

2019 - 2024

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT

Diagnostic

FEVRIER 2019

 **ÎLE D'OLÉRON**
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Sommaire du diagnostic

PREAMBULE :

LES ENJEUX DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 11

Les grands objectifs du PLH vis-à-vis du cadre législatif

- Objectifs des PLH
- Les enjeux de ce 2nd PLH pour la Communauté de communes de l'île d'Oléron

Les attentes des services de l'Etat

CONTEXTE DE REALISATION DU NOUVEAU PLH

Les outils qui fondent la politique de l'habitat de la Communauté de communes de l'île d'Oléron

Périmètre d'étude du PLH

METHODE D'ELABORATION DU 2^{ème} PLH DE L'ILE D'OLERON

LES GRANDES PHASES D'ELABORATION DU PLH

1^{ère} PARTIE :

Contexte territorial et éléments de bilan du 1^{er} PLH

I.1 - STRUCTURE URBAINE ET POSITIONNEMENT TERRITORIAL 21

I.1.1 - Un territoire enclavé

I.1.2 - Répartition des équipements et des services

I.1.3 – Structure urbaine

I.1.4 - Un territoire concerné par la législation en faveur de la préservation de l'environnement

25

II.2 – ELEMENTS DE BILAN du 1^{er} PLH

II.2.1 - Présentation synthétique de l'état d'avancement du programme d'actions

II.2.2 - Une politique habitat en lien avec les politiques locales d'urbanisme

II.2.3 - La production de logements locatifs : plus diversifiée et plus sociale mais non conforme aux orientations du 1^{er} PLH

II.2.4 - L'accession « abordable » à la propriété

II.2.5 - L'amélioration du parc privé ancien

II.2.6 - Le CLLAJ : un nouvel opérateur pour l'habitat des jeunes

2^{ème} PARTIE :

Contexte démographique et socio-économique

II.1 - CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE 41

II.1.1 - Un dynamisme démographique en perte de vitesse et exclusivement portée par le solde migratoire

II.1.2 – Le vieillissement de la population se confirme et s'accélère

II.1.3 – Des ménages plus nombreux et de plus en plus petits ...

II.1.4 – ... Engendrant un besoin en logement plus important

47

II.2 - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

- II.2.1 - Un tissu économique fortement impacté par la prédominance de la sphère présentielle et la saisonnalité de l'emploi, facteur d'emplois précaires :
- II.2.2 – La structure de la population par catégories socioprofessionnelles
- II.2.3 – Une distribution territoriale équilibrée en termes de revenus ...
- II.2.4 – ... Mais de fortes disparités en fonction de l'âge
- II.2.5 – Un taux d'activité en hausse mais une précarisation de la population qui s'accroît
- II.2.6 – Le dynamisme économique profite aux habitants du territoire mais le flux d'emplois entrants est en augmentation
- II.2.7 – Transports et déplacements

II.3 - SYNTHESE AFOM : Contexte démographique et socio-économique

3^{ème} PARTIE :

Portrait du secteur de l'habitat de la CCIØ

III.1 - CARACTERISTIQUES GENERALES DU PARC DE LOGEMENTS	67
III.1.1 - Les différents segments du parc de logements sur Oléron	
III.1.2 - Une prépondérance de logements individuels	
III.1.3 - Un parc de logements relativement récents	
III.2 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	69
III.2.1 - Evolution générale du parc	
III.2.2 – Le niveau de confort des Résidences Principales s'améliore	
III.2.3 - Evolution du parc des Résidences Secondaires : un segment du parc qui participe aujourd'hui à la création de Résidences Principales	
III.2.4 – La part de logements vacants tend à se développer mais la tendance reste structurelle	
III.3 - LA SITUATION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS	76
III.3.1 – Les enjeux de la rénovation énergétique du secteur résidentiel	
III.3.2 – Objectifs de réhabilitation énergétique des logements du territoire	
III.3.3 – La précarité énergétique	
III.4 - LE PARC DES RESIDENCES OCCUPEES EN PROPRIETE	78
III.4.1 - Niveaux de ressources des Propriétaires Occupants	
III.4.2 - Des propriétaires plutôt âgés et sans enfant à charge	
III.4.3 - Les logements des propriétaires « inadaptés » en taille à la structure familiale des ménages	
III.5 - LES PARCS LOCATIFS PUBLIC ET PRIVE	81
III.5.1 – Répartition du parc locatif	
III.5.2 - Profils des ménages des parcs locatifs	
III.5.3 - L'offre de logements locatifs PRIVÉS	
III.5.4 - Le parc locatif SOCIAL (<i>Public + Privé à loyer conventionné</i>)	
III.6 – SYNTHESE AFOM : Portrait du secteur de l'habitat	91

4^{ème} PARTIE :

Dynamisme des marchés immobiliers et parcours résidentiels

IV.1 – DIAGNOSTIC FONCIER

93

- IV.1.1 – L'occupation des sols sur Oléron
- IV.1.2 – La consommation foncière
- IV.1.3 – Identification du potentiel foncier théorique

