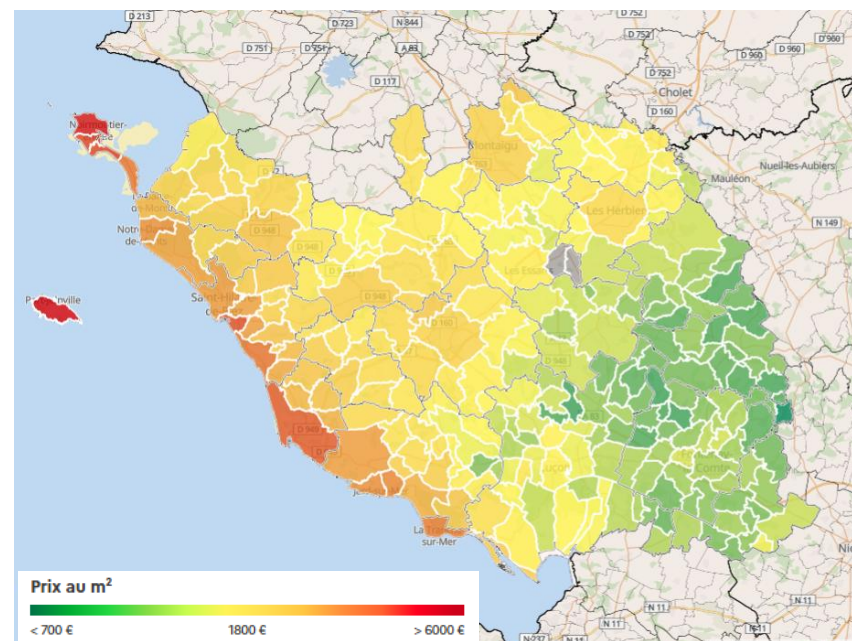


La carte suivante des données DVF (Demande de Valeur Foncière) illustre bien les différences de prix sur le département de la Vendée, avec un littoral attractif faisant exploser le prix moyen des ventes. Sur cette carte, les territoires en rouge (Noirmoutier en l'île et l'île d'Yeu) présentent des prix de ventes au m² qui avoisinent les 6 000 €.

Le département est coupé en 2 entre le littoral et les territoires ruraux comme la partie Est de la Vendée où les prix de ventes au m² se rapprochent des 700 € selon les ventes réalisées depuis 5 ans.



Prix de vente médian au m² des ventes immobilières entre 2019 et 2024

Source : DVF – Exploitation explore.data.gouv.fr



Le marché est tiré par une forte demande, notamment de résidences secondaires ou d'investissements touristiques. Cette augmentation des prix limite l'accès à la propriété pour les habitants permanents de l'île et accentue la tension entre l'offre limitée et la demande élevée.

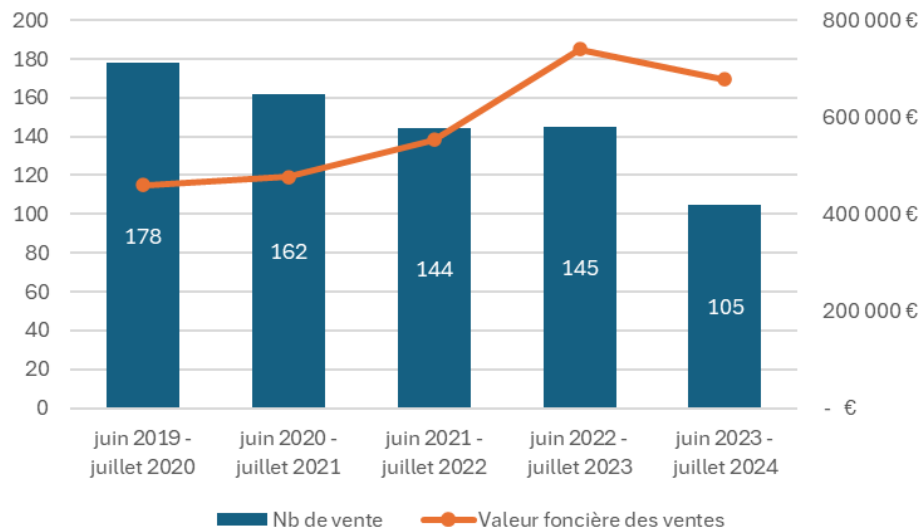
Selon les acteurs de l'immobilier rencontrés, des acheteurs de l'étranger achètent parfois des biens sur l'île sans même avoir visité le logement ou s'être rendu sur place. Cela montre cette forte attractivité de l'île sur le logement.

-  60% des personnes en recherche de logement sont prêtes à quitter l'île pour se loger (45 personnes)
-  Raisons principales : le manque d'offre et les prix trop élevés

Les résultats de l'enquête sont vérifiés par le graphique suivant qui illustre l'évolution du nombre de ventes immobilières et de la valeur foncière moyenne des transactions sur l'Île d'Yeu entre juin 2019 et juillet 2024.

Valeurs foncières moyenne des ventes réalisées depuis juin 2019

Source : DVF



Selon les données de Demande de Valeur Foncière (DVF), on remarque une diminution du nombre de ventes. En 5 ans, le nombre de ventes est passé de 178 à 105, soit une baisse de près de -41%. Cela pourrait refléter une diminution de l'offre disponible ou un ralentissement du marché immobilier.

A contrario, on constate une hausse significative de la valeur foncière moyenne, soit une augmentation d'environ +47 % en 5 ans.

Ces données nous montrent bien la tension du marché immobilier de l'île d'Yeu, en effet, cette augmentation de la valeur foncière est inversement proportionnelle à la baisse des transactions. Cela indique un marché tendu où la demande dépasse l'offre, notamment pour des biens attractifs sur l'île.

En conclusion, ce graphique met en lumière un marché immobilier sur l'île d'Yeu qui se tend en termes de volume mais dont les prix continuent de grimper, rendant l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour les Islais.



3 L’accession à la propriété

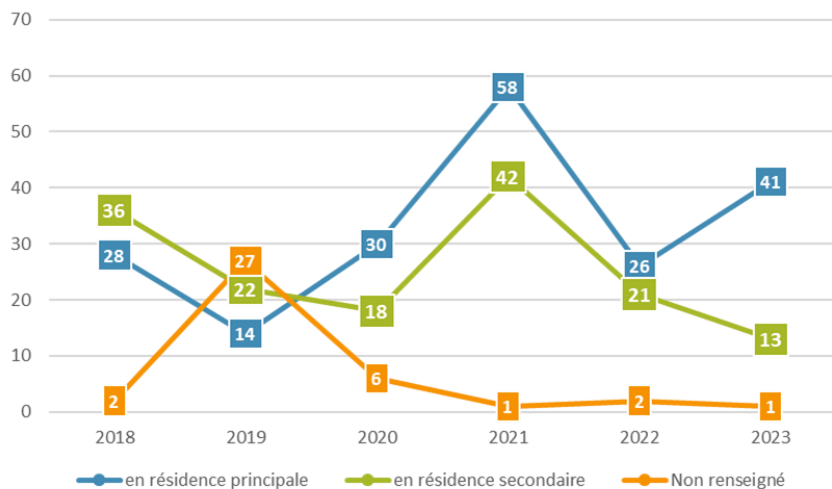
a) Une accession à la propriété soutenue

L’accession à la propriété désigne dans notre étude l’acquisition d’une résidence principale par un particulier. Le graphique suivant montre l’évolution du nombre de logements autorisés sur l’Île d’Yeu selon leur statut d’occupation (résidence principale, résidence secondaire et statut non renseigné) entre 2018 et 2023.

Concernant les résidences principales, une tendance globale à la hausse est observable sur la période, avec un pic significatif en 2021 avec 58 logements autorisés.

Evolution de l’accession à la propriété (en nombre de permis autorisés) entre 2018 et 2023

Source : Etude sur les permis de construire – Données déclarative de la Mairie de Ile d’Yeu



Les résidences secondaires enregistrent quant à elles une baisse progressive sur la période. En 2018, 36 logements ont été autorisés en tant que résidences secondaires, contre seulement 13 en 2023. Cette diminution reflète la volonté de limiter la construction de résidences secondaires au profit des logements destinés aux habitants permanents sur l’île.

La priorité donnée aux résidences principales est liée à des politiques publiques locales visant à favoriser l’installation durable des ménages islais et à limiter les effets négatifs de la spéculation immobilière liée aux résidences secondaires, notamment grâce à l’outil de lotissement communal.

Le pic en 2021 peut être associé à des actions ou réglementations spécifiques, potentiellement en réponse aux besoins locaux de logements en résidence principale.

Il est important pour l’île d’Yeu de poursuivre cette gestion entre une bonne maîtrise de construction de résidence secondaire avec des solutions favorisant la création de résidences principales à destination des Islais.

L’accession à la propriété est très importante en Vendée, elle l’est tout autant sur l’île d’Yeu, même dans un contexte insulaire. En effet, la part des résidences principales occupées par leur propriétaire est importante sur le territoire. En 2010, 75,7 % des résidences principales étaient occupées par leurs propriétaires. Ce chiffre augmente à 80,4 % en 2015, puis à 81 % en 2021, soit une augmentation de 20 % en 11 ans. Cela montre une forte tendance vers l’accession à la propriété.

L’accession à la propriété est aussi pour certains locataires une solution de sécurité afin d’éviter le risque de reprise du logement par le propriétaire et des démarches de recherche d’un nouveau logement dans un contexte de tension de l’offre locative.

En contrepartie à cette hausse de propriétaire, la part des locataires diminue, passant de 20,9 % en 2010 à 16 % en 2021, ce qui montre que les nouvelles constructions, rénovations ou nouveaux logements ont profité davantage aux propriétaires qu’aux locataires.

De plus, les données de l'INSEE montrent que l'ancienneté moyenne des ménages occupant leur logement est d'environ 22 ans, ce qui traduit une stabilité résidentielle importante, particulièrement chez les propriétaires (24,9 ans en moyenne) plutôt que les locataires (6,6 ans) et les logés à titre gratuit (10,6 ans).

L'ancienneté des ménages indique une population ancrée sur l'île, mais peut aussi démontrer un marché moins accessible pour les nouveaux arrivants.

Les îslois sont attachés à « leur terre ». Ainsi, être propriétaire demeure un objectif de vie. A cela s'attachent les questions de patrimoine et de transmission des biens. Un héritage qui n'est parfois pas évident au regard des coûts importants de succession liés aux valeurs croissantes des biens sur l'île d'Yeu. Le contexte tendu sur l'île ne permet ainsi pas toujours aux héritiers d'habiter les biens dont ils ont hérité.

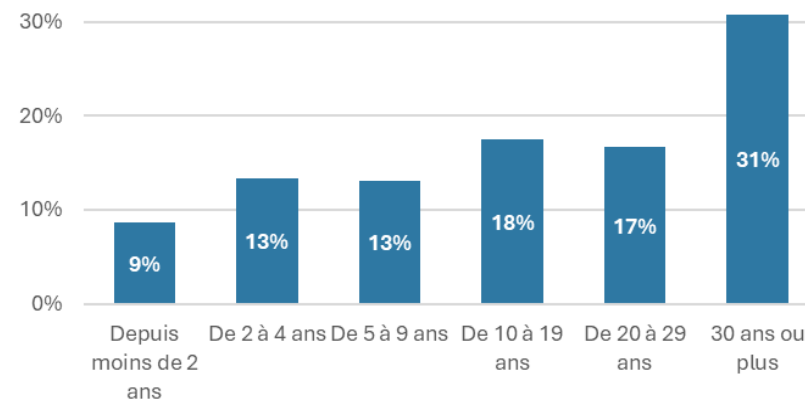
b) Des familles bien implantées sur l'île

Les données de l'INSEE indiquent qu'en 2021, près d'un tiers des ménages (31%) en résidence principale sont sur l'île depuis plus de 30 ans, cela souligne l'attachement durable au territoire. Cette donnée est cohérente avec l'ancienneté moyenne des ménages occupant avoisinant les 22 ans relevée précédemment.

Plus largement, deux tiers (66,6%) des ménages en résidence principale sont sur l'île depuis plus de 10 ans, confirmant un enracinement des ménages dans leur lieu de vie. En comparaison, seulement 52,3% des ménages vendéens occupent leur résidence principale depuis plus de 10 ans.

Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2021

Source : INSEE RP 2021



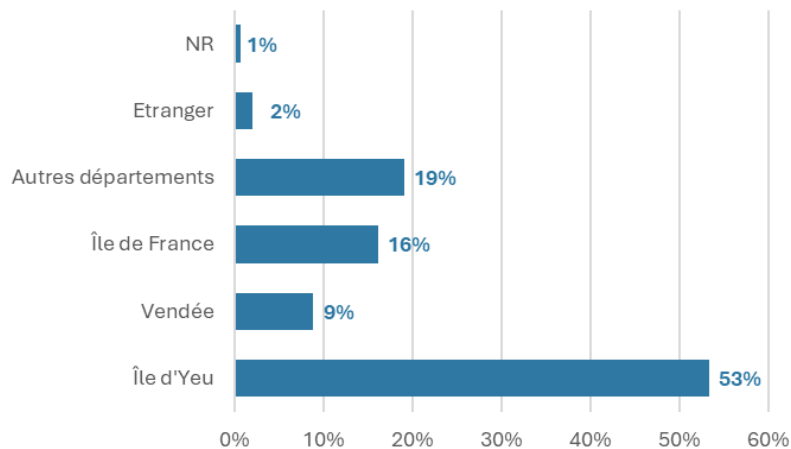
On peut noter tout de même que les nouveaux propriétaires de l'île depuis moins de 2 ans représentent 9% des ménages (11,3% en Vendée).

Ces données illustrent à la fois une population globalement stable, caractérisée par un ancrage historique, et une dynamique de renouvellement modérée, mais bien présente, parmi les nouveaux propriétaires.

En regardant l'exploitation des permis de construire par la mairie de l'île d'Yeu, on constate que plus de la moitié des accédants à la propriété sont originaires de l'île d'Yeu (53%). Ce qui montre la forte volonté des habitants de devenir propriétaires sur leur territoire. Cette dynamique peut s'expliquer par le souhait d'accéder à un logement sur une île où l'offre est néanmoins limitée, ou par des transmissions familiales favorisant la durabilité des îslois.

Origine des accédants à la propriété depuis 2013

Source : Etude sur les permis de construire – Mairie Ile d'Yeu



Une faible proportion des nouveaux propriétaires provient du reste de la Vendée (9%). Cela montre que, même au sein du département, l'Île d'Yeu reste un marché relativement fermé ou peu accessible.

On constate un fort intérêt des Franciliens (16%) au territoire qui peut être lié à leur pouvoir d'achat plus élevé et à leur recherche de résidences secondaires ou de lieux de vie dans des environnements naturels, calme et préservés. L'Île d'Yeu, avec son caractère insulaire et son charme, attire donc une clientèle extérieure, notamment en provenance de grandes métropoles comme Paris. Cette tendance s'est accentuée depuis le COVID ou les Franciliens ont recherché des grands espaces pour y travailler à distance par exemple.



c) Des dispositifs en faveur de l'accès à la propriété

▶▶ Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêts d'emprunt (le taux d'intérêt est de 0 %), accordé sous conditions de ressources et d'usage, pour financer partiellement l'achat ou la construction d'une résidence principale.

