



DIAGNOSTIC SUR LE LOGEMENT DES JEUNES COMMUNE DE SARZEAU 2022



INTRODUCTION	3
CONTEXTE TERRITORIAL	4
DÉMOGRAPHIE	5
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTINUE PORTÉE PAR L'APPORT MIGRATOIRE	5
Focus sur les jeunes	
UN NOMBRE DE MÉNAGES EN HAUSSE MAIS DAVANTAGE DE PERSONNES SEULES	6
Focus sur les jeunes	
LES POINTS À RETENIR SUR LA DÉMOGRAPHIE	8
LOGEMENT	9
UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE LOGEMENT QUI NE PERMET PAS DE RÉDUIRE LA TENSION	9
UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES CONSTITUÉ DE GRANDS LOGEMENTS	10
Focus sur les jeunes	
UN PARC PUBLIC EN MUTATION	12
UN RAPPORT DEMANDE/ATTRIBUTION DÉSÉQUILIBRÉ	14
La demande	
L'attribution	
Focus sur les jeunes	
LA CONSTRUCTION NEUVE PORTÉE PAR L'HABITAT INDIVIDUEL	16
LES POINTS À RETENIR SUR LE LOGEMENT	16
LES JEUNES DANS LES AUTRES THÉMATIQUES	17
L'EMPLOI ET LA FORMATION : DES RÉALITÉS DIFFÉRENTES SUR DES TEMPS COURTS	17
DES RÉALITÉS SALARIALES DIFFÉRENTES SELON L'EMPLOI	19
L'ACTIVITÉ SAISONNIÈRE : UN ENJEU POUR LA COMMUNE DE SARZEAU	20
EN CONCLUSION	23
UNE RÉALITÉ TERRITORIALE QUI NE PERMET PAS D'ACCUEILLIR CORRECTEMENT LES 15-29 ANS	23
QUELLES PRÉCONISATIONS ?	23

INTRODUCTION



La Mairie de Sarzeau consciente du besoin en logements pour les jeunes accueillis au sein des entreprises du territoire et notamment lors des périodes de saisonnalité, a sollicité l'association Cap Avenir, gestionnaire de 91 logements en résidence Habitat Jeunes sur Vannes et de 6 autres à Muzillac sur l'intercommunalité voisine (100 places au total), pour mesurer les conditions de faisabilité de solutions logements pour les jeunes. Adhérente du réseau Habitat Jeunes, l'association Cap Avenir a procédé à la mise en relation entre la commune de Sarzeau et l'URHAJ Bretagne afin de profiter de l'expertise de cette dernière sur les questions de logement des jeunes et de dresser un diagnostic sur le territoire sarzeautin.

Ce présent rapport réunit des éléments d'analyse sur les différentes situations de jeunesse et sur la place des jeunes dans le parc local de logements. Cette observation s'appuie sur la compilation de données quantitatives issues de bases de données nationales ainsi que de publications et données récupérées auprès de partenaires locaux.

Ce diagnostic vise à qualifier et quantifier au mieux le besoin en logement des jeunes sur le territoire en prenant en compte les conditions sociales, socioéconomiques et financières de ces derniers afin d'inscrire le projet dans les réalités locales.

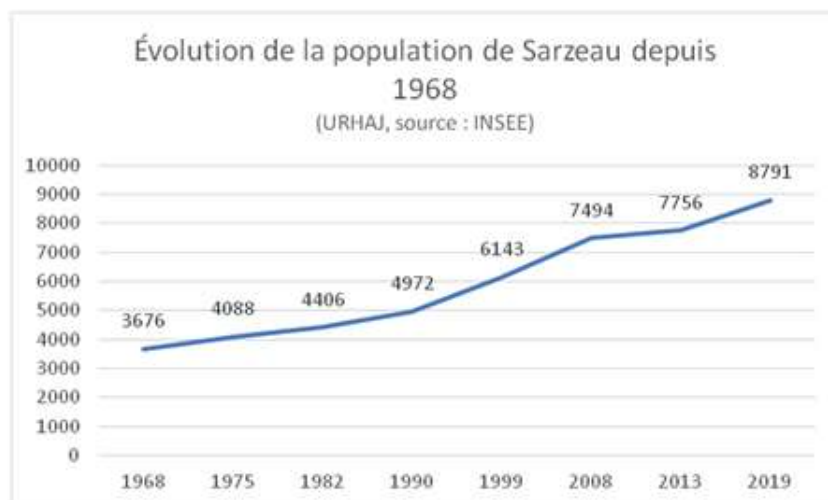
CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Sarzeau est située dans le Morbihan (56) et est une des 5 communes formant la presqu'île de Rhuys. La commune est membre de « Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération » (GMVA), l'intercommunalité locale, composée de 34 communes suite aux fusions d'EPCI en 2017.



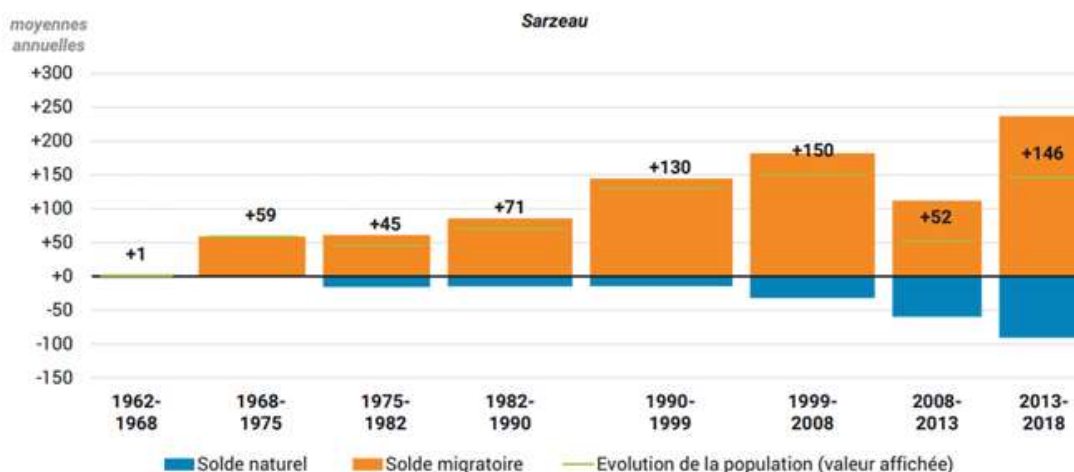
Source : site web GMVA

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONTINUE PORTÉE PAR L'APPORT MIGRATOIRE



La population globale de la commune de Sarzeau est en constante augmentation depuis les années 60. On constate un ralentissement de l'augmentation entre 2008 et 2013 dû à la crise immobilière mais la situation semble repartir sur les mêmes bases que par le passé entre 2013 et 2019. Le taux de variation annuel moyen sur la période 2013-2019 est de 2.1% (soit 173 habitants supplémentaires par an). Ce taux repose en totalité sur l'apport migratoire (+3.2% par an en moyenne contre -1.1% via le solde naturel).

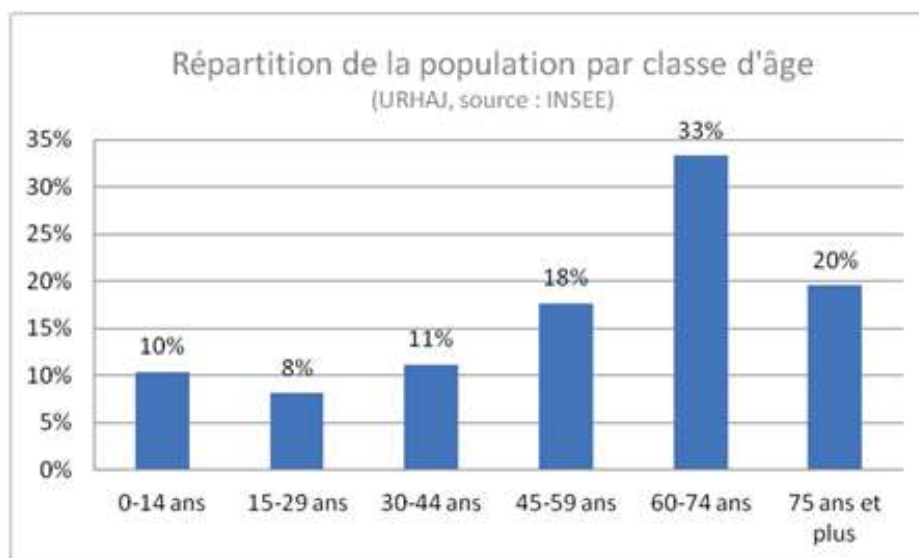
Source : Insee, RP 1962-2018 - Traitements © Compas



La mairie de Sarzeau précise que depuis la pandémie, la croissance démographique s'est accélérée avec forte augmentation du nombre de nouveaux arrivants sur la commune qui laisse à penser que la commune attendra sous peu le seuil des 10 000 habitants. Il s'agit de la réalité administrative et statistique de la commune, au vu des déclarations sur les résidences principales. La réalité « vécue » est tout autre, puisqu'on observe de fortes variations saisonnières en lien avec les résidences secondaires, à chaque vacances scolaires y compris pendant l'hiver, et encore plus lors de la saison estivale.

Ainsi, il y aurait en réalité plutôt autour de 20 000 habitants vivant sur la commune lors des congés scolaires, et on estime le nombre entre 50 et 60 000 habitants l'été (90 à 100 000 à l'échelle de la presqu'île). Ces fortes variations de population sur des temps courts entraînent notamment des besoins accrus en emplois.

■ Focus sur les jeunes



Selon les chiffres de l'INSEE, la population des 15-29 ans représente 8% de la population de la commune de Sarzeau soit 710 individus en 2019.

Sur la commune de Sarzeau, l'indice de jeunesse est de 0,26.

Définition

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus il est proche de 1, plus la proportion « jeunes » et « personnes âgées » est proche.

