AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ÎLE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



BILAN FINAL DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT II (PLH)

BILAN DU 1ER JANVIER 2020 / 31 DÉCEMBRE 2025
(PLH II prorogé jusqu'en 2028)

AR Prefecture

017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

PREAMBULE

La Communauté de communes de l'île d'Oléron (CdC) a adopté **son second Programme Local de l'Habitat** (PLH II) le **18 décembre 2019**, dans la continuité de l'action engagée avec le premier PLH. Ce second document est **exécutoire depuis le 27 février 2020**, pour une **durée de 6 ans**.

A travers ses orientations, le PLH vise à une **répartition plus équilibrée des logements** sur le territoire, en lien avec l'armature territoriale des communes, et une **consommation plus économe de l'espace urbain**, conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle Marennes Oléron, adopté en juillet 2024. La mise en œuvre progressive des diverses actions doit permettre l'amélioration du traitement de l'habitat sur le territoire, en agissant à la fois sur la construction neuve, notamment pour les logements abordables en accession ou en location, et sur la rénovation des logements existants.

Conformément aux dispositions de l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, des **bilans annuels** ont été réalisés. En début d'année 2023, un **bilan à mi-parcours** a également été élaboré. Ce bilan a permis d'appréhender les premiers effets de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire de l'île d'Oléron au cours de la période 2020-2022, et de redéfinir et d'ajuster les objectifs de production de logements au regard des besoins du territoire et des projets.

Le présent bilan retrace l'activité du PLH II de la CdC de l'île Oléron pour la période 2020-2025. Ce bilan recense l'ensemble des actions prévues dans le programme et met en lumière les principales avancées pour chacune des 14 actions, tout en présentant les perspectives envisagées ainsi que les difficultés rencontrées.
Il sera communiqué pour avis au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Par délibération du 25 septembre 2025, la CdC de l'île d'Oléron a sollicité une prorogation de deux ans du PLH actuel, afin d'assurer la continuité de la politique locale de l'habitat durant l'élaboration du prochain programme. **Cette demande a reçu un avis favorable** du Préfet par courrier daté du 14 octobre 2025, permettant ainsi de mener à bien les travaux nécessaires à la préparation du futur PLH. **Le PLH est ainsi prorogé jusqu'au 27 février 2028.**

Parallèlement, le diagnostic du 3ème PLH sera élaboré. Cette démarche est l'occasion pour la CdC de faire le bilan de la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, en faisant apparaître ses forces et ses faiblesses. Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de la collectivité, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DU BILAN 5

1.1 Rappel du cadre réglementaire
1.2 Objectifs du bilan final
1.3 Un bilan réalisé en fin de mandat et en articulation avec l'élaboration du nouveau PLH

2.ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET GRANDES ÉVOLUTIONS TERRITORIALES 6

2.1 Quelques éléments de contexte
2.2 Le solde migratoire, principal moteur de la croissance démographique du territoire
2.3 Les chiffres clés
2.4 Les chiffres clés du logement

3.SYNTHÈSE - ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME D'ACTIONS 11

4.SYNTHÈSE - ENGAGEMENT FINANCIER 12

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE 13

ANNEXES 39

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

1.CONTEXTE ET OBJECTIFS DU BILAN

1.1 - RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La Communauté de Communes de l'île d'Oléron n'a **aucune obligation** en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il s'agit d'une **démarche volontaire**.
Le deuxième PLH de la CDC Oléron couvre la période 2020-2025. Selon **l'article L.302-3** du Code de la construction et de l'habitation, un **bilan à mi-parcours** du PLH doit être réalisé ainsi qu'un **bilan final**. Le bilan triennal a été élaboré en 2023, couvrant les trois premières années d'action 2020-2021-2022. Au terme des six années d'application, le PLH doit faire l'objet d'un bilan final, suivi de l'élaboration d'un nouveau document tenant compte des évolutions législatives, du contexte territorial, du marché du logement et de l'habitat. Par délibération du 25 septembre 2025, les élus de la CDC Oléron ont sollicité une **prorogation de 2 années**. Celle-ci a été acceptée par le Préfet par courrier du 14 octobre 2025. Le PLH est ainsi prorogé jusqu'au 27 février 2028.

1.2 - OBJECTIFS DU BILAN FINAL

Ce bilan permettra d'**évaluer les actions** mises en œuvre et d'**apprécier les résultats** obtenus. Il contribuera également à identifier les facteurs explicatifs de ces résultats. Par ailleurs, il s'agira d'analyser les principales évolutions réglementaires du contexte territorial ainsi que celles du marché du logement et de l'habitat. Une telle analyse permettra de dégager des perspectives et d'anticiper les enjeux émergents.

1.3 – UN BILAN RÉALISÉ EN FIN DE MANDAT ET EN ARTICULATION AVEC L'ÉLABORATION DU NOUVEAU PLH

La fin du PLH II correspond à la fin du mandat de M. Parent, Président de la Communauté de Communes. Un mandat fortement marqué par la politique habitat et plus particulièrement « Le logement à l'année » annoncé comme étant « la priorité absolue du mandat ! ».

La démarche d'élaboration du nouveau PLH et les prochaines étapes ont été présentées en Commission Habitat du 18 décembre 2025.

Le bilan est élaboré à partir d'éléments issus de documents déjà produits, de données quantitatives et qualitatives :

- Une **analyse des études déjà produites** tels que les différents bilans annuels et le bilan triennal réalisés par la Communauté de Communes ;
- L'**apport d'éléments qualitatifs avec des entretiens** auprès des communes et des différents acteurs de l'habitat ;
- Une **analyse statistique** ainsi qu'une **analyse des données de production de logements** et de financements sur la période du PLH II ;
- Les données du **recensement INSEE** 2016 et 2022 pour l'analyse sur la population et le parc de logements ;
- Les données **SITADEL** pour l'analyse sur la production globale de logements.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

2.ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET GRANDES ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

2.1 - QUELQUES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Avec **22 518 habitants** en 2022, la Communauté de communes de l'île d'Oléron est la neuvième intercommunalité la plus peuplée de Charente-Maritime.
Elle est composée de 8 communes organisées autour du découpage sectorisé retenu dans le cadre du SCoT :

- **Une ville-centre, Saint-Pierre d'Oléron**, qui concentre avec ses 6 762 habitants près de 30% de la population de la CdC, 39% des emplois, 164 habitants par km² ;

- **3 communes résidentielles** de plus de 3 000 habitants forment le pôle d'appui :
  - Le Château d'Oléron est la commune la plus densément peuplée (255 habitants par km²). Elle représente près de 18% de la population et 16% des emplois de la CdC ;
  - Saint-Georges d'Oléron regroupe près de 16% de la population et 11% des emplois de la CdC ;
  - Dolus d'Oléron représentant près de 15% de la population et 13,5% des emplois de la CdC.

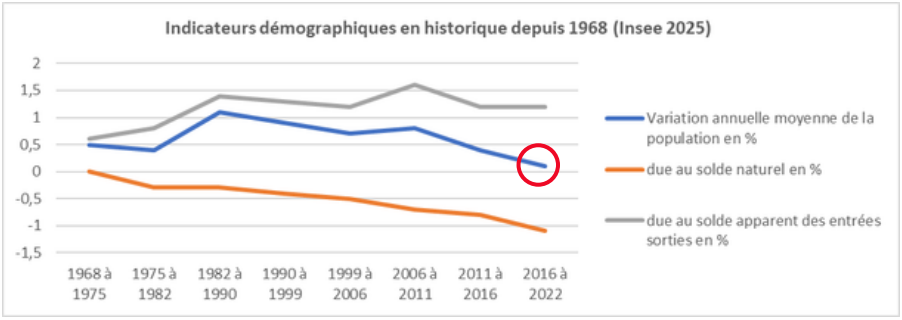
- **4 communes à vocation touristique** situées aux extrémités de l'île forment le pôle de proximité : Saint-Denis d'Oléron / La Brée-les-Bains / Le Grand-Village-Plage et Saint-Trojan-les-Bains). Ces 4 communes représentent 20% de la population et 20% des emplois.



Source : PADD - SCoT du Pôle Marennes Oléron (2024)

2.2 – LE SOLDE MIGRATOIRE, PRINCIPAL MOTEUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Depuis la construction du pont en 1966, l'île d'Oléron a connu un très fort développement démographique qui tend aujourd'hui à ralentir. L'évolution de la population s'explique principalement par un **solde migratoire positif** (+1.2% entre 2016 et 2022), tandis que le **solde naturel est négatif** depuis 1975 (-1.1% par an entre 2016 et 2022).



Sources : Insee, RP1968 au RP1999 dénombrements, RP2011 au RP2022 exploitations principales - État civil.

Globalement, la croissance démographique est aujourd'hui nulle

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

2.ELEMENTS DE CONTEXTE ET GRANDES ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

2.3 - LES CHIFFRES CLÉS

POPULATION

2016		2022
22 324 habitants	*+0,87% en 6 ans*	**22 518 habitants**

MÉNAGES

2016		2022
11 156 ménages	*+4,5% en 6 ans*	**11 660 ménages**

Le nombre de ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants

Sur-représentation des petits ménage avec en moyenne **1,89 personne par ménage**.

La baisse de la taille moyenne des ménages implique que le besoin en logement augmente même si la population reste stable

Population par âge :



17,6% de 75 ans ou plus

29,2% entre 60 et 74 ans

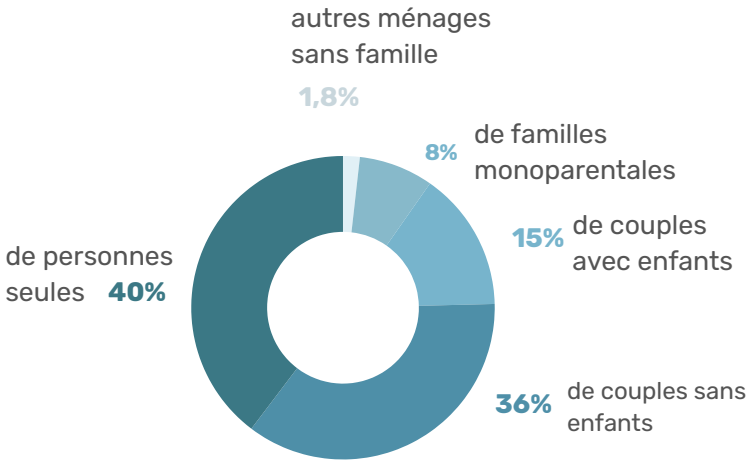
19,5% entre 45 et 59 ans

12,8% entre 30 et 44 ans

10,1% entre 15 et 29 ans

10,8 % de moins de 15 ans

Ménages selon leur composition :



48% de la population a plus de 60 ans
76% de petits ménages (personnes seules ou couples sans enfants)

Sources : INSEE (2026). Dossier complet : Intercommunalité-Métropole de de l'Île d'Oléron (241700624) (données 2022).

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

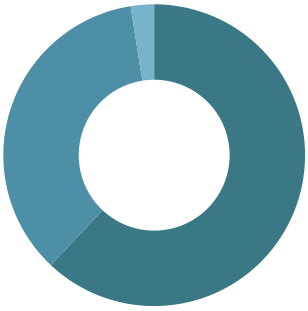
2.ELEMENTS DE CONTEXTE ET GRANDES ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

2.3 - LES CHIFFRES CLÉS

LOGEMENT

32 938 logements en 2023

Catégories de logements :



62% RÉSIDENCES SECONDAIRES
soit 20 362 logements en 2022 contre 18 258 en 2016

contre **moins de 10%** pour la France.
Il s'agit du taux le plus élevé du département.

35,5% RÉSIDENCES PRINCIPALES
soit 11 672 logements

2,5% LOGEMENTS VACANTS
soit 828 logements

contre **6,7%** dans le département, ce qui traduit une tension majeure.

En 2023, **l'offre d'hébergement touristique représentait 12,2%du parc immobilier** Oléronais (étude sur la location de meublés de tourisme - Université de La Rochelle - 2024)

Types de logements :



93% de maisons

5% d'appartements

Résidences principales selon le nombre de pièces :



91,1% de 3 pièces et plus

8,9% de 1 et 2 pièces

Un parc de logements récent :
Même si 44 % des logements ont été construits après 1991, une grande partie ne répond plus aux exigences actuelles de confort et n'est plus adaptée en taille aux besoins des habitants.

69% des oléronais sont propriétaires de leur logement.
27.8% sont locataires de leur logement dont 5% locataire d'un logement social

Sources : INSEE (2026). Dossier complet : Intercommunalité-Métropole de de l'Île d'Oléron (241700624) (données 2022).

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

2. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET GRANDES ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

2.4 – LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT

Rappel des objectifs du PLH II :

Produire **1 122 logements** en 6 ans (soit 187/an) **dont 600 Résidences Principales** (soit 100/an):

- *Dont 190 logements sociaux (soit 30% des RP)*
- *Dont 10% dans le parc privé conventionné (3 logements par an)*

Évolution du parc de logements et du nombre de ménages (INSEE, 2016-2022) :

Entre 2016 et 2022, le parc de logements a enregistré une **progression significative (+5,9 %)**, soit une augmentation de **2 152 unités** (430 logements par an). Cette hausse dépasse de 130 % l'objectif prévisionnel et résulte principalement de l'**essor des résidences secondaires**.

En effet, **sur la même période**, le nombre de ménages – et donc des **résidences principales** – **n'a augmenté que de 508 unités**.

Une analyse plus fine révèle une croissance plus marquée du parc immobilier dans les communes résidentielles, comme Saint-Georges-d'Oléron, où le taux d'évolution atteint +11,8 % (803 logements supplémentaires). À l'inverse, les communes à vocation touristique affichent une progression plus mesurée.