Le bien immobilier financé doit être utilisé comme résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans. Les bénéficiaires ne doivent pas avoir été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant la demande.

Le PTZ peut financer :

- > L'achat d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- > La construction d'un logement neuf ;
- > L'achat d'un logement ancien nécessitant des travaux représentant au moins 25 % du coût total de l'opération ;
- > L'achat d'un logement social sous certaines conditions.

La durée de remboursement est modulée en fonction des revenus des bénéficiaires : elle peut aller jusqu'à 25 ans et inclure une période de différé (période où aucun remboursement n'est exigé).

Au cours de l'année 2023, 1 181 PTZ ont été délivrés en Vendée. Il s'agit du Département français où le plus de ménages bénéficient du dispositif : 3,8 PTZ pour 1 000 habitants, contre 2,7 en Pays de la Loire, ou 1,2 au niveau national.

Sur l'île d'Yeu, 4 PTZ ont été accordés pour des constructions neuves en 2023, soit 2,7 PTZ pour 1 000 habitants.

▶▶ L'Eco-PASS

Le Département de la Vendée a mis en place une aide financière pour les primo-accédants faisant l'acquisition d'un bien à améliorer sur le plan énergétique. Cette aide, conditionnée par le cofinancement de la collectivité où se situe le logement (EPCI ou commune), s'élève à un montant total de 3 000 € à 4 500 € selon les territoires.

A ce jour, la Commune de l'île d'Yeu n'a pas adhéré au programme départemental « Eco-PASS ».

▶▶ Le PSLA

Le **PSLA** (Prêt Social Location-Accession) est un dispositif qui vise à faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement tout de suite, tout en leur permettant de se constituer un capital pour l'achat futur. Ce prêt permet à une personne de devenir propriétaire d'un bien immobilier en deux étapes :

1. **Location avec option d'achat (LOA)** : Le ménage commence par louer le logement pendant une période de 5 ans maximum. Durant cette période, les loyers payés contribuent à constituer un capital pour l'achat futur du bien.
2. **Accessibilité à la propriété** : Après la période de location, le locataire a la possibilité d'acheter le bien à un prix déterminé à l'avance, souvent inférieur au prix du marché, grâce à un crédit à taux préférentiel et une TVA réduite.

A l'échelle des Pays de la Loire, les chiffres sont en forte baisse : -70% entre 2018 (1 153 PSLA) et 2024 (339 PSLA). Ce fléchissement s'explique par un contexte défavorable de hausse des coûts de la construction, mais aussi à la montée en puissance du Bail Réel Solidaire (BRS). Aucun PSLA n'a été attribué sur l'île d'Yeu en 2024.

► Le BRS

Le **BRS** (Bail Réel Solidaire) est un dispositif visant à faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes en réduisant le coût du logement. Il repose sur une dissociation de la propriété du terrain et de celle du bâti.

Le fonctionnement du BRS :

- **Dissociation du foncier et du bâti** : Dans le cadre du BRS, le terrain est acheté et détenu par un organisme public ou un organisme à but non lucratif (comme un bailleur social). Le ménage accède à la propriété du logement, mais ne possède pas le terrain. Il bénéficie d'un bail de longue durée pour le terrain.
- **Accessibilité financière** : Le ménage acquiert sa résidence principale à un prix réduit, puisque le prix du terrain est exclu de la vente. En contrepartie, il paie un loyer modéré pour l'utilisation du terrain ("loyer foncier").
- **Conditions d'éligibilité** : Le BRS est destiné aux ménages aux revenus modestes ou intermédiaires. Le plafond de ressources est fixé selon la zone géographique et la composition du foyer.
- **Revente du bien** : Si le ménage souhaite revendre son bien, il doit respecter certaines conditions, notamment vendre à un prix plafonné pour garantir l'accessibilité au logement pour d'autres ménages modestes.

En résumé, l'objectif du BRS est de réduire le coût d'acquisition en séparant le foncier du bâti et de favoriser l'accessibilité au logement pour les ménages modestes. Le BRS permet aux ménages ayant des revenus modestes de devenir propriétaires, tout en maintenant l'offre de logements accessibles sur le long terme. Ce dispositif permet aussi de sortir des logements de la spéculation foncière.



Pour favoriser le logement à l'année, la commune de l'Île d'Yeu a créé plusieurs **lotissements communaux** au cours des dernières années (Ker Pissot, le Grand-Chemin, le Hollandais-Volant, les Sicardières, ...). Par exemple, le lotissement Ker Pissot (commercialisé par Vendée Habitat) proposait 42 terrains à bâtir, tous viabilisés et libres de constructeur. Bien que ces terrains soient actuellement réservés ou vendus, de futurs projets similaires sont envisagés (La Tonnelle, Chironnière...).

En 2023, 7 terrains communaux ont été proposés à la vente à des primo-accédants, sous conditions, au tarif de 175 €/m² puis attribués à l'issue d'un tirage au sort.

La commune développe le **Bail Réel Solidaire** en partenariat avec Vendée Foncier Solidaire (filiale de Vendée Habitat consacrée au BRS). Ainsi, 5 maisons allant du T2 au T4 sont actuellement proposées à la vente au sein du lotissement Moucari. Ce programme propose de devenir propriétaire d'un logement T2 de 41,56 m² pour 127 767 € TTC avec le BRS, soit 45% de moins que le prix d'acquisition libre évalué à 232 736 € TTC.

Projet de logements en BRS dans le lotissement Moucari à l'Île d'Yeu (résidence Sekoya)

Source : Vendée Foncier Solidaire – Kaufman & Broad



4 Les copropriétés

Une copropriété est un immeuble, ou un ensemble d'immeubles, à usage total ou partiel d'habitation, dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. On parle de copropriété dès qu'il y a au moins 2 propriétaires d'un même immeuble. Une copropriété « horizontale » comprend quant à elle au moins 2 maisons individuelles construites sur un même terrain, non divisé.

Une copropriété doit obligatoirement être immatriculée au Registre National d'Identification des Copropriétés (RNIC), en conformité avec la réglementation actuelle.

Une copropriété sans RNIC risque des pénalités et peut être moins efficace dans sa gestion collective, notamment en cas de demande d'aides ou de procédures administratives. Pour garantir une gestion optimale et se conformer aux obligations légales, il est conseillé aux syndicats de copropriété de s'assurer de leur enregistrement au RNIC.

Sur l'île d'Yeu, on comptabilise 36 copropriétés dont 17 immatriculées au RNIC. L'ensembles de copropriété immatriculée comprennent au total 112 logements.

Le nombre de copropriétés est relativement faible en raison de la nature de l'habitat sur l'île, qui privilégie les maisons individuelles plutôt que les immeubles collectifs.

Le nombre limité de copropriétés immatriculées par rapport aux non-immatriculées peut démontrer une méconnaissance des démarches ou des retards dans la mise en conformité. Des actions peuvent être nécessaires pour sensibiliser les syndicats de copropriété ou les copropriétaires à l'importance de l'immatriculation.

Copropriétés immatriculées aux RNIC

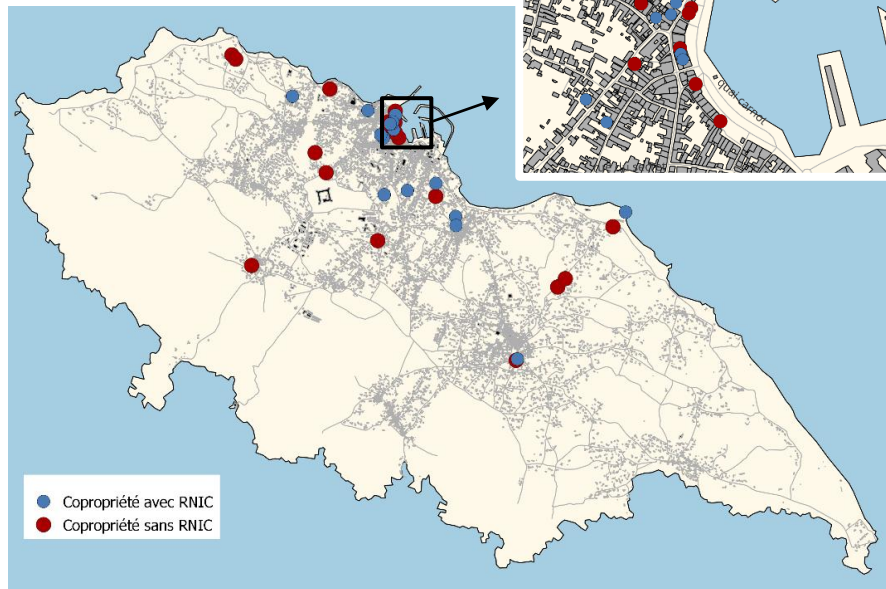
Source : RNIC

Adresse	Nb logements
24 r Georges Clemenceau	9
25 qu Carnot	8
rue du Moucari	25
9 rue de la république	2
6 r des quais	4
14 r de l'argenterie 8	4
7 r du marche	2
23 imp des bolinders	4
11 r du marche	2
30 r du courseau	2
15 r du camp	3
10 r du champ de foire	3
5 r de la missionnaire	7
1 r du général de gaulle	1
32 r du courseau	2
73 rte de fort gautier	2
100 rue pierre henry	32

La taille réduite des copropriétés peut simplifier la gestion au quotidien, mais cela peut également limiter les ressources financières disponibles pour les travaux d'entretien ou de rénovation qui sont généralement conséquents sur une copropriété, et d'autant plus sur une île.

Localisation des copropriétés de l'Île d'Yeu

Source : RNIC – Exploitation Hatéis Habitat



Ces données montrent que les copropriétés tout de même présentes, ne constituent pas une forme d'habitat prédominante sur l'Île d'Yeu, mais des actions en faveur de ces copropriétés peuvent éventuellement être mises en place notamment pour inciter la rénovation de celle-ci, ou l'importance de louer les logements à l'année par exemple.

5 Le logement locatif

Dans notre étude les logements locatifs correspondent aux logements loués au titre d'une résidence principale. Les logements locatifs peuvent être loués par un bailleur public (opérateur HLM ou collectivité) ou par un bailleur privé.

a) Un parc locatif limité

En 2021, 15,9 % des résidences principales sont occupées par des locataires (369 résidences principales). Parmi ces locations, seulement 4,6 % sont des logements HLM loué vide, ce qui représente 107 logements. Ces chiffres confirment la faiblesse du parc social sur l'île.

Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs déjà vu précédemment comme la forte attractivité pour l'accession à la propriété et la concurrence avec le marché des résidences secondaires ou touristiques (locations saisonnières). La très faible disponibilité de biens destinés à la location longue durée sur l'île est aussi un des facteurs expliquant cette faible part de locatifs privés.

Ces différents facteurs entraînent des loyers élevés, surtout sur une île où la demande peut être concentrée sur certains types de logements.

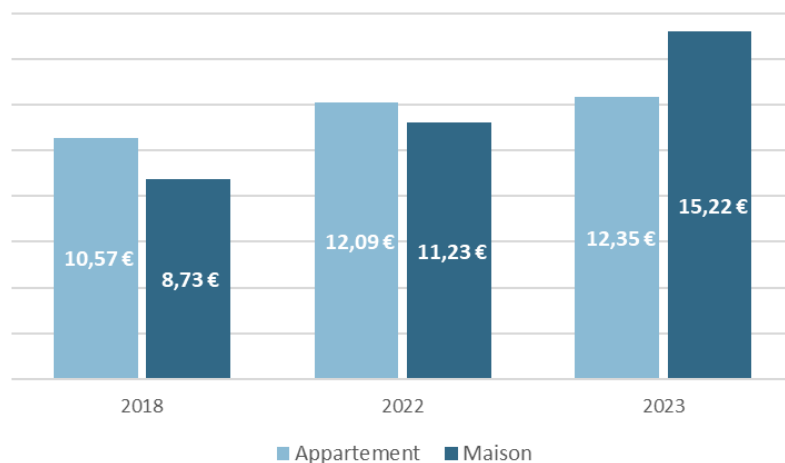
Les indicateurs de loyers dans le privé sont calculés grâce à l'utilisation des données d'annonces parues sur les plateformes de Leboncoin et du Groupe SeLoger sur la période 2018 - 2023.

Les indicateurs de loyers sont fournis charges comprises pour des biens types loués vides et mis en location au 3ème trimestre 2023 avec les caractéristiques de référence suivantes :

- Pour un appartement (toutes typologies confondues) : surface de 52 m²
- Pour une maison : surface de 92 m².

Evolution moyenne des prix des loyers au m² sur l'île d'Yeu

Source : « Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin »



Selon les estimations de l'ANIL, on remarque une augmentation globale des loyers. En effet, le prix au m² moyen des maisons est passé de 8,73 € en 2018 à 15,22 € en 2023, ce qui représente une augmentation significative de plus de 74 % sur cette période.

Pour les appartements, le prix moyen au m² est passé de 10,57 € en 2018 à 12,35 € en 2023, soit une augmentation plus modérée d'environ 17 %. En 2018, les loyers des appartements étaient en moyenne plus élevés que ceux des maisons. Cependant, à partir de 2022, cette tendance s'inverse, et en 2023, le loyer au m² des maisons dépasse nettement celui des appartements (15,22 € contre 12,35 €).

La carte suivante représente les loyers moyens au m² pour les maisons, dans différentes communes touristiques françaises, sur la base des données collectées par l'ANIL, LeBonCoin, et SeLoger sur la période 2018 à 2023. Ces valeurs concernent spécifiquement le parc locatif privé.

Le loyer moyen pour une maison sur l'île d'Yeu est de 15,22 €/m², ce qui est identique à Arcachon, une ville très touristique du bassin d'Arcachon. Ce chiffre signifie que l'île d'Yeu est parmi les marchés les plus chers pour la location d'une maison à l'année, comparable à des communes très tendues comme Annecy ou Biarritz. Le loyer de l'île est supérieur à celui de La Rochelle, La Baule, Chamonix ou Les Sables-d'Olonne. Cela reflète une forte pression locative notamment liée à :

- La rareté des logements disponibles à l'année
- L'attractivité touristique et la forte concurrence des locations touristiques
- La forte part des résidences secondaires occupant une grande partie du parc immobilier

La concurrence entre le locatif privé et le locatif touristique est un enjeu majeur sur l'île d'Yeu, et cette tension entraîne des conséquences notables sur l'accès au logement pour les résidents permanents. Les propriétaires de logements sur l'île d'Yeu préfèrent souvent louer leur bien en tant que logement saisonnier. En effet, les locations touristiques (via des plateformes comme Airbnb ou en direct) permettent de générer des revenus plus élevés en quelques mois, notamment pendant la période estivale par rapport aux locations à l'année.

Ces logements touristiques réduisent considérablement l'offre de logements disponibles pour les résidents permanents ou les ménages modestes cherchant un logement stable.

C'est pourquoi on voit aujourd'hui que lorsque les travailleurs ne peuvent pas se loger à des prix raisonnables, ils quittent l'île, ce qui impacte les services, les commerces, et les infrastructures locales. Cela peut freiner le dynamisme économique de l'île et donc en faire « une île morte » à l'avenir.