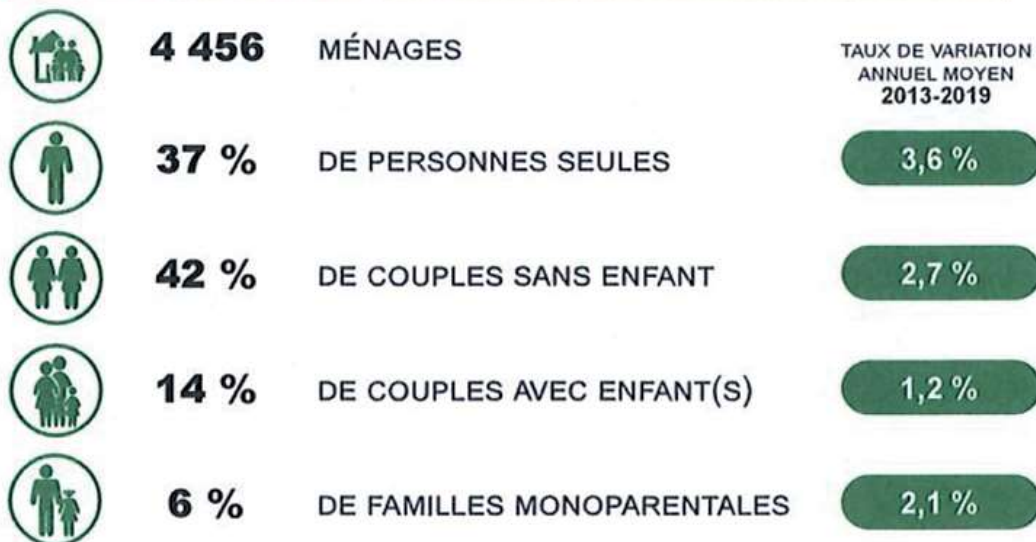


Avec un indice de 0.26, la commune de Sarzeau compte presque 4 « plus de 60 ans » pour 1 « moins de 20 ans » signe d'une population majoritairement âgée malgré la croissance démographique.

■ UN NOMBRE DE MÉNAGES EN HAUSSE MAIS DAVANTAGE DE PERSONNES SEULES

De manière globale, on observe une baisse de la taille des ménages : de 2.05 personnes par ménage en 2008, la taille moyenne est de 1.91 en 2019. En effet, la part des personnes seules a progressé de 10 points depuis 1990 et c'est d'ailleurs les ménages seuls qui progressent le plus vite entre 2013 et 2019 avec un taux de variation annuel moyen de 3,6%.

► COMPOSITION DES MÉNAGES (2019)

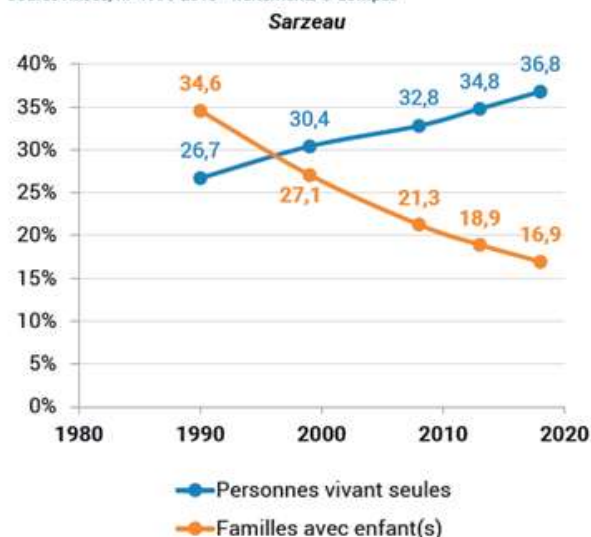


Source : Observatoire de l'habitat 2022 - Morbihan - ADIL 56

En comparaison, on s'aperçoit que les ménages avec un ou plusieurs enfants ont diminué de moitié en l'espace de 30 ans.

Part des familles et des personnes seules parmi les ménages

Source : Insee, RP 1990-2018 - Traitements © Compas

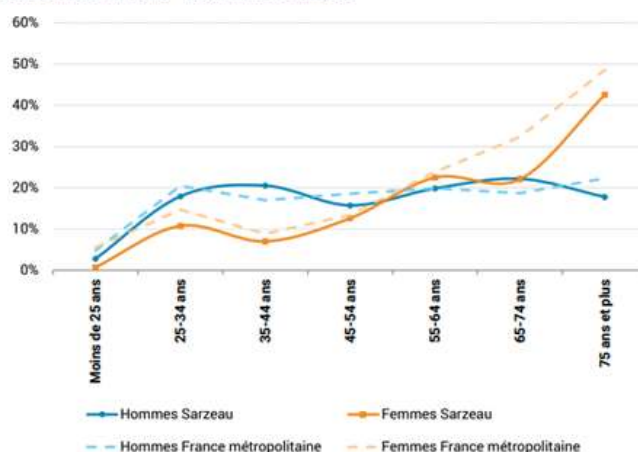


■ Focus sur les jeunes

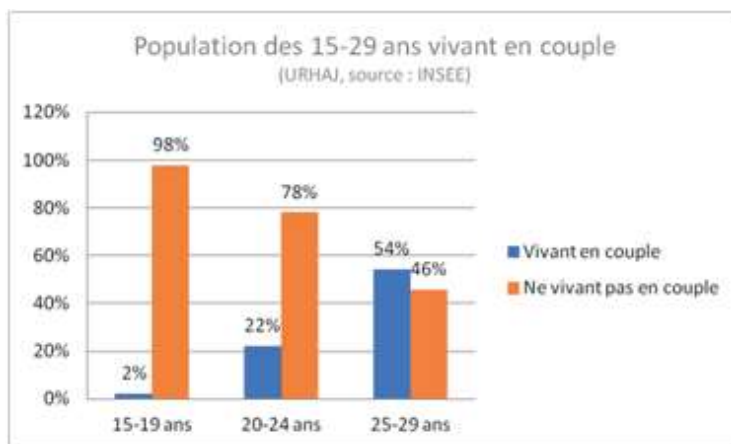
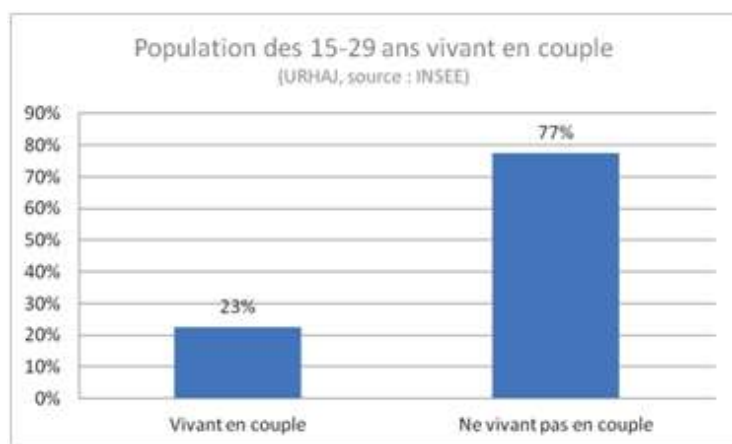
On constate sur Sarzeau que peu importe la classe d'âge entre 25 et 65 ans, le taux de personnes vivant seules, hommes et femmes cumulés, oscille toujours entre 25 et 30% hormis chez les moins de 25 ans (encore majoritairement chez les parents) et les plus de 65 ans.

Personnes vivant seules selon le sexe et l'âge

Source : Insee, RP 2018 - Traitements © Compas



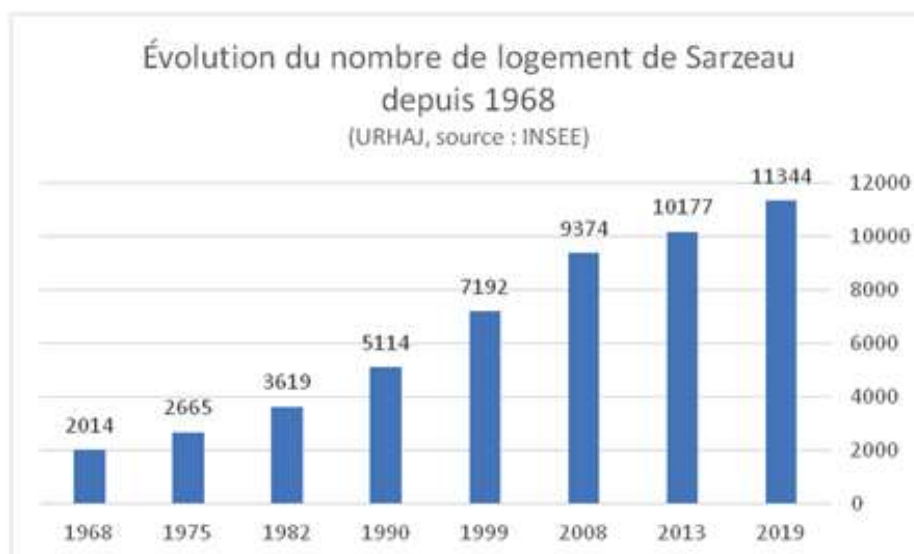
En termes de composition du ménage, les 15-29 ans sont 77% à ne pas vivre en couple. Ce chiffre cache en réalité une forte disproportion selon les classes d'âge : les 15-19 ans sont 98% à ne pas vivre en couple alors qu'on retrouve une relative égalité entre ceux vivant seuls et ceux vivant en couple chez les 25-29 ans. En l'espace de 10 ans, la moitié des jeunes se sont mis en couple et ont donc des besoins en logement différents de manière rapide, cela nécessite un parc de petits et moyens logements en nombre suffisant.



LES POINTS À RETENIR SUR LA DÉMOGRAPHIE

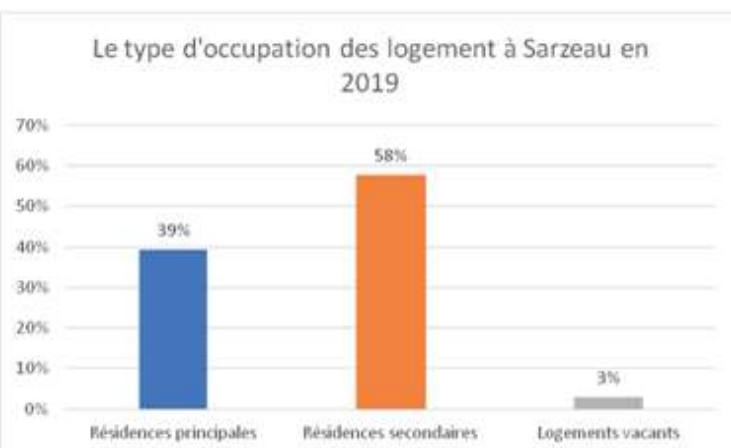
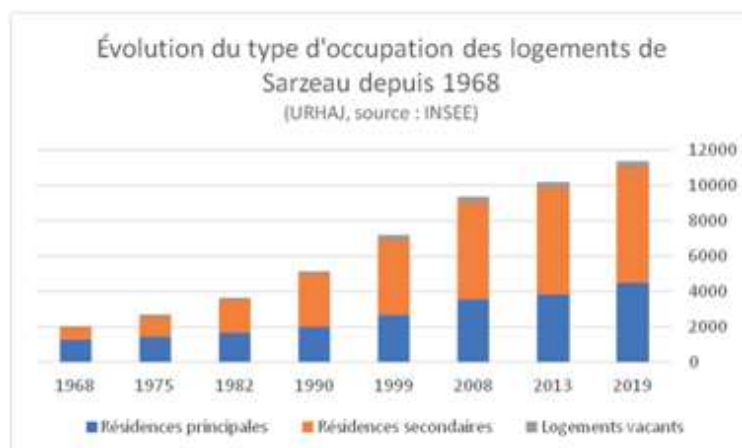
-  Un fort afflux de population pendant les périodes de vacances scolaires,
-  Les 15-29 ans représentent 8% de la population sarzeautine,
-  Les ménages d'une seule personne sont en hausse,
-  Des besoins et situations qui évoluent rapidement selon l'âge,

UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE LOGEMENT QUI NE PERMET PAS DE RÉDUIRE LA TENSION

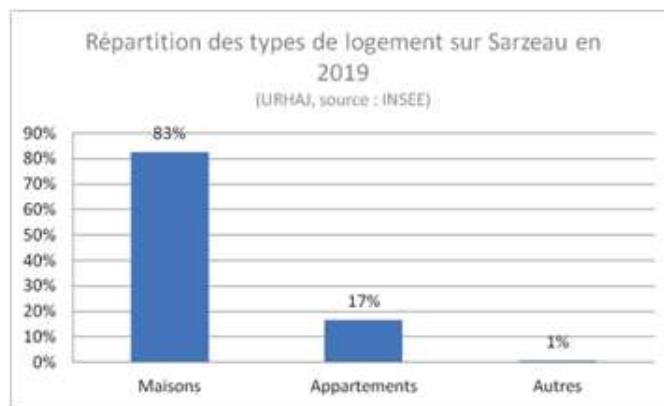


Depuis 1968, le nombre de logement sur la commune de Sarzeau a été multiplié par cinq, passant d'environ 2000 logements à plus de 11 000 aujourd'hui. Sur une période plus courte (1999-2019), c'est une augmentation de 58% qui a eu lieu (+ 4152 logements) mais sans forcément accueillir une population à l'année sur le territoire.

En effet, depuis 1968 la commune a gagné 5115 habitants tout en construisant 9330 logements supplémentaires. On peut constater que ces nouveaux logements ont surtout permis l'explosion des résidences secondaires qui représentent aujourd'hui 58% des logements de la commune.

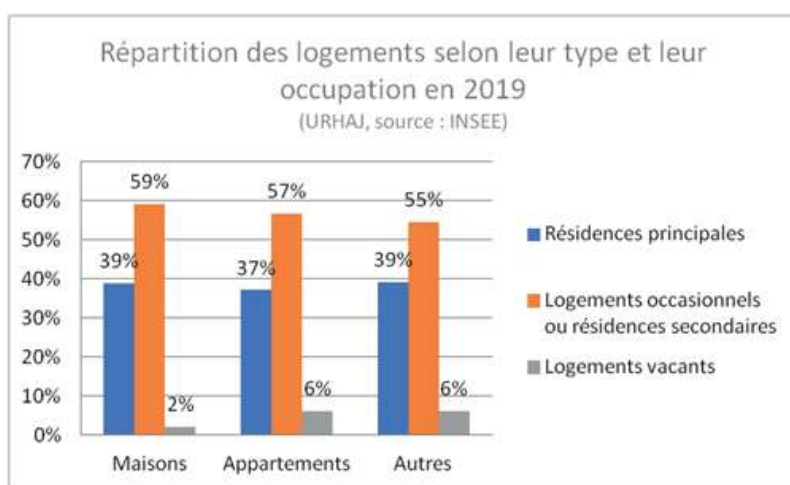


Concernant la vacance des logements, le nombre de logements inoccupés est relativement stable depuis 1999 (entre 300 et 350 logements vacants). Cette vacance représente aujourd'hui 3% des logements ce qui reflète la forte tension sur le marché immobilier du territoire. À noter que la vacance ne prend pas en compte les résidences secondaires occupées seulement quelques semaines ou mois de l'année mais seulement les logements déclarés comme vides.



N.B : Les autres logements représentent les logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune et pièces indépendantes.

Concernant la typologie des logements, on retrouve en grande majorité des maisons mais les appartements représentent 17% de la totalité des logements de la commune soit 1774 logements. Le parc social en appartement est de 103 logements soit 6% de la totalité des appartements de Sarzeau.



Sur la répartition des types de logement selon leur occupation, on remarque que les appartements subissent légèrement plus de vacance, dû notamment au fait que ces logements sont davantage susceptibles d'être vides : temps de relocation, travaux, location touristique...

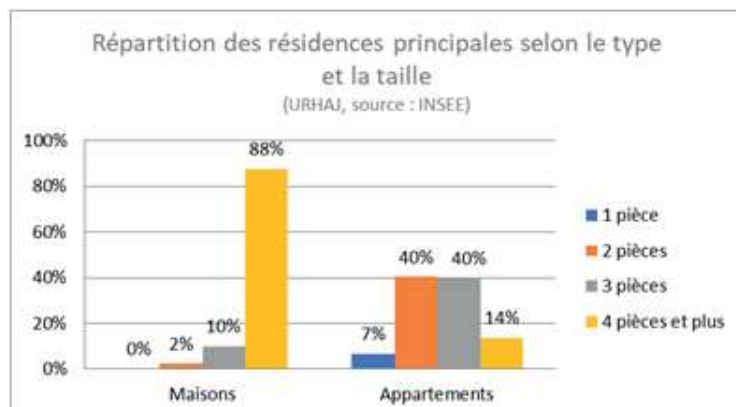
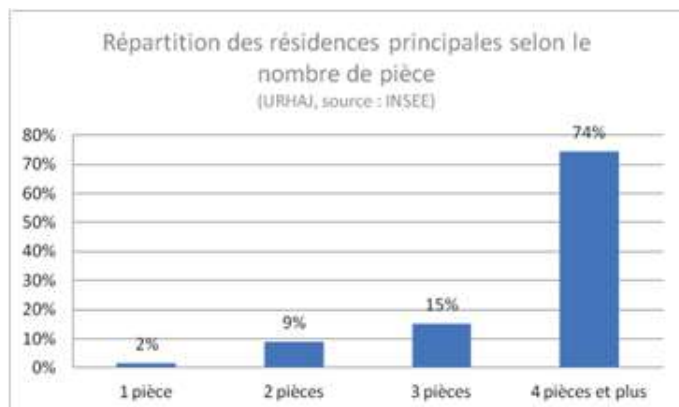
UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES CONSTITUÉ DE GRANDS LOGEMENTS

► OCCUPATIONS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2019)



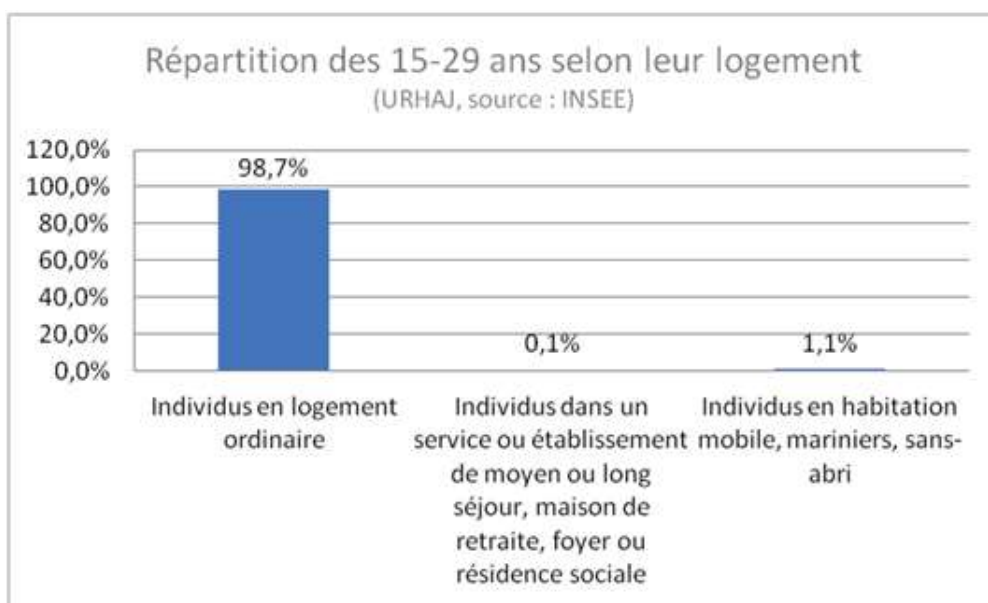
Source : Observatoire de l'habitat 2022 - Morbihan - ADIL 56

Sur les six dernières années, on constate une augmentation annuelle moyenne plus importante des locataires du parc public que des autres catégories. On peut expliquer ce phénomène par la création récente de logements locatifs sociaux sur la commune (108 logements depuis 2013).

