



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'Orientations

Juillet 2024



SOMMAIRE

PARTIE 1 : PRÉAMBULE	3
PARTIE 2 : DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT	5
PARTIE 3 : LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU PAR LES ÉLUS.....	12
PARTIE 4 : LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT	19



1

Partie 1 : Préambule

I. PRÉAMBULE

Le Document d'orientations constitue le projet politique du Programme Local de la Communauté de Communes de l'île de Ré. La Communauté de communes ne disposait pas d'obligation réglementaire à réaliser un PLH. Face aux problématiques liées à la réalisation des parcours résidentiels et à la raréfaction du foncier sur le territoire, les élus se sont mobilisés pour coconstruire cette feuille de route politique, en concertation avec les partenaires et acteurs locaux. Ainsi, ce premier Programme Local de L'Habitat atteste de l'ambition et du volontarisme des élus pour développer du logement permanent en territoire rétais.

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

Le présent document énonce les orientations stratégiques du PLH de la Communauté de Communes de l'île de Ré pour la période 2025-2030. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec les élus des 10 communes.



2



Partie 2 : Définition des besoins en logement

II. DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population,**
 - Les naissances sur le territoire,
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire.

- **Les besoins liés au maintien de la population** (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages,
 - Le renouvellement du parc,
 - La variation des résidences secondaires,
 - La variation de la vacance.

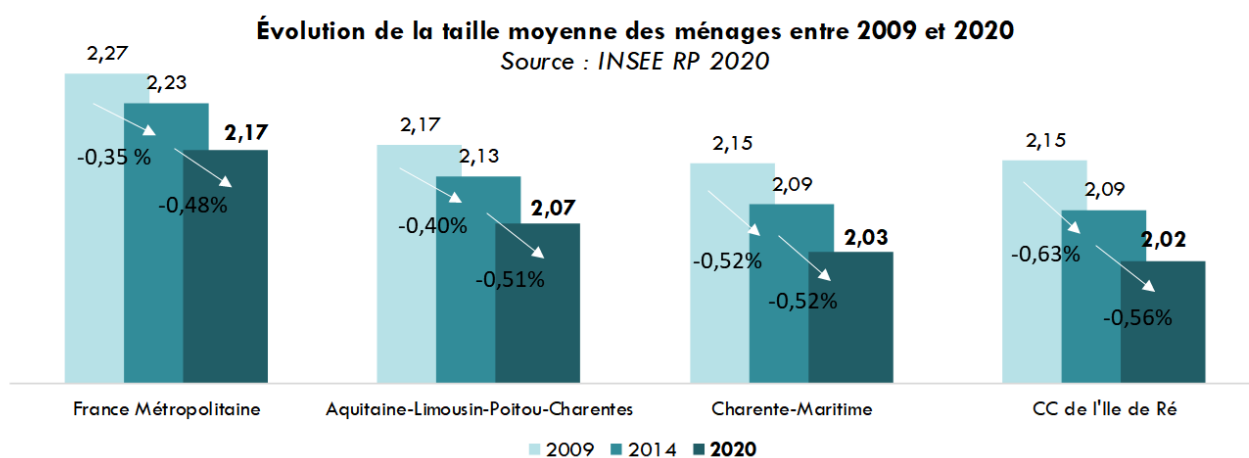
Ces différents postes, explicités ci-après, sont à étudier de manière rétrospective afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage d'un commerce en logement, d'une résidence secondaire ou d'un meublé de tourisme en résidence principale.

Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements dus à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

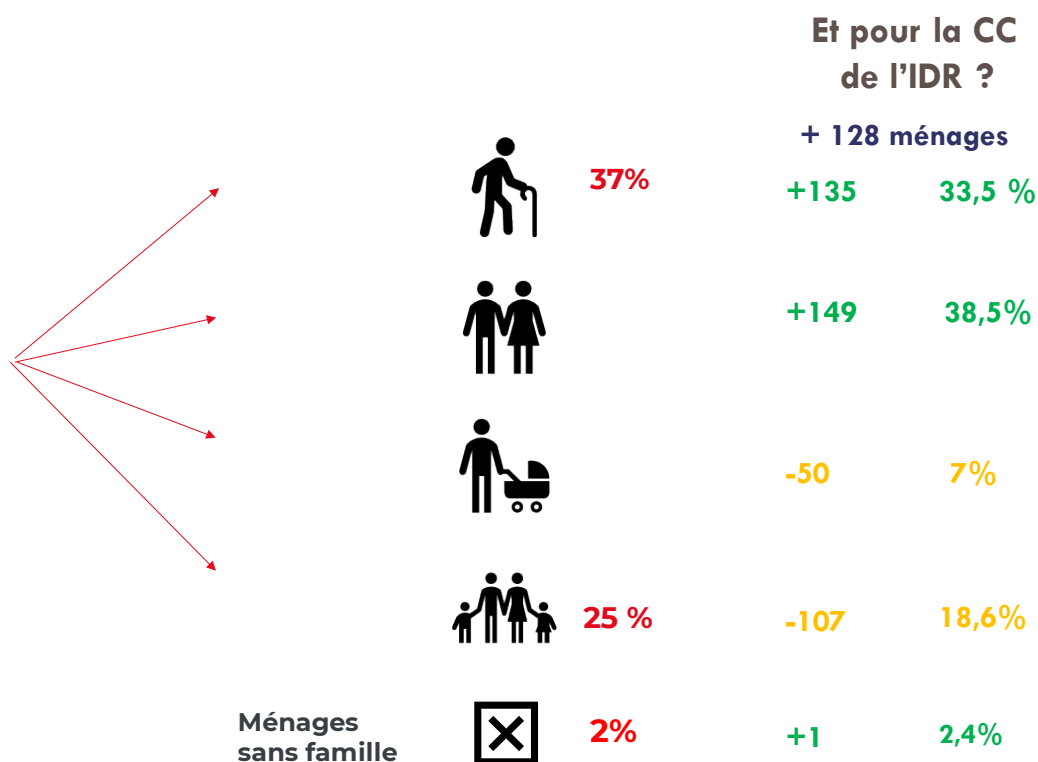


Sur le territoire de la Communauté de communes de l'île de Ré, le profil de la population très vieillissant, avec une taille moyenne des ménages inférieure à celle du département et de la région en 2020. Après une période de baisse très soutenue de la taille moyenne des ménages entre 2009 et 2014, le rythme du **desserrement a légèrement ralenti depuis 2014, à l'approche du seuil « plancher » de 2 personnes par ménage**. Ainsi, la taille moyenne des ménages du territoire diminue de 2,09 en 2014 à 2,02 en 2020.