Le niveau élevé des loyers à l'Île d'Yeu (15,21 €/m² pour une maison) reflète une forte tension immobilière liée à une structure résidentielle dominée par les résidences secondaires et les locations saisonnières. Le marché locatif annuel y est extrêmement restreint, avec moins de 400 logements disponibles, ce qui crée une pression accrue sur l'offre et tire les loyers vers le haut, malgré un tissu économique local modeste. Cette situation illustre le déséquilibre entre attractivité touristique et besoins résidentiels permanents, accentuant les difficultés d'accès au logement pour les habitants à l'année.

Prix moyen des loyers au m² sur la période 2018- 2023

Source : « Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de Leboncoin » - Hateis Habitat



Cette forte hausse des loyers peut être attribuée à une demande accrue pour des logements individuels, souvent préférés par les familles ou les personnes cherchant plus d'espace, particulièrement dans un contexte post-covid où le télétravail a renforcé l'intérêt pour les maisons.

Le locatif privé est en concurrence forte avec les résidences secondaires et de tourisme, en effet, une partie importante du parc locatif privé est orientée vers la location saisonnière plus rémunératrice ou les résidences secondaires, ce qui réduit encore l'offre pour les habitants à l'année. Les jeunes actifs et les ménages modestes ont aujourd'hui de sérieuses difficultés à se loger sur l'Île.



La commune de l'Île d'Yeu est confrontée à une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année. C'est pourquoi la mairie de L'Île d'Yeu a mis en place un dispositif d'**aide financière visant à inciter les propriétaires de logements privés à proposer leur bien en location à l'année** (aide entre 5 000 et 8 000 €).

b) Le logement locatif privé social en concurrence

Le logement locatif social est un logement locatif dont le loyer et les ressources du locataire sont encadrés (conventionnement). On distingue deux types de parcs sociaux : le locatif public et le locatif privé.

Le secteur privé peut réaliser des logements locatifs « sociaux » en signant avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) une convention par laquelle le bailleur privé s'engage à respecter un plafond de loyer et à louer à des locataires ne dépassant pas un certain plafond de revenus. Dans le cas où des travaux d'amélioration sont nécessaires, l'ANAH peut accorder des subventions importantes.

Le bailleur s'engage à louer le logement pendant 6 ans à des locataires qui répondent au plafond de ressource de l'Anah et le loyer est plafonné.

A noter que les locataires d'un logement social (public ou privé) peuvent bénéficier, suivant la composition de leur ménage et de leurs ressources, de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

c) Le locatif social public insuffisant

Aujourd'hui, il n'y a quasiment aucun logement conventionné sur l'Ile en raison de l'écart de niveau de loyer entre les logements conventionnés et le parc privé libre.

Les logements locatifs publics sont financés par des fonds publics (à l'aide d'un prêt de l'Etat), réalisés et gérés par des bailleurs publics (Vendée Habitat notamment sur l'Ile), ou des collectivités (communes, EPCI).

Les types de logements locatifs sociaux que l'on peut trouver sur l'Île d'Yeu, comme ailleurs en France, dépendent généralement des dispositifs de financement utilisés lors de leur construction ou réhabilitation.

On retrouve plusieurs types de dispositif, actuellement les principaux sont :

Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) :

- Destiné aux ménages les plus modestes.
- Loyer très bas, adapté aux ressources limitées.
- Priorité pour les personnes en situation de grande précarité, comme les bénéficiaires des minima sociaux.

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) :

- Conçu pour des ménages à revenus modestes ou moyens.
- Conditions d'accès plus larges que pour les PLAI.

Le PLS (Prêt Locatif Social) :

- Logements sociaux à loyer intermédiaire.
- Destinés à des ménages dont les revenus dépassent légèrement les plafonds pour accéder aux PLUS.
- Souvent utilisés pour des logements dans des zones où la pression foncière est forte.

Le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) :

- Pas strictement classé comme logement social, mais destiné à des ménages dépassant les plafonds sociaux.
- Favorise l'accès au logement à des loyers contrôlés dans des zones à forte tension.

Les financements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sont les plus utilisés par les bailleurs publics. Le PLS (Prêt Locatif Social) est principalement réservé, à l'échelle départementale, pour financer les structures telles que les foyers logements pour personnes âgées.

Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence) en euros, des logements locatifs publics social

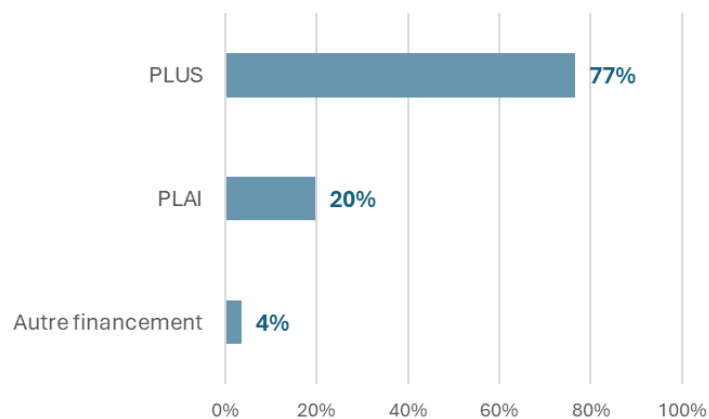
Source : Action logement – décembre 2024

Catégorie de ménage	PLAI	PLUS	PLS	PLI (B1)
1	12 452	22 642	29 435	35 435
2	18 143	30 238	39 309	47 321
3	21 818	36 362	47 271	56 905
4	24 276	43 899	57 069	68 699
5	28 404	51 641	67 133	80 816
6	32 010	58 200	75 660	91 078
Par personne supplémentaire	+ 3 569	+ 6 492	+ 8 440	+ 10 161

Sur les 111 logement locatifs publics sociaux de l’île d’Yeu en 2021, 77% d’entre eux sont des logements PLUS et 20% d’entre eux sont des PLAI.

Répartition des locatifs publics sociaux par type en 2021 sur l’île d’Yeu

Source : RPLS 2022



La forte proportion de logements PLUS sur l’île d’Yeu reflète un effort pour répondre aux besoins des ménages aux revenus moyens.

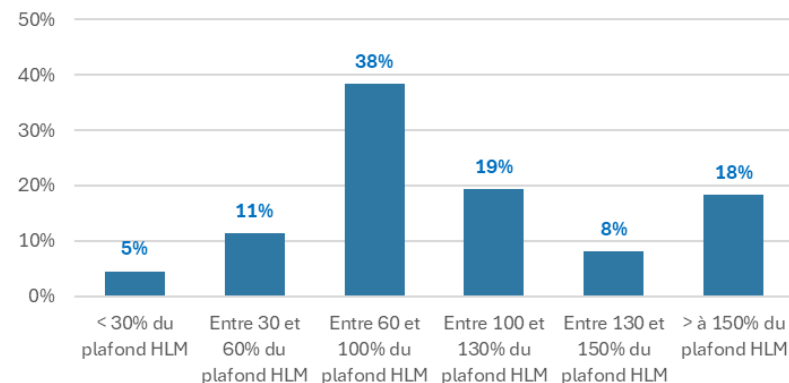
Une diversification du parc locatif social, intégrant une part accrue de logements PLUS et PLS, serait essentielle pour répondre aux besoins actuels de tous les publics islais.

En 2021, 54% des ménages fiscaux (ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement) de l’île d’Yeu ont des ressources inférieures au plafond HLM et sont donc éligibles à un logement social public ou privé sur le territoire (54% aussi pour la Vendée ainsi que pour les Pays de la Loire).

38 % des ménages fiscaux perçoivent des revenus compris entre 60% et 100% du plafond HLM. Cette part de la population peut bénéficier du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), qui est la base du logement aidé. Cette part étant la plus importante, elle constitue une cible majoritaire dans le logement social.

Revenu des ménages fiscaux par rapport aux plafonds HLM en 2021 sur l’île d’Yeu

Source : RPLS 2022



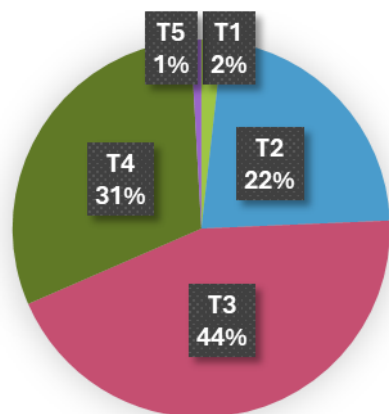
Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% du plafond HLM peuvent quant à eux bénéficier d'un logement financé par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Les logements locatifs publics représentent 4,6% du parc de résidences principales de l'île. Ce taux d'équipement est inférieur à la moyenne départementale (6,9%), laquelle est déjà très inférieure à la moyenne régionale (12,2%).

d) Les caractéristiques du parc social

Le diagramme ci-contre des données RPLS indique que les 3/4 des locatifs publics (75%) sont des T3 et des T4. Ce sont les logements les plus recherchés par les demandeurs.

Typologie des logements sociaux publics
 Source : RPLS 2022

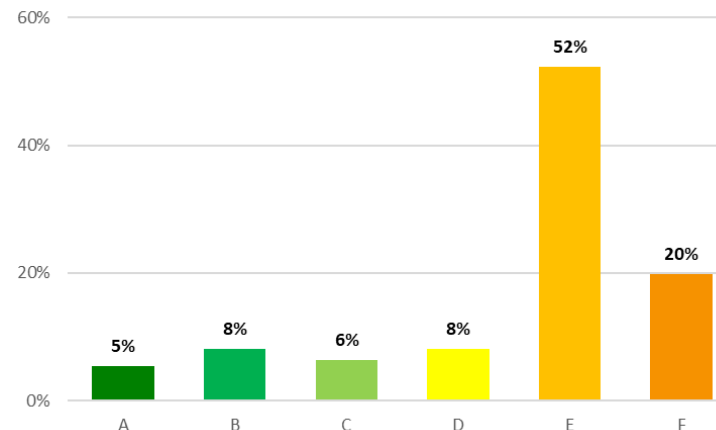


De plus, sur l'île, 95% du parc de logements des bailleurs sociaux sont des logements individuels

Ce parc locatif public peut présenter certains besoins en termes de réhabilitation/ rénovation. En effet, d'après les données RPLS, en 2021, 20% des logements sont en étiquette F selon le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), et donc potentiellement interdit à la location à partir de 2028 selon la loi Climat et Résilience. Les logements en étiquette E représentent 52% du parc locatif public et sont donc susceptibles d'être interdits à la location à partir de 2034.

Etiquette énergétique des logements sociaux publics

Source : RPLS 2022



Unique bailleur social intervenant sur l'île d'Yeu, Vendée Habitat joue un rôle central dans la gestion et le développement des logements sociaux sur l'île. En effet, Vendée Habitat gère 111 logements sociaux publics de l'île aujourd'hui, répartis entre les dispositifs PLAI et PLUS.

e) La forte demande locative publique

La demande locative publique est connue grâce au site « demande de logement sociaux 85 ». Elle comprend l'ensemble des personnes ayant formulé une demande de logement locatif social sur le territoire.

Aujourd'hui (décembre 2024), d'après le site, il y a 68 demandes de logement social en cours. Le délai moyen d'attribution est de 27 mois. Toutefois, seulement 2 logements ont été attribués au cours des 12 derniers mois. Ces chiffres signalent une complète saturation du dispositif.

Cette saturation s'explique par des facteurs vus précédemment comme les prix de l'immobilier sur l'île, qui sont significativement élevés (5 880 €/m² en moyenne), rendant l'accès à la propriété très difficile voire impossible pour les ménages modestes et moyens.

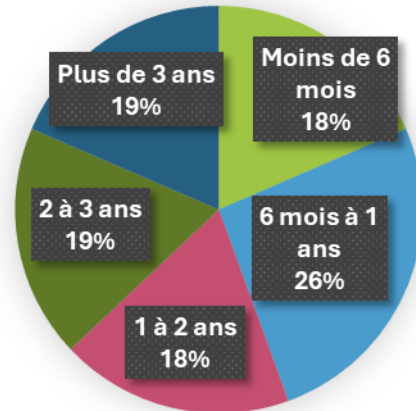
Mais aussi à cause de la trop forte concurrence de la location saisonnière limitant l'offre locative à l'année.

De plus, une part importante de la population locale est constituée de ménages aux revenus modestes ou intermédiaires, éligibles à des logements sociaux.

On peut donc considérer que le parcours résidentiel des îlais est totalement bloqué. Les locataires du parc social n'en sortent plus aujourd'hui.

Ancienneté de la demande de logement social

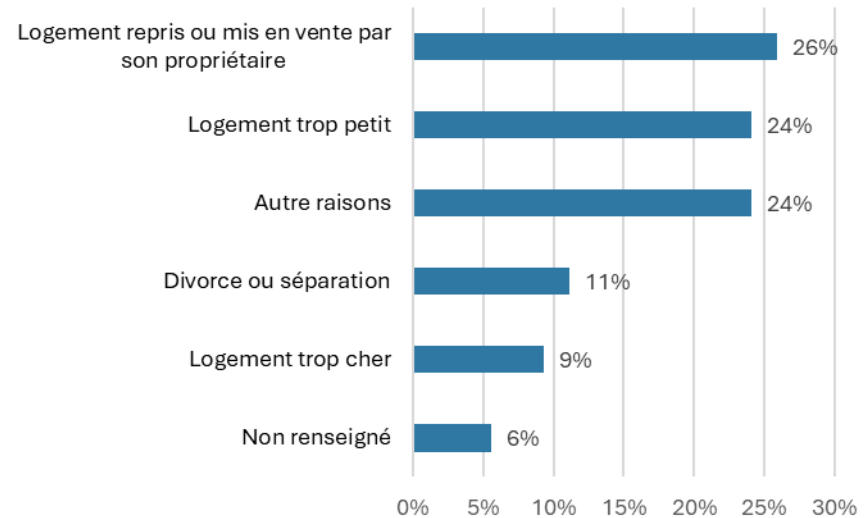
Source : CREHA 2022



En regardant les motifs de demande de logements social, on voit qu'en pole position, la demande est liée à la reprise du logement par son propriétaire (26%). En second lieu, le logement actuel paraît comme trop petit (24%). Puis 11% des demandes sont liées à des divorces/séparations et 9% car le logement est trop cher. A noter que 24% des demandes sont liées à d'autres raisons (violences conjugales, inadapté au handicap, indigne...)

Motif de la demande de logement social

Source : CREHA 2022



Près de 40 % des demandeurs, soit un peu moins de la moitié des personnes inscrites pour obtenir un logement social sont en attente depuis plus de deux ans. Cela montre que pour une proportion significative de demandeurs, les délais d'attente dépassent ce seuil. Parmi ces demandeurs, un cinquième (soit 20 %) ont encore des délais d'attente plus longs, dépassant 3 années. Cela reflète une situation où une partie importante des demandeurs reste dans l'attente pendant une durée particulièrement prolongée, ce qui peut

indiquer un déséquilibre entre la demande et l'offre de logements sociaux sur l'île d'Yeu.

Aujourd'hui, seule une offre nouvelle de logements publics pourrait décoincer certaines situations, la rotation du parc étant inexistante.

f) Projets à venir

Afin de renforcer l'offre de logements à l'année sur un territoire fortement marqué par la pression foncière et le poids des résidences secondaires, plusieurs projets de logements sociaux sont envisagés avec l'opérateur Vendée Habitat.