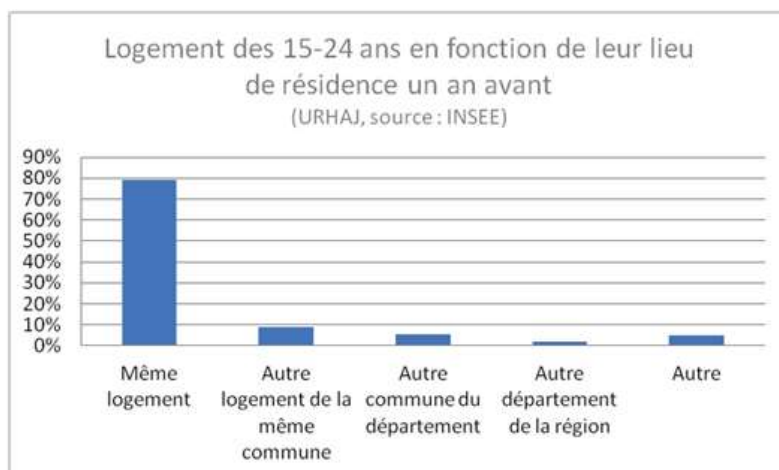


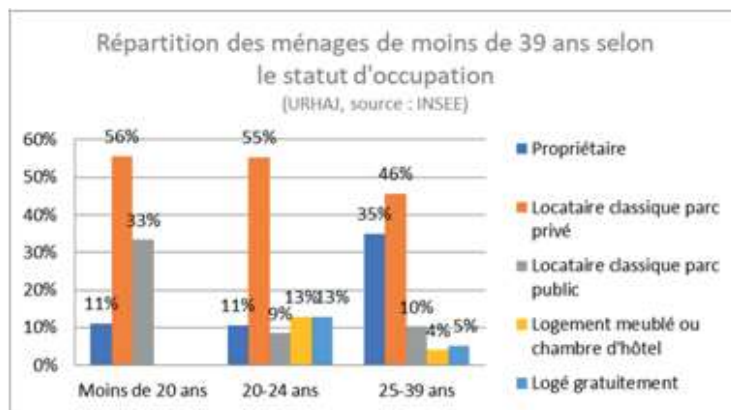
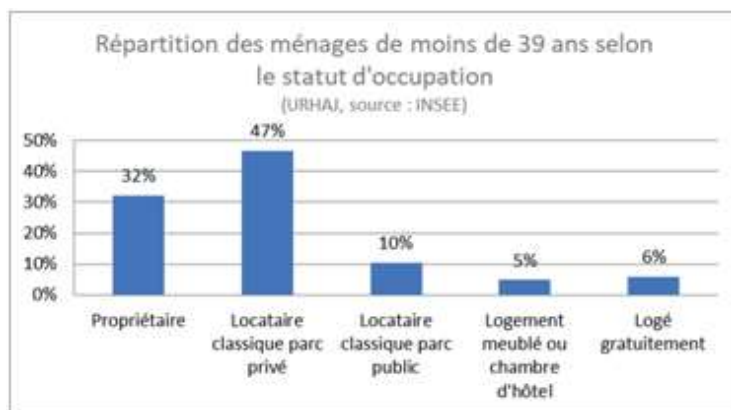
On observe que le parc de résidences principales est constitué en très grande majorité de grands logements (4 pièces ou plus). Les logements d'une ou deux pièces représentent seulement 12% du parc de résidences principales (446 logements). Dans le détail, ces petits logements sont majoritairement des appartements (81%).

■ Focus sur les jeunes



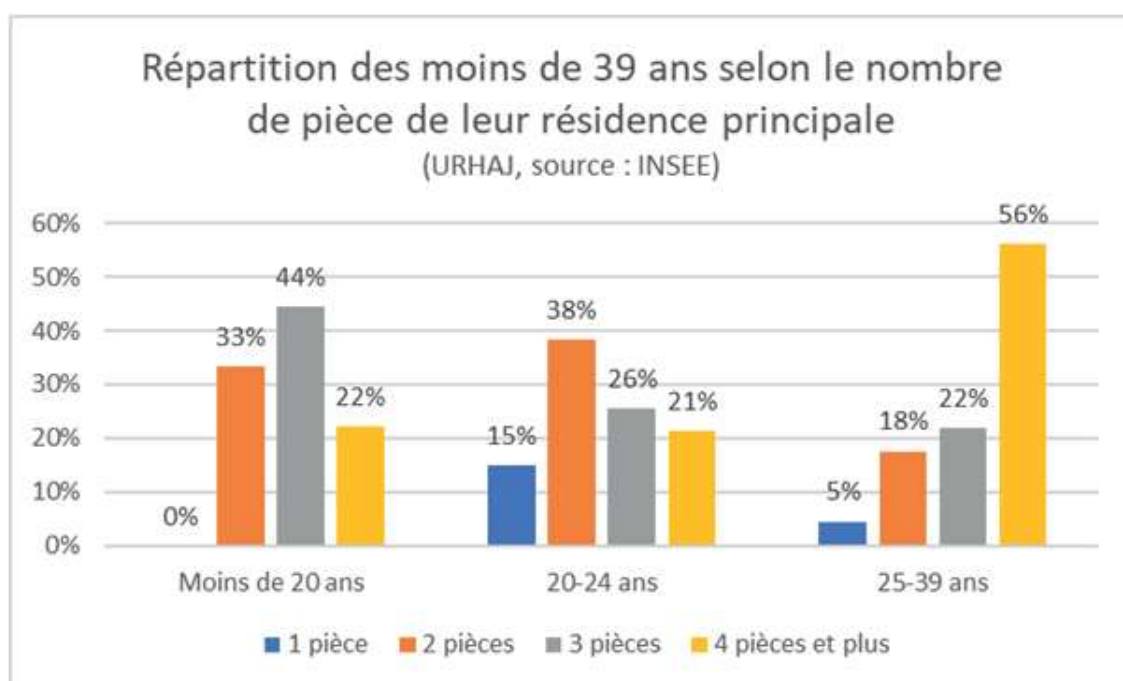
Sur la commune de Sarzeau les 15-29 ans vivent en très grande majorité en logement ordinaire et ils sont environ 90% à être déjà présents lors de l'année précédente soit dans le même logement (80%) soit dans un logement différent (environ 10%)





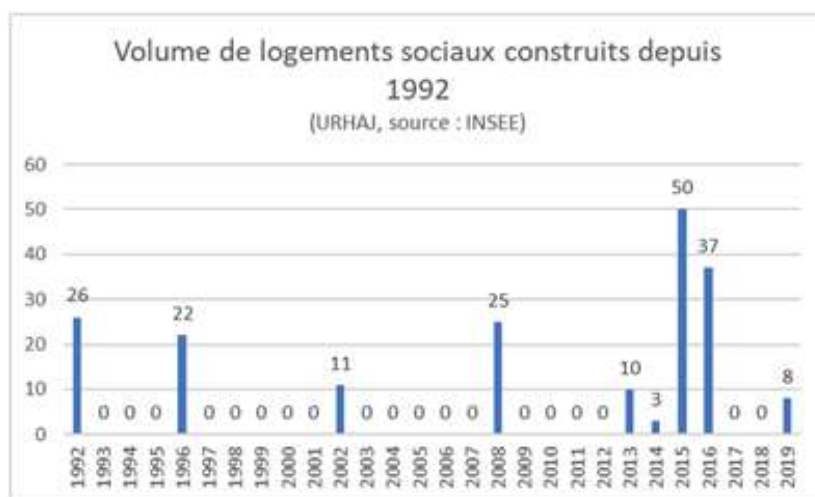
N.B : certaines données de l'INSEE regroupent automatiquement les individus par classe d'âge ne permettant pas une analyse fine des caractéristiques des 15-29 ans sur ces questions.

En ciblant plus spécifiquement les 20-24 ans on constate qu'ils sont majoritairement locataires (77%) sous diverses formes : dans un logement loué vide du parc privé ou public ou dans un logement meublé du parc privé.



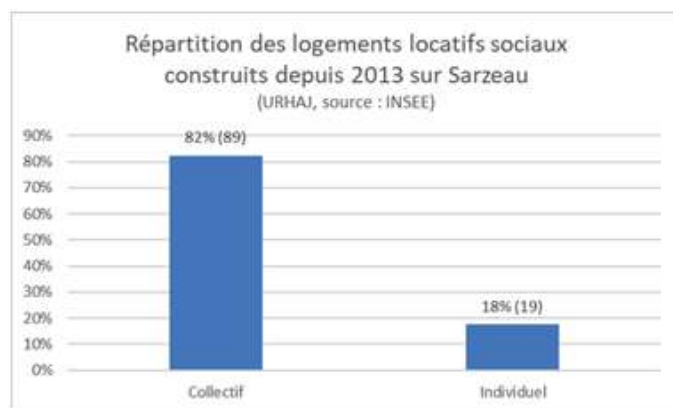
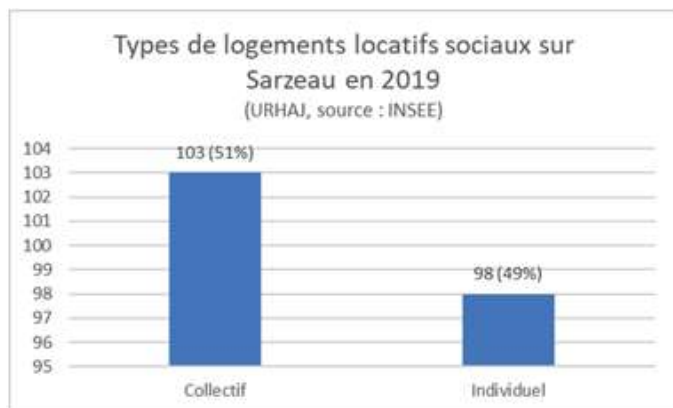
De la même manière, la classe d'âge intermédiaire se loge dans des petits logements d'une ou deux pièces (53%).

UN PARC PUBLIC EN MUTATION

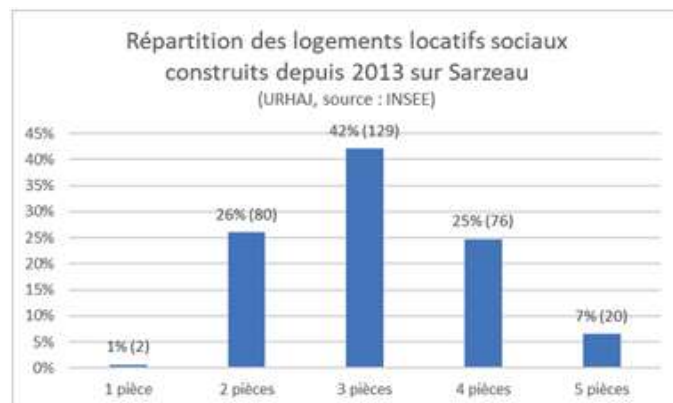
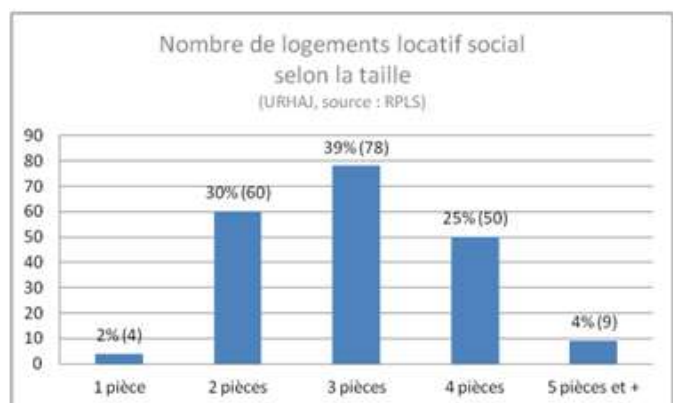


Le parc de logements locatifs sociaux (LLS) de Sarzeau est constitué de 201 logements. Ce chiffre est en augmentation de 4,3% par rapport à 2018 (193 logements locatifs sociaux). Il est à noter un certain nombre de logements sociaux hors logements sociaux « classiques » : 107 logements en foyer, 7 logements conventionnés, 2 logements du parc privé en intermédiation locative, 5 logements en PSLA (location-accession).

