



---

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Diagnostic territorial

---

OCTOBRE 2023

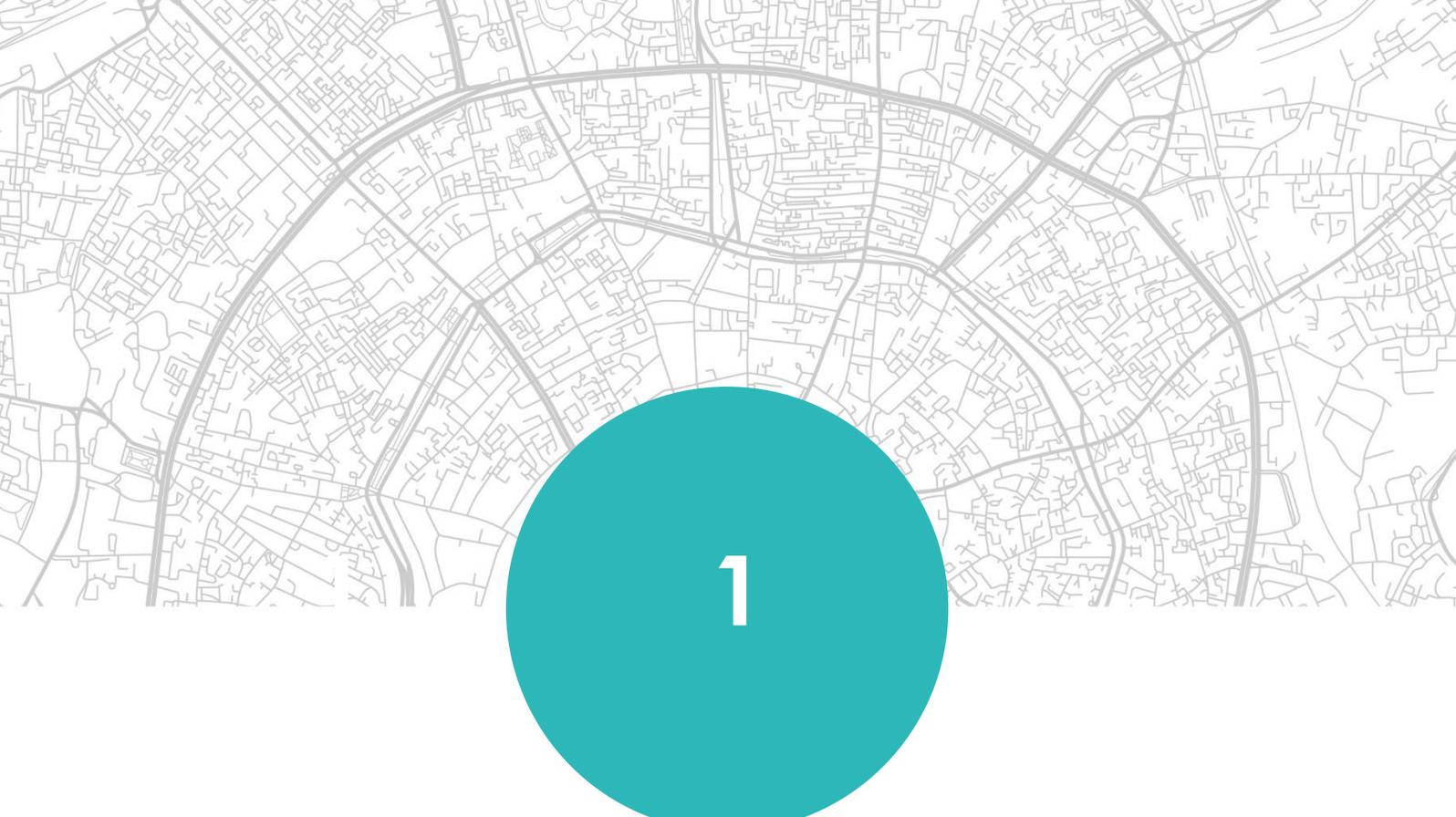


# SOMMAIRE

.....	5
1	5
<b>PARTIE 1 : CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE, PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES.....</b>	<b>5</b>
<b>I. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>6</b>
I.1 - Une nécessaire comptabilité avec les documents cadres.....	6
I.2 - L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux.....	6
I.3 - Un contexte législatif renforcé.....	7
I.4 - Les sources de données utilisées dans le cadre du diagnostic.....	10
I.5 - Le zonage des politiques du logement.....	15
<b>II. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES.....</b>	<b>16</b>
II.1 - Le Porter à Connaissance de l'Etat.....	16
II.2 - Le PLUi de l'île de Ré.....	18
<b>III. METHODOLOGIE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>20</b>
.....	21
2.....	21
<b>PARTIE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>	<b>21</b>
<b>I. DES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES FORTEMENT INFLUENCEES PAR L'organisation territoriale de l'île.....</b>	<b>22</b>
I.1 - Une île authentique, préservée, au cadre de vie privilégié.....	22
I.2 - Depuis 2008, un recul démographique lié à la dynamique naturelle déficitaire, témoin du fort vieillissement de la population.....	24
I.3 - Une attractivité migratoire majeure auprès des retraités, et des installations de ménages familiaux.....	33
I.4 - Une attractivité globale, un déficit migratoire auprès des EPCI du département.....	34
<b>II. Un développement récent du parc de logements et un marché immobilier valorisé qui ne doivent pas masquer des besoins en réhabilitation notamment énergétique.....</b>	<b>40</b>
II.1 - Un développement du parc de logement qui s'intensifie fortement dans les années 1990, une offre nouvelle quasi-exclusivement constituée de maison individuelle.....	40

II.2 - Un parc relativement récent mais en partie énergivore et sous-occupé, source de précarité énergétique pour certains ménages.....	47
II.3 - Des situations d'indignité qui demeurent ponctuelles sur le territoire.....	53
II.4 - Des enjeux de rénovation à envisager sur le parc de logements des copropriétés, majoritairement constituées de résidences secondaires.....	54
<b>III. UNE DESTINATION TOURISTIQUE EMBLEMATIQUE A L'ECHELLE NATIONALE : UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU.....</b>	<b>56</b>
III.1 - Une tension qui s'accroît sur le marché immobilier et limite les parcours résidentiels.....	56
<i>a - Un marché en accession à la propriété valorisé, concentré sur le segment de l'ancien.....</i>	<i>56</i>
<i>b - Des prix du foncier valorisés, une tendance à la baisse sur la période récente.....</i>	<i>60</i>
<i>c - Le meublé touristique : un produit attractif, en hausse au sein du parc.....</i>	<i>62</i>
<i>d - Depuis 2023, une étude pilotée par la CC de l'Ile de Ré afin de mieux quantifier et qualifier le phénomène des meublés de tourisme.....</i>	<i>65</i>
<i>e - Une pénurie de l'offre locative privée à l'année.....</i>	<i>66</i>
III.2 - Une part marquée de résidences secondaires inoccupées de manière permanente et qui représente plus de la moitié du parc de logements.....	69
III.3 - Un taux de vacance très restreint, illustrant la tension sur le marché immobilier.....	72
III.4 - Une intervention sur le parc privé en cours de structuration.....	74
III.5 - Un rythme de construction relativement important, mais insuffisant pour maintenir la population permanente sur le territoire.....	75
III.6 - Le Point-Mort de la construction : quels ont été les besoins en logement entre 2014 et 2020. ....	76
<b>IV. UN PARC SOCIAL SOUS PRESSION MALGRE UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE.....</b>	<b>77</b>
IV.1 - Un parc locatif social en développement pour répondre aux besoins des rétais..	77
<i>a - Un parc locatif social orienté vers la maison individuelle.....</i>	<i>77</i>
<i>b - Un parc récent, de qualité, sujet à une forte tension.....</i>	<i>80</i>
IV.2 - Des logements communaux également mobilisés pour loger les habitants à l'année.....	82
IV.3 - Une tension de la demande locative sociale qui ne cesse de se renforcer.....	84
IV.4 - Des communes engagées pour faciliter l'accès à la propriété aux habitants de l'île.....	85
<b>V. DES EFFORTS A POURSUIVRE POUR PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENT / HEBERGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES.....</b>	<b>86</b>
V.1 - Des jeunes face à des difficultés pour s'installer et se maintenir sur l'île.....	86
V.2 - Une activité saisonnière prégnante, des difficultés d'accès à un logement / hébergement marquées pour le public saisonnier.....	87
V.3 - Malgré des projets et initiatives locales, des solutions qui restent insuffisantes pour permettre aux ménages en difficulté de vivre sur l'île.....	89
V.4 - Le vieillissement de la population à anticiper, des solutions innovantes à proposer aux seniors.....	92

<i>a - Le maintien à domicile à privilégier dans le parc de logements classique pour les ménages autonomes.....</i>	<i>92</i>
<i>b - De nouveaux modes d'habiter à envisager pour répondre aux nouveaux besoins des ménages vieillissants / en situation de handicap.....</i>	<i>93</i>
<b>V.5 - L'accueil des gens du voyage .....</b>	<b>94</b>
<b>VI. SYNTHÈSE.....</b>	<b>95</b>



# 1

## **Partie 1 : Cadre juridique et réglementaire, prise en compte des documents cadres**

## I. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est doté d'un cadre juridique défini au sein des articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

### I.1 - Une nécessaire comptabilité avec les documents cadres

Le PLH doit prendre en compte les dispositions :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020,
- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2023 -2028,
- du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2023 - 2028 en cours d'élaboration,
- et celles du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de la Charente-Maritime 2018-2024.

A noter qu'il n'existe pas de SCoT couvrant le territoire de l'île de Ré (le SCoT qui existait auparavant a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Poitiers du 9 juillet 2015).

### I.2 - L'incidence du PLH sur les documents et dispositifs locaux

Les contrats de ville intègrent les actions prévues par le PLH qui en retour prend en considération les objectifs spécifiques de la politique de la ville visant les quartiers prioritaires – Le territoire est non concerné par cette obligation.

La mise en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) / Programmes d'Intérêt Général (PIG) doit également tenir compte des objectifs du PLH – Une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un est PIG en cours.

Enfin, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 17 décembre 2019 sur le territoire de la CC couvrant les dix communes. Le PLH s'imposera à ce document.

Le PLH, comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations incluant les scénarios prospectifs et des orientations stratégiques qualitatives et un Programme d'Actions qui correspond à la stratégie opérationnelle de la collectivité déclinée en fiches-actions et territorialisée.

#### La situation sur la CC de Communauté de Communes de l'île de Ré

La Communauté de l'île de Ré n'est pas soumise à une obligation de réaliser un PLH<sup>1</sup>.

Néanmoins, au vu des nombreuses problématiques liées à l'accès au logement / hébergement, la collectivité a souhaité poursuivre son engagement en faveur d'une politique volontariste de l'habitat et à la formaliser et l'articuler avec les différents dispositifs et partenaires présents au travers de la prescription de l'élaboration d'un premier PLH par délibération du conseil communautaire le 30 mars 2023.

---

<sup>1</sup> La réalisation d'un PLH est obligatoire pour les communautés de communes de plus de 30 000 habitants avec une ville-centre de plus de 10 000 habitants

### I.3 - Un contexte législatif renforcé

Rappel des évolutions relatives au cadre législatif du PLH depuis 2009 :

#### Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MoLLE »)

- les objectifs de production de logements doivent être comptabilisés par produit et territorialisés par commune ;
- le PLH doit répondre aux besoins des populations spécifiques, et notamment des jeunes ;
- il doit comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des logements ;
- extension d'obligation de mise en place d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants ayant une commune de plus de 10 000 habitants ;
- intensification du droit de regard de l'État sur les PLH ;
- les demandes de modification du Préfet, dans le cas de réserves ou avis défavorables du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRH), doivent obligatoirement être prises en compte, pour que le PLH devienne exécutoire,
- un bilan triennal d'application doit être communiqué pour avis au Préfet.

#### Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

- modification de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux, passant de 20 à 25% des résidences principales ;
- création d'une obligation qualitative avec l'instauration de seuils minima et maxima pour les logements financés en PLAI et e PLS dans les communes comptant moins de 25% de logements locatifs sociaux. La part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30% ;
- création d'une accélération des modalités de rattrapage en fixant une part du déficit du nombre de logements locatifs sociaux à créer. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale (2017-2019), à 50% pour la septième période triennale (2020-2022) et à 100% pour la huitième période triennale (2023-2025) ;
  - majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence d'une commune (multiplication pouvant aller jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements) ;
- la cession du foncier public peut aller jusqu'à la gratuité pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux.

#### Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

- densification : suppression de la taille minimale des terrains, suppression du COS et assouplissement des règles de majorités requises pour la subdivision des lots en lotissement ;
- arrêt de l'artificialisation des sols ;
- lutte contre l'étalement urbain ;
- préservation des espaces naturels et agricoles ;
- transfert de la compétence plan local d'urbanisme à l'intercommunalité ;
- obligation dans le cadre du PLH de faire un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, et donne la possibilité de mettre en place une CIL ;
- possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en matière d'habitat de créer un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location. L'objectif est de permettre d'une part une meilleure connaissance du parc locatif du territoire, et d'autre part la possibilité d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les « marchands de sommeil » ;

- instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux qui conduiraient à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant en ciblant des zones d'habitat dégradé ou susceptible de voir le phénomène se développer.

#### **Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (volet 2)**

- le PLH doit prendre en compte les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées dans les outils de programmation.

#### **La loi « Montagne II » du 28 décembre 2016 (notamment les dispositions de l'article L. 301-4-1 du CCH)**

- L'obligation de signer une convention avec les services de l'Etat sur le logement des travailleurs saisonniers pour toute commune classée par arrêté préfectoral comme « commune touristique » (au sens des articles L. 133-11, L. 133-12, L. 134-3, L. 134-4 et L. 151-3 du Code du Tourisme).

#### **Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté**

- place les EPCI comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux (pour les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire);
- élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions. La CIA définit :
  - des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire,
  - un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
  - un objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires ;
- une modification des critères pour définir les communes où s'applique le taux de 20% et les communes exemptées dans le cadre de la loi SRU ;
- renforcement du volet foncier des PLH avec une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, des actions à mener en matière de politique foncière.

#### **Loi ELAN du 24 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique**

- Simplifie les procédures d'aménagement ;
- Crée les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) ;
- Impose une part (20%) de logements évolutifs dans le neuf ;
- Amplifie la dynamique de vente HLM -Encadre la location touristique meublée ;
- Réaffirme l'expérimentation de l'encadrement des loyers ;
- Facilite la mobilité dans le parc HLM ;
- Oblige le regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements.

#### **La loi n° 2021-1104 du 22 juillet 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience**

- rénover les bâtiments ;
- diminuer la consommation d'énergie ;
- lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme ;
- lutter contre l'artificialisation des sols pour la protection des écosystèmes ;
- adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS »)

- pérennise le dispositif de l'article 55 de la loi SRU de 20 ou 25 % de logements sociaux et adapte l'application de la loi par le contrat de mixité sociale ;
- prolonge l'expérimentation sur l'encadrement des loyers ;
- facilite le traitement des biens en état d'abandon manifeste et de l'acquisition de biens sans maître par une réduction des délais, en cas d'ORT, de grandes opérations d'urbanisme, de quartiers de la politique de la ville et de zone rurale ;
- coordonne le développement de l'habitat inclusif et de l'adaptation des logements au vieillissement confié au département et développement de cet habitat inclusif dans le parc social.

## I.4 - Les sources de données utilisées dans le cadre du diagnostic

### *Le recensement de l'INSEE*

- Le recensement millésimé 2019, publié le 1<sup>er</sup> janvier 2022

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. En raison de la crise sanitaire, l'INSEE a adapté ses méthodes de calcul de la population légale en extrapolant les tendances passées, à partir des enquêtes annuelles de recensement réalisées de 2016 à 2020

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.
- Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population.
- Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.
- Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

- Les données MIGCOM 2019

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données issue du recensement de la population permet de **connaître les flux résidentiels** (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) **des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant**. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages **un an auparavant** leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

Les ménages sont classés selon les appellations suivantes :

- Stables : la population habitant une commune de la CC de l'Île de Ré et n'ayant pas changé de commune ;
- Migrations internes : la population ayant changé de commune à l'intérieur de la CC de l'Île de Ré (ex : déménagement de La Flotte à Rivedoux-Plage) ;
- Entrants : la population venant d'une commune autre qu'une commune de la CC de l'Île de Ré
- Sortants : la population ayant quitté une commune de la CC de l'Île de Ré pour une commune hors de l'EPCI.

### *Les revenus des ménages*

- Filosofi

Cette base de données est issue de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (CNAV) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés et les revenus disponibles des ménages. **Les revenus disponibles**, utilisés dans le cadre du diagnostic sont ceux **à la disposition du ménage pour consommer et épargner** (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

### *Les caractéristiques du parc privé*

- Filocom

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants) selon les différentes catégories de logements et statuts d'occupation.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. La source statistique FILOCOM permet de **croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements**.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2017. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

- Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une **méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes**, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement dont le bâti est considéré comme médiocre a d'autant plus de chance d'être indigne qu'il soit occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- Ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté ;
- Médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté soit 75 % du revenu médian.

Les données PPPI les plus récentes datent de 2019. Au regard du faible volume de logements concernés, la donnée PPPI est très fortement secrétisée sur la CC de l'Île de Ré.

- Analyse du parc des copropriétés sur le territoire

Le **Registre National d'Immatriculation des Copropriétés** (RNIC) est un outil de recensement des copropriétés à usage d'habitation. La démarche, effectuée par les syndicats bénévoles et professionnels ou par les notaires, est obligatoire pour les immeubles d'habitations en copropriétés. Un grand nombre de (petites) copropriétés n'étant pas encore immatriculées à ce jour, il convient d'être prudent avec l'exploitation de ces données sur la vue globale du patrimoine. Le diagnostic a pu être complété par diverses données (FILOCOM, PERVAL – donnée des notaires, conventionnements ANAH, etc.) permettant de contextualiser

la problématique dans la situation d'ensemble du parc de logements en copropriétés. Dans un second temps, l'exploitation du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH a permis d'approcher le potentiel de fragilité des copropriétés locales.

- Le fichier LOVAC

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

Le millésime 2022 de LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement réalisé par le CEREMA à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de ces sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers et DVF.

Dans le cadre du diagnostic territorial, ces données ont principalement permis de caractériser les logements privés vacants structurels (inoccupés depuis plus de deux ans). Ce parc constitue une cible prioritaire afin de définir des objectifs de reconquête des biens.

Les situations de précarité énergétique

- Les données ONPE 2022

Les données publiées par l'Observatoire National de la Précarité Energétiques sont millésimées à l'année 2022 et sont mises à la disposition des collectivités via l'outil GEODIP. L'ONPE s'appuie sur un panier d'indicateurs pour suivre la précarité énergétique :

- Le Taux d'Effort Energétique (TEE) : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3<sup>e</sup> décile de revenu par unité de consommation.
- Le ressenti au Froid (FROID) (ménages ayant déclaré une sensation de froid durant l'hiver précédent l'enquête, pour des raisons qui relèvent de la précarité énergétique : mauvaise isolation du logement, défaillance de l'équipement de chauffage, panne durable, restriction en raison du coût de l'énergie et coupure du fournisseur d'énergie.).
- L'indicateur « Bas Revenus Dépenses Elevées » (BRDE). Cet indicateur comprend deux conditions, l'une sur la dépense d'énergie des ménages, l'autre sur le revenu restant une fois déduites les dépenses de logement (à l'exclusion des dépenses d'énergie). La dépense en énergie et le seuil sont rapportés à la surface du logement. Le revenu restant est divisé par le nombre d'unités de consommation, pour tenir compte de la composition du ménage. Ces indicateurs sont calculés à partir de l'exploitation des données de l'Enquête nationale Logement (ENL) de l'INSEE.

Pour pouvoir suivre l'estimation de l'évolution du phénomène entre deux enquêtes nationales, l'ONPE s'appuie sur deux indicateurs : l'estimation du taux d'effort énergétique grâce au modèle de micro-simulation Prométhéus du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD), et le ressenti du froid mesuré par le baromètre Énergie-Info réalisé par le Médiateur national de l'énergie.

## Les caractéristiques du parc locatif social

### ▪ RPLS 2022

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance, etc.). Il s'agit d'une base de données au 01/01/2022.

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Sont exclus de cette base les places en structures d'hébergement conventionnées et les logements conventionnés ANAH, qui sont, eux, intégrés dans l'inventaire SRU.

### ▪ Système National d'Enregistrement

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) et le profil des demandeurs ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation), et le profil des attributaires.

Les données disponibles les plus récentes datent du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## Le marché immobilier

### ▪ Les Données des Valeurs Foncières (DVF)

Les Données de valeurs foncières est un jeu de données sur les transactions immobilières, produit depuis 2010 en France par la Direction générale des finances publiques. Ce jeu de données comporte notamment le prix de vente, la date de transaction, la localisation, ainsi que la nature et la surface du bien vendu.

Afin de suivre l'évolution des tendances sur le marché de l'immobilier, l'analyse du diagnostic se base sur l'étude des prix médians des transactions des maisons, appartements et terrains à bâtir de 2017 à 2022. Ces informations quantitatives ont été croisées avec des entretiens qualitatifs réalisés avec des notaires et agents immobiliers du territoire.

## La construction neuve

### ▪ SITADEL

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...

- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage.

Dans le cadre du diagnostic, seulement la dynamique de construction à vocation d'habitat a été prise en compte. Les logements commencés ont été recensés au regard de la « date réelle » du chantier de construction pour la période 2017-2021. Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois pendant lequel il s'est effectivement produit.

Les besoins spécifiques

- FINESS

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentes sur le territoire. Il permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

- STATISS

Statistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements et leurs personnels médicaux et non-médicaux. Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

Les éléments qualitatifs :

Les données qualitatives du diagnostic sont issues de différentes sources : de documents / études transmis par la CC de l'Ile de Ré (études spécifiques, documents cadres, etc.), de trois ateliers thématiques avec les acteurs de l'habitat et des entretiens communaux :

Dans le cadre de la phase Diagnostic, des échanges bilatéraux ont été menés avec :

- les élus du territoire pour percevoir les enjeux identifiés sur chacune des communes et lors d'une rencontre avec l'ensemble des communes du territoire.
- les personnes ressources afin d'apporter des éléments qualitatifs et de préciser certaines sources de données (notamment des données relativement anciennes). Des entretiens ont notamment été organisés avec l'association Alizés 17, des notaires et agents immobiliers, l'organisme de promotion immobilière « Les Nouveaux Constructeurs », le Centre Régional Energies Renouvelables.

## I.5 - Le zonage des politiques du logement

Les politiques du logement sont adaptées en fonction d'un niveau de tension gradué (**A, A bis, B1, B2 ou C**). La zone détermine :

- Le revenu maximum pour avoir droit à un logement social (HLM) ;
- Le revenu maximum pour avoir droit au prêt à taux zéro (PTZ) ou au prêt d'accession sociale (PAS) ;
- Pour un propriétaire bailleur, le droit à une réduction d'impôt et les plafonds des loyers (dispositif Pinel) ;
- Pour le bailleur d'un logement conventionné avec l'Anah : le droit à une déduction fiscale sur les revenus fonciers, le revenu maximum du futur locataire.

L'ensemble des communes de l'île sont classées en zone B1. Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 rallonge la liste des « Zones tendues » : 2 232 communes s'y ajoutent en raison de la crise du logement, à l'échelle nationale, dont les 10 communes de la Communauté de communes.

Le **zonage 1/2/3** est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). Toutes les communes de l'île sont classées en **zone 3**.



*Crédit photo MERC/AT*

## II. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES

### II.1 - Le Porter à Connaissance de l'Etat

#### Synthèse du PAC (Porter à Connaissance) de la DDTM 17 (Février 2024)

En synthèse, les grands enjeux identifiés par l'Etat pour le territoire sont les suivants :

- Développer une offre de logement permanent abordable ;
- Mesurer l'opportunité de réglementer le changement d'usage et de réguler les résidences secondaires ;
- Faciliter l'accueil et le logement des travailleurs saisonniers ;
- Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement de la population ;
- Valoriser et mobiliser le parc privé existant ;
- Décliner la réforme des attributions à l'échelle intercommunale grâce au PLH ;
- Construire un observatoire du foncier et de l'habitat pour développer une stratégie foncière ;
- Instaurer une gouvernance du PLH autour d'instances partenariales pour un portage politique.

#### *Evolution annuelle de la population et des ménages*

Selon l'INSEE en la croissance de la population de la CC de l'Ile de Ré est positive entre 2015 et 2021 : à hauteur de +0,44 % par an, soit 10 nouveaux habitants par an sur la période (malgré solde naturel négatif - 797). Le solde migratoire positif (+ 589 habitants par an), constitue le seul moteur de la croissance démographique. Cette baisse de la population ne change pas le besoin existant en logement sur le territoire, alimenté par plusieurs réalités liées à l'installation de ménages (emploi, retraite, congés) aux parcours résidentiels des habitants (décohabitation, mobilité, la séparation, vieillissement).

#### *Les résidences secondaires et occasionnelles*

Dans le département, 25 % du développement de l'habitat est attribué à la création de résidences secondaires, ou « habitat récréatif » (résidences occasionnelles, de tourisme). Cette offre crée une concurrence directe au logement permanent. Le développement du parc de résidences secondaires constitue une composante structurante du marché de l'immobilier (+ 625 de résidences secondaires entre 2014-2020 soit 72 % du développement du parc).

#### *Activité de la construction – Consommation foncière pour l'habitat*

La CC d'Ile de Ré présente le taux le plus bas d'effort d'optimisation de l'espace, avec seulement 8 %, contre 39 % pour la CA de Royan. Afin de pallier cet enjeu, une étude prospective visant à construire une stratégie d'action foncière intégrée au PLH est en cours et aura vocation à compléter les outils et leviers d'actions pour le développement du logement social.

#### *Consommation foncière*

Pour atteindre les objectifs du ZAN, les territoires doivent s'inscrire dans une trajectoire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2021-2031, puis une réduction progressive vers une artificialisation nette des sols nulle en 2050.

Entre 2011 et 2022, la construction liée au secteur de l'Habitat a constitué 59 % de la consommation foncière de l'EPCI.

#### *Parc locatif social – demandes et attributions*

Malgré la forte augmentation du parc social depuis 10 ans (+3.8 %/an depuis 2011 et 165 logements sociaux mis en service depuis 2017), la demande en logement peine à être satisfaite avec une attribution de logement pour 27 demandes en moyenne selon les données SNE). Le délai moyen d'attribution d'un logement locatif social est de 30,4 mois.

#### *La politique locale d'attribution*

L'élaboration du PLH constitue une opportunité pour articuler la réflexion sur le développement de l'offre avec la stratégie d'attribution et d'équilibre de peuplement au sein du parc aidé. Les priorités identifiées par l'Etat, associées à l'élaboration des documents de la Conférence Intercommunale du Logement sont les suivants :

- Élaborer une stratégie partenariale sur la mise en œuvre d'un parcours résidentiel complet ;
- Examiner l'occupation du parc social et privé pour effectuer des ajustements en fonction des besoins ;
- Au besoin, analyser le parc HLM, les tendances actuelles et les facteurs d'attractivité des sites.

### *Les publics spécifiques*

#### *La problématique du logement des saisonniers*

Les dix communes du territoire rhétais et la Communauté de communes de l'île de Ré ont mené une étude sur les besoins en logements des saisonniers entre 2021 et 2022. L'étude a permis d'identifier plus de 4 000 travailleurs saisonniers actifs sur le territoire en période estivale, et une carence minimum de 672 lits. Plusieurs freins à l'accès au logement et à l'hébergement des saisonniers ont été identifiés. Des actions visant à résorber ces lacunes ont déjà été proposées et intégrées dans les conventions avec l'État sur une période de 3 ans. Ainsi, chaque commune devra réaliser un bilan de l'application de cette convention dans les 3 mois suivant son expiration (Art. L301-4-1 du Code de la construction et de l'habitation).

#### *Les personnes âgées – les enjeux liés au vieillissement de la population*

La population âgée de 60 ans et plus représente 44 % de la population de l'île de Ré. Le territoire est marqué par le vieillissement de la population et une évolution structurelle de la pyramide des âges impliquant un fort enjeu en termes d'adaptation des logements et des besoins en structures dédiés à l'accueil des personnes âgées.

#### *Les gens du voyage*

Bien que ne faisant pas l'objet d'une prescription spécifique, les petites communes ne sont pas exonérées de toutes obligations en matière d'accueil des gens du voyage. Les services de l'Etat stipulent que: « *les petites communes ne sont pas exonérées de toute obligation en matière d'accueil des Gens du voyage. La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du voyage pose le principe de participation des communes à l'accueil des Gens du voyage. Ainsi, les communes de moins de 5 000 habitants ont l'obligation d'assurer un accueil temporaire des Gens du voyage sur leur territoire, sur des terrains de passage officiellement désignés et bénéficiant d'un équipement minimal (notamment sur le plan sanitaire) permettant une halte de 48 heures minimum* ».

## II.2 - Le PLUi de l'île de Ré

Le PLUi de l'île de Ré a été approuvé le 17 décembre 2019. Il définit, pour les 10 communes de l'île, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement choisies par les élus locaux dans l'objectif de favoriser la qualité urbaine et architecturale, d'encourager le renouvellement urbain et de préserver l'environnement.

### Synthèse du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) - zoom volets démographie / habitat

#### AXE 1 : CONFORTER LA VIE A L'ANNE ET REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

##### *ORIENTATION 1 : UN SEUIL DE 20 000 HABITANTS PERMANENTS A ATTEINDRE EN 2030*

- Un seuil de 20 000 habitants permanents à atteindre en 2030
- Accueillir 2 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
- Rééquilibrer la pyramide des âges
- Inciter les propriétaires à transformer des résidences secondaires en résidences principales
- Inciter à la transformation des locations saisonnières en locations à l'année
- Offrir des logements diversifiés et adaptés à la demande et aux besoins, pour répondre à un objectif de mixité sociale en poursuivant les opérations de construction de logements locatifs aidés répartis sur l'ensemble du territoire et en favorisant l'accession sociale à la propriété
- Imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale dans toute opération groupée.

##### *ORIENTATION 2 : UN TERRITOIRE OU CHACUN TROUVE SA PLACE*

- Développer des hébergements et des services pour les personnes âgées
- Favoriser l'offre d'hébergement pour les travailleurs saisonniers

#### AXE 2 : ETABLIR UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

##### *ORIENTATION N°6 : DES ENTREPRISES POUR DEVELOPPER ET EQUILIBRER L'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE*

- Interdire la construction et l'aménagement de logements dans les zones d'activités

##### *ORIENTATION N°7 : DES ACTIVITES PRIMAIRES DURABLES ET DIVERSIFIEES*

- Interdire la construction et l'aménagement de logements en zone agricole

##### *ORIENTATION N°10 : UN TERRITOIRE ECONOME DANS SA CONSOMMATION FONCIERE POUR PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES*

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, la consommation d'espace s'effectuera :

- en extensions urbaines très limitées réservées à des projets d'intérêt général (dont des logements aidés - logements locatifs ou en accession sociale),
- en comblement de « dents creuses », en optimisant leur urbanisation notamment par la constitution de réserves foncières,
- en renouvellement urbain.
- Dans un objectif de développement durable, la réduction de la consommation d'espace est fixée à 20% par rapport à la consommation 2006-2018, soit une moyenne de 6,85 ha/an.