Ainsi, d'ici 2026 à 2031, près de 70 logements sont projetés dans différents secteurs de l'île. Parmi les opérations communales prévues à moyen terme figurent notamment les lotissements de la Tonnelle (7 logements) et de la Chironnière (4 logements).

Ces projets illustrent une volonté forte de la commune et de Vendée Habitat de reconquérir du logement permanent, notamment à travers une offre sociale et maîtrisée, pour répondre aux besoins croissants des résidents à l'année. Cependant les coûts des projets sont conséquents, des solutions sont à l'étude pour faire baisser ces coûts. (Batiton de février 2025...).

Ainsi, si les projets sont nombreux et la volonté de la commune importante, ces projets sont aujourd'hui irréalisables du fait d'un coût de la construction sur l'île d'Yeu trop élevé (plus de 4 000 €/m²). Les pouvoirs publics (Etat) doivent aider à la concrétisation de ces projets, car la commune ne pourra faire cet effort seule.

6 Les logements communaux

Le patrimoine communal géré par le CCAS (Centre Communal d'Action Social) permet à la commune de développer une offre spécifique et de l'adresser à un public ciblé (jeunes actifs, ménages modestes, etc.). Elle peut ainsi, dans une moindre mesure, gérer l'offre de logements disponibles.

En 2023, le l'île d'Yeu détenait 51 logements communaux. Ce parc représente 1,6% du parc total de résidences principales ; son impact reste donc limité.

Ce parc communal est composé de 17 logements loués à l'année, 29 logements saisonniers/temporaire, 4 logements insalubres qui nécessitent quant à eux des gros travaux de rénovation. et 1 local à rénover pour en faire un logement. Parmi ces logements à rénover, des programmes de travaux sont en cours.

Ce faible pourcentage montre que les logements communaux constituent une part très limitée de l'offre globale en résidences principales sur l'île, ce qui pourrait limiter leur impact social et économique. En effet, la demande dépasse largement l'offre, entraînant des délais d'attribution élevés pour les ménages en attente d'un logement qu'il soit communal ou non.

Cette situation déjà tendue peut encore s'accroître avec la pression sur le marché locatif privé, en particulier pour les ménages à revenus modestes qui se retrouvent à payer des loyers élevés.

7 L'amélioration de l'habitat

Les économies d'énergie et plus globalement le développement durable sont devenus des impératifs dans l'opinion publique et les objectifs européens.



A l'échelle de l'union européenne :

Pacte vert européen : L'Union européenne (UE) vise à devenir neutre en carbone d'ici 2050, conformément à son Pacte vert européen. La rénovation énergétique des bâtiments est un levier clé, car le secteur résidentiel représente environ 40 % de la consommation d'énergie et 36 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe.

La stratégie "Vague de Rénovation" : lancée en 2020, elle vise à doubler les taux de rénovation énergétique d'ici 2030, avec pour objectifs spécifiques :

- Réduire la consommation énergétique des bâtiments de 60 % d'ici 2030.
- Renforcer l'efficacité énergétique et améliorer les performances des bâtiments existants.
- Sortir les bâtiments des classes énergétiques les plus basses (F et G dans la nomenclature énergétique).

Directive sur la performance énergétique des bâtiments : Cette directive impose aux États membres :

- Des standards minimaux de performance énergétique pour les bâtiments.
- L'obligation pour tous les nouveaux bâtiments d'être à énergie quasi nulle (NZEB) à partir de 2021.
- Des rénovations systématiques pour aligner les bâtiments existants avec les objectifs climatiques.

Par ces objectifs, l'UE entend lutter contre la précarité énergétique en garantissant un accès équitable aux financements pour les rénovations énergétiques, notamment pour les ménages les plus vulnérables.



A l'échelle de la France

Neutralité carbone en 2050 (Stratégie nationale bas carbone) :

La France ambitionne de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 75 % d'ici 2050 par rapport aux niveaux de 1990, en incluant une rénovation massive des logements.

La loi Climat et Résilience : Sortir tous les logements classés F et G du marché locatif d'ici 2025 (pour les G), 2028 (pour les F) et 2034 (pour les E)

Loi de Transition Énergétique : Diminuer la consommation énergétique de 50 % d'ici 2050. Cette ambition repose sur l'amélioration des performances thermiques des bâtiments résidentiels et tertiaires, grâce à une rénovation massive et des incitations pour utiliser des matériaux durables et des technologies modernes.

En résumé, ces objectifs nationaux et européens visent à transformer le parc immobilier existant pour le rendre durable, économe en énergie et inclusif. Ils sont soutenus par des réglementations, des incitations financières et des mesures techniques adaptées.

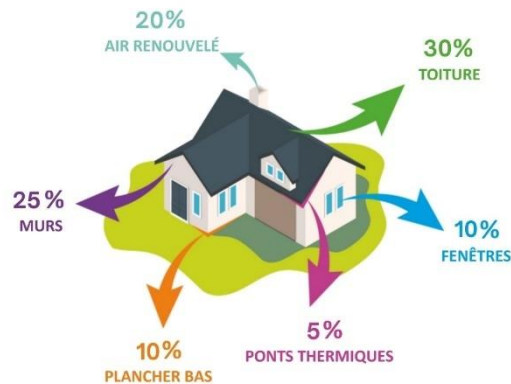
a) Un parc de logements énergivores

Le chantier de la rénovation énergétique est colossal. Si les logements récents bénéficient d'une bonne isolation grâce aux réglementations thermiques successives, la majorité des bâtiments anciens présentent des défaillances non seulement en matière d'isolation, mais aussi dans les domaines de la ventilation, de la régulation, du chauffage et de la production de chaleur.

Pour encourager les particuliers à rénover leurs logements et à réduire leur consommation énergétique, plusieurs dispositifs d'aide, en complément de ceux proposés par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat), ont été mis en place.

Il est essentiel de comprendre les principaux facteurs responsables des pertes thermiques dans les bâtiments existants, afin de mieux saisir les enjeux liés à la rénovation énergétique. Ces pertes dépendent principalement des éléments suivants :

- L'isolation du toit et des murs, qui représentent les deux principales sources de déperdition de chaleur ;
- L'état des fenêtres, dont l'impact sur les pertes thermiques varie en fonction de la surface et de la qualité des parois vitrées ;
- Les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, dont la performance et l'énergie utilisée influencent grandement la consommation ;
- La ventilation, qui, si elle est mal conçue ou inefficace, peut aggraver les déperditions énergétiques.

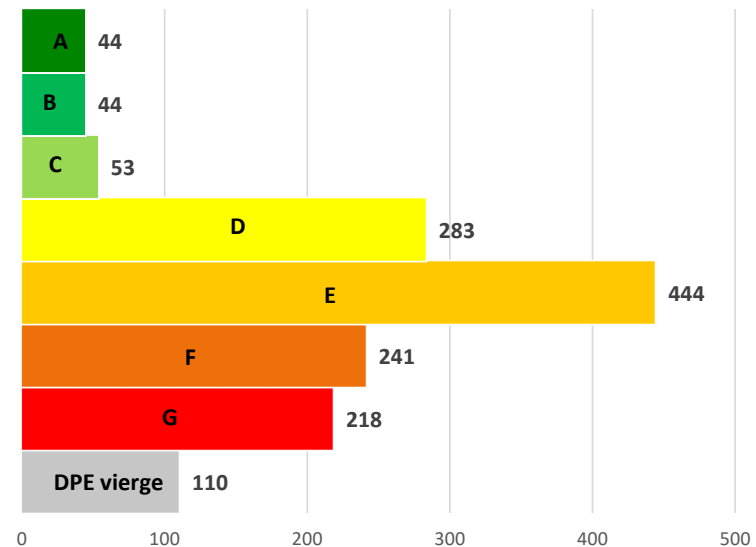


L'évolution progressive des réglementations thermiques a permis de construire des logements de plus en plus performants sur le plan énergétique, réduisant significativement leur consommation. Cependant, le parc immobilier actuel demeure hétérogène, combinant des logements économes récents et un grand nombre d'habitations plus ou moins énergivores, selon leur période de construction et leur niveau de modernisation.

Le graphique suivant des données de l'ADEME illustre la répartition des logements existants sur le territoire de l'Île d'Yeu ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou d'un audit énergétique.

Etiquette énergétique des Logements existants selon le DPE ou audit énergétique (depuis juillet 2021)

Source : ADEME



Cette base de données importante, avec 1437 études énergétiques réalisées sur l'île d'Yeu depuis 2021, révèle que les logements classés E, F et G représentent une majorité importante (63 %). Ces bâtiments énergivores induisent des enjeux écologiques et financiers majeurs. On pourrait ajouter dans cette catégorie des « passoires énergétiques » les DPE vierges (7 %). Cela signifie que leur consommation énergétique n'est pas mesurée (souvent en raison d'absence de chauffage ou d'autres critères techniques).

Les logements les plus performantes (A, B et C) sont largement minoritaires, seulement 10% des logements ayant réalisé une évaluation énergétique sont classés A, B ou C. Cela reflète un retard dans la transition énergétique sur le territoire.

Ce retard dans la rénovation énergétique de l'île d'Yeu est lié aux défis spécifiques liés à l'insularité, comme des coûts élevés pour les travaux de rénovation énergétique, un manque d'artisans qualifiés « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) pour obtenir des aides aux travaux, des délais d'artisans trop longs. Ces facteurs amplifient la difficulté de réduire l'impact énergétique des bâtiments.

Ce graphique met aussi en lumière l'importance de la transition énergétique sur l'île d'Yeu, un enjeu clé pour répondre aux défis climatiques tout en préservant le confort et les finances des habitants

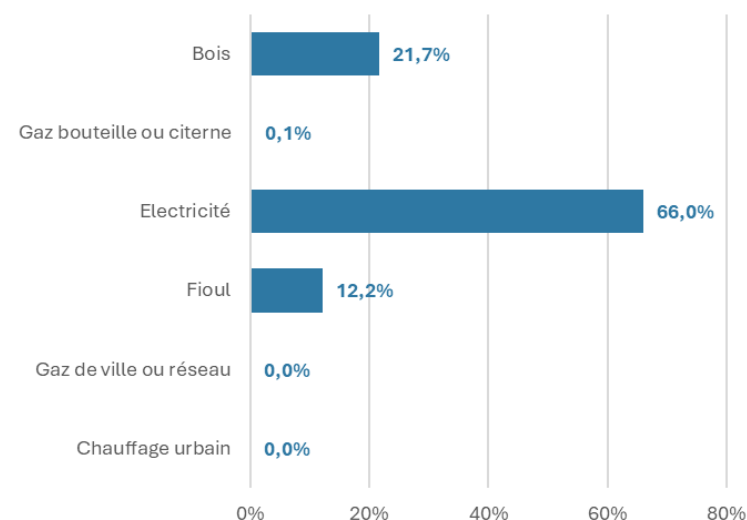
En regardant le parc de résidence principale de l'île d'Yeu, les données de l'INSEE montrent que l'électricité est largement majoritaire (66%) et constitue la principale source d'énergie pour le chauffage. Cette domination de l'électricité peut s'expliquer par l'absence de gaz de ville et par les efforts pour limiter l'utilisation des énergies fossiles.

En seconde position, on retrouve l'utilisation du bois en mode de chauffage principal (21,7%) ou complémentaire à l'électricité. Le bois, utilisé via des cheminées, poêles à bois ou à granulés, reste une source énergétique importante, même si son impact environnemental peut être problématique.

Enfin, arrive le fioul avec 12,2% des résidences principales, bien que minoritaire, le fioul est encore utilisé dans certaines habitations plus anciennes pour le chauffage. Sa part tend à diminuer à cause des coûts élevés et des politiques de transition énergétique visant à réduire les énergies fossiles.

Combustible principale des résidences principales

Source : Insee, RP2021 exploitation principale



Pour faire face à ces enjeux, la mairie a mis en place une OPAH (Opération programmée à l'Amélioration de l'Habitat).

b) Focus sur L'OPAH-PTRE de l'Île d'Yeu



L'OPAH-PTRE (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Programme Territorial de la Rénovation Énergétique) a été mise en place sur l'Île d'Yeu en 2019.

MAIRIE DE
L'ÎLE D'YEU

Les objectifs de l'OPAH-PTRE sur l'Île d'Yeu sont :

- Lutter contre la précarité énergétique : Encourager les travaux pour améliorer les performances énergétiques des logements anciens.
- Rénovation du parc ancien : Cibler principalement les logements énergivores (classes E, F, G).
- Aider les propriétaires occupants et bailleurs :
- Subventions pour la rénovation énergétique.
- Accompagnement technique et financier.
- Encourager la réhabilitation des logements vacants pour les rendre disponibles à la location ou pour des résidences principales.

Relayé par un guichet de l'habitat unique, cette opération communale permet ainsi aux islais d'obtenir des informations et des conseils pour l'amélioration de leur logement, mais aussi un accompagnement pour la mobilisation des aides nationales (ANAH-France Rénov') et locales (Département, commune).

Sur la période récente 2022-2024, 166 particuliers ont poussé les portes du guichet unique de l'habitat, et 98 d'entre eux ont bénéficié d'un entretien-conseil personnalisé à l'occasion d'une permanence en mairie.



Par la suite, ce sont 63 visites et diagnostics de logements qui ont été réalisés, qui se sont concrétisés par le financement de 49 projets de travaux d'amélioration.

Sur les 49 projets ayant fait l'objet d'une demande de subvention, 35 portent sur des travaux énergétiques. Des résultats plutôt mitigés comparativement aux réalisations de la précédente période d'animation (2019-2021), mais également au regard des enjeux énergétiques et environnementaux actuels.

c) Les dispositifs d'aides à l'amélioration énergétique

▶▶ L'Eco-Prêt à taux zéro

L'Eco-Prêt à Taux Zéro (Eco-PTZ) est un dispositif mis en place par l'État français pour encourager la rénovation énergétique des logements. Il permet aux propriétaires de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur habitation sans payer d'intérêts sur le prêt, d'où le terme "à taux zéro".

Conditions d'éligibilité :

- ✓ Le logement doit être une résidence principale, construite avant le 1er janvier 2021.
- ✓ L'emprunteur doit être le propriétaire du logement, qu'il soit occupé à titre personnel ou qu'il soit loué.
- ✓ Seuls certains travaux de rénovation énergétique réalisés par des entreprises RGE sont éligibles au financement par l'Eco-PTZ.

Types de travaux financés :

- ✓ Isolation thermique : isolation des murs, des combles, des planchers, ou des fenêtres (double vitrage).
- ✓ Systèmes de chauffage : installation ou remplacement d'un chauffage plus performant (chaudière à condensation, pompe à chaleur, etc.).
- ✓ Production d'énergie renouvelable : installation de panneaux solaires, chauffe-eau solaire, etc.

- ✓ Amélioration de la performance énergétique globale : travaux combinés permettant d'obtenir un gain énergétique global du logement.

Le montant de l'Eco-PTZ dépend des travaux à réaliser. Il peut aller jusqu'à 50 000 € pour un projet de rénovation globale.