Ce phénomène engendre une augmentation du nombre de ménages et une quasi-stabilité **des besoins en logements qui s'élèvent à :**

- **51 logements par an entre 2009 et 2014**
- **47 logements par an entre 2014 et 2020.**

La hausse de 128 ménages supplémentaires sur le territoire entre 2014 et 2020, est quasi exclusivement liée à l'augmentation des ménages unipersonnels (+135), composés de personnes isolées au sein de la population et de couples sans enfant (+149 ménages). À l'inverse, le solde de l'ensemble des autres profils de ménages est déficitaire. **Ce constat s'explique notamment par une dynamique structurelle de vieillissement de la population en cours sur le territoire et alimentée par l'attractivité résidentielle auprès des séniors.**



CC de l'IDR = 8319 ménages en 2020

La variation du parc de résidences secondaires et du parc vacant

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de la vacance ne constitue pas un besoin en logement en soi. Néanmoins, la disparition de résidences principales doit être compensée pour permettre de loger le même volume de population.

La vocation de villégiature du territoire est importante. Les résidences secondaires et/ou logements occasionnels représentent plus de 61 % des logements du parc selon l'INSEE en 2020, soit 14 239 unités. La part de ce parc est en hausse annuelle de +0,65 % par an entre 2014 et 2020, soit 104 unités supplémentaires chaque année.

Des besoins de compensation de l'offre persistent face à ce phénomène. L'INSEE comptabilise « les résidences occasionnelles », à l'instar des meublés de tourisme, au sein du stock de résidences secondaires/logements occasionnels.

Or, le territoire est caractérisé par une forte attractivité touristique qui a engendré le développement de cette offre durant la décennie passée. Selon les données de la taxe de séjour, en juillet 2022, 3 763 locations actives de meublés touristiques sont recensées sur la Communauté de communes, avec un phénomène de stabilisation en volume de l'offre depuis 2019. **Cette offre, réalisée au détriment de la création de résidences principales engendre ainsi des besoins en logement importants sur le territoire.**

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

Comparatif avec les sources fiscales de la vacance

Sur le territoire, au regard de la tension sur le marché immobilier local, le besoin lié à l'évolution de la vacance demeure un phénomène mineur. Selon l'INSEE, entre 2014 et 2020, la vacance a augmenté d'environ +1,8 % chaque année, soit des besoins en compensation équivalents à 10 logements supplémentaires à créer par an. Les logements inoccupés ne représentent que 2,7 % du parc de logement selon l'INSEE (620 unités en 2020).

Le bilan de l'étude pré-opérationnelle du Programme d'Intérêt Général (PIG), réalisé sur le territoire en 2023, fait état d'un volume de 288 logements vacants depuis plus de 2 ans dont 93% depuis plus de 10 ans. Ce parc représente le « noyau dur » stratégique des logements à reconquérir dans le cadre de la structuration de la politique de rénovation globale que portera la Communauté de communes.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions/changements de destination) **et des créations de logements** (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif**, il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

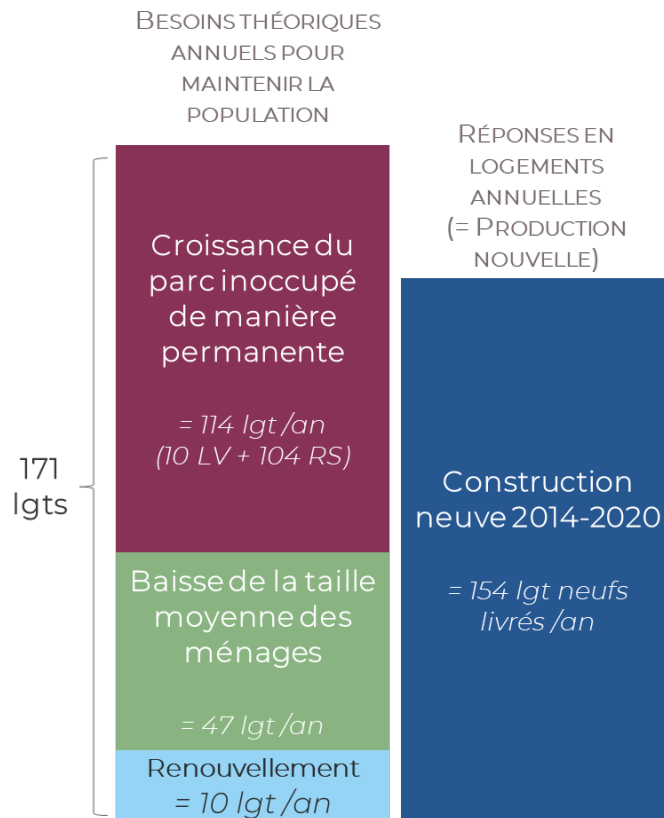
- Renouvellement de centres anciens
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc ou sur des segments ciblés (notamment le locatif privé)**.

Sur le territoire, le besoin en renouvellement est légèrement positif sur la période récente (2014-2020) : +0,04 % par an en moyenne, soit un besoin de compensation de 10 logements par an lié aux démolitions de parc obsolète et aux changements de destination.

Le Point-Mort de la construction : quels ont été les besoins en logement entre 2014 et 2020 sur la Communauté de communes de l'île de Ré ?



Analyse du Point Mort de la construction entre 2014 et 2020— 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 des jeunes, 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 à la suite de 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.



3

Partie 3 : Le scénario de développement retenu par les élus

PRÉSENTATION DU SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

Élaboration du scénario de développement : estimation de la population au 1^{er} janvier 2024

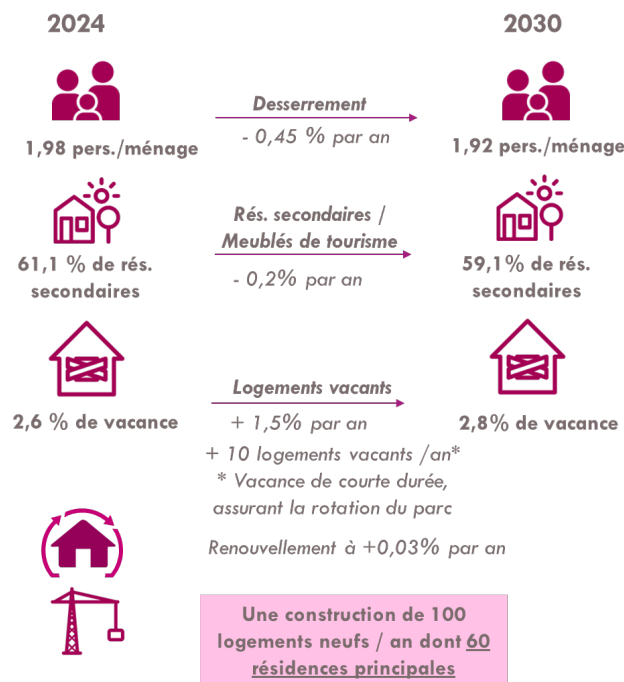


Les chiffres officiels disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs sont ceux du millésime 2020 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2020). Une estimation de la population au 1^{er} janvier 2024 (première année du PLH) a été réalisée sur la base de l'application des hypothèses suivantes :