### AXE 3: PRÉSERVER L'IDENTITÉ RÉTAISE ET LES PATRIMOINES NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

#### *ORIENTATION N°16 : UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL A CONSERVER*

- Préserver l'identité et la morphologie urbaine de chaque village
  - Préserver le caractère spécifique et l'identité de l'architecture rétaise sans la banaliser, tout en permettant une création architecturale contemporaine inventive et de qualité

#### *ORIENTATION N°17 : ECONOMIES D'ENERGIE, DIMINUTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES*

- Favoriser des projets architecturaux économes en énergie ainsi que la rénovation thermique des bâtiments existants en veillant à leur intégration paysagère et patrimoniale



Crédit photo MERC/AT

### III. METHODOLOGIE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a mobilisé un certain nombre de **données** traitées et analysées : INSEE, SITADEL, DVF, RPLS, FILOCOM, etc. ; il synthétise et reprend des **études déjà conduites** (PLUi, études sur les besoins en logements des saisonniers, analyse des besoins sociaux, etc.).

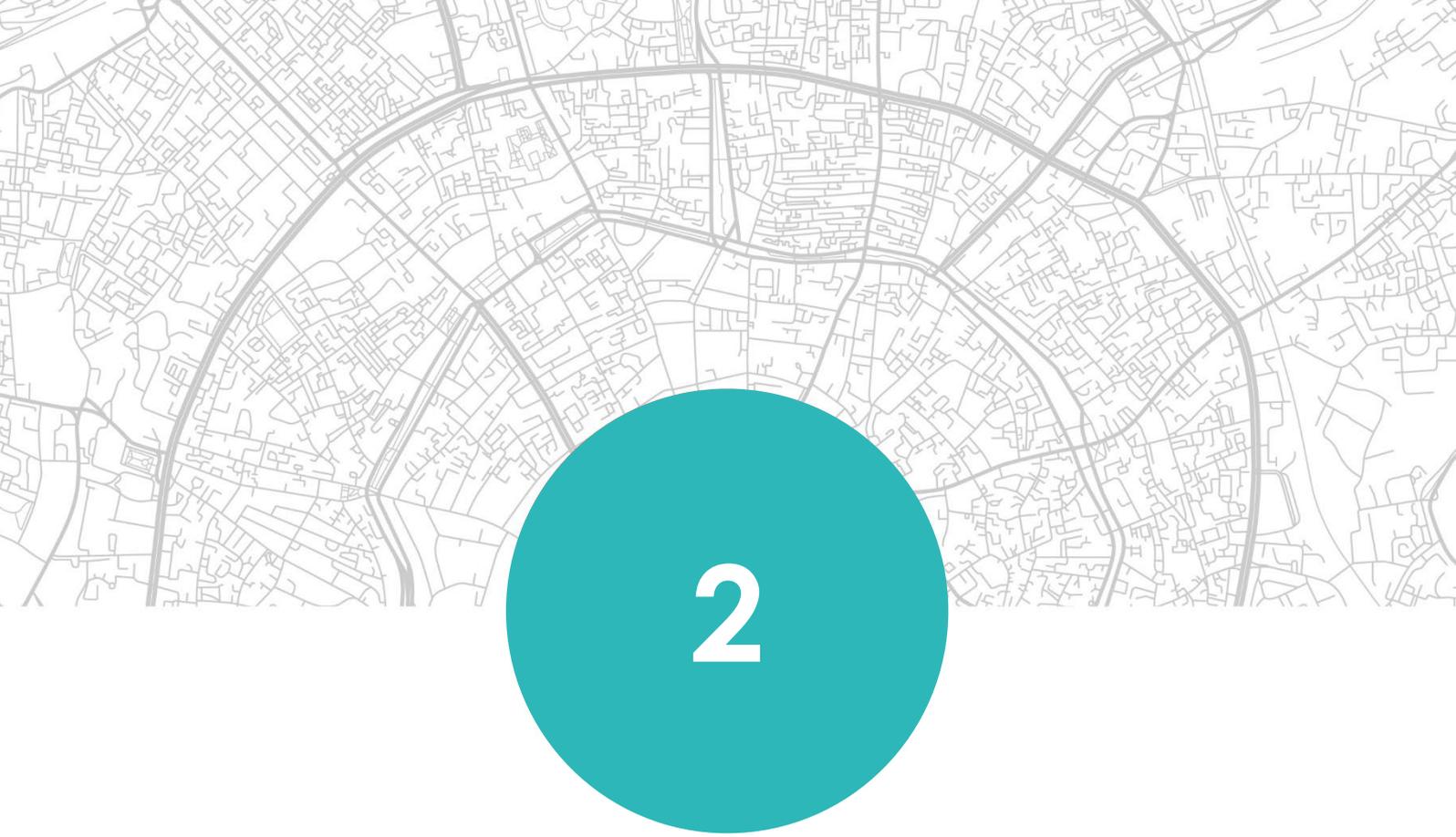
Les données ont été mises en perspective avec **l'avis des élus et partenaires lors de temps de rencontres** :

- Avec les communes :
  - o lors des rencontres communales (en juin et septembre 2023) pour évoquer les enjeux communaux et travailler sur le potentiel foncier (identification des **zones de projet et périmètres de potentiel foncier**),
  - o lors des différents temps d'échanges (groupes de travail, comité de pilotage) pour alimenter les réflexions sur diverses thématiques présentées.
  
- Avec les professionnels, lors de deux journées d'ateliers (en septembre 2023) afin de partager les constats et enjeux du diagnostic et lors d'entretiens téléphoniques / visioconférences organisés tout au long de la phase diagnostic.

Cette démarche permet d'aboutir à un portrait objectif du territoire et de faire ressortir les enjeux croisés sur la CC de l'île de Ré.



*Crédit photo MERC/AT*



# 2



## Partie 2 : Diagnostic territorial

# I. DES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES FORTEMENT INFLUENCEES PAR L'ORGANISATION TERRITORIALE DE L'ILE

## I.1 - Une île authentique, préservée, au cadre de vie privilégié

Au large du golfe de Gascogne, l'île de Ré, qui compte **17 503 habitants** (source : *population municipale – populations légales 2020*), est une destination emblématique de la Charente-Maritime, reconnue à l'échelle nationale. L'attractivité de « Ré la Blanche » est confortée par son patrimoine historique et architectural, ses paysages exceptionnels, desservis par un réseau cyclable de 80 kilomètres, qui longe la côte et traverse les marais salants.

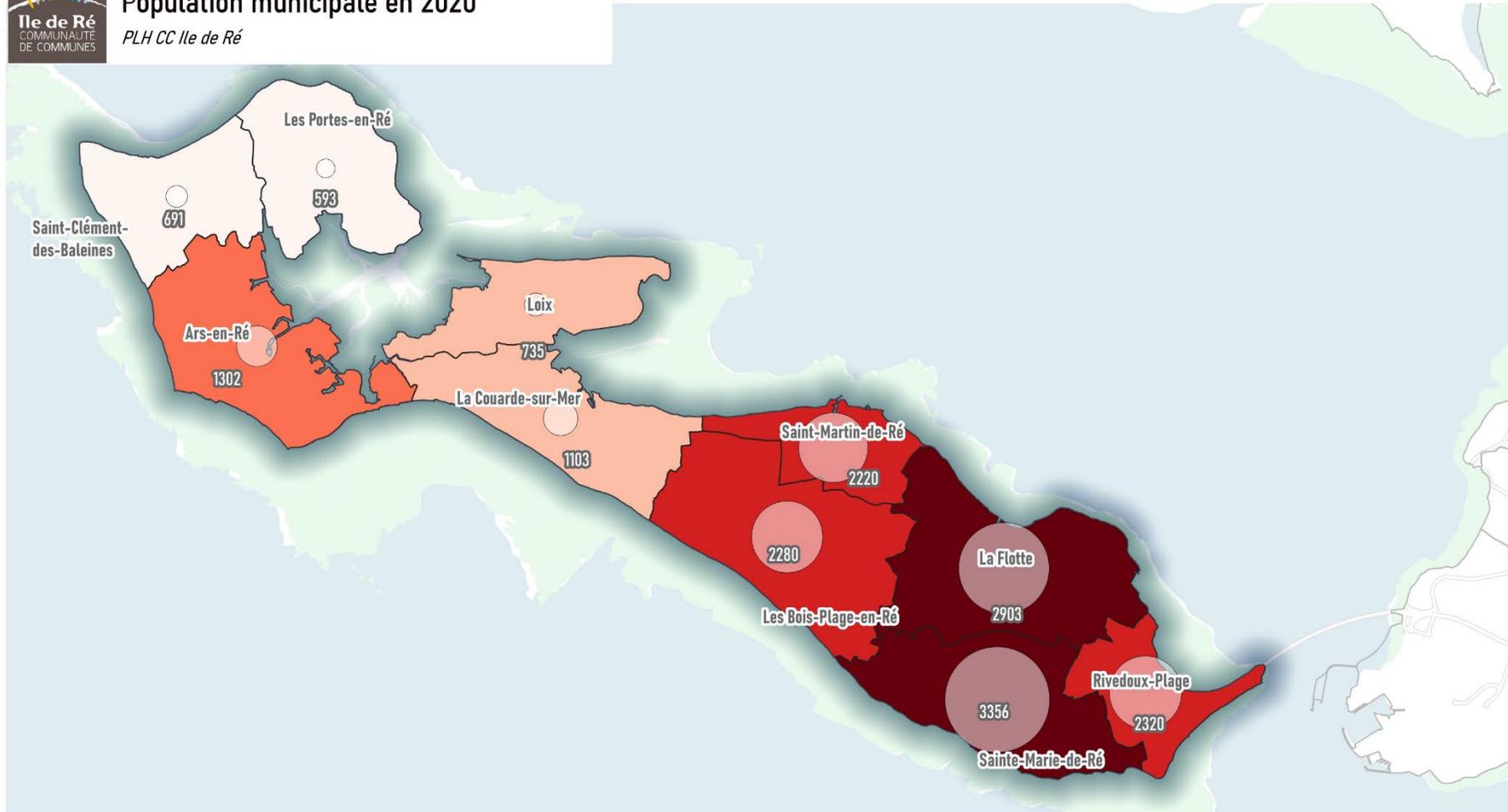
L'ouverture du pont en mai 1988 a transformé l'île en presqu'île, l'ouvrant sur le continent et le développement économique, facilitant la vie des habitants de l'île mais l'exposant aussi au tourisme de masse (la population permanente est multipliée par 9 en période estivale) et aux craintes de voir se développer un urbanisme non maîtrisé.



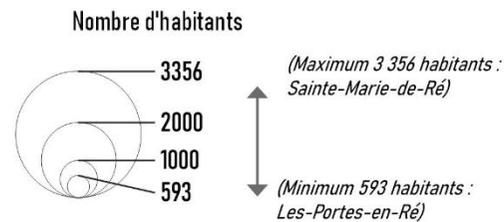
*Crédit photo MERC/AT*

## Population municipale en 2020

PLH CC Ile de Ré



### Répartition de la population à l'échelle intercommunale (2019)



Réalisation : MERCAT, Septembre 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019

## I.2 - Depuis 2008, un recul démographique lié à la dynamique naturelle déficitaire, témoin du fort vieillissement de la population

L'île de Ré a connu une croissance démographique régulière depuis la fin des années 1960 jusqu'en 2008 avec des taux de croissance particulièrement élevés sur certaines périodes (+2,6 % par an entre 1982 et 1990 et +1,9 % par an entre 1990 et 1999), bien supérieures aux valeurs départementales.

Cette dynamique démographique est à mettre en relation avec l'ouverture du pont en 1988 qui a facilité les échanges entre l'île et le continent et notamment les déplacements pendulaires.

Depuis 2008, un changement de tendance est observé : l'intercommunalité est caractérisée par un recul démographique avec une perte de près de 530 habitants entre 2008 et 2019 (-0,2 % par an entre 2008 et 2013 et -0,3 % par an entre 2013 et 2019).

### Les moteurs de l'évolution démographique

L'évolution de la population est le résultat de deux composantes :

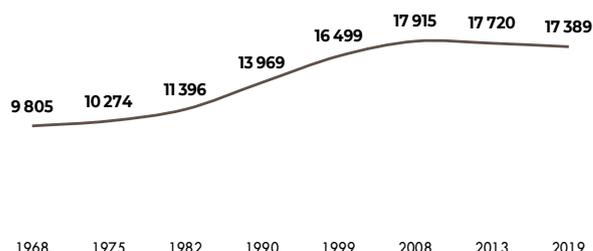
- Le solde naturel, différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès. Il est généralement positif, le nombre de naissances étant le plus souvent supérieur à celui des décès ;
- Le solde migratoire, différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties au cours d'une période donnée.

Le solde naturel est structurellement négatif sur l'ensemble des périodes d'analyse, allant de -0,04 % au début des années 1970 à -0,7 % par an sur la période la plus récente. Entre 2013 et 2019 le solde naturel est de -0,7 % soit un taux inférieur à celui du département. Durant cette période, 649 naissances pour 1 435 décès ont été recensés sur l'île-de-Ré.

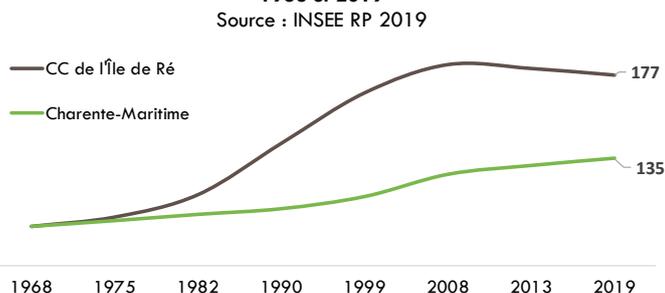
Le solde migratoire, positif depuis 1968, fluctue selon les périodes (jusqu'à +2,8 % par an entre 1982 et 1990). Sur la période la plus récente, l'attractivité résidentielle est moins

marquée (solde migratoire de +0,4 % par an) malgré un regain par rapport au début des années 2010, elle ne permet plus de compenser le solde naturel déficitaire.

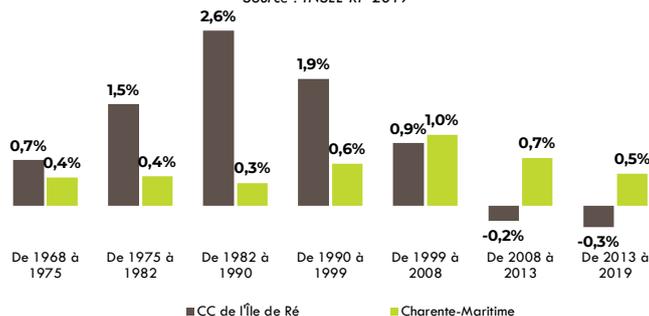
Evolution de la population du territoire de la CC de l'île de Ré entre 1968 et 2019  
Source : INSEE RP 2019



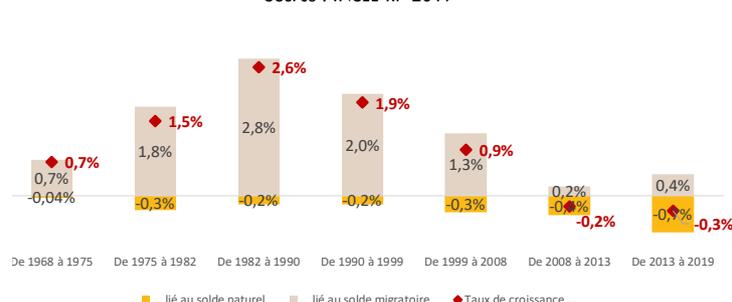
Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2019  
Source : INSEE RP 2019



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968  
Source : INSEE RP 2019

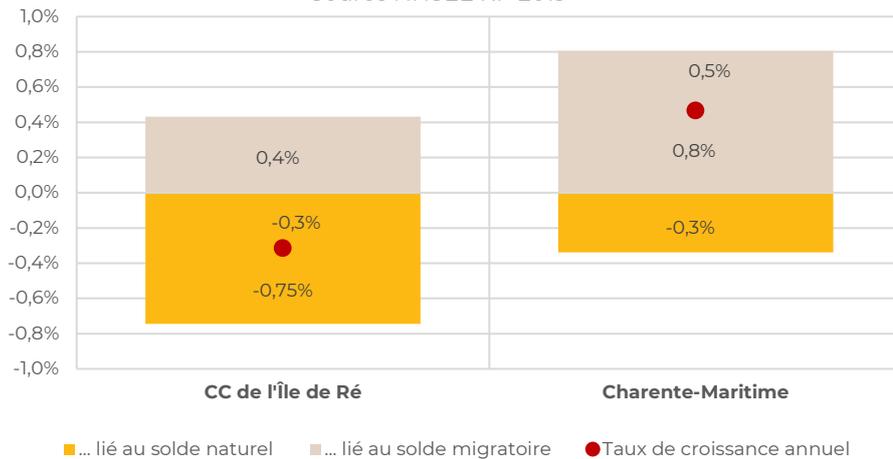


Moteurs de la dynamique démographique depuis 1968 sur l'île de Ré  
Source : INSEE RP 2019



### Moteurs de la dynamique démographique entre 2013 et 2019

Source : INSEE RP 2019



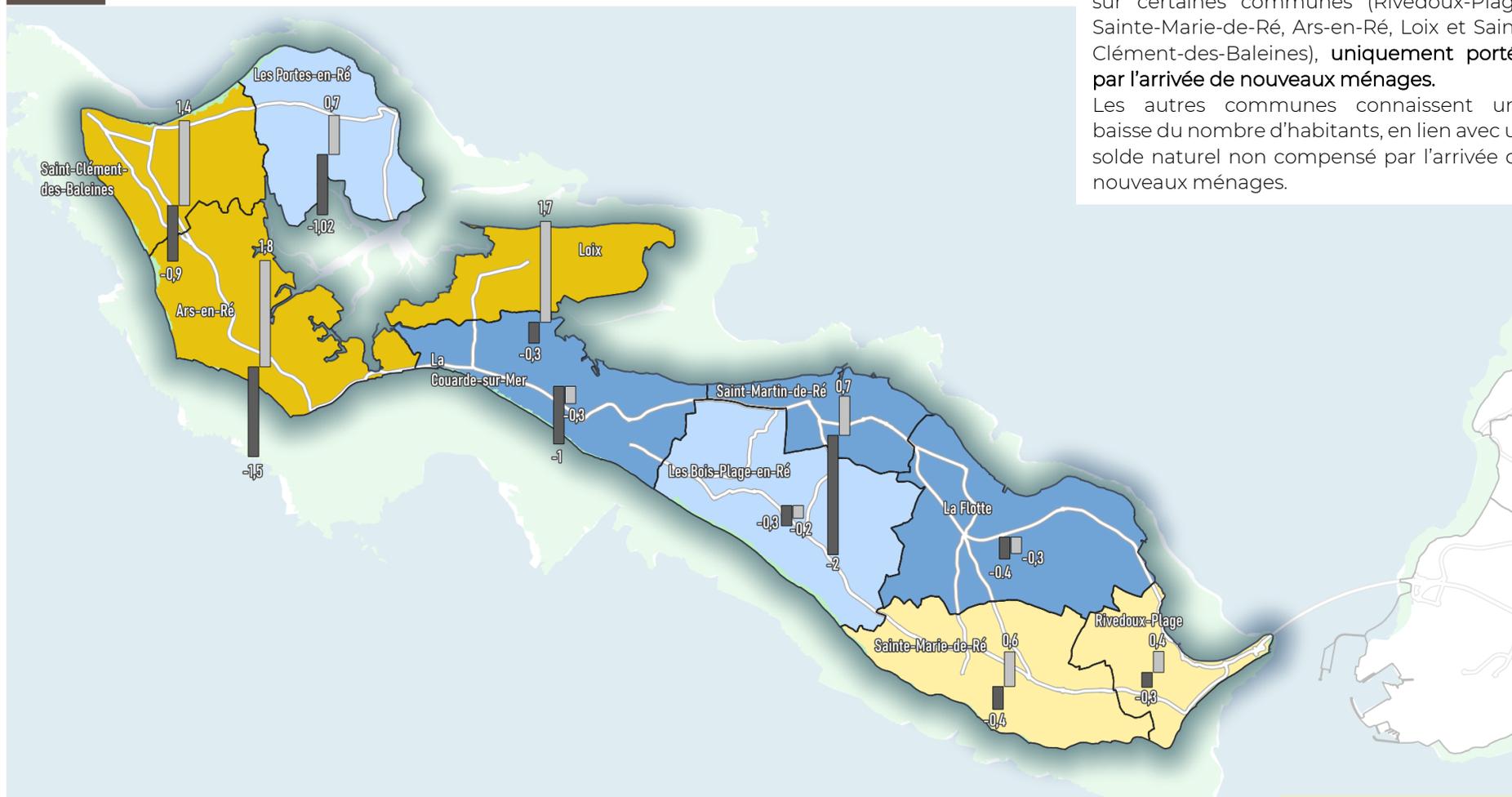
Crédit photo MERC/AT

## Moteurs de la dynamique démographique entre 2013 et 2019

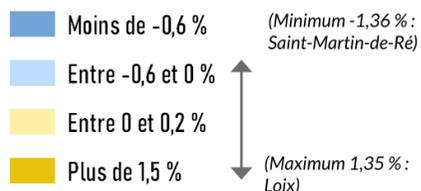
PLH CC Ile de Ré

Une croissance démographique est observée sur certaines communes (Rivedoux-Plage, Sainte-Marie-de-Ré, Ars-en-Ré, Loix et Saint-Clément-des-Baleines), **uniquement portée par l'arrivée de nouveaux ménages**.

Les autres communes connaissent une baisse du nombre d'habitants, en lien avec un solde naturel non compensé par l'arrivée de nouveaux ménages.



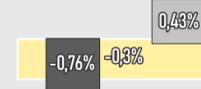
### Evolution annuelle de la population



### Moteurs de la dynamique démographique (en %)

- Liée au solde naturel
- Liée au solde migratoire

### Moteurs de croissance CC Ile-de-Ré



Réalisation : MERCAT, Avril 2024  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019





## ZOOM : QUI RESIDE SUR L'ILE DE RE ?

### Un phénomène de desserrement des ménages observé

Une baisse généralisée de la taille moyenne des ménages observée sur l'île qui se traduit par le passage d'une taille moyenne de 2,16 en 2008 à 2,03 en 2019. Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et un accroissement des besoins en logements. Le rythme du desserrement est moins soutenu entre 2013 et 2019, mais il demeure rapide au regard de l'approche du seuil « plancher » des 2 personnes par ménage.

### Un profil peu familial

L'île de Ré présente un profil peu familial en témoigne la part des petits ménages : 34 % de ménages unipersonnels et 38 % de couples sans enfants, une tendance également observée à l'échelle du département.

Toutefois, des ménages familiaux sont présents sur le territoire (26 % en 2019) avec 19 % de couples avec enfants et 7 % de familles monoparentales.

### Un profil vieillissant

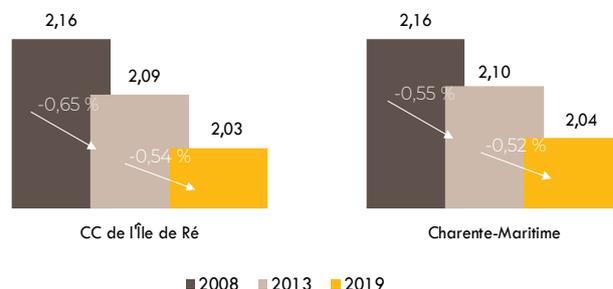
La population de l'île de Ré présente un profil vieillissant avec un indice de jeunesse de 0,36 en 2019, bien inférieur à la moyenne départementale (0,58) et en baisse par rapport à 2013 (0,45).

**L'indice de jeunesse :** L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

En parallèle, une hausse de la part des seniors des 60 ans et + est observée (43 % de la population en 2019), soit près de 120 seniors supplémentaires chaque année entre 2013 et 2019. La part des 60 ans et + est supérieure à la moyenne départementale (35 %). Ce vieillissement se fait au détriment des tranches d'âge les plus jeunes avec une légère diminution de la part des moins de 30 ans (23 % de la population en 2019, deux points en moins par rapport à 2013) – 29 % en Charente-Maritime.

### Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2019



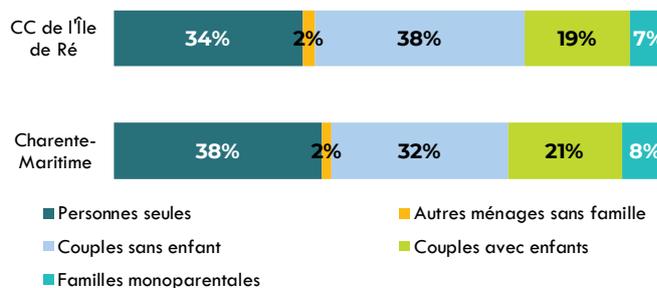
### Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2019



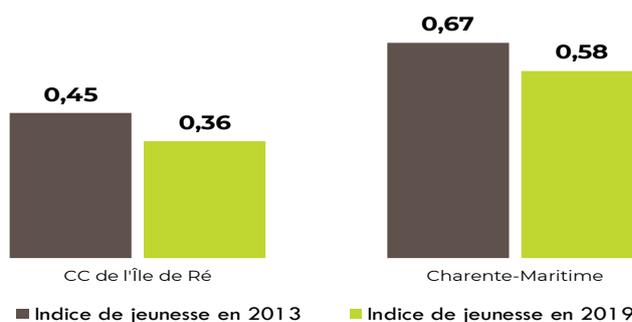
### Répartition des ménages selon leur composition familiale

Source : INSEE RP 2019



### Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2019

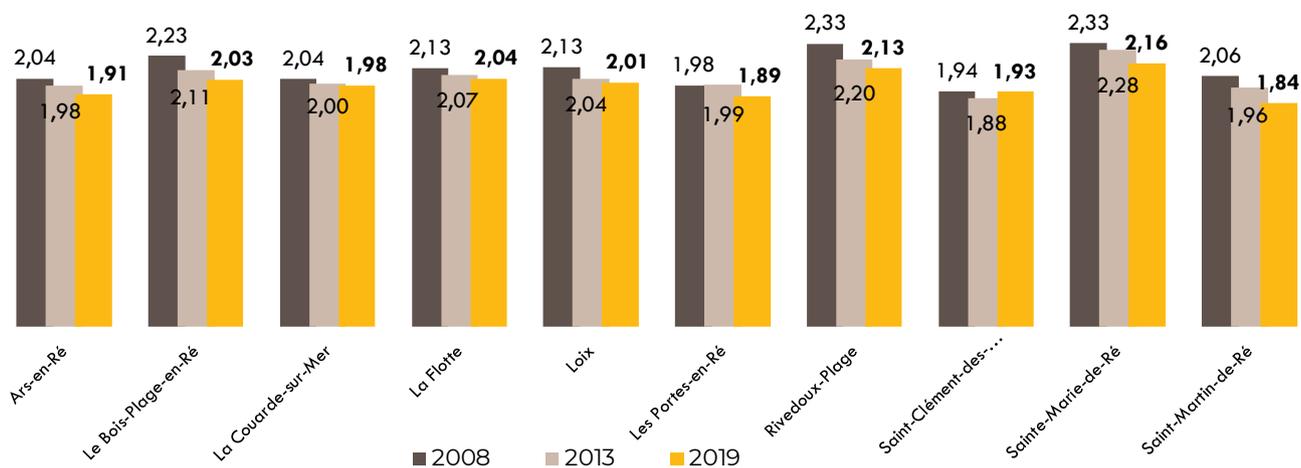


## Zoom sur les communes de l'île : les grands constats

- Des populations au profil moins familial (moins de 2 personnes par ménages couplé à une part plus élevée de petits ménages par rapport à la moyenne intercommunale) pour les communes du nord de l'île (Ars-en-Ré, Les Portes-en-Ré, Saint-Clément-des-Baleines) ou Saint-Martin-de-Ré.
- Des communes accueillant des ménages plus familiaux, à l'instar de Rivedoux-Plage, La Flotte ou Sainte-Marie-de-Ré (avec une taille moyenne des ménages et une part des ménages familiaux plus élevés que sur l'île de Ré).

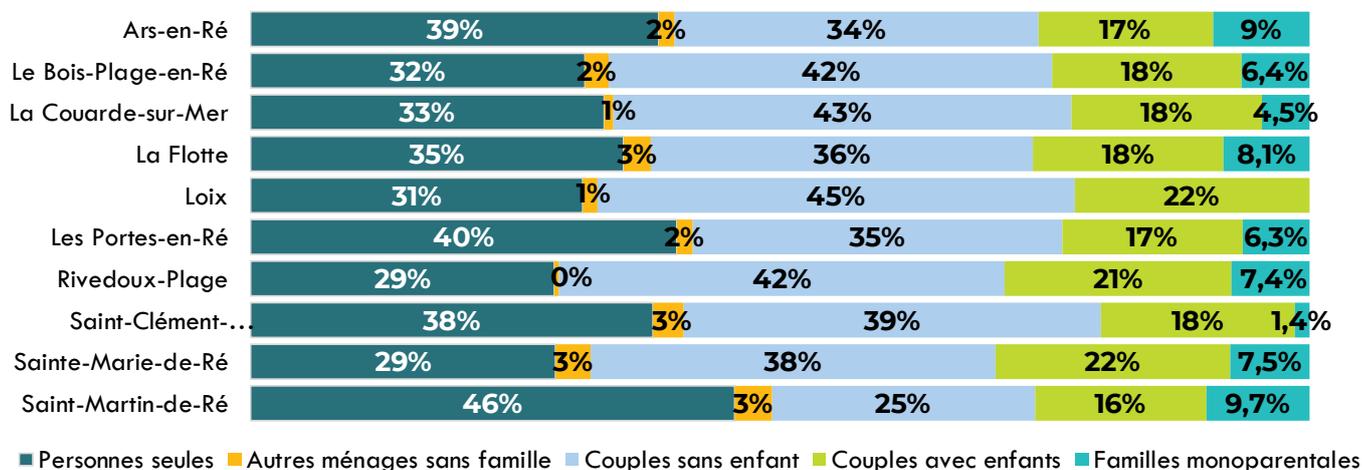
### Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2019



### Répartition des ménages selon leur composition familiale

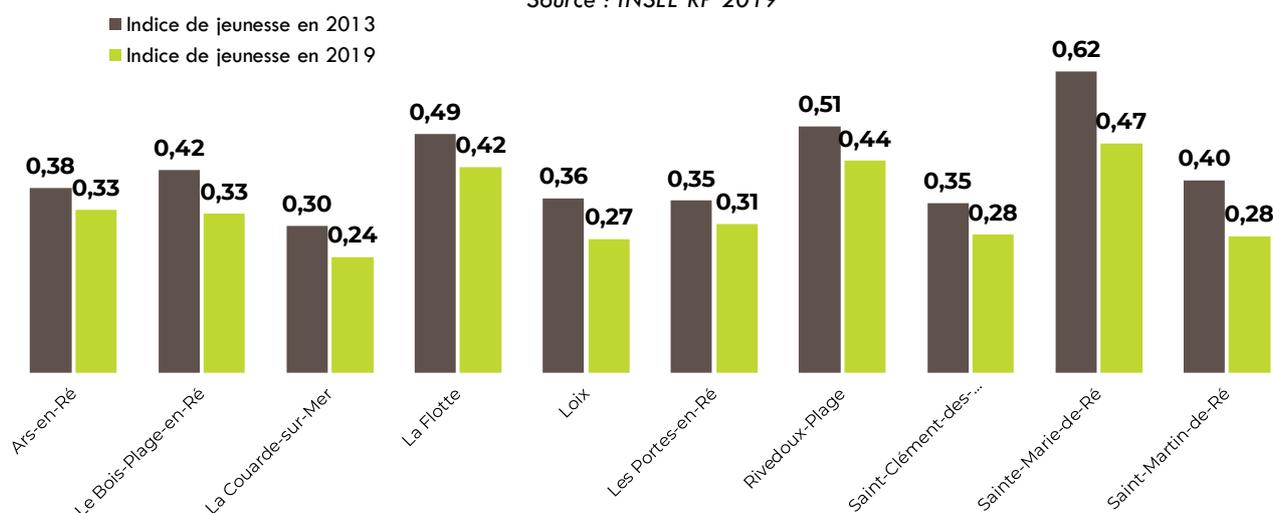
Source : INSEE RP 2019



- Un profil plus vieillissant pour les communes du nord de l'île : Loix, Le Bois-Plage-en-Ré, La Couarde-sur-Mer ou Saint-Martin-de-Ré, avec un indice de jeunesse bien inférieur à la moyenne intercommunale et une part plus élevée des 60 ans et +.
- A l'inverse, des ménages plus jeunes pour les communes localisées à l'entrée de l'île, à l'image de Rivedoux-Plage, Sainte-Marie-de-Ré et La Flotte, en lien avec une meilleure accessibilité (proximité avec le continent et liaison entre La Rochelle-Paris moins de 3 heures grâce au TGV) et des prix immobiliers plus abordables (localisation stratégique et privilégiée pour les familles, actifs).

