2019 - 2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Document d'Orientations

Février 2019

ÎLE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a mis en évidence plusieurs grands enjeux pour la politique de l'habitat de la Communauté de communes de l'Ile d'Oléron à l'horizon 2023.

Le document d'orientations, second temps du PLH, concentre les choix politiques retenus pour le développement de l'habitat pour les six prochaines années, en lien avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en cours d'élaboration. De ce document découlera ensuite le programme d'actions qui devra identifier les outils, les moyens financiers et les instances de pilotage nécessaires à la mise en œuvre du PLH.

Ce document vise à définir :

- Les grandes orientations de la politique de l'habitat de CCIO à l'horizon 2023 ;
- Les objectifs de production de logements pour les six prochaines années, afin de répondre aux ambitions de développement démographique ;
- La répartition territoriale de la production de logement, afin d'assurer un développement équilibré du territoire ;

RAPPEL LEGISLATIF :

Conformément aux dispositions de l'**article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,** ***« le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat*** *et indique notamment :*

a) 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 ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et notamment à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) 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 ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes et notamment des étudiants.

SOMMAIRE DU DOCUMENT D'ORIENTATION

I - DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS 3

1. Les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle (calcul du « point mort ») 4
2. Les besoins en logements pour accueillir la population supplémentaire (effet démographique) 6
3. Définition des besoins en logements à l'horizon 2023 7
4. Répartition de la production de logements sur l'Ile 8
5. Diversification de l'offre 9
   - *5.1 - La production de logements locatifs sociaux et intermédiaires (loyer encadré)* 9
   - *5.2 - Le développement de l'accession privée sociale et intermédiaire* 12
   - *5.3 - L'intervention dans le parc existant* 13
6. Démarche foncière 14
   - *6.1 – Produire des logements dans la tâche urbaine* 14
   - *6.2 - Produire des logements plus économes en espace* 15
   - *6.3 – Un aménagement durable de l'habitat* 16
7. Synthèse globale : une production de logements conciliant croissance de la population et maîtrise des changements d'affectation des logements 17
8. Synthèse de la programmation de logements par secteurs 18

II - PREVISIONNEL DES PROJETS A COURT TERME (2019-2021) 19

III - LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES 20

1ère ORIENTATION : 21
« Favoriser la mixité sociale et générationnelle et offrir des opportunités de parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements »

2ème ORIENTATION : 24
« Mettre en place une stratégie foncière communautaire en faveur d'un développement durable du territoire »

3ème ORIENTATION : 27
« Participer à l'atteinte de objectifs TEPOS en améliorant la performance énergétique du parc privé ancien et en développant une démarche d'habitat durable »

4ème ORIENTATION : 29
« Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des populations spécifiques »

5ème ORIENTATION : 32
« Animer, suivre et évaluer le PLH 2019-2024 »

I - DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le PLH doit définir la production de logements nécessaire pour répondre aux besoins de la population à l'horizon 2023. Pour cela, nous nous appuierons sur les éléments mis en exergue dans le cadre du diagnostic.

Méthode de travail

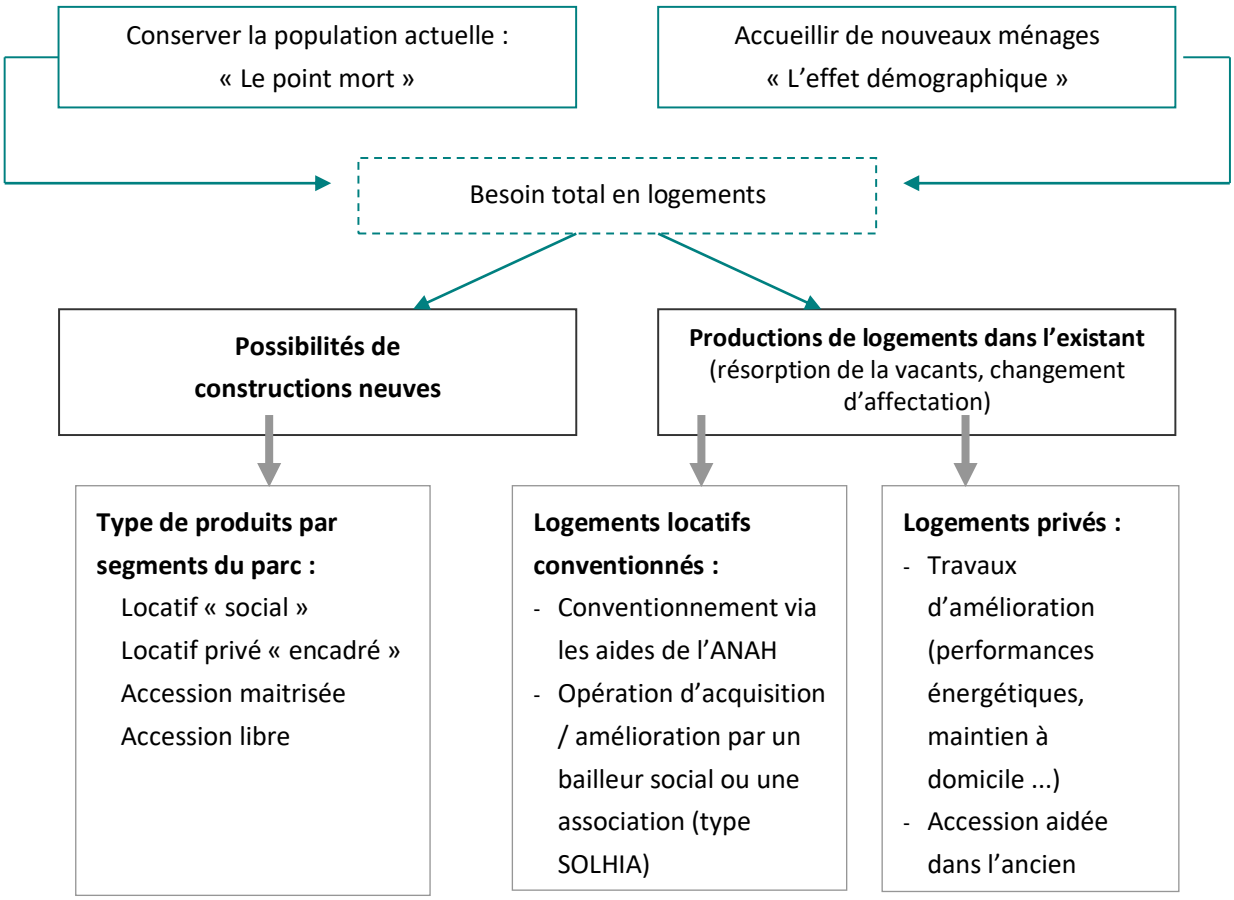
Partant des évolutions constatées au cours de la période 2007-2013 (*cf. point IV.5.1 - analyse de l'utilisation du parc*), il s'agit dans cette partie de réaliser une analyse prospective des besoins en logements à l'horizon 2023. Ces données serviront pour quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH.

Le besoin total en logements est déterminé par l'addition :

- Du nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, il s'agit du « point mort » (ou « point d'équilibre »),
- Du nombre de logements nécessaires pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, il s'agit de « l'effet démographique ».

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 de logements vacants ou à la transformation de résidences secondaires en résidences principales :



1. Les besoins en logements pour le maintien de la population actuelle (calcul du « point mort »)

Le calcul du « point mort » prend en compte :

- Le phénomène de desserrement des ménages :

  Entre 2008 et 2013, la taille moyenne des ménages est passée de 1,94 à 1,83. Notre hypothèse se base sur une taille moyenne des ménages qui continue de diminuer, mais qui tend à se stabiliser autour de **1,75** occupants par logements à l'horizon 2023.

  Diminution de la taille moyenne des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population…) → **Augmentation du nombre de ménages** → **Besoins supplémentaires en logements**

- Le renouvellement du parc :

  Ce facteur résulte d'un double phénomène complexe de création et/ou de disparition de logements sans nouvelles constructions.

  Entre 2007 et 2013, le renouvellement du parc était très fortement négatif (- 0.32 / an), indiquant qu'il y avait eu création de 84 nouveaux logements/an sans constructions ! Il est impossible que ce phénomène résulte uniquement de divisions de logements et/ou de changements d'usage (commerces ou chais transformés en logements). Des changements d'affectation liés aux résidences secondaires ont ici été comptabilisés et intégrés aux résultats.

  Dans le cadre de ce nouveau PLH, ce phénomène de changements d'affectation liés aux résidences secondaires sera estimé sur un autre point (variation du parc des résidences secondaires).

  Ainsi, compte-tenu de la forte pression immobilière qui s'exerce sur ce territoire, nous avons estimé à **0.05% le taux moyen de renouvellement du parc existant** (taux plutôt bas), ce qui correspond à la disparition d'une moyenne de 14 logements par an.

  POSITIF : prise en compte de la diminution du nombre de logements (Démolitions, abandons, changements d'usage…) + **NEGATIF : prise en compte de l'augmentation du nombre de logements** (Divisions, changements de destination ...)

- La variation du parc de logements vacants :

  En 2015, le parc vacant représentait 1 500 logements (5.23% du parc), soit une augmentation de 485 logements depuis 2007. Il s'agissait pour l'essentiel d'une vacance structurelle (66% des logements étant vacants depuis moins de 2 ans).

  Avec la reprise du marché qui semble aujourd'hui s'amorcer, on peut supposer que le taux de logements vacants ne continuera pas d'augmenter voire qu'il diminuera légèrement pour revenir vers un niveau de l'ordre de celui de 2013 (4.72%). La mise en œuvre de dispositifs incitatifs (Plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé / OPAH / PIG) permettront de remettre sur le marché un certain nombre de logements.

