« L'attractivité de la ville se retourne contre elle »

Les Sables-d'Olonne–Poids des résidences secondaires, phénomène de « tri social », impact du modèle touristique… Philippe Estèbe, spécialiste de l'aménagement du territoire, livre son analyse.

L'entretien

Philippe Estèbe, docteur en sciences politiques et géographie, directeur d'études pour la coopérative de conseil en aménagement du territoire Acadie. Il a co-produit, avec Jules Peter-Jan, une analyse de la politique de l'habitat aux Sables-d'Olonne, publié en juin 2023 pour l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement.

La ville des Sables-d'Olonne est la huitième de France à compter le plus de résidences secondaires, juste derrière Nice ou Marseille. Cela représente 36 % des logements de la station balnéaire. | Photo : Archives Ouest-France

Quelles sont les principales caractéristiques du marché de l'habitat aux Sables-d'Olonne ?

Il y en a deux principales, qui font des Sables-d'Olonne un exemple extrême de sa catégorie. C'est le poids considérable des résidences secondaires et la difficulté pour les politiques publiques, compte tenu du prix du mètre carré, à intervenir pour diversifier l'habitat disponible.

Le poids des résidences secondaires est-il un problème ?

Les résidences secondaires ne sont pas un problème en soi mais elles posent une série de questions dans la pratique. Elles sont occupées par des résidents intermittents, ce qui entraîne de fortes fluctuations de population en fonction de la période de l'année. Cela complique la gestion de la ville.

Ensuite, elles créent un effet de gel. Une grande partie du parc est inoccupée pendant certaines périodes mais reste toutefois inaccessible. La raréfaction des biens disponibles entraîne une inflation. Le ticket d'entrée devient très élevé.

Cela crée un paradoxe. Une station balnéaire, pour fonctionner, a besoin de salariés peu rémunérés, de saisonniers. Aux Sables-d'Olonne, ils ont une grande difficulté à trouver un logement. On pourrait dire que l'attractivité de la ville se retourne contre elle et contraint son bon fonctionnement.

Quelles sont les conséquences de la rareté des locations à l'année ?

Il y en a plusieurs. D'une manière générale, le marché du locatif permanent permet du mouvement. Des entrées de jeunes actifs notamment. Si le marché est fermé et destiné presque uniquement à des touristes, le mouvement diminue et la ville dépérit.

Par ailleurs, lorsqu'on a un salaire d'infirmier, de fonctionnaire, d'agent d'entretien, tous ces travailleurs essentiels, l'accession à la propriété aux Sables-d'Olonne est longue et compliquée. Il y a donc un effet de report vers du locatif abordable, voire social, en périphérie. Ce qui pose plusieurs problèmes : de la consommation d'espace, de l'allongement des trajets domicile-travail, et surtout un phénomène de tri social. Se développe ainsi une forme de classement des groupes sociaux dans l'espace.

Selon votre analyse, la stratégie adoptée par la collectivité vise à réduire la croissance urbaine, favoriser l'installation d'habitants permanents, et se détacher d'un modèle fondé sur la consommation touristique. Est-ce réalisable ?

C'est en tout cas hyper ambitieux. L'idée est d'inverser le modèle : passer d'une attractivité de ménages plutôt âgés et aisés à une attractivité pour des jeunes cadres, des étudiants etc. Les responsables politiques voudraient fonder davantage leur attractivité sur l'activité et moins sur le loisir. Mais la machine ne va pas s'inverser du jour au lendemain ! Car si le logement est un levier central, il ne suffit pas.

Ce changement de modèle passe par un renforcement de l'offre de formation supérieure, l'implantation d'entreprises pourvoyeuses d'emplois qualifiés, la capacité à attirer de nouveaux investisseurs. Mais c'est vrai que la première condition reste d'avoir un marché du logement plus ouvert et accessible. Car vous pouvez attirer des étudiants et des cadres, s'ils ne trouvent pas à se loger, ça ne marchera pas.

Propos recueillis par Nicolas COSSIC.

L'image du jour

La mer fait des figures à la Chaume

À la Chaume, même à la basse mer les déferlantes ont fait le spectacle sur la jetée Saint-Nicolas de la Chaume et sur la petite jetée. La tempête Frederico a malmené la mer et ravit les photographes adeptes des images iodées. | Photo : Ouest-France

L'indiscrétion

Un navire hydrographique construit par Ocea

Un nouveau navire est apparu sur l'aire technique de réparation navale de la Cabaude. Cette unité de 35 mètres, conçue pour réaliser des recherches sur les fonds marins est sortie des chantiers Ocea. Cette commande, officialisée en octobre 2021 pour le compte du Nigeria, va compléter la flotte hydrographique de cet État d'Afrique de l'ouest.

Ocea signe ainsi un nouvel exemplaire de sa gamme de navires auxiliaires. Le chantier avait déjà livré, en 2021, pour le même client, le bateau Lana, de 60 mètres. Une unité pensée notamment pour des missions de recherche, plongée, sauvetage et de contrôle de la zone économique exclusive du Nigeria.

Un nouveau navire de recherche hydrographique est en cours d'achèvement sur l'aire technique de la Cabaude. | Photo : Ouest-France

Le projet

L'unité d'affinage du programme Jourdain inaugurée

Hier, les officiels sont venus en nombre pour inaugurer l'unité d'affinage du programme Jourdain porté par le syndicat compétent sur l'eau potable dans le département, Vendée Eau.

