

**Résultats de l'étude d'opportunité
de structures d'hébergements collectifs
temporaires à destination des salariés
Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération**

Sommaire

I - Le territoire du pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

II - Enquête de territoire

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

Le territoire du Pays
de Saint Gilles Croix
de Vie Agglomération
est composé
de 14 communes

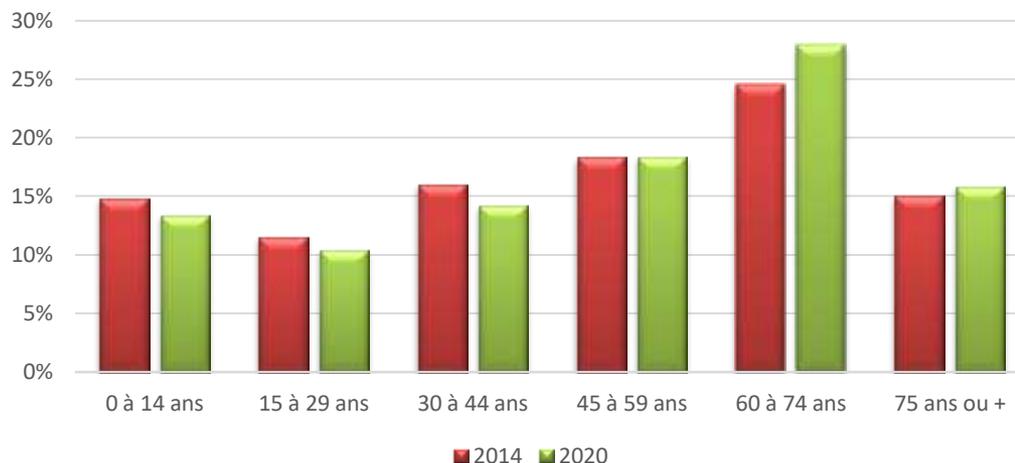


Année	1999	2009	2014	2020
Nombres habitants	34 668	44 383	47 698	51 560

Une population de 51 560 habitants au 01/01/2020, soit 7% de la population Vendéenne

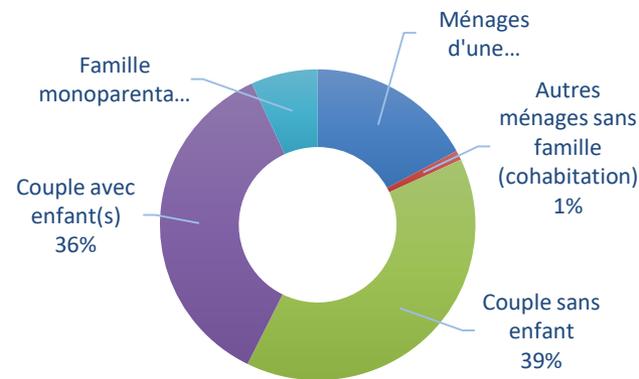
Un territoire qui enregistre une augmentation constante de sa population, avec une variation annuelle moyenne de 1,3 depuis 2014, avec une progression notamment des plus de 60 ans

Population par tranche d'âge

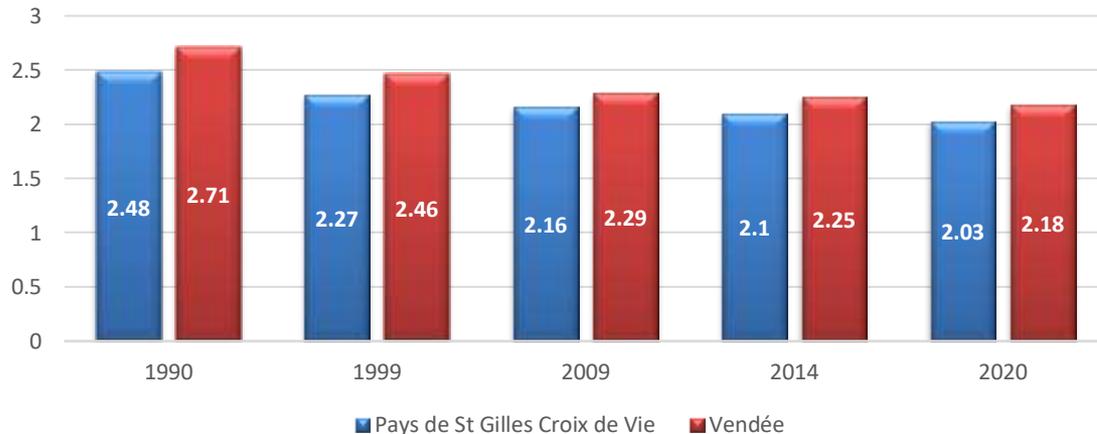


Les ménages sont essentiellement composés de couples avec ou sans enfant. Les cohabitations ont baissées de 45% entre 2014 et 2020