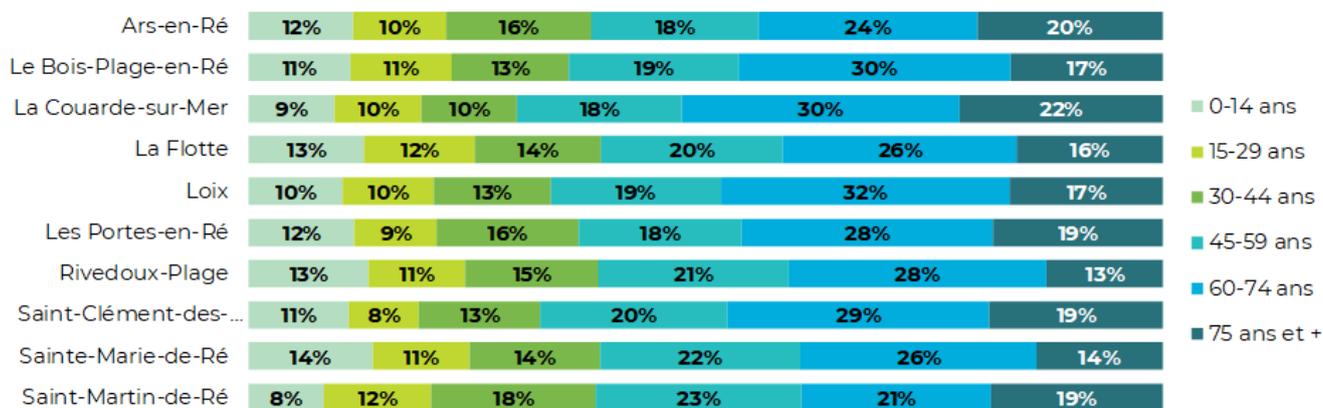
### Evolution de l'indice de jeunesse

Source : INSEE RP 2019



### Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2019



**Retours des élus :**

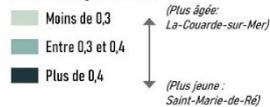

*« La population de Rivedoux-Plage est vieillissante mais elle demeure plus jeune que sur le reste de l'île, notamment en raison de sa localisation géographique à proximité du pont. Il y a quinze ans, les agents immobiliers utilisaient le sigle de « TSR : Tout Sauf Rivedoux » pour évoquer la réticence des ménages à acquérir un bien sur la commune, désormais l'attractivité de Rivedoux-Plage s'est fortement accrue »*

*« Au début des années 2000, une nouvelle génération s'est installée sur Loix, génération qui a eu des enfants dont certains se sont établis sur la commune. Aujourd'hui, la commune observe une 2<sup>ème</sup> vague d'installations, plus urbaine dans ses attentes, avec un profil socio-professionnel de cadres supérieurs. Leurs parents ont anticipé l'installation des enfants à plus long terme, et conscientisé la nécessité de garder le foncier comme un patrimoine familial à transmettre. Les jeunes reviennent de leurs études / écoles et souhaitent s'installer sur la commune, notamment dans un contexte de développement du télétravail. »*

Il est observé qu'avec le vieillissement de la population, la taille moyenne des ménages tend à diminuer, se situant en dessous de 2 personnes.



**Indice de jeunesse**



Réalisation : MERCAT, Mai 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019



**Taille moyenne des ménages**

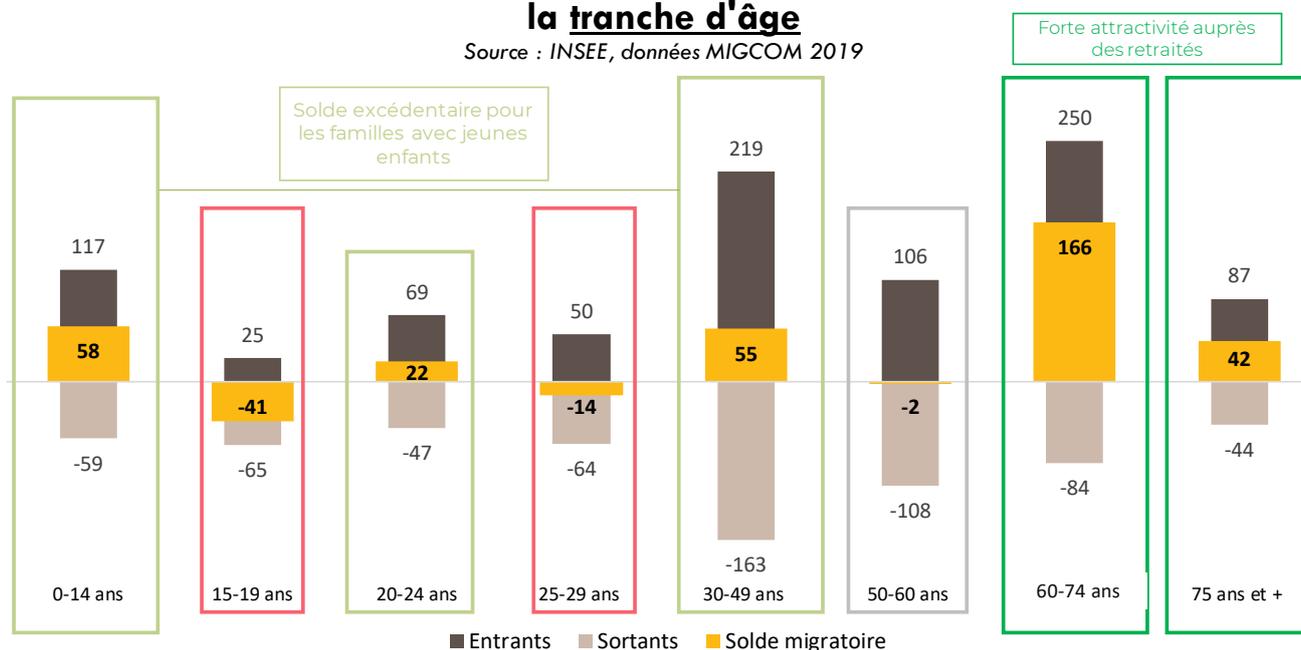


Réalisation : MERCAT, Juin 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019

## I.3 - Une attractivité migratoire majeure auprès des retraités, et des installations de ménages familiaux

### Flux des migrations résidentielles de la CC de l'Ile-de-Ré selon la tranche d'âge

Source : INSEE, données MIGCOM 2019



L'analyse des flux migratoires selon la tranche d'âge des personnes en mobilité résidentielle permet de mettre en évidence plusieurs phénomènes :

**Un départ des jeunes de 15-19 ans** en âge de réaliser leurs études supérieures sur le continent : la mobilité résidentielle de cette tranche d'âge, et notamment des jeunes en titulaires d'un baccalauréat est importante à l'échelle nationale.

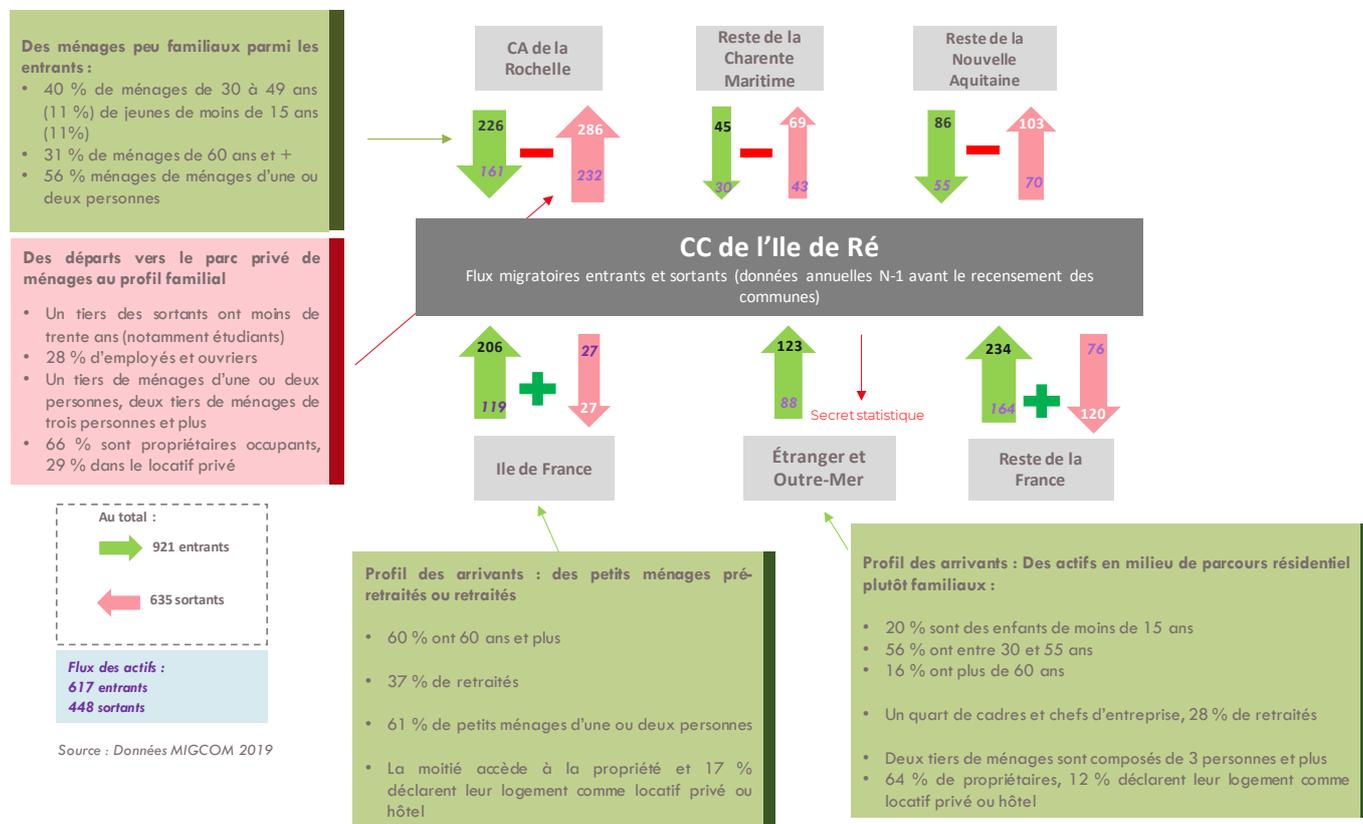
**Les départs des 25-29 ans sont également excédentaires.** Ce constat résulte de la carence de l'offre abordable sur le territoire, et des ressources moindres de ces ménages en début de parcours résidentiel.

A l'inverse, les flux migratoires récents font pressentir **un début de regain d'attractivité auprès de ménages au profil familial.** Le solde migratoire des 30-49 ans, qui s'installent sur le territoire avec des enfants en bas âge et scolarisés jusqu'au collège, est positif.

En accord avec sa notoriété résidentielle, **le territoire est également attractif pour des actifs en fin de carrière et des retraités** : les 60-74 ans.

La tranche d'âge des 75 ans et plus en fin de parcours résidentiel est également fortement excédentaire alimentant le vieillissement de la population déjà en place sur le territoire.

## I.4 - Une attractivité globale, un déficit migratoire auprès des EPCI du département

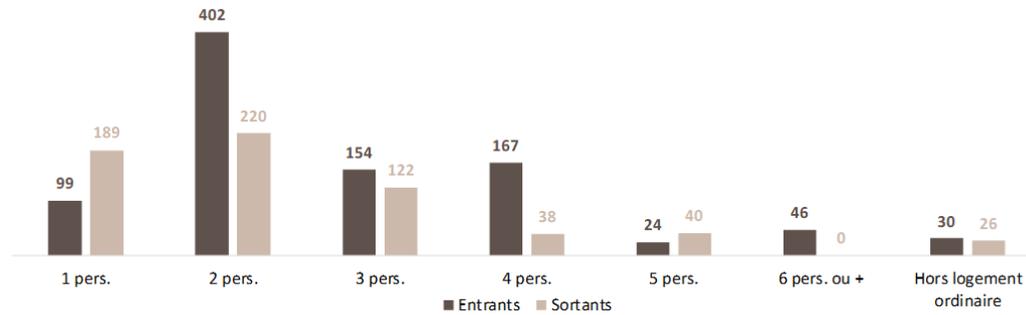


L'analyse « origine – destination » des flux résidentiels permet d'apporter des éléments de compréhension aux stratégies résidentielles des ménages locaux une année avant leurs recensement. Sur une année, la CC de l'Île de Ré localise 921 installations sur son territoire et 635 départs, soit une situation d'attractivité résidentielle avec un solde migratoire positif à + 286. Le territoire est attractif pour les actifs, avec un solde migratoire également excédentaire pour ce profil de ménages.

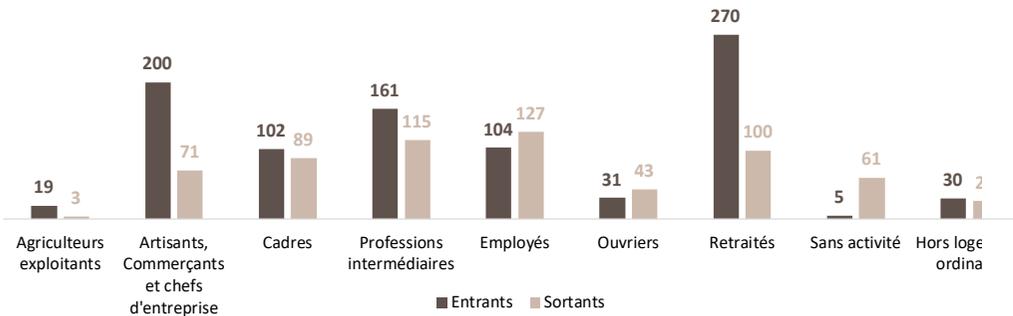
La majorité des flux est réalisée avec des territoires régionaux, notamment la CA de la Rochelle, ou avec des EPCI franciliens : 39 % des flux entrants sont issus de la Nouvelle Aquitaine et 22 % de la Région Ile-de-France.

Le solde migratoire de la CC de l'Île de Ré est cependant déficitaire avec les EPCI départementaux et régionaux de référence, en lien avec des départs importants de ménages familiaux et/ou en début de parcours résidentiel qui quittent le territoire pour bénéficier d'un logement en accord avec leurs besoins, sur des marchés immobiliers moins tendus.

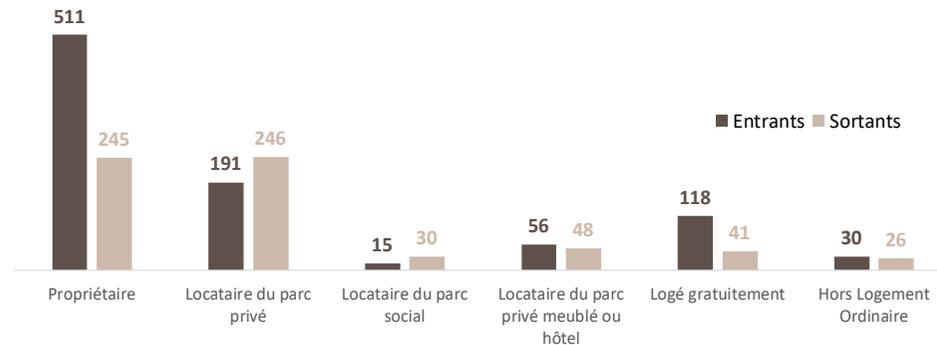
Les ménages arrivants originaires de la région parisienne sont majoritairement des petits ménages cadres ou retraités avec des ressources financières suffisantes pour accéder la propriété sur le territoire (via la revente d'un précédent bien sur des marchés immobiliers franciliens fortement valorisés). Une partie des entrants sont également des ménages issus de l'étranger ou de l'Outre-Mer, en milieu de parcours résidentiel avec un profil plus familial et des niveaux de vie élevés.



Solde migratoire à l'échelle de la CC selon la taille du ménage



Solde migratoire à l'échelle de la CC selon la Catégorie-Socio-Professionnelle de la personne de référence du ménage



Solde migratoire à l'échelle de la CC selon le statut d'occupation du ménage

### Le territoire est attractif :

- Auprès de petits ménages composés de deux personnes, et pour des ménages de trois et quatre personnes, à l'instar de couples avec un enfant.
- Auprès des retraités (+ 170) et des Artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+129). Cette attractivité est liée au profil des emplois proposés sur le territoire et aux prix de l'immobilier élevés à l'échelle locale. En accord avec ce constat, le territoire demeure attractif auprès de retraités qui ont l'épargne et les ressources suffisantes pour acquérir un bien, en fin de parcours résidentiel.
- Pour des **propriétaires occupants** qui constituent le premier statut d'occupation parmi les arrivants.

### A l'inverse, les départs sont excédentaires pour :

- Des **ménages unipersonnels**, à l'instar de jeunes isolés qui n'ont pas les ressources suffisantes en début de parcours résidentiel pour accéder à un logement pérenne sur le territoire.
- Des **profils socio-économiques associés aux classes moyennes : ouvriers et employés**, en lien avec les prix de l'immobilier élevés sur le territoire, et les niveaux de rétributions moyens inférieurs de ces types d'emploi salariés.
- Des personnes qui n'exercent pas d'activité professionnelle.
- Des locataires du parc privé et social, statut d'occupation plus mobile au sein de leur parcours résidentiel que les propriétaires occupants. Cette tendance révèle également la tension sur le segment locatif du marché immobilier.

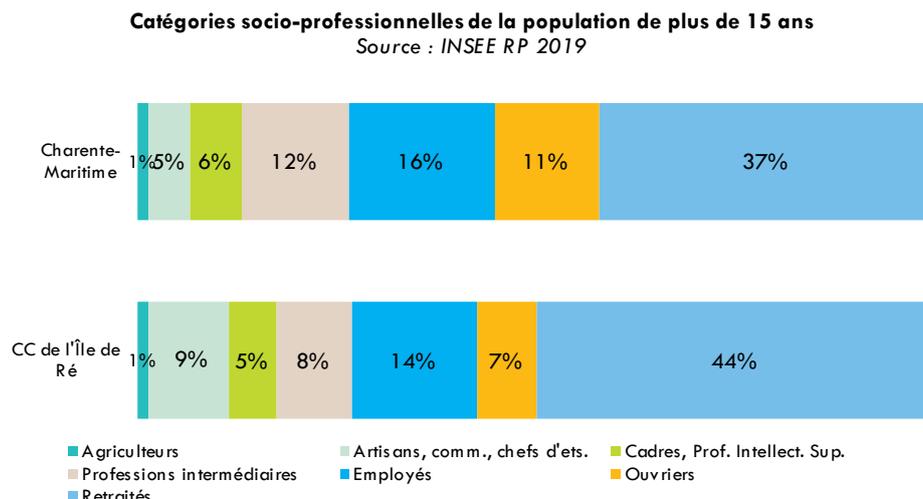
**Une surreprésentation des retraités**

Les retraités représentent 44% des profils socio-professionnels du territoire, soit une part supérieure à celle du département (37%).

A l'inverse, les employés, les professions intermédiaires et les

ouvriers représentent 29 % des actifs du territoire, soit une proportion inférieure à celle du département (39 %).

Enfin, la présence des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est plus marquée sur l'île ( 9% contre 5 % à l'échelle du département). La présence des CSP supérieures est inférieure d'1 point par rapport au département et représente 5 % de la population âgée de 15 ans ou plus.

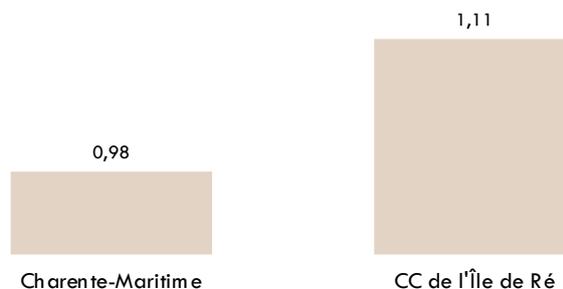


**Un pôle économique local**

L'indice de concentration de l'emploi de l'île de Ré est élevé avec 111 emplois occupés pour 100 actifs résidants sur l'île et ayant un emploi, soit 6 350 emplois au lieu de travail pour 5 720 actifs occupés de 15 à 64 ans.

Cet indice est supérieur à celui de la Charente-Maritime (0,98) et traduit la vocation de pôle d'emploi local de l'île. Ce constat s'explique par la forte saisonnalité de l'économie, portée essentiellement par le tourisme.

**Indice de concentration d'emploi**  
Nombre d'emplois pour 1 actif occupé  
Source : INSEE RP 2019

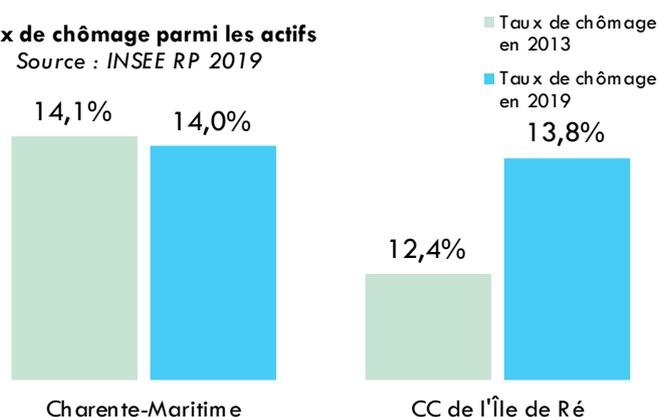


**Un taux de chômage similaire à la moyenne départementale**

En 2019, le taux de chômage du territoire est similaire à la moyenne départementale : 13,8 % sur l'île contre 14 % en Charente-Maritime.

Cependant, ce taux est en hausse depuis le dernier recensement de l'INSEE, une tendance qui diffère de la situation observée à l'échelle départementale où le taux de chômage est en stagnation.

**Taux de chômage parmi les actifs**  
Source : INSEE RP 2019

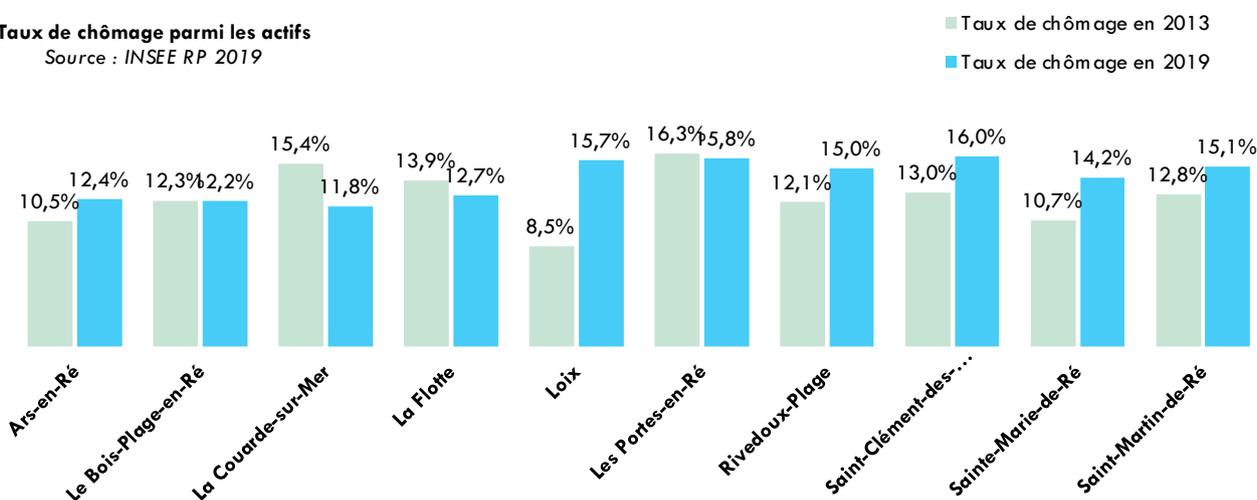


## Zoom sur les communes de l'île : les grands constats

- Des taux de chômage qui augmentent pour la majorité des communes de l'île, à l'exception de La Couarde-sur-Mer, La Flotte, Les Portes-en-Ré caractérisées par une baisse du taux,
- Un indice de concentration de l'emploi particulièrement élevé pour la commune de Saint-Martin-de-Ré, centre administratif de l'île et qui concentre un grand nombre d'équipements et d'activités économiques
- A l'inverse, un indice de concentration de l'emploi inférieur à la moyenne de l'île pour les communes du sud du territoire (Rivedoux-Plage et Sainte-Marie-de-Ré). Ce constat illustre leur vocation résidentielle et leur dépendance économique vis-à-vis du continent.

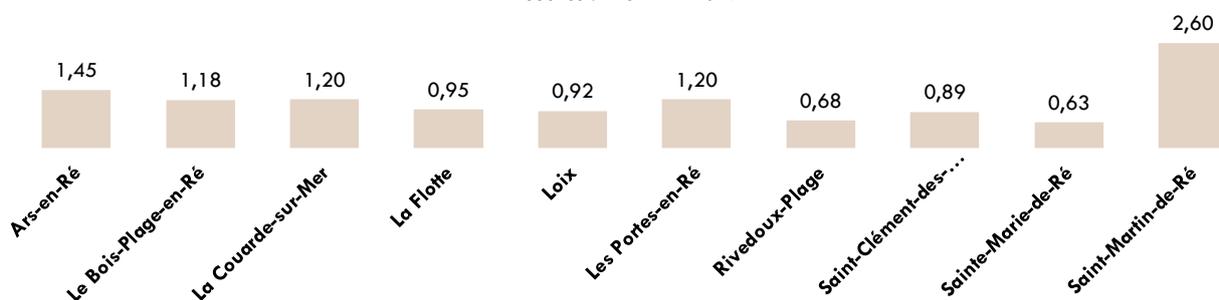
### Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2019



### Indice de concentration d'emploi Nombre d'emplois pour 1 actif occupé

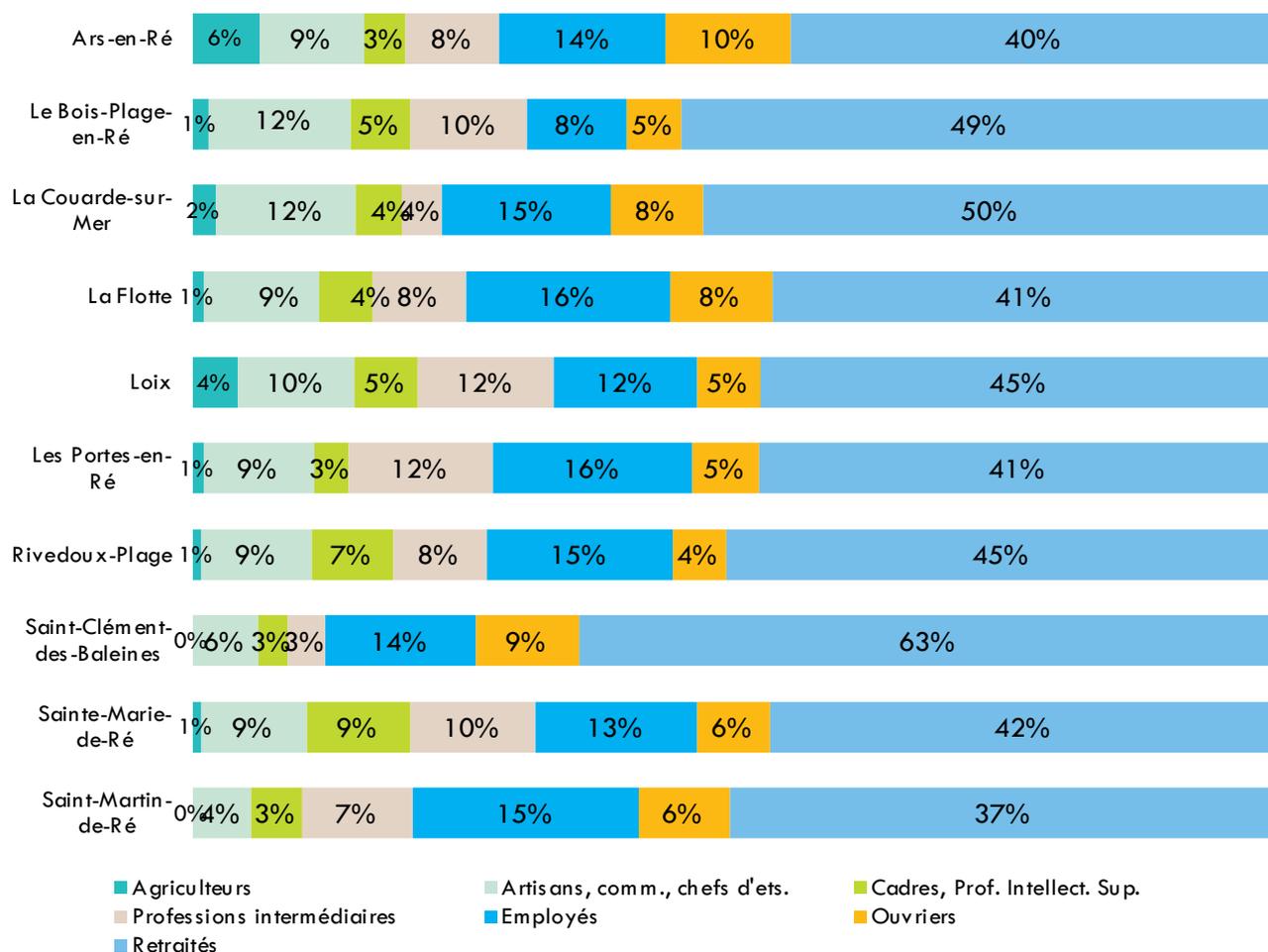
Source : INSEE RP 2019



- Une nette surreprésentation de retraités sur les communes de Saint-Clément-des-Baleines, La Couarde-sur-Mer et Le Bois-Plage-en-Ré
- Une surreprésentation d'agriculteurs sur Ars-en-Ré et Loix, en lien notamment avec l'activité de la saliculture.
- Une part plus importante de ménages au profil « catégories socio-professionnelles supérieures » sur les communes du sud de l'île (Sainte-Marie-de-Ré et Rivedoux-Plage). Cette concentration s'explique par la proximité immédiate de ces communes avec le continent et son bassin d'emploi, qui facilite les déplacements domicile-travail.