Nature des nouveaux logements :

- *Construction neuve :*

Selon les **données Sit@del** issues des permis de construire, **1 830 logements** ont été **mis en chantier** entre 2015 et 2021 (et donc achevés entre 2016 et 2022). Pourtant, l'INSEE recense une hausse totale de 2 152 logements sur cette même période.

- *Production de logements dans le parc existant :*

Cet **écart de 322 unités** s'explique par la **production de logements dans le parc existant** : divisions de logements, réhabilitations de logements vacants ou encore changements d'affectation (transformation de locaux commerciaux ou de chais en habitations).

Sources : base de données Sit@del2

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

2.ELEMENTS DE CONTEXTE ET GRANDES ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

Évolution du parc de logements entre 2016 et 2022 :

	Nombre de logements		Variation 2016/2022	
	2016	**2022**	**En valeur**	**En %**
Pôle urbain				
Saint-Pierre-d'Oléron	7534	8005	471	6,3
Communes résidentielles				
Le Château-d'Oléron	3632	3848	216	5,9
Dolus-d'Oléron	4628	4937	309	6,7
Saint-Georges-d'Oléron	6814	7617	803	11,8
Communes touristiques				
Saint-Denis-d'Oléron	2803	3006	203	7,2
La-Brée-les-Bains	1950	2026	76	3,9
La-Grand-Village-Plage	1292	1362	70	5,4
Saint-Trojan-les-Bains	2055	2060	5	0.2
TOTAL	**30 708**	**32 861**	**2152**	**5,9**

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

3. SYNTHÈSE - ÉTAT D'AVANCEMENT DU PROGRAMME D'ACTIONS

		Niveau d'engagement
Orientation 1 : Favoriser la mixité sociale et fluidifier les parcours en diversifiant l'offre de logements		
Action 1	Soutenir la production de logements locatifs sociaux publics et rééquilibrer la production sur le territoire	●●●●○
Action 2	Encourager la production de logements locatifs à loyers abordables privés	●●●○○
Action 3	Développer l'accession aidée à la propriété	●●●○○
Orientation 2 : Mettre en place une stratégie foncière en faveur d'un développement durable du territoire		
Action 4	Elaborer un plan d'action foncière	●●●●●
Action 5	Redéfinir l'application des secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme	●●●●●
Orientation 3 : Participer à l'atteinte des objectifs TEPOS		
Action 6	Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations	●●●●○
Action 7	Favoriser la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux publics	●●●○○
Orientation 4 : Favoriser l'accès et le maintien des populations spécifiques dans le logement		
Action 8	Développer l'offre de logements et d'hébergement à destination des jeunes et des saisonniers	●●●●○
Action 9	Développer une offre de logements et d'hébergements spécialisés dédiés aux personnes souffrant de handicap psychique	●●●●○
Action 10	Développer une offre d'hébergement d'urgence et temporaire sur le territoire	●●●○○
Action 11	Diversifier l'offre de logements en faveur des personnes âgées et poursuivre la politique de maintien à domicile	●●●○○
Action 12	Assurer l'accueil des Gens du Voyage et anticiper l'évolution des besoins de sédentarisation	●●●●○
Orientation 5 : Animer et piloter le PLH		
Action 13	Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre et évaluer le PLH	●●●●○
Action 14	Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH	●●●●○

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

4. SYNTHÈSE - ENGAGEMENT FINANCIER

		Budget prévisionnel	*Dépenses réalisées*
Orientation 1 : Favoriser la mixité sociale et fluidifier les parcours en diversifiant l'offre de logements			
Action 1	Soutenir la production de logements locatifs sociaux publics et rééquilibrer la production sur le territoire	442 200€	289 000€
Action 2	Encourager la production de logements locatifs à loyers abordables privés	206 000€	67 850€
Action 3	Développer l'accession aidée à la propriété	246 000€	163 000€
Orientation 2 : Stratégie foncière en faveur d'un développement durable du territoire			
Action 4	Élaborer un plan d'action foncière (compris poste de chargé de mission) + Acquisition de foncier stratégique	10 000 000€	3 415 000€
Action 5	Redéfinir l'application des secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme	Neutre	Neutre
Orientation 3 : Participer à l'atteinte des objectifs TEPOS			
Action 6	Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations	660 000€	385 000€
Action 7	Favoriser la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux publics	Neutre	Neutre
Orientation 4 : Favoriser l'accès et le maintien des populations spécifiques dans le logement			
Action 8	Développer l'offre de logements et d'hébergement à destination des jeunes et des saisonniers (seule le soutien annuel au CLLAJ était initialement prévu)	305 000€	1 168 600€
Action 9	Développer une offre de logements et d'hébergements spécialisés dédiés aux personnes souffrant de handicap psychique	Non défini	80 000€
Action 10	Développer une offre d'hébergement d'urgence et temporaire sur le territoire	Non défini	Compris dans action 8 (RHVS)
Action 11	Diversifier l'offre de logements en faveur des personnes âgées et poursuivre la politique de maintien à domicile	48 000€	53 300€
Action 12	Assurer l'accueil des Gens du Voyage et anticiper l'évolution des besoins de sédentarisation (compris gestion, WebAccueil, Fluides, réparation ...)	362 064€	572 700€
Orientation 5 : Animer et piloter le PLH			
Action 13	Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre et évaluer le PLH (Pays / AFIPADE / ADIL)	103 000€	106 000€
Action 14	Animation du programme	904 200€	1 470 000€
TOTAL		**13 276 464€**	**7 770 450€**

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 1 : SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS ET RÉÉQUILIBRER LA PRODUCTION SUR LE TERRITOIRE

1. Contexte / Rappel des objectifs :

L'action 1 du PLH II (objectifs révisés à l'occasion du bilan à mi-parcours) visait à **produire 155 logements locatifs** sur 6 ans (dont 100 PLAI/PLUS et 55 PLS/LLI), avec un **recentrage géographique sur Saint-Pierre-d'Oléron** et une **priorité aux petits logements** (30 % de T2 minimum). Un soutien financier (4 000 €/logement, majoré à 5 000 € pour les T1/T2) était prévu, pour un budget global de 442 200 €.

2. Bilan 2020-2025 >>> Résultats et limites :

2.1 - Réalisations : (hors logements spécifiques)

- Volume : **137 logements programmés** (PC accordé / Agréments délivrés) dont **98 locatifs sociaux** (80 déjà livrés) - objectif atteint à 84,5% :
  - 80 PLAI/PLUS
  - 2 logements conventionnés Anah sans travaux
  - 16 PLS/LLI (Logement Locatif Intermédiaire)
  - 39 LLI (logements intermédiaires)
- Typologie : **28 T2** soit **29,16%** de la programmation
- Soutien financier : 289 000 € engagés soit **65% de l'enveloppe budgétaire consommée** hors logements spécifiques (Maison Relais, RHVS, FJT)
- Territorialisation : **objectif territorial quasi atteint** avec un très net recentrage géographique sur la commune de Saint-Pierre-d'Oléron - 103 logements programmés (dont 70 PLAI/PLUS/PLS)
- **Dépendance critique à la promotion privée** (86% des opérations), aujourd'hui paralysée par la crise du secteur

	Objectifs	Engagés CCIO	% Réalisation
Pôle urbain • Saint-Pierre-d'Oléron	70	103	147%
Pôles secondaires • Saint-Georges-d'Oléron • Dolus-d'Oléron • Le Château-d'Oléron	80	26	33%
Communes Touristiques • Saint-Trojan-les-Bains • Le Grand-Village-Plage • Saint-Denis-d'Oléron • La-Brée-les-Bains	5	8	160%
TOTAL	**155**	**137**	**88.4%**

Les opérations programmées dans le cadre du PLH II sont détaillées en annexe 1.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 1 : SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS ET RÉÉQUILIBRER LA PRODUCTION SUR LE TERRITOIRE

2.2 - Modification du cadre réglementaire et territorial :

Le cadre réglementaire a connu plusieurs évolutions récentes :

Le zonage A/B/C, qui classe les communes françaises selon la tension de leur marché immobilier, a été révisé par arrêté du 5 septembre 2025. Désormais, l'intégralité des **8 communes de l'île sont classées en zone B1** (territoire "tendu"), reflétant un déséquilibre structurel entre offre et demande. Cette évolution a notamment un impact sur les plafonds de ressources ouvrant droit à l'accès au logement social ou intermédiaire.

Par ailleurs, le **SCoT II** du pôle Marennes Oléron, approuvé en juillet 2024 fixe en cas de réalisation d'un programme de plus de 4 logements, un pourcentage devant être affecté à différentes catégories de logements : **50% de l'opération doit être affecté à du logement social, intermédiaire ou abordable** (Objectif 12). Ces objectifs doivent ensuite être intégrés dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Enfin, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite **loi Le Meur**, introduit un ensemble de dispositions visant à mieux encadrer la **location de meublés de tourisme**, afin de préserver l'accès au logement permanent. Cette loi permet par ailleurs à l'ensemble des communes de l'île de délimiter des secteurs dans lesquels les logements neufs des zones U et AU sont soumis à une **obligation d'usage de Résidence Principale** (L 151-14-1 du Code de l'Urbanisme).

2.3 - Dépendance à la promotion privée et risques identifiés :

- ***Fragilité du modèle*** *:*

La promotion immobilière traverse aujourd'hui une crise profonde qui n'est pas sans rappeler celle des années 2008-2010. Partout en France, le marché du logement neuf connaît une chute historique et l'île d'Oléron ne fait pas exception : la très grande majorité des opérations privées sont à l'arrêt, reportées ou même abandonnées avant leur lancement. **Cette situation a des conséquences directes sur la production de logements sociaux**, largement dépendante de la promotion privée au travers des Secteurs de Mixité Sociale introduits dans les PLU.

En effet, sur Oléron **80 % des opérations dépendent de promoteurs privés.** Sur la période 2020-2025, on ne compte que 2 opérations en maîtrise d'ouvrage publique :

- Les Jardins d'Éléonore à Saint-Denis-d'Oléron (SEMIS)
- La ZAC du Trait d'Union à Saint-Georges-d'Oléron (HABITAT 17)

Plusieurs **facteurs** expliquent l'effondrement actuel du marché immobilier. D'abord, les promoteurs ont acquis ces dernières années du **foncier** à des prix élevés, misant sur une poursuite de la croissance du secteur. À cela s'ajoute la hausse importante des **coûts de construction**, qu'il s'agisse des matériaux ou de la main-d'œuvre. Enfin, après une période prolongée de **taux d'emprunt** exceptionnellement bas, leur remontée rapide a fortement limité la capacité d'accès au crédit des ménages.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 1 : SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS ET RÉÉQUILIBRER LA PRODUCTION SUR LE TERRITOIRE

Sur Oléron, un autre élément vient accentuer ces difficultés. L'instauration de la **servitude de résidence principale** dans les nouveaux programmes, rendue possible par la **loi Le Meur.**
Cette mesure permet de préserver le foncier au bénéfice des habitants à l'année. Toutefois, elle **bouleverse le modèle économique** des promoteurs, qui comptaient sur des prix de vente plus élevés auprès des résidents secondaires. La conséquence est immédiate : les opérations ne trouvent plus leur équilibre et ne peuvent plus sortir. Un nouvel ajustement du marché est inévitable — notamment par une baisse du prix du foncier — mais celui-ci prendra plusieurs années à se stabiliser.
Dans ce contexte (national et local), **les opérations ne trouvent plus leur équilibre économique** et ne sortent plus de terre. Or, sans promotion privée, il n'y a presque plus de production sociale : la chaîne complète du logement se grippe, et l'offre de logements sociaux se contracte, aggravant encore les tensions déjà fortes sur l'accès au logement.

---

3. Perspectives pour un prochain PLH :

Face à cette situation, un changement de stratégie s'impose. Il pourrait être envisagé de **réactiver la maîtrise d'ouvrage publique, notamment sur les fonciers déjà maîtrisés par la collectivité (cf. Action 4)**. Une relance de la production de logements par des opérateurs publics permettrait de maintenir un volume de construction minimal et de répondre à la demande sociale dans l'attente d'un redémarrage du marché privé.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes pourrait lancer des **appels à manifestation d'intérêt (AMI) pour des opérations « clés en main »** sur les terrains qu'elle aurait acquis.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 2 : ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS À LOYERS ABORDABLES PRIVÉS

1. Contexte / Rappel des objectifs :

Dans le cadre du Programme PIG / OPAH :

- **Améliorer les logements locatifs privés** et permettre la mise sur le marché de logements à loyer modéré de **48 logements en 6 ans** (soit 8 logements/an en moyenne)
- Sécuriser et rassurer les propriétaires bailleurs qui s'engagent dans la location à l'année via le dispositif d'Intermédiation Locative (4 logements/an)

---

2. Bilan 2020-2025 :

2.1 - Bilan quantitatifs :

Ce bilan laisse apparaitre des résultats bien en deçà des objectifs prévus. A l'issue des 6 années de PLH, les résultats atteignent un peu moins de la moitié des objectifs fixés (48%) avec 23 projets accompagnés par la Communauté de Communes sur les 48 logements prévus.

Entre 2020 et 2025, **23 projets locatifs privés** ont fait l'objet d'un suivi par la Communauté de communes dont :

- 17 projets aboutis (logements livrés)
- 4 projets en cours (travaux en cours)
- 2 projets abandonnés

Sur les 21 projets (aboutis ou en cours) financés par la collectivité, on dénombre :

- **2** logements à **loyer libre** (non conventionnés Anah)
- **16** logements **conventionnés** dans le cadre des dispositifs "Louer Abordable" puis "Loc'Avantages"
- **3** logements financés au titre de **MaPrimeRénov'** – Parcours Accompagné (PB)

Sur ces 21 projets accompagnés, **3 logements** ont fait l'objet d' une intermédiation locative (**IML**) dont 2 sur logements neufs.