Ménages selon leur composition

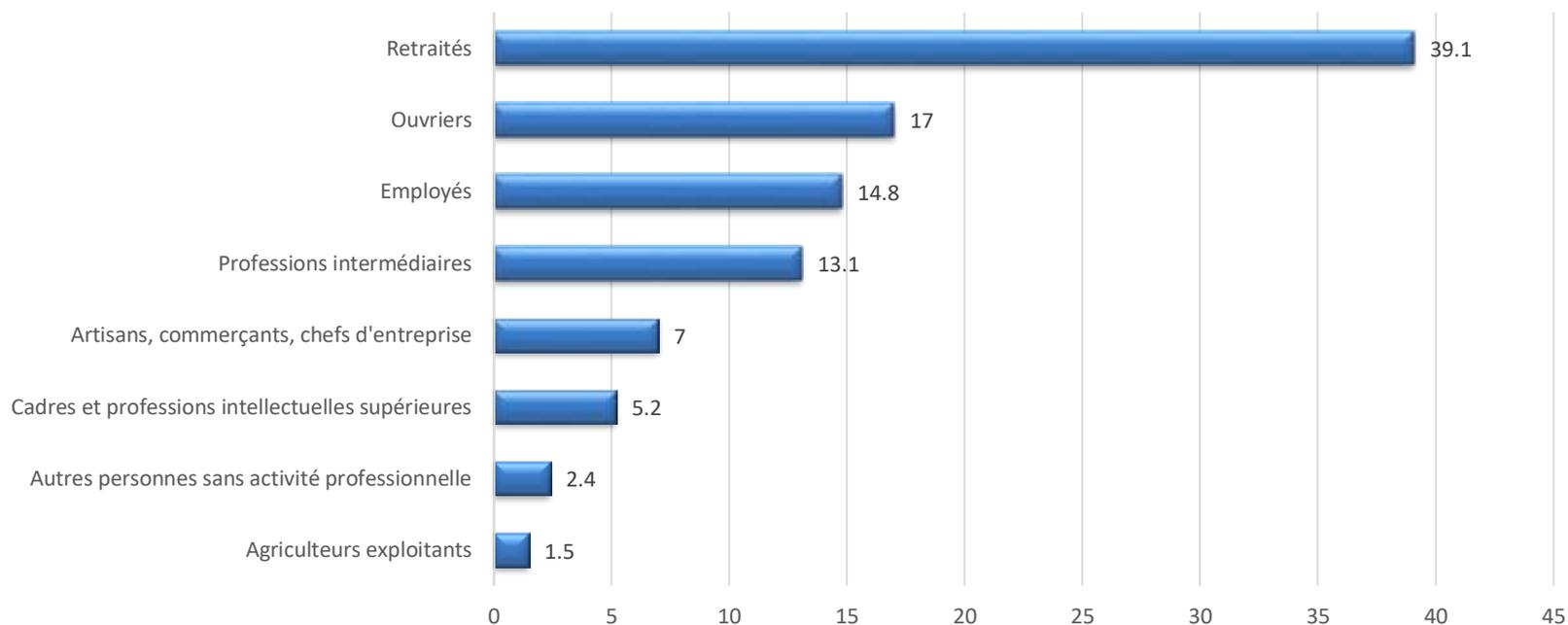


Évolution de la taille des ménages



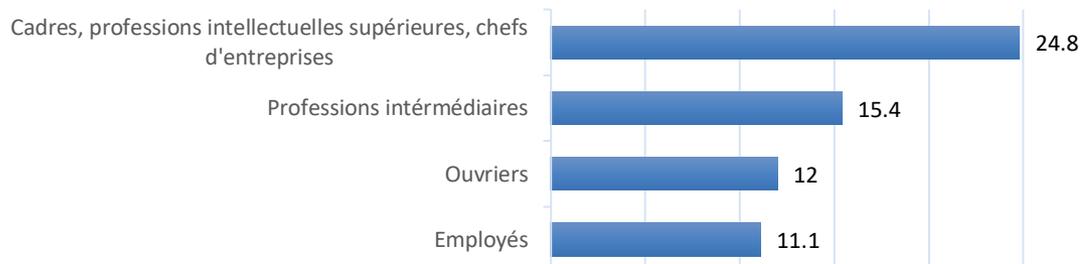
La taille des ménages diminue depuis 1968. En 2020, elle est de 2,03 personnes par ménage

Ménage selon la catégorie socioprofessionnelle en 2020

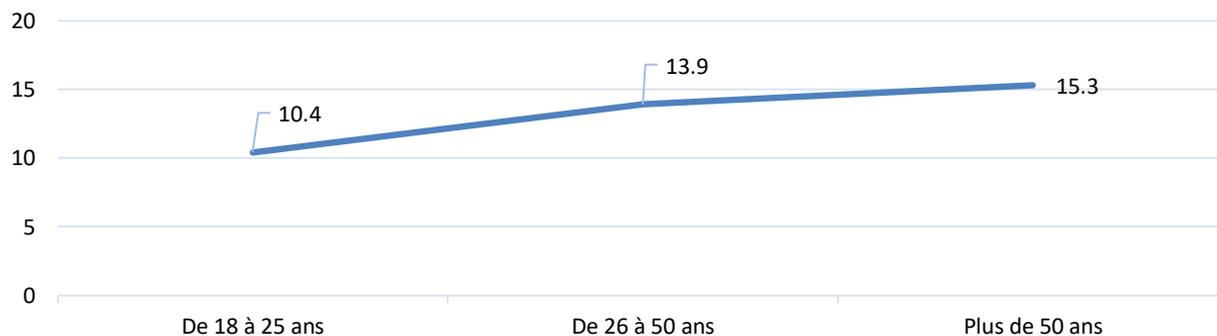


Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sur la collectivité sont les retraités (39,1%), les ouvriers (17%) et les employés (14,8%).

Salaire net horaire moyen en 2021



Salaire net horaire moyen en 2021, selon l'âge

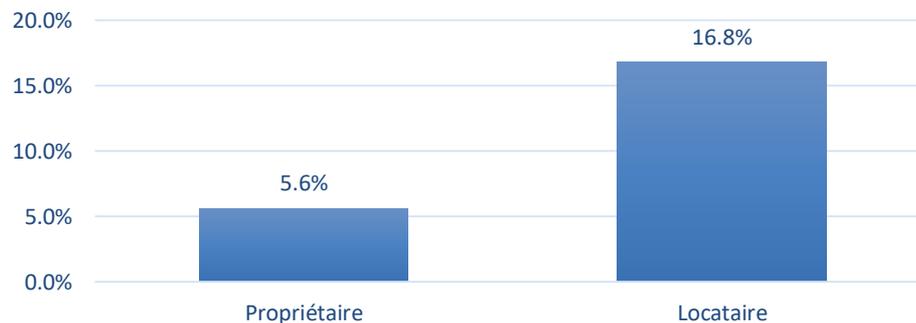


**Le salaire net horaire moyen en 2021 est de 13€90 sur le territoire et de 10€40 pour les - de 25 ans.
Le SMIC horaire net en 2021 est de 8,11€ (janvier à septembre) puis 8,29€ (octobre à décembre)**

Revenus 2020	Pays de St Gilles Croix de Vie	Vendée
Nombre de ménages fiscaux	27 579	312 660
Part des ménages fiscaux imposés	54,60%	47,1 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	23 440 €	22 040 €
Taux de pauvreté	8,20%	8,9%

La médiane du revenu disponible par unité sur le territoire est supérieure à celle de la Vendée

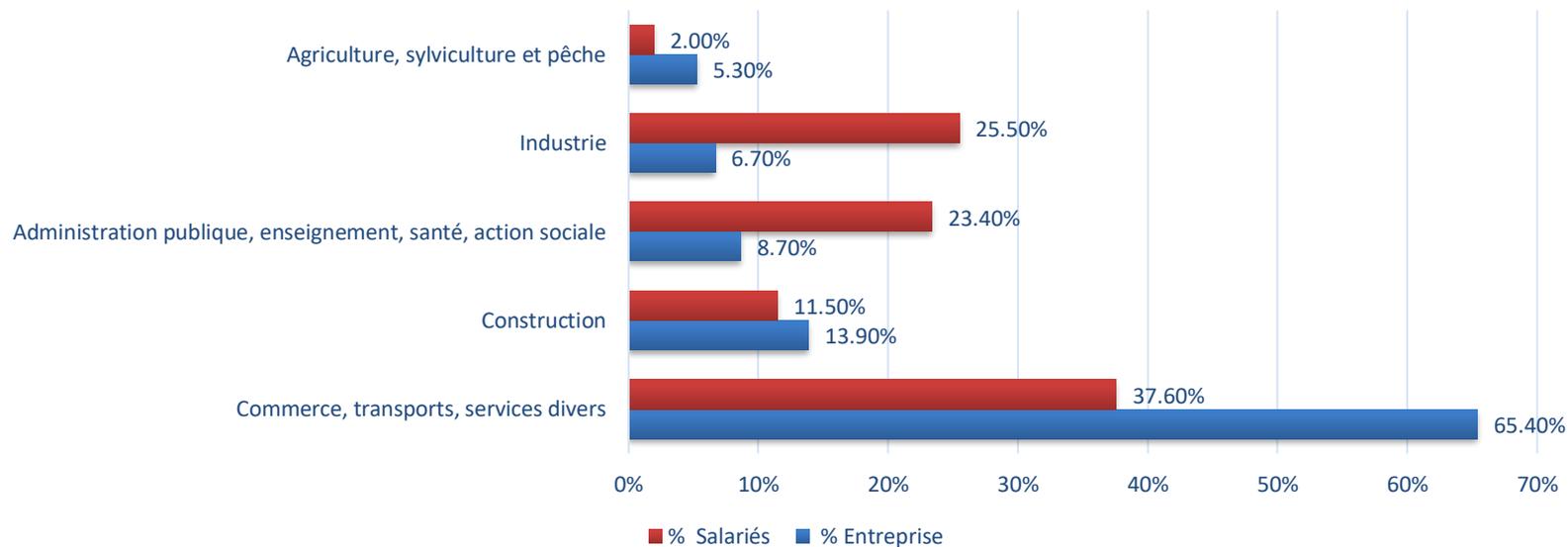
Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2020



Le taux de pauvreté* des locataires (16,8%) du territoire est trois fois plus important que celui des propriétaires (5,6%).