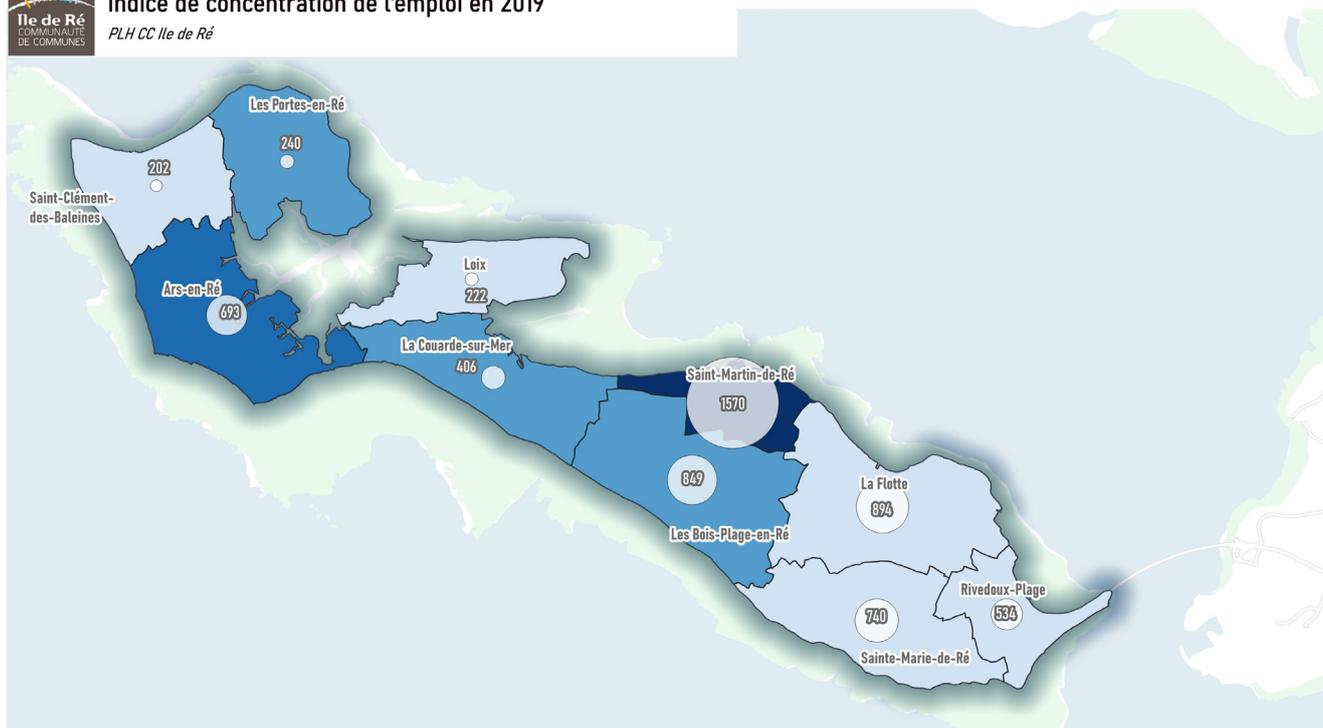
### Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 ans

Source : INSEE RP 2019



### Indice de concentration de l'emploi en 2019

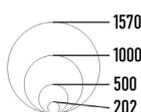
PLH CC Ile de Ré



#### Indice de concentration de l'emploi (2019)



Nombre d'emplois



(Maximum 1 570 :  
Saint-Martin-de-Ré)

(Minimum 202 :  
Saint-Clément-des-Baleines)



Réalisation : MERCAT, Septembre 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019



Crédit photo MERC/AT

## II. UN DEVELOPPEMENT RECENT DU PARC DE LOGEMENTS ET UN MARCHÉ IMMOBILIER VALORISÉ QUI NE DOIVENT PAS MASQUER DES BESOINS EN REHABILITATION NOTAMMENT ENERGETIQUE

### II.1 - Un développement du parc de logement qui s'intensifie fortement dans les années 1990, une offre nouvelle quasi-exclusivement constituée de maison individuelle

Le parc de logements de l'Île de Ré s'est fortement développé depuis la fin des années 1960, avec une croissance d'autant plus marquée à partir des années 1990, en lien avec la création du pont en 1988.

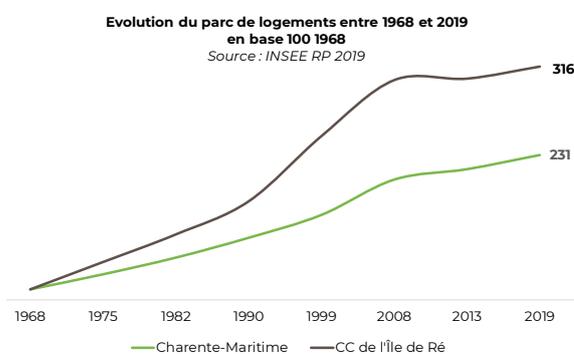
Le parc de logements de l'île enregistre une croissance plus importante que celle du département, le nombre de logements ayant été multiplié par 3,1 depuis la fin des années 1960, contre 2,3 pour la Charente-Maritime.

En 2019, l'île compte environ 23 000 logements.

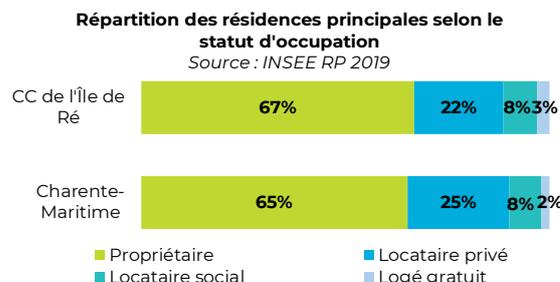
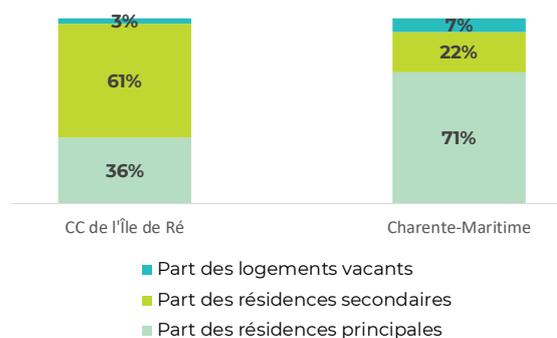
Le parc de logements de l'Île de Ré est composé d'une part importante de résidences secondaires/logements occasionnels, illustrant le caractère de villégiature du territoire. Ces logements représentent plus de 61 % du parc en 2019 selon l'INSEE. Le taux de résidences secondaires au sein du territoire est ainsi trois fois supérieur à la moyenne départementale. Ce constat révèle une situation de concurrence avec le parc de résidences principales, qui limite l'offre de logements pour des résidents à l'année. En parallèle, le taux de vacance est très bas, à 3 % (soit moins de 700 unités selon l'INSEE) et atteste de la tension exacerbée exercée sur le marché immobilier.

En lien avec le caractère rural du territoire, la maison individuelle est la forme urbaine prépondérante sur l'île (91 %), majoritairement en propriété occupante (67 %). La part des appartements est très réduite (9 % contre 22 % à l'échelle départementale).

En lien avec ces formes urbaines, le parc de logements est caractérisé par une forte proportion de T4 et + (plus de 7 logements sur 10), soit une part quasi similaire à celle du département (69 %).

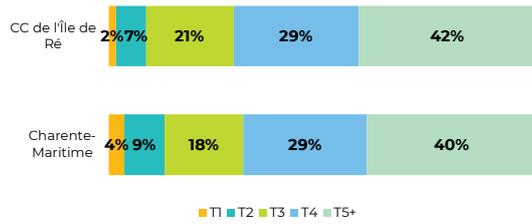


**Répartition du parc de logements par catégorie en 2019**  
Source : INSEE RP 2019



Répartition des résidences principales par typologie

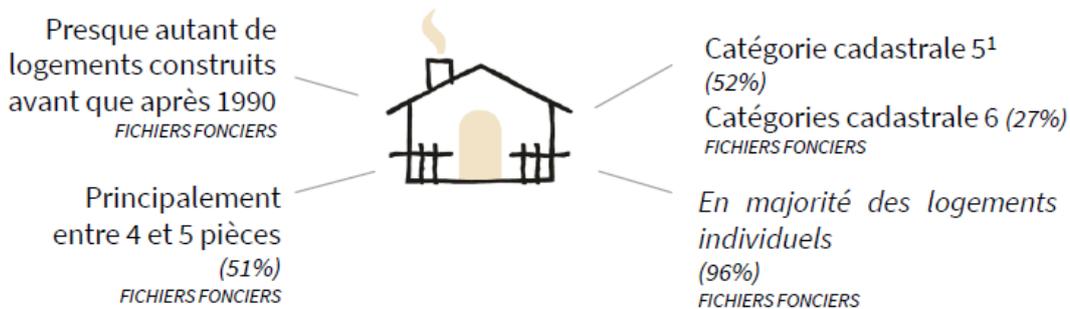
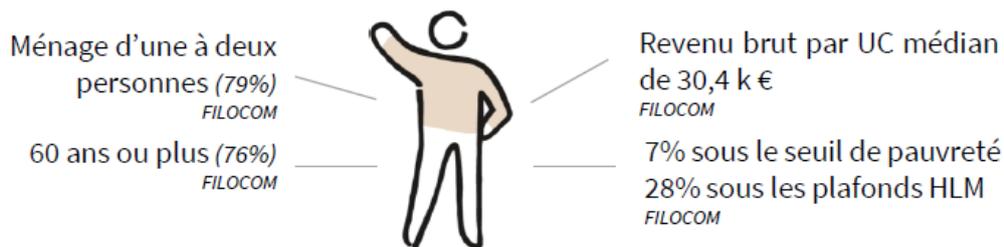
Source : INSEE RP 2019



	Part des maisons	Part des appartements	Part des résidences principales T1	Part des résidences principales T2	Part des résidences principales T3	Part des résidences principales T4	Part des résidences principales T5 et +
Ars-en-Ré	95%	5%	3%	10%	22%	30%	34%
Le Bois-Plage-en-Ré	96%	4%	1%	6%	16%	30%	47%
La Couarde-sur-Mer	90%	10%	0%	5%	16%	25%	53%
La Flotte	90%	10%	1%	7%	26%	31%	34%
Loix	96%	4%	1%	7%	22%	26%	44%
Les Portes-en-Ré	98%	2%	3%	8%	21%	27%	40%
Rivedoux-Plage	95%	5%	1%	6%	20%	32%	41%
Saint-Clément-des-Baleines	90%	10%	1%	9%	18%	29%	44%
Sainte-Marie-de-Ré	97%	3%	1%	3%	17%	28%	50%
Saint-Martin-de-Ré	64%	36%	7%	13%	26%	26%	28%
<b>CC de l'île de Ré</b>	<b>91%</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>7%</b>	<b>21%</b>	<b>29%</b>	<b>42%</b>
Charente-Maritime	78%	22%	4%	9%	18%	29%	40%

Caractéristiques du parc de logements par formes urbaines et typologies selon l'INSEE en 2019.

### Logement et ménage type d'un propriétaire occupant dans la CDC Ile de Ré



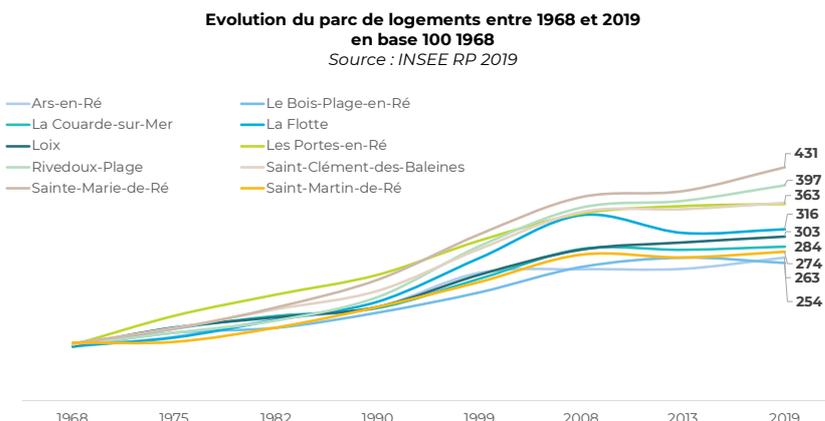
<sup>1</sup> Les catégories cadastrales permettent d'identifier l'état du logement : un logement en catégorie 1 est en très bon état alors qu'un logement en catégorie 8 est très dégradé voire insalubre. Cette donnée est toutefois à prendre avec précaution car elle n'est pas toujours mise à jour.

Source : Etude pré-opérationnelle de SOLIHA, Février 2024



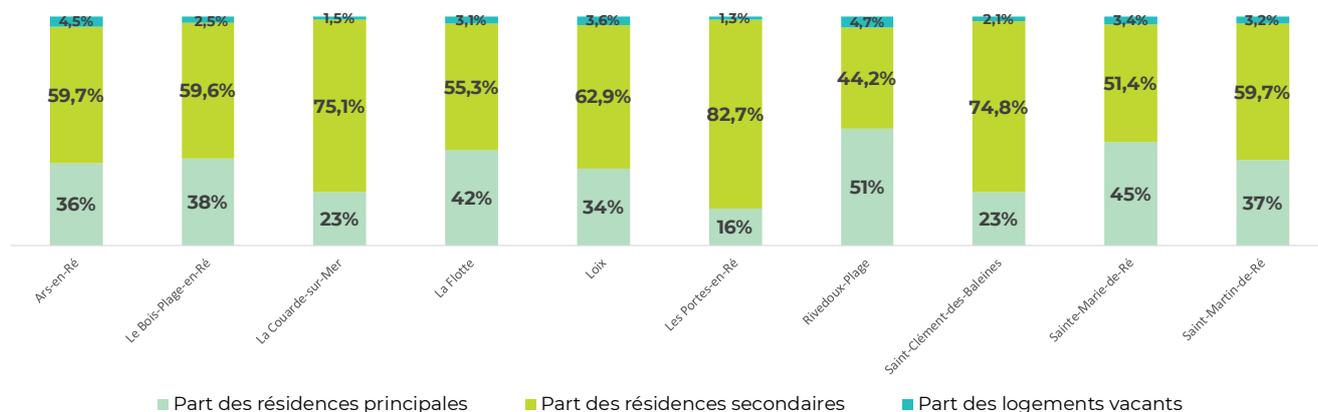
## Zoom sur les communes de l'île : les grands constats

- Une croissance régulière du nombre de logements pour l'ensemble des communes jusqu'en 2008 puis une stagnation, voire un ralentissement de la croissance du parc pour la majorité des communes,
- Seules les communes localisées à l'entrée de l'île (Sainte-Marie-de-Ré et Rivedoux-Plage notamment) poursuivent leur très fort développement.



- Plus de la moitié du parc de logements est composé de résidences secondaires pour la majorité des communes de l'île, à l'exception de Rivedoux-Plage – des taux particulièrement élevés pour Les Portes-en-Ré, La Couarde-sur-Mer et Saint-Clément-des-Baleines,
- Une vocation plus résidentielle pour les communes du sud de l'île avec une surreprésentation de résidences principales, en lien avec la proximité du pont,
- Un taux de vacance de moins de 5 % illustrant la tension du marché immobilier pour l'ensemble des communes.

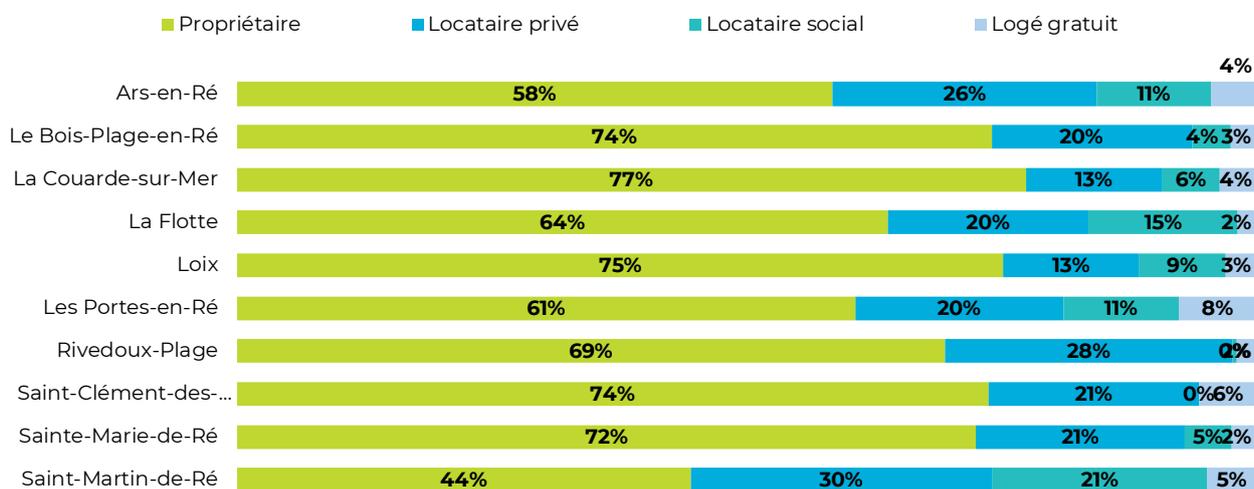
**Répartition du parc de logements par catégorie en 2019**  
Source : INSEE RP 2019



- Une large majorité de propriétaires occupants pour la majorité des communes,
- Un profil qui diffère pour Saint-Martin-de-Ré, avec une surreprésentation de locataires (51 % pour 31 % à l'échelle de l'intercommunalité).

#### Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

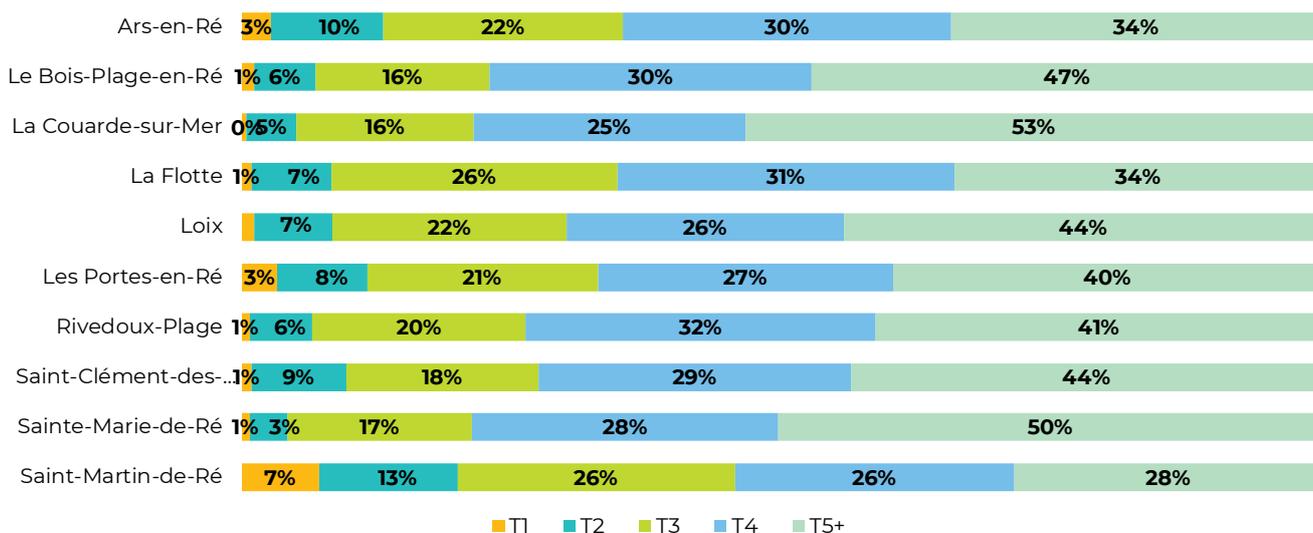
Source : INSEE RP 2019



- Un parc composé de grands logements pour la quasi-totalité des communes,
- Saint-Martin-de-Ré, ville-centre qui se distingue par une part plus importante de petites et moyennes typologies (46 % de T1/ T2 /T3 contre 30 % à l'échelle intercommunale), en lien avec une surreprésentation d'appartements.

#### Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2019



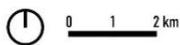


### Taux de propriétaires occupants en 2019

PLH CC Ile de Ré



#### Taux de propriétaires occupants



Réalisation : MERCAT, Juin 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019



### Part des maisons en 2019

PLH CC Ile de Ré



#### Taux de maison en 2019



Réalisation : MERCAT, Juin 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019

## II.2 - Un parc relativement récent mais en partie énergivore et sous-occupé, source de précarité énergétique pour certains ménages

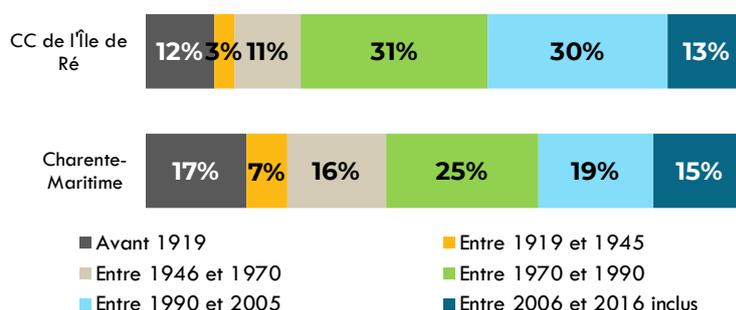
Sur l'île, le parc de logements est **relativement récent** avec plus du quart des résidences principales construites avant 1970 et la première loi de réglementation thermique (1974), soit une part moins élevée que la moyenne départementale (40 %). S'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration, ces logements peuvent présenter un inconfort thermique pour leurs occupants.

Outre ce parc très ancien, un enjeu de réhabilitation thermique a été identifié par les élus et techniciens du territoire au sein de lotissements des années 1970-1980. Plus de 30 % du parc de logements a été édifié entre 1970 et 1990, l'habitat pavillonnaire de cette période, peut être caractérisé par des logements énergivores, avec des situations de déperdition énergétique sur la toiture et les murs, la récurrence du phénomène « paroi froide » et des infiltrations d'air au niveau des menuiseries.

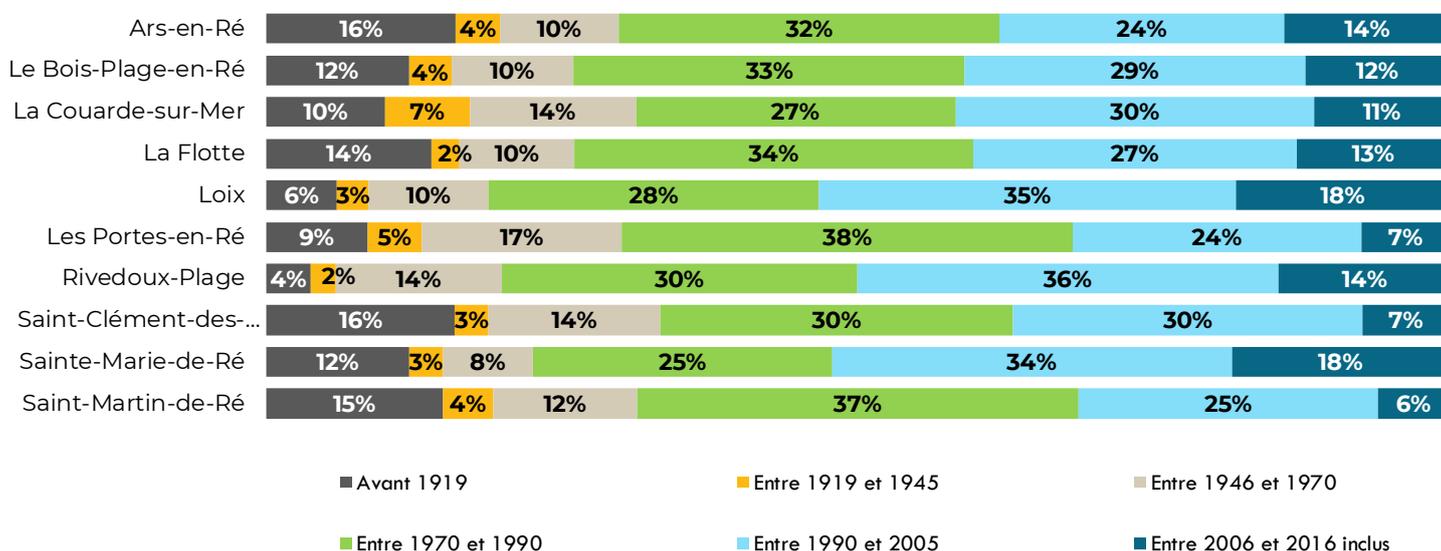
Les communes du nord de l'île disposent d'un parc plus ancien, avec environ 30% du parc construit avant les années 1970.

A partir des années 1990, Loix et les communes du sud de l'île se développent davantage, à l'instar de Rivedoux-Plage ou Sainte-Marie-de-Ré.

**Ancienneté de construction des résidences principales parmi les résidences principales construites avant 2017**  
Source : INSEE RP 2019



**Ancienneté de construction des résidences principales Parmi les résidences principales construites avant 2017**  
Source : INSEE RP 2019



Une partie du parc de logements de l'île est **énergivore**. L'observatoire des DPE de l'ADEME en 2022 recense plus de 450 logements privés avec une étiquette énergétique comprise entre F et G et considérés comme très énergivores, (soit 22 % des logements expertisés). Une part non négligeable des logements privés disposent d'une étiquette énergétique C et D (respectivement 27 % et 30 % du parc privé).

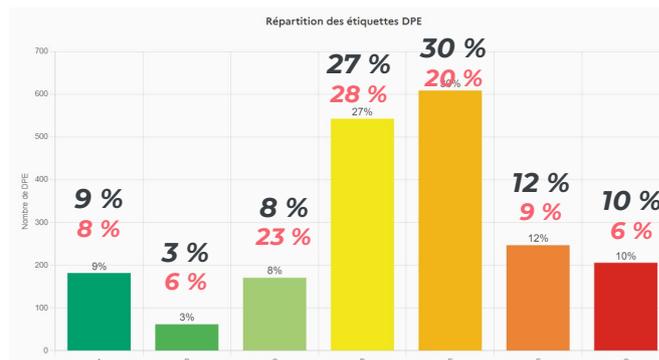
La présence de ménages peu solvables au sein de passoires thermiques, et la conjoncture nationale de hausse des prix de l'énergie engendrent des situations de précarité énergétique.

*Rappel : En application de la loi « Grenelle II », une personne en situation de précarité énergétique est une « personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».*

D'après l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), des situations de précarité énergétique sont observées sur l'île de Ré avec **près de 1 740 ménages en situation de précarité énergétique logement, soit 21,4 % des ménages**, une part supérieure à la moyenne départementale (16,7 %).

La part des ménages en précarité énergétique liée au logement est plus élevée au nord de l'île. Elle concerne plus de 25 % des ménages des communes de Saint-Clément-des-Baleines, Les Portes-en-Ré et Ars-en-Ré, ainsi qu'à Saint-Martin-de-Ré. A l'inverse, deux communes se distinguent par un taux faible de prévalence de la problématique, inférieure à 20 % à Rivedoux-Plage et Sainte-Marie-de-Ré.

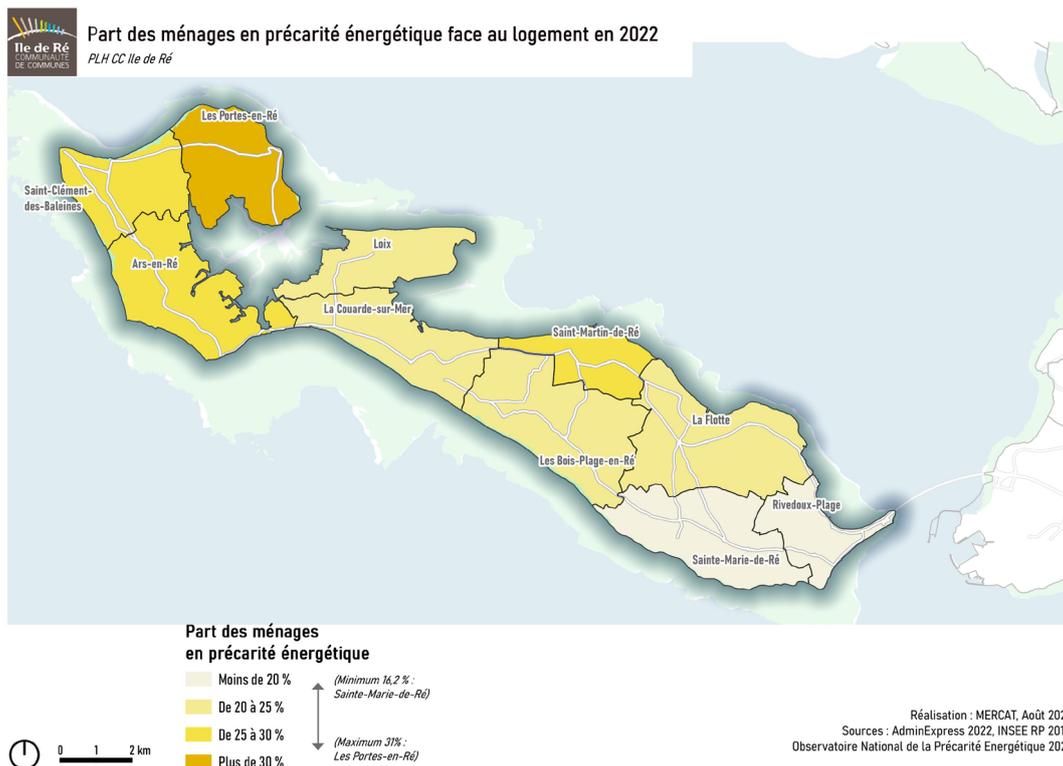
Cette précarité des ménages face au logement est à mettre en lien avec la représentation des logements anciens au sein du parc. Le phénomène est généralement moins marqué au sein des communes ayant connues un développement résidentiel récent, et plus marquée pour les communes avec une dynamique de construction plus ancienne.



Données Ile de Ré  
Données Charente-Maritime  
Source : L'observatoire des DPE de l'ADEME

Selon les données du Fonds de Solidarité Logement (FSL) traitées par SOLIHA, entre 2020 et 2022, il y a eu 74 demandes de FSL Energie sur le territoire.

La résolution de ces situations de précarité énergétique passe par la massification des réhabilitations et en proposant un accompagnement technique et financier renforcé de la collectivité. En effet, entre 2020 et 2023, seuls 5 dossiers Anah pour lutte contre la précarité énergétique des propriétaires occupants ont été financés.



Selon les données de l'AREC (Agence Régionale d'Évaluation Environnement et Climat) en 2020, le secteur résidentiel est à l'origine de 51,5% de la consommation d'énergie du territoire.

En parallèle, une partie du parc des résidences secondaires est énergivore, ce constat a été identifié par les acteurs de l'habitat et les élus du territoire. Ces logements ont été construits pour répondre à une vocation de villégiature en période estivale, sans ambition de garantir de leurs performances thermiques.

Afin d'améliorer la qualité du parc et favoriser la rénovation énergétique des logements, la CC a mis en place une plateforme de rénovation énergétique en 2022. Ce service public, animé par le Centre Régional des Énergies Renouvelables (CRER), délivre gratuitement des conseils pour accompagner les particuliers dans leurs projets de rénovation. Cette plateforme est désormais intégrée au Réseau France Rénov'.

Les demandes de renseignement et d'accompagnement sont croissantes

depuis la création de la plateforme. Sur l'année 2023, les objectifs ont été atteints à hauteur de 50 % pour l'acte 4, 57 % et 58 % pour les actes 1 et 2, grâce notamment à une campagne de communication-animation plus importante (diffusion de supports de communication, participation et animation de groupes de travail etc.).

Les principales thématiques abordées lors de ces échanges sont les suivants : réduction de la consommation énergétique, changement de système de chauffage, problématique de confort d'été / d'hiver, installation de panneaux photovoltaïques etc.

