

La Communauté
de communes
vous invite aux

1^{ères}
**ASSISES
DU LOGEMENT**

Participez au débat public :
intervenants, habitants, employeurs...

Jeudi 13 octobre 2022

« Vie permanente
- vie saisonnière,
co-opérons pour
le logement »

Plus d'infos : www.cdciledere.fr

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Lionel QUILLET

Président
Communauté de communes
de l'île de Ré

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022



« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Population, répartition des logements au 13/10/2022 et offre de logements à loyer modéré (hors offre accession sociale)

	Résidents	Résidences		Logements à loyer modéré						TOTAL
	Nombre d'habitants résidents permanents	Résidences permanentes	Résidences secondaires	Existants			Projets			Total (existants + projets)
				Logements gestion bailleurs (initiative communes et CDC)	Logements gestion communale	TOTAL logements à loyer modéré	Commune	CdC	TOTAL	
INSEE 2019 (au 01/01/2022)	INSEE 2019 (au 01/01/2022)	INSEE 2019 (au 01/01/2022)								
ARS-EN-RE	1302	652	1086	70	6	76		20 (Les Noues)	20	96
LE BOIS-PLAGE-EN-RE	2272	1117	1754	90	19	109		50 (la Poizière)	50	159
LA COUARDE-SUR-MER	1137	573	1842	30	5	35		25 (le petit Noue)	25	59
LA FLOTTE	2785	1365	1814	252	18	270				270
LOIX	734	365	685	32	16	48	12 (Corps de Garde)		12	52
LES PORTES-EN-RE	594	314	1628	39	2	41	11 (les Peupliers)+8 (Haut des Treilles)		19	60
RIVEDOUX-PLAGE	2305	1084	937	15	0	15	33 (Nexalia)	36 (le Château)	69	50
SAINT-CLEMENT-DES-BALEINES	682	353	1143	0	10	10		20 (Les Ouches)	20	30
SAINTE-MARIE-DE-RE	3363	1539	1754	80	4	84	6 (Fougerou)	20 (Les Hirondelles)	26	110
SAINT-MARTIN-DE-RE	2215	881	1418	267	8	275		30 (ex gendarmerie)	30	295
TOTAL	17389	8243	14061	875	88	963	62	201	271	1234
						11,68%				14,97%

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Peggy LUTON

Vice-Présidente
déléguée à l'Habitat durable
et au logement

Enquête « La parole aux Rétais »

1237 répondants au questionnaire :

- De tous les villages
- De toutes les tranches d'âges
- De toutes professions
- Majoritairement résidents principaux (71 % des répondants)
- Majoritairement propriétaires (70% des répondants)
- Mais avec une part importante de personnes en situation précaire de logement (près de 8 % des répondants sont locataires à titre provisoire ou hébergés)

Enquête « La parole aux Rétais »

Au-delà des chiffres, il ressort :

- Une inquiétude assez forte sur l'évolution à venir de l'île de Ré
- Et pour une part importante des répondants, une crainte de devoir quitter l'île de Ré
- Une volonté de trouver des solutions : plus du tiers des répondants ont utilisé les champs libres pour faire part d'idées et de suggestions

CONFORTER LA VIE A L'ANNEE

et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

1er Axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de l'île de Ré

Orientation n°1 : 20 000 habitants permanents à atteindre en 2030

- ▶ Accueillir 2 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
- ▶ Rééquilibrer la pyramide des âges
- ▶ Inciter à transformer des résidences secondaires en résidences principales
- ▶ Inciter à transformer des locations saisonnières en locations à l'année
- ▶ Offrir des logements diversifiés et adaptés avec un objectif de mixité sociale (construction de logements locatifs aidés, projet d'accession sociale à la propriété)
- ▶ Imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale dans toute opération groupée