* Le taux de pauvreté est déterminé par rapport aux niveau de vie de la population (60% du niveau de vie médian)

Répartition des établissements et des salariés par secteur d'activité fin 2021



Le nombre d'entreprises sur le territoire est de 1 890 établissements, qui emploient 13 207 salariés.

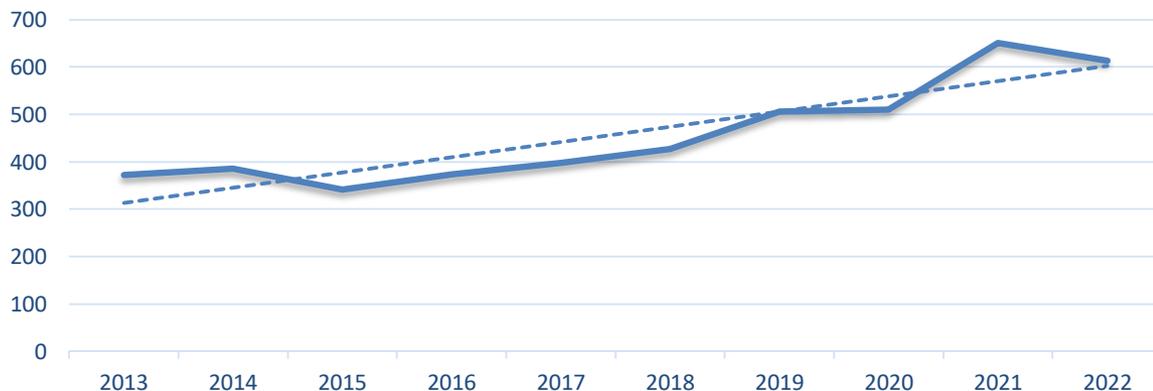
Le secteur d'activité le plus représenté sur le territoire, en nombre d'établissements et en postes salariés est le commerce, les transports, et les services.

Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2021



Les établissements sont notamment composés à 71% de moins de 10 salariés, 16% n'ont pas de salariés.

Évolution des créations d'établissements

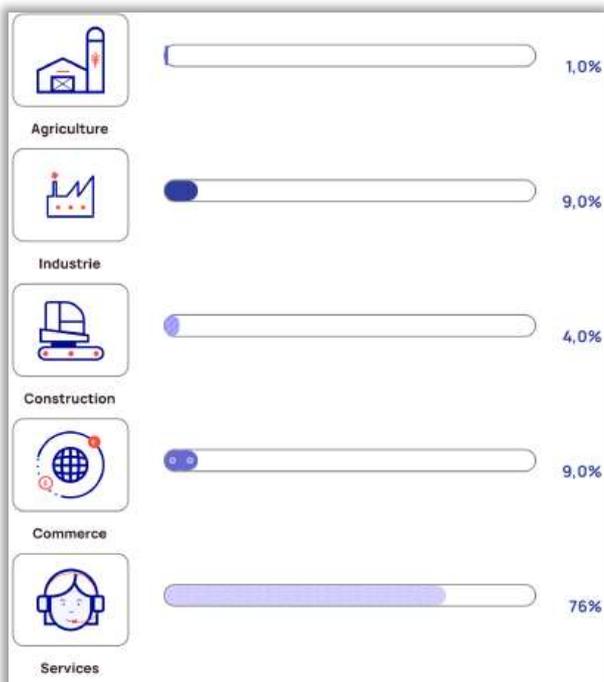


La création d'établissements est en constante augmentation sur le territoire.



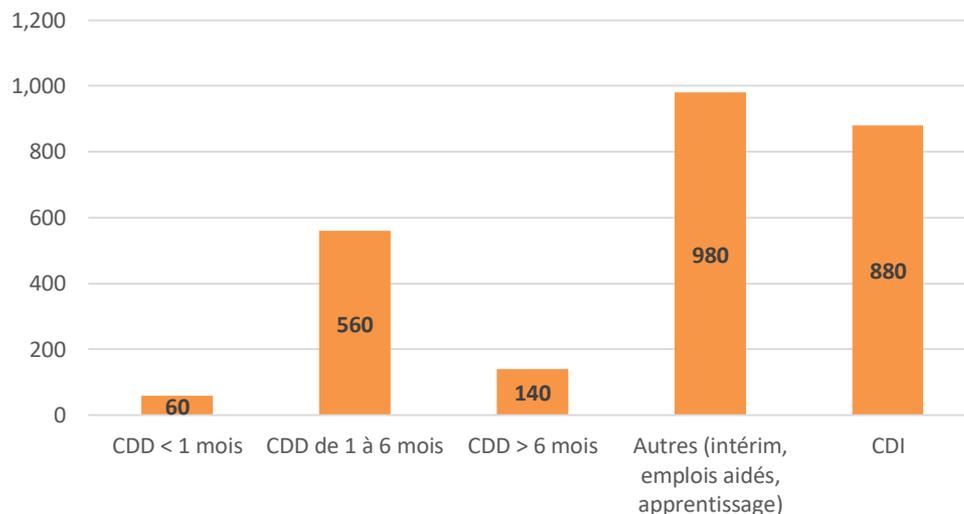
8 260 offres d'emploi diffusées sur pôle-emploi.fr au cours des 12 derniers mois

Par secteur d'activité



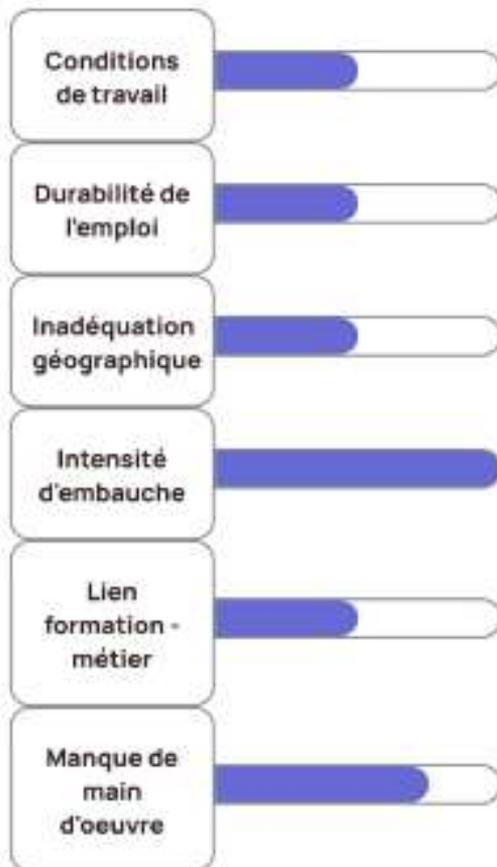
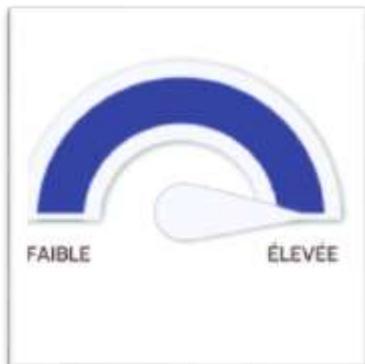
76% des offres diffusées sont pour le secteur des services.