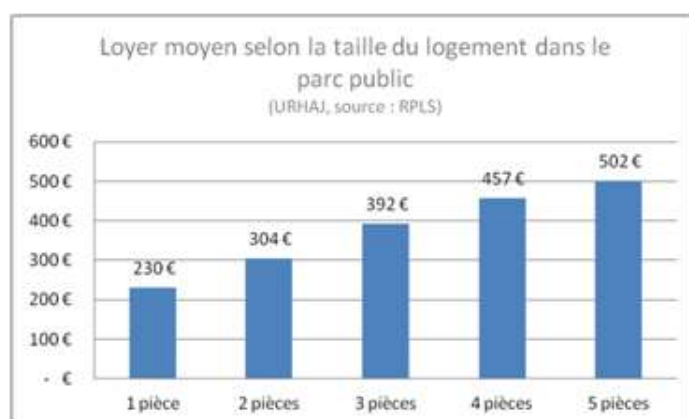
La typologie des LLS est relativement équilibrée entre logements individuels et collectifs. Il est à noter que depuis 2013, la part de collectifs dans les nouveaux LLS est de 82%.



On observe dans les logements locatifs sociaux une proportion plus importante de petits logements que dans le parc de résidences principales. Depuis 2013, c'est 82 logements de deux pièces ou moins qui ont été construits (27%). La part des grands logements construits, T4 ou plus, est équivalente et ne correspond pas aux besoins des jeunes.



Le taux de vacance est particulièrement faible dans le parc social (1,5% contre 3,8% sur GMVA) et avec une durée également très courte : 0.9 mois en moyenne (source : RPLS). A noter que la vacance dans le parc social est d'autant plus faible que ce sont seulement 6 logements qui augmentent cette moyenne avec des vacances allant de 6 mois à plus de 2 ans. Sans eux la vacance moyenne serait de 0.3 mois (soit environ 1 semaine).



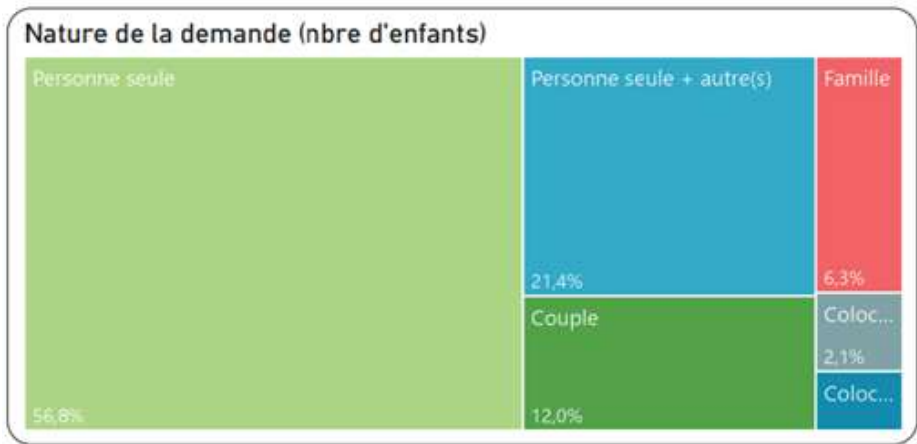
Le loyer moyen dans le parc public est de 383€ mensuel mais il cache de fortes disparités avec des loyers proportionnels aux différentes tailles de logements allant de 230€ mensuel pour un T1 à 502€ mensuel pour un T5. Pour la totalité des logements, la moyenne des loyers accessoires (charges associées au loyer : ramassage des ordures, ascenseur...) est de 24€.

UN RAPPORT DEMANDE/ATTRIBUTION DÉSÉQUILIBRÉ

■ La demande

Au 01/01/22, 192 demandes de LLS étaient en cours sur la commune de Sarzeau. On observe une augmentation de la demande de 19% depuis 2020 (161 en 2020).

Ces demandes émanent à 84% de personnes n'étant pas locataire HLM actuellement et concernent des personnes seules dans 57% des cas. Environ 4% des demandes concernent des colocations à deux ou trois personnes.



N.B : toutes les données suivantes sont issues des fichiers départementaux de la demande locative sociale

En rentrant dans le détail de ces demandes, on s'aperçoit que 55% des logements demandés sont des T1 ou T2. On peut voir ici une certaine décorrélation entre les logements demandés et les logements existants sur la commune : il y actuellement 29 demandes pour des T1 alors qu'il en existe seulement 4.

Le délai d'attente moyen est d'environ 17 mois avec des dossiers de demandes déposés depuis plus de 2 ans pour 20% des demandeurs.

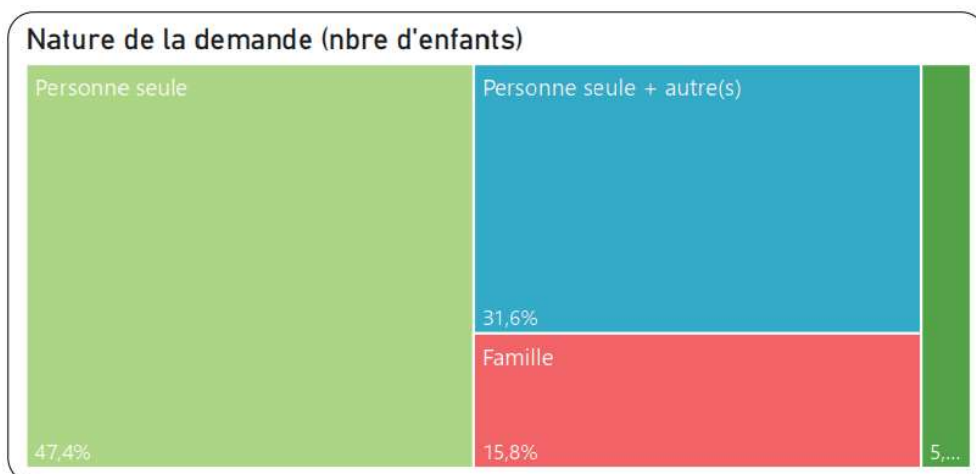


Ancienneté de la demande	Demandes externes	Locataires HLM	Total
Moins de 6 mois	49	8	57
6/11,9 mois	53	7	60
12/23,9 mois	28	9	37
24 mois et +	31	7	38
Total	161	31	192

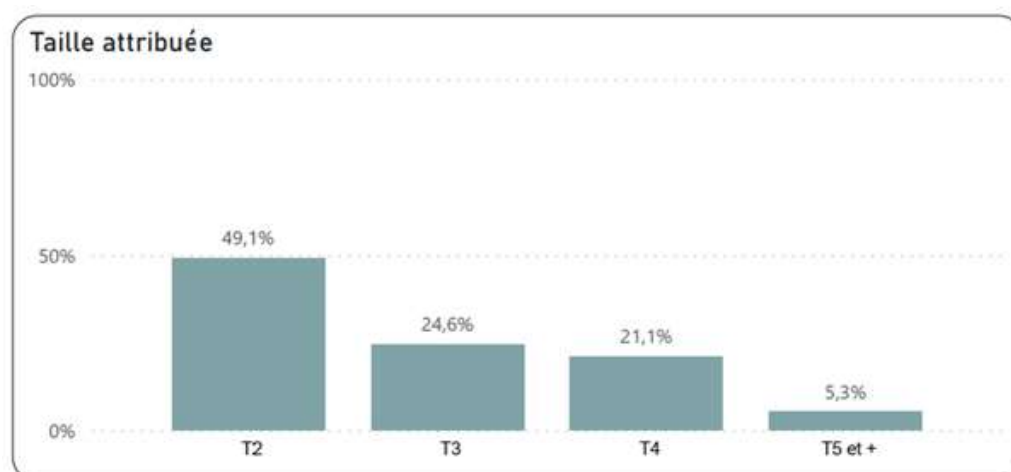
Ces chiffres sont représentatifs de la tension locative sur le parc public avec un nombre important de demandes sur un segment du parc déjà peu fourni.

■ L'attribution

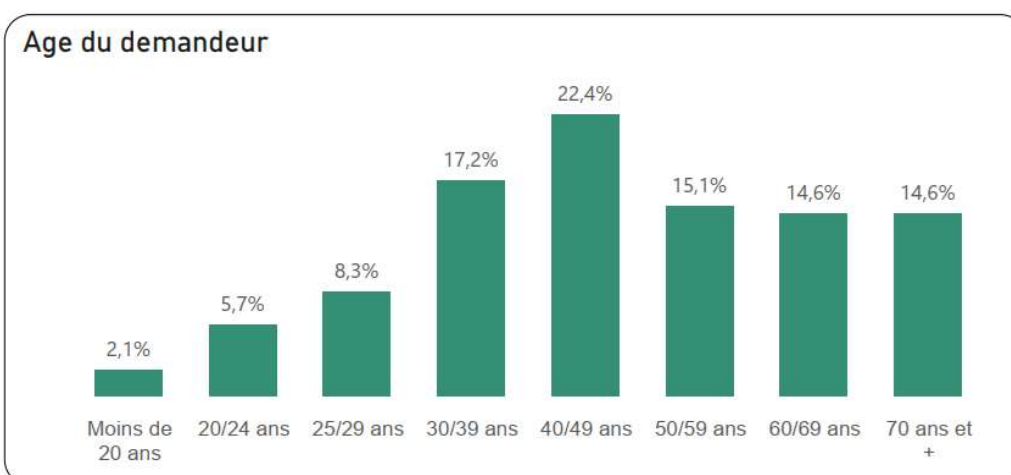
En 2021, le parc social de la ville de Sarzeau a permis de satisfaire 57 demandes. Parmi elles, 47% concernaient des personnes seules. A noter qu'aucun logement n'a été attribué à une colocation.



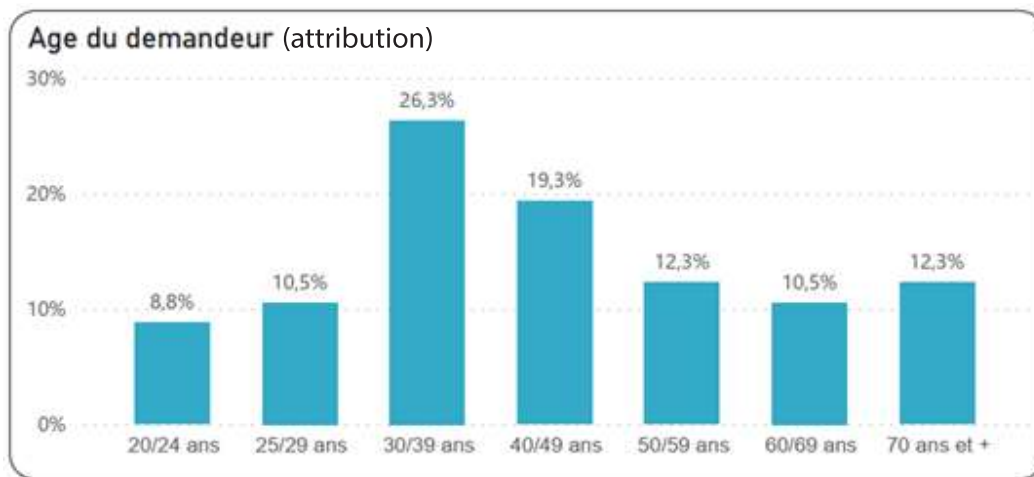
Sur l'année 2021, aucun T1 n'a été attribué car les locataires n'ont probablement pas changé de logement. En revanche les T2 ont constitué presque la moitié des attributions.