LOGEMENT ET HABITAT SUR L'ILE DE RE

Un parc immobilier sous tension

- ▶ 17389 habitants dont 75 % dans les 5 communes du sud
- ▶ Un parc immobilier en augmentation quel que soit le type : +213% depuis 1968
- ▶ Principalement des grandes surfaces : 90,5% des logements sont des maisons d'une moyenne de 4,6 pièces
- ▶ Des résidents permanents majoritairement propriétaires de leur logement : 66,8% vs 65,2% à l'échelle départementale
- ▶ Un prix du foncier très au dessus de la moyenne départementale : 1,5 x plus cher (appartement) | 3 x plus cher (maison)
- ▶ Avec pour les jeunes un salaire net horaire moyen identique à la moyenne départementale
- ▶ Un temps d'attente important pour accéder aux logements sociaux : 73% des demandeurs mettent plus d' 1 an dont 45 % mettent 2 ans ou +
- ▶ Parc dominé par les résidences secondaires (61,1%)

Programme

14h20 – Tables rondes

Logement des travailleurs saisonniers

- **Eric MARIN**, employeur de l'île de Ré « Au pain marin »
- **Arnaud SALMON**, Maire de Dinard
- **Pascale MOREL**, Directrice de l'association Horizon habitat jeunes

Logement social (permanent)

- **Laëtitia BOURDEL**, Directrice de la maîtrise d'ouvrage à Habitat 17
- **Grégoire GILGER**, Directeur opérationnel à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

Programme

16h00 – Pause : murs d'expression

16h30 – Reprise des tables rondes

Location permanente / location saisonnière

- **Séverine LESUR**, Responsable du service Habitat de la Communauté de communes de l'île d'Oléron
- **Jean-Claude BONIN**, bailleur privé (*vidéo*)
- **Daniel OLCOMENDY**, Vice-Président de la Communauté d'agglomération du Pays-Basque délégué au Tourisme durable, Maire de Ostabat-Asme (*vidéo*)
- **Dominique DEBUIRE**, Président de l'Union nationale pour la promotion de la location de vacances (UNPLV)

Programme

18h00 – Témoignages d'acteurs du territoire

- **Michèle JEAN-BART**, collectif « Les volets ouverts – Île de Ré »
- **Pauline LERICHE-ROUARD**, Comité consultatif citoyen

18h30 – Synthèse des débats en images par la facilitatrice graphique

18h40 – Clôture

- **Olivier FALORNI**, Député de la Rochelle / Île-de-Ré
- **Lionel QUILLET**, Président de la Communauté de communes de l'île de Ré

19h00 – Cocktail

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

La météo du jour



Les règles pour bien fonctionner ensemble



**ÉCOUTONS NOUS
ACTIVEMENT**



**NE JUGEONS PAS,
SOYONS
BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS
LA PAROLE**



**POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE
EN RESTANT DANS
LE SUJET**

La facilitation graphique, illustrons le débat !



An aerial photograph of a coastal town, likely in the Caribbean, showing a mix of residential buildings, green spaces, and a large body of water. The town is situated on a peninsula or a narrow strip of land, with a dense forest on the left side. The water in the foreground is a vibrant turquoise color, transitioning to a deeper blue further out. The sky is bright blue with scattered white clouds. The overall scene is bright and sunny, suggesting a warm climate.

TABLE-RONDE
Logement des travailleurs
saisonniers

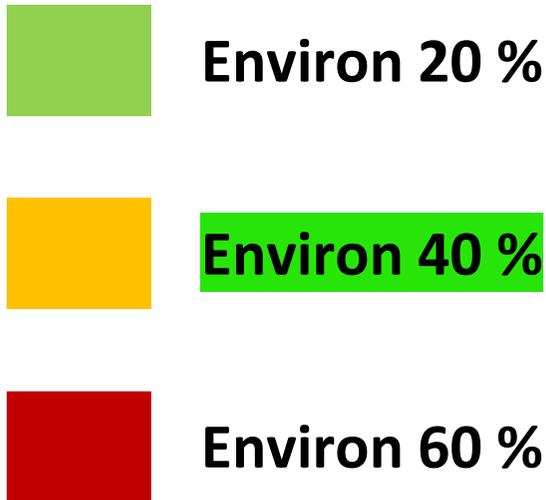
Question Quiz

Quelle part des répondants estime que c'est aux employeurs de trouver des solutions d'hébergement de leurs travailleurs saisonniers ?