- Un solde naturel qui reste déficitaire (-0,75% /an),
- Un solde migratoire fortement positif (+1% /an),
- Un desserrement des ménages à -0,5 % par an (légèrement ralenti par rapport à la période récente correspondant quasiment à la tendance 2014-2020),
- Une stabilisation de la vacance en volume en raison de la tension qui se poursuit sur le marché immobilier local,
- Une augmentation ralentie du volume des résidences secondaires et meublées de tourisme, à hauteur de +0,4 % par an, en accord avec le constat fait par l'étude de l'Université de la Rochelle : un effet « plateau » serait atteint depuis 2019 quant à l'évolution de cette offre,
- Une hypothèse de 130 logements construits par an entre 2020 et 2023 inclus, soit un rythme en léger ralentissement par rapport à la période 2014-2020,
- Un renouvellement du parc légèrement ralenti en lien avec une pression sur le marché local qui se poursuit (un taux à + 0,03 % par an.).

Ces hypothèses conduiraient à une population de **17 680 habitants au 1^{er} janvier 2024, soit une évolution de +0,3 % par an entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2024.**

Le scénario de développement retenu par les élus : une construction annuelle de 100 logements par an, dont 60 résidences principales pour dépasser les 18 000 habitants à l'horizon 2030.

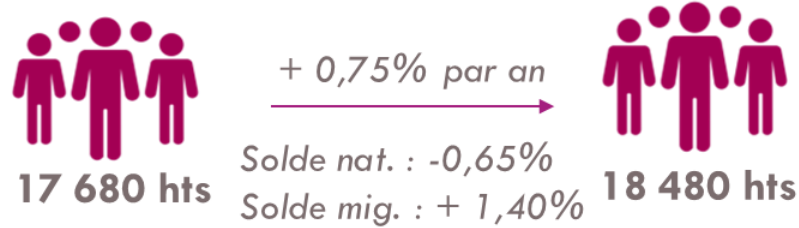


Ce scénario présenté ci-dessus a été construit sur la base du **projet politique partagé par les élus** et de la **dynamique de projets existante afin de s'assurer des capacités à faire du territoire**. Il implique un **niveau de construction en accord avec les objectifs prescrits dans le PLUi du territoire, à hauteur de 100 logements neufs par an**. Ce rythme de construction légèrement inférieur à celui de la décennie passée atteste des ambitions politiques de la Communauté de communes de l'île de Ré de s'inscrire dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » prescrite par le législateur à l'échelle nationale. Il comprend également la volonté politique de dédier à minima 60 % de la construction neuve à la création d'une offre de logements permanents, déclinés en logement locatif social, en accession abordable ou en résidence principale du parc privé en diffus. Le scénario induit :

- Un desserrement très ralenti en raison de l'atteinte du seuil plancher de 2 personnes par ménage, et grâce à l'accueil de populations plus familiales au sein d'une partie de la programmation neuve et en s'appuyant sur un travail de rotation au sein du parc existant, notamment locatif social.
- Un encadrement des meublés de tourisme qui permet de stabiliser le stock de résidences secondaires, grâce au régime d'autorisation de changement d'usage délibéré par les élus du territoire en mars 2024.
- Une évolution de la vacance à un seuil minimal, nécessaire pour continuer d'assurer la rotation minimale au sein du parc de logements. Le marché immobilier très tendu et la perspective de la mise en œuvre du Pacte Territorial en 2025, dispositif d'amélioration du parc privé, justifient ce volume faible de 10 logements par an.

Quelles conséquences démographiques attendues ?

- Un retour croissance de population marquée (+130 habitants par an)



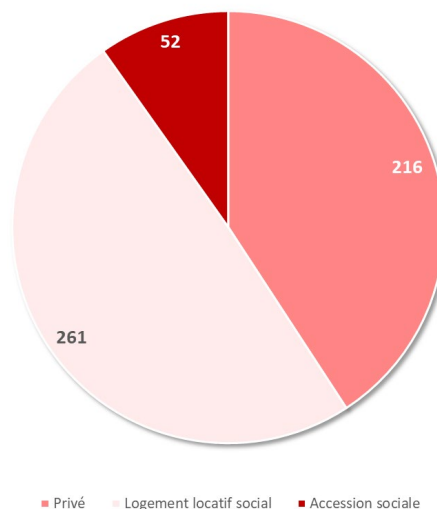
Au regard de ces hypothèses prospectivistes, la croissance démographique positive de +0,75% par an durant le PLH doit permettre d'atteindre 18 480 habitants à l'horizon 2030, soit 130 habitants supplémentaires par an sur la période.

La compatibilité du scénario retenu avec la réceptivité foncière du territoire

L'élaboration de ce PLH a été l'occasion de réaliser un **recensement des gisements fonciers prioritairement mobilisables** pour des opérations résidentielles dans le temps d'application du document (2024-2030) et d'identifier avec les communes les **opérations considérées comme des coups partis** (permis d'aménager / permis de construire déposés ou en instruction ainsi que les opérations d'ensemble ou en foncier maîtrisé dont la date de réception du chantier est prévue entre janvier 2024 et décembre 2030) constituant la base de la programmation du PLH.

Plus précisément, au 01/01/2024, l'étude foncière a permis de recenser **529** logements **en projet**, soit une capacité théorique de **86 logements neufs par an** durant le PLH, **dont 44 logements locatifs sociaux**, lors des échanges avec les communes rencontrées individuellement. De plus, environ **9 logements seraient créés par an en accession abordable** (Bail Réel Solidaire ou opération communale portée en propre).

Nombre de logements livrés durant le PLH par type de produits
Source : Potentiel foncier, Traitements MERCAT, Mars 2024



Cette capacité théorique de 86 logements neufs par an est légèrement inférieure au scénario de développement acté collectivement par les communes (100 logements par an), **ce qui ne contraint pas la possibilité de l'émergence d'une quinzaine de logements privés en diffus, sur lesquelles les élus n'ont pas de vision à l'instant T**. De plus, la mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' doit permettre de faciliter l'émergence de logement au sein du parc existant de logements.