■ Focus sur les jeunes



Les moins de 30 ans représentent 16,1% des demandeurs de logements locatifs sociaux soit 31 demandes.



Les 20-29 ans ont représenté 11 attributions (19,3%). A noter qu'aucune attribution n'a été faite à un jeune de moins de 20 ans.

Au vu des chiffres présentés, on s'aperçoit qu'il existe une véritable tension locative sur le parc public et ce pour tous les publics. La demande croît davantage que l'offre et la mobilité des occupants actuels vers le parc privé est freinée par l'augmentation des prix de ce dernier (accession comme location). En effet, le prix moyen des maisons a doublé depuis 2016 (de 151K€ à 305K€). De plus, l'offre est, notamment sur les petits logements, décorrélée de la réalité de la demande créant ainsi d'importants délais pour pouvoir répondre à cette dernière.

Plus spécifiquement sur les jeunes, on observe une forte augmentation de la demande des moins de 25 ans qui a pris 5 points en l'espace de deux ans, passant de 4 à 9% des demandes.

Malgré un attrait de la commune en hausse auprès des moins de 30 ans, celle-ci n'est pas en mesure de répondre aux besoins de ces derniers, tant dans l'accueil initial que dans la suite du parcours résidentiel avec un parc privé dont les prix ne permettent pas aux jeunes ménages de s'engager sur le territoire.

LA CONSTRUCTION NEUVE PORTÉE PAR L'HABITAT INDIVIDUEL

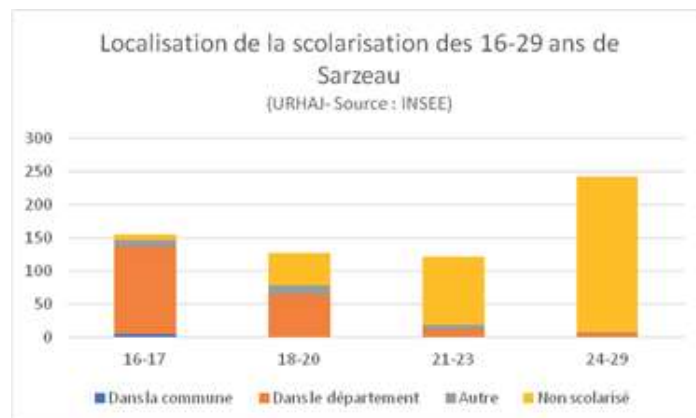
209 logements ont été autorisés à la construction en 2021 : 68% de logements individuels purs, 10% de logements individuels groupés, 18% de logements en collectif et 4% de logements en résidence. Ces chiffres concernent à la fois le parc privé et public.

LES POINTS À RETENIR SUR LE LOGEMENT

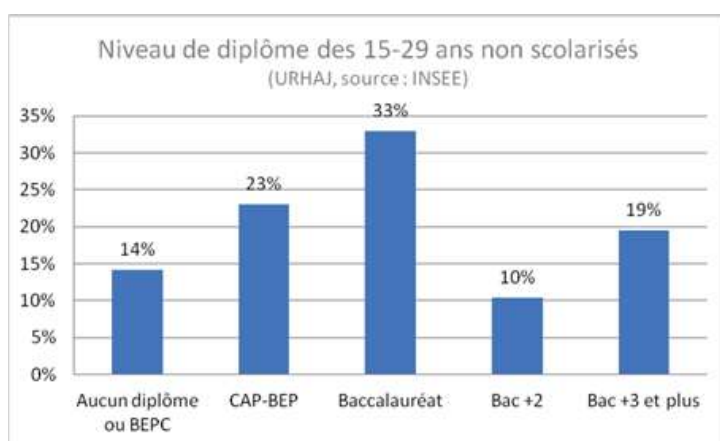
-  Un parc de logement saturé par les résidences secondaires,
-  Une très faible vacance dans le parc privé et public, reflet d'une tension importante sur le logement,
-  Un parc privé et public ne répondant pas à la demande en petits logements,
-  Une demande accrue des jeunes sur les petites typologies.

LES JEUNES DANS LES AUTRES THÉMATIQUES

■ L'EMPLOI ET LA FORMATION : DES RÉALITÉS DIFFÉRENTES SUR DES TEMPS COURTS

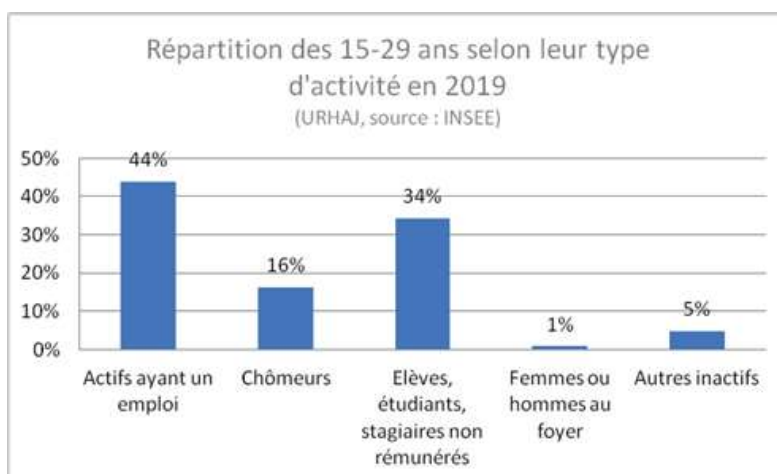


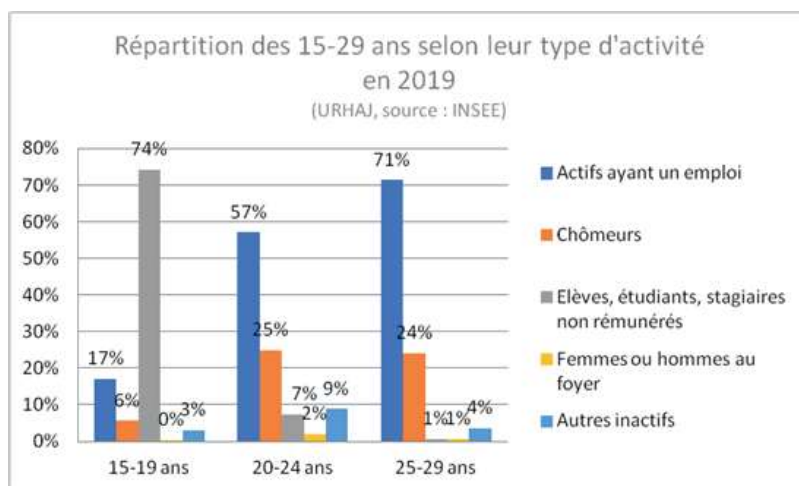
La scolarisation des 16-29 ans sur Sarzeau est représentative de l'entrée dans la vie active. On retrouve 95% des 16-17 ans scolarisés, la majorité dans une autre commune que Sarzeau car cette dernière ne possède pas de lycée. Au fil des classes d'âge, on s'aperçoit que la part de non-scolarisés, donc d'actifs, est largement majoritaire. On retrouve une minorité de scolarisé chez les 24-29 ans (études longues, reprise d'études, formation professionnelle...).



En 2019, les actifs sarzeautins entre 15 et 29 ans étaient 62% à posséder au moins le baccalauréat. En revanche, ils sont 14% à être sortis de l'école sans aucun diplôme.

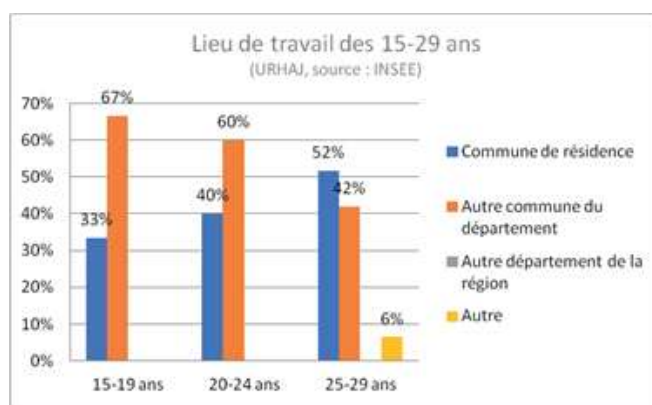
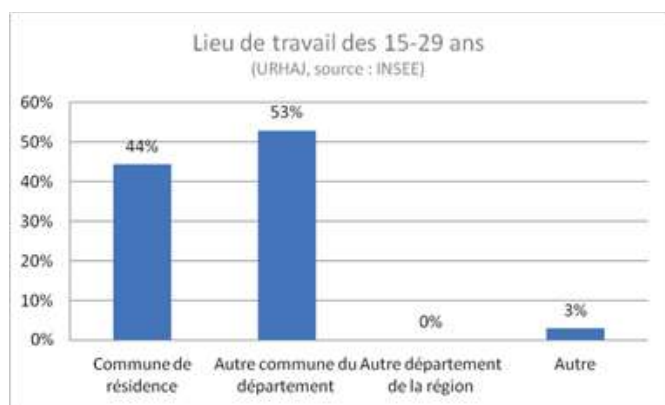
Concernant l'emploi, le taux de chômage en 2019 des 15-29 ans est de 16% sur la commune de Sarzeau (12,4% en Bretagne en 2017).