2.2 - Bilan des engagements financiers (2020–2025)

Ces opérations ont été financées par :

- L'Anah à hauteur de 307 453€
- La Communauté de Communes à hauteur de 67 850€ (sur 206 000€ prévus, hors suivi-animation)

Conventionnement Anah intermédiaire (Loc 1) : 8	Conventionnement Anah intermédiaire (Loc 2) : 8	Accompagnement hors dispositif loc'avantages : 5
SUBVENTIONS ENGAGÉES PAR LA CDC OLÉRON (conventionnement ANAH) : **67 850 €** Sur 206 000€ prévus au PLH II – **33%** de l'enveloppe consommée en 6 ans		

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 2 : ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS À LOYERS ABORDABLES PRIVÉS

2.3 Facteurs explicatifs

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet écart :

D'une part, l'aide **MaPrimeRénov'** (parcours accompagné propriétaires bailleurs), depuis son lancement en 2020, se caractérise par une **forte instabilité**, marquée par des alternances de phases d'arrêt et de reprise. Cette complexité porte atteinte à la lisibilité du dispositif et tend à décourager les propriétaires.

D'autre part, depuis le 1er avril 2022, le dispositif "Louer Abordable" a été remplacé par "**Loc'Avantages"**. L'engagement de location des propriétaires n'est plus que de 6 ans (contre 9 auparavant) mais les **loyers** ont été **diminués** et l'abattement fiscal a été remplacé par une **réduction d'impôt** *(sous réserve que le propriétaire soit soumis à l'impôt sur le revenu).*

Ainsi, un **décrochage très net** s'est fait entre les loyers conventionnés et les loyers libres. Il en résulte un écart important, et **les subventions s'avèrent insuffisantes pour compenser le manque à gagner.**

2.3 - Modification du cadre réglementaire et territorial :

Par ailleurs, il convient de tenir compte de l'**évolution de la réglementation immobilière**. En effet depuis l'entrée en vigueur de la **loi Climat et Résilience**, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) joue un rôle central dans l'encadrement du marché locatif, avec l'**exclusion** progressive des logements les plus énergivores, communément appelés « **passoires thermiques** ».

Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être proposés à la location, y compris lors des renouvellements ou reconductions de bail. Cette interdiction sera progressivement étendue aux autres catégories de logements énergivores : les logements classés F seront interdits à la location à compter de 2028, puis les logements classés E à partir de 2034.

Face à ces exigences, jugées coûteuses et complexes, de nombreux propriétaires choisissent de vendre leur bien ou de se tourner vers la location saisonnière plutôt que d'engager des travaux de rénovation.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 2 : ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS À LOYERS ABORDABLES PRIVÉS

2.4 Les autres actions

- **Réunions d'information Bailleurs**

Afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leur logement et à le proposer à la location à l'année, une **réunion d'information** est organisée chaque année en partenariat avec l'ADIL, le CLLAJ, HATEIS Habitat, ALIZÉS 17 et Action Logement :

- 15 novembre 2021
- 2 mars 2023
- 23 mai 2024
- 22 mai 2025

Au total, **4 réunions** ont été organisées, réunissant plus de **250 participants**.





Bien que l'intérêt des bailleurs soit marqué (50 participants en moyenne chaque année / 100 participants en 2025)**, le taux de passage à l'acte et la transformation en projets réels restent faibles.**

- **Prime à la conversion des meublés de tourisme**

En complément de la démarche de régulation des meublés de tourisme, la communauté de communes a mis en place, depuis le 1er octobre 2025 une "**prime à la conversion**" destinée aux propriétaires de meublés de tourisme ou de logements vacants, afin de les inciter à privilégier la location à l'année plutôt que la location saisonnière.

Pour en bénéficier, plusieurs critères d'éligibilité doivent être remplis et le propriétaire doit s'engager à louer son logement à titre de résidence principale pour une durée minimale de quatre ans. L'objectif est de poursuivre et de renforcer cette action afin d'accroître l'offre de logements accessibles aux habitants du territoire.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 3 : DÉVELOPPER L'ACCESSION « SOCIALE » À LA PROPRIÉTÉ

1. Contexte / Rappel des objectifs :

L'Action 3 du PLH II visait à :

- Développer une gamme de **logements neufs** à coût maîtrisé en **accession aidée à la propriété dans les Secteurs de Mixité Sociale.** Dans ces secteurs, **le prix du foncier** acquis par les opérateurs sociaux **et le montant de la redevance** foncière appliquée à l'accédant **sont encadrés afin d'éviter les dérives** ;

- **Soutenir l'accession à la propriété dans le parc ancien**, sur des logements en rénovation énergétique, pour favoriser l'amélioration du parc de logements, lutter contre la précarité énergétique et la consommation foncière. Un soutien financier (3 000 €/projet ramenée à 2 000 € à l'occasion du bilan intermédiaire) était prévu, pour un budget global de 246 000 €.

---

2. Bilan 2020-2025 :

2.1 - Réalisations : des résultats qui restent en deçà des objectifs fixés

- **Développer une gamme de logements neufs à coût maîtrisé en accession aidée à la propriété :**

Suite au bilan à mi-parcours réalisé en 2022 et au regard des projets portés par les promoteurs et la stratégie foncière adoptée par les élus communautaires, **il a été décidé de revoir à la hausse les objectifs de production de logements en accession sociale** (BRS/PSLA) et **abordable** passant de 78 à **200** le nombre d'accessions aidées à programmer sur la période.

Toutefois, on constate que le nombre d'accessions aidées programmées sur la période 2020-2025 reste bien en deçà des objectifs fixés :
>>> **46 accessions sociales** sur un objectif de 150
>>> **8 accessions abordables** sur un objectif de 50

- **Les aides pour soutenir soutenir l'accession à la propriété dans le parc ancien :**

La Communauté de Communes propose une aide (3 000 € ramenée à 2 000 € en 2023) destinée aux **primo-accédants** qui achètent un logement ancien et engagent des **travaux de rénovation énergétique**. Le dispositif a permis d'accompagner :

>>> **58 accessions dans l'ancien** sur un objectif de 82



Ces résultats mettent en évidence une diminution progressive du recours à cette aide au cours des dernières années, qui pourrait s'expliquer à la fois par la **baisse du montant de l'aide** et par un contexte global moins favorable (hausse des **prix de l'immobilier** et des **taux d'intérêt)**.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 3 : DÉVELOPPER L'ACCESSION « SOCIALE » À LA PROPRIÉTÉ

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des accessions aidées enregistrées depuis l'adoption du 2nd PLH :

	Objectifs révisés	Programmés	% Réalisation
Logements NEUFS de type PSLA / BRS	150	**46**	30%
- Dont Dolus d'Oléron *- Dont La Brée-les-Bains* *- Dont Saint-Denis d'Oléron* *- Dont Saint-Georges d'Oléron* *- Dont Saint-Pierre d'Oléron*		*1* *4* *6* *15* 20	
Logements NEUFS en accession «ABORDABLE »	50	**8**	16%
- Dont Saint-Denis d'Oléron *- Dont Saint-Georges d'Oléron*		*3* *5*	
Aide à l'Acquisition / Rénovation dans l'ANCIEN	82	**49**	60%
- Dont Dolus d'Oléron *- Dont La Brée-les-Bains* *- Dont Le Château-d'Oléron* *- Dont Grand-Village-Plage* *- Dont Saint-Denis d'Oléron* *- Dont Saint-Georges d'Oléron* *- Dont Saint-Pierre d'Oléron* *- Dont Saint-Trojan-les-Bains*		*4* *1* *14* *5* *4* *8* *12* *1*	
TOTAL	**282**	**103**	**36%**

2.2 - Obstacles rencontrés

Même si le Bail Réel Solidaire (BRS) émerge comme un outil structurant pour l'accession abordable, son développement reste freiné par :

- des contraintes foncières,
- des contraintes économiques : pour être attractif, le BRS doit offrir un différentiel de prix suffisant (20 à 30 %) avec le marché,
- des taux d'intérêt en hausse,
- la lenteur des procédures administratives (acquisition de foncier par la collectivité, délais d'instruction des permis de construire)
- la complexité des montages juridiques.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 3 : DÉVELOPPER L'ACCESSION « SOCIALE » À LA PROPRIÉTÉ

2.3 - Le BRIO, un nouvel outil pour répondre à la pénurie de logements

La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron s'apprête à expérimenter son propre dispositif : le Bail Réel de l'Île d'Oléron **BRIO** , sur un terrain situé à La Brée-les-Bains. Ce mécanisme vise à faciliter l'accession à la propriété pour les actifs, en leur permettant d'acquérir leur résidence principale à des conditions préférentielles.

À l'instar du Bail Réel Solidaire (BRS), ce dispositif repose sur la dissociation du foncier et du bâti conférant au preneur des droits réels sur le foncier et le logement acquis.

Toutefois, il se distingue du BRS par l'**absence de conditions de ressources** et par la possibilité de **construire le logement de son choix**, contrairement au BRS qui ne permet que l'acquisition d'un bien déjà construit.

---

3. Perspectives pour un prochain PLH :

Dans un contexte économique marqué par la hausse des taux d'intérêt et des conditions d'accès au crédit plus contraignantes, la commercialisation des **logements en BRS** demeure aujourd'hui complexe. Le dispositif reste par ailleurs encore peu connu du grand public.

De plus, le guide d'application des secteurs de mixité sociale permet actuellement de produire indifféremment des logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou en Bail Réel Solidaire (BRS). Ces deux dispositifs peuvent entrer en concurrence et il conviendra d'engager une réflexion avec les partenaires dans le cadre de l'élaboration du prochain Programme Local de l'Habitat (PLH).

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 4 : ELABORER UN PLAN D'ACTIONS FONCIÈRES

1. Contexte / Rappel des objectifs :

Le prix et la rareté de la ressource foncière constituent les principaux obstacles au développement d'un habitat diversifié et abordable sur le territoire. La **mise en place d'une stratégie foncière** est donc la condition de réussite des ambitions du PLH. Dans ce cadre, il était prévu de :

- Recruter un chargé de Mission Foncier
- Identifier le potentiel foncier de chaque commune et définir la stratégie foncière
- Procéder à des acquisitions foncières

---

2. Bilan 2020-2025 :

- **Recrutement d'un Chargé de Mission Foncier/Habitat** en septembre 2021 pour une durée initiale de 18 mois et prolongée jusqu'en février 2027 pour la mise en œuvre de la stratégie adoptée (financée dans le cadre de l'Action 14) ;

- **Création d'un outil SIG spécifique d'identification du foncier** et de suivi des travaux engagés ;

- **Étude en faveur de la définition d'une stratégie foncière** pour le logement des résidents permanents réalisée par le CEREMA (CC du 30/06/2022) : analyse des PLU au regard des objectifs de production de logements fixés dans le PLH, diagnostic de la dynamique des marchés, organisation d'ateliers ;

- Sur la base de cette étude, **validation de la stratégie foncière** de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et de son programme d'action (CC du 05/10/2023) ;

- **Validation de la stratégie « Agir pour se loger à l'année »** de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron (CC du 05/10/2023) ;

- **Réalisation d'études capacitaires, réglementaires et économiques** sur les 15 terrains priorisés (restitution le 02/10/2024) ;

- Signature d'un **contrat Territorial pour le logement social** en mars 2024 entre l'Etat, Action Logement, la Banque des Territoires, les Bailleurs Sociaux et la collectivité. Ce contrat inclut le projet de RHVS, le sujet des colonies de vacances et la rénovation du parc existant ;

- Dans la continuité de la stratégie foncière, **création d'une mission d'assistance à maitrise d'ouvrage** par délibération du 3 octobre 2024 >>> Recrutement en janvier 2025 (financé dans la cadre de l'Action 14) .



AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 4 : ELABORER UN PLAN D'ACTIONS FONCIÈRES

- Constitution de **réserves foncières** ;

Commune/Site	Capacité de logements	Procédure	Superficie	Prix
Saint-Georges d'Oléron - Rue de la Couture	15 logements donc 10 BRS	Amiable	3 497 m²	355 000€
Le Château d'Oléron - Le Clos Sourbier	Projet de 20/25 logements collectifs	Préemption	3 843 m²	1 335 000 M€
La Brée-les-Bains - Le Pré de La Brée	4 parcelles BRIO	Préemption	1 250 m²	240 000€
Dolus d'Oléron - Cabinet médical	Possibilité de 6/8 logements	Amiable / Acquis par l'EPF	1 028 m²	500 000€
Dolus d'Oléron - Rue du Souvenir	15 logements	Acquis en 2023 / revendre à la commune en 2026	1418 m²	500 000€
Le Château-d'Oléron - Pièce Cayanne	25 à 30 logements	*En cours avec l'EPF*	*13 000 m²*	*En cours*

Evolution réglementaire/conséquences induites sur la politique locale :

À la suite de la restitution des études du CEREMA et en lien avec la loi Le Meur (n°2024-1039) du 19 novembre 2024, les échanges ont abouti à une réflexion autour de la **régulation des meublés de tourisme**. En effet, face à l'essor des plateformes de location saisonnière et l'augmentation du nombre de meublés de tourisme, et pour tenter de préserver l'équilibre entre le développement du tourisme et l'accessibilité du logement pour les habitants permanents, les élus Oléronais ont souhaité saisir cette opportunité pour mettre en place une politique de régulation des meublés de tourisme. Ils ont décidé d'instaurer un numéro d'enregistrement obligatoire ainsi qu'une autorisation préalable au changement d'usage pour les résidences louées en meublé de tourisme à compter du 1er janvier 2026.
En complément de cette démarche, la communauté de communes de l'île d'Oléron a mis en place une **"prime à la conversion"**, afin d'inciter les propriétaires de meublés à proposer des locations à l'année plutôt que saisonnières. Les critères d'éligibilité ont été définis par le CC du 25 septembre 2025.