En résumé, l'Eco-Prêt à Taux Zéro est un outil très utile pour encourager la transition énergétique dans les logements anciens, permettant ainsi aux propriétaires d'améliorer la performance énergétique de leur habitation tout en bénéficiant d'un financement avantageux sans frais d'intérêts.

En 2024, 2515 Eco-PTZ ont été accordés sur l'ensemble de la Vendée, dont 504 pour des rénovations énergétiques d'ampleur.

► Le dispositif d'aides « Ma Prime Rénov' » de l'ANAH-France Rénov'

Dispositif national d'aides à la rénovation énergétique des logements, « Ma Prime Rénov' » est proposé par l'Agence Nationale de l'Habitat – ANAH / France Rénov'.

Ces aides s'adressent aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. Leurs montants diffèrent selon les revenus du demandeur et l'ampleur du projet d'amélioration énergétique.

Deux parcours sont proposés aux particuliers :

- > **Rénovation « par geste »** : réalisation d'un ou plusieurs types de travaux énergétique, primes forfaitaires selon types de travaux réalisés ;
- > **Rénovation d'ampleur** : réalisation d'un bouquet de travaux permettant un saut d'au moins 2 étiquettes énergétiques et comprenant au moins 2 gestes d'isolation, subvention proportionnelle au montant des travaux éligibles (jusqu'à 90% de 70 000 € HT).

Si ce dispositif est un réel levier pour l'amélioration énergétique des logements, notamment dans le cas d'une rénovation d'ampleur, le recours obligatoire à des entreprises RGE constitue un frein notable sur l'île d'Yeu. En effet, à ce jour, seule une entreprise islaise détient une qualification RGE.

8 Les logements pour les jeunes

Avec 23,8 % de la population ayant moins de 30 ans, cela montre la présence d'une jeunesse importante sur l'île d'Yeu et témoigne d'une dynamique démographique.

De plus, 11,8 % de la population a entre 15 et 30 ans cette génération est confrontée à départ de l'île pour poursuivre des études, trouver un emploi ou accéder à des opportunités professionnelles.

De plus, une fois les études terminées sur le continent, le retour sur l'île est difficile pour cette tranche d'âge, en raison du manque de logements abordables, de formations locales ou d'emplois adaptés.

Aujourd'hui, il paraît important pour la commune de fidéliser les jeunes adultes en favorisant le retour ou le maintien des 15-30 ans sur l'île pour assurer un renouvellement générationnel et éviter un vieillissement excessif de la population. Ce maintien passe par la proposition de services adaptés aux besoins des jeunes (logement, emploi...).

Une partie des logements publics pourrait être fléchée vers les jeunes actifs.

De plus, certains propriétaires du parc privé peuvent louer des logements à des jeunes travailleurs saisonniers ou des jeunes résidents permanents, bien que ces logements soient en forte concurrence avec le marché touristique en période estivale.

9 Les logements des travailleurs saisonniers

L'île d'Yeu est une destination touristique prisée qui voit sa population fortement augmentée en période estivale, ce qui génère une forte demande en main-d'œuvre saisonnière.

Cependant, l'une des principales problématiques rencontrées est le manque de logements accessibles pour ces travailleurs temporaires.

La tension sur le marché immobilier, déjà marquée par la rareté des biens à l'année et la prédominance des résidences secondaires, limite fortement les possibilités d'hébergement. Les loyers sont souvent élevés, voire inaccessibles pour des saisonniers aux revenus modestes, et l'offre locative de courte durée est largement captée par les plateformes touristiques comme Airbnb. Cette situation entraîne non seulement des difficultés de recrutement pour les employeurs locaux des secteurs de la restauration, de l'hôtellerie et du commerce, mais aussi des conditions de vie précaires pour les saisonniers.

Face à cette problématique récurrente, La commune a créé des logements pour les saisonniers comme le centre des Patagos. Une partie de cet ancien centre de vacances est encore à réhabiliter.

Au total, la commune met à disposition 29 logements/chambres temporaires pour les saisonniers avec des loyers très abordables compris entre 186 et 381 € / mois.



L'Office de Tourisme de l'île d'Yeu met en relation les propriétaires souhaitant mettre en location une chambre ou un logement avec des entreprises de l'île en recherche d'hébergement pour leurs saisonniers. Les propriétaires contractualisent directement avec les employeurs et s'assurent un revenu, tout en apportant leur soutien à l'emploi local.



10 Le logement des personnes âgées ou handicapées

En 2021, 40,2% de la population de l'île (soit 1 960 personnes) ont plus de 60 ans et 14,8% (720 personnes) ont plus de 75 ans.

Le vieillissement de la population islaïse représente un enjeu majeur pour l'avenir. Pour répondre aux besoins de cette population, l'île d'Yeu par le CCAS gère 2 Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées :

- L'Ehpad Les Chênes Verts
- L'Ehpad Calypso

Ces deux EHPAD montrent l'engagement de l'île envers le bien-être de ses aînés, notamment dans un contexte insulaire où l'accès aux services spécialisés peut être limité.

A noter que l'EHPAD Calypso est aujourd'hui en phase de fermeture (quelques résidents y sont encore). Un projet global de réhabilitation et de concentration des 2 EHPAD est à l'étude.



En plus de ces Ehpad, il existe d'autres services pour les personnes âgées ou en situation de handicap sur l'île.

Le SDA du Conseil Départemental (ex. CLIC) propose un guichet unique concernant la perte d'autonomie, le service réalise un bilan complet des problématiques rencontrées par les personnes, une évaluation et une orientation vers les partenaires. Le service se déplace au domicile des personnes.

Le Service de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) de l'ADMR : 12 places réservées aux personnes âgées et 1 pour personnes en situation de handicap. L'équipe est composée d'une infirmière coordinatrice et d'une vingtaine d'aides à domicile. La capacité d'intervention permet aujourd'hui de satisfaire environ 90% de la demande actuellement. Il y a toutefois une hausse de la demande sur la période estivale de la part de personnes résidant dans leur résidence secondaire.

La Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH) est un lieu d'information et de coordination de certaines démarches pour les personnes handicapées. Elle réunit différents partenaires, dont l'ANAH, qui peuvent, au-delà des interventions classiques, proposer des aides matérielles, techniques et financières complémentaires. Elle emploie notamment un ergothérapeute chargé de travailler sur la compensation du handicap dans le domaine du logement.

Parallèlement aux travaux d'adaptation opérés dans le parc privé, les initiatives publiques en vue de développer l'offre en logements adaptés au maintien à domicile se multiplient.

Le CCAS de la commune gère aussi un service de portage de repas à domicile, aujourd'hui, il y a 45 bénéficiaires de ce service quotidiennement.

De plus, le CCAS coordonne aussi le transport à la demande : 46 bénéficiaires en 2023 pour honorer des rendez-vous médicaux, aller faire des courses...

D'après l'étude PLUSS (plan local unique sante social) réalisé en 2023, plusieurs points d'amélioration sont apparus :

- Les aidants ont besoin de solutions que ce soit pour l'accueil de jour ou l'hébergement temporaire.
- La pénurie de personnel complique de manière significative l'élaboration des plans d'aide, avec des difficultés particulièrement marquées pour recruter, aussi bien dans les services de maintien à domicile que dans les Ehpad.
- Les problèmes de mobilité sur l'île aggravent ces défis, limitant l'accès aux services nécessaires.

Toutefois, l'importance du CCAS et de ses missions ainsi que les autres structures d'accompagnement (SDA, ADMR) permettent d'apporter des réponses concrètes face aux enjeux actuels du vieillissement de la population, notamment pour une commune de 5 000 habitants.

11 Le logement des personnes défavorisées

Le logement d'urgence sur l'île d'Yeu constitue un enjeu particulier en raison de l'isolement géographique de l'île et de la faiblesse structurelle de l'offre locative à l'année.

En l'absence de structures d'hébergement d'urgence de type CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) ou d'hôtels sociaux sur le territoire, les situations de détresse résidentielle (expulsions, violences intrafamiliales, retour d'hospitalisation, etc.) doivent être prises en charge par des dispositifs exceptionnels, souvent limités et reposant sur des solutions temporaires mis en place par la commune.

L'éloignement des services sociaux départementaux et l'absence de structures d'accueil renforcent la vulnérabilité des publics précaires, notamment les femmes seules avec enfants ou les personnes âgées isolées. La commune dispose de solutions d'hébergement d'urgence (entre 1 et 2 logements), mais il faut remplir les cases de la situation d'urgence pour pouvoir en bénéficier (dépôt de plainte...), il y a des conditions précises pour avoir le caractère d'urgence.

C'est pourquoi, la mise en place de solution d'hébergement est nécessaire aujourd'hui pour des personnes qui ne répondent pas forcément aux critères d'urgence mais qui peuvent être dans des situations compliquées (incendie de maison, catastrophe naturelle...). Le contexte insulaire contraint la commune à trouver des solutions d'urgences pour ses habitants.

Néanmoins, la commune trouve ponctuellement, et au regard du besoin, une solution d'hébergement pour chaque situation d'urgence. Elle ne laisse personne dans la rue.

12 Les hébergements touristiques

Entre ses 5 000 habitants permanents, les 25 000 résidents l'été et les 300 000 visiteurs à l'année, l'île d'Yeu doit faire face à de nombreux enjeux touristiques.

a) Des logements touristiques dominés par le meublé touristique

L'offre d'hébergement sur l'île d'Yeu, telle qu'indiquée par les données de la taxe de séjour pour 2024, montre une domination des meublés de tourisme pour répondre aux besoins de l'île. En effet, on constate sur l'île 770 offres d'hébergement en 2024 :

- **2 campings** : ils permettent de proposer des séjours économiques. Ils ne sont pas ouverts à l'année.
- **41 chambres d'hôtes** : cela permet de mettre en avant une offre plus personnalisée et authentique, souvent recherchée par les touristes en quête d'expérience locale.
- **5 hôtels** : offrant une gamme de services adaptée aux différents budgets, avec une capacité d'accueil importante pour les courts séjours.
- **720 meublés de tourisme** : ce chiffre important montre l'attrait pour les locations saisonnières, qui permettent aux familles ou groupes de disposer de logements complets avec une plus grande autonomie. Ce sont généralement des locations Airbnb ou Booking par exemple.
- **1 port de plaisance** : cet équipement constitue un atout pour accueillir les plaisanciers, renforçant l'attractivité de l'île pour le tourisme nautique.

Offre d'hébergements actives au 12/02/2024 à la taxe de séjour

Source : Taxe de séjour 2024

	Nb
Camping	2
Chambre d'hôtes	41
Hôtel	5
Meublés de tourisme	720
Port de plaisance	1

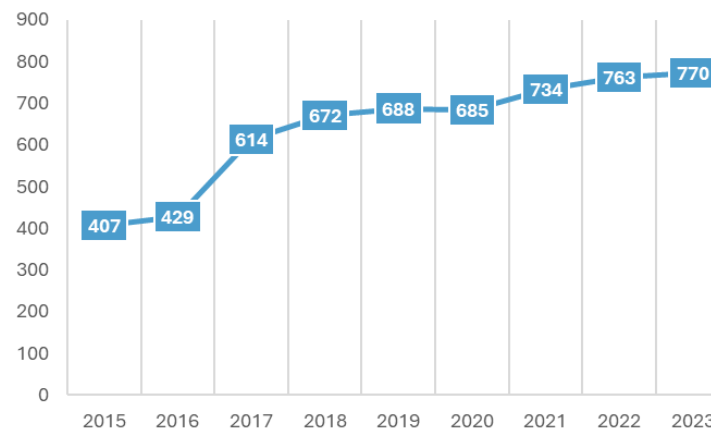
Au total, selon les taxes de séjours de 2024, on compte 1289 unités d'hébergement (emplacements, anneaux, chambres...).

Il est à noter que lors des différents entretiens réalisés auprès des acteurs locaux dans le cadre de cette étude, le chiffre de 770 meublés touristiques semble sous-estimé. En effet, à l'image de beaucoup d'autres territoires touristiques, la location informelle est très pratiquée.

L'évolution de l'offre d'hébergement sur l'île d'Yeu entre 2015 et 2023, selon les données de la taxe de séjour, montre une augmentation significative, passant de 407 à 770 hébergements actifs. Cette progression reflète plusieurs dynamiques importantes.

Evolution des offres d'hébergement actives

Source : Taxe de séjour 2024



Cette croissance de +89,2 % en 8 ans révèle un fort développement du secteur touristique sur l'île, lié à une demande croissante des visiteurs et à l'attractivité renforcée de la destination. Cette tendance est induite par l'émergence des plateformes de réservations en ligne (Airbnb, Booking, Abritel...) qui ont démocratisé et simplifié la gestion des locations saisonnières.

Le développement des meublés de tourisme, qui représentent une large part de cette croissance, répond à une demande de flexibilité et d'autonomie des visiteurs.

Cet essor contribue à développer l'économie locale, générer des revenus directs pour les propriétaires, les prestataires de services, et indirectement pour les commerces et activités annexes.

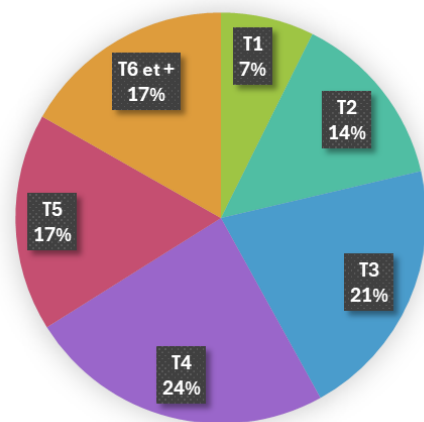
Cependant, cela entraîne des tensions depuis quelques années sur le parc immobilier. La hausse significative des meublés de tourisme a aggravé la pression sur le logement résidentiel, réduisant les disponibilités pour les habitants permanents et augmentant les prix immobiliers.

De plus, l'augmentation du nombre de visiteurs entraîne une nécessité pour la commune de renforcer ses infrastructures (gestion des déchets, réseaux d'eau, mobilité) pour répondre à la saisonnalité accrue. Ce qui n'est pas forcément évident et peut engendrer des coûts très importants.

Concernant les logements meublés touristiques, on constate une majorité de grands logements, soit 34% de logements de type 5 et type 6 et plus. 21% des logements meublés touristiques sont des petits logements (T1 ou T2). Cette configuration privilégie un tourisme familial ou en groupe, ce qui peut orienter les politiques touristiques vers ces profils de visiteurs.

Typologie des meublés touristiques

Source : Taxe de séjour 2024



Le classement « Atout France » des meublés de tourisme est volontaire, il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et il est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une nouvelle demande de classement s'il souhaite que son hébergement continue à en bénéficier.

Il est effectué par un organisme accrédité par Atout France. La grille de classement concerne les équipements, les services au client, l'accessibilité et le développement durable.