Par type de contrat



Des offres d'emploi fléchées à 61% vers des contrats courts de moins de 6 mois

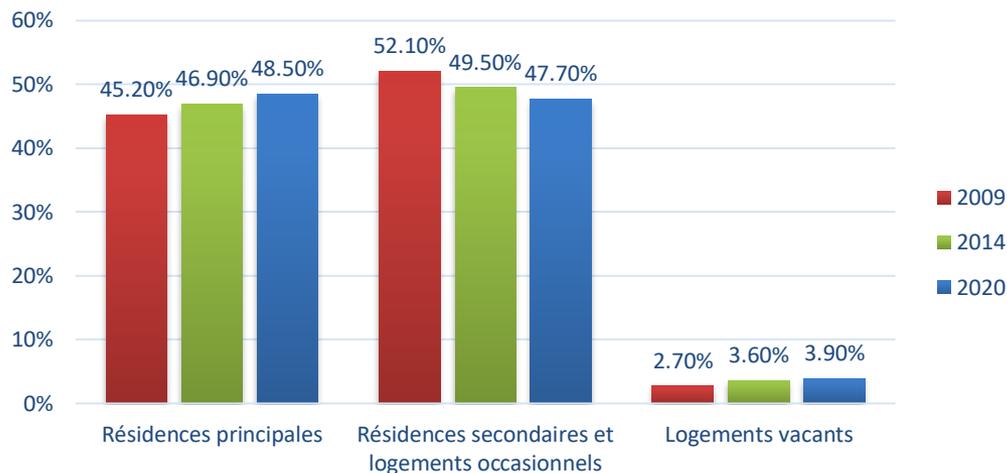
Difficulté de recrutement pour les entreprises



Les difficultés de recrutement sont avant tout dues à l'intensité de l'embauche sur le territoire, corrélé également à un manque de main d'œuvre.

4 270 demandeurs d'emploi sur le territoire 8 260 offres d'emploi
diffusées sur pôle-emploi.fr au cours des 12 derniers mois

Catégorie de logements



Une très forte représentation de la résidence secondaire (47,7%), en constante baisse depuis 2009 au profit du nombre de résidences principales

74% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire

79% des logements du territoire sont des maisons

11% des ménages sont dans leur logement depuis moins de 2 ans

94% des logements sont loués vide



Appartements

Appartement		
	Prix au m ²	Prix par logement
Loyer médian du m ² pour 26 m ²	13,20 €	343,20 €
Loyer médian du m ² pour 44 m ²	10,80 €	475,20 €
Loyer médian du m ² pour 62 m ²	9,90 €	613,80 €

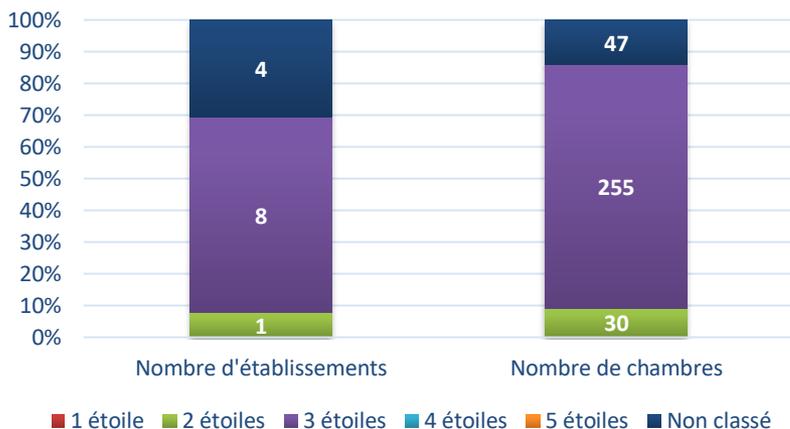


Maisons

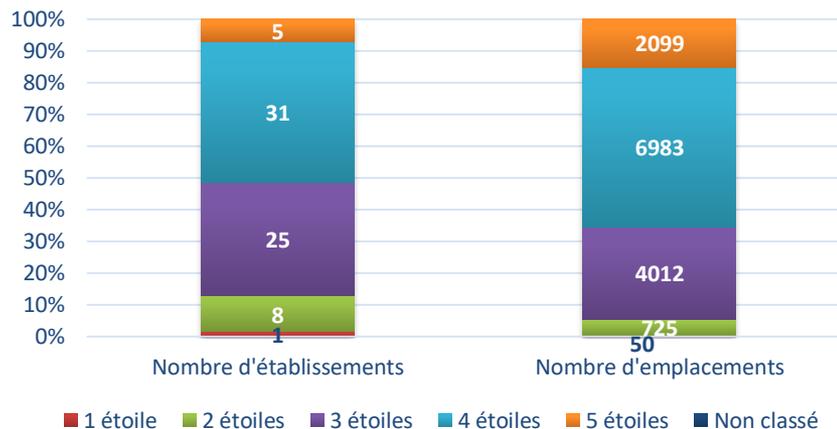
Maison		
	Prix au m ²	Prix par logement
Loyer médian du m ² pour 64 m ²	9,40 €	601,60 €
Loyer médian du m ² pour 90 m ²	8,10 €	729,00 €

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération : Logement

Hébergements en hôtel au 01/01/2023



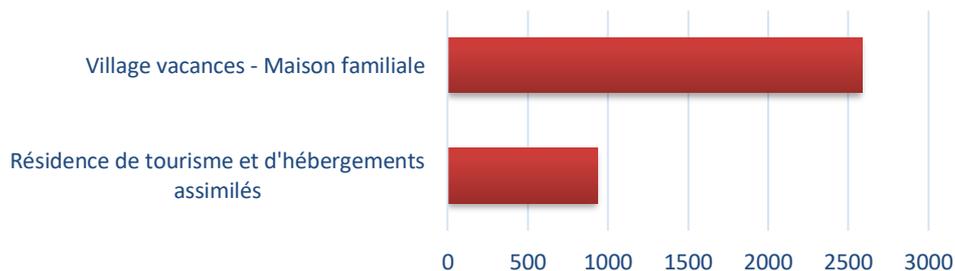
Hébergements en camping au 01/01/2023



Un parc hôtelier concentré sur les établissements 3 étoiles

Un parc camping concentré sur les gammes intermédiaires (4 et 3 étoiles)

Autres Hébergements temporaire, occasionnel



Un territoire non dépourvu en offres d'hébergement temporaire, occasionnel

Un territoire qui est également pourvu d'un Foyer de jeunes travailleurs de 46 places

Population

- Constante augmentation
- Taille des ménages est de 2,03
- Catégories majoritairement représentées : retraités et ouvriers/employés

Niveau de vie

- La médiane du revenu disponible est supérieur à la Vendée

Economie

- Le secteur d'activité le plus présent : commerce, transports et services
- Des établissements de petites unités (-10 salariés voire aucun)
- Des créations d'entreprises en constante augmentation

Marché emploi

- Des offres d'emploi fléchées à 61% vers des contrats courts
- Des difficultés de recrutement dues à l'intensité de l'embauche et à un manque de main d'œuvre

Logement

- Très forte représentation de résidences secondaires (47,7%)
- 74% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire
- 94% des logements sont loués vides
- Un parc hôtelier et de camping orienté notamment vers des gammes intermédiaires
- Des hébergements temporaires occasionnels en villages vacances, ou MFR
- Un Foyer de Jeunes Travailleurs de 46 places