Communes	Part population CC en 2021	Part des demandes de LLS	Projets Durant PLH	% projets totaux CC	Part de chaque commune au sein de l'objectif de la CC	Objectif de programmation total	Soit par an	Dont logement locatif social sur les six ans (60%)	dont accession abordable sur les six ans (10%)
Ars-en-Ré	7%	10%	63	12%	11%	67	11	40	7
La Couarde-sur-Mer	6%	3%	45	9%	8%	47	8	28	5
La Flotte	17%	24%	31	6%	7%	40	7	24	4
Le Bois-Plage-en-Ré	13%	11%	64	12%	12%	70	12	42	7
Les Portes-en-Ré	3%	2%	33	6%	6%	35	6	21	4
Loix	4%	3%	18	3%	3%	18	3	11	2
Rivedoux-Plage	13%	12%	78	15%	15%	90	15	54	9
Saint-Cément-des-Baleines	4%	1%	24	5%	4%	25	4	15	3
Sainte-Marie-de-Ré	19%	14%	130	25%	25%	148	25	89	15
Saint-Martin-de-Ré	13%	20%	42	8%	10%	60	10	36	6
CC de l'Ile de Ré			529	100%	100%	600	100	360	60

Déclinaison du scénario à 600 logements durant le PLH par commune.

La déclinaison de l'objectif de production de logements du scénario retenu par commune, présentée ci-dessus, a été réalisée au regard des trois indicateurs suivants (colonnes jaunes) :

- Le poids de population de la commune au sein de la population intercommunale ;
- Le poids des demandes locatives sociales formulées en 2022 pour accéder à un logement social sur la commune, par rapport à l'ensemble des demandes formulées sur la CC ;
- La part des projets connus de chaque commune au sein de l'ensemble des projets recensés sur le territoire de la Communauté de communes.

Les objectifs de mixité sociale au sein de la production ont été validés par les élus en comité de pilotage, et **ont pour ambition de favoriser le développement du logement à l'année et abordable sur le territoire** :

- **60 % de logements locatifs sociaux au sein de l'offre nouvelle**, avec une répartition par niveau de financement qui privilégie le développement d'une offre à destination des ménages les modestes éligibles à un logement locatif social. L'objectif des logements financés en PLAi + PLUS s'élève ainsi à 85 % de l'offre nouvelle, en accord avec les caractéristiques des demandeurs : 47 % des demandeurs étaient éligibles à un logement PLAi en 2022 (Source : SNE). La part du PLS est plus restreinte (15 %) mais permet de correspondre aux ressources de certains actifs locaux en recherche de logement.

Cible	Financements	Objectif de répartition dans la programmation
Ménages en situation de grande précarité	Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLAi)	35%
Ménages éligibles au logement social aux ressources intermédiaires	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	50%
Ménages éligibles au logement social les plus aisés	Prêt Locatif Social (PLS)	15%

Répartition des objectifs de production de logement locatif social par financement.

- **10 % de logements en accession abordable au sein de l'offre nouvelle**, dans un objectif de mixité sociale et de réponse à la demande des ménages locaux, avec une priorisation sur l'offre en Bail Réel Solidaire (BRS) qui permet de garantir sur la durée la vocation permanente du bien créé.

Ces objectifs en matière de volume et de répartition de l'offre abordable sont des objectifs à minima, qui peuvent être dépassés par les élus du territoire qui souhaiteraient accélérer le développement de l'offre de logements permanents et abordables sur leur commune.

Cible : Ménages d'une personne et couples sans enfant		Cible : Couples avec enfant	
T1 et T2	T3	T4	T5 et +
22%	62%	15%	2%

Objectifs de répartition de l'offre de logements créée par typologies.

En matière de typologies, les objectifs de production doivent permettre une diversification de l'offre de logements créée, vers de plus petits logements. Cet objectif doit permettre de répondre aux situations de blocages des parcours résidentiels identifiés dans le cadre du diagnostic territorial, notamment liées à la pénurie de petits logements et d'offres intermédiaires en T3, attestée par l'indice de pression de la demande locative sociale en 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

Rappel de la pression de la demande selon les typologies de logement souhaitées (Source : Diagnostic territorial du PLH).

Source : SNE 2022



3




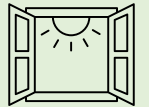
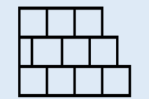

Partie 4 : Les orientations de la politique de l'habitat

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Dans le cadre de la définition de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté de communes de l'île de Ré souhaite améliorer la réalisation des parcours résidentiels sur son territoire et mieux accompagner son développement, en actant à la fois :

- Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain, le PLH constituant un document de planification essentiel pour le territoire ;
- Les modalités et les ressources nécessaires pour un développement adapté aux besoins actuels et futurs en logements, contribuant ainsi à une meilleure cohésion sociale, à des conditions d'habitat améliorées et à une qualité urbaine renforcée.

Le diagnostic a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'habitat sur le territoire, notamment par le biais d'une analyse des difficultés que rencontrent les ménages pour se loger convenablement. Ces conclusions ont été enrichies par des échanges avec des acteurs locaux (professionnels de l'immobilier, citoyens, associations locales, institutionnels), afin de prioriser les enjeux stratégiques pour la Communauté de communes. Face à la pression accrue sur les marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par des difficultés pour les jeunes, les ménages aux ressources modestes et les familles vivant et/ou travaillant sur le territoire à assurer leur parcours résidentiel au sein de celui-ci, les élus ont opté pour un PLH ambitieux et résolument volontariste. Celui-ci repose sur les quatre axes stratégiques majeurs suivants, déclinés au sein du document d'orientations.

Les axes stratégiques de la politique de l'habitat	
	Axe 0 : Assurer la gouvernance et l'animation de la politique de l'habitat
	Axe 1 : préserver l'équilibre vie permanente/vie saisonnière en garantissant une offre de logements suffisante
	Axe 2 : Améliorer le parc privé et public existant
	Axe 3 : Répondre aux besoins en logements spécifiques des publics

AXE 0 : ASSURER LA GOUVERNANCE ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



Source : Communauté de communes de l'île de Ré

Préambule : Le Programme Local de l'Habitat définit une feuille de route politique et une programmation résidentielle afin de garantir le développement équilibré du territoire de l'île de Ré. Le document constitue un cadre de dialogue et un contrat d'engagement entre les acteurs locaux de l'habitat, les partenaires et les élus des différentes communes. Cet axe a pour vocation de définir les modalités de gouvernance de la Communauté de communes de l'île de Ré pour atteindre ces objectifs.

Axe	Enjeux
Préserver l'équilibre vie permanente/vie saisonnière en garantissant une offre de logements suffisante	Création et animation de la Maison de l'Habitat
	Animation, suivi et évaluation de politique de l'habitat
	Intégration de la politique de l'habitat aux documents réglementaires

Création et animation de la Maison de l'Habitat



Crédit photographique : Tierra Mallorca-Unsplash

Le Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour structurer la stratégie de communication et d'animation relative à l'ensemble des thématiques de l'habitat auprès des partenaires, élus et citoyens. La politique locale de l'Habitat est portée par des acteurs multiples et aux compétences variées, la Communauté de communes de l'île de Ré en est le chef de file. La création d'un lieu unique de coordination et d'accompagnement des ménages va permettre de rendre plus lisible les différentes actions / différents dispositifs portés en faveur du logement des habitants sur le territoire. Ce lieu unique se concrétisera par la création d'une Maison de l'Habitat à compter de 2025.