Ainsi, l'hypothèse retenue est celle d'un taux de logements vacants faible, caractéristique d'un marché tendu, présentant une légère diminution par rapport à 2015 **(4.8%)**.

- La variation du parc des résidences secondaires :

  Depuis quelques années, les mouvements de transformation de résidences principales en résidences secondaires et inversement ne s'équilibrent plus (alors que ce point était l'une des hypothèses sur lesquelles reposaient le 1er PLH). L'analyse du fichier « Taxe d'Habitation » nous permet de constater qu'il y a aujourd'hui davantage de Résidences Secondaires transformées en Principales que l'inverse.

  L'augmentation brute du nombre de résidences secondaires peut être estimée à partir de la production nette sur la période du précédent PLH. Le choix a été fait de conserver cette variation prévisionnelle, mais d'affirmer la volonté de limiter l'expansion des résidences secondaires : le chiffre de production prévisionnelle ne représente donc pas un objectif, mais une limite.

2. LES BESOINS EN LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR LA POPULATION SUPPLEMENTAIRE (« EFFET DEMOGRAPHIQUE »)

Le diagnostic a permis d'établir certains constats concernant l'évolution démographique du territoire de la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron parmi lesquels :

- Une croissance démographique moins soutenue (+ 0.38% par an contre 0.76% sur la période précédente) avec une population estimée à 21 906 habitants en 2013 ;
- Un solde naturel déficitaire avec 1 389 naissances pour 2 902 décès entre 2007 et 2015 ;
- Un territoire qui reste attractif avec un solde migratoire de + 230 habitants par an en moyenne entre 2008 et 2013 ;
- Une population âgée et vieillissante avec :
  - La part des personnes âgées de plus 60 ans a augmenté de manière nettement plus soutenue que l'ensemble de la population du territoire : +2,15% / an contre 0,38% / an pour l'ensemble de la population ;
  - 3 534 personnes de plus de 75 ans en 2014 (contre 2 442 en 2005), soit 16 % de la population ;
- Un indice de jeunesse particulièrement faible : 31.2 contre 41.5 en Charente-Maritime (contre 37.7 en 1999) ;
- Un desserrement des ménages qui s'accentue et qui engendre des besoins supplémentaires en logements avec 1.83 personnes par ménage en 2013 contre 1.94 en 2008.

Fort de ces constats, trois hypothèses d'évolution démographique ont été émises :

- ***Hypothèse basse :***
  Cette hypothèse correspond à un scénario dans lequel le marché est de plus en plus tendu et les conditions d'accès au logement se durcissent encore plus pour les ménages modestes. La progression continue de chuter (projections JLJECO) : **+ 0.2 % par an** pour une population de 22 303 habitants début 2022 (**soit + 44 habitants/an**)

- ***Hypothèse médiane :***
  Elle correspond à un scénario dans lequel le marché de l'habitat se stabilise, mais où les ménages modestes rencontrent toujours des difficultés pour accéder à un logement. La progression démographique reste stable : **+ 0.38 % par an** pour une population de 22 668 habitants début 2022 (**soit +85 habitants/an**)

- ***Hypothèse haute :***
  Elle correspond à un scénario dans lequel le marché de l'habitat se détend et les ménages modestes peuvent plus facilement accéder à un logement. La progression démographique s'accroît : **+ 0.8 % par an** pour une population de 23 535 habitants début 2022 (**soit + 181 habitants/an**)

Après débats au sein du Bureau Communautaire, les élus ont choisi de retenir **l'hypothèse médiane** de progression démographique. Les besoins en logements ont donc été estimés en fonction de ce scénario.

	Projection 2022
Population 2013	Poursuite de la tendance 2008 / 2013 (+ 0.38 % par an)
21 906	22 668 (+762 habitants)

3. DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2023

Synthèse des hypothèses de travail

	Projections démo	Solde Naturel	Nombre moyen de pers/logt	Taux de renouvellement	Taux de vacance	Taux de résidences secondaires
2008	0,38%	-0,59%	1,94	-0,32%	3.92%	54.20%
2013		-0,73%	1,83		5.23% (2015)	53.51% (2015)
2023	**0,38%**	**-0,8%**	**1,75**	**0,05%**	**4.8%**	**53.4%**

Conformément aux hypothèses retenues, les besoins quantitatifs en logements reportés à l'horizon 2024 seraient les suivants :

	Prospective 2019-2024	**Prospective annuelle**
Phénomène de desserrement	264	44
	+	+
Renouvellement du parc	86	14
	+	+
Variation du parc de logements vacants	- 36	- 6
	+	+
Variation du parc des résidences secondaires Augmentation des RS Transformation en résidence principale	 645 - 120	 108 - 20
	=	=
<u>Point d'équilibre</u> : logements nécessaires pour maintenir la population	**838**	**140**
	+	+
Effet démographique : hypothèse médiane	283	47
	=	=
TOTAL LOGEMENT A PRODUIRE	**1122**	**187**

<u>Dont</u> :

LOGEMENT A PRODUIRE en Résidences Principales	**600**	**100 logements / an**
PRODUCTION ESTIMÉE de Résidences Secondaires	**522**	**87 logements / an**

Néanmoins, au regard des évolutions démographiques et socio-économiques, l'intercommunalité se réserve la possibilité de réévaluer cet objectif de production à mi-parcours du PLH (en 2021).
Par ailleurs, la production estimée de résidences secondaires ne constitue pas un objectif. Les élus ont souhaité affirmer, au-delà de cette estimation, une volonté de limiter l'expansion des résidences secondaires en-dessous de ce chiffre.

4. REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR L'ILE

La déclinaison de la programmation à la commune

Pour atteindre ces objectifs de production tout en respectant les réalités démographiques, urbaines et foncières des communes, le territoire a été sectorisé en trois secteurs distincts auxquels ont été attribués des objectifs précis de production de logements.

Objectif de production 2019 – 2024 :
1 122 logements
Soit 187 logements /an
dont 100 Résidences Principales / an

Les secteurs retenus sont ceux établis dans le cadre du 1er PLH. Ils pourront être amenés à évoluer, en cohérence avec le SCOT :

	Logements commencés 2009 - 2014 (moyenne annuelle)		Objectifs de production de RP par secteur		
	Valeur	%	Sur 6 ans	Annuel	%
Pôle urbain	42	22%	336	56	30%
dont RP	22	*21%*	*204*	*34*	*34%*
Pôles secondaires	114	59%	618	103	55%
dont RP	64	*62%*	*336*	*56*	*57%*
Communes Touristiques	36	19%	168	28	15%
dont RP	18	*17%*	*60*	*10*	*10%*
Total	**191**	**100%**	**1122**	**187**	**100%**
dont RP	***104***	***100%***	***600***	***100***	

Pour rappel :

Le **Pôle urbain** est composé de la commune de Saint-Pierre d'Oléron qui constitue le secteur le plus urbanisé du territoire et concentrant une offre importante de services et commerces,

Les **Pôles secondaires,** composés des communes de Saint-Georges d'Oléron, Dolus d'Oléron et le Château d'Oléron, constituent une zone sur laquelle s'est engagée une importante dynamique de construction. Ces communes disposent encore d'importantes disponibilités foncières, susceptibles d'accueillir de nouvelles zones d'habitat, tout en bénéficiant d'une offre de services et de commerces satisfaisante.

Le **Secteur à forte vocation touristique** est composé des communes de La Brée-les-bains, Saint-Denis d'Oléron, Le Grand-Village Plage et Saint-Trojan-les-Bains et constitue une zone au développement plus modéré compte-tenu des contraintes physiques de leur territoire (présence importante de secteurs boisés classés, et zones naturelles). Le potentiel de développement de l'urbanisation dans cette zone s'en trouve fortement réduit et cette zone ne dispose que d'une offre restreinte de commerces et services.

5. DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

Dans un contexte de marché tendu, le segment du logement « abordable » (tant dans le parc locatif que dans l'accession) est le premier à disparaitre, avec pour conséquence un report de la demande en direction du parc locatif social ou un départ des ménages contraints de quitter le territoire, faute de pouvoir y trouver un logement adapté à leurs besoins.

Afin de permettre des parcours résidentiels complets et ainsi éviter le départ des ménages locaux souhaitant accéder à la propriété ou simplement trouver un logement locatif, il est nécessaire de développer l'offre et de tenter de réguler le marché fortement tendu en agissant sur le logement « abordable » au même titre que sur le logement social.

La méthode retenue repose sur les principes suivants :

- Développement de l'offre locative à l'année pour maintenir sur le territoire les ménages exclus du marché de l'accession à la propriété, dont une part importante de logements aidés pour répondre aux besoins des ménages modestes ;
- Répartition cohérente de l'offre locative en lien avec l'offre de services et commerces disponible dans chaque secteur ;
- Renforcement de l'accession aidée à la propriété : PTZ, Location-Accession …

5.1 - La production de logements locatifs sociaux et intermédiaires (loyer encadré)

Quelques constats issus du diagnostic

Bien qu'aucune des communes ne soit soumise à la loi SRU (imposant un minimum de 20% de logement social), la CCIO compte un peu plus de 600 logements sociaux (soit 5.25% du parc des résidences principales), répartis principalement entre 3 communes : Saint-Pierre (23%), Le Château (21%) et Saint-Georges (20%).

Une tension relativement forte s'exerce sur le segment locatif social :

- Le nombre de demandes a augmenté de 40% entre 2013 et 2016 passant de 280 demandes annuelles à plus de 400 ;
- Les délais d'attente moyens sont très variables d'une commune à l'autre : de l'ordre de 9 mois sur Saint-Georges à 19 mois à La Brée-les-Bains ;
- 56% de la population est éligible au PLUS
- 60% des locataires du parc social sont éligibles au PLAI

Une programmation à rééquilibrer :

Le bilan du 1er PLH (*cf. page 38 du diagnostic*) fait apparaitre une très nette reprise de la programmation de logements sociaux, essentiellement portée par les opérations privées. Toutefois, la répartition spatiale n'est pas conforme aux objectifs. Ainsi, sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron, le retard de programmation est important.