Les avantages du classement d'un meublé de tourisme sont :

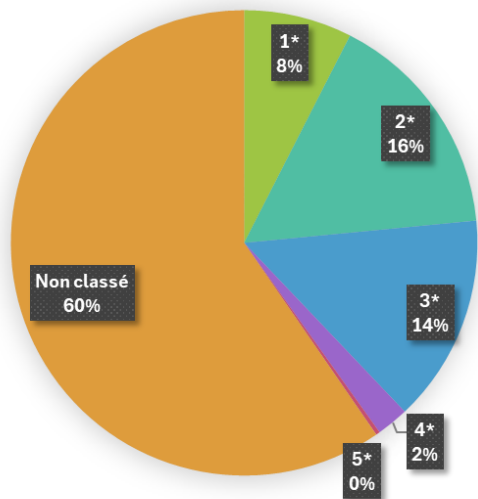
- Mise en valeur des prestations offertes : Le classement garantit une meilleure appréciation de la qualité des services.
- Référence pour la clientèle : Il constitue un repère fiable pour les touristes français et étrangers.
- Information transparente et uniforme : Une grille de classement harmonisée à l'échelle nationale aide les clients à choisir un hébergement en fonction de leurs attentes, besoins et budget.
- Le classement renforce la présence sur divers supports de communication.
- Accès aux Chèques-Vacances
- Avantages fiscaux : avec abattement fiscal de 50 % sur vos revenus (contre 30 % pour les meublés non classés).
- Exonération de la cotisation foncière des entreprises : Une réduction significative de charges pour les propriétaires.

Sur les 720 meublés touristiques recensés selon la taxe de séjour, seulement 40 % de ces logements sont classés par le label. 24% sont classés 1 et 2 étoiles. 14 % classés 3 étoiles et un peu plus de 2 % classés 4 et 5 étoiles.



Classement des meublés touristiques

Source : Taxe de séjour 2024



Avec seulement 40 % des meublés classés, une majorité de l’offre touristique échappe à une évaluation standardisée. Cela peut limiter la transparence sur la qualité pour les visiteurs et nuire à la compétitivité touristique de l’île.

Les 1 et 2 étoiles dominent le classement reflétant une concentration d’investissements sur des hébergements basiques, souvent adaptés à des courts séjours.



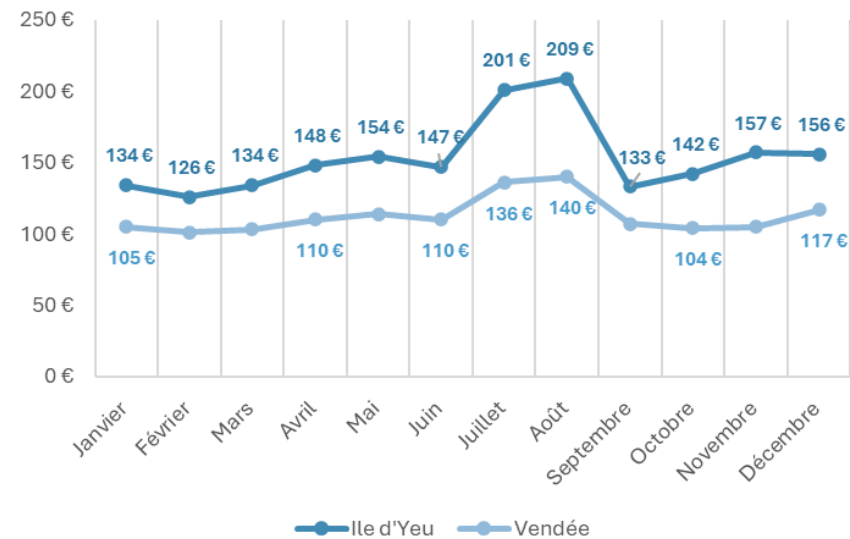
La commune de l’Île d’Yeu encourage le classement des meublés non labellisés en lien avec l’Office de tourisme.

b) Une destination premium

Selon les données de LIWANGO, les prix sont nettement plus élevés que ceux observés en Vendée pour chaque mois de l’année en 2023. Le pic du mois d’aout avec 209 € par nuit, enregistre le tarif le plus élevé, correspondant à la haute saison touristique. Ensuite, on constate une chute de manière significative hors saison, notamment en février (126 €) et en janvier (134 €).

Prix moyen d’une nuit selon le mois

Source : LIWANGO



Pour les touristes, l’Île d’Yeu est une destination premium, particulièrement coûteuse en été. Les pics estivaux peuvent poser des défis liés à l’accès à l’hébergement pour certaines catégories de visiteurs, comme les familles à revenu modéré.

Pour les investisseurs, le marché locatif saisonnier sur l’Île d’Yeu offre des opportunités financières attractives durant la haute saison, mais nécessite une gestion optimisée hors saison.

L'analyse des tarifs moyens des nuits touristiques met en lumière la singularité du marché de l'hébergement sur l'Île d'Yeu. Avec un prix moyen d'environ 164 € par nuit en location touristique, l'Île d'Yeu se positionne au-dessus de plusieurs destinations touristiques françaises reconnues, telles qu'Annecy (140 €), La Baule (114 €) ou Arcachon (122 €).

Prix moyen d'une nuit en location touristique

Source : Enquête Hatéis Habitat (Airbnb, Booking, Likibu, office de tourisme)



Ce niveau tarifaire élevé s'explique notamment par le caractère insulaire de la destination, qui limite l'offre d'hébergements disponibles et génère une demande soutenue, particulièrement en haute saison. Par ailleurs, l'attrait

pour un environnement naturel préservé et une ambiance authentique contribue à renforcer la valeur perçue des hébergements. Ces éléments conduisent à une situation où les tarifs pratiqués sur l'Île d'Yeu rivalisent avec ceux de villes touristiques de prestige, à l'instar de Cannes (163 €).

Ces chiffres incitent fortement les propriétaires à transformer leurs biens en locations saisonnières, plutôt que de louer à l'année à des ménages locaux, car les revenus générés sur quelques mois suffisent à surpasser un loyer annuel.

Conséquences :

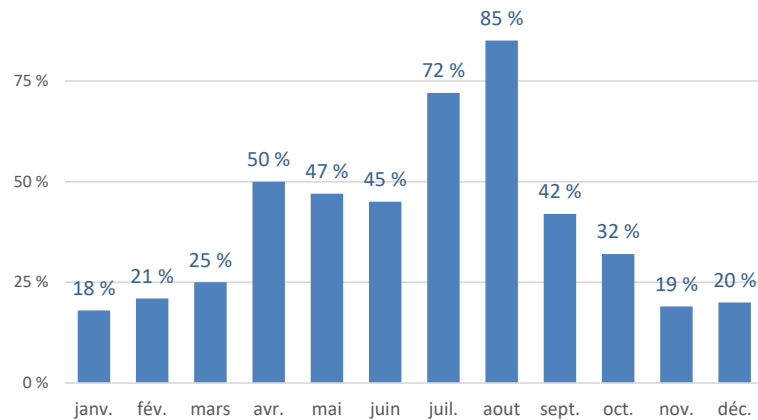
- Les logements destinés aux habitants permanents diminuent, alimentant la pénurie de logements pour les familles, les jeunes, les saisonniers, et même les travailleurs indispensables (soignants, enseignants, artisans, etc.).
- Les familles et les jeunes actifs, confrontés à des prix prohibitifs, sont contraints de quitter l'île ou de vivre dans des conditions précaires.
- Une grande partie des travailleurs saisonniers, essentiels au secteur touristique, ne trouvent pas de logement abordable sur l'île, ce qui limite leur disponibilité.
- Les employeurs doivent parfois offrir des solutions de logement temporaire, ce qui représente un coût supplémentaire ou reste insuffisant.
- Le manque de logements pour les travailleurs permanents affecte également les services locaux (éducation, santé, commerces), menaçant l'équilibre socio-économique de l'île.

Il est toutefois nécessaire de rappeler que sur l'île d'Yeu, selon la base de données Liwango, **les meublés touristiques n'ont été loués en moyenne que 77 nuits sur l'année 2023, soit 11 semaines**. Seulement 21% d'entre eux ont été loués plus de 120 nuits (environ 4 mois).

Le taux d’occupation des locations meublées saisonnières islaises est de 41% en moyenne en 2023 (35% en Vendée). Le remplissage des logements est très saisonnalisé : si le taux d’occupation des meublés touristiques atteint 85% au mois d’août, il retombe en dessous des 50% en dehors des 2 mois d’été (moins de 20% en hiver).

Taux d’occupation mensuel des meublés de tourisme sur l’Ile d’Yeu

Source : Liwango, Vendée Expansion, 2023



Une étude menée sur le territoire des Sables d’Olonne Agglomération, et déclinée sur l’Ile d’Oléron, démontre que, aujourd’hui, **louer son logement à l’année ou louer en meublé de tourisme 12 semaines par an permettrait globalement d’atteindre un même niveau de rentabilité.**

En effet, si les revenus sont potentiellement plus élevés dans le cadre de ce type de location, les charges inhérentes (taxe d’habitation sur les résidences secondaires, taxe de séjour, charges courantes, honoraires conciergerie...), le temps passé pour la gestion et l’entretien, ainsi que les modifications fiscales sur la location meublée saisonnière (classée ou non) au 1^{er} janvier 2025, rendent un peu moins intéressant ce type de location pour les propriétaires.

Pour favoriser la location permanente au détriment de la location touristique, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 introduit une série de mesures :

- Déclaration obligatoire des locations de meublés touristiques (attribution d’un numéro d’enregistrement) ;
- Baisse des avantages fiscaux pour les meublés de tourisme ;
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE) classé entre A et E obligatoire pour les meublés de tourisme dans les communes appliquant la déclaration préalable de changement d’usage, et en 2034 pour l’ensemble des communes.
- Pouvoirs élargis aux maires : quotas d’autorisations de meublés de tourisme, servitudes de résidences principales dans les PLU, possibilité de limiter à 90 jours par an (au lieu de 120 précédemment) de la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes.



Ainsi, à partir de 2026, l’Ile d’Yeu appliquera une **nouvelle réglementation concernant les meublés de tourisme** afin de limiter leur impact sur le logement à l’année : obligation d’enregistrement, autorisation de changement d’usage avec quota de 13% du parc total de logements, 120 jours par an maximum de location d’une résidence principale à des touristes, limitation à 1 location meublée saisonnière par foyer...

Cette action communale forte s’accompagne d’une **prime à la conversion** pouvant aller jusqu’à 8 000 € pour un propriétaire proposant leur bien à la location à l’année.



Le logement

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Un parc de logements déséquilibré

- 6217 logements en 2021, dont 60% de résidences secondaires
- Un nombre de logements en hausse, principalement en faveur de la résidence secondaire
- Des logements vacants très peu nombreux (2% du parc, contre 5% en Vendée) : marqueur de forte tension immobilière



- > Limiter le développement des résidences secondaires au profit des logements à l'année

Des marchés de l'immobilier en extrême tension

- Une construction neuve en difficulté (coûts de constructions, délais importants...)
- Des offres immobilières de moins en moins nombreuses, mais des prix qui explosent : +47% en 5 ans
- Prix net médian des maisons anciennes en 2024 : 6 486 €/m², soit un prix supérieur à certaines grandes stations touristiques françaises (Les Sables d'Olonne, La Baule, Annecy, Dinard, Nice...)
- Une forte hausse des loyers des maisons : +74% en 5 ans (15,22 €/m² en 2023)



- > Remobiliser le parc de logements sous-occupé (secondaires ou vacants) pour la population permanente
- > Développer l'offre de logements aidés (logements sociaux, accession aidée à la propriété...)

Le logement

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Un parcours résidentiel bloqué

- 81% des résidences principales occupées par leur propriétaire en 2021 (72% en Vendée)
- Une accession à la propriété en hausse, mais principalement dans le cadre d'une construction neuve (biens existants très difficiles d'accès)
- Une offre de logements locatifs (privés et publics) très limitée : 370 logements en 2021, soit 15,9% du parc total (26,6% en Vendée)
- Une saturation du marché de la location : de très nombreuses demandes pour très peu d'offres



- > Soutenir le développement des locatifs à l'année
- > Faciliter l'accession à la propriété des ménages

Des solutions d'hébergements adaptées mais insuffisantes

- Des travailleurs saisonniers qui ont du mal à se loger et des entreprises qui peinent à recruter du fait des problématiques de logement
- Une offre de logements insuffisante pour les ménages en situation de précarité
- Des hébergements pour personnes âgées à requalifier



- > Permettre aux travailleurs saisonniers de se loger
- > Développer le parc de logements publics sociaux
- > Faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

Le logement

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Une nécessaire amélioration du parc existant

- 40% des logements classés en « passoire énergétique » qui ne pourront plus réglementairement être loués (à l'année ou en saison)
- Des coûts de travaux qui freinent l'amélioration des logements



- > Soutenir et accompagner l'amélioration du parc existant

Des meublés touristiques qui impactent le marché immobilier local

- Explosion des meublés touristiques : +89% en 8 ans seulement, au détriment des locations à l'année et engendrant des pressions supplémentaires sur l'île
- 720 meublés de tourisme recensés en 2024
- Des prix de location très élevés : jusqu'à 209 € / nuit en été (comparable aux prix parisiens), soit des revenus souvent plus intéressants que le locatif à l'année



- > Encadrer les meublés touristiques
- > Inciter les propriétaires à louer à l'année

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LO



Partie 4

Le foncier

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

1 La consommation foncière

Le tissu urbain de l’Ile d’Yeu est composé de deux pôles urbains centraux, Port Joinville et Saint Sauveur, complétés par une armature de villages (Ker Pissot, Ker Chauvineau, Ker Châlon, ...).

Port Joinville constitue le pôle principal et historique de l’île qui regroupe les commerces et les services, ainsi que les densités résidentielles les plus importantes.

C’est autour de Saint Sauveur et des villages qu’un développement rapide de l’urbanisation s’est opéré de manière plus « lâche » à partir des années 1960 à aujourd’hui. Cette urbanisation composée de vastes résidences avec de grands jardins a occasionné un mitage des espaces naturels.

L’étalement de l’urbanisation et des infrastructures exerce une pression de plus en plus forte sur les espaces agricoles et naturels, qui ne cessent de diminuer. Les conséquences sont à la fois écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socio-économiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole, etc.).

Il est donc aujourd’hui primordial de limiter l’impact des activités, de l’habitat ou encore des infrastructures sur le foncier, en assurant un développement durable des territoires.

La loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, fixe notamment l’objectif national d’absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (objectif ZAN – « Zéro Artificialisation Nette »).

Le suivi de la consommation foncière est ainsi devenu un enjeu fondamental pour les communes.