-  Environ 20 %
-  Environ 40 %
-  Environ 60 %

Question Quiz

Quelle part des répondants estime que c'est aux employeurs de trouver des solutions d'hébergement de leurs travailleurs saisonniers ?



« La parole aux Rétais »

- ▶ Des travailleurs saisonniers (près de 4%) et employeurs de travailleurs saisonniers (près de 11%) ont répondu au questionnaire

Une coopération nécessaire des employeurs et des pouvoirs publics sur le logement des travailleurs saisonniers

- ▶ Plus de 66% des répondants estiment que les employeurs et les pouvoirs publics doivent acquérir des logements destinés aux travailleurs saisonniers
- ▶ Pour 40%, les employeurs doivent proposer des solutions d'hébergement
- ▶ Pour 27%, les pouvoirs publics doivent construire des logements pour ces travailleurs
- ▶ Pour 8%, c'est aux travailleurs saisonniers de trouver des solutions pour leur hébergement

Des saisonniers en contrats longs qui pourraient être assimilés à des actifs à l'année

- ▶ Près de 65% des répondants pensent qu'une réflexion doit être menée pour employer « à l'année » les travailleurs saisonniers qui effectuent les longues saisons renvoyant ainsi la question de leur hébergement à celle du logement à l'année

« La parole aux Rétais »

De nombreuses pistes d'actions proposées par les répondants :

- ▶ Développer les possibilités d'hébergement dans les campings, en particulier dans les campings dits « municipaux »
- ▶ Utiliser l'internat nouvellement créé au sein du collège Les Salières
- ▶ Faciliter la mobilité des saisonniers
- ▶ Nouer des partenariats pour loger des saisonniers sur le continent
- ▶ Offrir des avantages fiscaux aux propriétaires louant à des saisonniers
- ▶ Développer des colocations intergénérationnelles

ÉTUDE SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Un diagnostic mené en 2021

- ▶ Analyse des données du territoire
- ▶ Enquête téléphonique auprès de 517 établissements employeurs
- ▶ 45 entretiens menés avec des acteurs du territoire
- ▶ Une enquête en ligne avec 500 réponses exploitables (266 saisonniers/233 employeurs)

Une forte concertation pour proposer des pistes d'actions

- ▶ Implication importante des employeurs : 35 participants aux ateliers d'échanges

ÉTUDE SUR LES BESOINS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES RELEVÉES :

La mobilité et les services
La qualité des logements
Le coût de la vie sur l'île
Le besoin en main d'œuvre spécialisée :
attirer et fidéliser

- Un consensus sur le besoin d'agir ensemble avec les employeurs et les élus

DES PISTES D' ACTIONS IDENTIFIEES

Accueil et accompagnement du saisonnier : processus d'accueil de tous les saisonniers, « Pass saisonnier », solution numérique « saisonniers »

Développer la mobilité : adapter les transports en commun, développer la mobilité douce, faciliter le passage du pont et le stationnement, parking dédié ou gratuit

S'appuyer sur les campings et développer des campings pour saisonniers, investir dans un parc locatif de logements mobiles

Mobiliser les lits collèges et étudiants

Construction ou rénovation de logements dédiés

Mobiliser le réseau existant et développer un réseau d'hébergement en chambres

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Eric MARIN

Employeur de l'île de Ré
« Au Pain Marin »

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Arnaud SALMON

Maire de Dinard

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Pascale MOREL

Directrice de l'association
Horizon habitat jeunes

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

À vous la parole



An aerial photograph of a coastal town, likely in the Caribbean, showing a mix of residential buildings, green spaces, and a large body of water. The town is situated on a peninsula or a narrow strip of land, with a dense forest on the left side. The water in the foreground is a vibrant turquoise color, transitioning to a deeper blue further out. The sky is bright blue with scattered white clouds. The overall scene is peaceful and scenic.