Animation, suivi et évaluation de politique de l'habitat



Crédit photographique : <https://cdclledere.fr/>

Le Programme Local de l'Habitat doit permettre de consolider la gouvernance de la politique de l'habitat intercommunale et fédérer durablement les dix communes du territoire autour d'un projet commun répondant aux besoins du territoire.

Cet enjeu nécessite des séquences de bilan annuelles et à mi-parcours entre les communes et la Communauté de communes de l'île de Ré, afin de garantir l'adéquation entre le développement quantitatif et qualitatif du parc de logements des communes et les objectifs fixés par le PLH. Des séquences de bilan et de suivi des actions du Programme Local de l'Habitat pourront également être partagées avec les partenaires.

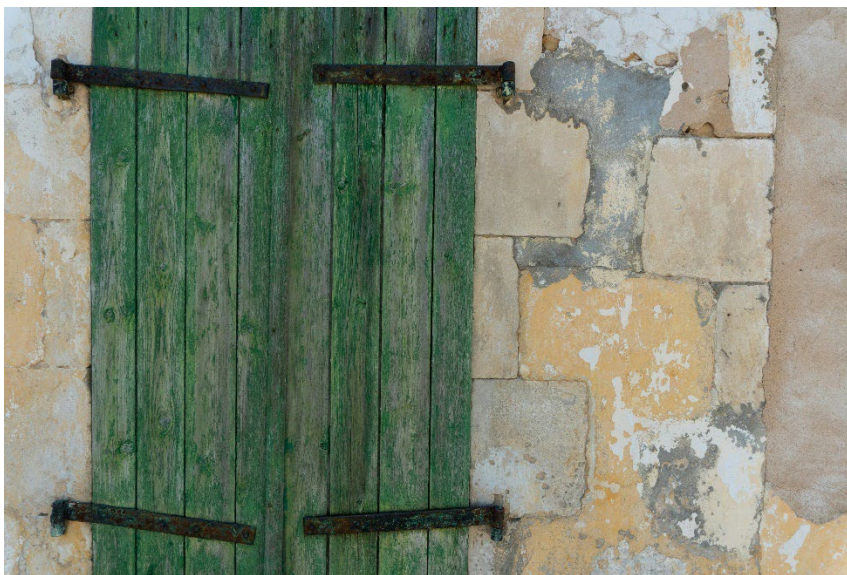
Intégrer la politique de l'habitat aux documents réglementaires



La commune de Rivedoux. Crédit photographique : Simon Pallard Unsplash

Le Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour adopter une politique du logement et de l'habitat partagée par l'ensemble des communes du territoire. Le document a vocation à constituer un contrat d'engagement entre les élus du territoire, dont les objectifs seront déclinés de façon réglementaire et opérationnelle lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à partir de 2026. Le PLUi révisé devra ainsi être en compatibilité avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par le PLH.

AXE 1 : PRODUIRE DU LOGEMENT PERMANENT À L'ANNÉE



Crédit photographique : Bretlama-Unsplash

Préambule : Sur le territoire rétais, la construction immobilière est relativement dynamique, mais elle ne suffit pas à répondre aux besoins de la population permanente, principalement en raison d'une offre majoritairement orientée vers la résidence secondaire et la location saisonnière. Ce déséquilibre a provoqué une forte tension sur le marché immobilier, rendant pratiquement inaccessible l'acquisition de biens aux ménages locaux. La tension sur le parc locatif est en conséquence très importante, et le développement d'une offre abordable à l'année est contraint par la pénurie croissante de foncier.

Axe	Enjeux
Préserver l'équilibre vie permanente/vie saisonnière en garantissant une offre de logements suffisante	Mettre en place d'une stratégie foncière
	Soutenir le développement du parc social
	Réguler le développement de l'offre meublée touristique
	Favoriser la production qualitative des programmes de logements à l'année

Mettre en place d'une stratégie foncière



Logement à loyer modéré du Bois-Plage-en-Ré, sur l'opération du Hameau de Rochefort qui a abouti après dix ans de négociations et l'élaboration d'un projet parcellaire ensemblier, grâce à l'acquisition du foncier par la Communauté de communes avec le concours de l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine. Crédit photographique : Yann Werdefroy

Constat issu du diagnostic territorial :

D'après les données Sitadel, 743 logements ont été commencés sur le territoire entre 2018 et 2022, **soit un rythme de construction annuel de 149 logements par an**, en construction neuve et en renouvellement au sein de l'existant. Ce rythme de construction est relativement dynamique, à hauteur de 8,5 logements pour 1 000 habitants par an. Cependant, les élus du territoire attestent de difficultés à faire émerger des projets neufs en résidences principales en lien avec la rareté du foncier constructible, et la hausse des coûts des matériaux.

Enjeu : L'élaboration d'une stratégie foncière sur les gisements disponibles sera essentielle pour faciliter la sortie d'opérations abordables pour les ménages rhétais tout en s'inscrivant dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050. Cette démarche devra prendre en compte les spécificités du territoire rhétais, notamment en termes de préservation du patrimoine naturel, architectural local, et de résilience face aux risques. Les élus du territoire ont identifié un enjeu de structuration de cette stratégie foncière dans une dynamique partenariale, avec les communes et des institutionnels à l'instar de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

Soutenir le développement du parc social



Logement à loyer modéré de Loix au sein du lotissement « La Cure ». Crédit photographique : ©Yann Werdefroy

Constat issu du diagnostic territorial :

Le marché immobilier de l'île est principalement porté par le segment de la maison individuelle dans l'ancien, avec plus de 95 % des transactions réalisées en 2021. 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). Ces niveaux de prix élevés contraignent les perspectives d'achat pour les ménages les moins aisés, et notamment les primo-accédants.

En effet, au regard des conditions d'obtention des prêts 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 m² sur le territoire, sans terrain et avec une enveloppe mineure de travaux à anticiper, type de bien qui est de plus extrêmement rare sur le territoire.

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

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

Depuis 2016, la construction de nouveaux logements locatifs sociaux n'a pas suffi à satisfaire pleinement les besoins, notamment pour des ménages rhétais qui recherchent un logement abordable au regard de leurs ressources. La demande locative sociale est croissante sur le territoire. Au 1^{er} janvier 2022, le territoire enregistre près de 790 demandes pour 44 attributions, soit 18 demandes pour une attribution. Malgré une tension déjà forte sur le parc social, cette dernière continue de s'accroître sur les dernières années avec un taux de rotation quasi inexistant (3% en 2022). De plus, 68% des demandes de logements locatifs sociaux ont une ancienneté supérieure à 1 an (33% pour les demandes de plus de 3 ans).