D’une superficie totale de 2 387 ha, **l’Ile d’Yeu présente à ce jour une artificialisation de ses sols à hauteur de 36%, dont 74% à destination du secteur résidentiel.**

Artificialisation des sols de l’Ile d’Yeu en 2022

Source : Données d’Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l’IGN, www.mondiagartif.beta.gouv.fr



853 ha

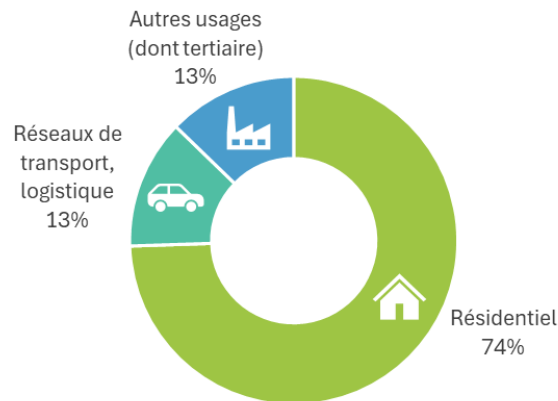
+6,85 ha entre 2019 et 2022

35,8%

du territoire est artificialisé

Surfaces artificialisées par type d'usage à l'île d'Yeu en 2022

Source : Données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN



Artificialisation des sols en 2022 et usage résidentiel

Source : Données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN

	Surface totale	Surface artificialisée	dont usage résidentiel	
Ile d'Yeu	2 387 ha	828 ha	35%	74%
Groix	1 518 ha	285 ha	19%	72%
CC Belle-Ile-en-Mer	8 639 ha	1 076 ha	12%	61%
CC Ile de Noirmoutier	4 957 ha	1 502 ha	30%	60%
CC Ile d'Oléron	17 236 ha	3 523 ha	20%	57%
Les Sables d'Olonne	8 578 ha	2 940 ha	34%	52%
Vendée	675 855 ha	78 013 ha	12%	49%

En comparant la situation de l'île d'Yeu avec d'autres territoires, et notamment d'autres îles de la façade atlantique (cf. tableau ci-dessous), on peut noter le niveau relativement fort d'artificialisation des sols, et d'autant plus pour l'usage résidentiel. Par exemple, à population comparable, le territoire de la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer ne présente que 12% de surfaces artificialisées (contre 35% pour l'île d'Yeu), dont 61% pour l'usage résidentiel (contre 74% pour l'île d'Yeu).

Ce constat reflète à la fois l'attractivité du territoire et le fort développement résidentiel, mais également un étalement urbain notable, avec des quartiers d'habitat peu denses au global.

Dans le cadre du « ZAN », l'Etat fixe un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2020.

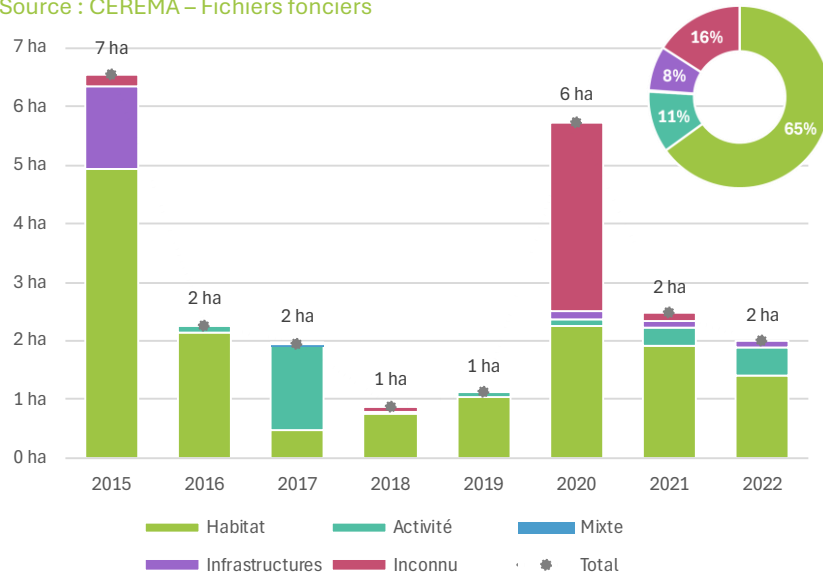
Sur cette période 2011-2020, selon les données du CEREMA – Fichiers Fonciers, sans tenir compte de l'ensemble de la parcelle de 33 ha située sur la Pointe des Corbeaux faisant l'objet d'une erreur statistique (régularisation en cours avec l'Etat), ce sont environ 30 ha d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) qui ont été consommés sur l'île d'Yeu.

Pour la décennie 2021-2031, l'objectif serait ainsi de ne pas consommer plus de 15 ha d'espaces NAF, tous usages confondus. Pour conforter ces projections, le territoire fait actuellement l'objet d'une étude foncière approfondie par la Cour Régionale des Comptes. De plus, une adhésion en cours à un module de GéoVendée permettra une évaluation plus précise de la consommation foncière.

A noter que depuis 2015, **l'habitat est le secteur le plus consommateur d'espace** (65%), avec une consommation moyenne de près de 2 ha par an.

Consommation d'espace NAF entre le 01/01/2015 et le 01/01/2022 sur l'île d'Yeu

Source : CEREMA – Fichiers fonciers



Rapporté au nombre de logements produits (logements neufs mis en chantier), la Vendée reste un département plus consommateur que la moyenne nationale avec 698 m² artificialisés par logement produit entre 2011 et 2020. A titre de comparaison, ce sont en moyenne 654 m² pour les Pays de la Loire et 548 m² en France métropolitaine.

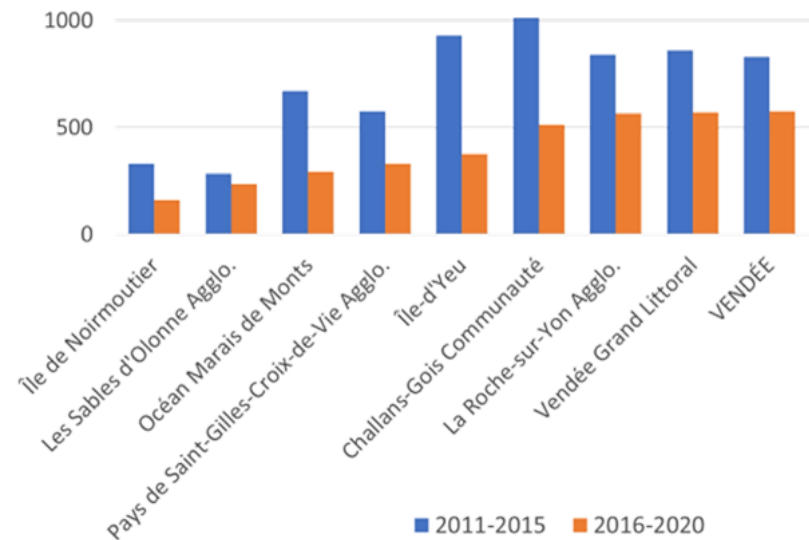
L'île d'Yeu a quant à elle consommé 527 m² en moyenne pour la construction d'un logement sur la période 2011-2020.

A noter une tendance à la densification sur l'île, à l'image des territoires les plus tendus du littoral. En effet, les contraintes liées au foncier et à l'augmentation de son coût, font progressivement diminuer les surfaces des terrains à bâtir pour un prix à la parcelle relativement plus accessible. Ainsi, 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, soit -55% (-407 m²). Une densification encore plus marquée que sur les autres territoires littoraux vendéens, en lien avec les tensions observées localement.

Evolution de la surface moyenne consommée par la construction de logements

Source : ADILE 85 - Sit@del (mise en chantier date réelle), CEREMA - Fichiers Fonciers



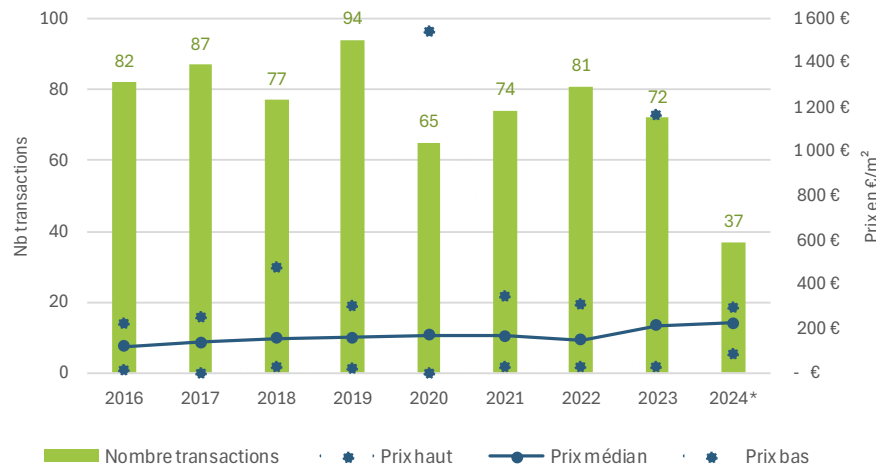
2 Le marché du foncier

Le volume des transactions de terrains à bâtir sur l’île d’Yeu est relativement stable ces dernières années : 79 terrains vendus en moyenne par an sur la période 2016-2023. On note toutefois une légère tendance à la baisse.

L’année 2024 marque une baisse notable des terrains à bâtir, avec seulement 37 transactions enregistrées à ce jour. Un chiffre à prendre avec précaution car il est encore provisoire à ce jour.

Nombre et prix des transactions de terrains à bâtir sur l’île d’Yeu

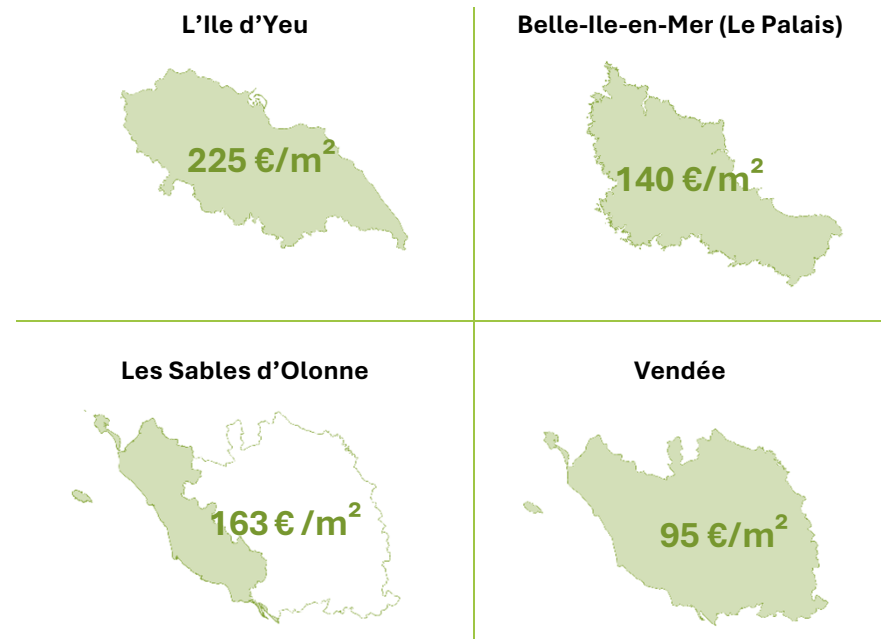
Source : DVF, 26/04/2025



Entre 2016 et 2024, **le prix médian des terrains à bâtir est passé de 122 €/m² à 225 €/m², soit une augmentation de +84% en seulement 8 ans** (contre +38% à l’échelle de la Vendée). On note également de fortes variations de prix d’une transaction à l’autre : la fourchette de prix moyen sur la période d’observation varie de 26 €/m² à 547 €/m² !

Prix médian des terrains à bâtir au m² en 2024

Source : DVF, 26/04/2025

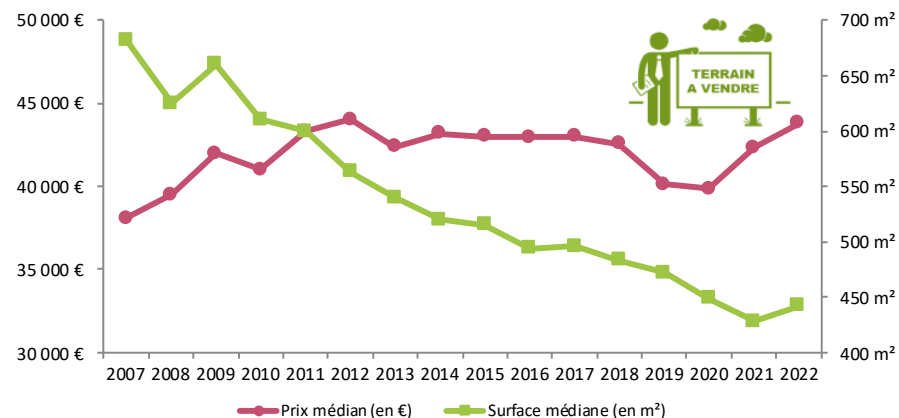


A titre comparatif, le prix médian au m² des terrains à bâtir vendus en 2024 s’élevait à 99 € sur l’île de Groix, 140 € sur Belle-Ile-en-Mer, 160 € à Noirmoutier-en-l’île ou encore 172 € sur Le Château-d’Oléron.

On constate par ailleurs que **la surface médiane des terrains à bâtir vendus sur la période 2020-2024 est de 447 m² sur l’île d’Yeu**, contre 552 m² à l’échelle de la Vendée.

Evolution des surfaces et prix médians des terrains à bâtir vendus en Vendée

Source : Observatoire Départemental de l'Habitat, ADIL de la Vendée



La statistique globale sur le département de la Vendée marque la réduction progressive des parcelles pour contrebalancer les prix croissants du foncier.

Ainsi, entre 2007 et 2022, la taille des parcelles vendues en Vendée a diminué de plus de 35%, passant de 682 m² à 442 m². Le prix médian des terrains, quant à lui, a d'abord cru jusqu'en 2012, puis il s'est globalement stabilisé pour atteindre 43 800 € en 2022 à l'échelle départementale.

Le choix des acquéreurs semble donc se fonder davantage sur le prix du terrain que sur sa taille, et le nouveau marqueur pour les ménages n'est donc plus le prix du m² constructible, mais le prix global du terrain à bâtir. Ces chiffres témoignent de la pression foncière exercée sur le territoire de l'île d'Yeu, marqué par un coût du foncier fort et une rareté de l'offre.



Afin de réserver le foncier islais disponible pour les résidents à l'année, la commune de l'Île d'Yeu a créé plusieurs **lotissements communaux** au cours des dernières années (Ker Pissot, le Grand-Chemin, le Hollandais-Volant...). Si la plupart des lots ont été commercialisés aux prix du marché, d'autres l'ont été avec un prix plus abordable, à l'image de 7 terrains qui ont été attribués à des ménages primo-accédants, à la suite d'un tirage au sort, au prix de 175 €/m². Une réelle aubaine pour tout ménage islais souhaitant accéder à la propriété.

Dans ces lotissements communaux, des clauses d'occupation en résidence principale ont été définies pour la commercialisation de certains lots. Cependant, l'obligation ne peut aller au-delà de quelques années. Passé cette période, le propriétaire est libre de tout engagement. Le bien (maison et terrain) peut alors repartir sur le marché foncier et immobilier classique, avec généralement une plus-value intéressante sur sa valeur en cas de vente.