	Actes	Total	Objectifs	% objectif
2021	A1	67	200	34%
	A2	35	100	35%
	A4	4	10	40%
2022	A1	75	200	38%
	A2	39	100	39%
	A4	5	10	50%
2023	A1	114	200	57%
	A2	58	100	58%
	A4	5	10	50%

Evolution du nombre d'actes – Source : CRER

## Les actes de la plateforme :

- Acte A1 : contact du 1<sup>er</sup> niveau avec question / réponse - RDV d'environ 10 min,
- Acte A2 : renseignement et accompagnement personnalisé (informations sur les coûts, les aides dans le cadre d'un projet de rénovation, etc.) - RDV de 30 min à 1h,
- Acte A4 : visite de logement, réalisation de diagnostics etc. dans le cadre d'un projet de

**Vous avez un projet de rénovation?**

La plateforme de rénovation énergétique de l'île de Ré est un service public indépendant qui vous accompagne dans vos démarches.

**Contactez-nous dès maintenant !**  
 renovation.energetique@cc-iledere.fr  
 05.49.08.24.24

Plus d'info : [www.cdiledere.fr](http://www.cdiledere.fr)

Source : site internet de la CC de l'île de Ré

## Retours des élus



« Des besoins importants de réhabilitation sont recensés au sein du parc de résidences secondaires uniquement occupées en été »

« Certaines petites maisons énergivores pourraient être réhabilitées et seraient un vivier intéressant à mobiliser pour développer le logement à l'année. »



## Retours des acteurs de l'habitat

« L'offre de logements développée depuis 1971 sur l'île de Ré est peu qualitative en matière d'isolation thermique. Une partie de ces logements ont été conçus dans l'optique de l'occuper une partie de l'année, en période estivale (en tant que résidence secondaire). Les enjeux liés aux déperditions thermiques en hiver ne sont donc pas ou peu pris en compte. »

« La restauration du bâti ancien sur le territoire n'est pas une contrainte, mais elle nécessite de faire appel à des artisans spécialisés aux techniques et matériaux utilisés sur l'île ». »

« Il faut compter environ 600 à 700€ /m<sup>2</sup> pour des travaux de rénovation (une enveloppe budgétaire de 50 000€ à 80 000€ en moyenne) »

Les situations de précarité énergétique observées peuvent également être renforcées par la sous-occupation d'une partie du parc.

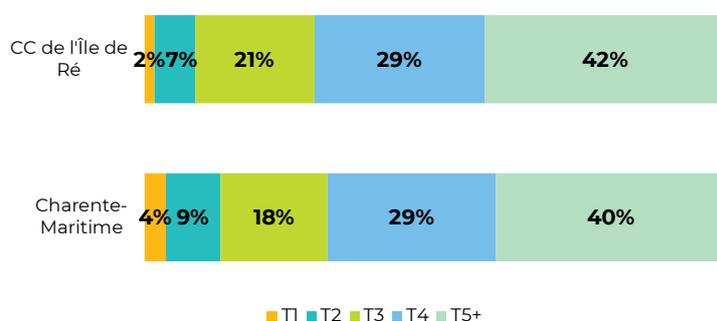
*Un logement est considéré comme inadapté à son occupation dès lors qu'il existe un différentiel de deux pièces ou plus avec le nombre de personnes du ménage qui y résident. Par exemple, quand 3 personnes habitent dans un studio, le logement est sur-occupé. A l'inverse, lorsque 2 personnes habitent dans un 4 pièces, le logement est sous-occupé. La sous-occupation accentuée induit un écart d'au moins 3 unités entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces du logement.*

Sur l'ensemble de l'île, la sous-occupation des logements concerne près de 68 % des résidences principales, dont **42% en sous-occupation accentuée**. Cette sous-occupation est particulièrement importante parmi les ménages d'une et 2 personnes.

Ces situations attestent d'une décorrélation de plus en plus forte entre la structure du parc de résidences principales et le profil des ménages. En effet, plus de 7 logements sur 10 disposent d'au moins 4 pièces. Or, plus du tiers des ménages sont composés de personnes seules, et 38 % sont des couples sans enfant.

La tendance démographique de vieillissement et de desserrement des ménages, risque d'accroître le phénomène de sous-occupation des logements. En ce sens, **la création d'une offre adaptée de moyenne typologie** pour des personnes isolées, et notamment le public senior, **pourrait permettre de libérer une partie de ces grands logements pour des ménages au profil familial** (couples primo-accédants, familles déjà constituées, etc.).

**Répartition des résidences principales par typologie**  
Source : INSEE RP 2019



Bien que marginales, certaines situations de suroccupation ponctuelles ont été relevées par des élus de l'île, au sein du parc privé (exemple de familles résidant dans des studios ou de phénomène de personnes voire familles hébergées chez un tiers).

1 pièce	1,40%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2 pièces	4,90%	1,70%	0,30%	0,10%	0,00%	0,00%
3 pièces	9,10%	7,80%	2,70%	0,80%	0,10%	0,00%
4 pièces	8,90%	12,50%	4%	2,80%	0,70%	0,10%
5 pièces	5,30%	10,90%	2,80%	2,50%	0,70%	0,20%
6 pièces ou +	4,50%	9,90%	2,20%	1,70%	0,80%	0,20%
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +

Adaptation du parc de logements à son occupation // Source : données INSEE RP 2019

	Sous-occupation accentuée
	Sous-occupation modérée
	Sur occupation modérée
	Sur occupation accentuée

### Part de résidences principales de 5 pièces et plus en 2019

PLH CC Ile de Ré



#### Résidences principales de 5 pièces et plus

- Moins de 30%
- De 30% à 35%
- De 40% à 50%
- Plus de 50%

(Minimum 28,5% :  
Saint-Martin-de-Ré)



(Maximum 53,4% :  
La Couarde-sur-Mer)



Réalisation : MERCAT, Septembre 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019



Crédit photo MERC/AT

## II.3 - Des situations d'indignité qui demeurent ponctuelles sur le territoire

*Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif.*

*Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances d'être indigne s'il est occupé par un ménage précarisé sur le plan économique, et contraint dans la réalisation de travaux.*

*\*Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :*

- ordinaires (catégorie 6 au classement cadastral), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,
- médiocres (catégorie 7 au classement cadastral) ou très médiocres (catégorie 8 au classement cadastral) occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

En 2019, à l'échelle intercommunale, **248 logements sont classés au sein du « Parc Privé Potentiellement Indignes », soit 2,9 % du parc privé** (données PPPI 2019). Ces logements sont répartis en diffus au sein des communes du territoire, avec des taux de secrétisation de leurs caractéristiques importantes.

Parmi les logements occupés par des propriétaires ou locataires, 35 sont potentiellement dégradés (catégorie cadastrale 7 et 8 et repérage de terrain par SOLIHA).

Au total, 5 signalements ont été faits à la CAF ou la MSA sur 4 communes : Sainte-Marie-de-Ré, Rivedoux-Plage, Saint-Clément des Baleines et La Flotte (source SOLIHA).



Crédit photo MERC/AT

**Retours des acteurs de l'habitat**

« Les situations de mal-logement sont relativement récurrentes, notamment en raison de la tension attestée sur le marché immobilier. Les signalements sont peu nombreux car les locataires du parc privé ont peu de solutions alternatives pour se loger sur le territoire. »

**Retours des élus :**

« Des situations de mal logement sont identifiées ponctuellement. Les biens de moindre qualité ont été retirés des logements à l'année et transformés en meublés de tourisme. Les difficultés interviennent quand les propriétaires veulent s'y installer à la retraite »

« Certaines petites maisons, énergivores pourraient être réhabilitées, et seraient un vivier pour développer le logement à l'année »

« Certains anciens agriculteurs aux faibles ressources louent leur logement à l'année, en mauvais état, afin de bénéficier d'un logement plus adapté à leurs besoins sur le continent »

## II.4 - Des enjeux de rénovation à envisager sur le parc de logements des copropriétés, majoritairement constituées de résidences secondaires

Le territoire de l'île de Ré compte 141 copropriétés identifiées au Registre National des Copropriétés dont 50 unités à Saint-Martin-de-Ré, 34 unités à La Flotte et 11 à Rivedoux-Plage<sup>2</sup>. Cela représente près de 2 200 logements en copropriétés dont 59% sont occupés en tant que résidences secondaires.

La majorité des copropriétés de l'île sont de petite taille et de taille intermédiaire : près de 6 copropriétés sur 10 sont de petites copropriétés de moins de 11 lots d'habitation (82 unités), 38% des copropriétés comptent entre 11 et 49 lots (40 unités), 13% comptent entre 50 et 200 lots d'habitation (19 unités) et 1 copropriété, localisée à Saint-Martin-de-Ré, comptabilise plus de 200 unités.

Une grande majorité de copropriétés du territoire ne sont pas accompagnées par un syndic professionnel :

- 55 % sont sans syndic professionnel,
- 5 % ont un syndic non professionnel,
- 40 % ont un syndic professionnel.

Le parc de copropriétés est ancien avec 38 % des copropriétés construites avant 1974 (43 unités). La dynamique de construction de ces logements fut également importante dans les années 1980 : 39 % des copropriétés ont été construites entre 1975 et 1993.

En parallèle, près de 81 % du parc en copropriétés du territoire est caractérisé par une absence d'étiquette énergétique pour l'ensemble des bâtiments. Sur les 27 copropriétés restantes, 19 copropriétés ont une étiquette D, E, F ou G.

Une partie des copropriétés du territoire semble rencontrer d'importantes difficultés financières. Le quart des copropriétés qui ne sont pas dans leur 1<sup>er</sup> exercice comptable (soit 19 unités sur 77), ont des impayés de

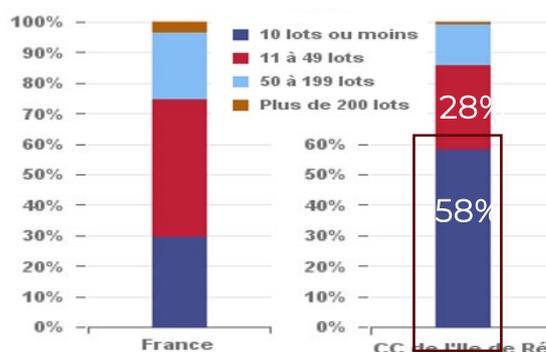
charges supérieurs à 15 %. Ce taux s'élève à 18 % en Charente-Maritime.

Cependant, 26 ont engagé des travaux sur l'année écoulée.

D'après les données FILOCOM 2019, plus des deux tiers des logements en copropriété correspondent à des résidences secondaires (68 %) et sont essentiellement des logements collectifs (61 %).

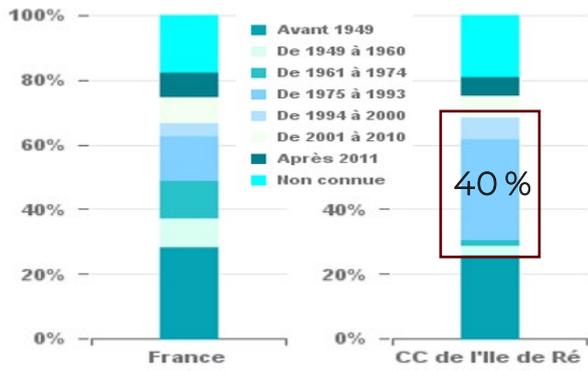
Certaines copropriétés, ne sont pas adaptées à une occupation à l'année (problématiques de confort d'été et confort d'hiver, d'isolation etc.) et nécessiteraient d'être réhabilitées ou renouvées. Cependant, ce sujet est difficilement traitable au sein des dispositifs de l'Anah puisqu'au moins 75% des logements doivent être des résidences principales pour bénéficier des aides.

Répartition des copropriétés par lots d'habitation :



Répartition des copropriétés par période de construction :

<sup>2</sup> Les autres communes sont concernées par du secret statistique



Source : Registre National de Copropriétés, données 2023

### III. UNE DESTINATION TOURISTIQUE EMBLEMATIQUE A L'ECHELLE NATIONALE : UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU

#### III.1 - Une tension qui s'accroît sur le marché immobilier et limite les parcours résidentiels

##### a - Un marché en accession à la propriété valorisé, concentré sur le segment de l'ancien

Le marché local est principalement porté par le segment de la maison individuelle dans l'ancien, qui représente plus de 95 % des transactions réalisées en 2021 (seulement 2 transactions de maisons dans le neuf pour 9 ventes d'appartements anciens ont été recensées au sein de la base, sur 295 transactions au global).

Le tableau ci-dessous présente les revenus disponibles des ménages actuellement locataires sur le territoire (données FILOSOFI 2019). Les capacités d'accession à la propriété de ces ménages sont calculées au regard d'un taux d'effort à 33 %, pour un taux d'emprunt à 3 % sur 25 ans garantissant un reste à vivre minimum de

Capacité d'accession des ménages locataires - Couples - CC de l'Île de Ré

	Classes modestes			Classes moyennes			Classes supérieures		
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenu mensuel disponible	1 388 €	1 723 €	1 976 €	2 236 €	2 446 €	2 694 €	2 988 €	3 433 €	4 178 €
Loyer maximum admissible	350 €	430 €	490 €	560 €	610 €	670 €	750 €	860 €	1 040 €
Mensualité admissible	390 €	570 €	650 €	740 €	810 €	890 €	990 €	1 130 €	1 380 €
Budget avec 10% d'apport	90 000 €	132 000 €	151 000 €	172 000 €	188 000 €	206 000 €	230 000 €	262 000 €	320 000 €
Budget avec 25% d'apport	103 000 €	150 000 €	171 000 €	195 000 €	214 000 €	235 000 €	261 000 €	298 000 €	364 000 €

1500 € par mois.

Le prix médian pour une maison sur l'Île de Ré s'élève à 685 000 €, contre 240 000 € en Charente-Maritime (source : DVF 2022). La hausse des prix se poursuit depuis 2017 : +51 % entre 2017 et 2022.

Le rythme des transactions est en baisse deux ans après la crise sanitaire : -31 % entre 2021 et 2022. En 2023, les agents immobiliers et élus du territoire interrogés perçoivent ce ralentissement du dynamisme du marché, lié à la hausse des taux bancaires et des conditions d'emprunt durcies auprès des ménages.

Or, le profil économique des ménages rétais est similaire à celui du département, avec un revenu médian disponible à 2 095 € par mois. Ces niveaux de prix élevés sur le marché immobilier contraignent les perspectives d'achat pour les ménages les moins aisés, et notamment les primo-accédants.

Evolution du nombre de mutations depuis 2017  
Source : DVF 2022



Evolution des prix médians des transactions de maisons depuis 2017  
Source : DVF 2022



Au regard de ces conditions bancaires et des prix pratiqués sur le marché immobilier, moins de 10 % des couples locataires sont en capacité théorique d'acheter une maison ancienne T3 de 55 m<sup>2</sup> sur le territoire, sans terrain et avec une enveloppe mineure de travaux à anticiper. Néanmoins, ce type de produit à moins de 420 000 € est rare, les annonces avec des biens inférieurs à ce prix vont concerner très majoritairement des petites typologies (moins de 50m<sup>2</sup>).

**Orpi** Exclusivité Agence Saint Yves La Flotte En Ré

Nouveauté

**234 000 €** 7 312 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 1331 € / mois ⓘ

**Maison**  
2 pièces • 1 chambre • 32 m<sup>2</sup>  
Saint-Clément-des-Baleines (17590)



KRETZ Sponsorisé par Kretz

Suggestion

**348 000 €** 7 404 € le m<sup>2</sup>

**Appartement**  
2 pièces • 1 chambre • 47 m<sup>2</sup> • Étage 1/- • Terrasse  
• Jardin  
Les Portes-en-Ré (17880)

Contenu sponsorisé

Appartement à vendre - Ile de Ré-Les Portes en Ré. Au 1<sup>er</sup> étage d'une copropriété, appartement de 47 m2, séjour de 27 m2, cuisine équipée, 1 chambre, 1 sal...

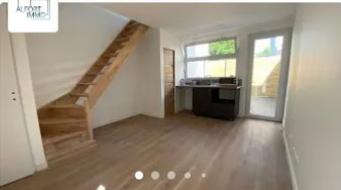




Exclusivité Alfort Immo

**350 000 €** 10 435 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 1984 € / mois ⓘ

**Duplex**  
2 pièces • 1 chambre • 34 m<sup>2</sup> • Étage 0/- • Terrasse  
Sainte-Marie-de-Ré (17740)



Exclusivité Iad France Catherine Gaildraud

**299 000 €** 9 967 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 1697 € / mois ⓘ

**Maison traditionnelle**  
1 pièce • 30 m<sup>2</sup> • Terrain 40 m<sup>2</sup> • Garage  
Loix (17111)



Source : www.seloger.com

## Ce que disent les professionnels de l'immobilier ...

### ... sur les dynamiques de marché

- « En 2020, à l'issue de la crise sanitaire, la demande était si importante que la vente était quasi systématique après chaque première visite. »
- « Entre 2020 et 2023, les prix de l'immobilier ont augmenté d'environ 20 %, bien que les professionnels craignissent que le marché ne s'effondre. »
- « En 2023, le marché demeure attractif mais cette frénésie s'est atténuée, notamment en raison de la hausse des taux d'emprunt bancaires, et les restrictions imposées par les banques »
- « Le cœur de marché correspond à la maison individuelle T4 de 100-129 m<sup>2</sup> dans l'ancien, avec terrain et des travaux de rénovation mineurs à réaliser : 800 000 € à 900 000 € environ pour ce type de bien. »
- « Les communes de la Flotte, du Bois-Plage-en-Ré, de la Couarde-sur-Mer et de Saint-Martin-de-Ré sont très attractives pour les ménages : en raison de leur centre-ville plus dynamique, de leurs plages et temps de trajets en voiture qui demeurent moins chronophages pour accéder à ces communes depuis le continent (à l'inverse de Loix ou des Portes-en-Ré). »
- « Le produit appartement demeure moins prisé sur le marché, les acquéreurs recherchent en priorité un espace extérieur sur l'île. »

### ... sur le profil des acquéreurs

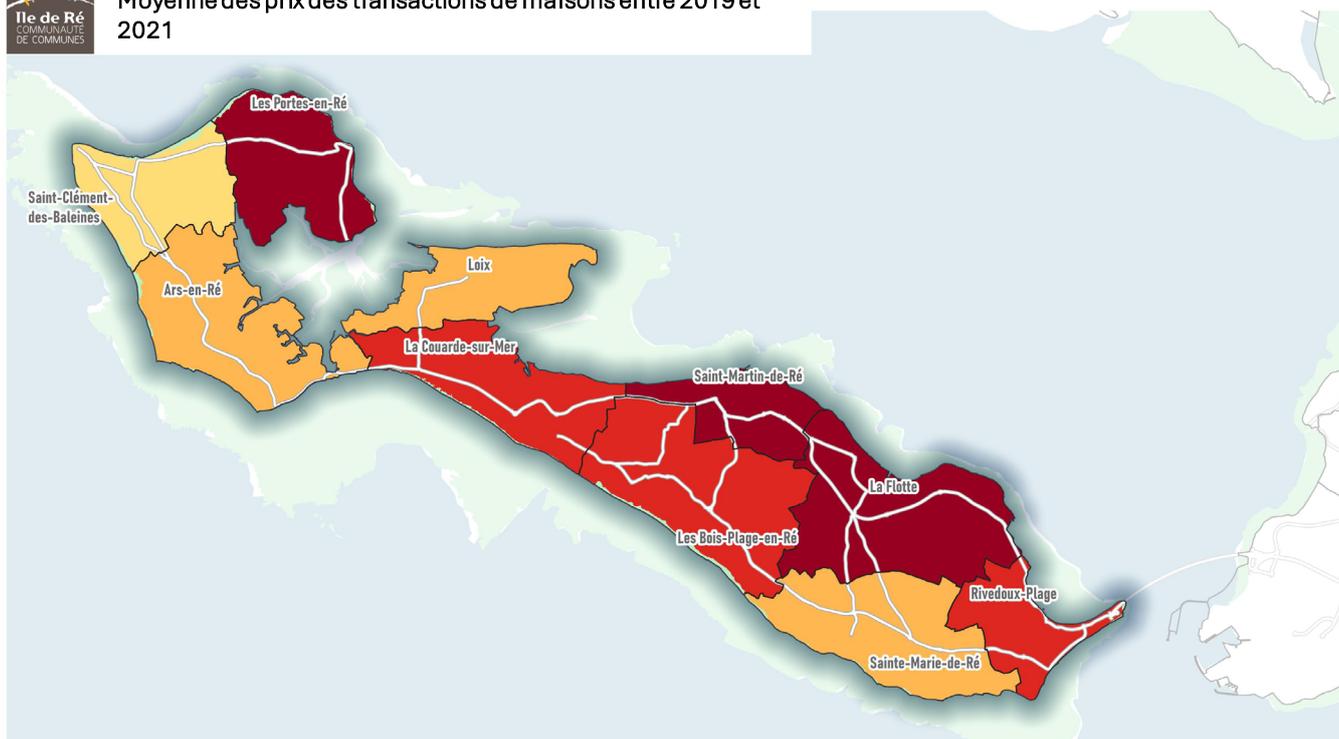
- « Les acquéreurs recherchent en majorité à acheter une résidence secondaire ou réaliser un investissement locatif saisonnier : pour plus de 70 % des transactions. »
- « Des cadres supérieurs, des professions libérales aux revenus aisés et avec un patrimoine préexistant. Également des couples qui investissent sur le territoire après un héritage. »
- « Avant le COVID19, le budget moyen des acquéreurs s'élevait à 500 000€-700 000€, désormais il s'élève plutôt à 700 000 €-1 000 000 €. »
- « Parmi les produits demandés par les acquéreurs au sein des biens : la place de parking ou le garage associé au logement face aux difficultés de stationnement sur l'île et à son coût. Les clients recherchent majoritairement des biens avec plusieurs chambres et un terrain. Le classement DPE du bien n'est pas une priorité pour la clientèle. »
- « Des appartements dégradés se vendent sans contraintes majeures : certains investisseurs acquièrent un bien, le rénovent, puis le revendent avec plus-value. »

### Retours des élus



- Des acquisitions ont été réalisées majoritairement pour des résidences secondaires, occupées pour des durées plus longues depuis la crise sanitaire : de mars à octobre. Une part non négligeable des logements sont mises en location via la plateforme Airbnb durant les vacances estivales.
- Le volume des transactions a ralenti en 2023, à la suite du durcissement des conditions d'emprunt bancaires. Les biens surévalués par rapport aux prix du marché ne sont plus vendus aussi rapidement qu'auparavant (en moins de deux semaines).
- Les primo-accédants locaux n'ont pas la capacité d'accéder à un logement permanent sur le territoire, face aux niveaux de prix qui demeurent élevés
- De nombreux ménages aux revenus confortables achètent leur bien et les gardent pour leur descendance

## Moyenne des prix des transactions de maisons entre 2019 et 2021



**Moyenne de prix des transactions par commune**

- Entre 4665 et 5825€
- Entre 5825 et 6165€
- Plus de 6165€
- Moins de 4665€

(Minimum 4664€ :  
Saint-Clément-des-Baleines)

(Maximum 6850€ :  
Les Portes en Ré)



Réalisation : MERCAT, Mai 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019, DV3F 2021



### Retours des acteurs de l'habitat

« La tension sur le marché immobilier limite la fixation des jeunes actifs sur l'île, ces actifs ne trouvent d'ores et déjà pas de solutions en location sur le territoire. De nombreuses entreprises envisagent de délocaliser leur activité face à ces constats ».

« Certaines activités emblématiques de l'île-de-Ré à l'instar de l'artisanat ou des marais salants pourraient disparaître, les potentiels remplaçants des actifs qui travaillent sur les exploitations ne trouvent pas de logement sur le territoire ».

## b - Des prix du foncier valorisés, une tendance à la baisse sur la période récente

Les données présentées sont issues des Services de l'Information Géographique de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine – Cartographie – statistique et concernent des terrains destinés à la construction d'une maison individuelle.

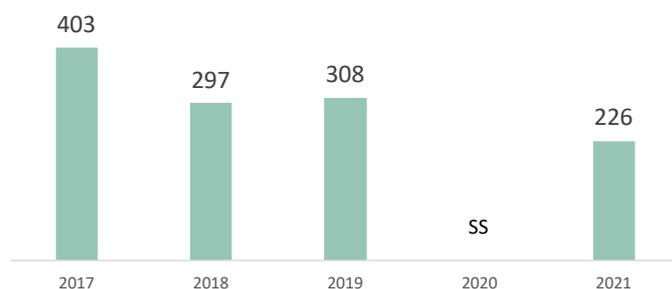
Depuis 1988 et la construction du pont reliant l'île au continent, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté. Cette attractivité a entraîné une spéculation foncière croissante. En parallèle, l'île est soumise à de nombreuses contraintes liées à son environnement (site inscrit sur toute l'île, PPR avec zone de submersion sur 80% de l'île, définition de nouvelles règles d'occupation du sol strictes dans le cadre du PLUi, etc.) qui contraignent également son urbanisation et valorisent le prix du foncier encore mobilisable. Néanmoins, sur la période récente, cette dynamique de hausse des prix tend à évoluer, avec :

- Une baisse du volume de transactions destinés à la construction d'une maison individuelle depuis 2017, passant de 39 à 19 ventes en 2021 ;
- Une baisse des prix moyens (passant de 403€/m<sup>2</sup> en 2017 à 226€/m<sup>2</sup> en 2021), mais un niveau qui reste cependant bien supérieur à la moyenne départementale (81 €/m<sup>2</sup>),
- En 2021, les terrains à bâtir présentent une surface médiane inférieure à celle du département (560 m<sup>2</sup> contre 852 m<sup>2</sup>), mettant en évidence une forte valorisation du foncier sur l'île,
- Une baisse de la part du foncier dans le projet de construction d'une maison individuelle : le foncier représente 29 % du coût total du projet en 2021, ce chiffre était plus élevé en 2017 (42 %).

Néanmoins, les prix affichés semblent nettement en deçà des données de terrains (pige immobilière) avec des prix oscillants entre 1 000€ et 1 500€ /m<sup>2</sup> pour un terrain viabilisé.

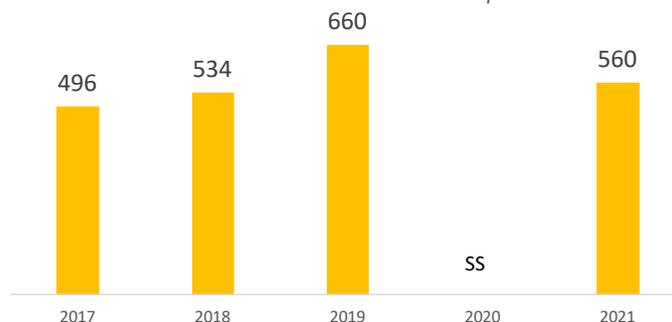
Evolution du prix moyen d'un terrain acheté pour la construction d'une maison individuelle sur l'Ile de Ré (en €/m<sup>2</sup>)

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



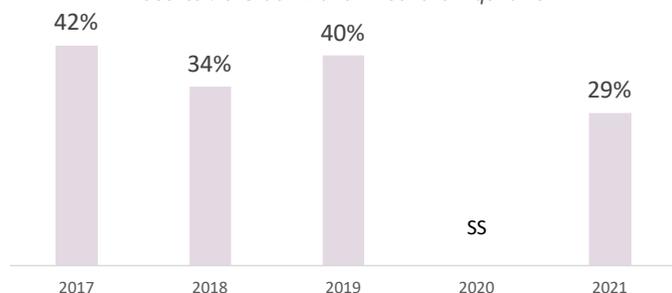
Evolution de la superficie moyenne pour la construction d'une maison individuelle sur l'Ile de Ré (en m<sup>2</sup>)

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



Evolution du coût du terrain dans un projet de construction d'une maison individuelle sur l'Ile de Ré (en %)

Source : SIG de l'Etat en Nouvelle-Aquitaine



**477 000 €** 1 065 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 2598 € / mois

Terrain constructible  
448 m<sup>2</sup>  
Rivedoux-Plage (17940)

**575 000 €** 1 150 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 3129 € / mois

Terrain constructible viabilisé  
500 m<sup>2</sup> • Calme  
Ars-en-Ré (17590)

**945 000 €** 1 378 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 5135 € / mois

Terrain constructible  
686 m<sup>2</sup> • Façade 28m • Calme  
La Couarde-sur-Mer (17670)

**1 402 000 €** 1 275 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 7613 € / mois

Terrain constructible  
1 100 m<sup>2</sup> • Calme  
Le Bois-Plage-en-Ré (17580)

**1 094 000 €** 1 066 € le m<sup>2</sup>  
À partir de 5943 € / mois

Terrain constructible  
1 026 m<sup>2</sup>  
Sainte-Marie-de-Ré (17740)

*Exemple de terrains viabilisés à vendre sur le territoire en 2// Source : seloger.com*

## c - Le meublé touristique : un produit attractif, en hausse au sein du parc

Les paysages emblématiques de « Ré la blanche », desservis par un réseau cyclable de 80 kilomètres en site propre, qui longe la côte et traverse les marais salants confèrent au territoire une attractivité touristique exceptionnelle. En lien avec cette activité touristique, le développement de l'offre en location de courte durée est croissant depuis la dernière décennie sur le territoire.

Ce phénomène continue de s'accroître depuis la crise sanitaire. Entre 2020 et 2023, le nombre de locations touristiques actives en période estivale sur les plateformes de particuliers à particuliers a augmenté de 12 % : de 3 131 à 3 498 selon l'observatoire AIRDNA. Or, ce volume est sous-estimé au regard des locations non déclarées ou non référencées comme telles sur internet.

Les logements sont principalement des logements T3 et T4, des produits qui manquent aujourd'hui sur le territoire pour répondre aux besoins des petits ménages, couples et/ou actifs en début de parcours résidentiel qui n'ont pas la capacité à acquérir un bien sur le territoire. Or, pour les investisseurs, la location saisonnière, notamment réalisée via la plateforme locale « Ile de Ré Loc' » permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location au mois. Sa rentabilité est plus de deux fois supérieure à la location à l'année, avec des avantages fiscaux majeurs. Sur l'Ile-de-Ré, les biens sont loués en moyenne 250 euros la nuitée en juillet-août avec des taux d'occupation très élevés sur cette période estivale (100 % en moyenne en août, contre de 35 % en janvier). Ce phénomène renforce la forte saisonnalité de l'activité économique et sociale du territoire, avec une animation des centres-bourgs, équipements et commerces des communes réduite en dehors des périodes touristiques.

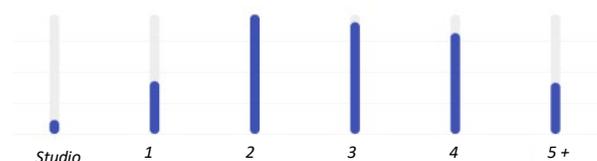


Annonces de l'offre meublée touristique en « Airbnb » sur la commune de la Couarde-sur-mer  
Source : Airbnb 2023

Taux d'occupation moyen des locations



Typologies proposées en location



Revenu mensuel moyen généré par les locations



Coût moyen par nuitée des locations



Caractéristiques de l'offre meublée touristique sur la commune de la Couarde-sur-Mer. Source : Airdna.com



## Retours des élus

« Sur la commune du Bois-Plage-en-Ré, un propriétaire a acquis un bien pour réaliser un investissement locatif touristique. Il réside au Qatar à l'année, et ne se rend sur l'île que trois jours par an pour contrôler l'état de son bien ».

« Le développement de la location saisonnière, sur toutes typologies de logements comme des services de conciergerie est exponentiel ».