Cette installation permettra de traiter des eaux usées en sortie directe de la station d'épuration des Sables-d'Olonne, pour la réinjecter ensuite dans la retenue du Jaunay, afin de produire, in fine, de l'eau potable. Le budget du programme est de 24,5 millions d'euros dont la moitié financée par des fonds publics.

Ce programme, unique en France et en Europe vise à expérimenter des technologies de pointe et ouvrir la voie à un assouplissement de la réglementation encadrant la réutilisation des eaux usées pour produire de l'eau potable en France.

Les officiels inaugurent l'unité d'affinage du programme Jourdain, aux Sables-d'Olonne. | Photo : Ouest-France

Les habitants invités à verdir leurs lieux de vie

Les Sables-d'Olonne–Chaque foyer de l'agglomération se verra, sur demande, offrir un arbre, une plante ou une fleur dans le cadre de l'opération Mon agglo en vert, les 24 et 25 novembre.

L'initiative

À la Sainte-Catherine, tout bois prend racine, dit l'adage. Comme son nom l'indique, Mon agglo en vert s'étend à toute l'agglomération sablaise. Elle se déroulera sur le parvis de la Jarrie, les vendredi 24 et samedi 25 novembre.

Chaque foyer de l'agglomération se verra remettre un arbre, une plante ou une fleur, qu'il pourra choisir parmi les 7 000 végétaux proposés. Plus de 50 variétés seront présentes. Bulbes, petites plantes, fleurs, plantes aromatiques, arbres fruitiers ou ornementaux, le choix est vaste. **« Nous voulons que chaque habitant de l'agglomération soit acteur du plan Forêt climat 2050 en lui donnant l'envie de planter. Ceci pour ne plus reproduire les erreurs du passé et ainsi laisser à nos enfants, ou petits-enfants, des trésors de verdure »**, explique Alexandre Mézière, élu municipal délégué au plan forêt.

Démonstration et distribution

Des démonstrations de plantations, des conseils en économie d'eau, une distribution de composteurs seront aussi proposés. Un stand concernant les floralies sera présent. L'opération Mon agglo en vert ne comprend pas uniquement une distribution de végétaux. Une ceinture de forêt entourant la ville des Sables-d'Olonne est en effet souhaitée à l'horizon 2050. Celle-ci devrait couvrir une surface d'environ 1 600 hectares. Tout propriétaire d'un terrain sur le territoire de l'agglomération peut bénéficier d'aides financières et de conseils pour planter dix mètres linéaires de haie ou cinq arbres minimum. Ceux qui habitent dans le périmètre du plan Forêt climat se verront rembourser les plants à 100 %.

Plus de 2 600 arbres et végétaux plantés

Treize hectares de forêt acquis au Fenestreau seront préservés, soit l'équivalent de 20 000 arbres. Une nouvelle zone sera ouverte au public en 2024 en plus des 25 hectares déjà accessibles. **« Plus de 2 600 arbres et végétaux seront plantés cet hiver ainsi que 5 km de haie. Nous souhaitons surtout accompagner les particuliers à la plantation »,** précise Bertrand Liénard, chargé de mission environnement. Un après-midi et une matinée sont prévus pour choisir arbres, plantes ou fleurs, selon ses goûts. L'année dernière, 5 000 visiteurs se sont présentés.

Alexandre Mézière, élu municipal, délégué au plan Forêt climat 2050 et Bertrand Liénard, chargé de mission environnement, ont présenté l'opération Mon agglo en vert des 24 et 25 novembre. Elle s'étend à l'agglomération, où chaque foyer qui le souhaite se verra offrir l'un des 7 000 végétaux, parmi plus de 50 variétés proposées. | Photo : Ouest-France

Vendredi 24 novembre, de 14 h à 18 h et **samedi 25 novembre** de 9 h à 13 h, « Mon agglo en vert », parvis de La Jarrie. Justificatif de domicile obligatoire. Renseignements : 02 51 23 16 43.

Jard-sur-Mer

Quatre médaillés pour le 11 Novembre

Les médaillés ont posé au pied du monument aux morts, avec la maire Sonia Gindreau, le conseil municipal des enfants, le président UNC locale Pascal Vrignaud et le lieutenant-colonel Patrick Voy. | Photo : Ouest-France

La commémoration du 11 Novembre a commencé par le dépôt d'une gerbe au pied de la stèle de Clemenceau, dans les jardins de la Maison de Clemenceau, avant l'office religieux en l'église d'Avrillé.

La cérémonie s'est poursuivie au pied du monument aux morts en présence d'une centaine de personnes, dont les élus, porte-drapeaux, sapeurs-pompiers, gendarmes. Lors de l'hommage aux soldats de France, la maire Sonia Gindreau a rappelé le nom des trois soldats français décédés en Irak. La première adjointe Céline Paoli et les enfants ont cité le nom de tous les soldats jardais. Les médaillés : Pierre Cherel, décoré de la Croix du combattant, ancien combattant de la guerre d'Algérie. La Croix du combattant est une médaille décernée à titre national. Après avoir effectué son service national, Pierre Cherel, alors en réserve, a été rappelé pour retourner en Algérie. Bernard Ravon, Alain Generet et René Landrieau ont reçu la médaille UNC **« Soldats de France »**.

Carnet

Décès

Yvonne Fonteneau née Guilbaud, 95 ans, Les Sables-d'Olonne ; Marie Faisant née Lhériteau, 85 ans, Avrillé ; Patricia Goulpeau, 52 ans, Les Sables-d'Olonne.

Sortie de route mortelle au Château-d'Olonne

Page 8

L'info continue sur www.ouest-france.fr