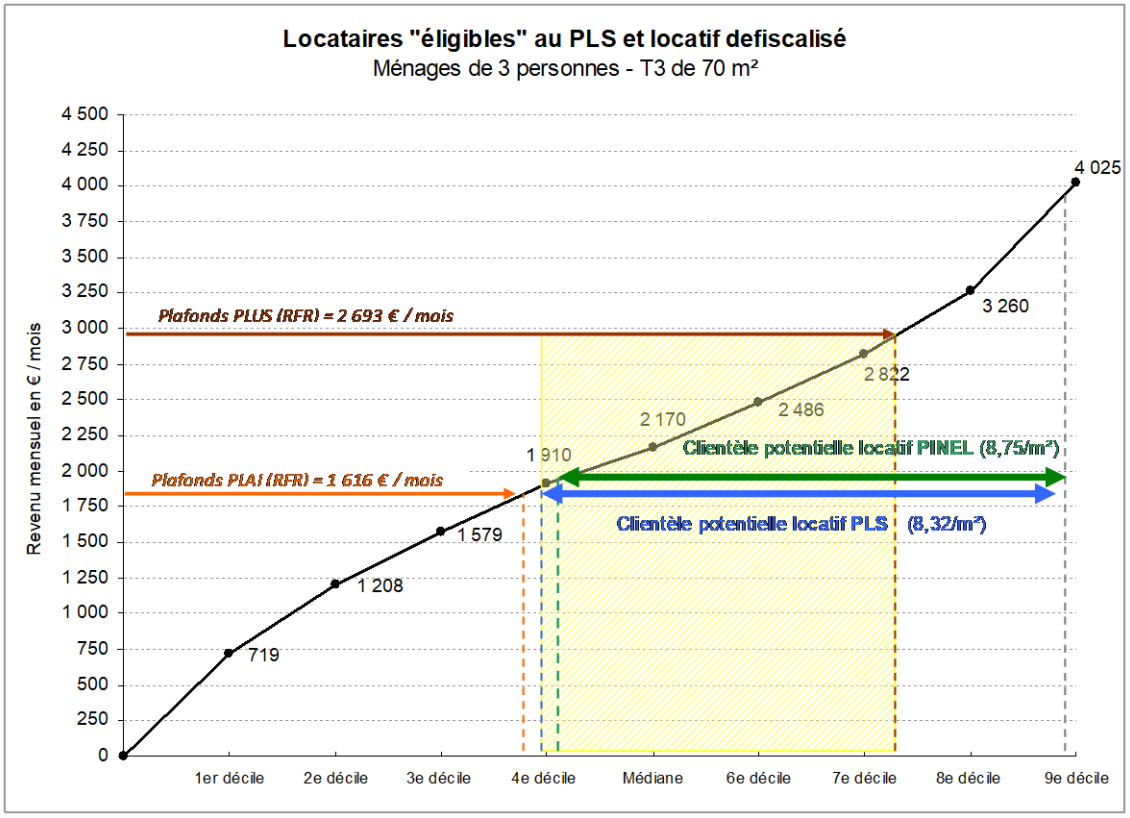
Une programmation à diversifier :

Les professionnels de l'immobilier interrogés dans le cadre du diagnostic font état d'une « perte » de logements locatifs arrivant en fin de défiscalisation tout en déplorant le peu de nouvelles locations mises sur le marché.

Potentialité de développement du locatif « intermédiaire »

Au regard de la distribution des revenus des ménages par déciles, on constate qu'environ 50% des locataires peuvent prétendre à un logement locatif de type PLS ou PINEL (ressources du ménage supérieures ou égales à trois fois le montant du loyer et inférieures aux plafonds réglementaires).

Le parc locatif à loyer « intermédiaire » est un segment qui a la particularité d'être en chevauchement partiel, en termes de clientèle ciblée, avec le logement social de type PLUS.



Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FILOSOFI) 2013

Traitement : service Habitat CCIO

Les préconisations de l'État

L'État souhaite la production d'une offre de logements diversifiée et adaptée en structure et en niveau de prix aux besoins des ménages. Sur le territoire, les niveaux de revenus particulièrement modestes justifient pleinement le développement d'une offre de logements à vocation sociale et très sociale.

De plus, au regard du nombre de ménages éligibles, sur toutes les dernières opérations programmées sur le territoire, l'Etat incite à une production de **30% de PLAI** dans la programmation sociale totale.

Les orientations arrêtées par la CCIO

L'objectif de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires arrêté par la CCIO s'élève à 34% de l'offre totale soit 202 logements pour les six prochaines années (dont 136 locatifs sociaux). Cet objectif apparaît réaliste au regard des réalisations récentes (210 logements sociaux livrés par les bailleurs publics entre 2010 et 2016) et des prévisions des bailleurs qui projettent un niveau de production locative moindre.

Cette nouvelle offre doit permettre de :

- Répondre à la demande endogène des ménages vivant sur le territoire,
- Proposer une offre locative attractive et diversifiée pour les familles afin d'assurer une rotation de la population au sein des communes,
- Favoriser le développement d'une offre en logements sociaux et intermédiaires dans le territoire, notamment en petits logements.

Logements locatifs

Locatif Social : logement produit par un bailleur social PUBLIC (de type PLAI ou PLUS)

Locatif intermédiaire : logement à loyer « encadré » produit par un bailleur PUBLIC (PLS) ou PRIVE (PLS / Conventionnés ANAH ou produit de défiscalisation à loyer plafonné)

Pour répondre aux objectifs qu'elle s'est fixés, la CCIO a attribué à chaque secteur un certain nombre de logements locatifs sociaux et intermédiaires « encadrés » à produire d'ici la fin du PLH :

	Locatifs SOCIAUX (PLAI/PLUS)		**Locatifs INTERMEDIAIRES** (PLS/Conv. ANAH/Pinel)		**TOTAL**	
	Valeur	Poids dans la production du secteur	Valeur	Poids dans la production du secteur	Valeur	Poids dans la production du secteur
Pôle urbain	61	30%	24	12%	85	42%
Pôles secondaires	69	21%	37	11%	106	32%
Communes Touristiques	6	10%	5	8%	11	18%
Total	**136**	**23%**	**66**	**11%**	**202**	**34%**

Moyenne annuelle objectifs production de locatifs sociaux et intermédiaires « encadrés » :

	Locatifs SOCIAUX (PLAI/PLUS)		**Locatifs INTERMEDIAIRES** (PLS/Conv. ANAH/Pinel)		**TOTAL**	
	Valeur	Poids dans la production du secteur	Valeur	Poids dans la production du secteur	Valeur	Poids dans la production du secteur
Pôle urbain	10	30%	4	12%	14	42%
Pôles secondaires	12	21%	6	11%	18	32%
Communes Touristiques	1	10%	1	8%	2	18%
Total	**23**	**23%**	**11**	**11%**	**31**	**34%**

Face au constat d'une part importante de ménages à faibles revenus (26% des ménages de la CCIO sont éligibles au PLAI) et d'une tendance à la paupérisation des demandeurs de logements sociaux, la Communauté de communes a opté pour une part de **30% de PLAI** (logement très social) dans la production sociale totale, **soit environ 40 logements** sur 6 ans. Cet objectif apparaît conforme à l'ambition nationale.

Une attention particulière sera portée au fait que ces logements :

- S'inscrivent au sein d'opérations mixtes,
- Permettent l'intégration des populations fragiles,
- Constituent un réel maillon dans la réalisation des parcours résidentiels et facilitent la rotation au sein du parc.

Il est précisé que la Communauté de Communes s'est fixé un objectif de **18 logements PRIVES à réaliser dans l'existant**, à travers des conventionnements via les aides de l'ANAH. Cet objectif est fixé pour toute la durée du PLH. Cette intervention vise à l'amélioration de la qualité du parc privé et permet de produire une offre sociale en centre bourg et bien intégrée au tissu urbain.

5.2 - Le développement de l'accession privée sociale et à coût maitrisé

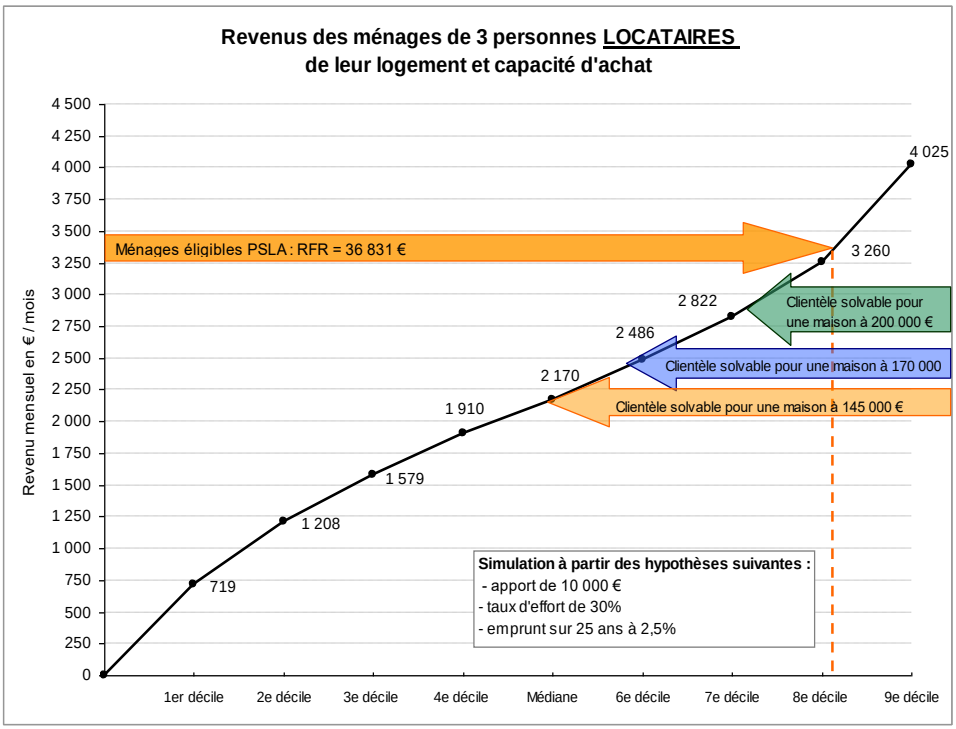
Quelques constats issus du diagnostic

Le diagnostic a mis en évidence des prix à l'acquisition élevés pour tous les types de produits (maisons et terrains). L'accession à coût maîtrisé est un segment très peu développé sur le territoire, alors qu'il pourrait contribuer à attirer une nouvelle population ou permettre aux jeunes ménages locaux d'y demeurer.