Cette loi a également créé, en son article 5, la possibilité d'instituer une **servitude de résidence principale** dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Il devient désormais possible, sous certaines conditions, de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cette servitude constitue désormais un levier opérationnel pour les communes souhaitant encadrer l'usage des logements neufs sur leur territoire. Plusieurs communes ont ainsi décidé de l'appliquer à l'échelle de tout ou partie de leur territoire, avec l'appui technique de la **mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** de la Communauté de Communes. Créée par délibération du CC du 03/10/2024, cette mission s'inscrit dans la continuité de la stratégie foncière intercommunale. Elle vise à accompagner les communes dans l'élaboration, le suivi et la mise en œuvre des procédures d'évolution de PLU, et à permettre l'application à l'échelle communale des politiques sectorielles de la CdC. Initialement axée sur l'intégration des études capacitaires dans les PLU, notamment via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), son périmètre d'intervention s'est élargi avec l'adoption de cette nouvelle disposition.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 4 : ELABORER UN PLAN D'ACTIONS FONCIÈRES

3. Perspectives pour un prochain PLH :

Les études foncières menées dans le cadre du PLH ont été longues et complexes. Les premières acquisitions réalisées en constituent la démonstration : en l'absence d'une connaissance fine du marché et des contraintes opérationnelles, certaines erreurs « de débutant » ont été commises. Plusieurs opérations ont en effet été insuffisamment ciblées, portant sur des terrains trop coûteux ou présentant des configurations défavorables. Ces choix initiaux ont conduit à des opérations particulièrement onéreuses, difficiles à équilibrer, et ont nécessité une implication financière importante de la part des collectivités pour en assurer la faisabilité.

Pour autant, ces études demeurent indispensables dans le cadre des procédures de préemption, afin de justifier et sécuriser les décisions prises. Aujourd'hui, **grâce à ces études, la collectivité est mieux armée pour cibler et hiérarchiser son action foncière.**

Toutefois, l'évolution récente de la réglementation vient questionner la pertinence même de l'intervention publique dans ce domaine. Avec la loi Le Meur et la mise en place progressive de la servitude « Résidence principale », **l'intérêt d'acquérir du foncier pour en maîtriser les usages et la destinée peut être requestionné.**

Ces évolutions invitent à reconsidérer la stratégie foncière validée en 2023 et à **réinterroger le rôle de la collectivité** dans un contexte réglementaire en profonde mutation.

D'autres outils sont proposés tels que :

- le Droit de Préemption Urbain (DPU)
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- les Associations Foncières Urbaines de Projet (AFUP)
- la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

La mission d'AMO de la CDC pourrait être étendue afin d'accompagner les communes sur ces pistes.



AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 5 : REDÉFINIR LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (SMS) DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

1. Contexte / Rappel des objectifs :

L'instauration des Secteurs de Mixité Sociale (SMS) dans les PLU des communes a très largement contribué à la programmation de nombreux logements locatifs sociaux. Toutefois, dans sa mise en œuvre, certaines difficultés ont pu être constatées. Dans le cadre de ce 2nd PLH, les objectifs étaient :

- Fluidifier l'application des SMS par une meilleure transmission des informations
- Élargir les produits de mixité sociale afin de diversifier l'offre de logements (locatif et accession)

Il convient de rappeler que l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) implique que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) couvrant le territoire soient rendus compatibles avec ses orientations. Ce **rapport de compatibilité** est encadré par la réglementation afin de garantir que la norme inférieure (le PLU) n'empêche pas la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure (le PLH).

L'élaboration d'un PLH implique d'identifier les **éventuels besoins de modification ou de révision des PLU** afin de permettre la mise en œuvre de ses objectifs. L'analyse de compatibilité s'apprécie d'abord à un niveau "stratégique", à travers les **PADD**, qui doivent traduire les orientations du PLH en matière d'évolution de la population, de production de logements, de diversification de l'offre (notamment sociale) et de réponse aux besoins spécifiques.

Dans le cadre du présent PLH, seules **l'intégration des SMS** et les difficultés de transmission d'informations entre les communes et la Communauté de communes étaient identifiées. Pour le prochain PLH, il serait donc pertinent d'examiner ce que prévoient les PADD des PLU (et du SCOT) en matière d'évolution démographique.

---

2. Bilan 2020-2025 :

- **Réalisation d'un guide pratique d'application** faisant office de règlement, visant à encadrer l'instauration et la mise en œuvre des secteurs de mixité sociale sur l'île d'Oléron. Ce guide a été présenté en « Jeudi d'Oléron » en mai 2023. Les communes sont censées transmettre ce guide aux porteurs de projet, mais cela est encore rarement mis en œuvre.

- Mise en place d'une **veille continue sur la cohérence entre les dispositions du PLH et l'évolution du cadre réglementaire local (PLU / SCoT)** s'appuyant sur la création d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, chargée d'accompagner les communes dans la mise en œuvre des politiques portées par la CdC.

---

3. Perspectives pour un prochain PLH :

- Leviers pour renforcer l'appropriation du guide pratique par les porteurs de projet.
- Prorogation d'un an de la convention de partenariat pour poursuivre le soutien à la réalisation de logements sociaux.
- Mise à jour continue avec réévaluation des prix plafonds d'acquisition du foncier.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 6 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

1. Contexte / Rappel des objectifs :

Depuis 20 ans, la Communauté de Communes s'est engagée dans une action forte en faveur de l'amélioration de l'habitat privé. L'objectif est d'accompagner tous les propriétaires, quel que soit leur statut d'occupation ou le montant de leurs ressources, dans les travaux de rénovation énergétique de leur logement.

Objectif annuel :

- Accompagner **60 propriétaires occupants modestes** dans le cadre du PIG Habitat
- Accompagner **45 autres propriétaires** (non compris bailleurs) dans le cadre de la plateforme de rénovation de l'habitat

---

2. Bilan 2020-2025 :

La période couverte par ce PLH a vu se succéder deux dispositifs différents :

1) 2020 à 2024 – PIG

- Dans le cadre du **Programme d'Intérêt Général Habitat** signé entre la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et l'ANAH le 7 avril 2020 pour une durée de 5 ans.
- En mars 2021, un **nouveau conseiller habitat** a été recruté à mi-temps (0,5 ETP), portant l'effectif total à 1,5 ETP.
- En 2022, la plateforme de rénovation énergétique de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron est labélisée **France Rénov'**.
- En 2023, la « **Maison de l'habitat et de l'énergie** », placée sous la bannière Espace Conseil France Rénov' a ouvert à proximité de la Communauté de communes.
- En 5 ans (2020-2024), la **plateforme de rénovation de l'habitat** de l'île d'Oléron a enregistré 3 050 contacts (énergie et adaptation).



→ En 5 ans, **395 ménages accompagnés** ont déposé une demande de subvention auprès de la CdC ;

→ **423 110 € de subventions** engagées pour des travaux de rénovation énergétique ;

→ **1 071 € de subvention/dossier** en moyenne ;

→ **9.4 M€ de travaux générés**, réalisés à plus de 75% par des entreprises locales.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 6 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET MASSIFIER LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

2) 2025-2029 PIG PACTE TERRITORIAL

- En 2025, la CCIO a lancé le **Pacte Territorial France Rénov'** pour une durée de 5 ans (2025-2029). Une convention a été signée avec l'ANAH le 27/03/2025.

- Le PACTE comprend 3 volets :

  - **Volet dynamique territoriale :**

  16 animations à destination du grand public : "Brunch Rénov", "Parlons Rénov", animations thermographie, visites de logements rénovés...
  9 animations à destination des professionnels : rencontres pro, réunions d'informations...

  - **Volet informations, conseils et orientations**

  119 visites conseils réalisées en 2025 par les conseillers habitat
  86 prises de contact téléphoniques (information de premier niveau – tous ménages confondus) et 19 visites conseils PO par l'opérateur ANAH en 2025

  - **Volet accompagnement aux travaux**

  En 2025, la CCIO s'est engagée financièrement à hauteur de 47 846€ pour 31 dossiers (PO énergie ou logement indigne), soit une moyenne de 1 540€ par dossiers.
  Pour ces dossiers, les subventions de l'ANAH touchées par les ménages correspondent à la somme de 831 394€.

Type	Objectifs du Pacte territorial	Nombre de missions réalisées en 2025 (en régie + opérateur)	Atteinte des objectifs en %
Rénovation énergétique	58 dossiers PO	26 dossiers PO agréés	44%
	10 dossiers PB	2 dossiers PB agréés	20%
Logement indigne	4 dossiers PO/PB	5 dossiers agréés PO (4 TMO et 1 MO)	100%
Adaptation	40 dossiers PO	24 dossiers agréés PO	60%

3. Perspectives pour un prochain PLH :

Pérennisation de l'Espace Conseil France Rénov' (Maison de l'Habitat et de l'Énergie).

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 7 : FAVORISER LA RÉHABILITATION DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PUBLICS

1. Contexte / Rappel des objectifs :

Environ 54% du parc de logements sociaux est considéré comme énergivore (étiquettes E et F). Plusieurs projets de réhabilitation sont en cours de réflexions pour Habitat 17 et pour la SEMIS.

2. Bilan 2020-2025 :

- SEMIS

Opération / Nombre de logements	Réalisation	AVANT travaux	APRES travaux	Travaux envisagés/réalisés
Trait d'Union Saint-Georges-d'Oléron	22	E	C	Isolation des combles

- HABITAT 17

Opération / Nombre de logements	Réalisation	AVANT travaux	APRES travaux	Travaux envisagés/réalisés
Résidence Boislève Le Château d'Oléron	2020/2021	F	E	Remplacement des menuiseries extérieures, isolation des combles et plancher bas, chauffage électrique « intelligent
Pavillon du Stade Le Château d'Oléron	2019/2020	E	E	Isolation des combles
Notre Dame des Bris Saint-Trojan-les-Bains	En projet	/	/	Isolation des combles

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 8 : DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT À DESTINATION DES JEUNES ET DES SAISONNIERS

1. Contexte / Rappel des objectifs :

La tension du marché entrave le **début du parcours résidentiel** des jeunes Oléronais ou des jeunes souhaitant s'installer sur le territoire qui ont besoin de solutions de logement souples, s'adaptant à la grande instabilité de leurs situations professionnelle et personnelle.
Dans le cadre de ce 2nd PLH, les objectifs sont :

- Pérenniser l'intervention du CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) sur le territoire oléronais
- Développer des structures d'hébergement temporaires à destination des jeunes et des saisonniers sur le territoire

2. Bilan 2020-2025 :

Trois projets illustrent cette dynamique. Ces opérations partagent une caractéristique commune : leur équilibre économique ne peut être atteint sans un soutien financier significatif de la collectivité.

- **La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale à Saint-Pierre d'Oléron**

En décembre 2022, les élus ont acté le principe d'étudier la mise en place d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) sur le territoire. Ce projet a pour objectif de répondre à des besoins spécifiques en matière de logement, en particulier pour les travailleurs saisonniers.

Un voyage d'étude organisé en mars 2023 à la RHVS de Libourne, gérée par l'association Prado, a permis de s'inspirer de ce modèle existant et adaptable au territoire. À l'issue de plusieurs réunions de travail avec les partenaires, le choix du site a été arrêté à Saint-Pierre-d'Oléron, le site de Saint-Trojan-les-Bains ayant été abandonné pour des raisons techniques, financières et stratégiques.

Le 10 juillet 2025, le conseil communautaire a validé le projet de création et d'accompagnement d'une **Résidence Hôtelière à Vocation Sociale** (RHVS) en lieu et place de l'ancienne gendarmerie de Saint-Pierre-d'Oléron. Le projet comprendra **77 logements (temporaires)**, destinés aux travailleurs saisonniers ainsi qu'aux salariés nouvellement arrivés sur le territoire.

Les travaux ont débuté en novembre 2025, pour une livraison prévue entre avril et mai 2027.





La Communauté de Communes s'est engagée à hauteur de 685 000 € :

- 385 000 € dans le cadre du soutien à la production de logements locatifs sociaux ;
- + 300 000 € de soutien exceptionnel pour que cette opération voit le jour.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 8 : DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT À DESTINATION DES JEUNES ET DES SAISONNIERS

- **La résidence jeunes de Dolus, labellisée Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)**

Une ancienne maison de retraite située sur la commune de Dolus-d'Oléron a été réhabilitée pour créer une **résidence habitat jeunes**, proposant **13 logements meublés**. Le projet résulte d'un partenariat entre la CDC, le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes), la commune de Dolus-d'Oléron et Habitat 17. Par délibération du Conseil Communautaire du 10/07/2025, une subvention a été attribuée à Habitat 17 ainsi qu'une subvention pour les 3 premiers exercices de la résidence. La résidence a été livrée en février 2026 et inaugurée le 6 juillet 2026.

La Communauté de Communes s'est engagée à hauteur de 171 600 € :
- 65 000 € dans le cadre du soutien à la production de logements locatifs sociaux ;
- + 106 600 € de soutien exceptionnel pour que cette opération voit le jour.