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

Enquête de territoire

OBJECTIF : Définir l'opportunité de structures d'hébergements collectifs temporaires à destination des salariés du territoire

Identifier le profil et les besoins en logement des salariés sur le territoire

Identifier les entreprises (implantation géographique des entreprises, le profil de main d'œuvre recherchée ,)

Identifier les entreprises en capacité d'investir dans l'accompagnement du logement des salariés

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

Un besoin exprimé par les entreprises



Enquête adressée par mail aux entreprises du territoire



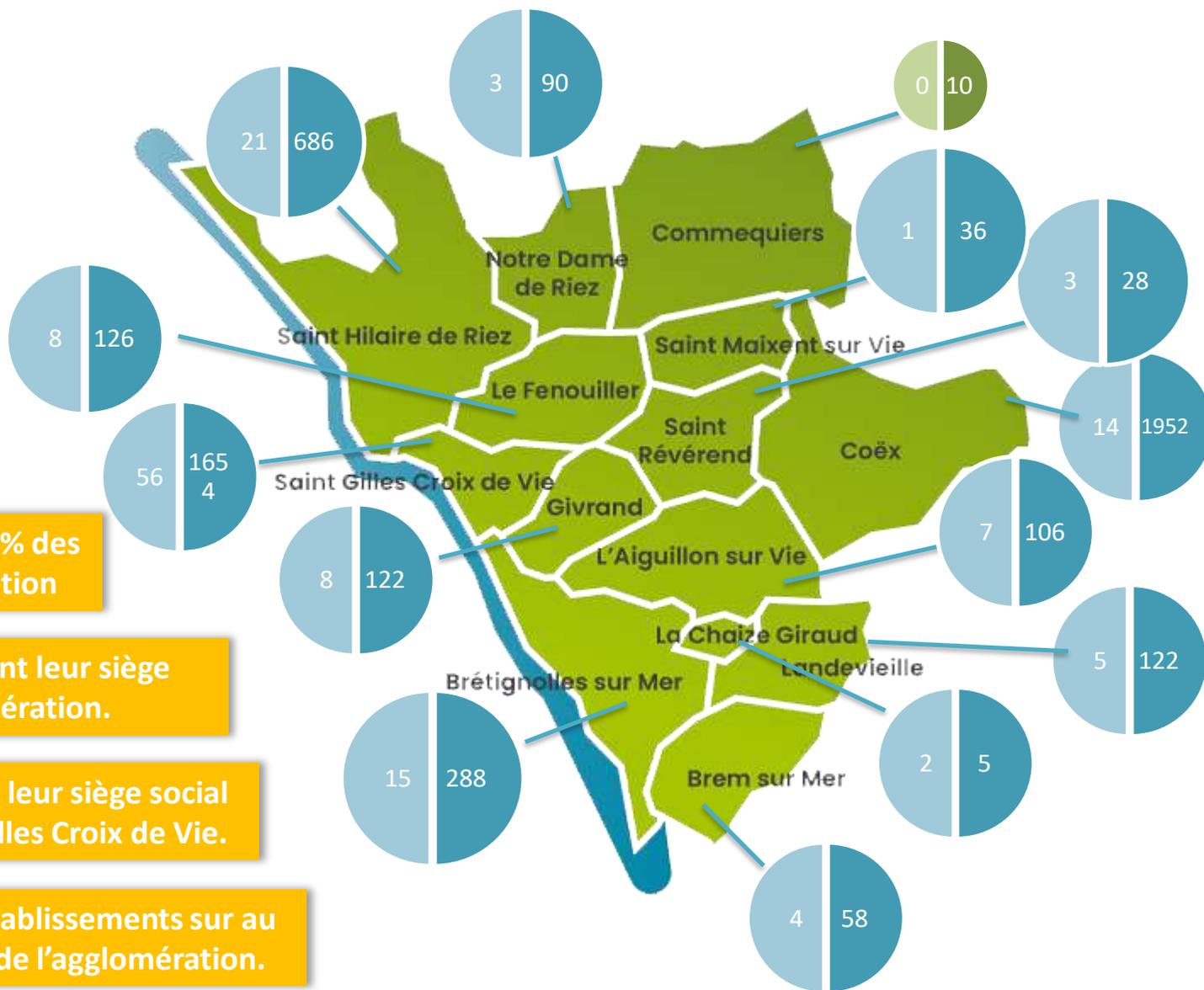
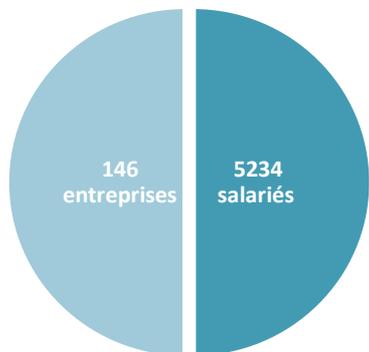
Délais de réponse entre novembre et décembre 2023



146 réponses sont prises en considération

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

Un besoin exprimé par les entreprises



8 % des entreprises et 40% des salariés de l'agglomération

97 % des entreprises ont leur siège social sur l'agglomération.

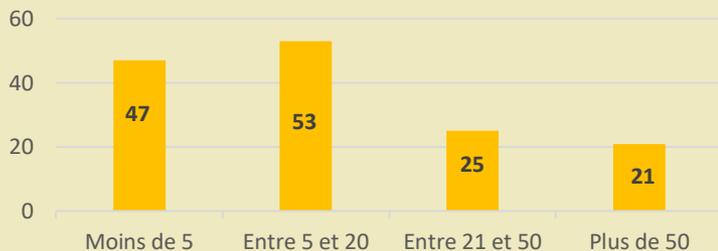
38 % des entreprises ont leur siège social sur la commune de St Gilles Croix de Vie.

32 entreprises ont des établissements sur au moins deux communes de l'agglomération.

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

Profils des entreprises de l'enquête

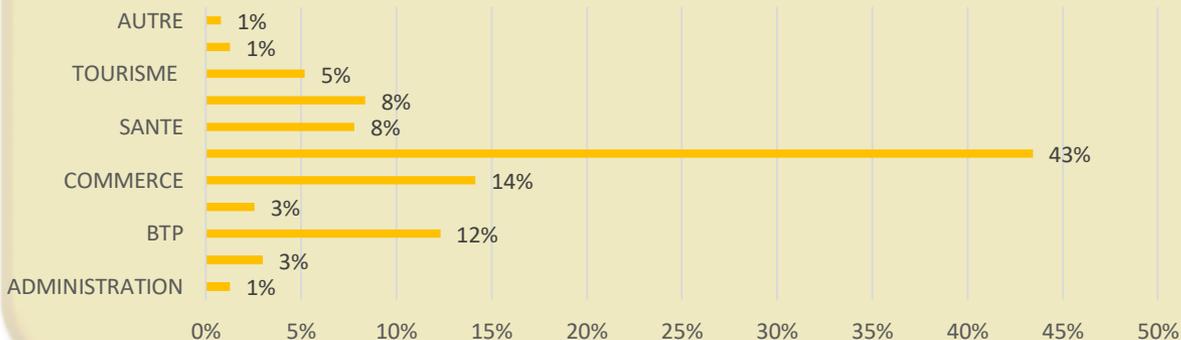
Dimension humaine des entreprises



36% entreprises emploient entre 5 et 20 collaborateurs

68 % des entreprises ont moins de 20 salariés

% de salariés par secteur d'activité

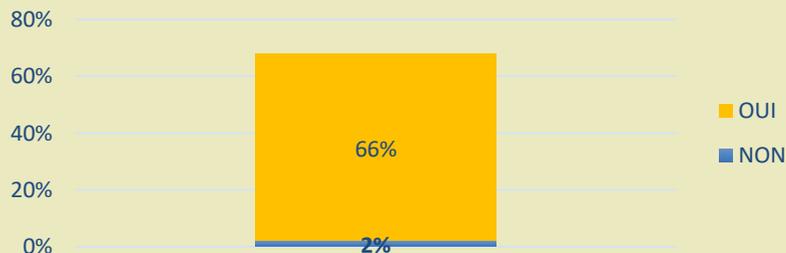


Les secteurs d'activité de l'Industrie (43%) et du Commerce (14%) sont les plus représentés en volume de salariés