	Nombre de meublés de tourisme 3ème trimestre 2020	Nombre de meublés de tourisme 3ème trimestre 2022	Evolution des meublés de tourisme en deux ans (2020-2022)	Taux d'occupation annuel moyen des locations meublées
Saint-Clément-des-Baleines	159	174	9,4%	61%
Les Portes-en-Ré	177	212	19,8%	56%
La Flotte	509	565	11,0%	65%
Saint-Martin-de-Ré	413	461	12,0%	60%
La Couarde-sur-Mer	312	375	20,2%	59%
Le Bois-Plage-en-Ré	448	483	7,8%	63%
Ars-en-Ré	180	194	7,8%	62%
Sainte-Marie-de-Ré	532	574	7,9%	62%
Rivedoux-Plage	277	330	19,1%	61%
Loix	124	130	4,8%	57%
<b>CC de l'île-de-Ré</b>	<b>3131</b>	<b>3498</b>	<b>11,7%</b>	

Source : AirDNA second semestre 2023



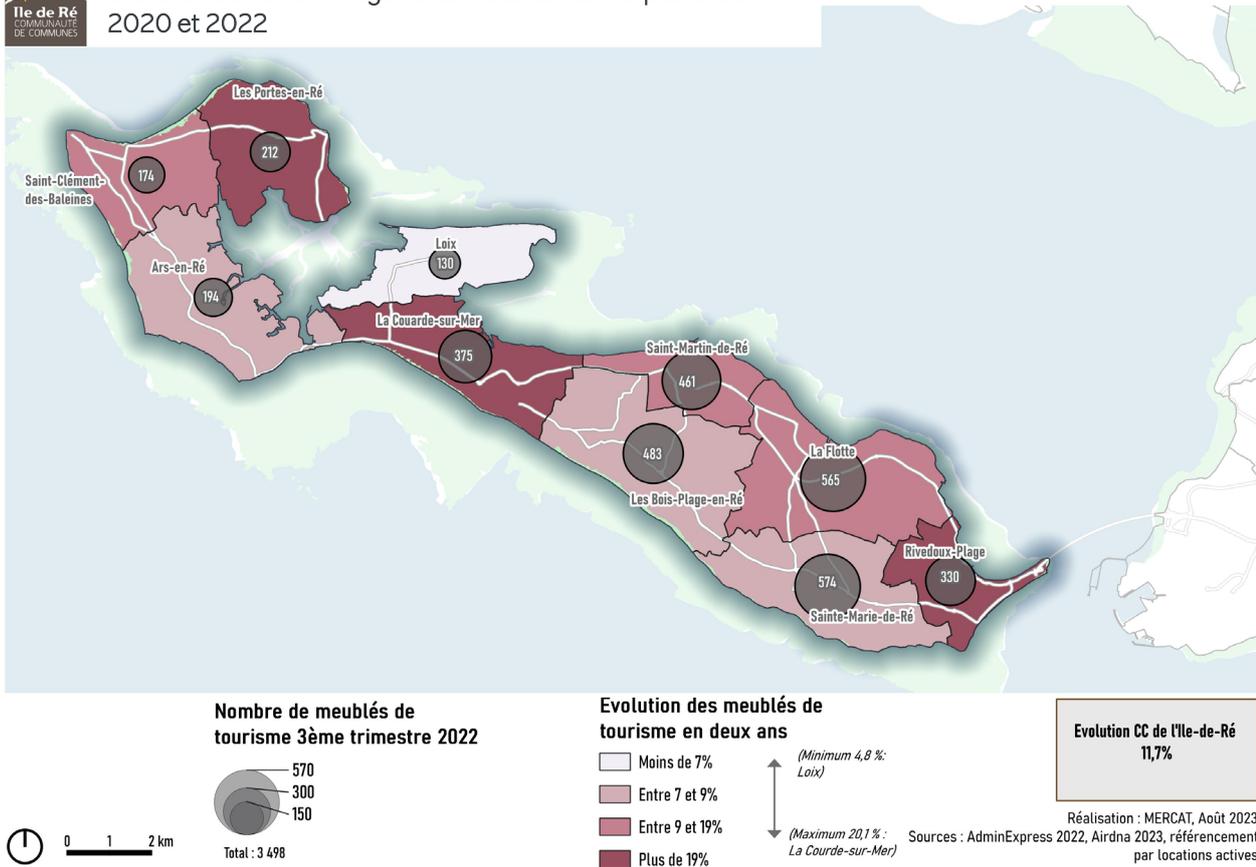
## Retours des acteurs de l'habitat

« Derrière la location touristique, plusieurs réalités doivent être différenciées :

- Les locations des professionnels du tourisme, qui font la promotion du territoire
- Les ménages qui achètent une résidence secondaire pour leur famille, et rentabilisent cet achat par de la location touristique,
- Les investisseurs professionnels qui achètent un bien dans une logique spéculative uniquement,
- Les ménages, parfois au ressources faibles ou modestes, qui louent leur résidence principale ponctuellement quelques semaines dans l'année ».

« L'île-de-Ré est en situation de « surtourisme » et le véritable enjeu est le maintien de la vie permanente sur l'île ».

## Evolution de l'offre de logements meublés touristiques entre 2020 et 2022



La carte ci-dessus exploite les données AirDNA en 2023

La carte ci-dessus atteste d'un phénomène d'accroissement du parc de logements meublés touristiques sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ce type de parc s'est accru de près d'un 1/5 sur les communes des Portes-en-Ré, de la Couarde-sur-Mer et de Rivedoux-Plage entre 2020 et 2022.

## d - Depuis 2023, une étude pilotée par la CC de l'Île de Ré afin de mieux quantifier et qualifier le phénomène des meublés de tourisme

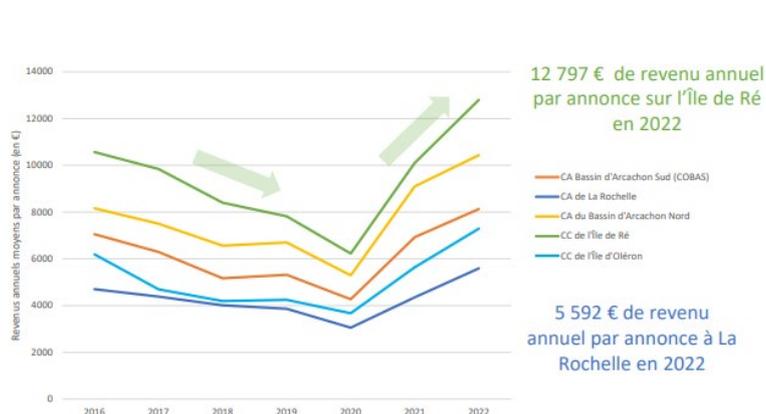
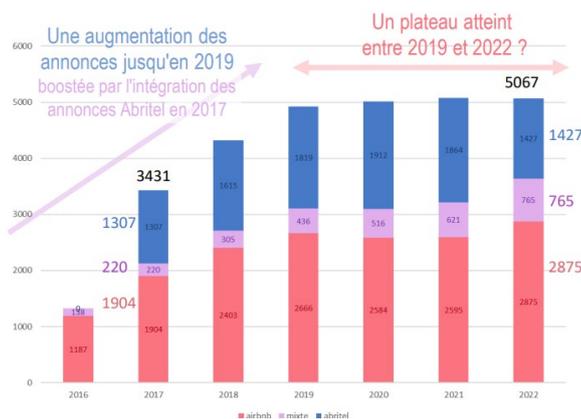
Depuis 2023, une étude est réalisée par la CC de l'Île de Ré en partenariat avec l'Université de la Rochelle, et de nombreux partenaires institutionnels l'Institut du Littoral Urbain, Durable et Intelligent (LUDI), les laboratoires « Littoral Environnement et Sociétés » et « Usages du numérique pour le développement durable », le Centre National de Recherche Scientifique. L'étude a pour objectif de qualifier l'évolution des meublés de tourisme sur le territoire, les caractéristiques des biens et de leurs propriétaires. Commanditée par les élus du territoire, elle a vocation à constituer un outil d'aide à la décision sur la politique intercommunale à adopter en matière de veille et de régulation des meublés de tourisme.

Au dernier semestre 2023, les conclusions de l'étude qui analyse des données de l'INSEE et d'Airdna (locations Airbnb et Abritel) étaient les suivantes :

- Au total, 5 067 locations actives ont été recensées sur le territoire en 2022, soit en juillet 2022, une annonce pour 5,2 logements, une annonce pour 3,2

résidences secondaires, ou une annonce pour 1,9 résidence principale

- 3/4 des annonces concernent des maisons, avec une prépondérance des grands logements par rapport aux territoires de comparaison (28 % de 4 chambres et plus, 24 % de trois chambres, 24 % de deux chambres, 20 % de 1 chambre et 4 % sans chambre).
- Un volume stable depuis 2019, année à partir de laquelle un « effet plateau » a été atteint.
- Seulement un tiers des annonces sont réservées plus de trois mois dans l'année.
- Une activité lucrative, avec des revenus moyens annuels à 12 797 € par annonce à l'Île de Ré, contre 5 592 € à la Rochelle. Les revenus générés par les locations sont croissants depuis 2016.
- 38 % des annonces sont publiées par des multi propriétaires de meublés de tourisme (1 923 pour 3 144 en annonces uniques).



Evolution des meublés de tourisme et revenus moyens générés par les annonces en 2022. Source : Etude « Les locations de meublés touristiques et leur évolution sur le territoire de la communauté de communes de l'Île de Ré » Université de la Rochelle.

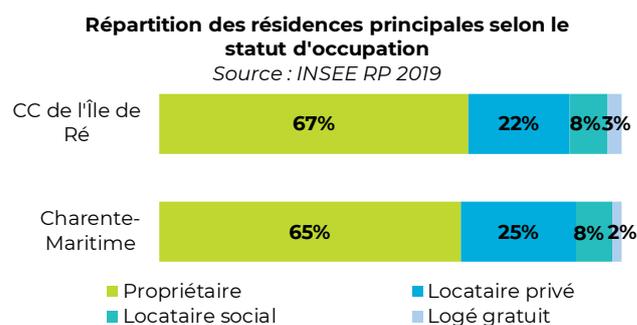
## e - Une pénurie de l'offre locative privée à l'année

Sur l'île de Ré, le développement de l'offre meublée touristique se réalise, en grande partie, au détriment de l'offre locative privée à l'année. Selon l'INSEE en 2019, les locataires du parc privé représentent 23 % de la population contre 25 % en moyenne à l'échelle du département. La part des locataires du parc privé est en hausse au sein de l'ensemble des résidents permanents lors du dernier recensement de l'INSEE : + 0,9 % contre + 1,2 % à l'échelle de la Charente Maritime. Cependant, les élus du territoire attestent de la difficulté croissante à répondre à la demande des ménages pour ce type d'offre, à un prix abordable, en raison de la concurrence avec le marché locatif touristique de courte durée, plus rentable pour les propriétaires bailleurs. Cette concurrence tend à faire augmenter les prix des logements locatifs à l'année. Or, les occupants du parc privé sont caractérisés des niveaux de ressources limités avec **plus de 50 % des locataires qui pourraient prétendre à un logement social « classique »** (loyer PLUS) (Source : FILOSOFI 2019).

Selon les estimations de l'ANIL, en 2022, réalisées à partir des données « Seloger » et « Leboncoin » au troisième trimestre 2022, le loyer par m<sup>2</sup> pour un « appartement type du parc privé locatif » s'élève à 16,1 €/m<sup>2</sup> pour Saint-Martin-en-Ré et 12,1 €/m<sup>2</sup> pour les communes restantes. Le travail réalisé par SOLIHA en janvier 2024 à partir des annonces de location sur seloger.com, affiche un loyer moyen de 21€/m<sup>2</sup>.

Une veille immobilière complémentaire sur le marché locatif couplée à la réalisation d'entretiens auprès des professionnels de l'immobilier au second semestre 2023 a permis de conforter le constat de la carence de l'offre. En août 2023, sur le site « Seloger.com », seulement deux biens étaient proposés à la location pérenne, à partir du début septembre 2023 à l'issue de la période touristique estivale (voir photographies ci-contre) :

- 1 studio de 25 m<sup>2</sup> à 570 € /mois à la Flotte, loué « à destination d'un étudiant ou d'un bail à mobilité »
- Une maison 3 pièces de 60 m<sup>2</sup> à 1241 €/mois CC à Sainte-Marie-de-Ré. (Conditions d'accès: CDI ou retraité et percevoir 3 fois le loyer).



Cet échantillon restreint révèle les difficultés que peuvent rencontrer des ménages peu solvables, saisonniers ou actifs en mobilité et/ou en début de parcours résidentiel pour bénéficier d'un logement locatif privé à l'année sur l'île. **Face à la carence de l'offre, de nombreux ménages se replient vers des logements locatifs de mauvaise qualité.**

Comme le rappelle SOLIHA au sein de l'étude pré-opérationnelle, les loyers des logements conventionnés Anah ne sont pas attractifs pour le territoire allant de 7,19€ à 11,13€ par m<sup>2</sup> alors que les loyers constatés dans les annonces en ligne sont en moyenne de 21€ par m<sup>2</sup>.



Studio de 25 m<sup>2</sup> à la Flotte. Crédit : Seloger.com



Maison meublée louée à la Sainte-Marie de Ré. Crédit :  
Seloger.com

Estimation des loyers mensuels

T1-T2 de moins de 40 m <sup>2</sup> en appartement	300-400 €
T1-T2 de moins de 40 m <sup>2</sup> avec espace extérieur	600-700 €
T3 de 60-70 m <sup>2</sup>	800-1000 €
T4 et +	1200-1300 €

Estimation des niveaux de loyers selon les professionnels de l'immobilier interrogés.

### Logement et ménage type d'un locataire du parc privé dans la CDC Ile de Ré

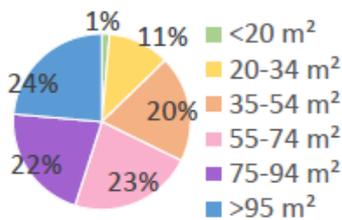
Ménage d'une à deux personnes (72%)  
FILOCOM  
40 à 59 ans (42%)  
FILOCOM



Revenu brut par UC médian de 19,9 k €  
FILOCOM

16% sous le seuil de pauvreté (25,5% dans le 17)

54% éligibles au logement social  
FILOCOM



Logements construits après 1989 (47%)  
FILOCOM

Catégorie cadastrale 6<sup>1</sup> (50%)  
FICHIERS FONCIERS

Source : Etude pré-opérationnelle de SOLIHA, Février 2024

## Ce que disent les professionnels de l'immobilier sur le marché locatif privé



- « Très peu d'agences proposent des logements en location longue durée sur l'île, près de neuf biens sur dix sont loués via du « bouche-à-oreille »,
- « Face au volume très important de résidences secondaires au sein du parc, des difficultés « colossales » pour trouver un logement locatif privé »,
- « Face à l'absence de l'offre, des jeunes quittent le territoire, les commerces n'arrivent pas à recruter des saisonniers. »,
- « Face à la pénurie de l'offre et la demande importante, certains propriétaires bailleurs indécis ou marchands de sommeil louent des biens dégradés »,
- « L'offre est inexistante à l'année, notamment sur les petites typologies, les jeunes ménages n'ont pas d'autre choix que de quitter l'île-de-Ré. Sans actifs pour assurer des services sur le territoire, l'économie locale et les conditions de vie des ménages risquent de se détériorer. »,
- « : Face à la pénurie de l'offre, de nombreux ménages acceptent de résider dans un logement locatif privé de mauvaise qualité en matière de performances énergétiques. Avec l'évolution du calendrier d'interdiction de location de passoires thermiques de la Loi Climat & Résilience, de nombreux biens pourraient être retirés du marché immobilier. »

## Retours des élus

« Certains jeunes décohabitants souhaitent quitter le foyer familial mais restent au sein du foyer au regard de l'absence de l'offre locative privée et des prix de l'immobilier trop élevés »

« L'offre locative privée à l'année est rare et très onéreuse. Actuellement, au Bois-Plage-en-Ré, un logement de 38 m<sup>2</sup> est loué 900 € par mois à l'année ».

« Quelques locations privées sont réalisées par des propriétaires seniors qui souhaitent bénéficier d'un complément de retraite. Lors de la procédure de succession, les logements sont mis à la vente par leurs enfants et disparaissent du stock des résidences principales ».

« Un travail de pédagogie et de communication doit être réalisé auprès des propriétaires afin d'accompagner le développement d'une offre locative à l'année. »

« De nombreux propriétaires louent leur logement ponctuellement aux touristes et non à l'année, car ces locations sont moins intéressantes sur le plan financier et fiscal. »

« De nombreux propriétaires, qui pourraient louer à l'année, louent leur logement ponctuellement en saison touristique, car ces locations sont plus sécurisantes et intéressantes financièrement et fiscalement. Les locations sont majoritairement réalisées en direct, en partenariat avec des conciergeries et agences immobilières ou via la plateforme locale « Ile de Ré Loc' »

## Le point actualité

Le décret du 25 août 2023 classe les dix communes rétaises en zone tendue. Les communes pourront décider de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires dans une fourchette de 5 % à 60 %. Le Conseil municipal devra avoir procédé à sa délibération avant le 1er octobre d'une année pour une application au 1er janvier de l'année qui suit son adoption.

## III.2 - Une part marquée de résidences secondaires inoccupées de manière permanente et qui représente plus de la moitié du parc de logements

Les résidences secondaires représentent plus de la moitié du parc de logements (plus de 6 logements sur 10 sont des résidences secondaires sur l'île de Ré), marquant la forte vocation touristique du territoire et la difficulté à satisfaire les besoins d'une population à l'année. Cette part est près de trois fois supérieure à la moyenne départementale (22%).

Sur la période la plus récente, entre 2013 et 2019, le territoire connaît une hausse du nombre de résidences secondaires d'une centaine d'unités par an.

D'après les données FILOCOM, les caractéristiques des résidences secondaires sont les suivantes :

- Une part importante des résidences secondaires sont anciennes et construites avant 1949 (27 %, soit 3 150 unités / 20 % pour le parc de résidences principales),
- A l'image des résidences principales, le parc de résidences secondaires est composé quasi-exclusivement de maisons individuelles (93 %, soit près de 11 100 unités),
- En lien avec la forme urbaine dominante sur l'île, les résidences secondaires sont composées majoritairement de grandes typologies T4 et +, à l'instar du parc de résidences principales (61 % de T4 et + sur l'île, soit près de 7 200 unités / 62 % pour le parc de résidences principales). Les petites typologies T1/T2 sont légèrement surreprésentées (+2 points) par rapport au parc de résidences principales (16 %, soit 1 950 unités),
- Une part plus importante de résidences secondaires disposant d'un confort partiel (30 %, soit 3 560 unités / 19 % pour le parc de résidences principales) – seulement 2 % des résidences secondaires (près de 230 unités) sont sans confort,

- 95 résidences secondaires sont de qualité médiocre, voire très médiocre au classement cadastral des fichiers fonciers (moins de 1 % du parc de résidences secondaires).

**Les propriétaires de résidences secondaires sont en moyenne des seniors âgés de 68 ans et 87% d'entre eux habitent en dehors du département.**

*RAPPEL : les catégories cadastrales recensées par les données FILOCOM : Les catégories des habitations désignent (entre autres) des habitations ayant un aspect architectural allant de "Nettement somptueux" à "délabré" en prenant les valeurs suivantes :*

- 1 - Aspect "Nettement somptueux"
- 2 - Aspect "Particulièrement soigné"
- 3 - Aspect "Belle apparence" et Qualité de la construction "Très bonne"
- 4 - Aspect "Belle apparence" et Qualité de la construction "Bonne"
- 5 - Aspect "Sans caractère particulier" et Qualité de la construction "Bonne"
- 6 - Aspect "Sans caractère particulier" et Qualité de la construction "Courante"
- 7 - Aspect "Sans caractère particulier" et Qualité de la construction "Médiocre"
- 8 - Aspect "Sans caractère particulier" et Qualité de la construction "Particulièrement défectueuse"



### Retours des acteurs de l'habitat

« Suite à la crise sanitaire et avec l'arrivée de la fibre sur le territoire, certaines situations de bi-résidentialité ont été recensées. De nombreuses situations ne se sont pas maintenues sur le long terme notamment en raison de la difficulté à assurer les trajets domicile-école pour les enfants. »

« Certains locataires du parc social sont multi-propriétaires de résidences secondaires. Les bailleurs sociaux doivent engager des réflexions afin de remédier à cette problématique. »

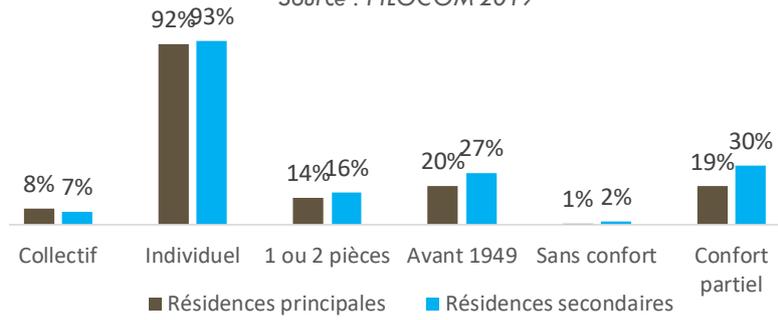
Retours des élus :



« Des acquéreurs non parisiens du continent déclarent leur logement comme résidence principale sur la commune et passent la majorité de l'année au sein de leur résidence secondaire en métropole »

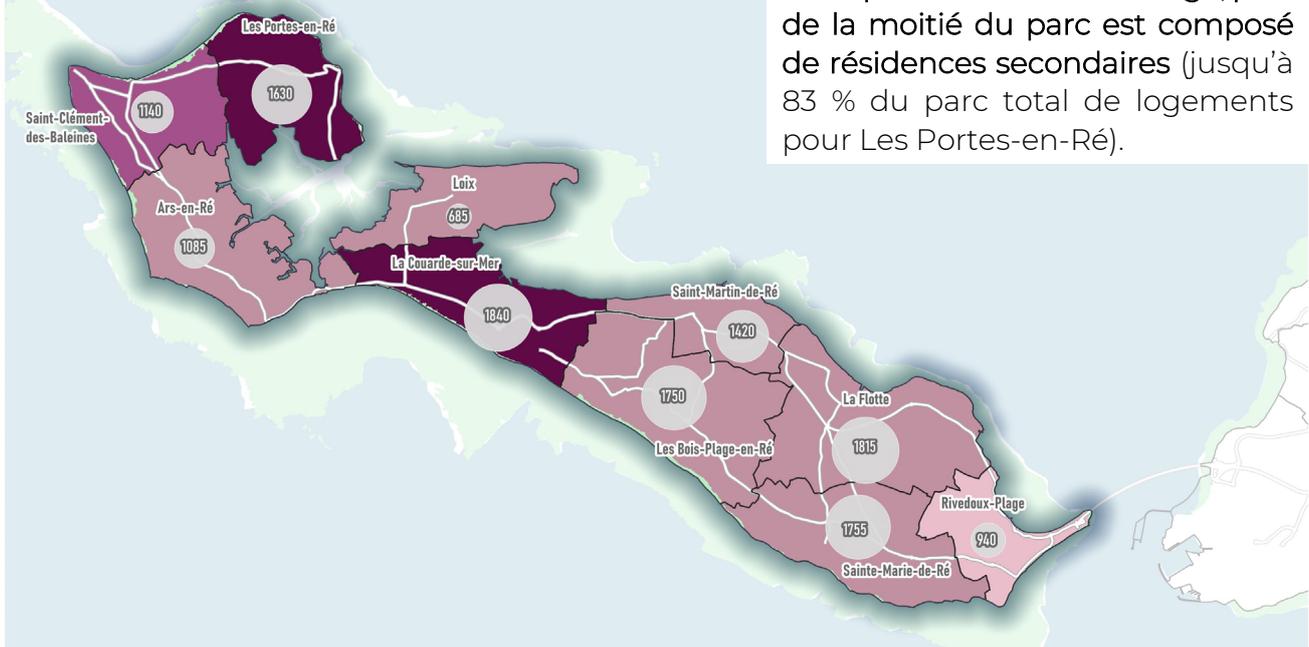
Caractéristiques du parc de résidences secondaires au regard des résidences principales

Source : FILOCOM 2019



### Part des résidences secondaires en 2019

PLH CC Ile de Ré

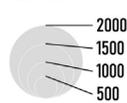


Pour l'ensemble des communes, à l'exception de Rivedoux-Plage, plus de la moitié du parc est composé de résidences secondaires (jusqu'à 83 % du parc total de logements pour Les Portes-en-Ré).

#### Taux de résidence secondaires en 2019



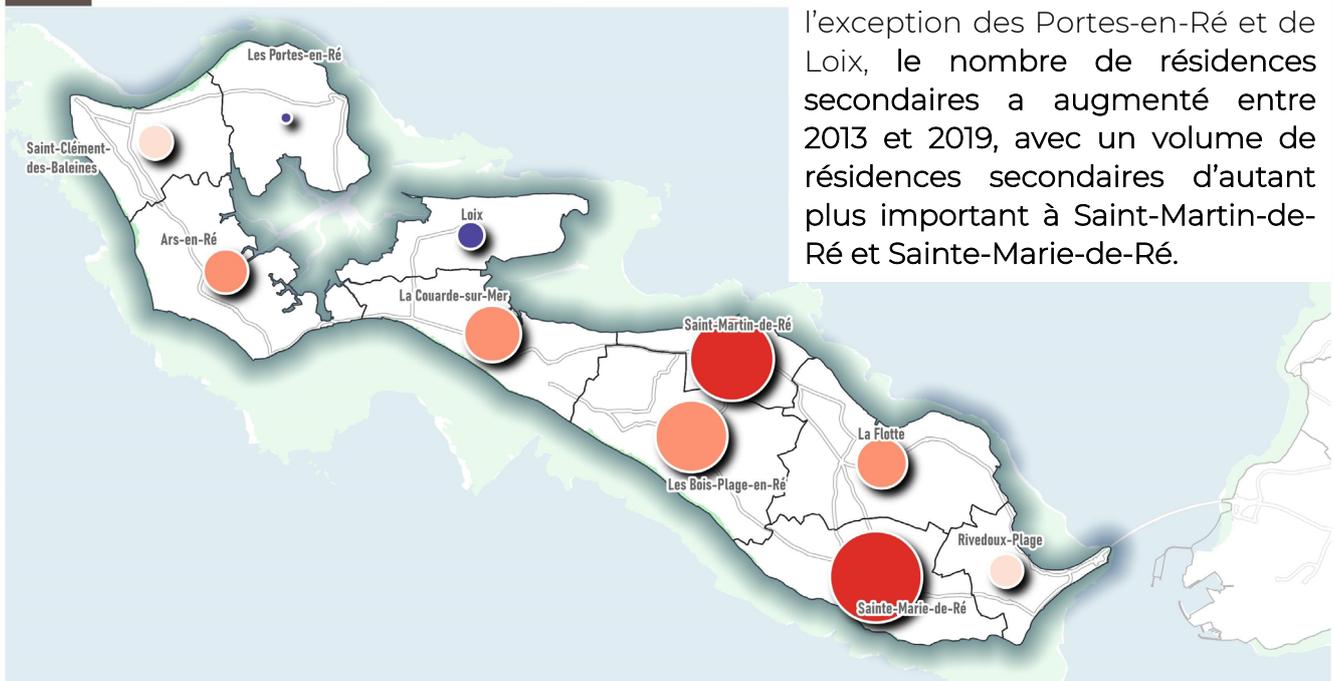
#### Nombre de résidences secondaires en 2019



Réalisation : MERCAT, Juin 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019

### Evolution du nombre de résidences secondaires entre 2013 et 2019

PLH CC Ile de Ré

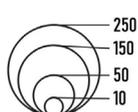


Pour l'ensemble des communes, à l'exception des Portes-en-Ré et de Loix, le nombre de résidences secondaires a augmenté entre 2013 et 2019, avec un volume de résidences secondaires d'autant plus important à Saint-Martin-de-Ré et Sainte-Marie-de-Ré.

#### Evolution du nombre de résidences secondaires



#### Gains ou pertes de résidences secondaires



Réalisation : MERCAT, Août 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019

### III.3 - Un taux de vacance très restreint, illustrant la tension sur le marché immobilier

Au regard des différentes sources statistiques analysées, la vacance est limitée au sein du parc : entre 3 % et 4 % selon les sources statistiques mobilisées, traduisant la tension du marché immobilier rétais.

D'après les données INSEE 2019, 684 logements vacants sont identifiés sur le territoire (3 % de taux de vacance, soit un taux bien inférieur à la moyenne départementale de 7,2 %), un volume en hausse depuis 2008 (420 unités recensées en 2008).

Sur la dernière période, la vacance a augmenté de +4,3 % (25 logements vacants supplémentaires par an), une valeur bien supérieure à la moyenne départementale (+1,5 % par an pour le département).

Deux communes concentrent près du tiers des logements vacants de l'île : Sainte-Marie-de-Ré (116 unités) et La Flotte (100 unités).

D'après les données FILOCOM 2019, cette vacance concerne davantage le parc ancien, de petite taille, avec un confort plus limité (graphique page suivante) :

- Une surreprésentation d'appartements (16 % - 140 unités, contre 8 % dans le parc de résidences principales),
- Une nette surreprésentation de petits logements (31 % de T1 / T2 – 265 unités) par rapport au parc de résidences principales (14 %),
- Une surreprésentation de logements anciens (35 % datant d'avant 1949 – 300 unités, contre 20 % dans le parc de résidences principales),
- Une part 5 fois plus élevée de logements vacants sans confort par rapport au parc de RP (5 % -40 unités, contre 1 % dans le parc de résidences principales)

- Une part plus élevée de logements vacants avec le confort partiel (31 % - 270 unités), contre 19 % pour le parc de résidences principales.

Parmi ces logements, les situations de vacance structurelle, de plus de deux ans, constituent un segment stratégique de reconquête des logements inoccupés au sein du parc privé. Ce phénomène correspond à plus de 280 logements soit 30 % des logements vacants d'après les données LOVAC.

Après un travail de repérage de terrain, SOLIHA identifie 288 logements vacants de puis plus de 2 ans et 93% le sont depuis plus de 10 ans. Il s'agit principalement de maisons (87%), de T2 et T3 (47%), peu performants sur le plan thermique, avec une nécessité de travaux pour être remis sur le marché.