Potentialité de développement de l'accession « à coût maîtrisé »

Ce graphique montre que plus de 60% des ménages locataires en place ne pourraient plus acquérir un logement sur le territoire

- ⇨ Le marché libre n'est accessible qu'à environ 25% des locataires (et dans des conditions relativement contraintes : taux d'effort de 30% sur 25 ans)
- ⇨ Des prix d'accession à la propriété maitrisés permettraient d'ouvrir davantage le marché



Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FILOSOFI) 2013

Traitement : Service Habitat CCIO

Les principes arrêtés par la Communauté de communes

L'offre privée (accession libre/abordable et aidée, locatif privé) représentera **70%** de la production totale de Résidences Principales, soit **68 logements par an**.

Le PLH porte une volonté d'expérimenter et de développer l'accession sociale et abordable à la propriété. A travers cette démarche, il s'agit pour la CCIO de diversifier le profil de la population en proposant une offre adaptée aux ménages en début de parcours résidentiels, et ce afin de compenser le vieillissement de la population et de capter une partie des décohabitants (jeunes adultes quittant le domicile parental).

Globalement, l'objectif fixé porte sur la réalisation de **78 logements** en accession sociale et abordable sur la durée du PLH **soit 13 logements par an** auxquels il convient d'ajouter 82 accessions aidées dans le parc privé ancien (soit 14 logements/an dont 6 en transformation de logements vacants ou de résidences secondaires en résidences principales)

5.3 - L'intervention dans le parc existant

Quelques constats issus du diagnostic

L'atteinte des objectifs de production de logements à l'échelle de la Communauté de communes de l'Ile d'Oléron doit s'envisager dans une complémentarité entre la construction neuve et l'intervention dans le parc existant.

La transformation de résidences secondaires en résidences principales contribue à la mise sur le marché d'une offre « nouvelle » sans construction neuve et donc sans consommation de foncier. Ce phénomène concerne principalement des ménages venant s'installer sur le territoire au moment de la retraite. Ces logements, initialement conçus pour un usage saisonnier doivent être améliorés d'un point de vue thermique et adaptés au vieillissement de leurs occupants.

Par ailleurs, à l'échelle de la CCIO, *la vacance* représente 5.23% du parc de logements. Sur la période de la dernière OPAH/PIG, une trentaine de logements vacants ont été remis sur le marché dans le cadre des financements ANAH.

Les principes arrêtés par la Communauté de communes

La CCIO s'est positionnée sur le changement d'affection (RS -> RP et remise sur le marché de LV) de **19 logements par an**.

6. DEMARCHE FONCIERE

Le diagnostic foncier fait état d'une artificialisation des sols relativement forte et majoritairement réalisée en extension urbaine ces dernières années. Pourtant, les contraintes du territoire (insularité, risques naturels, zones protégées…) limitent de plus en plus l'expansion de l'urbanisation. L'enjeu de ce second PLH est de **concilier production des logements nécessaires** et ralentissement de **l'étalement urbain**.

Les communes se sont ainsi positionnées en faveur d'une économie de la ressource foncière, d'une inscription dans les principes du développement durable et d'une prise en compte des contraintes foncières dans la stratégie opérationnelle du PLH.

L'inversion de cette dynamique d'expansion appelle à la mise en œuvre d'une politique d'aménagement durable du territoire et resserré autour de **l'armature urbaine** existante. Il s'agit de connecter les politiques d'habitat aux stratégies de développement économique, de déplacements, de démographie médicale, d'optimisation des commerces et des services ou de redynamisation de la vie locale…

6.1 – Produire des logements dans la tâche urbaine

Inciter à la production de logements au sein des espaces déjà urbanisés (*la densification*), c'est optimiser la ressource foncière et réinvestir le tissu urbain.

Le PLH s'inscrit dans les orientations fixées au niveau régional, en faveur d'une **réduction de 50% de la consommation foncière et d'une nouvelle urbanisation majoritairement réalisée dans l'enveloppe urbaine**.

Pour l'île d'Oléron, il s'agira donc de limiter l'urbanisation de nouvelles surfaces (*en extension*) à destination de l'habitat à **3.5 hectares par an, soit 21 hectares sur la durée du PLH** et de prioriser l'utilisation des potentialités foncières incluses dans l'enveloppe urbaine. Les élus souhaitent cependant que l'atteinte de ces deux objectifs permette de conserver une **vigilance et une exigence en termes de qualité** du cadre de vie et d'aménagement urbain.

Le premier PLH avait permis de réduire le nombre et l'étalement des zones AU dans les PLU communaux. Aujourd'hui, les PLU actifs et en cours de révision comportent un peu plus de 210 hectares de zones AU.

Le travail d'identification du potentiel foncier (*cf. fiche-action 4*) a identifié **environ 29 hectares mobilisables dans les zones AU situées dans l'enveloppe urbaine.** De même, des **réserves foncières** potentielles sont incluses dans les zones U des PLU communaux, de façon plus dispersée, à hauteur de **364 hectares.**

Il s'agit de chiffres maximums de réserves foncières potentielles, que les PLU devront affiner avec différents critères (accès, réseaux, risques…)[1], pour identifier les opportunités réelles de mobilisation.

[1] Ces critères seront déterminés dans le cadre des travaux de révision du SCOT du Pays Marennes-Oléron

L'enjeu du PLH est de **démontrer qu'il est réaliste de privilégier la mobilisation des zones AU ouvertes dans l'enveloppe urbaine et des espaces non-exploités des zones U** pour la construction de nouveaux logements.

Objectifs de consommation foncière en densification et en extension

	Consommation de foncier dans l'enveloppe urbaine (*en densification*)			**Construction de foncier en *extension* urbaine**
	TOTAL	*Dont zones U*	*Dont zones AU*	Zone AU
Potentiel foncier identifié	481 ha	*364 ha*	*29 ha*	/
Répartition de la consommation foncière	EN PRIORITÉ			Maximum 21 ha
Hypothèse retenue par la CCIO	70%			30%

Les objectifs de répartition de la consommation foncière sont donnés à titre indicatif. Néanmoins, les élus de la CCIO ont souhaité affirmer une volonté forte de limitation de l'étalement urbain, en allant au-delà du simple rééquilibrage de la consommation foncière.

6.2 – Produire des logements plus économes en espace

L'urbanisation de l'île d'Oléron s'est développée presque exclusivement autour de la maison individuelle sur grand parcellaire et plus récemment des lotissements pavillonnaires. Le PLH souhaite engager une réflexion sur le développement de formes alternatives pouvant répondre aux **enjeux d'optimisation foncière, tout en proposant des produits attractifs** et en préservant la qualité de vie des habitants.

Diversifier les types d'habitat

Le premier PLH fixait un objectif de **70% d'individuels purs et groupés et 30% de semi-collectif et petit collectif** pour l'ensemble du territoire. Pourtant, entre 2012 et 2014, la part du logement collectif produit a varié entre 3% et 10% de la production totale ; pour environ 15% de logements individuels groupés.

Individuel pur : Maison individuelle réalisée sur un seul permis de construire
Individuel groupé : Maison individuelle réalisée au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble
Habitat semi-collectif ou intermédiaire : Forme urbaine partageant certaines caractéristiques de la maison individuelle (espace extérieur, entrée individuelle) et du logement collectif (un même bâtiment pour plusieurs logements).

Objectifs 2019-2024

	Individuel pur et groupé	Semi-collectif et petit collectif
Pôle urbain	*65%*	*35%*
Pôles secondaires	*85 %*	*15%*
Communes touristiques	*90%*	*10%*
TOTAL	***80 %***	***20 %***

La répartition des objectifs ci-dessus ne doit pas être perçue comme imposée aux communes concernées, mais doit être un objectif global de diversification des formes urbaines.

Souhaitant conserver la cohérence de l'habitat sur Oléron, les élus ont décidé de fixer des objectifs raisonnables au vu des opérations de logements collectifs et semi-collectifs programmées pour les premières années du PLH. Cependant, l'objectif est de poursuivre et de favoriser **l'expérimentation de nouvelles solutions d'habitat intermédiaire et collectif**, afin d'améliorer la qualité de vie (espaces extérieures, annexes, gestion des vis-à-vis…).
Enfin, il a été choisi de maintenir **l'encouragement à produire de logements individuels groupés**, afin de permettre une réflexion d'ensemble sur l'aménagement de chaque opération (taille des parcelles, agencement, respect du paysage…).