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

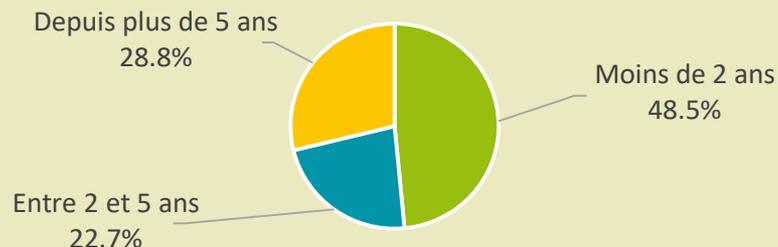
LOGEMENT - EMPLOI

% d'entreprises impactées par des difficultés de logements pour ces recrutements ou salariés en poste



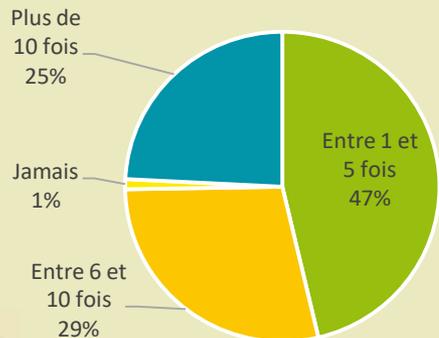
Le logement est un frein au recrutement pour 66% des entreprises du panel

DEPUIS COMBIEN DE TEMPS ÊTES-VOUS IMPACTÉS ?



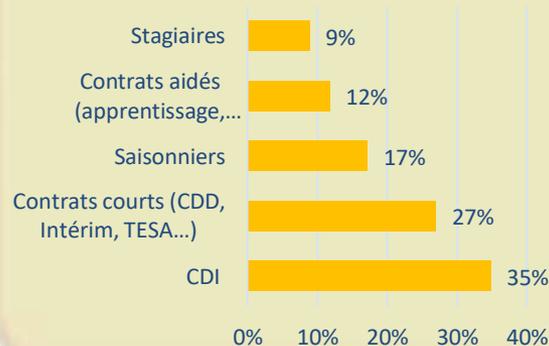
48,5 % des entreprises du secteur exprime une difficulté depuis moins de 2 ans.

% de récurrence de difficultés à recruter



47 % des entreprises du secteur ont exprimé des difficultés à recruter entre 1 et 5 fois

Les contrats concernés par ces difficultés de logement

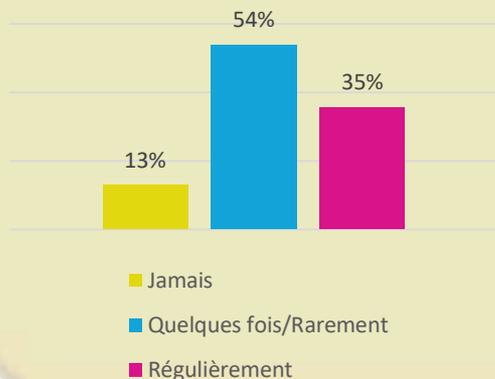


Les CDI (35%) et les contrats courts (27%) sont les contrats les plus impactés par des difficultés de logement

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

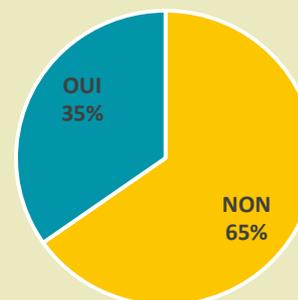
LOGEMENT - EMPLOI

Échec de recrutement dû au logement



35% des entreprises sont régulièrement confrontées à un échec de recrutement en raison du logement

Identifiez-vous une saisonnalité des besoins en logement temporaire?



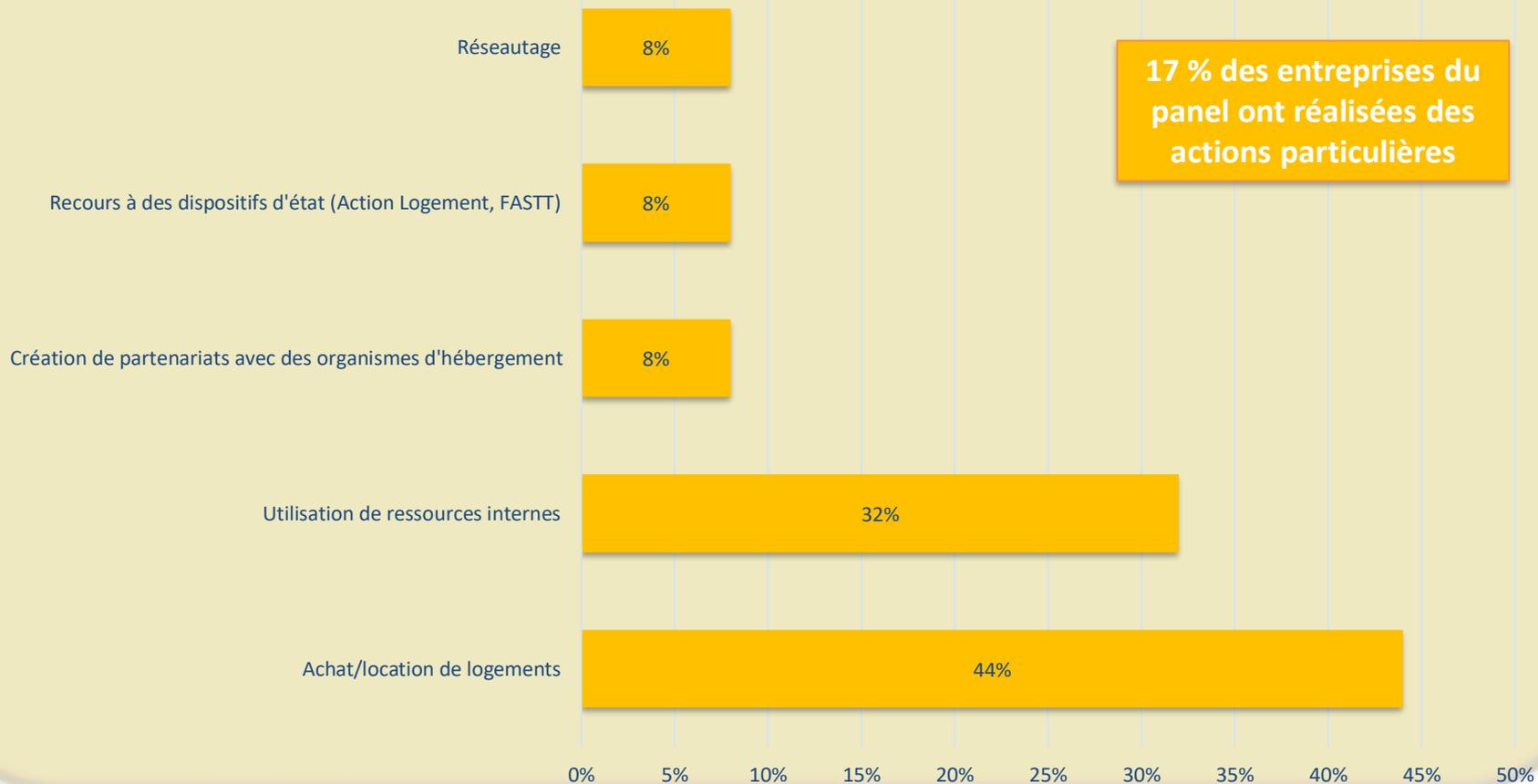
35 % des entreprises expriment une saisonnalité sur les besoins de logement