Face à ces besoins, le coût de la construction est un peu plus élevé sur l'île que sur le continent, ce qui contraint la capacité des opérateurs à équilibrer leur opération.

Enjeu : Le développement de l'offre locative sociale doit être poursuivi afin de fluidifier les parcours résidentiels et pérenniser l'accès au logement permanent pour des ménages jeunes, modestes et familles monoparentales. La programmation doit en partie être territorialisée selon la pression de la demande recensée au sein des communes, leur stock actuel de logements locatifs sociaux et les dynamiques récentes recensées à l'échelle du marché immobilier local, distinctes entre les communes du nord et sud de l'île.

Pour rappel, la Communauté de communes est déjà compétente pour le développement des opérations de logements locatifs sociaux de 20 logements et plus à travers l'acquisition foncière, la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'opération et le financement du déficit d'opération auprès du bailleur porteur de projet.

La Communauté de communes de l'île de Ré continuera de soutenir les communes et les bailleurs sociaux pour la production de logements locatifs sociaux à travers l'acquisition de foncier et un soutien financier au développement de l'offre de logements sociaux. Le financement du parc social doit permettre de soutenir la politique de diversification de l'offre locative sociale prônée par les élus en matière de financements (PLAi, PLUS) et de typologies (T1, T2 et T3). Les élus et techniciens de la Communauté de commune définiront les modalités d'accès à ces subventions dans le cadre du programme d'actions du PLH et au sein d'un règlement des aides à la pierre.

Réguler le développement de l'offre meublée touristique

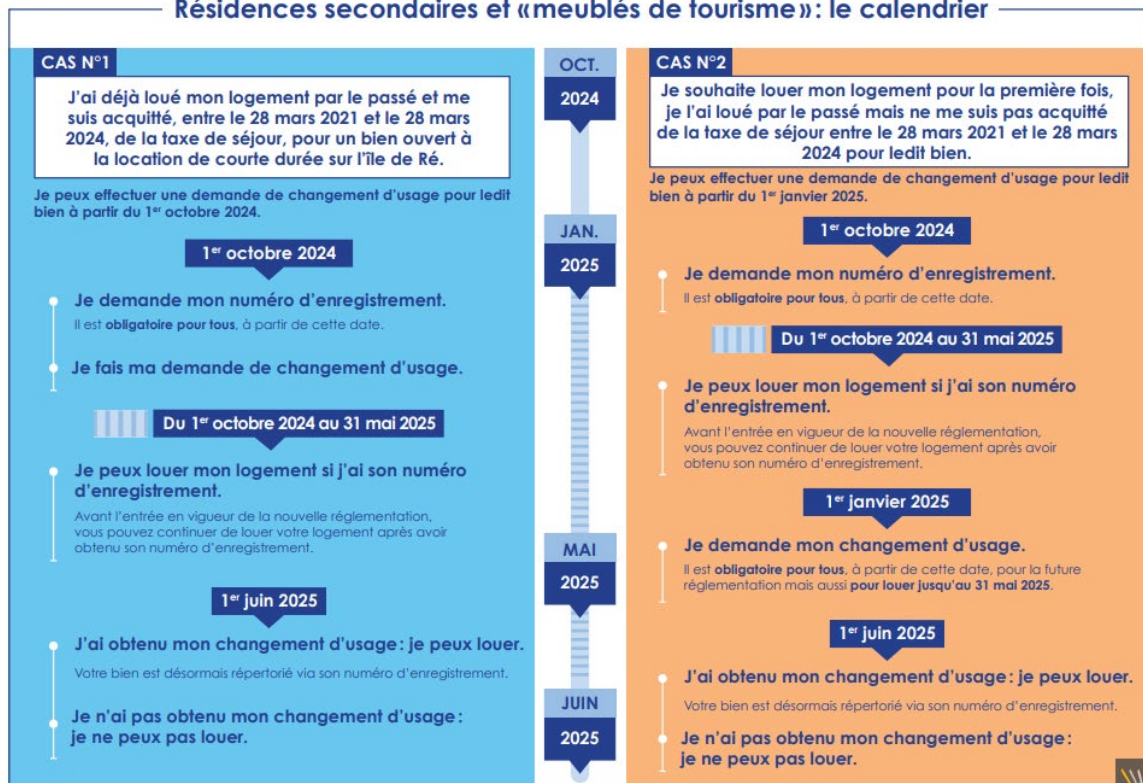


Crédit photographique : Bernd Dittrich-Unsplash

Constat issu du diagnostic territorial : En lien avec l'activité touristique du territoire, le développement de l'offre en location meublée de courte durée est croissant durant la dernière décennie. Selon les données de la taxe de séjour, en juillet 2022, 3 763 locations actives de meublés touristiques sont recensées sur la Communauté de communes, avec un phénomène de stabilisation en volume de l'offre depuis 2019.

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 permet d'augmenter le revenu locatif d'un logement par rapport à une location à l'année. Sa rentabilité est plus de deux fois supérieure à la location pérenne, et permet d'accéder à des avantages fiscaux majeurs.

Résidences secondaires et «meublés de tourisme»: le calendrier



3

Crédit : <https://cdcllede.re/fr/septembre-2024>.

Afin de limiter les dérives sur le marché local, lors du Conseil communautaire du 28 mars 2024, les élus ont voté, à l'unanimité, un règlement visant à réguler le nombre de meublés de tourisme pour l'avenir de la vie permanente sur l'île, par la mise en place du changement d'usage.

Enjeu : L'encadrement du marché des meublés de tourisme sera poursuivi. Cette démarche est en adéquation avec la politique de régulation adoptée par les élus des dix communes rhétoises afin de garantir l'équilibre entre le développement économique du territoire et la préservation de la vie permanente pour ses habitants. Des réorientations de cette politique pourront être effectuées si besoin durant la période exécutoire du Programme Local de l'Habitat au regard des 1^{ers} bilans qui pourront être tirés du dispositif.

Favoriser la production qualitative des programmes de logements à l'année



Crédit photographique : Ronan Potier-Unsplash

Constat issu du diagnostic territorial : L'unité architecturale du patrimoine bâti rétais participe au rayonnement touristique de l'île. Les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ont vocation à préserver cette spécificité territoriale. L'acceptabilité des opérations de logement neufs, notamment locatives sociales et en collectif est contrainte pour les élus et opérateurs de la construction.

Enjeu : L'élaboration du Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité de conforter la qualité architecturale et paysagère du patrimoine bâti rétais mais également d'introduire un travail pédagogique pour les faire évoluer sur certains aspects. Les performances thermiques et l'insertion des opérations de logement au sein du linéaire bâti existant concourent à l'attractivité touristique et résidentielle des communes. Le dialogue entre élus, techniciens et opérateurs de la construction neuve doit permettre de préserver cet atout territorial local, et de garantir l'acceptabilité des nouvelles opérations auprès des habitants. Cet enjeu majeur de qualité des opérations coïncide avec les exigences de densité et de résilience des opérations de logement prescrites par le législateur.