TABLE-RONDE

Logement social

Question Quiz

Quelle part des répondants estime qu'il faut que les pouvoirs publics construisent davantage de logements sociaux sur l'île de Ré ?

 30 %

 50 %

 70 %

Question Quiz

Quelle part des répondants estime qu'il faut que les pouvoirs publics construisent davantage de logements sociaux sur l'île de Ré ?

 30 %

 50 %

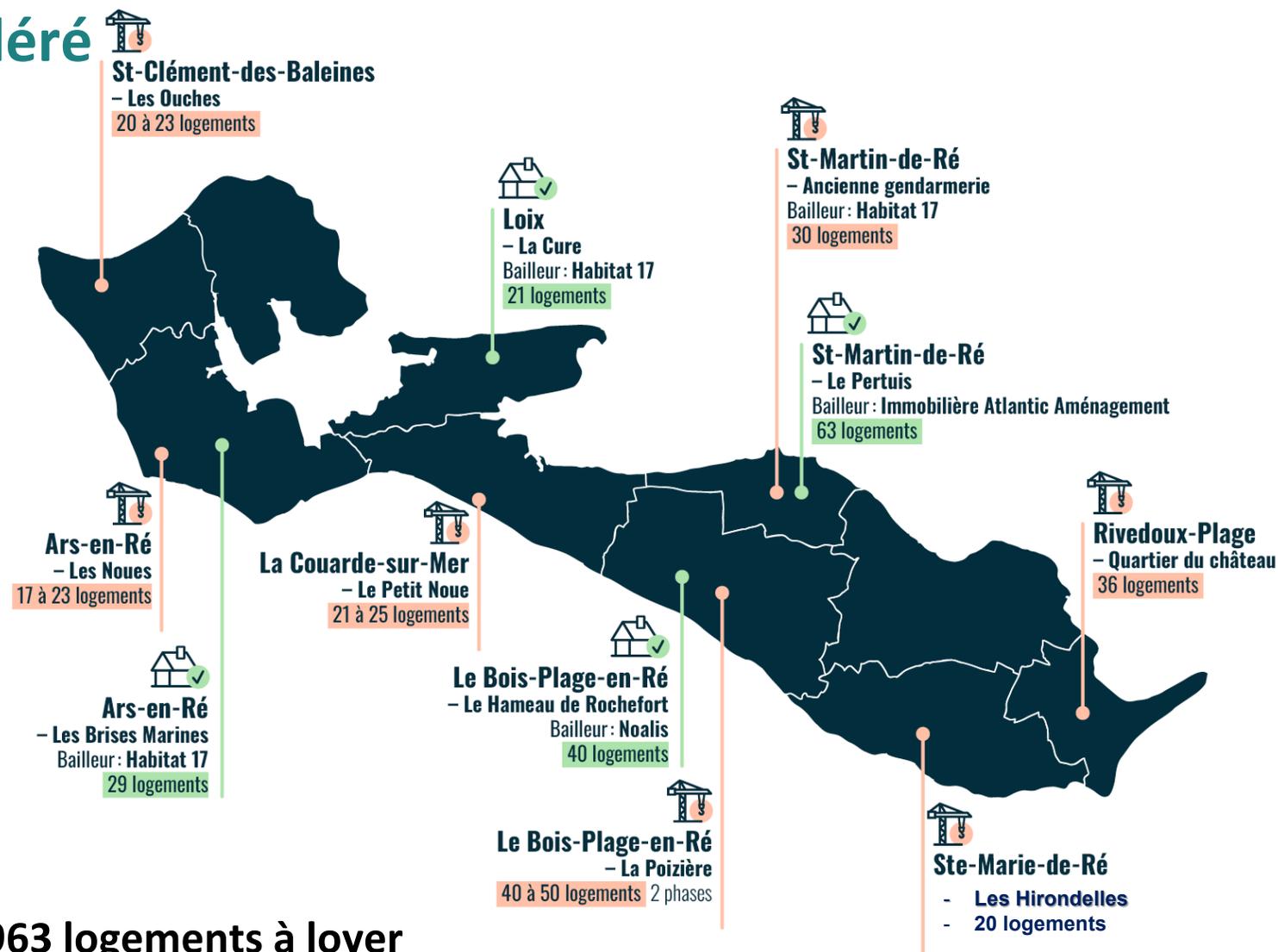
 70 %

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Logement à loyer modéré

- Compétence (non obligatoire) de la Communauté de communes pour les opérations à partir de 20 logements



- Au total, 963 logements à loyer modéré répertoriés sur l'île de Ré

« La parole aux Rétais »

- ▶ 6% des répondants vivent actuellement dans un logement à loyer modéré, 11% ont une demande en cours

Le souhait de construire d'avantage de logements sociaux sur l'île de Ré

- ▶ Exprimé par plus de 70% des répondants

Avec le souhait de « mieux » attribuer les logements

- ▶ Beaucoup de répondants expriment le sentiment que l'attribution des logements n'est pas claire ou qu'elle ne se fait pas au bénéfice de ceux qui en ont le plus besoin, ou enfin qu'il faudrait prioriser les habitants de l'île ou ceux qui y travaillent

Et le souhait d'avoir une « rotation » des logements, en particulier l'incompréhension de personnes qui restent dans des logements devenus trop grands

Sentiment de ne pas être prioritaire, pour des « personnes seules » ou « sans enfant »

« La parole aux Rétais »

Une interrogation sur le devenir de sa demande de logement

- ▶ Beaucoup de répondants regrettent de ne pas avoir de retour sur leur demande de logement, de ne pas savoir quelle suite sera donnée