Saisonnalité des besoins en logement temporaire



La période la plus impactante est située entre mai et septembre inclus

Actions mises en place pour le logement des salariés



Les freins pour loger les salariés

- **Manque d'offres** de logements : 32%
- **Prix des loyers** : 26%
- **Conditions pour être locataire** : 15%
- **Eloignement des logements par rapport à l'entreprise** : 13%

Les solutions pour lever les freins

- Un **loyer attractif** : 41%
- Un **logement meublé et équipé** : 38%
- La **proximité logement-travail** : 13%

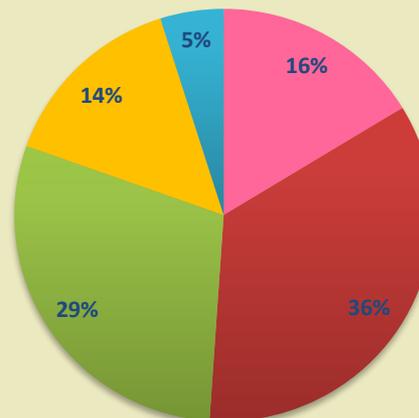
Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

LOGEMENT - EMPLOI

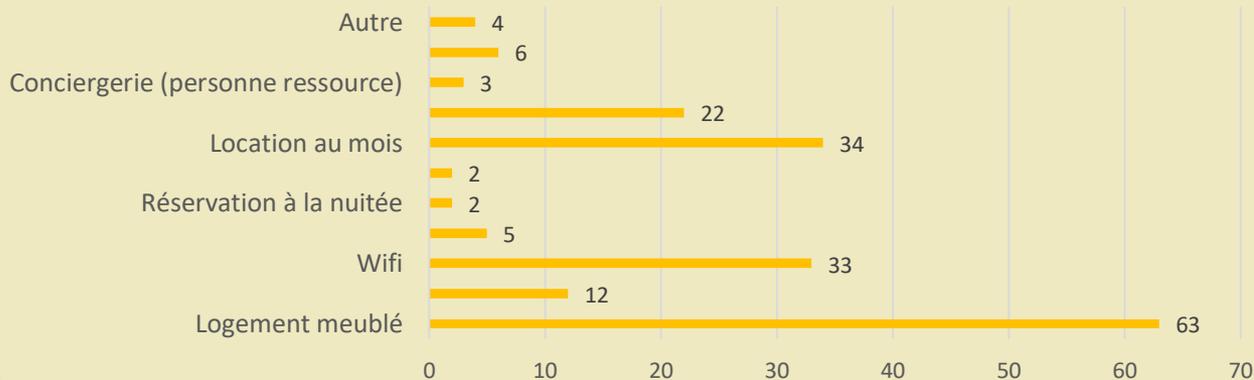
Type de logements recherchés

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ Colocation

Les logements
de type 2 et 3
sont les plus
recherchés

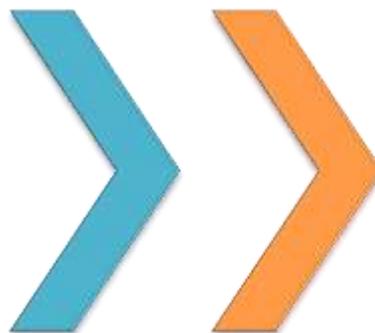


Services attendus liés au logement



Les attendus sont notamment des logements meublés (33%), avec un contrat mensuel (18%) et souple (14%)

Besoins en personnel sur les 12/24 prochains mois



**Le volume de
recrutement
estimé est de
704 postes**

Recrutements
supplémentaires
dans le cadre du
développement

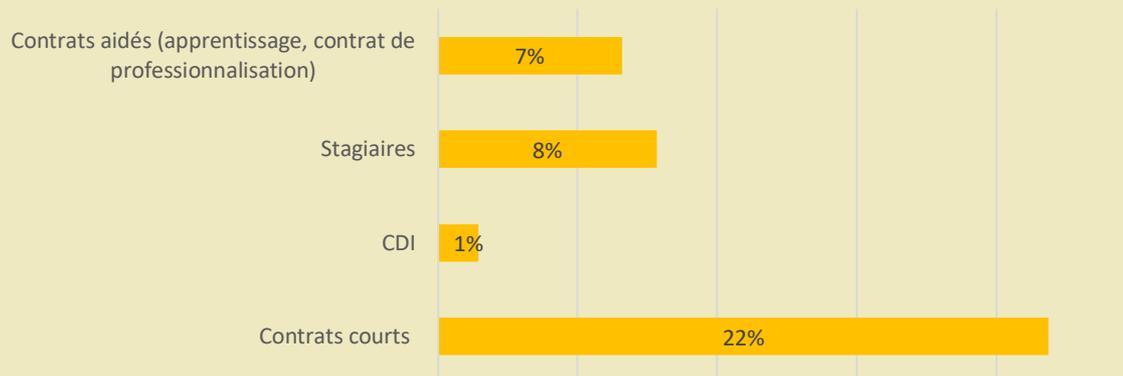
**67 % des entreprises (98)
envisagent de recruter dans
le cadre de leur
DEVELOPPEMENT**
(en plus des effectifs habituels)

**Le volume de
recrutement estimé
dans le cadre du
DEVELOPPEMENT est
de 641 postes**

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

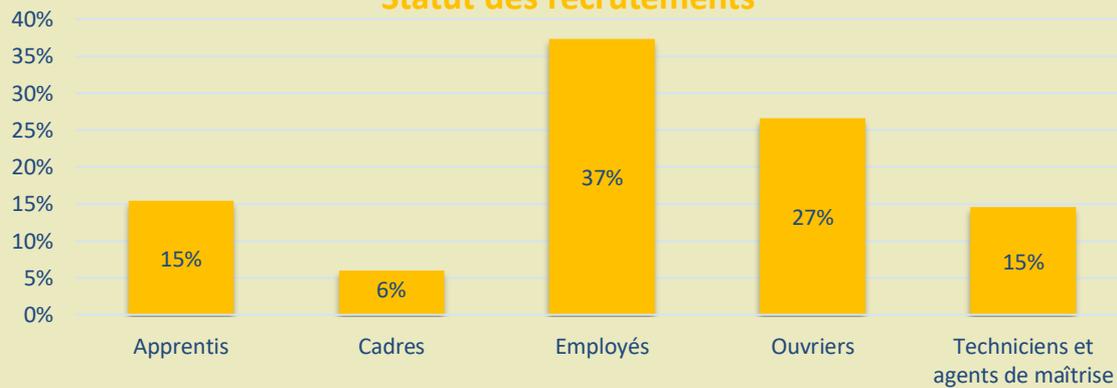
LOGEMENT - EMPLOI

Volumes de recrutement par type de contrat



Les entreprises du secteur recrutent notamment des contrats courts (22%) et des stagiaires (8%)