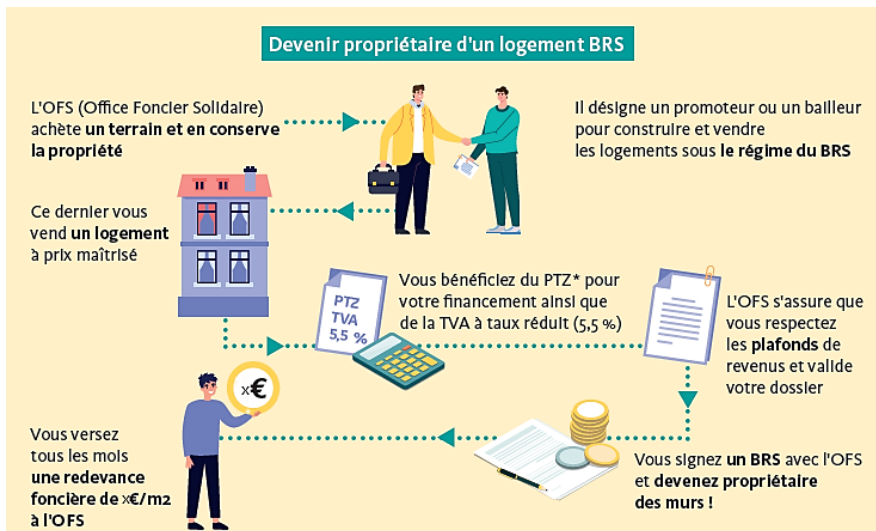


En 2025, la commune expérimente ainsi le **Bail Réel Solidaire** en partenariat avec Vendée Foncier Solidaire (activité de Vendée Habitat consacrée au BRS), avec un premier programme de 5 logements commercialisés.

Ce nouveau dispositif participerait à limiter la spéculation foncière par la dissociation du foncier du bâti. Le foncier reste alors dans le domaine public, alors que le bien est propriété privée.

Les principes généraux du Bail Réel Solidaire

Source : ANIL



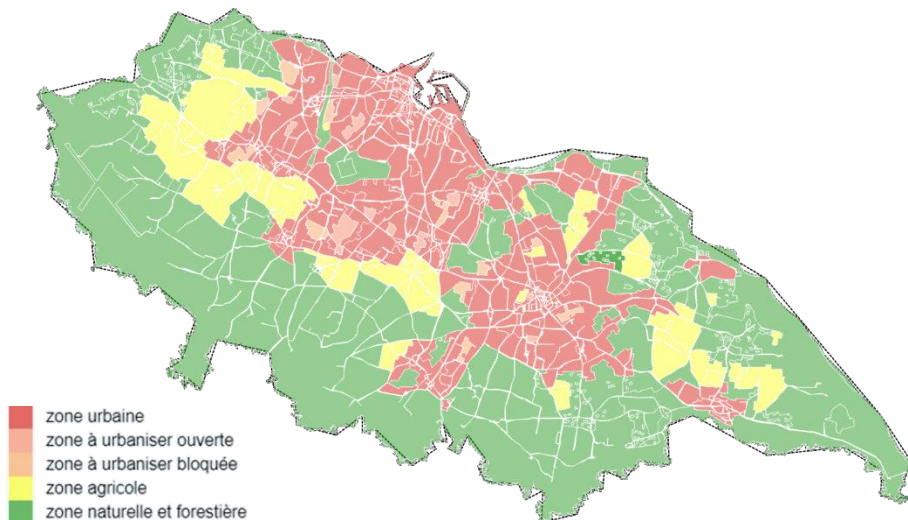
3 Les disponibilités foncières

a) Les politiques foncières locales

La commune de l'Île d'Yeu est actuellement couverte par un PLU - Plan Local de l'Urbanisme - approuvé le 20/12/2014. Ce document d'urbanisme réglementaire permet à la commune de planifier et maîtriser son développement à moyen terme (environ 10 ans).

Zonage du PLU de l'Île d'Yeu

Source : PLU de l'Île d'Yeu

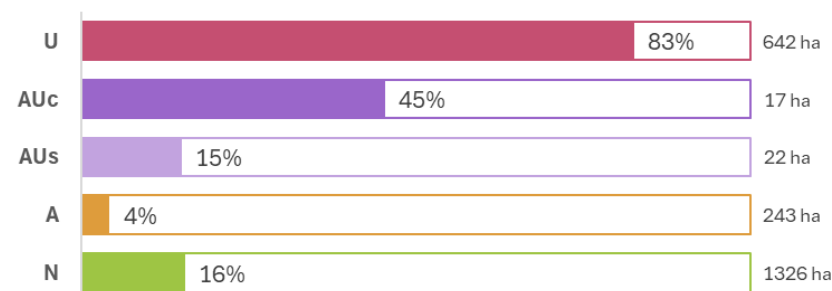


Un projet de révision du PLU est à l'étude. Les zones à urbaniser devraient dès lors être redéfinies, en lien avec l'objectif national « ZAN - Zéro Artificialisation Nette » des sols à l'horizon 2050.

En étudiant les données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN, 82% des zones urbanisées et à urbaniser ouvertes (1AU) étaient artificialisées en 2022. Ainsi, 120 ha seraient encore « disponibles » dans ces secteurs. Néanmoins, tout ce foncier non artificialisé n'est pas réellement mobilisable.

Artificialisation des sols selon le type de zone du PLU de l'Île d'Yeu

Source : OCS GE, Standard CNIG PLU 2022



Sur les espaces à urbaniser (1AU), le Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Yeu définit 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui exposent les projets de mise en valeur, de réhabilitation et d'aménagement des quartiers ou des secteurs du territoire. Situées sur le périmètre couvert par le document d'urbanisme, elles peuvent être destinées à différentes vocations (habitat, économie, etc.).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat sur l'île d'Yeu

Source : PLU de l'île d'Yeu

Nom de l'OAP	Superficie	Programmation
Le Grand Pas	0,58 ha	10-12 logements max. avec une densité de 25,7 logements/ha
La Garde	0,92 ha	15-17 logements max. avec une densité de 23,0 logements/ha
Ker Doucet	0,85 ha	8-10 logements max. avec une densité de 20,5 logements/ha
La Belle Poule	1,44 ha	18-20 logements max. avec une densité de 19,0 logements/ha
Le Hollandais Volant	1,75 ha	18-20 logements max. avec une densité de 19,0 logements/ha
La Missionnaire	0,68 ha	6-10 logements max. avec une densité de 22,0 logements/ha
Le Chemin de la Messe	0,67 ha	8-10 logements max. avec une densité de 18,5 logements/ha
Le Tardy	2,65 ha	25-29 logements max. avec une densité de 17,6 logements/ha
La Tonnelle	1,06 ha	15-20 logements max. avec une densité de 24,4 logements/ha
TOTAL	10,6 ha	124-153 logements max. avec une densité de 21,4 logements/ha

A ces OAP, il convient d'ajouter la ZAC des Bossiles (Zone d'Aménagement Concertée) qui porte sur 0,70 ha avec une capacité estimée de 14 logements.

On recense également un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux sur le secteur des Rieux, sur lequel est programmé la réalisation d'une dizaine de logements par Vendée Habitat.

Sur ces secteurs à urbaniser, 2 lotissements communaux sont en projet :

- La Chironnière : 4 500 m² - 10 lots - en cours de viabilisation
- Les Tonnelles : 7 000 m² environ - 25 lots - à l'étude

Les opérations d'aménagement d'ensemble permettent aux communes de maîtriser le foncier, telle que le lotissement, la procédure la plus fréquemment utilisée par les collectivités publiques.

En parallèle de ces zones classées 1AU (à urbaniser), en 2014, le PLU estimait une capacité résiduelle d'environ 17 ha. Il s'agit de la somme des surfaces disponibles à l'urbanisation dans chacune des zones à vocation urbaine du PLU. Elle comprend ainsi les secteurs non bâtis entre des tissus urbains constitués (dents creuses, ...).



Depuis plusieurs années, la commune de l'île d'Yeu tient une **veille sur les biens sans maître**, avec l'appui de Vendée Expansion, afin de poursuivre sa politique de constitution de réserves foncières publiques. L'objectif est de contribuer à la maîtrise du foncier islais sur le long terme et limiter les spéculations.

Depuis 2006, quatre procédures d'incorporation de biens sans maître ont été lancées. Achevée au printemps 2023, une procédure a mis en évidence 150 parcelles en zones urbaine, agricole et naturelle. Il s'agit d'un bien pour lequel aucun impôt n'a été levé depuis 1956. Une cinquième procédure est prévue pour 2025.

Au total, une trentaine de parcelles en zone urbaine, dont certaines à fort potentiel, ont été identifiées par les services communaux.

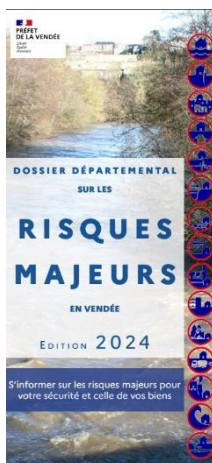
b) Les contraintes d'urbanisme liées aux risques et aux protections patrimoniales et environnementales

La prise en compte des risques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Vendée recense plusieurs types de risques sur le territoire, qu'ils soient d'ordre naturel ou technologique.

La commune de l'Île d'Yeu est concernée par les risques suivants :

- ✓ Risques littoraux (submersion marine et érosion littorale)
- ✓ Risque de mouvement de terrain (cavité/éboulement, retrait/gonflement des argiles)
- ✓ Risque sismique
- ✓ Risque feu de forêt
- ✓ Risque météorologique
- ✓ Risque radon
- ✓ Risque industriel
- ✓ Risque transport de matières dangereuses



S'agissant des risques littoraux, bien que territoire insulaire, la commune présente peu d'enjeu majeur pour l'aléa submersion (du moins pour des tempêtes d'Ouest), contrairement à l'Île de Noirmoutier ou le sud-ouest vendéen, du fait de la nature rocheuse de la côte Sud de l'île et de la hauteur des falaises. A ce jour, l'Île d'Yeu n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). A noter toutefois un aléa fort d'érosion de la côte Est qui est sablonneuse, zone la plus à risque de l'île.

Bien que non identifiée par le DDRM pour l'aléa « inondations », le territoire de l'Île d'Yeu peut être concerné par l'aléa « inondations terrestres ». Le risque

d'inondation existant sur l'Île d'Yeu est, de façon récurrente, lié à des problèmes d'évacuation des eaux pluviales.

A noter toutefois qu'un programme de recherche ODySéelles (Université de Nantes) a mis en avant des zones à fort risque inondables en cas de rupture du « cordon dunaire ». Ces zones à risque situées au « marais salé » et « aux Bossilles » comprendraient environ 70 maisons potentiellement à risque.

Le DDRM identifie par ailleurs, des risques d'incendie et d'explosion au niveau du site portuaire de stockage d'hydrocarbures à Port Joinville (site non SEVESO et ne constituant pas une priorité nationale). Des périmètres de protection (jusqu'à 120 m) ont été définis autour de cette installation à risque.

Ainsi, le développement de l'île doit prendre en compte l'ensemble des risques naturel et technologiques, et des zones de protections sont définies dans le PLU.



Les protections patrimoniales et environnementales

Le territoire de l'île d'Yeu présente de nombreux atouts paysagers et naturels qui concourent à son identité et son attractivité.

Aussi, le PLU définit des zones naturelles et agricoles sur lesquelles les constructions sont très règlementées et limitées. Ces espaces représentent à ce jour les deux tiers des surfaces de l'île, ce qui contraint largement l'urbanisation de l'île.

De plus, différents périmètres de protection des espaces naturels recouvrent le territoire : sites classés et inscrit (l'île d'Yeu et sa côte sauvage), zones Natura 2000, ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique), zones humides locales, espaces naturel sensibles du Département, site du Conservatoire du Littoral...

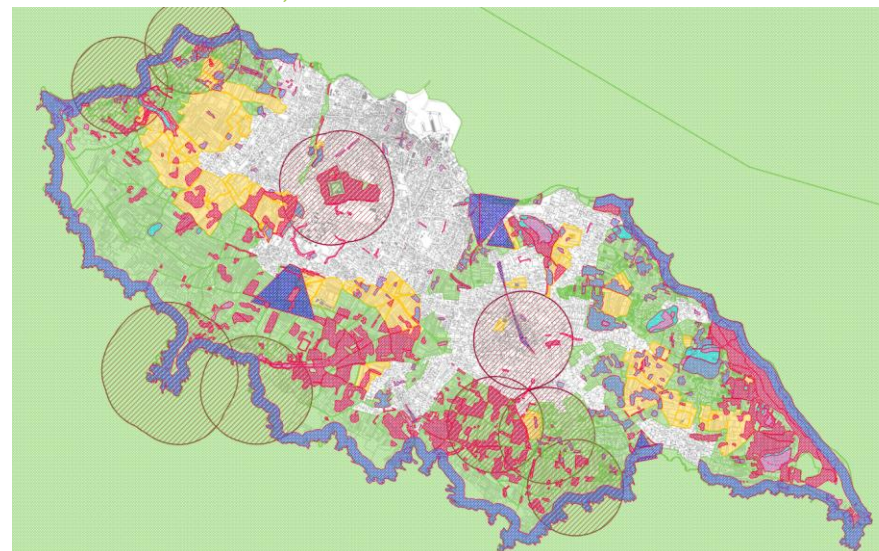
A l'intérieur de ces espaces protégés, la construction est interdite ou limitée.

La richesse du patrimoine bâti de l'île d'Yeu (la Citadelle, l'église St Sauveur, le Vieux Château, les dolmens, les phares...) génère également des périmètres de protection aux abords des monuments historiques (classés ou inscrits). A l'intérieur de ces espaces protégés, toutes les demandes d'autorisation de travaux sont transmises par la mairie à l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour avis ou pour accord. Ce dernier s'assure que le projet respecte l'harmonie, la cohérence des espaces qui l'entourent. Ainsi, il faut veiller à la qualité des interventions, des travaux, aux choix et à la mise en œuvre des matériaux : ravalement de façade, travaux de toitures, changement de menuiseries...

Ainsi, l'île d'Yeu est un territoire très règlementé, ce qui limite les constructions et l'extension de l'urbanisation.

Les zones naturelles et agricoles et espaces protégés de l'île d'Yeu

Source : PLU de l'île d'Yeu, réalisation Hatéis Habitat



Le foncier

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Une artificialisation des sols importante dédiée à l'habitat

- 35% des sols déjà artificialisés (12% en Vendée)
- 74% des sols artificialisés pour l'usage résidentiel (49% en Vendée)
- Tendances à la densification : -55% sur la surface moyenne consommée pour la construction d'un logement entre 2011 et 2020
- Objectif « ZAN » : ne pas consommer plus de 15 ha sur la période 2021-2031



- > Préserver les richesses naturelles de l'île en limitant l'étalement urbain
- > Rationnaliser la consommation d'espace
- > Repenser les façons d'aménager et de construire

Un marché foncier tendu

- Hausse des prix des terrains à bâtir : +84% entre 2016 et 2024 (contre +38% en Vendée)
- Un volume de transactions de terrains à bâtir légèrement en baisse (37 ventes en 2024)



- > Limiter les spéculations foncières
- > Maîtriser le foncier sur le long terme

Le foncier

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

Des disponibilités foncières qui se raréfient

- Des zones U et 1AU du PLU artificialisées à 82%, mais offrant encore des possibilités de densification
- D'importantes contraintes d'urbanisme liées à la protection du patrimoine naturel et paysager de l'île
- Quelques réserves foncières communales en zones urbanisées ou à urbaniser



AXES DE DEVELOPPEMENT

- > Rationaliser les disponibilités foncières au profit de la vie à l'année
- > Se doter d'outils permettant une gestion raisonnée des espaces disponibles

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



Etude réalisée par :

HATEIS HABITAT
7 impasse Thalès
85000 LA ROCHE SUR YON
02 51 36 82 63
contact@hateis.fr