Différentes sources sur la vacance :

INSEE 2019		FILOCOM 2019		LOVAC 2021	
Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
684	3,0%	864	3,9%	903	4,0%

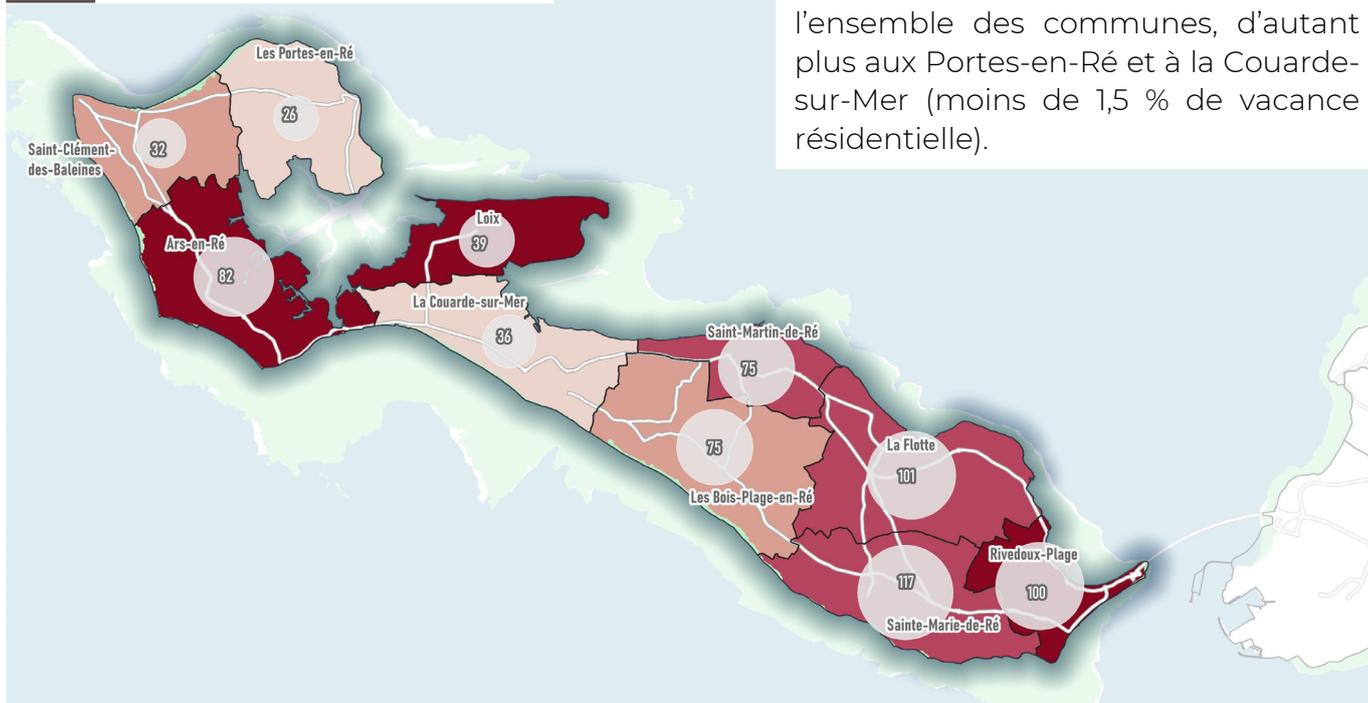


La vacance frictionnelle est liée au fonctionnement du marché immobilier car la mobilité dans le parc (transactions, relocation) induit une période d'inoccupation, généralement de courte durée et les logements concernés sont considérés « disponibles ». La vacance structurelle reflète des blocages de longue durée. Il n'existe pas de consensus autour de la durée à partir de laquelle un logement est considéré comme structurellement vacant.

## Logements vacants en 2019

PLH CC Ile de Ré

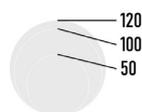
La vacance est très limitée sur l'ensemble des communes, d'autant plus aux Portes-en-Ré et à la Couarde-sur-Mer (moins de 1,5 % de vacance résidentielle).



### Taux de logements vacants en 2019



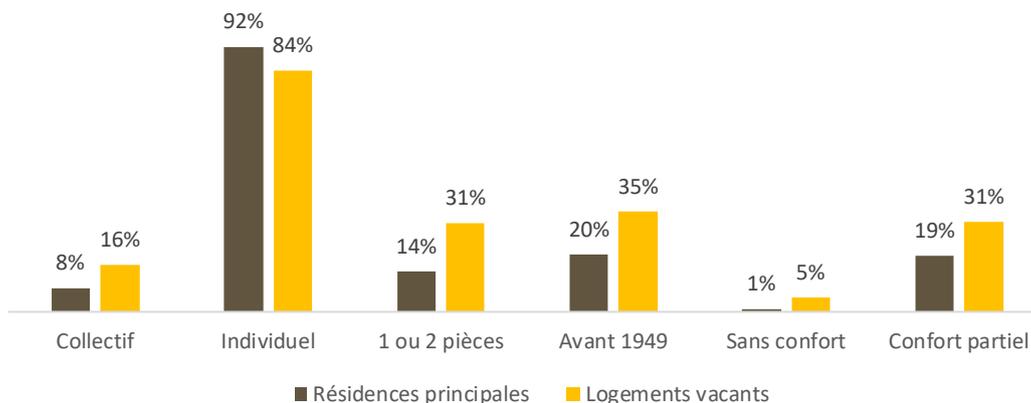
### Nombre de logements vacants en 2019



Réalisation : MERCAT, Juin 2023  
Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019

## Caractéristiques du parc de logements vacants au regard des résidences principales

Source : FILOCOM 2019



### III.4 - Une intervention sur le parc privé en cours de structuration

#### Rappel méthodologique : Qu'est-ce qu'un Programme d'Intérêt Général ?

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) (R 327-1 du code de la construction et de l'habitation) est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire. (...) Les PIG correspondent ainsi souvent à une déclinaison "habitat" des politiques sociales ou à une réponse à une problématique technique spécifique :

- traiter le logement des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des étudiants, des jeunes travailleurs... ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- lutter contre les situations liées à la sécurité ou la santé dans l'habitat (habitat indigne ou dégradé en diffus) ;
- prendre en compte dans l'habitat existant des contraintes particulières : zones inondables, zones de bruit, zones sismiques.

La durée du PIG est libre, à la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux : 1, 3 à 5 ans maximum.

En 2023, la Communauté de communes a lancé un marché pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'un dispositif d'amélioration de l'habitat, se dirigeant vers la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG). L'étude pré-opérationnelle permettra d'identifier le dispositif adéquat ainsi que les périmètres et enjeux d'intervention prioritaires de l'action publique, de définir des stratégies opérationnelles et les modalités financières et d'animation du dispositif.

Le lancement d'un Programme d'Intérêt Général a pour objectif de **structurer la stratégie des élus de l'Ile de Ré en matière d'intervention au sein du parc privé**, dans la continuité d'autres études transversales sur les sujets d'Habitat et d'accompagnement des parcours résidentiels, notamment la régulation des meublés de tourisme, et l'élaboration du Programme Local de l'Habitat. En accord avec cet objectif, **l'ensemble des communes ont été rencontrées individuellement par les techniciens de la Communauté de communes en 2023, afin des les sensibiliser à l'intérêt du dispositif et recenser leurs besoins.**

Comme le rappelle le CCTP du marché de l'étude préopérationnelle, le PIG constituera un dispositif pour améliorer le parc privé mais **également un levier supplémentaire pour mobiliser une offre d'habitat à l'année sur le territoire** : il visera à « repérer les logements potentiellement mobilisables pour alimenter le parc de logements à louer à l'année. ».

**Cette future action opérationnelle doit s'inscrire dans une stratégie plus globale** notamment en termes de portage de la politique de l'habitat et d'accompagnement des ménages, des élus et des différents acteurs. **La mise en place de la Maison de l'Habitat envisagée par la CC doit permettre d'apporter une lisibilité et un affichage fort, mais également de participer fortement à l'animation et le suivi du futur dispositif.**

### III.5 - Un rythme de construction relativement important, mais insuffisant pour maintenir la population permanente sur le territoire

D'après les données Sitadel, 743 logements ont été commencés entre 2018 et 2022, soit un rythme de construction annuel de 149 logements par an, en construction neuve et en mobilisation au sein de l'existant. Ce rythme de construction est relativement dynamique, à hauteur de 8,5 logements pour 1000 habitants par an. En 2023, les élus du territoire attestent de difficultés à faire émerger des projets neufs en lien avec la rareté du foncier constructible, et la hausse des coûts des matériaux.

L'année 2020 a constitué une année exceptionnelle en matière de rythme de construction, avec un pic atteint à 202 logements commencés, qui s'explique par le début du projet de résidence seniors « Les Jardins d'Arcadie » sur la commune du Bois-Plage-en-Ré (98 logements au total, avenue de la Plage).

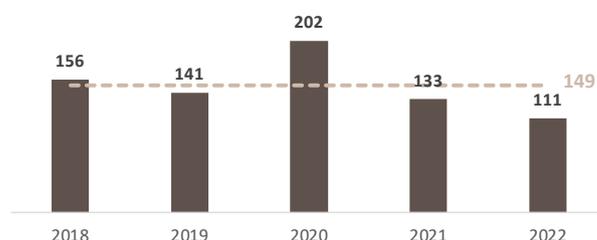
Durant la période étudiée, les logements ont été majoritairement commencés en logement individuel (84 % de la construction contre 14 % en collectif).

La commune du Bois-Plage-en-Ré concentre près de 36 % de la construction nouvelle réalisée sur le territoire entre 2018 et 2022, ce constat s'explique notamment par en lien avec projet privé de résidence sénior évoqué ci-dessus.

Selon les élus interrogés durant l'élaboration du diagnostic, une partie importante de la construction neuve est mobilisée pour développer une offre de résidences secondaires et/ou de logements meublés touristiques. L'impact démographique de cette production demeure dès lors restreint, comme en atteste l'analyse du théorique du « Point-Mort de la construction » en page suivante.

Rythme de construction en logements commencés entre 2018 et 2023

Source : SITADEL



	Population INSEE 2019	Logements commencés par an entre 2018 et 2022	Indice de construction
Ars-en-Ré	1302	4	2,8
La Couarde-sur-Mer	1137	4	3,3
La Flotte	2785	27	9,7
Le Bois-Plage-en-Ré	2272	53	23,4
Les Portes-en-Ré	594	4	6,1
Loix	734	8	11,4
Rivedoux-Plage	2305	15	6,5
Saint-Clément-des-Baleines	682	3	4,1
Sainte-Marie-de-Ré	3363	24	7,2
Saint-Martin-de-Ré	2215	7	3,2
<b>CC de l'Ile de Ré</b>	<b>17389</b>	<b>149</b>	<b>8,5</b>

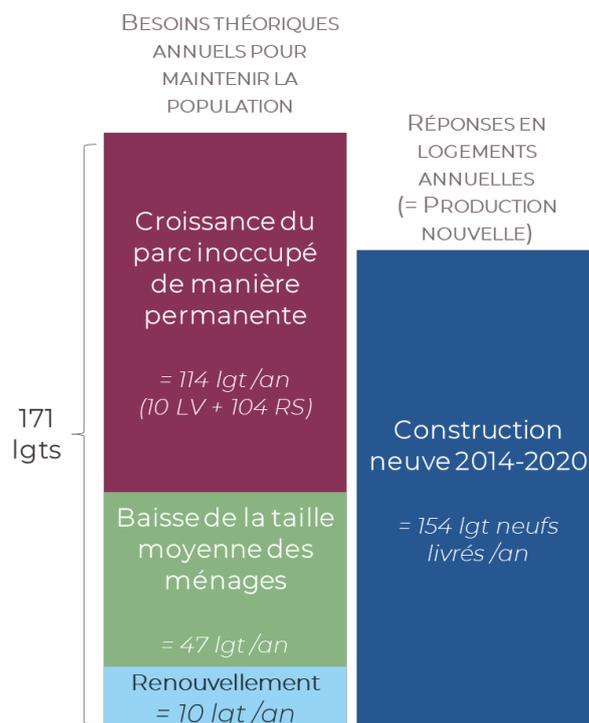
Indice de construction pour 1000 habitants. Source : SITADEL-INSEE 2019

Communes	Total logements commencés (2018-2022)	Dont individuel	Dont collectif
Ars-en-Ré	18	18	0
La Couarde-sur-Mer	19	19	0
La Flotte	135	135	0
Le Bois-Plage-en-Ré	266	165	101
Les Portes-en-Ré	18	18	0
Loix	42	38	4
Rivedoux-Plage	75	68	7
Saint-Clément-des-Baleines	14	14	0
Sainte-Marie-de-Ré	121	116	5
Saint-Martin-de-Ré	35	35	0
<b>TOTAL CC de l'Ile-de-Ré</b>	<b>743</b>	<b>626</b>	<b>117</b>



Construction en cours à la Flotte-en-Ré. Crédit photographique : MERC/AT

### III.6 - Le Point-Mort de la construction : quels ont été les besoins en logement entre 2014 et 2020.



Analyse du Point Mort de la construction entre 2014 et 2019-Traitements MERC/AT

Le Point Mort désigne la manière dont a été consommée la construction neuve sur le territoire entre 2014 et 2020, au regard de quatre postes :

- **Le desserrement des ménages** : 47 logements par an ont été nécessaires pour répondre à ce phénomène sociologique lié aux décohabitations, divorces / séparations, et au vieillissement de la population. Ce besoin est en léger ralentissement : entre 2009 et 2014, il s'élevait à 51 logements par an.
- **L'augmentation de la vacance**, à hauteur d'une croissance de 10 logements par an. Ce phénomène est très restreint sur le territoire au regard de la tension attestée sur le marché immobilier, et continue de s'atténuer (13 logements par an entre 2009 et 2014).
- **La hausse du nombre de résidences secondaires et/ou logements occasionnels** représente 104 logements par an. Ce phénomène s'est fortement accéléré pour constituer le premier poste du Point Mort en matière de besoins en logements. Entre 2009 et 2014, la dynamique d'évolution de ce segment du parc n'était que de 12 résidences secondaires / logements occasionnels par an.
- **Le renouvellement urbain** : il a généré (en solde) un besoin de compensation de 10 logements par an suite à la disparition d'une offre au sein du parc existant soit par changement d'usage ou démolitions. Ce poste du Point Mort était plus important sur la période précédente, attestant d'une tension qui s'accroît.

Le solde entre ces 4 postes et l'évolution démographique constitue « l'effet démographique » de la construction. Or, la construction neuve a principalement permis de répondre qu'en partie à ces besoins multiples et n'a pas permis d'accueillir une population nouvelle, avec un « effet démographique » à -17 logements.

## IV. UN PARC SOCIAL SOUS PRESSION MALGRE UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

### IV.1 - Un parc locatif social en développement pour répondre aux besoins des rétais

#### a - Un parc locatif social orienté vers la maison individuelle

La CC de l'île de Ré compte près de 850 logements sociaux conventionnés au sein du parc des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (données RPLS 2022) soit 10,3 % des résidences principales sur le territoire intercommunal.

Depuis 2015, le parc social s'est développé de manière régulière (*graphique page suivante*) avec une plus forte hausse entre 2018 et 2019.

Les formes urbaines et typologies de logements diffèrent de la moyenne départementale. Le parc social de l'intercommunalité est composé majoritairement d'une offre individuelle (78 % - 670 unités), une part bien plus conséquente que celle du département (24 %). La quasi-totalité des opérations sont sorties en individuel sur la période récente (94 %). La maison individuelle reste donc la forme urbaine prépondérante dans le parc social.

Les grandes typologies (T4 et +) représentent près de la moitié du parc social, soit près de 410 unités (plus du tiers à l'échelle départementale).

Près de 4 logements sur 10 sont de taille intermédiaire du type T3 (340 unités), une valeur légèrement supérieure à la moyenne départementale (38%).

A l'inverse, les petites typologies sont sous représentées par rapport à la moyenne départementale (11 % de T2 et 1 % de T1, soit respectivement 92 et 11 unités / 20 % de T2 et 9 % de T1 en Charente-Maritime).

De plus, la dynamique de production récente :

- confirme la part élevée de T3 et T4 dans la production totale (38 % de T3 et 42 % de T4),
- illustre une légère diversification du parc en faveur des petits logements et plus particulièrement des T2 (14 % des mises en service).

Près de la moitié des ménages locaux ont des ressources qui les rendent éligibles à un logement social « classique » (PLUS), financement le plus développé sur le territoire (73 % du parc social). En parallèle, environ 12% des logements sont financés en PLAI, financement à destination d'un public très précaire. Les logements financés en PLS restent également minoritaires sur le territoire, mais en surreprésentation par rapport à la moyenne départementale (14 %, soit 120 unités / 4 % pour le département). Enfin, 7 logements PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), produits répondant à une « classe moyenne » d'actifs, sont identifiés sur l'île de Ré.



Opération La Maladrerie de logements sociaux réalisée à La Flotte // Source : crédit photo MERC/AT

**Rappel:** La CC de l'île de Ré finance les opérations de logements locatifs sociaux à partir du seuil de 20 logements au sein d'une opération.



### Retours des acteurs de l'habitat

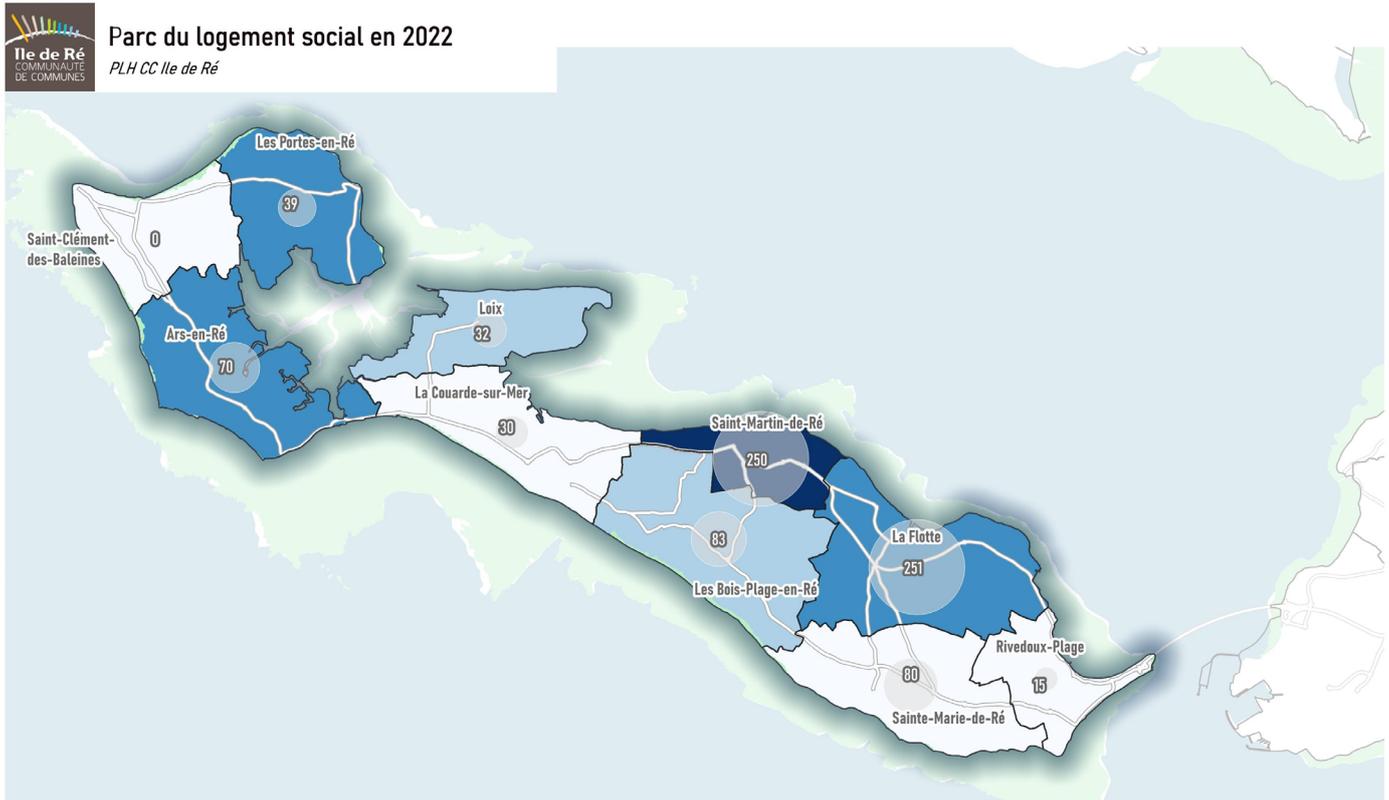
« Les perspectives de développement de logement intermédiaire (Logement Locatif Intermédiaire) devront également être évaluées. Ce produit correspond à un besoin, notamment de salariés »



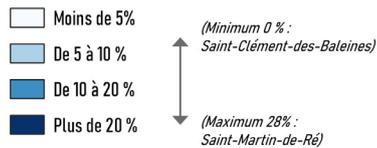
*Différentes opérations de logements sociaux à Ars-en-Ré et Loix // Source : crédit photo MERC/AT*

## Parc du logement social en 2022

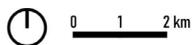
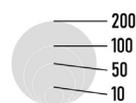
PLH CC Ile de Ré



### Taux de logements sociaux



### Nombre de logements sociaux



Réalisation : MERCAT, Août 2023  
 Sources : AdminExpress 2022, INSEE RP 2019, RPLS 2022

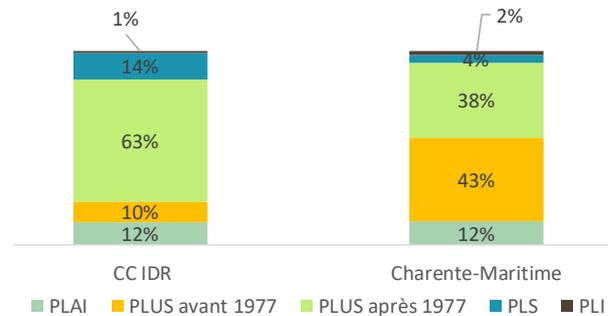
### Evolution du parc de logements sociaux sur la CC de l'Ile de Ré entre 2015 et 2021

Source : RPLS 2022



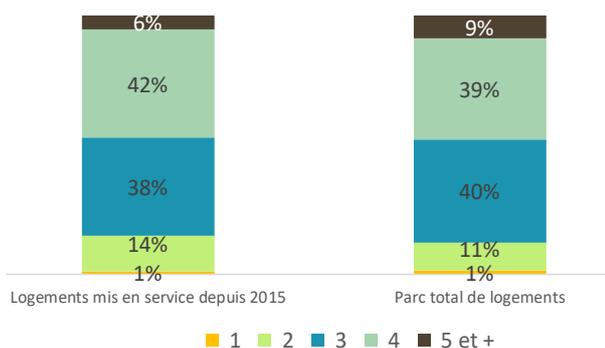
### Financement du parc social

Source : RPLS 2022



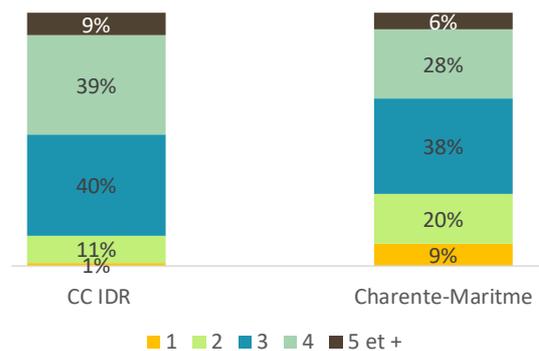
### Typologie de logements sociaux sur l'Ile de Ré

Source : RPLS 2022



### Typologie des logements sociaux

Source : RPLS 2022



## b - Un parc récent, de qualité, sujet à une forte tension

Le parc social de l'île est relativement récent : un tiers des logements a été construit il y a moins de 10 ans (20 % pour la Charente-Maritime). De plus, le parc qui a bénéficié d'un audit énergétique est peu énergivore (4 logements disposent d'une étiquette énergétique F / 21 % des logements avec une étiquette E, soit 176 unités contre 5 % à l'échelle du département) (Source RPLS 2022).

En 2022, le loyer moyen au sein du parc de logements aidés s'élève à **6,04 € /m<sup>2</sup> de surface habitable**, contre 5,6 € /m<sup>2</sup> à l'échelle de la Charente-Maritime.

Le loyer d'un logement social varie selon son financement mais aussi selon son ancienneté. Sur l'intercommunalité, le loyer moyen pour le PLAI est de 5,23 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, mais près de 10 % des logements PLUS ont été construits avant 1977 et proposent en moyenne de niveaux de loyers inférieurs à ceux du PLAI, et répondent donc aux besoins en logement à très bas loyer. Les loyers PLS et PLI, sont destinés à une classe « moyenne » d'actifs, aux ressources plus élevées, avec des loyers respectifs à 7,72 € et 7,74 €/m<sup>2</sup>.

Avec un seul logement vacant identifié au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de vacance est quasi nul au sein du parc social, et atteste de la tension très marquée sur l'offre aidée : 0,12 % de logements vacants contre 2 % en Charente-Maritime. Ce taux de vacance, très bas, fluctue légèrement selon les années.

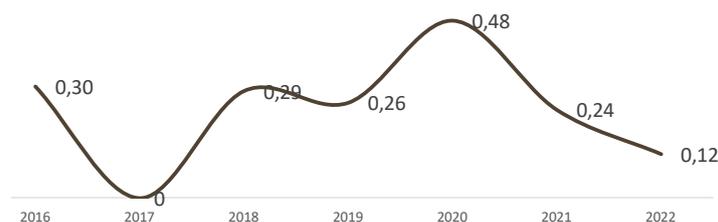
En parallèle, le taux de rotation du parc social est quasi inexistant (3 %), soit une valeur inférieure à la situation à l'échelle du département (7,5 %) et en légère diminution par rapport à 2016, illustrant une crispation prégnante des parcours résidentiels.

PLAI	PLUS avant 1977	PLUS après 1977	PLS	PLI
5,23	5,19	5,9	7,72	7,74

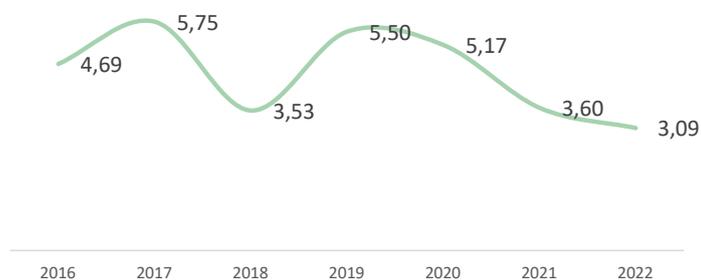
Niveau du loyer moyen par m<sup>2</sup> des financements au sein du parc social

Source : RPLS 2022

Evolution du taux de vacance au sein du parc social intercommunal de l'île de Ré (en %)  
Source : RPLS 2022



Evolution du taux de mobilité au sein du parc intercommunal de l'île de Ré (en %)  
Source : RPLS 2022



Point Méthodologique : Les différents financements du parc social (autres régions métropolitaine) – plafonds de ressources 2023 :

**Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi)** destiné à financer le logement des ménages aux ressources les plus faibles et des personnes en difficulté d'insertion (revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS)

- Plafond de ressources pour 1 personne : 12 032 €

**Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)** permet de répondre aux besoins de ménages dont l'amplitude de revenus est large. Ce prêt est considéré comme le logement aidé classique de référence, et le plus utilisé pour le financement du logement social.

- Plafond de ressources pour 1 personne : 21 878 €

**Le Prêt Locatif Social (PLS)** s'adresse aux ménages aux revenus intermédiaires, cherchant à se loger dans les territoires où les loyers privés sont plus élevés.

- Plafond de ressources pour 1 personne : 28 441 €

## IV.2 - Des logements communaux également mobilisés pour loger les habitants à l'année

En parallèle, le parc de logements communaux est fortement développé sur l'île avec près de 90 unités recensées par la CC de l'île de Ré en 2023. Près de 47 % de l'offre intercommunale est concentrée sur deux communes. Le Bois-Plage-en-Ré et La Flotte qui disposent d'un parc particulièrement développé de respectivement 21 et 22 unités.

La commune de Saint-Clément-des-Baleines, qui ne dispose pas de logements locatifs sociaux, peut apporter des réponses aux ménages ayant des ressources plus modestes via son parc communal, composé de 9 unités.

Commune	Nombre de logements communaux	Répartition de l'offre à l'échelle de la CdC IDR
Ars-en-Ré	7	8%
Le Bois-Plage-en-Ré	21	<b>23%</b>
La Couarde-sur-Mer	5	6%
La Flotte	22	<b>24%</b>
Loix	9	10%
Les Portes-en-Ré	5	6%
Rivedoux-Plage	0	0%
St-Clément-des-Baleines	9	10%
Saint Martin-de-Ré	8	9%
Sainte-Marie-de-Ré	4	4%
<b>Total CC Ile de Ré</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>

*Recensement des logements communaux en 2023 //  
Source : CC de l'île de Ré*

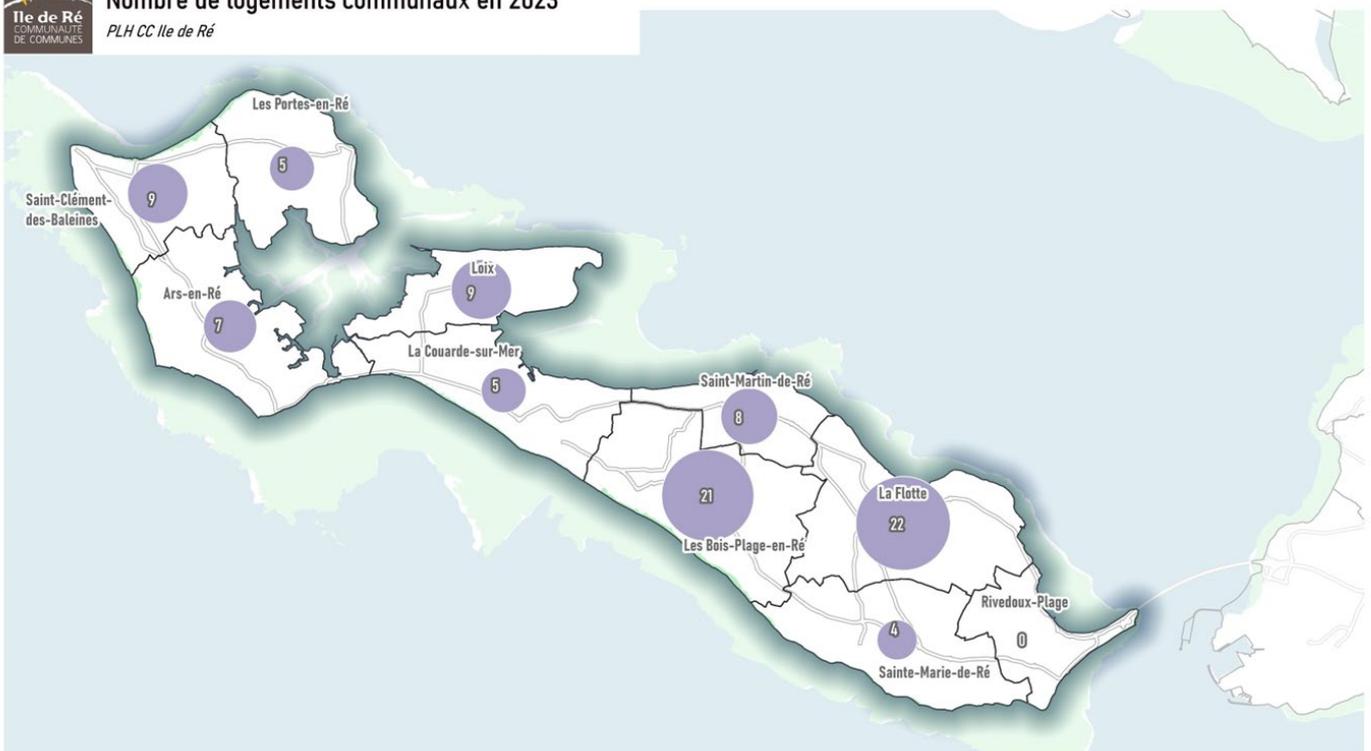


*Logement communal à Saint-Clément-des-Baleines //  
Source : CC Ile de Ré*

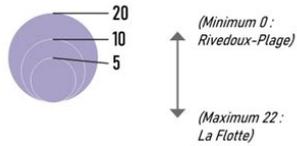


### Nombre de logements communaux en 2023

PLH CC Ile de Ré



#### Nombre de logements communaux



Réalisation : MERC/AT, Juin 2023  
Source : CC de l'Ile-de-Ré

## IV.3 - Une tension de la demande locative sociale qui ne cesse de se renforcer

Malgré le développement du parc, la demande locative sociale est croissante sur le territoire. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le territoire enregistre près de 790 demandes pour 44 attributions, soit 18 demandes pour 1 attribution. La tension de la demande sociale s'est renforcée au cours des dernières années (12,2 demandes pour une attribution en 2016) et reste supérieure à celle observée dans le département (8,9 demandes pour 1 attribution).