Statut des recrutements



1 000 postes sont en moyenne proposés par an

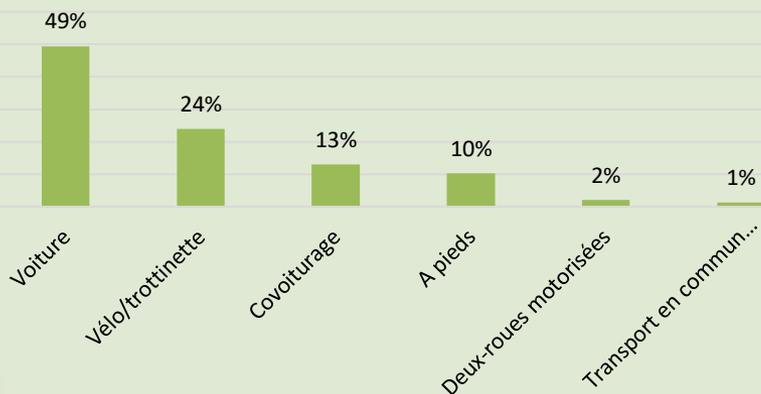
39 % des entreprises recrutent entre 18 et 35 ans, 6% recrutent avant 18 ans

Les postes proposés sont à 64% des statuts d'employés et d'ouvriers

La mobilité est un frein au recrutement pour 53 % des entreprises

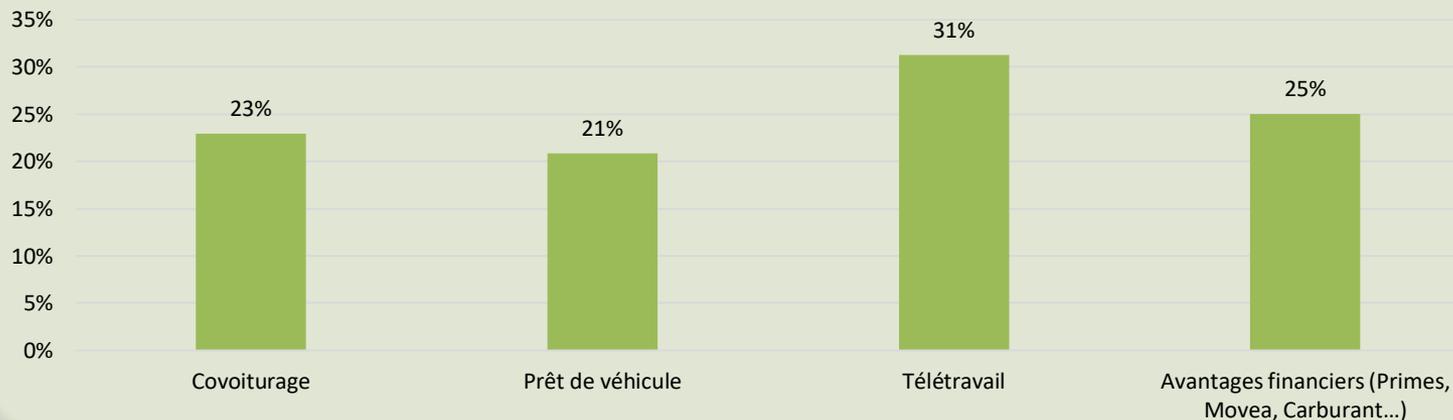
92 % des salariés parcourent moins de 30 km pour aller sur leur lieu de travail, majoritairement en voiture

Préférences de mobilité



Selon les employeurs la voiture est le moyen de locomotion (49%) préféré de leurs salariés

Les actions réalisées par les entreprises pour la mobilité de leurs salariés



31 % des entreprises ont mis en places des solutions pour la mobilité de leurs salariés

Promotion de la résidence auprès des salariés

95 entreprises

4 223 salariés

Réservation de logements pour leurs salariés

49 entreprises

1 300 salariés

Aides financières pour le paiement du loyer

27 entreprises

800 salariés

120 établissements sont intéressés par ce projet pour de la promotion et/ou de la réservation

SYNTHESE DE L'ETUDE

- **66% du panel** des entreprises considèrent que le **logement est un frein au recrutement et 35% sont confrontés à des échecs**
- Le **développement économique est soutenu** : les entreprises maintiennent un niveau de recrutement qui génère des **besoins en logements pour les CDI (35%) et les contrats courts (27%)**, notamment entre mai et septembre
- Les **freins concernant le logement** reposent principalement **sur le volume d'offres et le niveau de loyer**
- **53% du panel** des entreprises considèrent que **la mobilité est un frein au recrutement**
- Les entreprises interviennent sur le levier du logement et certaines sont **prêtes à assurer de la promotion/information (voire de la réservation)**

→ face à ce besoin non satisfait : besoin de logements temporaires meublés (hôtel, locatif courte durée, RHVS...)

Les suites à donner

I. En terme de communication / diffusion

II. En terme de développement :

Poursuite de la réflexion suite à l'enquête de territoire ?

Hypothèses de développement en adéquation avec

le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Vendée 2022 – 2027

- Expérimentation de nouvelles formes d'habitat notamment les Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS)
- Permettre aux jeunes d'accéder à un logement autonome malgré l'absence ou la faiblesse de ressources

le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Proposer une offre de logements diversifiés répondant aux besoins des différents ménages en permettant la création de nouvelles formes urbaines
- Mettre en place une offre de logements et d'hébergements pour les populations spécifiques (étudiants, saisonniers, ...)

Les hypothèses de développement

1. Augmentation du nombre de places du FJT déjà existant

- A affiner avec le FJT au regard de leur taux d'occupation

2. Création d'une résidence mixte sociale et hôtelière à vocation sociale

- Volume de logements à affiner avec l'augmentation des places FJT
- Ajuster le public
- Définir le lieu



Merci pour votre attention



res ETABLIÈRES

Pascale RENOUE, directrice Agropolis

info@etablieres.fr – 09 70 80 82 21

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

Types de Résidences

	AGREMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PUBLICS ACCUEILLIS	DUREE DE SEJOUR	TARIFICATION	AUTRES
RESIDENCE SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleur • Gestionnaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Logement collectif • Structuration en Foyer soleil possible • Meublé 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes en difficultés sociales et/ou économiques • Personnes bénéficiant de réservation de l'Etat (30% minimum) • Principalement des actifs et jeunes actifs • Ressources plafonnées 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 mois renouvelable • 24 mois maximum • Préavis de 8 jours 	<ul style="list-style-type: none"> • Redevance encadrée (article R353-156 CCH) • Toutes charges comprises 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement social obligatoire • Valorisable SRU Si demande d'agrément FJT la limite d'âge est de moins de 26 ans
RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION SOCIALE (RHVS)	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleur • Gestionnaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Logement collectif • Meublé et équipé 	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes en difficultés sociales et/ou économiques • Personnes bénéficiant de réservation de l'Etat (30% minimum) • Personnes ne relevant d'aucune des 2 premières catégories • Ressources non plafonnées 	<ul style="list-style-type: none"> • A la journée, à la semaine, au mois ou plus • Préavis en fonction de la durée du séjour 	<ul style="list-style-type: none"> • Prix encadré (article R 631-22 CCH) pour les logements réservés par l'Etat • Prix libre pour les publics hors droits de réservations 	

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération

Calendrier types