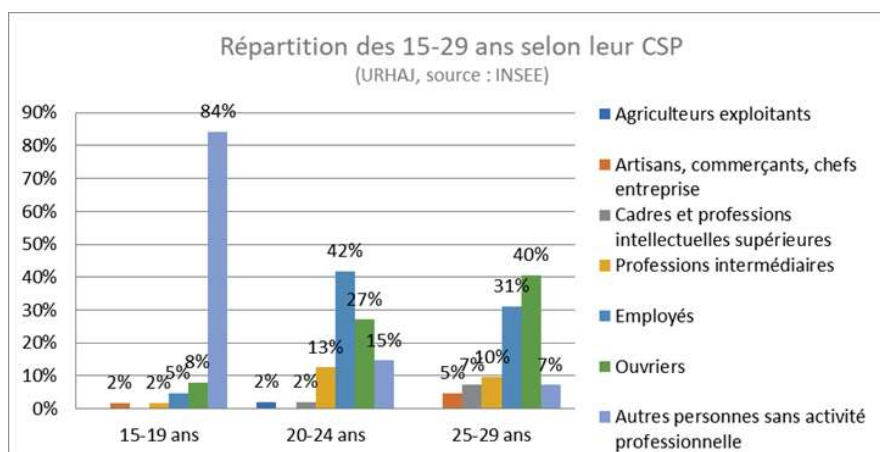


A l'instar des éléments sur la scolarisation, on retrouve la même logique concernant l'emploi des jeunes, avec de plus en plus d'actifs ayant un emploi au fil de la fin des études et des années. A noter qu'on retrouve chez les 20-24 ans environ 7% d'élèves, étudiants ou stagiaires sur le territoire. En l'absence de structure d'enseignement supérieur sur le territoire communal, on peut penser qu'une partie de ce public est constituée de jeunes en entreprise dans le cadre de leur formation et donc nécessitant un logement rapidement sur une courte durée.

Concernant la mobilité liée au travail, 44% des 15-29 ans habitant la commune travaillent sur place et 53% dans une commune du département. On constate que les classes d'âge les plus jeunes ont davantage tendance à travailler sur autre commune, cela pourrait s'expliquer par l'attractivité de Vannes en termes d'emploi et une plus grande facilité à trouver un premier emploi. Malgré tout, il est à noter que plus les jeunes sarzeautins vieillissent, plus ils ont tendance à travailler dans la commune, réduisant ainsi fortement leur déplacement lié au travail.

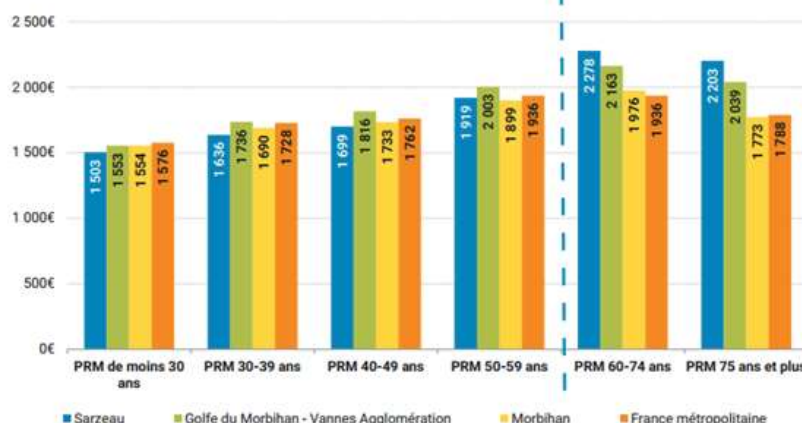


Concernant la répartition des 15-29 selon leur CSP, on remarque une forte proportion d'ouvriers et d'employés (70%), métiers aux rémunérations plus modestes.



DES RÉALITÉS SALARIALES DIFFÉRENTES SELON L'EMPLOI

Le niveau de vie médian selon l'âge du référent fiscal
Source : Insee, Filosofi 2018 - Traitements © Compas



Le niveau de vie médian pour les moins de 30 ans est 1503€. Il est à noter que ce chiffre est susceptible de cacher des réalités disparates entre le niveau de vie d'un apprenti mineur (432€ brut/mois la 1ère année) et celui d'un jeune cadre.

Définition

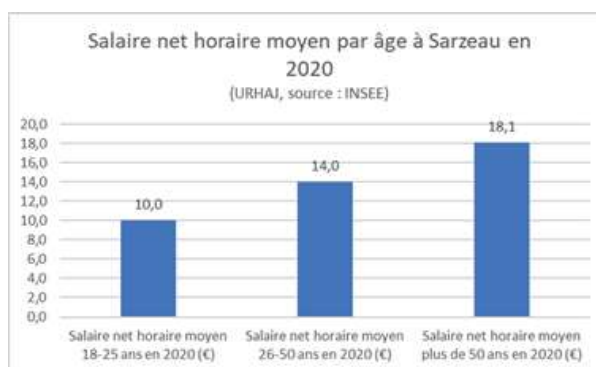
Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). On attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Source : INSEE



Le salaire net horaire moyen permet de se faire une idée plus précise des revenus disponibles pour les ouvriers et les employés, CSP majoritairement représentés chez les 20-29 ans. Un salaire net horaire de 11€ représente 1669€ net mensuel. Ces niveaux de salaires pourraient s'expliquer notamment par le bon salaire des ouvriers ostréicoles (autour de 1800€/net mois au niveau national selon l'INSEE).

Plus spécifiquement sur les jeunes, on observe que le salaire net horaire moyen des 18-25, tout CSP confondus, est de 10€ net soit 1517€ net mensuel.



L'INSEE ne permet pas l'accès aux données sur le taux de pauvreté dans la population générale et la population jeune pour préserver le secret statistique.

L'ACTIVITÉ SAISONNIÈRE : UN ENJEU POUR LA COMMUNE DE SARZEAU

Un autre point majeur sur l'emploi concerne l'activité saisonnière. Les chiffres de l'INSEE, issus du recensement de la population, ne prennent en compte sur un territoire que la population y déclarant sa résidence principale (et donc y vivant la majorité de l'année). Cette méthode ne permet de prendre en compte l'activité saisonnière, le besoin en main-d'œuvre qui en découle et donc l'arrivée temporaire de travailleurs sur le territoire.

La dernière publication de l'INSEE sur la question des saisonniers en Bretagne date de 2015 (« Le tourisme emploie 57600 personnes en Bretagne » - INSEE Analyse Bretagne n°24) précisait : « Au niveau national comme au niveau régional, le tourisme, et plus particulièrement le secteur de l'hôtellerie restauration, constitue une opportunité pour l'insertion professionnelle des jeunes et des demandeurs d'emploi peu qualifiés. En Bretagne, 22 % des emplois liés au tourisme sont occupés par des jeunes de moins de 25 ans. Cependant, l'âge moyen des emplois liés au tourisme varie au cours de l'année. Supérieur à 38 ans en janvier et février, il diminue en effet progressivement au fur et à mesure de l'arrivée de la main-d'œuvre saisonnière pour atteindre 36 ans en juillet et août. Ces emplois sont principalement peu qualifiés, 70 % d'entre eux étant occupés par des employés. Néanmoins, de grandes disparités existent selon les secteurs d'activité. Ainsi, 43 % sont cadres ou professions intermédiaires dans les activités sportives et de loisirs et 54 % dans celles du patrimoine et de la culture. Autre particularité, les emplois liés au tourisme sont majoritairement occupés par des femmes (54 %). En particulier, dans les offices de tourisme, 79 % des emplois sont occupés par des femmes et 86 % dans les activités de soins et de bien-être.

Cependant, ce secteur présente des fragilités que ce soit en termes de précarité pour les travailleurs saisonniers ou d'évolution de carrière et d'horaires de travail pour les personnels permanents. En effet, les emplois liés au tourisme sont moins souvent à temps complet (68 %) que ceux des salariés des secteurs marchands (78 %). De plus, le salaire net horaire moyen est de 10,3 € contre 12,0 € pour l'ensemble des salariés du secteur marchand. »

Le profil type du saisonnier semble donc être un jeune peu qualifié, avec un contrat court, parfois à temps partiel, et par conséquent disposant de revenus limités, notamment à consacrer au logement. Sur le territoire, les acteurs déjà rencontrés reconnaissent une difficulté pour les saisonniers pour se loger et/ou se déplacer entraînant des difficultés de recrutement et fragilisant l'activité économique de la commune. En effet, l'étude sur l'accueil des saisonniers réalisée en 2020 par MDP sur le territoire de GMVA tente de quantifier les besoins, les solutions et les réalités rencontrées par les saisonniers sur le territoire de la Presqu'île de Rhuys.

Cette étude précise également le profil des types du saisonnier de GMVA par rapport au profil plus global de l'INSEE :

-  26 ans en moyenne
-  Célibataire (72%)
-  En contrat CDD ou CDD saisonnier (91%)
-  Venant de l'extérieur de GMVA (53%)

Même si ce public est difficile à analyser de part sa forte mobilité sur des temps courts, le profil type du saisonnier rentre dans le public cible étudié dans ce document, il sera donc nécessaire de faire des ponts entre ces deux types de publics, qui ne sont parfois qu'une seule et même personne.

3.5.1.4. Le parc dédié

Les **Résidences Habitat Jeunes** de Vannes sont principalement dédiées aux jeunes ayant une activité à l'année, qu'ils soient étudiants ou apprentis. Il ne reste donc pas ou très peu de places dédiées aux saisonniers.

Depuis la fusion des EPCI, l'agglomération a récupéré la gestion du « **Le Tumulus** » appartenant à l'ex-CC de la presqu'île de Rhuy. Il s'agit d'un ancien hôtel sur la commune d'Arzon, sur un terrain de 1500m². Le bâtiment de 550m² a fait l'objet d'une rénovation avec des financements aidés permettant son conventionnement. Les loyers (charges comprises) varient de 200 € à 435 € selon la superficie.

Les campings municipaux assurent également une partie des lits des saisonniers sur une bonne partie des communes touristiques. Cependant, beaucoup limitent à ce jour le nombre de saisonniers, privilégiant la place pour les touristes et ne souhaitant pas créer des zones bruyantes, nuisibles pour la tranquillité des usagers principaux.

À ce jour aucun inventaire n'a été réalisé à l'échelle de GMVa sur le parc dédié aux saisonniers.

Source : Étude 2020 « Problématique du logement des saisonniers sur le territoire de GMVA », MDP

Il est nécessaire de ne pas minimiser l'enjeu de l'accueil des saisonniers sur le territoire communal et la rencontre de partenaires experts de la problématique (Pole Emploi, clubs d'entreprises...) pourrait permettre de caractériser plus précisément qui sont les saisonniers venant vivre et travailler à Sarzeau durant la période estivale et quels sont leurs besoins.

Une étude sur le logement des saisonniers menée conjointement par l'URHAJ Bretagne et la Mission Locale Ouest Cotes d'Armor sur le secteur de Lannion-Côte de Granit Rose a permis de mettre en lumière le besoin en petits logements, meublés et équipés pour ce type de population.