- **Résidence Travailleurs saisonniers de Saint-Denis**

La Communauté de Communes a accompagné la création de logements saisonniers à Saint-Denis-d'Oléron. Ce programme porté par la commune de Saint-Denis a permis la réalisation de 24 logements à destination des **travailleurs saisonniers** du secteur privé, des services communaux ou d'autres employeurs locaux. Les logements ont été livrés au début de l'année 2026.
Bien que ces logements ne bénéficient d'aucun agrément particulier, **la Communauté de Communes a décidé de s'engager financièrement à hauteur de 72 000 €** pour que cette opération voit le jour.





AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 9 : DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS SPÉCIALISÉS DÉDIÉS AUX PERSONNES SOUFFRANT DE HANDICAP PSYCHIQUE

1. Contexte / Rappel des objectifs :

Un besoin de création de places d'hébergement et de logements à destination des personnes souffrant de handicap psychique a été identifié afin d'offrir des alternatives adaptées à l'hébergement en famille ou à l'isolement de ces personnes et de permettre à ce public d'accéder au logement.

2. Bilan 2020-2025 :

- A la suite d'un besoin identifié par la maison de Pierre gérée par le GEM (Groupe d'Entraide Mutuelle Marennes Oléron) qui vise à rompre l'isolement des personnes souffrant de troubles psychiques et/ou d'isolement, et d'une réflexion menée par CdC via le groupe de travail mis en place dans le cadre du Contrat Local de Santé Mentale (CLSM), une **Maison Relais** a ouvert en 2022 à Saint-Pierre d'Oléron. Le projet, porté par l'UDAF, comprend **20 logements et des espaces communs** à destination .

  Cette structure est destinée à accueillir les personnes en grande précarité, en difficultés sociales et/ou en situation d'exclusion.
  La Communauté de Communes a financé ce projet à hauteur de 80 000€.
  La structure relève cependant des difficultés persistantes liées à l'accès au soin, et souligne la nécessité d'implanter d'autres lieux de vie adaptés à ces profils pour compléter l'offre d'hébergement/logement avec étayage médico-social.

- **L'intermédiation locative** (IML) est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organismes agréé par l'État ou association agréée par l'État), de faciliter la mise à disposition de logements du parc privé au profit de personnes non ou mal logées. Aujourd'hui, ce dispositif reste encore peu développé sur le territoire.

  Capacité d'accueil en 2025 :
  - CLLAJ : 5 places
  - TREMPLIN 17 : 3 places

- Le **bail glissant** constitue une forme d'intermédiation locative visant à faciliter l'accès et le maintien durable dans le logement de ménages en voie d'autonomie, grâce à une phase transitoire de sous-location accompagnée d'un suivi social. Ce dispositif reste difficile à déployer sur le territoire. Les bailleurs sociaux, bien que pouvant être co-contractants, restent dans les faits réticents à mobiliser ce dispositif.

- Même constat concernant le dispositif « **Un chez-soi d'abord** », une cinquantaine de logements existent à l'échelle départementale, mais aucun sur l'île, notamment en raison de la réticence des bailleurs et de la nécessité d'un réseau local solide pour assurer l'accompagnement.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 10 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET TEMPORAIRE SUR LE TERRITOIRE

1. Contexte / Rappel des objectifs :

L'offre d'hébergement temporaire (hors jeunes) est trop faible sur le territoire et les rares logements existants sont directement gérés par les communes. L'enjeu est d'**élargir et de compléter l'offre sur le volet « mise à l'abri immédiate »** (pour les femmes victimes de violence ou autre public) ainsi que sur le logement temporaire accompagné en permettant un travail de réinsertion.

2. Bilan 2020-2025 :

- Mise en service d'un **logement d'urgence (LEU)** sur la commune de Dolus-d'Oléron en avril 2022.
- Réservation de **30% de la capacité d'accueil de la future Résidence Hôtelière à Vocation Sociale - RHVS** (soit 23 logements) de Saint-Pierre-d'Oléron pour le public État (dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées - PDALHPD). Livraison de la résidence prévue entre avril et mai 2027.



AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 11 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES ET POURSUIVRE LA POLITIQUE DE MAINTIEN À DOMICILE

1. Contexte / Rappel des objectifs :

- Poursuivre et intensifier la politique de maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, en facilitant l'accès à l'information, aux droits et aux aides aux travaux. L'objectif quantitatif est de **16 dossiers de travaux d'adaptation par an** (dans le cadre du PIG).
- Dans le cadre du PIG Pacte Territorial (2025-2029), l'objectif est porté à **40 dossiers d'adaptation par an**.
- Au gré des opportunités foncières, **accompagner des porteurs de projets** (publics ou privés) sur la recherche de solutions d'hébergement innovantes, alternatives à l'EHPAD ou à la Résidence Séniors.

---

2. Bilan 2020-2025 :

Sur l'île d'Oléron, les plus de 60 ans représentent près de 45% de la population, un chiffre qui témoigne de l'attractivité du territoire pour les séniors. Au regard de cette réalité démographique, il convient d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

- Bilan de l'accompagnement aux travaux d''adaptation des logements à la perte d'autonomie et au maintien à domicile :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de ménages	10 ménages	22 ménages	22 ménages	14 ménages	30 ménages	22 ménages
Subventions CDC	5 000€	11 000€	11 000€	6 790€	14 768€	11 000€

Soit un engagement de la CDC sur **120 dossiers en 5 ans**, pour un montant de **59 558€** (500€ / dossier, en complément des aides de l'ANAH)

Dans la quasi-totalité des cas, les travaux engagés portent sur l'**adaptation de la salle de bains**. S'ensuivent le rehaussement des toilettes et l'installation de volets roulants.

- Intégration de **logements sociaux "séniors"** dans 3 opérations à Saint-Pierre-d'Oléron
  - Résidence séniors QUARTUS : 24 logements sociaux
  - Le Vélodrome : 20 logements labelisés HSS (Habitat Séniors Services)
  - Le Gambetta : 6 logements HSS

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 11 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES ET POURSUIVRE LA POLITIQUE DE MAINTIEN À DOMICILE

- Édition d'un « **Guide Pratique à destination des Séniors** » par la Communauté de Communes de l'île d'Oléron dans lequel figurent les aides à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au maintien à domicile.





- **1er Forum « Séniors ! Et alors ? »** le 17 septembre 2024 à Saint-Georges-d'Oléron, dédié au bien vieillir.





- En 2025 : convention Pacte Territorial (2025-2029) => nouvel objectif de 40 dossiers adaptations / an.

---

3. Perspectives pour un prochain PLH :

- Poursuivre et renforcer les actions engagées en faveur de l'adaptation des logements, avec un objectif de **40 dossiers d'adaptation** par an dans le cadre du Pacte Territorial
- **Poursuivre et amplifier les actions de sensibilisation**, notamment via la reconduction du forum « Bien vieillir » et l'organisation de visites de logements adaptés
- **Renforcer les partenariats locaux** avec les structures relais (CCAS, acteurs médico-sociaux, associations, professionnels de santé)
- Développer des **actions conjointes** : réunions d'information à destination des professionnels, co-organisation d'événements à destination du public cible
- Développer un **parc de logements spécifiques** (habitat partagé, inclusif...)

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 12 : ASSURER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES BESOINS DE SÉDENTARISATION

1. Contexte / Rappel des objectifs :

- Assurer la gestion des aires d'accueil et l'accompagnement socio-éducatif des Gens du voyage accueillis sur le territoire.
- Surveiller les besoins et volontés de sédentarisation des Gens du voyage.

2. Bilan 2020-2025 :

L'Ile d'Oléron compte deux aires d'accueil des gens du voyage sur son territoire.

- Principales caractéristiques :

Saint-Pierre-D'oléron - Aire de La laudiere

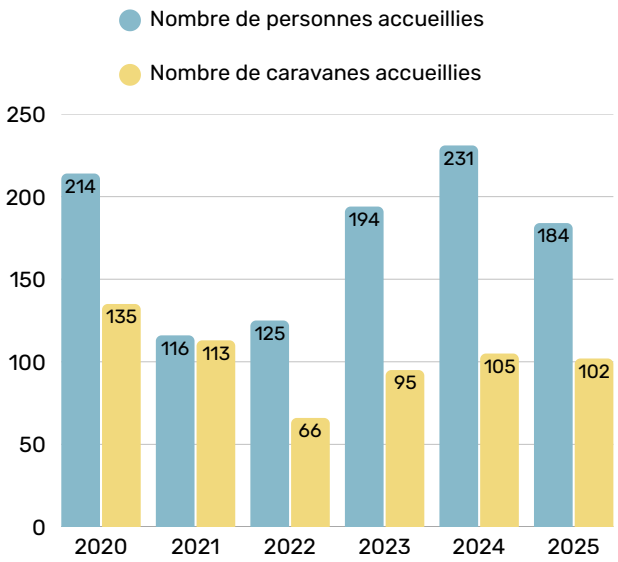
- Nombre d'emplacement : 12
- Nombre de places : 24
- Surface disponible par place : 50m²
- Dates d'ouverture : ouverture toute l'année + 2 fermetures annuelles aux vacances de Toussaint et Pâques.

Dolus-d'Oléron - Aire du Petit Deau

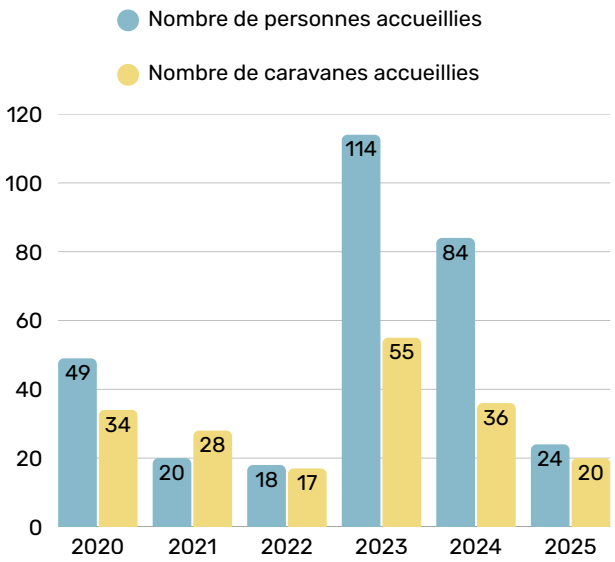
- Nombre d'emplacement : 9
- Dates d'ouverture : mi-juin à mi-septembre + ouverture optionnelle aux vacances d'automne et de printemps durant la fermeture de l'aire de Saint-Pierre

- Bilan synthétique de l'occupation :

Saint-Pierre-d'Oléron - Aire de La laudiere



Dolus-d'Oléron - Aire du Petit Deau



AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 12 : ASSURER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES BESOINS DE SÉDENTARISATION

- Expérimentation accueil de travailleurs saisonniers en camion aménagé :

À la suite de la crise sanitaire, la fréquentation de la petite aire de passage de Dolus par les gens du voyage avait fortement diminué. En 2023, il a donc été décidé d'ouvrir cette aire aux **travailleurs saisonniers en camions aménagés.** Une expérimentation a ainsi été menée sur le site, avec un doublement du nombre d'emplacements (deux caravanes par emplacement).
Cette initiative n'a toutefois pas donné les résultats escomptés, la cohabitation entre ces deux publics s'étant revélée particulièrement complexe. Bien que tous deux soient présents sur le territoire pour des raisons professionnelles saisonnières, leurs modes de vie et leurs cultures, trop distincts, ont rendu cette coexistence impossible. L'expérimentation a dû être interrompue après un mois et n'a pas été reconduite les années suivantes.

- Gestion des aires d'accueil :

En 2020, un nouveau marché a été attribué à ACGV Services, pour un montant de 58 000 € HT/an soit 69 600 €TTC (+ 9 256 € / an par rapport au prévisionnel du PLH).

En 2022, le règlement intérieur d'occupation a été mis à jour.

En 2023, un nouveau marché a été signé avec ACGV Services, couvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2026, pour un montant de 64 128€ HT/an soit 76 953,60€ TTC.

Le marché devra ainsi être relancé à la fin de l'année 2026.

En 2025, le 5e schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été publié (approuvé par le conseil communautaire du 19 décembre 2024).

- Subventions :

En tant que gestionnaire d'aires d'accueil des gens du voyage, la Communauté de Communes perçoit une subvention dans le cadre de l'aide au logement temporaire aux gestionnaires d'aires d'accueil des gens du voyage (ALT 2).

Récapitulatif par année :

2020	2021	2022	2023	2024	2025
-	29 505,48€	31 512,56€	28 432,98 €	30 771,18€	32 454,25 €

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 13 : RENFORCER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER POUR SUIVRE ET ÉVALUER LE PLH

1. Contexte / Rappel des objectifs :

- Compléter et actualiser le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH, par la réalisation d'études ciblées sur certains indicateurs-clés du PLH :
- Mise en œuvre d'un observatoire foncier
- Parallèlement, travailler de manière collaborative avec les services de l'Etat, de la Région et du Département pour élaborer des outils de suivi du prix du foncier sur le territoire.
- Réaliser des évaluations ciblées des actions mises en œuvre dans le cadre du PLH

2. Bilan 2020-2025 :

- En 2022/2023, réalisation d'une **enquête sur les loyers du parc privé** en partenariat avec l'ADIL
- Diagnostic sur le potentiel de mutabilité des anciennes **colonies de vacances de l'île d'Oléron**
- Création avec le Pays Marennes-Oléron d'une **application SIG Foncier** pour faciliter l'identification du foncier à fort potentiel / Suivre le foncier identifier et priorisé / Connaître les coordonnées des propriétaires / Aider à l'estimation grâce à la connaissance des valeurs foncières …
- En 2023, **validation du plan d'actions foncières**
- Prolongation du poste de **chargé de mission foncier/habitat**
- En 2024, **étude sur la location de meublés de tourisme sur Oléron** réalisée par l'université de La Rochelle

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

5.BILAN DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

ACTION 14 : ANIMER UN RÉSEAU D'ACTEURS AUTOUR DE LA DYNAMIQUE DU PLH

1. Contexte / Rappel des objectifs :

Renforcer la communication et l'information autour des actions du PLH – auprès des partenaires institutionnels, associatifs et privés comme auprès du public et créer un réseau de partenaires.