Des alertes et des pistes de réflexion

- ▶ Veiller à l'entretien du logement par le bailleur
- ▶ Être attentif à ce qu'il n'y ait pas de dérive sur des locations saisonnières
- ▶ Penser des logements à loyer modéré sous forme d'habitat partagé

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Laëtitia BOURDEL

Directrice de la maîtrise
d'ouvrage à Habitat 17

Habitat 17

Office Public de l'Habitat du Département



4 800 logements locatifs sociaux sur 80 communes du département

284 logements sur l'Ile de Ré

8 logements en chantier

65 logements en études

1 gardienne dédiée

0 vacance

Rotation 2021 = 2,8 % (8 logements)



Un cadre légal (art L.441 du code construction habitation)

- **Une cible** : personnes aux ressources modestes et personnes défavorisées
- **Une prise en compte** de la diversité de la demande, de l'égalité des chances des candidats, de la mixité sociale
 - Composition familiale (taille logement)
 - Niveau de ressources
 - Conditions de logement actuelles
 - Éloignement des lieux de travail
 - Proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs
 - Ancienneté de la demande
 - Situations particulières : handicap, violence, etc.
- **Commission d'attribution des logements (CAL)**
 - Présentation obligatoire de 3 candidats anonymes / logement
 - La commune est ainsi conviée à la CAL

Résidence principale, habitat à l'année et mixité sociale

70% des foyers français peuvent prétendre à un logement locatif social.

963 logements locatifs sociaux sur l'Île, soit 11,6% de la population

795 demandes de logement social actives sur l'Île.

27 attributions sur les 12 derniers mois (dont 14 par Habitat 17).