AXE 2 : AMÉLIORER LE PARC EXISTANT PRIVÉ ET PUBLIC



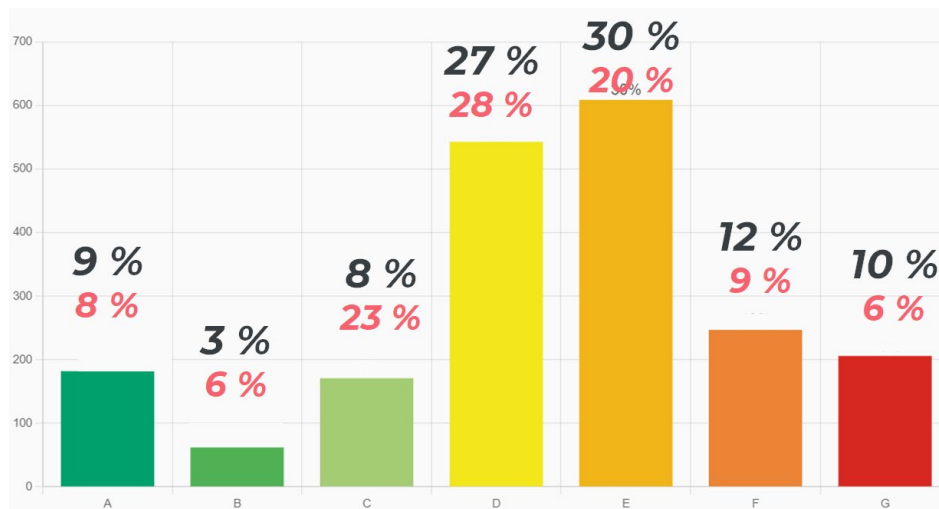
Crédit photographique : Milivoj kuhar-Unsplash

Préambule : À l'échelle intercommunale, plus du quart des logements sont anciens et ont été construits avant 1970 et les premières lois de réglementation thermique. 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 et 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. Dans un contexte national de réduction de la consommation énergétique, et de transition écologique, l'amélioration du parc de logements constitue un enjeu majeur pour le territoire et ses résidents.

Axe	Enjeux
Améliorer le parc privé existant	Faciliter l'intervention au sein du parc privé
	Identifier et lutter contre les situations de mal-logement ponctuelles (habitant indigne, dégradé)
	Développer le partenariat avec les bailleurs sociaux afin d'activer la rénovation du parc public social et améliorer la gestion de proximité

Faciliter l'intervention au sein du parc privé

Constat issu du diagnostic territorial :



Répartition des étiquettes des logements bénéficiant d'un audit énergétique sur l'île de Ré. En rouge, les données de la Charente-Maritime. Source : L'observatoire des DPE de l'ADEME

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 plus de 22 % des logements expertisés). Une part non négligeable des logements privés dispose d'une étiquette énergétique D et E (respectivement 27 % et 30 % du parc privé). Afin d'améliorer la qualité du parc et favoriser la rénovation énergétique des logements, la Communauté de Communes 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.

En 2023, la Communauté de communes a également lancé une étude pré-opérationnelle pour concourir au lancement d'un dispositif d'amélioration de l'habitat sur les dix communes de l'île. Ce dispositif sera intégré au « Pacte Territorial », nouveau cadre de contractualisation entre l'Anah et les collectivités pour la mise en œuvre du Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH) à partir du 1^{er} janvier 2025.

Enjeu : Face au contexte local de pénurie du foncier disponible, l'amélioration et l'adaptation du parc existant doivent constituer un levier majeur afin de proposer une offre de logement de qualité aux résidents. La Communauté de communes coordonnera et facilitera la lisibilité des mécanismes d'aides pour intervenir au sein du parc existant et faciliter l'émergence d'une offre nouvelle à l'année sur le territoire. De plus, cette démarche qualitative permettra de faciliter la rotation des ménages au sein du parc ancien.

Identifier et lutter contre les situations de mal-logement ponctuelles (habitant indigne, dégradé)



Crédit photographique : ©MarcoMonticone — stock.adobe.com

Constat issu du diagnostic territorial : En 2019, 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. Parmi les logements occupés par des propriétaires ou locataires, 35 sont potentiellement dégradés (catégorie cadastrale 7 et 8 et repérage de terrain effectué par SOLIHA dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en 2023).

Enjeu : Les services de la Communauté de communes de l'île de Ré ont identifié un enjeu de coordination des différents acteurs et de réinvestissement de la lutte contre le mal-logement et les situations d'indignité. La réponse à cet enjeu sera menée aux côtés des partenaires locaux et départementaux institutionnels, associatifs, et professionnels. De plus, les élus, professionnels du social et techniciens de la Communauté de communes ont identifié un besoin d'amélioration de la coordination, du repérage et de l'intervention sur les situations de précarité énergétique des ménages.

Développer le partenariat avec les bailleurs sociaux afin d'activer la rénovation du parc social et améliorer la gestion de proximité



Opération de logement social du Clos des Brises Marines (Habitat 17) à Ars-en-Ré. Crédit photographique : MERC/AT

Constat issu du diagnostic territorial : Le parc social de l'île est relativement récent avec un tiers des logements construits 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). Cependant, dans le cadre du diagnostic territorial, élus et partenaires ont identifié des enjeux de rénovation au sein de résidences vieillissantes, notamment à la suite de plaintes de résidents.

Enjeu : Élus et services techniques de la Communauté de communes renforceront le dialogue partenarial avec les bailleurs sociaux afin de mieux répondre aux besoins des occupants (limitation des situations de sous-occupation, de précarisation, de distance à l'emploi), et pour garantir la poursuite des opérations de rénovation, à l'échelle du logement ou de la résidence.

AXE 3: REpondre aux besoins en logement spécifiques des publics

Préambule : La tension sur le marché immobilier local engendre des difficultés d'accès au logement pour plusieurs profils de ménages qui peuvent avoir des besoins spécifiques pour accéder à une offre abordable. Jeunes, actifs et saisonniers, seniors aux petites retraites, personnes en situation de handicap expriment des besoins en logement différenciés.