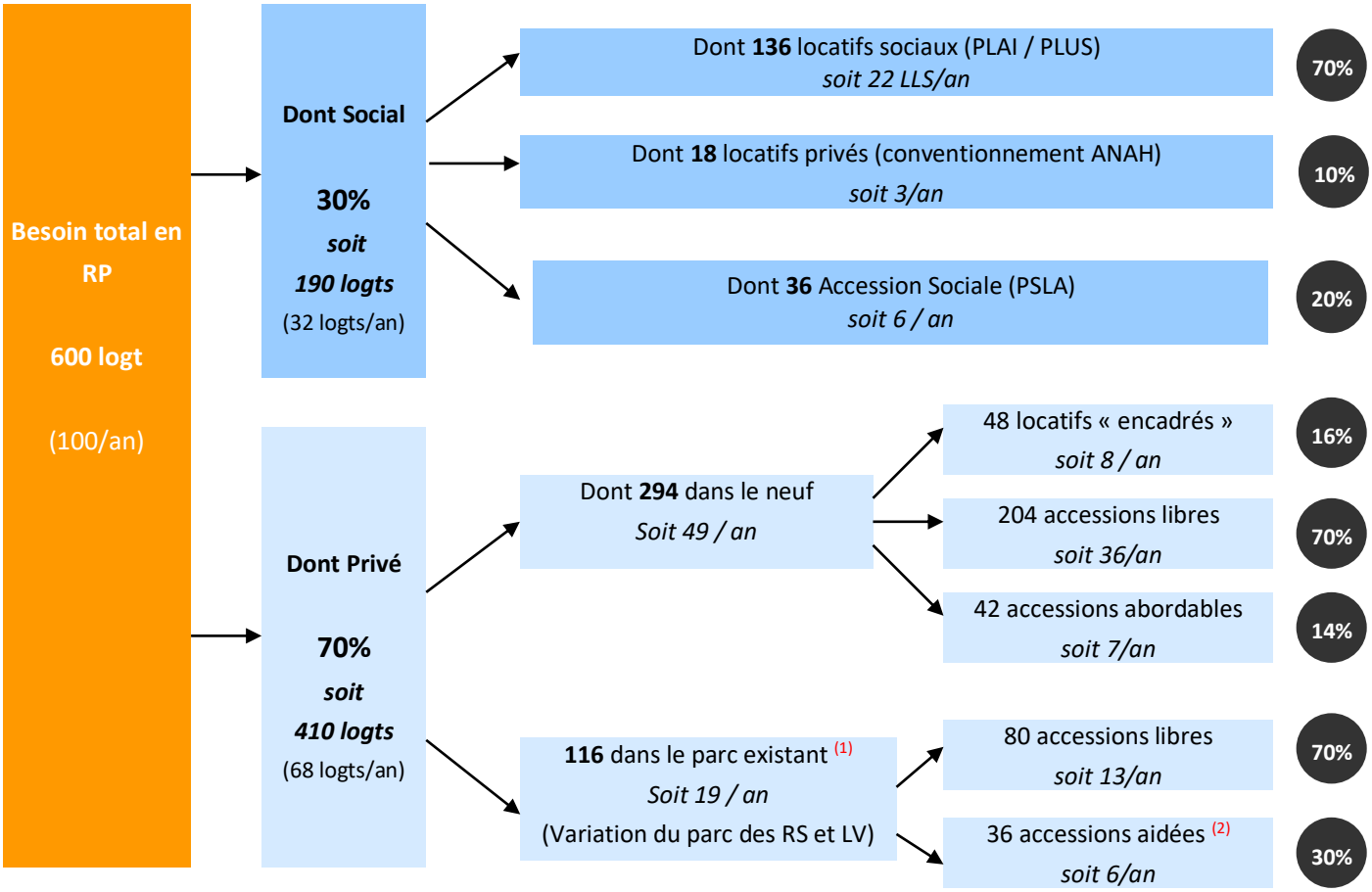
Travailler la densité des nouvelles constructions

La diversité des typologies de paysages et des formes urbaines sur l'île d'Oléron ne permet pas de dégager un objectif de densité moyenne (en logements par hectare) pertinent à appliquer à la production de logements à venir.
Cependant, la période du dernier PLH ayant démontré que les opérations de constructions groupées de logements individuelles se situaient entre 19 et 40 logements à l'hectare, l'ambition du présent PLH est de viser une **augmentation globale de la densité par rapport au précédent PLH (16-18 logements à l'hectare).**

6.3 – Un aménagement durable de l'habitat

Enfin, le PLH deuxième génération est l'occasion d'aller plus loin dans la promotion d'un **aménagement durable du territoire à long-terme**.
L'enjeu est de **restructurer l'habitat autour des centres-bourgs et des villages** afin d'offrir une qualité de vie durable aux habitants, d'anticiper le vieillissement de la population, mais également d'optimiser les coûts d'aménagement pour la collectivité.
Cette démarche est en cohérence avec les objectifs de production de logements au sein de la tâche urbaine et de réinvestissement du tissu urbain ; et s'inscrit dans les objectifs du SCOT en révision et du SRADDET.

7 – SYNTHESE GLOBALE : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS CONCILIANT CROISSANCE DE LA POPULATION ET MAITRISE DES CHANGEMENTS D'AFFECTATION DES LOGEMENTS



(1) « Création de logements dans le parc existant » = sortie de vacance ou transformation d'une résidence secondaire en résidence principale

(2) Ne comprend pas les aides accordées à l'acquisition d'un logement qui était déjà à usage de RP

8 – SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS PAR SECTEURS

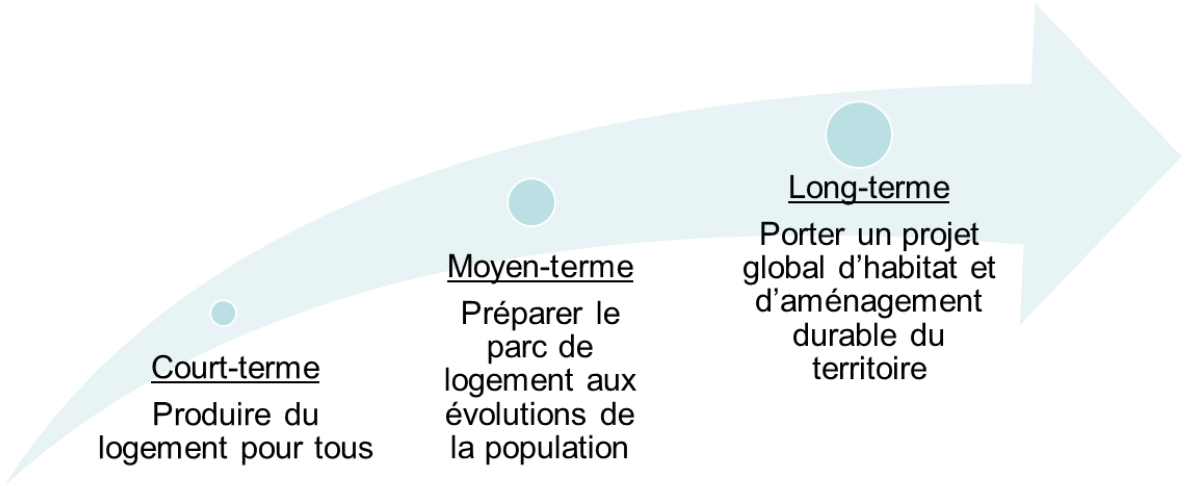
	Production globale		**Production de RP**		Dont production neuve		Dont production dans l'existant		Dont Logements Locatifs Sociaux		Dont logements locatifs privés "encadrés"		Dont logts en accession « maîtrisée »		Dont accession libre	
	Objectif total de production 2019 - 2024	Part de la production du secteur dans le total des logts	Objectif de production de RP 2019 - 2024	Part de la production du secteur dans le total des RP	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	%
Pôle urbain	336	30%	204	34%	171	84%	33	16%	61	30%	24	12%	34	17%	85	41%
Pôles secondaires	618	55%	336	57%	282	84%	54	16%	69	21%	37	11%	66	20%	164	48%
Communes Touristiques	168	15%	60	10%	12	20%	48	80%	6	10%	5	9%	14	23%	35	58%
Total	**1122**	**100%**	**600**	**100%**	**465**	**77%**	**135**	**23%**	**136**	**23%**	**66**	**11%**	**114**	**19%**	**284**	**47%**

II - TERRITORIALISATION DES PROJETS A COURT ET MOYEN TERMES

Prog. État	Promoteur	Bailleur	Opération / Commune	Nombre et type de logements
Pôle urbain				**63 lgts + non définis**
2016	Privé	I2A	Domaine d'Arceau	*7 lgts*
2018	QUARTUS	I2A	Avenue du Général Leclerc	7 PLAI / 14 PLUS / 3 PLS
	COJIM		*Le Vélodrome*	*≈ 20 lgts*
	M. / Mme PIGEOT	*La Compagnie Vendéenne*	*Clos de La Tour*	*2 PSLA*
	Mme BIENFAIT		*Route de la Boirie*	*3 lgts*
	M. NICOLAS		*Route des Allées*	*1 lgts*
	M. PERNET / TROISVOISINS		*Clos de la Garenne*	*7 lgts*
	COJIM		*Le Gambetta*	*6 lgts*
	Propriété RIVASSEAU	*4 000 m² de foncier en centre bourg + hangar*		*Non défini*
	Propriété RIVASSEAU	*6 000 m² de foncier à La Cotinière*		*Non défini*
	Famille DUBOIS	*5 800 m² de foncier en centre bourg (zone AU)*		*Non défini*
Pôle secondaire				**8 lgts**
2017	Habitat et Humanisme	Habitat et Humanisme	Saint-Georges d'Oléron	2 PLAI / 4 PLS
	M. HARTMANN		*Clos de l'Etoile à Dolus*	*2 lgts*
Communes touristiques				***16 à 20 lgts***
	Appel à Candidature lancé par la commune de Limoges		*Colonie de Limoges à Saint-Trojan*	*16 à 20*

III - LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

A la suite des différents groupes de travail et réunions organisées avec les partenaires, des orientations ont été formalisées par les élus de la Communauté de communes comme des principes d'interventions visant à répondre aux différentes problématiques observées et identifiées dans la phase de diagnostic. Les grandes orientations transcrivent la stratégie opérationnelle de la collectivité pour répondre aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.
Le second PLH de l'île d'Oléron vise à inscrire les politiques de l'habitat des six prochaines années dans un projet de territoire plus global, en assurant la cohérence avec les autres démarches du territoire et en définissant un cap sur le long-terme.