Pour **construire des logements locatifs sociaux**, il faut :

- Un **foncier**
- Un **travail collaboratif et partenarial** entre la mairie, la CDC, l'Etat et le bailleur social

Grégoire GILGER

Directeur opérationnel à
l'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

4 fonciers acquis pour 11,2 M€ et 153 logements aidés entre 2010 et 2014

Les Brises Marines à Ars-en-Ré :

- 3 M€ d'acquisition en 2010, pour 29 logements réalisés

Le Pertuis, ancienne Maison de retraite de Sainte-Marie-de-Ré

- Acquisition en 2011 pour 4,5 M€
- 63 logements à loyers maîtrisés, construction d'une crèche et d'une ludothèque

Ancienne colonie des PTT à Loix :

- Acquisition pour 1,9 M€ en 2012
- 21 maisons individuelles réalisées

Petite rue de Rochefort au Bois-Plage-en-Ré :

- Acquisitions en 2013-14 pour 1,8 M€
- 40 maisons à loyers maîtrisés



Actions en cours : 2022 – 2027

La Poizière au Bois-Plage-en-Ré, avec 50 logements

- Superficie: **19 810 m²**
- Affectation: 100 % en logement locatif social et équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Nombre de logements : 40 à 50 unités en 2 tranches successives d'environ 20 à 25 logements chacune

Aux Ouches, à Saint-Clément-des-Baleines

- Superficie : **6 500 m²**
- Affectation: 100% de logements sociaux, espaces et stationnements publics
- Logements: 20 à 23 logements (petits collectifs et individuels groupés)

À Ars-en-Ré sont prévus 25 logements au Petit Noue.

- Superficie : **10 375 m²**
- Affectation: logements
- Nombre de logements : 25 à 35 unités dont 1/3 en accession sociale à la propriété et 2/3 de locatifs sociaux



« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

Exemple de stratégie foncière en « zone tendue »

Analyse des gisements fonciers U, AU

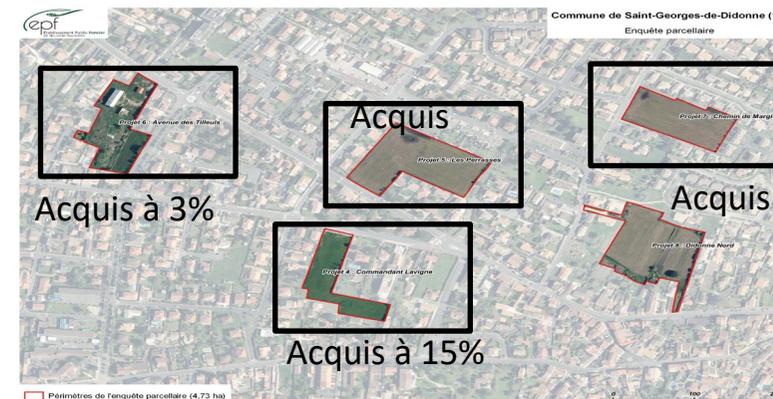
- Veille foncière sur toute la commune et délégation du DPU au cas par cas par le titulaire

En zone urbaine : Analyse des DIA (jardins, villas)

- Si enjeu : consultation express de bailleurs/opérateurs et retour demandé sous 3 semaines pour décision de préemption en fonction des réponses
- Promesse de vente avec le bailleur retenu, et revente N+1

Secteurs d'OAP, en zone à urbaniser (AU)

- Sous périmètre de convention : négociations amiables par EPFNA et lancement DUP réserve foncière
- Consultation opérateurs en temps masqué
- Revente des fonciers dès maîtrise foncière
- La DUP vise uniquement des terrains ou bâtiment en friches abandonnés et vacants
- Enjeu de maîtrise des prix du foncier pour favoriser le logement aidé



« Vie permanente - vie saisonnière, co-opérons pour le logement »

Débat public
Jeudi 13 octobre 2022

À vous la parole





PAUSE (20')
Mur d'expression

Mur d'expression

La Communauté de communes vous invite aux **1^{ères} ASSISES DU LOGEMENT** Ile de Ré COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

MUR D'EXPRESSION

Logement des travailleurs saisonniers

Quelles difficultés rencontrent les travailleurs saisonniers pour trouver un logement ?

Quelles pourraient être les solutions pour faciliter l'accès au logement pour les travailleurs saisonniers ?

Avis et Contribution

Avis et Contribution