Axe	Enjeux
Développer une offre d'habitat favorisant la rotation au sein des parcs existants pour répondre aux parcours résidentiels les plus en tension	Proposer des solutions au public jeune de moins de trente ans
	Travailler l'offre de logement pour les saisonniers dans le cadre de la convention triennale qui lie les communes et l'État
	Répondre au vieillissement de la population
	Répondre aux besoins en matière de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence
	Développer une offre à destination du public en situation de handicap

Proposer des solutions au public jeune de moins de trente ans



Certaines activités emblématiques de l'île de Ré à l'instar de l'artisanat ou des marais salants pourraient disparaître, car le public jeune, potentiellement remplaçant des actifs qui travaillent sur les exploitations, ne trouve pas de logement sur le territoire. Crédit photographique : ©Lesley Williamson <https://www.lledere.com/>

Constat issu du diagnostic territorial : Les jeunes rhétais font face à des difficultés pour se loger sur l'île. La rareté de l'offre en petites typologies combinée à des prix élevés limite les opportunités de décohabitation. En effet, l'offre de petites typologies est insuffisante sur le territoire (moins de 10 % des résidences principales selon l'INSEE), ce qui pose un défi supplémentaire étant donné les ressources financières limitées des moins de trente ans. De plus, aucune structure dédiée à l'hébergement des jeunes n'est présente sur l'île. Cette situation soulève donc une problématique réelle concernant le logement des jeunes sur l'île, qu'ils soient actifs ou en formation (stagiaires, alternants, etc.).

Enjeu : Les élus du territoire ont identifié un enjeu de diversification de l'offre de logements à destination des jeunes de moins de trente ans, actifs ou en formation sur le territoire. Les orientations programmatiques du Programme Local de l'Habitat devront permettre le développement d'une offre en petites typologies en logement de droit commun et en structure d'hébergement afin de garantir l'accueil des jeunes en contrat court ou sur une plus longue durée sur le territoire. Le dialogue avec les employeurs du territoire et Action Logement devra être poursuivi afin de cibler les besoins exacts des actifs au regard de leurs contrats de travail et durée d'activité sur le territoire.

Poursuivre l'accompagnement des saisonniers durant leur contrat



LOGEMENTS

Saint-Clément des Baleines



LA MAISON DES SAISONNIERS A OUVERT

© Tom Sauvage - Le Maire, Lina Besnier et le premier adjoint, Jean-Pierre Picot, dans le salon fraîchement rénové de la Maison des Saisonniers

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

Constat issu du diagnostic territorial :

Les 10 communes de l'île de Ré classées « station de tourisme » sont donc concernées par l'obligation de conventionner avec l'État sur la réponse au besoin de ce public. À ce titre, une étude sur les besoins en logements saisonniers a été réalisée en mars 2022 sur le territoire et 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 tous les campings, y compris les campings municipaux gérés en Délégation de Service Public (DSP) — la cohabitation peut s'avérer difficile avec certains vacanciers,
- Les logements sont jugés trop chers pour ¼ 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.

L'étude a estimé que le territoire localisait environ 4 120 saisonniers en période estivale, pour une carence en lits estimée entre 670 (enquête téléphonique) et 1 110 lits (enquête en ligne).

Enjeu : Dans la continuité des engagements pris avec l'État dans le cadre de la convention sur le logement des saisonniers en 2023, les services Habitat, Développement économique, Urbanisme, Pôle Services à la Population et Mobilité continueront de coordonner et conseiller l'action des communes pour concourir à

la création d'une offre d'hébergement nouvelle, en partenariat avec les employeurs et les propriétaires privés. Les communes garderont cependant la compétence et la responsabilité du renouvellement de leur convention propre avec l'État. Des réflexions pourront être menées pour évaluer les opportunités de création d'une offre mobile à destination du public en restant attentif à sa compatibilité avec l'application de la loi Littoral, ou pour mettre à disposition des lits d'ores et déjà existants.

Répondre au vieillissement de la population

Constat issu du diagnostic territorial :

Personnes âgées	Places
Hébergement complet EHPAD	265
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
Hébergement hors EHPAD	11
Maison de retraite spécialisée	11

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

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). En parallèle, une hausse de la part des seniors des 60 ans et plus 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 plus est supérieure à la moyenne départementale (35 %).

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), mais insuffisantes au regard des besoins futurs compte tenu de la pyramide des âges de la population.

Enjeu : 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). L'élaboration du PLH pourrait ainsi constituer une opportunité pour coordonner l'enjeu de réponse au vieillissement de la population à celui de l'amélioration du parc existant. Il s'agira de pouvoir s'appuyer sur différents modes de production :

- La construction neuve pour développer une offre adaptée et favoriser la libération de logement pouvant convenir à un profil plus familial, notamment au sein du parc locatif social,
- Le parc existant à travers l'adaptation des logements aux problématiques de vieillissement et de maintien à domicile. Cette démarche a d'ores et déjà été lancée par la Communauté de communes de l'Ile de Ré avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Il sera nécessaire d'engager des discussions avec les partenaires durant le PLH sur le développement de places en structure d'hébergement pour les seniors en fin de parcours résidentiel.

Répondre aux besoins en matière de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence



La maison en partage à Loix. Source : <https://www.realahune.fr/maison-en-partage-a-loix-solidaire-et-originale/>

Constat issu du diagnostic territorial :

Lorsqu'une mise à l'abri est nécessaire dans l'urgence, les communes s'organisent au cas par cas en utilisant parfois des logements communaux, des maisons de saisonnier ou encore des habitations non occupées. De même les associations de secours interviennent pour trouver des solutions par le biais de la solidarité de certains habitants.

Les élus des communes et acteurs du social s'accordent sur le fait qu'il manque une réponse partagée et lisible sur l'ensemble du territoire en matière de logement d'urgence et surtout une réponse encadrée par l'expertise et l'accompagnement de structures professionnelles dans le domaine.

Enjeu :

Proposer réponse structurée et lisible sur l'ensemble du territoire, portée par les CCAS et services d'action sociale des Communes, les associations de solidarité rhétoises réunies au sein du collectif Ré Unissons et la Communauté de Communes de l'île de Ré.

Cette réponse territoriale porte sur :

- Des possibilités de mises à l'abri via des hébergements d'urgence
- Un dispositif d'accueil temporaire pouvant être mobilisé après la mise à l'abri pour accompagner les personnes vers des solutions de logement plus pérennes.

Développer une offre à destination du public en situation de handicap

Constat issu du diagnostic territorial : 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. De plus, la maison de retraite spécialisée de Saint-Martin-de-Ré accueille 11 résidents de 60 ans et plus en situation de handicap mental ou psychique mais autonome dans la vie quotidienne.

Enjeu : Les besoins en hébergement et en logement des personnes en situation de handicap physique ou cognitif pourront être anticipés lors de la réalisation d'opérations d'habitat inclusif dont les modalités de montage financier et juridique seront déterminées dans le cadre du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat. Durant la période exécutoire du document, le dialogue du service Habitat et du Pôle Services à la Population avec les partenaires locaux permettra de cibler et quantifier l'évolution des besoins en logement et hébergement pour le public (associations, professionnels du médico-social, CCAS des communes).