2. Bilan 2020-2025 :

La mise en œuvre des actions du PLH a été coordonnée et supervisée par la Commission Habitat / Santé / Social de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, faisant office de Comité de Pilotage, et réunissant des élus de chaque commune ainsi que le Président de la Communauté de Communes.

- En 2020, la Commission HSS s'est réunie à 2 reprises.
- En 2021, la Commission HSS s'est réunie à 3 reprises.
- En 2022, la Commission HSS s'est réunie à 2 reprises.
- En 2023, la Commission HSS s'est réunie à 6 reprises.
- En 2024, la Commission HSS s'est réunie à 2 reprises.
- En 2025, la Commission HSS s'est réunie à 3 reprises.

Le COPIL Plateforme de rénovation de l'Habitat s'est par ailleurs réuni 4 fois (deux fois en 2023, puis une fois en 2024 et une fois en 2025).
De nombreuses actions de communication et d'information ont été organisées dont les forums Habitat et Séniors en novembre 2022 et décembre 2023 qui ont permis d'accueillir près de 400 visiteurs à chaque fois.

Le Forum de l'habitat et de l'énergie a été reconduit le 8 novembre 2025 au Château-d'Oléron. Il a accueilli environ 250 visiteurs.





3. Perspectives pour un prochain PLH :

Il est prévu de reconduire le forum de l'Habitat et de l'Energie. Par ailleurs, la gouvernance du programme serait à repenser.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

1. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LOGEMENTS FAMILIAUX) : OPÉRATIONS FINANCÉES DANS LE CADRE DU PLH II

2. NOMBRE DE LOGEMENTS DU PARC SOCIAL PAR COMMUNE - 2024

3. PHOTOGRAPHIE DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

4. SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

1. PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LOGEMENTS FAMILIAUX) : OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LE CADRE DU PLH II

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des opérations validées par la Commission Habitat et le Conseil Communautaire depuis l'adoption du 2nd PLH *(subventions directes accordées aux bailleurs sociaux)* :

Opérations entre 2020 et 2025 :

De 2020 à 2025, **131 nouveaux logements locatifs** ont été programmés :

- **98 logements sociaux** (PLAI / PLUS / PLS et Conventionnés Anah sans travaux) :

Bailleur	OPERATION	Commune	Nombre de LOCATIFS				TOTAL	Subvention CCIO	Livraison
			PLUS	PLAI	PLS	Autres			
HABITAT de la Vienne	VÉLODROME Phase 1 (HSS + LLS)	St-Pierre	23	13	0	-	**36**	118 000€	2022
SEMIS	Les Jardins d'Eléonore	St-Denis	4	2	0	-	**6**	24 000€	2024
HABITAT de la Vienne	Résidence LE GAMBETTA	St-Pierre	4	2	0	-	**6**	22 000€	2021
HABITAT de la Vienne	Résidence l'ARCHPEL	Dolus	3	1	0	-	**4**	14 000€	En cours
HABITAT 17	CLOS DE LA GARENNE	St-Pierre	4	2	2	-	**8**	18 000€	2022
CCMH	LES BONNES VIGNES	St-Pierre	3	2	2	-	**7**	15 000€	2024
HABITAT 17	Rue du Colonel Durand	St-Pierre	6	3	4	-	**13**	39 000€	En cours
HABITAT 17	ZAC du Trait d'Union	St-Georges	5	3	8	-	**16**	39 000€	En cours
M. et Mme MORTREUIL	MAGOLDOLERON	La-Brée-les-Bains	-	-	-	2	**2**	-	En cours
TOTAL			**52**	**28**	**16**	**2**	**98**	**289 000€**	-

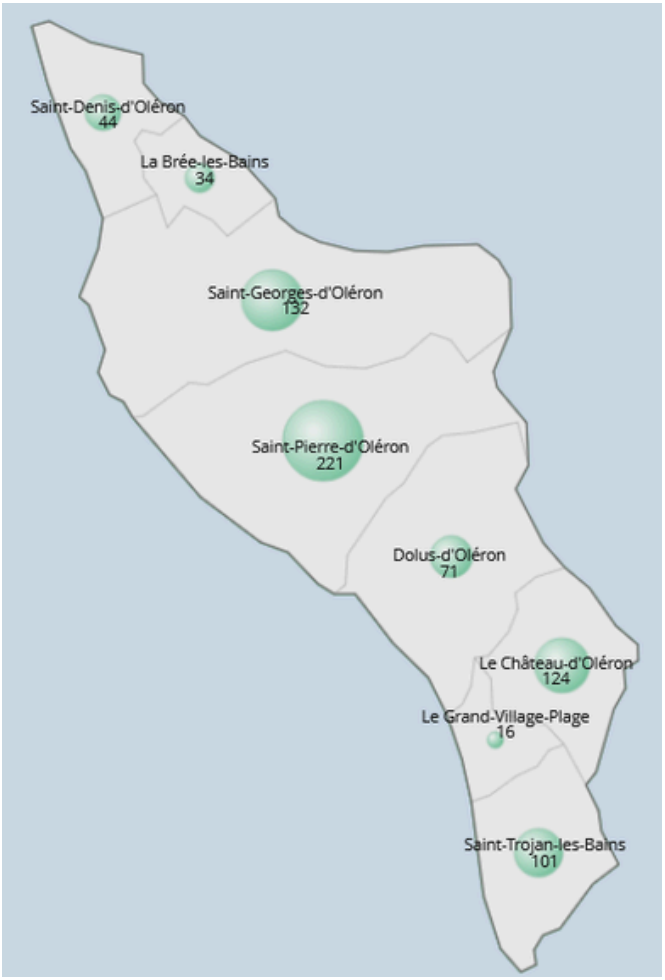
- Auxquels il convient d'ajouter **39 LLI (Locatifs Intermédiaires) :**
  - 33 livrés en 2023 sur St-Pierre par CDC Habitat dans le cadre du programme du VELODROME
  - 6 livrés en 2026 sur Dolus par NOALIS dans le cadre du programme l'ARCHIPEL

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

2. NOMBRE DE LOGEMENTS DU PARC SOCIAL PAR COMMUNE - 2025

743 logements sociaux
répartis sur le territoire au 31/12/2025



Source : Observatoire des Territoires de Charente-Maritime (parc 2025)

Entre 2020 et 2025, **le nombre de logement sociaux** a progressé de **20%**

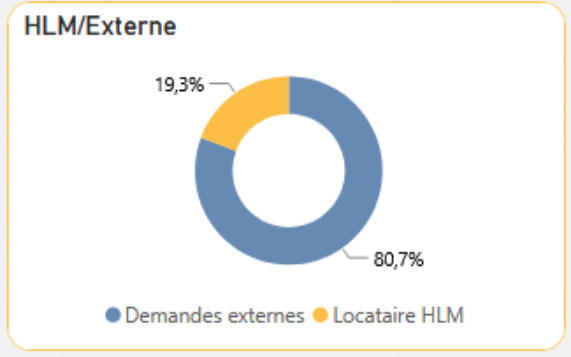


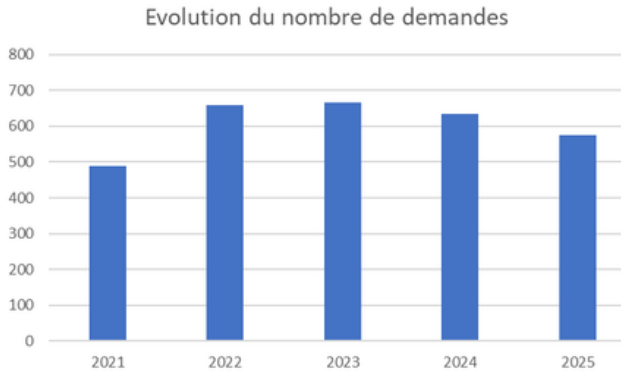
AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3. PHOTOGRAPHIE DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

575 demandes au 31/12/2025, soit 9,16% de demandes en moins par rapport à 2024.

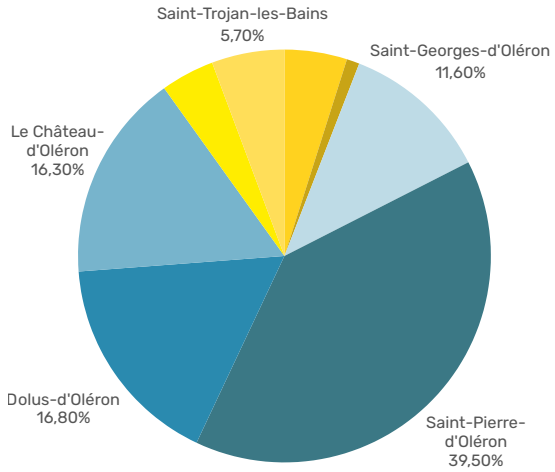




Les demandes se répartissent comme suit :

- **19,3%** émanent de ménages déjà **locataires du parc social**, soit 111 demandes ;
- **80%** des demandes, proviennent de **ménages externes,** soit 464 demandes ;
- **72%** des demandeurs sont **originaires de l'île d'Oléron ;**
- **16,9%** des demandeurs ne sont pas originaires du département.

Première commune demandée :



Trois communes concentrent plus de 72% des demandes enregistrées :

- Saint-Pierre d'Oléron avec 227 demandes
- Le Château et Dolus avec respectivement 94 et 96 demandes enregistrées

À l'inverse, les communes du nord de l'île (St-Denis et La Brée) n'enregistrent qu'un peu moins de 6% de la demande.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3. PHOTOGRAPHIE DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Une tension variable selon les communes :

La tension de la demande est le rapport entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels.

En moyenne, ce **taux s'établit à 1 logement pour 13 demandes** en 2025 (44 attributions au total).

A noter, aucun logement n'a été livré sur le territoire oléronais en 2025. Malgré cette situation, des attributions ont été réalisées sur l'ensemble des communes de l'île.

La tension a été particulièrement marquée sur les communes du Grand-Village-Plage et du Château-d'Oléron, où 24 demandes ont été enregistrées en moyenne pour une seule attribution.

Commune demandée	Demandes	Attributions	Tension
Dolus d'Oléron	96	3	32
La Bree Les Bains	6	3	2
Le Chateau d'Oléron	94	4	23,5
Le Grand Village Plage	24	1	24
St Denis d'Oléron	28	2	14
St Georges d'Oléron	67	11	6
St-Pierre-d'Oléron	227	13	17,5
St Trojan Les Bains	33	7	4,7
Total	**575**	**44**	**13**

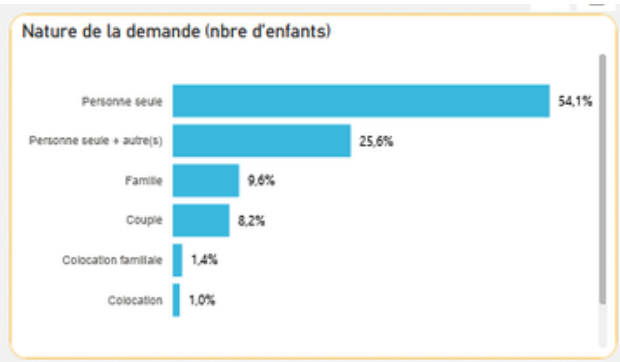
AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

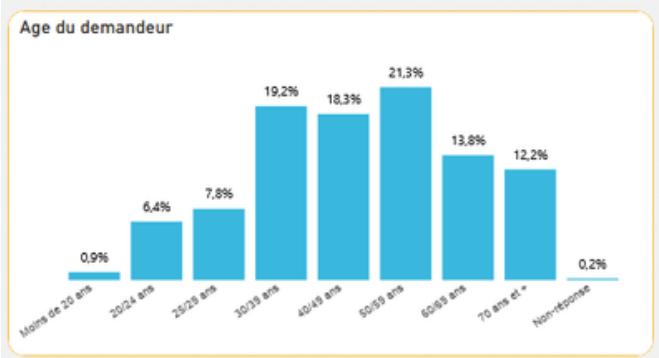
ANNEXES

3. PHOTOGRAPHIE DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Composition familiale des demandeurs :
On observe une nette prédominance des ménages de petite taille. Plus d'une demande sur deux émane d'une personne seule.

Âge des demandeurs :
La majorité des demandes provient de personnes âgées de 30 à 59 ans. Les moins de 30 ans ne représentent que 15 % des demandeurs, tandis que les plus de 60 ans en constituent 26,2 %.



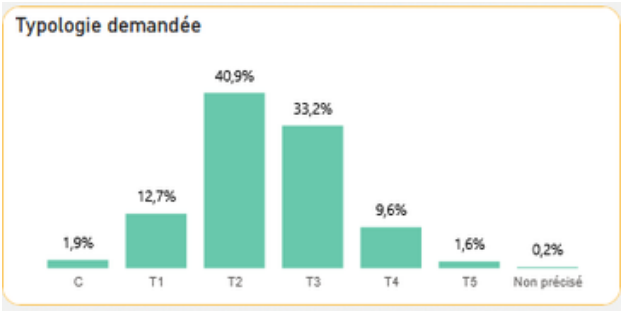


Toujours une très forte demande sur les logements de petite taille :

Concernant les logements familiaux de grande taille (T4 et plus), le niveau de tension reste modéré, avec un taux inférieur à 5 %.