Cinq grandes orientations ont ainsi été définies :

1. Favoriser la mixité sociale et générationnelle et offrir des opportunités de parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements
2. Mettre en place une stratégie foncière communautaire en faveur d'un développement durable du territoire
3. Participer à l'atteinte de objectifs TEPOS en améliorant la performance énergétique du parc privé ancien et en développant une démarche d'habitat durable
4. Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des populations spécifiques
5. Animer, suivre et évaluer le PLH 2019-2024

Chaque orientation est divisée en plusieurs axes d'intervention et proposent des pistes d'actions plus opérationnelles, qui seront déclinées et détaillées au sein d'un programme d'actions (tome 3).

1ERE ORIENTATION : « FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE ET OFFRIR DES OPPORTUNITES DE PARCOURS RESIDENTIELS EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS »

Diagnostic et enjeux

L'analyse des prix et des profils de populations sur le territoire de la CCIO met en évidence une difficulté croissante pour une partie des ménages à accéder à un logement (locatif ou en propriété) adapté à leurs besoins et à leurs ressources.

- Le parc locatif social est très limité (5,2% des résidences principales). Quant au parc locatif privé, il est relativement cher (9,20€/m² en moyenne). Les professionnels de l'immobilier jugent le marché préoccupant avec un grand nombre de logements en fin de période de défiscalisation amenés à sortir du marché.
- Compte tenu des niveaux de prix actuels, le marché libre n'est accessible qu'à environ 25% des locataires.
- Près de 60% des ménages de plus de 60 ans occupent des logements de 4 pièces ou plus mais sont « captifs » de leurs conditions de logement par manque produits accessibles ;
- Deux importants projets privés de Résidences Séniors aujourd'hui à l'étude sur Saint-Pierre d'Oléron. Ces établissements proposent des prix (en accession ou en location) supérieurs aux capacités financières des retraités locaux.

L'objectif de ce PLH sera d'infléchir ces tendances en permettant le développement pour chaque secteur du marché (locatif social, privé et accession à la propriété) une diversité de logements adaptés aux capacités financières des ménages et répondant aux besoins de la population.

Les mesures du premier PLH

Signature d'une convention de partenariat avec les bailleurs sociaux

Réunissant les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'île d'Oléron (la SEMIS, Immobilière Atlantic Aménagement, Habitat 17 et Le Foyer), la Communauté de Communes et les huit communes de l'Ile d'Oléron, cette convention formalise l'effort et la contribution de chacune des parties. Elle définit également les modalités du soutien apporté aux organismes HLM par la Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron ; à savoir 3 000 € par logement de type PLAI ou PLUS, majoré de 1 000 € pour les petits logements (T1/T2).

Soutien aux bailleurs privés pour la réhabilitation de logements locatifs conventionnés

En complémentarité des aides de l'ANAH, la CCIO apporte son soutien financier aux propriétaires privés pour la réhabilitation de logements locatifs à loyers intermédiaire, social ou très social.

Mise en place de l'aide à l'accession sociale à la propriété dans le parc privé ancien

Aide forfaitaire de 3 000 € complémentaire aux aides de l'ANAH accordée aux ménages accédants à la propriété dans le parc ancien, sous condition de travaux de rénovation énergétique. Un dispositif qui tend à se développer, notamment auprès des jeunes ménages.

Expérimentation des premières opérations location-accession en fin de PLH

A ce jour, plusieurs opérations PSLA sont en cours d'expérimentation sur le territoire. La coopération avec les communes pour ce type de projets est à développer, afin de garantir un équilibre des opérations et de s'adapter à la demande de la population.

Axes d'intervention

1. Soutenir la production de logements locatifs sociaux publics

Le dispositif partenarial établi entre les bailleurs sociaux, la Communauté de communes et les communes devra être actualisé pour tenir compte de nouveaux objectifs en quantité et en diversité des logements produits (taille des logements, localisation…). Ce document servira de base de négociation avec les bailleurs sociaux pour une réflexion plus générale sur le développement du parc locatif public (rénovation énergétique, accessibilité...). Enfin, un lien sera établi avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social.

2. Favoriser la production de logements locatifs privés à loyer « encadré » accessible aux actifs du territoire

- En production neuve, dans le cadre de la servitude de mixité sociale, la gestion des logements locatifs à loyer « encadré » de type PLS sera assurée par l'AIVS de manière à favoriser l'accès de ces logements aux ménages modestes du territoire.
- Dans le parc privé ancien, il s'agira de promouvoir le nouveau dispositif *Louer Abordable* de l'ANAH qui permet d'inciter les propriétaires à louer à l'année leur logements à des ménages aux revenus modestes, en échange d'une déduction fiscale et d'une gestion locative sécurisée.

Afin de permettre la réalisation de ces objectifs, il est proposé de poursuivre le soutien au CLLAJ pour son dispositif de sous-location et d'accompagner le déploiement de l'AIVS sur Oléron (Agence Immobilière à Vocation Sociale), en participant aux frais de mise en gérance.

3. Aider les actifs locaux à accéder à la propriété en diversifiant les niveaux d'accession et en facilitant le financement

Afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle et les parcours résidentiels des ménages, il est proposé de développer les produits en accession à la propriété « à coût maîtrisé ». Un objectif de 19% de logements en accession MAITRISEE est proposé, soit un potentiel de 114 logements sur 6 ans (moyenne annuelle de 19 logements) auquel il convient d'ajouter 46 accessions aidées dans le parc privé ancien sans changement d'usage :

Accession à Coût Maîtrisé				
Neuf		Ancien		TOTAL
Accession Sociale	Accession Abordable	Transformation RS ou LV en RP	SANS changement d'usage	
36	42	36	46	**160**

114 nouveaux logements

	Nouveaux logements en Accession à coût maîtrisé	
	Valeur	%
Pôle urbain	34	17%
Communes Résidentielles	66	20%
Communes Touristiques	36	23%
TOTAL	**114**	**19%**

Afin de respecter l'objectif général de mixité sociale, ces logements en accession à la propriété à coût maîtrisé pourront être situés au sein d'opérations de constructions neuves mixtes (comprenant des logements locatifs aidés et des logements sans finalité sociale) et en diffus dans le parc privé ancien.

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs pistes d'actions pourront être étudiées :

- Poursuivre l'expérimentation de produits en accession SOCIALE de type PSLA. Il est proposé un objectif de **36 PSLA** sur la durée du PLH.
- Permettre aux promoteurs d'intégrer à la servitude de mixité sociale qui leur est imposée une part de logements en accession « abordable ». Les prix plafonds seront établis dans une Convention Cadre définissant les engagements des aménageurs et promoteurs privés. Il est proposé un objectif de **42 logements NEUFS en accession abordable** sur la durée du PLH.

Accession MAITRISEE

Accession sociale : produit de location-accession commercialisé par un bailleur social

Accession abordable : offre (terrain ou logement) inférieure aux prix du marché et commercialisée par un promoteur

Accession aidée : accession pour laquelle le ménage a reçu une aide de la CCIO

- Afin de pérenniser le caractère social de l'accession et d'encadrer les reventes, des programmes d'accession pourront voir le jour sur des terrains acquis par l'Office Foncier Solidaire.
- Favoriser l'accession à la propriété dans le parc privé ancien tout en tentant de réguler les prix du marché et en proposant une aide à l'accession à certaines catégories de ménages (jeunes actifs du territoire, sous conditions de ressources ...) pour l'acquisition de logements anciens. Des prix d'acquisition plafonds pourraient être définis. Il est proposé un objectif de soutien à l'acquisition de **82 logements ANCIENS en accession abordable** sur la durée du PLH.
- Inciter à l'accession à la propriété dans l'ancien, notamment pour les ménages modestes, en les accompagnant techniquement et/ou financièrement dans la réhabilitation ou l'amélioration des performances énergétiques de leur bien.
- Accompagner les primo-accédants à la propriété par une information personnalisée, notamment grâce aux permanences organisées par l'ADIL

2EME ORIENTATION : « METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE COMMUNAUTAIRE EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE »

Au regard de la très forte augmentation des prix du foncier et de son incidence sur la difficulté pour les collectivités à constituer des réserves foncières, il apparaît pertinent d'entreprendre des actions spécifiques en la matière. En effet, pour que la Communauté de Communes soit en capacité de continuer à accueillir de nouveaux habitants, la maîtrise du foncier représente un enjeu primordial à la base de tout développement harmonieux et équilibré de l'offre de logements.

Diagnostic et enjeux

- Une stratégie foncière peu développée à l'échelle communautaire ;
- Des communes qui ne disposent plus de réserves foncières et qui « subissent » les projets des promoteurs. On constate en effet une certaine difficulté à intervenir en amont des opérations d'aménagement portées par des promoteurs qui ne proposent pas toujours des produits biens adaptés aux exigences des bailleurs sociaux et aux attentes des ménages ;

L'enjeu de ce PLH sera de redonner la capacité à la collectivité de maitriser et mobiliser la ressource foncière, afin d'adapter la production de logements aux besoins de la population et de mettre en application la démarche foncière (cf. I.6) en faveur d'un aménagement durable du territoire.