Les tableaux suivants, issus de l'INSEE, mettent en lumière l'hébergement touristique disponible sur Sarzeau durant la saison estivale : plus de 2200 places de camping, presque 600 places en village vacances et environ 40 chambres d'hôtel. Au vu de l'afflux de population touristique, il est évident que la commune de Sarzeau se doit également de pouvoir accueillir la main-d'œuvre conséquente qui en découle.

Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2022

	Hôtels	Chambres
Ensemble	4	38
1 étoile	0	0
2 étoiles	2	17
3 étoiles	1	12
4 étoiles	1	9
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Nombre et capacité des campings au 1er janvier 2022

	Terrains	Emplacements
Ensemble	12	2 204
1 étoile	0	0
2 étoiles	2	385
3 étoiles	5	492
4 étoiles	3	923
5 étoiles	1	379
Non classé	1	25

Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2022

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	2	580
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	2	580
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Au-delà du simple hébergement touristique qui produit un besoin en main d'œuvre, l'étude sur l'accueil des saisonniers permet de préciser les besoins sur l'hôtellerie-restauration.

Le PLH 2019-2020 met en avant 1 022 entreprises d'hôtellerie - café - restauration permanente, dont 440 auraient des besoins renforcés en période touristique, auxquels s'ajoutent 170 commerces pouvant avoir des besoins de vendeurs supplémentaires en saison.

À cela, il convient d'ajouter les emplois publics, notamment sur la presqu'île et le golfe : sauveteurs, renfort de gendarmerie, maîtres-nageurs, etc. Par exemple, en 2016, la Communauté de Communes de la presqu'île de Rhuys embauchait pour la période estivale (1,5 mois environ seulement):

- 18 temps pleins pour la collecte des ordures
- 4 encadrants des saisonniers de plage (30h / semaine)
- 24 à 15h/semaine pour le nettoyage des plages et la sensibilisation au tri
- 2 ETP pour le renfort des médiathèques (1 temps plein sur Sarzeau, 2 mi-temps sur Saint-Gildas-de-Rhuys)

La plupart des emplois est localisée sur le littoral. L'étude réalisée par l'ex-Communauté de Communes de la presqu'île de Rhuys en 2009-2010 recensait un effectif probable de 1 620 saisonniers dans ses 5 communes, dont 60 % en hôtellerie, café, restauration (CHR).

Le besoin en renforts saisonniers ne se manifeste pas de la même manière sur l'ensemble des communes puisque certaines subissent une pression foncière et touristique plus importante, notamment au niveau de la presqu'île de Rhuys, sachant que la mobilité est difficile pour le public des saisonniers.

Source : Étude 2020 « Problématique du logement des saisonniers sur le territoire de GMVA », MDP

Plus loin dans l'étude et selon l'enquête menée par MDP, il est mis en avant que la commune de Sarzeau aurait un besoin en main d'œuvre lors des pics d'activité d'environ 400 saisonniers soit 18% du total de GMVA.

En conclusion, l'étude dédiée à l'accueil des saisonniers sur GMVA estime le nombre de lits manquants pour les saisonniers sur Sarzeau à 63. Il est à noter que ce chiffre est une estimation concernant uniquement les saisonniers de l'hôtellerie-restauration et omettant les autres secteurs dans lesquels ils peuvent être embauchés (service public, secteur médical, secteur de la vente...).

Ainsi, à l'issue d'une première étape d'enquête quantitative (enquête téléphonique) un état de carence de 237 lits a été mis en lumière. Ce chiffre est issu du nombre de saisonniers total recensés sur le territoire, moins le nombre de saisonniers logés directement par leur employeur ainsi que le nombre de locaux, soit ceux directement logés sur place à l'année :

2 110 saisonniers – 261 logés par l'employeur – 1 612 locaux = 237 lits manquants

À noter le cas particulier du territoire de GMVa, puisque beaucoup de travailleurs saisonniers, qui vivent à l'extérieur du territoire à l'année, bénéficient d'un logement familial dont ils profitent pour la saison.

La carence théorique de 237 lits se concentre essentiellement sur les zones clés que sont la presqu'île de Rhuys (163 lits manquants), Vannes (33 lits) et Baden (25 lits). 93% de cette carence théorique se concentre sur cette zone géographique.



Arzon
Carence observée :
78 lits (33%)



Sarzeau
Carence observée :
63 lits (27%)



Vannes
Carence observée :
33 lits (14%)



Baden
Carence observée :
25 lits (11%)



St Gildas de Rhuys
Carence observée :
22 lits (9%)

Ainsi le projet d'environ 20 logements que porte la Mairie de Sarzeau pour l'accueil de saisonniers en habitat léger répond à un besoin identifié mais qu'il faudra compléter de solutions complémentaires.

EN CONCLUSION

UNE RÉALITÉ TERRITORIALE QUI NE PERMET PAS D'ACCUEILLIR CORRECTEMENT LES 15-29 ANS

La commune de Sarzeau se retrouve confrontée à de multiples problématiques concernant son offre de logement destinée aux 15-29 ans avec des réalités qui se croisent et s'entrechoquent. La tension s'intensifie sur les petits logements pour plusieurs types de population et il devient nécessaire de répondre à leurs besoins.

On constate une demande croissante de la part des jeunes ménages pour venir s'installer sur le territoire avec une demande des moins de 30 ans en augmentation dans le parc public. Ce type de public vise en particulier les petits logements (T1/T2) qui sont également prisés par une autre partie de la population : les ménages seuls. Malheureusement, la typologie du parc public fait que celui-ci n'est pas assez conséquent sur les petits logements pour accueillir sans délai les jeunes demandeurs. Cet embouteillage de demande crée une tension sur le parc locatif public entraînant des délais importants avant d'accéder au logement.

En mettant ce phénomène en parallèle avec celui de la tension immobilière sur le parc privé (en accession comme en location), on s'aperçoit qu'il est globalement difficile pour les jeunes de se loger sur la commune de Sarzeau hors des périodes d'afflux (vacances scolaires et saison estivale). Mais au-delà de la difficulté de trouver un premier logement, c'est aussi le parcours résidentiel des jeunes sur la commune qui n'est plus possible.

Si on ajoute à cela l'afflux de touristes et de saisonniers lors de la période estivale, on comprend que la ville de Sarzeau ne peut accueillir toute la main-d'œuvre dont les entreprises de son territoire ont besoin. Cela est dû notamment à la difficulté à se loger à des prix abordables dans une période où la location « classique » fait face au rendement financier important des locations touristiques.

Ces différents éléments montrent que le besoin pour les jeunes est divers, notamment au vu des situations d'emploi et familiale qui peuvent faire rapidement évoluer les besoins. On constate que les jeunes ont besoin :

- D'avoir accès à un logement meublé, de petite taille (T1 ou T2), de qualité et équipé.
- De pouvoir se loger à proximité des entreprises de la commune afin de limiter les déplacements, notamment en période estivale.
- De formalités réduites afin d'accéder rapidement au logement

En parallèle, le territoire a lui besoin de loger des jeunes pour permettre le fonctionnement optimal de son activité économique et d'attirer et sédentariser sur le territoire des jeunes en début de parcours résidentiel ce qui permettrait de lutter contre le vieillissement de la population.

QUELLES PRÉCONISATIONS ?

La création d'une offre de type résidence Habitat Jeune (Résidence Sociale Foyer de Jeunes Travailleurs) semble être une solution parfaitement adaptée pour le territoire de Sarzeau.

Une résidence sociale « Foyer de Jeunes Travailleurs » a pour objet d'offrir une solution de logements meublés temporaires, suffisamment souple pour répondre aux besoins de mobilité des jeunes : entrée très rapide et possible départ sous 8 jours. La résidence sociale permet d'accueillir des publics très

diversifiés entre 16 et 30 ans : jeune en insertion, en apprentissage, en emploi, en études ou encore des jeunes ménages monoparentaux.

L'avantage de la résidence sociale FJT porte aussi sur l'accompagnement socioéducatif qui est proposé en parallèle du logement et qui fait la force du projet Habitat Jeune porté par les gestionnaires de FJT en Bretagne. Cet accompagnement, individuel et collectif, a pour but d'aider les jeunes résidents dans toutes les composantes de leur identités (logement, emploi, mobilité, culture, citoyenneté etc...).

La possibilité pour les jeunes d'avoir accès à du logement FJT c'est aussi des formalités d'accès au logement réduites : occupation rapide (pas d'ouverture de compteurs...), redevance plafonnée et toutes charges comprises, un reste à charge réduit via la possibilité de demander les APL.

Au vu de la demande en logement et de l'étude capacitaire du site retenu, une future Résidence Sociale - Foyer de Jeunes Travailleurs sur la commune de Sarzeau, pourrait être constituée de 29 logements pour 30 places :

- 28 logements de type T1 pour des jeunes seuls – 28 places
- 1 logements de type T2 pour les jeunes couples ou les ménages monoparentaux – 2 places

Cette estimation s'appuie sur l'analyse des demandes de logements sociaux où 31 demandes sont actuellement en attente pour des moins de 30 ans et sur l'analyse générale issue de ce document qui met en avant la difficulté de se loger pour les jeunes. En effet, la demande locative sociale n'est qu'une part de la demande globale en logement des jeunes sur la commune.

Ce nombre de place pourrait permettre dans un premier temps de répondre aux besoins des jeunes présents à l'année sur le territoire avant de répondre au besoin des saisonniers même si des places libres sur les périodes de saisonnalité pourront leur être proposées. Les 30 places proposées permettront d'assurer un taux d'occupation suffisant pour sécuriser l'équilibre économique de la structure. Si les résultats sont satisfaisants, la commune pourra solliciter de nouvelles places FJT auprès de service de l'Etat et proposer de nouvelles modalités de logements pour ces jeunes résidents (résidence rattachée, logements en diffus...)

Il est à noter qu'une résidence Habitat Jeunes serait un projet bâti à moyen terme et que d'autres solutions peuvent être mises en place afin de répondre à un besoin plus immédiat.

En effet, on constate une sous-occupation des grands logements dans la commune : 69% des ménages de la commune font 1 ou 2 personnes quand 74% des résidences principales sont des T4 ou plus). Il est donc possible d'imaginer un dispositif incitatif de logement chez l'habitant durant les périodes les plus tendues.

Il est aussi possible de se pencher sur les résidences secondaires, inoccupées une partie de l'année et qui pourrait, via un dispositif adapté, être louée une partie de l'année à des actifs en recherche de logement.

Ces solutions pourraient permettre d'offrir un éventail de choix aux jeunes et saisonniers du territoire. Il est donc important pour la commune de travailler la problématique du logement des jeunes et des saisonniers de manières transversale et complémentaire.