En revanche, 322 demandes (soit 56 % du total) concernent des **petits logements** (chambres, studios ou T2). Ce segment présente un niveau de tension particulièrement élevé, notamment pour les T2, où il atteint 29,4 %.

Typologie	Demandes	Attributions	Tension
Chambre	11	0	-
Studio / T1	76	4	19
T2	235	8	29,4
T3	191	17	11,2
T4	55	12	4,6
T5 et plus	9	3	3
Total	**575**	**44**	**13**



AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

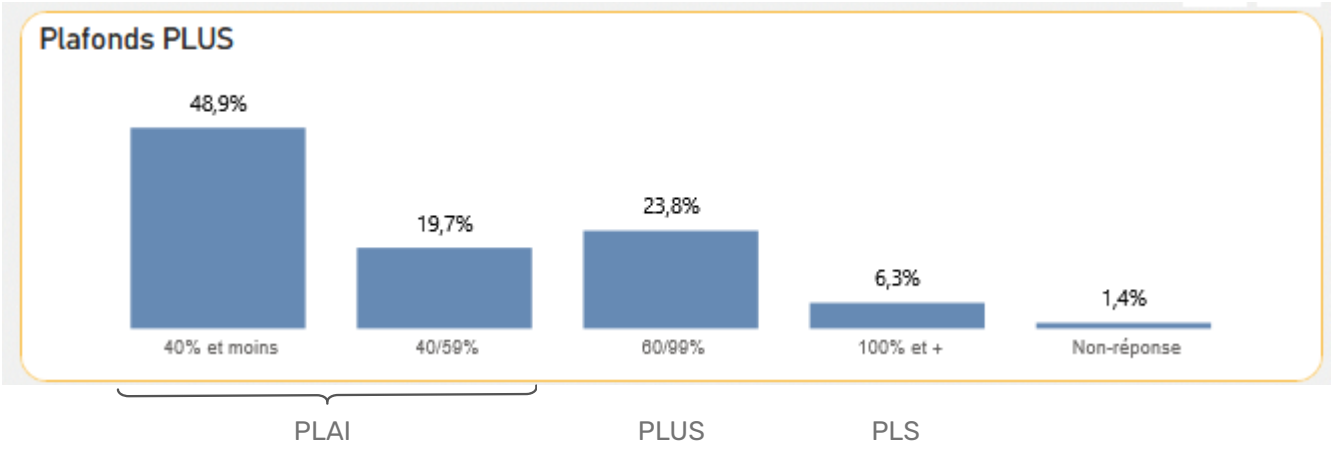
ANNEXES

3. PHOTOGRAPHIE DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

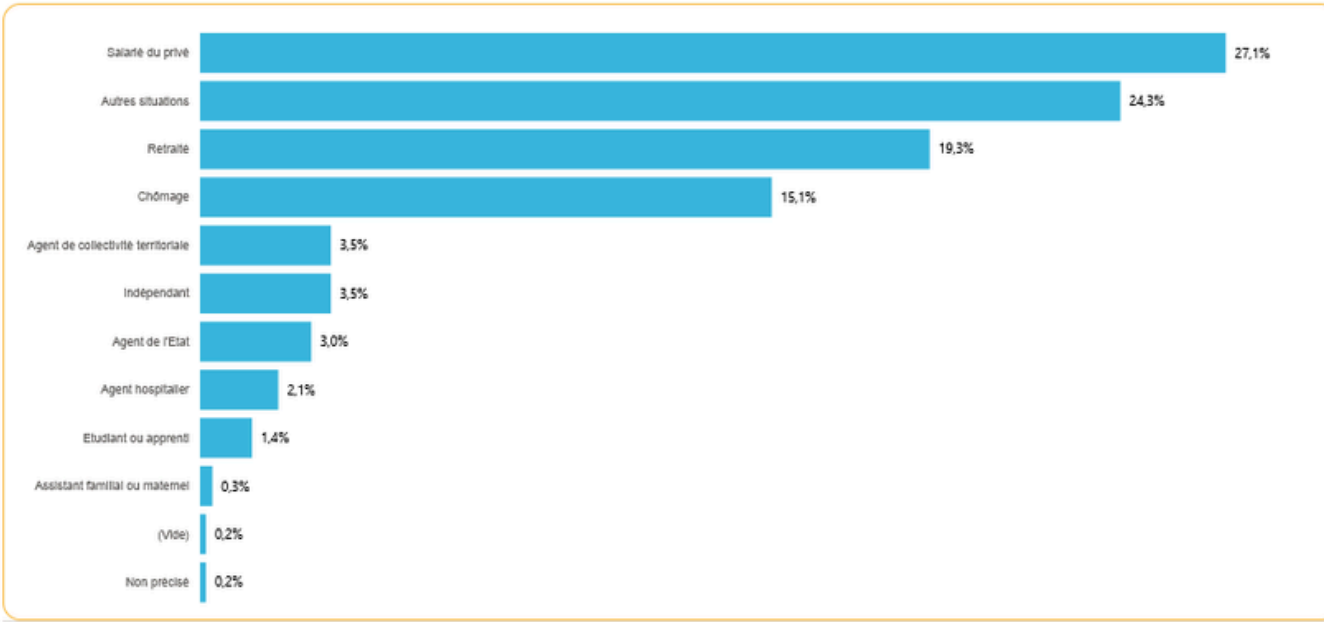
Niveau de ressource des ménages :

Un peu plus de **⅔ des demandeurs** (68,6% des ménages) ont des **revenus très modestes** et sont éligibles à un logement **« PLAI »** qualifié de « très social ».

Seules **6,3% des demandes** enregistrées concernent des ménages éligibles à un logement « PLS ».



Activité du demandeur :



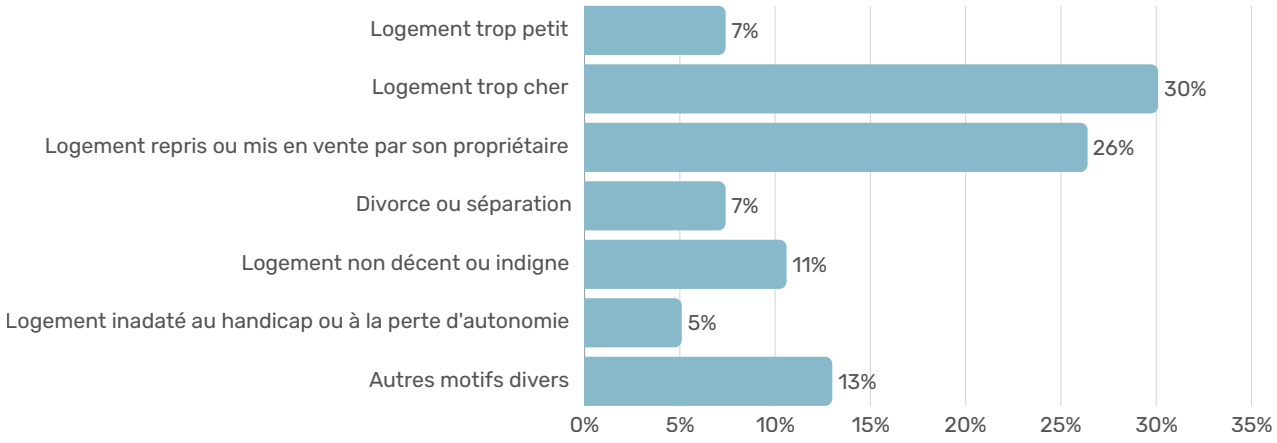
AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3. PHOTOGRAPHIE DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Motif de la demande :

Dans un contexte de fortes tensions sur le marché immobilier, les deux principaux motifs invoqués dans les demandes de logement social sont, d'une part, un **loyer jugé excessif** pour le logement actuel (30 % des demandes) et, d'autre part, la **reprise ou la mise en vente du logement occupé** par son propriétaire (26 % des demandes).



AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

4.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

Dans le cadre de l'évaluation de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, la Communauté de communes de l'Île d'Oléron a souhaité recueillir l'**avis de ses partenaires** (élus, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, etc.).

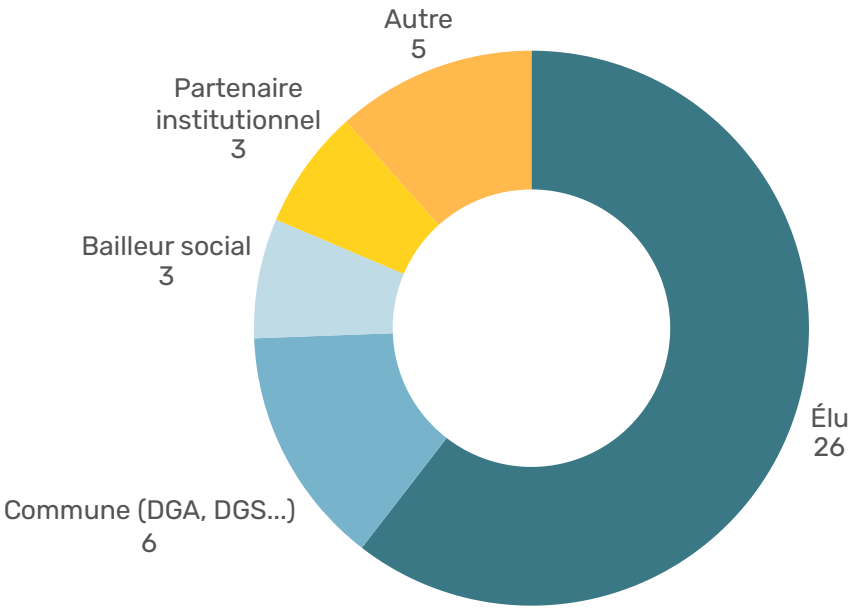
L'objectif de cette consultation était d'identifier les points forts ainsi que les axes d'amélioration de la politique intercommunale en matière d'habitat, afin d'ajuster au mieux les dispositifs aux enjeux du territoire.

Le questionnaire, diffusé par mail, est resté accessible pendant deux semaines, du 16 au 27 mars 2026. Une relance a été effectuée auprès des bailleurs sociaux après une semaine, en leur proposant également un entretien téléphonique complémentaire afin d'approfondir les échanges.

Le questionnaire comprenait 10 questions, auxquelles s'ajoutaient 9 questions spécifiques destinées aux bailleurs sociaux.

Le questionnaire a été envoyé à plus de 200 partenaires. Au total, **43 réponses** ont été recueillies, soit un taux de réponse moyen de 21,5%.

Question 1 : Profil du répondant



Plus de **60 %** des réponses ont été formulées par des élus locaux. Les résultats sont donc à considérer en tenant compte du nombre limité de réponses et de la diversité restreinte des répondants.

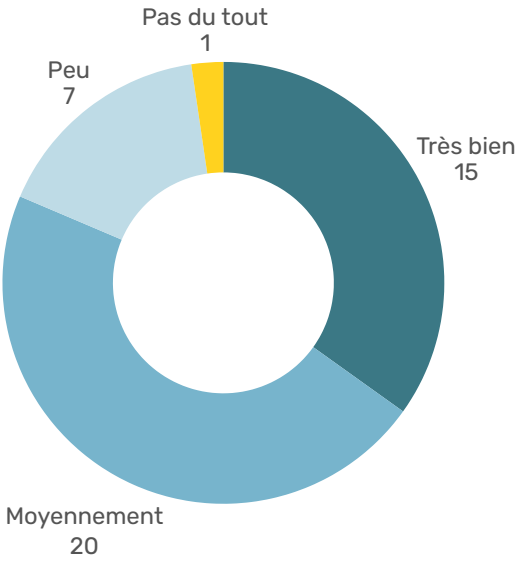
Sur les 7 bailleurs signataires de la convention de partenariat, 3 ont participé à cette enquête (Habitat 17 / Habitat de la Vienne et Immobilière Atlantic Aménagement). Il s'agit des bailleurs les plus actifs sur le territoire Oléronais.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

4.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

Question 2 : Connaissance de la politique de l'habitat



Près de la moitié des sondés déclarent ne connaitre que moyennement la politique de l'habitat et plus précisément les objectifs et actions du PLH.

Parallèlement, 46% jugent la communication de la CDC concernant les actions et résultats du PLH satisfaisante. Plus de 20% estiment la communication insufisante.