Mesures du premier PLH

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec les orientations du PLH et mise en place de stratégies foncières communales pour l'habitat dans les zones d'urbanisation future en utilisant les éléments réglementaires :

- Limitation des surfaces des zones d'urbanisation à court terme et reclassement de surfaces en zones d'urbanisation future
- Constructions nouvelles conditionnées à la réalisation d'opérations d'ensemble
- Intégration d'objectifs de mixité sociale dans les zones stratégiques

Mise en place d'un fonds d'intervention foncière

Dans le cadre du 1er PLH, un « Fonds d'Intervention Foncière Intercommunal » avait été mis en place en vue d'acquérir des terrains à bâtir sur tout le territoire, avec un budget alloué de 30 000 € par an.
Faute de stratégie foncière clairement définie permettant d'identifier les parcelles à acquérir en priorité, aucune acquisition n'a été réalisée.

Étude sur l'identification du foncier potentiellement disponible pour l'habitat

En janvier 2017, le Pays Marennes Oléron a lancé dans le cadre de la révision du SCOT l'étude *Plan Paysage* incluant une identification et une qualification des gisements fonciers mobilisables pour l'habitat sur les différentes communes de l'Ile.
Ce travail constitue un véritable outil d'aide à la décision pour les élus qui leur permettra d'avoir une meilleure connaissance des potentialités de leur territoire pour l'habitat, de les hiérarchiser au

regard de critères objectifs et de mieux cerner les leviers stratégiques, financiers et juridiques à mettre en œuvre.

Axes d'intervention

La mise en place et l'affirmation d'une véritable stratégie communautaire pour être en capacité d'agir sur la production de l'habitat et la mobilisation des ressources foncières et pour donner une direction claire à l'aménagement du territoire.

1. Elaborer un Plan d'Action Foncière

La stratégie foncière communautaire s'appuie sur une intervention concertée et coordonnée des collectivités du territoire pour mobiliser efficacement la ressource foncière. L'élaboration d'un Plan d'Action Foncière doit permettre à la Communauté de communes et aux communes d'identifier finement les opportunités d'actions foncières et d'établir un programme d'actions à moyen et long-terme.

Les réflexions pourront s'appuyer sur l'identification des potentialités foncières réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Paysage du Pays Marennes Oléron. A partir de là, un dispositif de suivi de la ressource foncière, plus réactif et ciblé, pourra être mis en place afin de repérer en « temps réel » les opportunités d'acquisition foncière.

Les communes et la Communauté de communes pourront également s'appuyer sur l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour cibler les priorités d'interventions foncières.

2. Mettre en place des outils fonciers partagés pour mobiliser le foncier

La mise en place d'une stratégie foncière communautaire repose également sur une appropriation et une utilisation cohérentes des multiples outils fonciers existants. La dynamique du PLH pourra permettre de communiquer sur ces outils auprès des communes du territoire et d'instaurer une culture commune. La mise en réseau des acteurs locaux devra permettre le partage de connaissance et le renforcement de leur expertise.

Des outils partagés pourront également être réfléchis au niveau intercommunal :

- Engager une réflexion partenariale sur la création ou l'association à un Organisme Foncier Solidaire
- Relancer le Fonds d'Intervention Foncière Intercommunal, développé dans le premier PLH, afin de mettre en œuvre le Plan d'Action Foncière. Une instance stratégique de suivi du fonds devra cependant être créée pour accompagner sa création et animer sa mise en œuvre effective.

3. Elaborer une convention-cadre définissant les engagements des aménageurs et promoteurs privés

Aujourd'hui, l'essentiel de l'urbanisation nouvelle se fait par l'intermédiaire de maîtres d'ouvrage privés. Ainsi, les communes ne maitrisent plus réellement les projets de lotissements. L'intégration des objectifs de mixité sociale dans les PLU permet aujourd'hui de contraindre les promoteurs à

réaliser une part « sociale » minimum, mais les produits proposés ne sont pas toujours bien adaptés aux exigences des bailleurs sociaux et à la demande des habitants.
Les communes disposent bien évidement d'un pouvoir de négociation avec l'aménageur ou le promoteur privé pour « orienter » la composition du programme, mais certaines d'entre elles sont moins bien armées que d'autres dans cette pratique de la négociation.
C'est pourquoi il est proposé d'élaborer une convention-cadre définissant les engagements des aménageurs privés : mixité sociale tant en locatif qu'en accession, typologie des logements à réaliser (surface, niveaux de prix...), nombre maximum de résidences secondaires, aménagement des espaces communs…
Ce document permettrait d'associer la Communauté de communes le plus en amont possible de la phase d'élaboration des projets d'aménagement pour s'assurer de la prise en compte des objectifs du PLH dans les opérations.

4. Entamer une réflexion à long-terme sur les perspectives de développement durable de l'habitat sur Oléron

La démarche foncière portée par ce second PLH doit être le point de départ d'une réflexion plus large sur les perspectives d'aménagement à moyen et à long-terme du territoire. Plusieurs axes sont proposés :

- Engager une réflexion partenariale sur le développement de l'urbanisation sur le territoire, en cohérence avec les autres stratégies de territoire (développement économique, déplacements…) et développer des outils et/ou instances pour faire de l'aménagement du territoire une thématique de travail et de réflexion
- Offrir des conditions favorables au développement d'expérimentations sur les formes urbaines et les types d'habitat identifiés dans la démarche foncière
- Inciter à l'utilisation de la densification « au coup par coup » pour recomposer l'espace urbain dans les quartiers résidentiels : orientation portée par le SCoT, il est proposé de faciliter et d'encourager les démarches de type BIMBY (constructions en extension et subdivisions parcellaires), surélévation de maisons existantes de plain-pied…

Orientation transversale - Réinvestir l'habitat de centres-bourgs

Engager un travail de réinvestissement de l'habitat de centres-bourgs répond aux enjeux d'économie de la ressource foncière (orientation 2), mais également d'amélioration de l'habitat (orientation 3), de création de logements abordables (orientation 1), notamment à destination des populations spécifiques (orientation 4). Par ailleurs, une telle action rentre en cohérence avec la stratégie de revitalisation économique des centres-bourgs.
Le programme d'actions du PLH détaillera la stratégie opérationnelle à adopter, en s'appuyant sur une étude plus fine du parc de logements de centre-bourgs (vacance, bâti dégradé…).

3EME ORIENTATION : « PARTICIPER A L'ATTEINTE DE OBJECTIFS TEPOS EN AMELIORANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU PARC ANCIEN ET EN DEVELOPPANT UNE DEMARCHE D'HABITAT DURABLE »

La contribution du secteur de la construction et du logement, 2ème poste d'émission du territoire, sera déterminante pour atteindre les objectifs TEPOS[2] que la Communes de l'Ile d'Oléron s'est fixé et nécessite de s'engager dans une démarche globale et à long-terme.

Diagnostic et enjeux

- Le secteur résidentiel représente 33% de la consommation énergétique du territoire et 19% des émissions de gaz à effet de serre ;
- 44% du parc a été construit avant la première réglementation thermique, soit environ 5.000 résidences principales et 6.400 résidences secondaires ;
- 23% des propriétaires occupants sont considérés comme prioritaires selon les critères de ressources de l'ANAH ;
- Des locataires de plus en plus sensibles à la qualité et aux performances énergétiques des logements.

L'enjeu est donc de favoriser la conversion du parc de logements anciens en intégrant les questions d'habitat à la démarche environnementale globale du territoire.

Mesures du premier PLH

Une politique volontariste en matière de réhabilitation de l'habitat privé avec un renouvellement des dispositifs depuis 1999

Plus de 800 propriétaires occupants accompagnés depuis la mise en place de la 1ère OPAH et plus de 230 logements locatifs réhabilités en 18 ans.

Mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé

L'ouverture d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique permet à TOUS les propriétaires (PO / PB / RS), sans conditions de ressources, de bénéficier d'un accompagnement individuel complet NEUTRE et GRATUIT pour leurs projets de rénovation énergétique : audit énergétique, proposition de projets de travaux, identification des aides financières, plan de financement et dossiers de demande d'aides.

Soutien financier de la CCIO

Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier, en plus des conseils techniques et financiers, d'une subvention forfaitaire de la Communauté de communes de l'Ile d'Oléron pour leurs travaux d'économie d'énergie ;

[2] Territoire à Énergie Positive

Axes d'intervention

Lutter contre la précarité énergétique en poursuivant les actions en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements des ménages modestes

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Général (PIG) menés sur le territoire ont contribué à la revalorisation du parc privé ancien et à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. C'est pourquoi il apparait essentiel de poursuivre la mise en œuvre de ces opérations pour lutter contre la précarité énergétique.

Pérenniser la plateforme ENERG'IØ en s'appuyant sur l'Agence Régionale des Travaux d'Economies d'Energie (ARTÉÉ)

Afin de répondre aux objectifs TEPOS et de massifier les rénovations énergétiques, la plateforme ENERG'IØ s'appuiera sur une convention de partenariat avec l'ARTÉÉ, afin de définir les modalités d'accompagnement des ménages non éligibles aux aides de l'ANAH.

Le recrutement d'un animateur de la rénovation énergétique au sein de la CCIO permettra par ailleurs de développer une action de proximité et de proposer un parcours intégré et complet aux ménages.

Développer une dynamique de territoire sur l'habitat durable, en renforçant le rôle de lieu-ressource unique de l'Espace Info Énergie-Habitat

La création d'un Espace Info Énergie-Habitat permet d'organiser et donner une visibilité à la fusion des enjeux d'habitat et de Territoire à Énergie Positive.