La pression de la demande sociale est plus élevée pour les petites et moyennes typologies. Ce constat s'explique par une offre inexistante pour les T1 au sein du parc social, et une carence pour les T2, ce qui limite les capacités d'attributions aux ménages pour ces logements.

Les caractéristiques des demandeurs sont les suivantes :

- Majoritairement des couples ou des personnes isolées. Près 75% des demandeurs sont de petits ménages (1 ou 2 personnes),
- Des ménages locataires, en situation de rupture au sein de leur parcours résidentiel : 43% des demandeurs sont aujourd'hui logés dans le parc privé, en lien avec le manque d'offre en location et à des prix élevés dans le parc privé,
- Des demandeurs qui recherchent des petites et typologies de taille intermédiaire (38% de T2 et 32% de T3),
- Des ménages modestes et très modestes : 47% sont éligibles à un logement au loyer très social financé en PLAI,
- Une précarité qui demeure moindre à celle des demandeurs de Charente-Maritime (1 744€ de revenus mensuels contre 1 227€ pour le département).

### Retours des élus :



« De nombreux ménages demandeurs de logement social sont des actifs, notamment fonctionnaires qui ont un emploi sur l'île. La demande est majoritairement orientée vers les petites et moyennes typologies »

	2016	2022
Demandes	672	789
Attributions	55	44
Indice de pression	12,2	17,9

Evolution de la pression de la demande sociale depuis 2016. Source : SNE 2022.

	Demande	Attributions	Indice de pression
T1	103	1	103
T2	301	6	50
T3	254	17	15
T4	124	18	7
T5	7	2	3,5

Pression de la demande selon les typologies de logement souhaitées. Source : SNE 2022

## IV.4 - Des communes engagées pour faciliter l'accès à la propriété aux habitants de l'île

Afin de faciliter l'accès à la propriété des rétais, certaines communes de l'île ont réalisé des opérations en accession sociale.

Les projets suivants ont notamment été identifiés :

- *Le Bois-Plage-en-Ré* :
  - Les Clairais : opération de 12 logements en lotissement communal
- *La Flotte* :
  - Grand Maison – 8 unités
  - Rue Sibille-Lavertu : 23 unités
  - La Maladrerie : 24 unités
- *Rivedoux-Plage* :
  - Quartier du Château : 10 parcelles vendues à des couples avec enfants (720€/m<sup>2</sup> viabilisé) – des critères à respecter pour devenir propriétaire : travailler sur l'île, avoir des enfants, encadrement de la plus-value de leur bien indexée sur l'augmentation de l'indice du coût de la construction et une impossibilité de revente avant 10 ans, etc.

Des projets en accession sociale sont également en cours de réflexion ou seront livrés à moyen ou long terme (*cf. encadré ci-contre*).

Les élus et partenaires ont soulevé le risque d'effet d'aubaine lié à la revente d'un logement en Prêt Social Location-Accession (PSLA) lors de la revente grâce à la plus-value conséquente pour le propriétaire vendeur.

Projets à venir intégrant des logements en accession sociale :

- *Ars-en-Ré* : 8 à 10 unités sur l'OAP « Les Noues »
- *Le Bois-Plage-en-Ré* : 12 logements PLS sur l'îlot Normand
- *Sainte-Marie-de-Ré* : 48 unités sur l'OAP « Fougerou »



Lotissement de « La Maladrerie 2 » à la Flotte-en-Ré, avec une programmation de 19 logements PSLA. Crédit photographique : MERC/AT

### Retours des acteurs de l'habitat

« La revente du produit PSLA et sa transformation en résidence secondaire après une première revente constitue une problématique majeure face à l'investissement public initialement réalisé. »

## V. DES EFFORTS A INTENSIFIER POUR PROPOSER UNE OFFRE EN LOGEMENT / HEBERGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS SPECIFIQUES

### V.1 - Des jeunes face à des difficultés pour s'installer et se maintenir sur l'île

Les jeunes rétais font face à des difficultés pour se loger sur l'île, les situations de décohabitation sont freinées par la pénurie d'offre en petites typologies et proposée à des prix très élevés. En conséquence, les parcours résidentiels sont bloqués :

- L'offre en petites typologies (T1 / T2) est insuffisante au regard des besoins exprimés (9% des résidences principales - 710 unités). Cette offre induit une concurrence entre les publics, la proportion des personnes vivant seules étant de plus en plus importante. Ce constat est partagé par l'ensemble des professionnels de l'habitat et des élus du territoire,
- Les ressources financières des moins de 30 ans sont limitées (1 650 € par mois de revenus médians disponibles en 2021) ne leur permettant l'accès qu'à un T1 ou T2 avec espace extérieur. Seules 30 % des jeunes de moins de 30 ans peuvent consacrer plus de 600 € à leur loyer,
- Aucune structure d'hébergement dédiée aux jeunes n'est présente sur l'île
  - Une action expérimentale de recherche d'hébergement chez l'habitant, menée par l'association Horizon Habitat Jeunes a été lancée en 2023. Cette action vise à identifier 10 logements pour des jeunes rétais

sur l'année 2023 (20 en 2024 et 20 en 2025). Selon l'association, entre mars et octobre 2023, 12 contacts spontanés ont été dénombrés, mais les logements se sont avérés inadaptés, ou aux coûts de location trop élevés. Fin 2023, un seul logement avait été mis à disposition grâce au dispositif, à Rivedoux-Plage pour une jeune femme en alternance (logement indépendant au fond du jardin loué 450 €/mois TTC).



#### CONDITIONS D'HABITAT DES JEUNES

- Le territoire compte 1 870 jeunes de 15 à 29 ans, soit 11% de la population totale, 3 points de moins par rapport à la moyenne départementale,
- Une nette surreprésentation de jeunes vivant au domicile parental : 73 % de 20-24 ans et 27 % des 25 – 29 ans (contre 41 % pour les 20-24 ans et 16 % pour les 25-29 ans en Charente-Maritime),
- Les ménages de 20 à 24 ans sont majoritairement locataires du parc privé (69 %) avec une occupation équilibrée en termes de forme urbaine (52 % en appartement et 48 % en maison),
- Dès 25 ans, une part plus importante des ménages sont propriétaires de leur logement (27 %) et occupent une maison (73 %),
- Une très forte tension dans le parc social pour les moins de 25 ans avec 24 demandes pour 1 attribution (un total de 47 demandes exprimées au 01/01/2023 pour seulement 2 attributions), supérieure à la pression globale (18 demandes pour 1 attribution),
- Un revenu disponible médian de 1 650€/mois/UC pour les jeunes ménages de moins de 30 ans.

#### Retours des acteurs de l'habitat

« Aucune structure spécialisée sur l'accompagnement spécifique du public jeune n'est disponible sur le territoire. Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) est localisé à La Rochelle. La présence des jeunes salariés sur l'île n'est possible que si l'employeur participe financièrement aux frais de déplacements depuis le continent. »

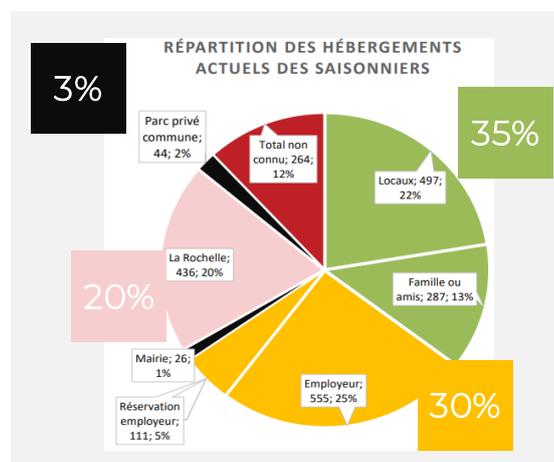
« Certains jeunes décohabitants souhaitent s'installer sur la commune mais, faute d'offre à des prix raisonnables, restent chez les parents. »

## V.2 - Une activité saisonnière prégnante, des difficultés d'accès à un logement / hébergement marquées pour le public saisonnier

Les 10 communes de l'île de Ré classées « station de tourisme » sont donc concernées par l'obligation de conventionner avec l'État. En l'absence de conclusion de la convention triennale, le Préfet peut, par arrêté, suspendre, jusqu'à la signature de la convention, la reconnaissance de commune ou de groupement touristique.

A ce titre, une étude sur les besoins en logements saisonniers a été réalisée en mars 2022 sur le territoire de l'île de Ré a permis de mettre en exergue les principaux constats suivants :

- Certains saisonniers font appel à leur réseau (familles, amis, bouche à oreille, employeurs etc.) pour se loger,
- La majorité des campings sont passés sur un mode de gestion privée privilégiant la location aux touristes avec des prix plus élevés, et une suppression progressive de l'accueil de saisonniers dans les campings municipaux – la cohabitation peut s'avérer difficile avec certains vacanciers,
- Les logements sont jugés trop chers pour  $\frac{1}{4}$  des saisonniers,
- Les logements sont proches du lieu de travail (moins de 15 min pour se rendre au travail pour 70 % des saisonniers), avec néanmoins en parallèle, une problématique du transport collectif qui ne correspond pas à leurs besoins,
- Une nécessité, un besoin d'attirer et fidéliser les saisonniers (notamment pour la main d'œuvre spécialisée).



Répartition des saisonniers par type d'hébergement // Source : étude sur les besoins en logements saisonniers sur le territoire de l'île de Ré, mdp consulting & engineering, Novembre 2021

### Retours des acteurs de l'habitat

« Le report de l'offre sur les campings doit être défini et encadré par la réglementation en amont, une convention par exemple, afin de sécuriser la responsabilité du camping si un problème advenait. La location de ces emplacements à des saisonniers et non à un public touristique engendre également un manque à gagner pour le professionnel »

Face au manque de logements / hébergement pour le public saisonnier, certains élus de l'île se sont saisis de cette problématique et proposent des solutions.

### LOGEMENTS Saint-Clément des Baleines



Ouverture de la Maison des Saisonniers à Saint-Clément-des-Baleines // Source : site Ré à la Hune



## ZOOM Etude sur les besoins en logements saisonniers sur le territoire de l'île de Ré

### Eléments de diagnostic :

#### Quantification du nombre de saisonniers et besoins en lits :

- 4 120 saisonniers estimés,
- Une carence en lits estimée entre 670 (enquête téléphonique) et 1 110 lits (enquête en ligne).

#### Profil des saisonniers :

- Age moyen : 29 ans,
- Une majorité de femmes (65 %), 35 % d'hommes,
- Situation personnelle : 68 % de célibataires, 26% en couples, 6 % sont parents,
- Type de contrat : 91 % en CDD saisonnier ou CDD,
- 4 ans d'expérience sur l'île en moyenne,
- Principaux secteurs d'activités : bar, restauration (30 %), hôtellerie (30 %), commerce (22 %),
- Lieu de résidence des saisonniers le reste de l'année : 20 % Ile de Ré, 13 % la Rochelle, 14 % Charente-Maritime, 53 % reste de la France.

### Fiches-actions de l'étude sur les besoins en logements saisonniers :

- FA1 : Mettre en place un processus d'accueil – une plateforme numérique – un pass saisonnier – un eductour saisonnier-employeur,
- FA2 : Améliorer la mobilité (développer la mobilité douce – rendre visible et interactive l'offre de transport – développer parking(s) saisonnier(s) – interconnexion des transports – développer une navette entre les logements jeunes du continent et le sud de l'île de Ré),
- FA5 : Mobiliser le parc existant développer un réseau d'hébergement chez l'habitant.

*Concernant le développement d'une offre nouvelle de logements, les communes développent en propre leur offre à destination des saisonniers dans le cadre des conventions qu'elles ont signé en direct avec l'Etat pour les 3 prochaines années.*

### Solutions proposées par les communes pour accueillir le public saisonnier :

- *Ars-en-Ré : Maison de saisonniers (1 T2 et chambres)*
- *Le Bois-Plage : 1 camping employant 100 saisonniers dont 35 sont logés sur place*
- *Les Portes-en-Ré : au sein des 2 campings, 30 places réservées par la commune pour loger les saisonniers*
- *Saint-Clément-des-Baleines : aménagement d'une maison pour saisonniers (8 places gérées par la commune), 4 places au sein d'un camping pour les sauveteurs, projet de 5 logements porté par le Département*
- *Saint-Martin-de-Ré : 4 places en 2023 et 3 places supplémentaires à moyen terme au sein de la Maison des Associations*
- *Rivedoux-Plage : Acquisition d'une maison du port, avec 5 chambres où sont actuellement logés des saisonniers moniteurs du poste de secours.*

## V.3 - Malgré des projets et initiatives locales, des solutions qui restent insuffisantes pour permettre aux ménages en difficulté de vivre sur l'île

L'analyse de différentes variables économiques permet de voir que les ménages de l'île sont moins précarisés que la moyenne départementale. **Le revenu médian par unité de consommation est de 2 160€ par mois par unité de consommation**, il est supérieur à celui des ménages du département de Charente-Maritime (1 840€ par mois).

Les situations de pauvreté concernent **10,1 % de la population sur l'île** (population des ménages sous le seuil de pauvreté fixé à 60 % du revenu disponible médian national soit 1 102 €/UC en 2019). Cette proportion est inférieure à la moyenne départementale (12,4 % en Charente-Maritime). Ces situations sont **davantage présentes dans le parc locatif** (où elles concernent 16,9 % des locataires) que dans le parc en propriété occupants (6,5 % des ménages).

En parallèle, **une hausse régulière du nombre d'allocataires CAF est observée jusqu'en 2020** (2 308 allocataires CAF en 2020). A partir de 2021, une diminution du nombre d'allocataires est enclenchée.

Bien que la tension sur le parc et la concurrence exprimée sur les petites typologies à bas loyer complexifient l'accès au logement, **une partie des ménages fragiles peuvent trouver réponse au sein du parc social**. Ainsi, **22 % du parc social permet de répondre aux besoins en logement à très bas loyer** :

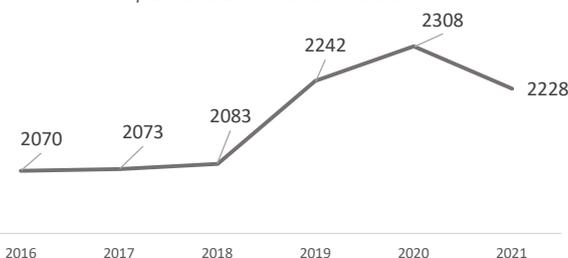
- 102 logements locatifs sociaux avec un financement PLAI (12 % du parc social) / Loyer moyen PLAI : 5,23€/m<sup>2</sup>
- 90 logements financés PLUS datant d'avant 1977 (10 % de l'offre) répondant / loyer moyen PLUS datant d'avant 1977 : 5,19 €/m<sup>2</sup>.

Des situations de sans-abrisme ou de mal logement ont également été signalées par les partenaires et les communes et concernent notamment des travailleurs pauvres logés en camping ou dormant dans leur véhicule, faute de logements abordables disponibles sur l'île.

En 2022, 11 recours DALO dont 2 recours prioritaires ont été examinés (*commission de médiation de la Charente-Maritime Bilan DALO 2022*).

**Evolution du nombre d'allocataires CAF sur la CdC IDR entre 2016 et 2021**

Source : CNAF, Base Communale Allocataire - Observatoire départemental de Charente-Maritime



*Quelques chiffres clés sur la situation de logement des demandeurs (chiffres SNE 2022) :*

- 37 demandeurs dans un logement temporaire – 4,6 %
- 25 demandeurs sans situation de logement – 3% des demandeurs
- 3 demandeurs en structure d'hébergement

**Retours des élus :**



« Près de 350 personnes résident dans la forêt sans solution d'hébergement sur des parcelles privées, dont 80 travailleurs saisonniers. » - Le Bois-Plage-en-Ré

L'île dispose d'une offre relativement restreinte pour accueillir les ménages en situation de fragilité :

- Une Maison en Partage à Loix (cf. encadré page 84)
- Un projet de construction de logement d'urgence à horizon 2025 à Saint-Martin-de-Ré
- Certaines communes, à l'image de Saint-Clément-des-Baleines, met à disposition des logements communaux pour pallier le manque de places (Maison des Saisonniers).
- Deux logements sont loués en mandat de gestion par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale Alizés 17. Les deux maisons T3 sont louées au Bois Plage-en-Ré à un loyer de 690 euros par mois, charges comprises. (Source : Rapport d'Activité 2022 d'Alizés 17)

Plusieurs associations accompagnent les ménages en difficulté :

- Les Restos du Cœur : aide alimentaire et aide à la personne (soutien administratif, soutien retour à l'emploi, etc.),
- Ré-Clé-Ré : lieu d'accueil, d'information et d'orientation, qui propose un accompagnement social et professionnel aux bénéficiaires du RSA, agréée Espace de Vie sociale, etc.,
- Ré Solidarité : distribution de denrées alimentaires,
- Secours Catholique : accueil et suivi des personnes en situation de précarité, aide alimentaire d'appoint, aides financières ponctuelles et prêts, collecte de vêtements et petit mobilier pour les boutiques solidaires, visite à domicile de personnes isolées, etc.

### Zoom sur l'association l'Embellie

L'association l'Embellie accueille et héberge des familles des détenus de la maison centrale de Saint-Martin-de-Ré qui viennent en visite les jours de parloir.

L'association propose 7 chambres. La structure est sous-occupée en semaine avec une occupation plutôt du vendredi soir au dimanche. Des réflexions pourraient être engagées afin de mobiliser et optimiser l'occupation des chambres en semaine et ainsi permettre de répondre à des situations d'urgence ou à un public d'alternant.

### Retours des acteurs de l'habitat

« Certaines communes proposent des places d'hébergement temporaires pour répondre à des situations d'urgence. Le chaînon manquant sur l'île est l'accompagnement des ménages vers la sortie de l'hébergement d'urgence, encadré par un professionnel du social. Les CCAS des communes ont initié une réflexion pour déléguer ce service à une association tierce. »

### Besoins identifiés par le groupe de travail Inter-CCAS et le collectif « Ré-Unissons » sur la réponse en matière de logement d'urgence - Décembre 2023

- Proposer une offre d'hébergement d'urgence mobilisable par le 115, les CCAS et travailleurs sociaux (mise à l'abris jusqu'à 15 jours et évaluation des suites à donner)
- Proposer un dispositif d'accueil temporaire pour accueillir des personnes et familles après l'hébergement d'urgence (souhait d'expérimentation avec un premier logement mutualisé pour toute l'île).

Au regard de ces besoins, un questionnaire à destination des communes a été transmis pour repérer des logements / bâtiments à mobiliser dans chaque commune de l'île de Ré.



- **Des espaces mutualisés**
- **8 places d'hébergement** de la chambre au T3
- **Un lieu d'accueil d'hébergement temporaire avec un objectif de mixité d'accueil du public** : des saisonniers, des ménages en situation de précarité ou avec des besoins d'hébergement d'urgence
- **Des saisonniers qui ne sont pas présents toute l'année** (complémentarité permettant de répondre à une pluralité de besoins et profils, et d'optimiser les taux d'occupation de la maison).

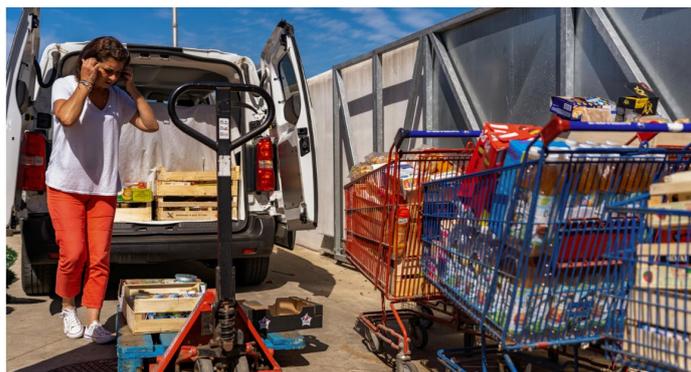
#### Coûts

Acquisition : 770 K€  
Construction du bâtiment 685 K€  
Soit un coût total de 1,45 M€  
Le Département a participé à hauteur de 140 K€

#### Loyers

Les loyers hebdomadaires sont de 53 € pour une chambre, 74 € pour un studio, 120 € pour un studio + 1 chambre.  
Les loyers mensuels sont de 225 € pour une chambre, 315 € pour un studio, 510 € pour un studio + 1 chambre et 700 € pour un studio + 2 chambres.

*Caractéristiques de la Maison en Partage à Loix*



## 🇫🇷 Crise sociale : des vies bouleversées même sur l'île de Ré [archivé]

Article : [secourspopulaire.fr](https://secourspopulaire.fr)

## V.4 - D'importants besoins pour répondre au vieillissement de la population en place et anticiper celui à venir

### a - Le maintien à domicile à privilégier dans le parc de logements classique pour les ménages relativement autonomes

Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur la diversification des produits favorisant le maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel au sein d'un habitat et d'un environnement adapté (à proximité des services et équipements).

En effet, aujourd'hui, les logements occupés par des seniors ne sont que rarement adaptés à leurs besoins (phénomène de sous-occupation, pièce de vie à l'étage, présence d'escaliers, baignoires, etc.).

Ces constats nécessitent de réorienter la production d'une offre de logements adaptés et adaptables dans le parc privé et le parc social. Cette offre doit permettre d'améliorer les conditions de vie des ménages âgés ne pouvant assumer l'entretien de leur grand logement mais également de libérer des grandes typologies aujourd'hui sous-occupés en actionnant des possibilités de mobilité dans le parc existant.

Les élus et partenaires attestent du manque de **personnel pour l'aide au maintien à domicile sur le territoire**. Ce constat est à mettre en relation avec les difficultés d'accès à un logement sur l'île qui contraint les potentiels candidats (problématique d'autant plus prégnante sur les communes du nord de l'île). Le manque d'occupation de la résidence services seniors du Bois-Plage-en-Ré est notamment lié au manque de personnel.

Six services d'aides à domicile (SAAD) sont identifiés sur l'île et permettent de répondre en partie aux besoins du public senior.



#### CONDITIONS D'HABITAT DES SENIORS

- 7 490 personnes de 60 ans et plus, une population qui a augmenté de +1,7 % par an entre 2013 et 2019, soit **720 seniors supplémentaires** sur cette période ou 120 seniors supplémentaires/an sur cette période,
- Des ménages de 65-79 ans et 80 ans et plus majoritairement **propriétaires de leur logement** (respectivement 86 % et 89 %),
- Des ménages qui **occupent quasi exclusivement une maison** (96 % des 65-79 ans et 97 % des 80 ans et plus),
- Une présence des propriétaires âgés dans de grands logements individuels qui peut être à l'origine de difficultés d'entretiens et de situation de sous-occupation – plus de **4 résidences principales sur 10** concernées par une situation de sous-occupation accentuée,
- Une **tension de demande locative des ménages des 65 ans et plus très élevée** (105 demandes au 01/01/2023 pour 3 attributions), soit un indice de tension très élevé de 35 demandes pour 1 attribution, bien supérieur à l'indice de pression global d'ores et déjà très élevé (18



#### Retours des acteurs de l'habitat

« Les ménages seniors isolés qui résident dans un grand logement social, avec des niveaux de loyers bas sont souvent réticents à quitter leur logement pour un logement plus petit, au loyer plus élevé ».

## b - De nouveaux modes d'habiter à envisager pour répondre aux nouveaux besoins des ménages vieillissants / en situation de handicap

Près de 2 870 seniors âgés de 75 ans et plus sont recensés sur l'île, soit près d'une cinquantaine de seniors de 75 ans et plus supplémentaires par an depuis 2013.

L'île de Ré compte **265 places d'hébergement en EHPAD** (Source FINESS 2022), soit un **taux d'équipement en structures médicalisées de 92 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus contre 94 pour le département**). Cette offre se déploie sur deux communes du territoire : un EHPAD à Saint-Martin-de-Ré, un second à Sainte-Marie-de-Ré et une structure à Ars-en-Ré.

De plus, une part des 75 ans et plus ne peut accéder à un EHPAD (hors aide sociale ou familiale) :

- le revenu médian pour les 75 ans et plus est de 2 400 € par mois,
- Entre 40 et 45 % des 75 ans et plus peuvent accéder à un EHPAD en GIR1/2, entre 50 et 55 % en GIR 3/4 et entre 60 et 65 % en GIR 5/6 selon les EHPAD.

Tous les ménages seniors n'ont pas nécessairement besoin d'un hébergement spécifique médicalisé. **L'île dispose également des structures et services suivants à destination du public senior aux besoins intermédiaires :**

- Une **Maison de Retraite Spécialisée à Saint-Martin-de-Ré** qui accueille **11 résidents** de 60 ans et plus en situation de handicap mental ou psychique mais autonomes dans la vie quotidienne,
- Une **résidence service seniors de 99 appartements au Bois-Plage-en-Ré** accueille les publics autonomes,

Sur le sujet de l'accompagnement du public en situation de handicap, le territoire localise un foyer de vie géré par le Centre

départemental d'accueil de l'île de Ré, localisé à Saint-Martin-de-Ré, et qui permet d'accueillir 55 adultes en situation de handicap en hébergement complet.

Personnes âgées	Places
<b>Hébergement complet EHPAD</b>	<b>265</b>
EHPAD DE SAINT-MARTIN - Saint-Martin-de-Ré	160
EHPAD Résidence La Tonnelle - Sainte-Marie-de-Ré	35
EHPAD Korian La Côte Sauvage - Ars-en-Ré	70
<b>Hébergement hors EHPAD</b>	<b>11</b>
Maison de retraité spécialisée	11

Taux d'équipement : nombre de places en structure d'hébergement pour seniors // Source : FINESS



EHPAD La Tonnelle à Sainte-Marie-de-Ré // Source : site lesmaisonsderetraite.fr



Résidence Seniors au Bois-Plage-en-Ré // Source : jardins-arcadie.fr

## V.5 - L'accueil des gens du voyage

L'Ile de Ré ne fait pas l'objet de prescriptions spécifiques au sein du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2023.

## VI. SYNTHÈSE

### CONSTATS

#### Dynamiques socio-démographiques

- Un recul démographique observé depuis la fin des années 2000, en lien avec un solde naturel non compensé par l'arrivée de nouveaux ménages
- L'analyse des flux migratoires récent fait pressentir un début de regain d'attractivité auprès de ménages au profil familial mais dont les volumes n'égalent pas l'arrivée de ménages vieillissant
- Une dynamique globale de vieillissement de la population suralimentée par l'attractivité migratoire auprès des seniors, mais néanmoins plus marquée sur les communes du nord de l'île
- Un profil plus jeune et familial sur les communes du sud (en lien avec la proximité immédiate du continent)
- Un pôle économique à l'échelle locale avec davantage d'emplois proposés que d'actifs occupés sur l'île

#### Marché immobilier / foncier

- Une construction relativement dynamique, mais qui ne permet pas d'assurer un maintien de la population permanente faute d'un volume suffisant dédié à la résidence principale
- Un marché immobilier valorisé et sous très forte tension excluant la quasi-totalité des ménages rétais
- Un parc de logements à vocation de villégiature, couplé au développement de l'offre locative saisonnière qui limite l'offre permanente sur l'île
- Une pénurie de l'offre locative privée à l'année
- Une vacance très restreinte, signe d'une tension sur le marché immobilier
- Des contraintes urbanistiques et environnementales qui raréfient le foncier constructible sur l'île

#### Parc existant / qualité du parc

- La grande maison individuelle en propriété occupante, offre prépondérante
- Un parc plutôt de bonne qualité, avec des situations de mal-logement identifiés ponctuellement laissant présager majoritairement des situations de précarité énergétique pour une partie des ménages
- Un potentiel de réhabilitation au sein du parc existant, et plus particulièrement le parc des résidences secondaires / meublés de tourisme non adapté pour une occupation à l'année (logements sujet à des problématiques de confort d'été et confort d'hiver)

#### Parc social

- Un parc qui s'est développé de manière régulière mais insuffisamment pour répondre aux besoins
- Une entrée au sein du parc social qui marque l'arrêt du parcours résidentiel des ménages (quasi absence de rotation)
- Des logements communaux mobilisés pour répondre en partie aux besoins identifiés
- Un parc social composé très majoritairement de maisons mais qui tend à se diversifier avec davantage de petites et moyennes typologies produites pour répondre aux besoins de petits ménages (jeunes, seniors, familles monoparentales etc.)
- Une tension de la demande locative sociale qui ne cesse de se renforcer
- Des opérations et projets en accession sociale pour faciliter l'accès à la propriété aux ménages rétais sous plafonds de ressources

#### Publics aux besoins spécifiques

- Des parcours résidentiels aujourd'hui bloqués pour l'ensemble des publics malgré des efforts et actions engagées par la collectivité pour développer une offre adéquate et adaptée
- **Un territoire qui dispose d'une offre en structures d'accueil pour répondre aux besoins des seniors en fin de parcours résidentiel / ménages en situation de fragilité**
- Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour les publics jeunes et saisonniers
- **Un territoire qui ne fait pas l'objet de prescriptions spécifiques au sein du SDAGV**

## GRANDS OBJECTIFS

### Dynamiques socio-démographiques

- Réduire le déficit naturel par le maintien des primo-accédants et jeunes familles sur l'île
- Accompagner les nouveaux besoins liés aux mutations démographiques par le développement d'une offre plus diversifiée en typologies (vieillesse de la population, décohabitations et hausse des situations de monoparentalité, etc.)

### Marché immobilier / foncier

- Engager des réflexions permettant de maîtriser l'offre locative saisonnière de courte durée et ainsi favoriser le développement d'une offre disponible à l'année
- Accroître le développement d'une offre locative libre et intermédiaire répondant aux besoins des actifs de l'île
- Construire une stratégie foncière sur les gisements disponibles facilitant la sortie d'opérations abordables pour les ménages rétais et dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (sobriété foncière à anticiper sur un territoire insulaire d'autant plus sujet à des contraintes environnementales fortes)

### Parc existant / qualité du parc

- Enclencher une dynamique de réhabilitation volontariste du parc existant de moindre qualité, notamment le parc de résidences secondaires / meublés de tourisme aujourd'hui inadapté pour une occupation à l'année
- Poursuivre l'accompagnement des ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation via la plateforme de rénovation énergétique
- Améliorer la connaissance du parc de copropriétés et de ses fragilités pour intervenir le plus en amont possible et anticiper des difficultés éventuelles

### Parc social

- Amplifier la production de logements maîtrisée par la collectivité (segment locatif et accession sociale) afin que les projets bénéficient davantage aux rétais et facilitent les parcours résidentiels sur l'île
- Diversifier le parc vers de petites et moyennes typologies (ménages de petite tailles, seniors, jeunes, familles monoparentales etc.) tout en poursuivant le développement de grandes typologies davantage adaptées aux ménages familiaux

### Publics aux besoins spécifiques

- Proposer une politique volontariste favorisant l'accès au logement des jeunes et saisonniers sur l'île (action « logement chez l'habitant » à relancer, solutions mutualisables à identifier avec des organismes du continent et employeurs locaux etc.)
- Développer une offre en logement / hébergement avec un volet accompagnement social pour les ménages en rupture de parcours résidentiel / ménages en situation de fragilité socio-économique
- Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements pour répondre aux besoins en maintien à domicile des personnes âgées
- Produire une offre innovante et adaptée aux aspirations du public encore autonome (ménages vieillissants, ménages en situation de handicap)