Question 3 : Évaluation des mesures mises en œuvre par la Communauté de Communes

Orientation 1 : Diversifier l'offre et accélérer l'offre de logements à l'année

- *Produire davantage de logements locatifs sociaux* — *70% des répondants jugent cette orientation satisfaisante ou très satisfaisante*
- *Produire davantage de logements locatifs à loyers "abordable"* — *Autant de réponses satisfaisantes qu'insatisfaisantes*
- *Développer l'accession "abordable" à la propriété* — *Autant de réponses satisfaisantes qu'insatisfaisantes*

Orientation 2 : Mobiliser et maîtriser le foncier du territoire

- *Elaborer un plan d'action foncière et constituer des réserves foncières*
- *Adapter les règles d'urbanisme pour maîtriser les prix*
- *Instaurer une servitude de résidence principale par les communes*

Réponses majoritairement satisfaisantes ou sans avis

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

4.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

Orientation 3 : Intensifier la rénovation énergétique du parc ancien

Intensifier la rénovation énergétique de l'habitat privé

Réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux public

Réponses très hétérogènes sur ces orientations

Orientation 4 : Favoriser l'accès et le maintien des population « spécifiques » dans le logement

Loger les travailleurs saisonniers et les salariés nouvellement recrutés

Hébergement d'urgence et temporaire sur le territoire

Logements des personnes âgées et/ou handicapées et politique de maintien à domicile

Réponses très hétérogènes sur ces orientations

Accueil des Gens du Voyage

56 % des répondants jugent cette orientation satisfaisante, dont 73 % des élus ; les autres sont sans avis

Logements dédiés aux personnes souffrant de handicap psychique

50 % des répondants sont sans avis, le reste est partagé à parts égales entre satisfaits et insatisfaits

Orientation 5 : Animer et piloter le PLH

Réponses très hétérogènes sur cette orientation

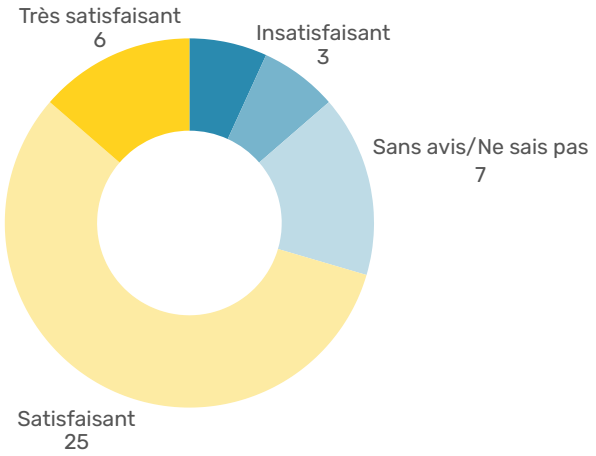
AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

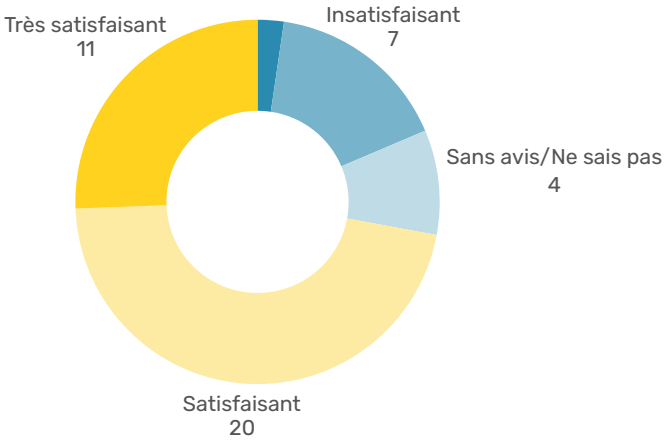
Question 4 : Évaluation des actions mises en œuvre par la Communauté de Communes en matière de **régulation des logements touristiques et des résidences secondaires**

Majoration de la taxe d'habitation sur les résidence secondaires :



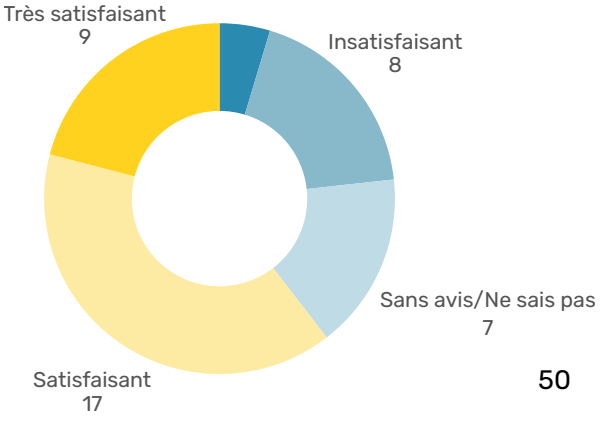
72 % *des répondants estiment que cette mesure est satisfaisante ou très satisfaisante.*

Instauration d'un quota sur les meublés de tourisme :



72 % *des répondants estiment que cette mesure est satisfaisante ou très satisfaisante.*

Mise en place d'une prime à la conversion des meublés de tourisme :



60 % *des répondants estiment que cette mesure est satisfaisante ou très satisfaisante.*

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

Question 5 : Remarques et précisions complémentaires concernant les questions 3 et 4.

Remarque 1	Rencontrer des bailleurs sociaux plus souvent car inexistant de mon point de vue Prévoir des logements T2
Remarque 2	Protéger les propriétaires comme cela ils loueront leurs biens à l'année
Remarque 3	Quotas assez timides au final
Remarque 4	Préempter + de propriétés pour éloigner les promoteurs de résidences secondaires Taxer à 60% les résidents secondaires
Remarque 5	L'indemnitée aux propriétaires pour basculer un logement saisonnier en logement à l'année n'est peut être pas suffisante
Remarque 6	Je doute de l'interdépendance entre le nombre de meublés de tourisme et celui de locations à l'année
Remarque 7	Prendre contact avec l'association Hameaux Légers svp (https://hameaux-legers.org/) pour l'habitat réversible merci

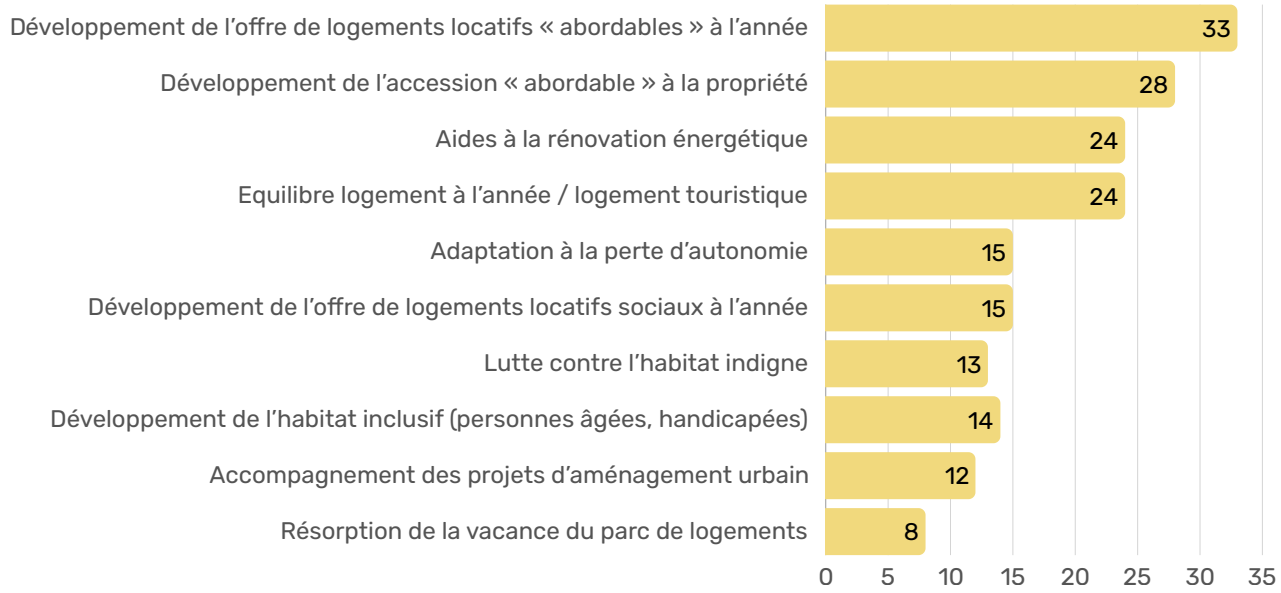
AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

Question 6 : Principaux défis à relever en matière d'habitat sur le territoire

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, il était demandé aux personnes sondées de relever, parmi une liste de 10 thématiques, quels étaient selon eux les cinq principaux défis à relever en matière d'habitat sur le territoire.



+ Deux résultats "autre" :

- "Solutionner la question du **camping caravaning sur parcelles privées** pour adapter l'habitat au recul du trait de côte"

- "Afin de favoriser la fluidité du parcours résidentiel des ménages, il conviendrait de proposer des solutions complémentaires en développant une offre de **petits logements spécialement conçus pour les seniors** (en locatif ou en accession). Ces dispositifs permettraient aux aînés de disposer de logements mieux adaptés à leurs besoins, tout en libérant des biens immobiliers plus spacieux (susceptibles d'être réhabilités). Ces derniers pourraient alors être attribués à de jeunes ménages ou à des familles, contribuant ainsi à une meilleure répartition des ressources foncières au sein du territoire."

Ainsi, les thématiques les plus plébiscitées par les partenaires sont le développement d'une offre de **logements locatifs "abordables" à l'année**, et le développement de l'**accession "abordable" à la propriété**.

Pourtant, **41 %** des sondés se disent **insatisfaits** de l'efficacité et de la pertinence de ces mesures (cf. question 3 - orientation 1).

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

Question 7 : Suggestions d'amélioration de la politique de l'habitat

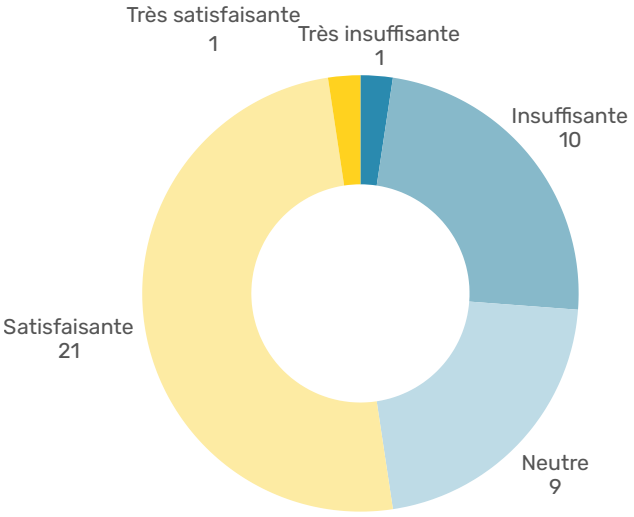
Remarque 1	Équilibrer le résidentiel et le tourisme. Habitat léger temporaire pour les saisonniers et logement d'urgence....
Remarque 2	Racheter systématiquement les terrains à camper qui sont une pollution pour nos paysages et notre eau
Remarque 3	Maitrise des loyers
Remarque 4	Retour du PAVE ? (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics)
Remarque 5	Laisser les propriétaires de terrain faire des maisons et non les vendre en agricole
Remarque 6	Modifier les PLU
Remarque 7	Identifier les logements vacants et inciter à la location à l'année en accompagnant réellement les bailleurs (garanties loyers...)
Remarque 8	Fédérer les différents acteurs
Remarque 9	Bien respecter les actions mises en place dans le cadre de la convention Etat/CCIO sur le logement des saisonniers
Remarque 10	Révision du PLU moins de contraintes des ABF pour les panneaux photovoltaïques
Remarque 11	Rendre les locataires permanents plus responsables vis à vis des propriétaires bailleurs (dégradations, impayés...)
Remarque 12	Former des binômes élus municipaux / personnels de mairie (urba) pour monter en compétences et informer les administré-e-s.
Remarque 13	Aider davantage les bailleurs sociaux pour la production de logements locatifs sociaux. En revanche, estime que les prix plafonds semblent corrects pour les promoteurs, et permette l'équilibre financier pour les bailleurs

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ANNEXES

3.SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DU PLH AUPRÈS DES PARTENAIRES

Question 8 : Evaluation de la communication concernant les actions développées et les résultats du PLH



La **moitié** des sondés jugent la communication sur le PLH satisfaisante. Environ 20 % sont neutres, et 23 % la jugent insuffisante.

Plusieurs suggestions d'amélioration ont été formulées :

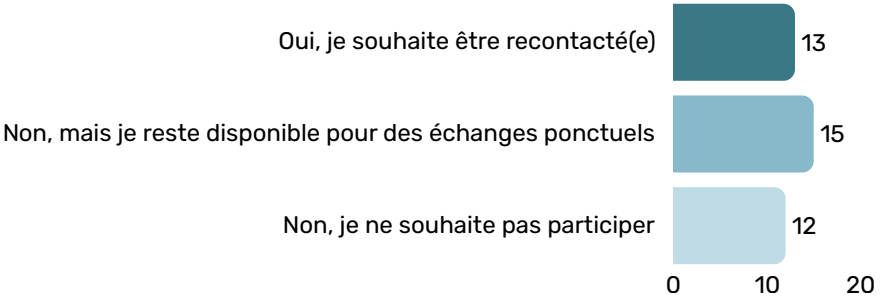
- La diffusion d'une lettre CDC trimestrielle pour les habitants
- Une meilleure protection des propriétaires
- Travailler davantage avec le CCAS, et "prendre la main" sur le locatif à l'année (???)
- Pas de communication auprès des services des collectivités concernées : voie de presse uniquement ou élus

Question 9 : Participation à des réunions, groupes de travail, ateliers, organisés par la CDC dans le cadre de sa politique de l'habitat

Plus de la **moitié** des sondés (58%) indiquent avoir déjà participé à des ateliers organisés par la CDC.
Les retours sur ces temps d'échanges sont globalement très positifs :



Question 10 : Seriez-vous intéressé(e) pour participer à des ateliers ou groupes de travail visant à co-construire la prochaine version du PLH ?



Les répondants ont ainsi pu laisser leurs coordonnées afin d'être recontactés pour participer à de futurs ateliers ou groupes de travail dans le cadre des travaux sur le prochain PLH.

AR Prefecture
017-241700624-20261112-DCC121126_8-DE
Reçu le 13/11/2026
Publié le 13/11/2026

ÎLE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

59 route des Allées
17310 Saint-Pierre d'Oléron
05 46 47 24 68
cdc-oléron.com

Suivez-nous sur Facebook :
@communauté de.lildoleron

Inscrivez-vous à notre newsletter :
cdc-oleron.com