L'Espace Info Énergie-Habitat sera alors un lieu-ressource sur l'ensemble de ces questions et pourra proposer des actions aux particuliers (accompagnement à la maitrise de l'énergie…), comme aux professionnels (valorisation des techniques et matériaux respectueux de l'environnement, développement des labels de qualité…). La multiplication des actions permettra de donner corps à une dynamique d'habitat durable sur Oléron.

Engager une réflexion autour de l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA)

L'ARA est une démarche fondée sur la participation des ménages à l'amélioration de leur habitat. Ces actions s'adressent aux ménages modestes, propriétaires occupants ou locataires.

En apportant une aide technique, matérielle, administrative et parfois financière aux ménages, il s'agit de leur permettre de réaliser leurs projets de travaux d'amélioration de leur logement. Au-delà de l'amélioration de l'habitat, cette démarche permet l'appropriation de leur logement par les ménages, l'amélioration de leur cadre de vie et la formation professionnelle.

Favoriser la rénovation énergétique des logements sociaux

La rénovation des logements locatifs sociaux répond à deux enjeux : protéger ce public fragile des risques de précarité énergétique et contribuer à l'amélioration globale du parc de logement. La Communauté de communes pourra accompagner les bailleurs sociaux dans leurs projets de réhabilitation de leur parc locatif.

4EME ORIENTATION : « FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES »

Diagnostic et enjeux

- Une part des personnes âgées et/ou présentant des difficultés de mobilité, vivant dans des logements inadaptés (typologie, localisation) ;
- Une difficulté à accéder et à se maintenir dans un logement autonome pour les personnes souffrant d'un handicap psychique ;
- Une offre de logements insuffisante pour répondre à la diversité des besoins des jeunes ;
- Une absence de places en hébergement d'urgence sur le territoire identifié par les partenaires ;
- Une absence de terrains familiaux et de logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage

L'enjeu majeur du PLH est d'encourager et d'accompagner la création d'une palette d'offres adaptées aux besoins et aux ressources de chaque segment de la population.

Mesures du premier PLH

Un dispositif d'aide à l'adaptation des logements des ménages modestes

La CCIO apporte une subvention forfaitaire de 500 € aux ménages modestes financés par l'ANAH pour des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap.

Mise en place du CLLAJ sur Oléron et expérimentation d'une micro-résidence sociale

Depuis 2012, le CLLAJ intervient sur Oléron pour accompagner les jeunes de moins de 30 ans dans leur projet logement. A partir de juin 2016, une micro-résidence Jeunes a été mise en place et expérimentée dans l'ancienne maison de retraite de Dolus. Le bilan d'occupation confirme les besoins en matière de logements spécifiques Jeunes.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

Le 15 mars 2017, la CCIO a adopté son premier Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs, afin de simplifier les démarches des demandeurs, faciliter l'accès à l'information du public, rendre plus transparentes les étapes de l'instruction de la demande, favoriser l'examen des situations les plus complexes et favoriser le partage des informations relatives à la demande et à son parcours entre les différents partenaires.

Logement temporaire pour personnes victimes de violences conjugales

La commune de Dolus met à disposition du territoire un logement temporaire réservé à l'accueil des femmes victimes de violences conjugales (usage exclusif). Le CCAS gère ce logement. L'accompagnement social est assuré par l'association Altéa-Cabestan, en articulation avec les travailleurs sociaux et les partenaires du territoire.

Axes d'intervention

L'accès et le maintien des populations spécifiques dans le logement s'appuie sur deux démarches parallèles :

- La production de logements de « droit commun » abordables et adaptés et l'orientation des publics fragiles vers ces biens ; mais également de favoriser le maintien dans leur propre logement.
- La production de solutions de logements et d'hébergement dédiés à ces populations spécifiques (résidences sociales…).

1. Développer un parc locatif de petits logements à loyer abordable en faveur des jeunes et des personnes âgées et/ou handicapées

Dans le parc privé, le PLH propose d'encourager la réalisation de logements de petite taille adaptés et de permettre leur redirection vers ces publics spécifiques, en incitant les propriétaires à mettre leur bien en location par l'intermédiaire du CLLAJ ou à recourir à l'intermédiation locative (baux-glissants, AIVS...)

Dans le parc public, le PLH devra accompagner l'anticipation du vieillissement de la population oléronaise dans la production de logements neufs (accessibilité) et dans l'accès des personnes âgées modestes aux logements « adaptés » (lien avec le PPGDLSID, positionnement du contingent communal sur les PLAI de Type 2…). Parallèlement, l'accès des jeunes ménages aux logements sociaux doit également être un axe de travail et d'amélioration.

Enfin, intégrer un quota de logements « sociaux » adaptés aux ressources des ménages modestes dans les projets privés de résidences séniors situés à proximité des centres bourgs, permettrait de compléter l'offre existante, mais trop onéreuse.

2. Accompagner l'action du CLLAJ et créer une Résidence Jeunes

La réhabilitation de l'ancienne gendarmerie de Saint-Pierre d'Oléron afin de créer une structure dédiée à l'accueil des jeunes et des saisonniers permettra de proposer une offre de logements et d'hébergements variée et suffisamment « souple » pour permettre aux jeunes d'anticiper l'évolution de leurs situations et d'assurer la continuité de leurs parcours résidentiels.

3. Poursuivre et développer la politique de maintien à domicile

Dans la continuité des opérations programmées pour l'habitat, il s'agit d'améliorer la diffusion de l'information et de mettre en place une communication spécifique : les personnes âgées ne connaissent pas toujours les dispositifs d'aides auxquels elles peuvent prétendre. L'accent devra également porter sur l'intérêt d'anticiper les travaux d'adaptation.

De même, il conviendra de renforcer les dispositifs de conseils et d'aides pour l'adaptation des logements : conseils sur les travaux d'adaptation (avec ou sans condition de ressources), création d'un « fichier » des artisans spécialisés dans ce type de travaux, développement des labels de qualité, subventions mobilisables …

4. Apporter aux communes un appui en termes d'ingénierie sur des projets de logement ou d'hébergement spécifiques

Le PLH devra être porteur d'une dynamique de création de logements spécifiques, en encourageant le développement de solutions innovantes. La Communauté de communes pourra initier cette dynamique en appuyant ces projets en termes d'ingénierie ou en accompagnement à la recherche d'opportunités foncières, dans le cadre de l'observatoire du foncier.

Le diagnostic du PLH a notamment permis d'identifier les besoins suivants :

- Création d'une offre de logements d'urgence
- Solutions d'accueil innovantes à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap psychique adaptées à leurs capacités financières, proches de leur ancienne résidence et des services (domiciles partagé, résidences intergénérationnelle, baux-glissants…)
- Engager une réflexion autour des situations d'ancrage et des besoins d'habitat adapté pour les gens du voyage
- Développer les solutions de logements à destination des saisonniers : l'enjeu est de mailler le territoire de solutions éclatées, en permettant une alternance avec d'autres publics afin d'équilibrer l'occupation des lieux
- Soutenir la politique d'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire, en leur permettant de trouver des solutions de logement adaptées.

5EME ORIENTATION : « ANIMER, SUIVRE ET EVALUER LE PLH 2019-2024 »

Il est nécessaire de rappeler **qu'une des conditions majeures de réussite du PLH concerne le dispositif de pilotage et d'animation**. La stratégie décidée par les maires du territoire ne pourra se mettre en œuvre que par une organisation collective et coordonnée de l'ensemble des acteurs, le déploiement de moyens adaptés et une politique forte sur les questions d'habitat.

L'enjeu de ce second Programme Local de l'Habitat sera de traduire la stratégie communautaire de l'habitat en politiques opérationnelles et intégrées aux autres dynamiques locales.

Mesures du premier PLH

Un personnel dédié au suivi et à l'animation du PLH

La CCIO mobilise un agent à temps plein pour l'animation et la mise en œuvre du PLH.

Un observatoire de l'habitat

Le Pays Marennes Oléron gère et anime **un observatoire de l'habitat.** Cet observatoire est aujourd'hui un outil de connaissance et d'aide à la décision au service des élus, qui permet de suivre l'évolution du territoire, d'orienter les politiques publiques et d'en évaluer les actions à travers la mise à disposition d'indicateurs statistiques et cartographiques répondant aux problématiques du territoire. **CartObs** est la plate-forme numérique de cartographie statistique regroupant les indicateurs de l'ensemble des thématiques.

Propositions

1. Renforcer l'observatoire de l'habitat et organiser un suivi de l'impact des actions du PLH

L'Observatoire de l'Habitat permet d'accompagner les actions du PLH en affinant le diagnostic des problématiques et permettant de mesurer l'impact des actions déployées.

A ce titre, plusieurs axes d'observation pourront être développés pour soutenir le programme d'actions du PLH :

- Le suivi des niveaux de loyer dans le parc locatif privé
- L'accession aidée à la propriété : analyser le bilan des opérations, suivre le profil des ménages bénéficiaires…
- Le suivi de la consommation foncière, en partenariat avec les communes.
- Le suivi des prix du foncier, basé sur l'exploitation de la donnée DVF
- L'évolution de l'offre de logement dédiés aux publics spécifiques

2. Animer un réseau d'acteurs pour faciliter les effets et les synergies

Les dispositifs en faveur du développement et de l'amélioration de l'habitat sont nombreux et complexes. La communication auprès des élus, des partenaires et du grand public à travers diverses publications reste également un enjeu fort. Au-delà du bilan triennal, il est proposé la mise en place

d’une lettre d’information trimestrielle faisant état de l’avancement des actions du PLH, de l’actualité nationale sur la question du logement...

3. Faire de la politique de l’Habitat une démarche partenariale et intégrée

Le développement du PLH devra s’appuyer sur un lien fort et opérationnel avec les autres stratégies de territoire et en veillant à la cohérence des actions mises en œuvre.