IV.2 – LE MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

- IV.2.1 - Le plus faible volume de production depuis 10 ans
- IV.2.2 - Un phénomène qui touche plus particulièrement le marché du secondaire
- IV.2.3 - Des logements qui continuent à se développer essentiellement en individuel purs

IV.3 - LE COUT DE LA CONSTRUCTION

- IV.3.1 – Prix des terrains nus
- IV.3.2 – Evolution du coût de la construction

IV.4 - LE PRIX DES BIENS : LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

- IV.4.1 - Prix moyen des maisons vendues :
- IV.4.2 - Evolution des prix et répartition des ventes
- IV.4.3 - Profil des acquéreurs
- IV.4.4 - L'accession à la propriété « abordable » : le prêt à taux zéro favorisant l'accès à la propriété

IV.5- LOYERS DES BIENS

- IV.5.1 - Enquête sur les niveaux de loyers du parc locatif privé
- IV.5.2 - Le loyer moyen du parc privé
- IV.5.3 - Loyer moyen en fonction du type d'habitat
- IV.5.4 - Niveaux de loyers selon l'époque de construction
- IV.5.5 - Loyers en fonction du nombre de pièces
- IV.5.6 - Loyer moyen en fonction de la date d'entrée dans le logement
- IV.5.7 - Commentaires des agents immobiliers

IV.6 - PARCOURS RESIDENTIELS

- IV.6.1 - L'analyse de l'utilisation du parc
- IV.6.2 – La réponse actuelle aux besoins des ménages
- IV.6.3 – Une nécessité de réguler et diversifier les marchés

IV.7 - SYNTHÈSE AFOM : Dynamisme des marchés immobiliers

5^{ème} PARTIE :

Logement des publics spécifiques

V.1 - LES PERSONNES AGEES

111

- V.1.1 - Orientations politiques du Conseil Départemental
- V.1.2 - Logement et hébergement des personnes âgées
- V.1.2 - Une volonté de maintien à domicile
- V.1.3 - Synthèse AFOM : personnes âgées

V.2 - LES PERSONNES HANDICAPEES

V.2.1 – Données de cadrage

V.2.2 – Logement et hébergement des personnes handicapées

V.2.3 – Pistes d'améliorations

V.2.4 - Synthèse AFOM : personnes handicapées

V.3 - LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES JEUNES

V.3.1 - Une population jeune relativement précaire

V.3.2 - Une offre de logements peu développée et peu visible

V.3.3 - Des parcours résidentiels complexes

V.3.4 - Une demande qui entre en concurrence avec celle des personnes âgées

V.3.5 - Le CLLAJ : nouvel opérateur Habitat Jeunes

V.3.6 - Des projets de Résidences Sociales Jeunes

V.3.7 - Synthèse AFOM : jeunes

V.4 - LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

V.4.1 - Quelques chiffres clés

V.4.2 - Les instances locales du nouveau PDALHPD

V.4.3 - L'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées

V.4.4 - L'offre en hébergement et logements adaptés

V.3.7 - Synthèse AFOM : personnes défavorisées

V.5 - ACCUEIL ET LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE

V.5.1 - Le cadre légal en matière d'accueil des gens du voyage

V.5.2 - L'accueil des gens du voyage sur Oléron

V.5.3 - Occupation des aires d'accueil

V.5.4 - Structures de suivi

V.5.5 - Les terrains familiaux

V.5.6 - Synthèse AFOM : Gens du voyage

Préambule

Le diagnostic constitue la première étape d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO). Cette démarche a été lancée le 3 février 2016 avec la délibération du conseil communautaire actant l'élaboration d'un nouveau PLH.

Le diagnostic, partagé par l'ensemble des partenaires, présente une synthèse de la situation du territoire en matière sociodémographique, dresse le bilan de la situation actuelle et des dynamiques en cours, ainsi que des politiques locales de l'habitat et du fonctionnement des marchés immobilier et foncier. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire de la Communauté de communes de l'île d'Oléron.

Par la suite, le document d'orientations présentera les principes et les grands objectifs d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat. Enfin, le programme d'actions précisera les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve, ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existants. Ce document visera également à consolider les compétences communautaires en matière d'habitat, à mettre en place les dispositifs de pilotage et à organiser l'observation du secteur de l'habitat et l'évaluation du PLH.

Le document d'orientations et le programme d'actions s'appuieront tous deux sur les analyses du présent diagnostic.

Les enjeux de la démarche d'élaboration du programme local de l'habitat pour la Communauté de communes

Un Programme Local de l'Habitat consiste à :

- ❖ Dégager une politique locale de l'habitat avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler **une stratégie d'intervention partenariale** à l'échelle du territoire intercommunal,
- ❖ Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements pour mieux **accompagner les parcours résidentiels** des ménages,
- ❖ Articuler la politique communautaire en matière d'habitat avec le SCOT et le **projet de territoire**,
- ❖ Affirmer l'action publique en matière d'habitat, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les **compétences de pilotage** dans le dispositif de mise en œuvre et d'évaluation du PLH.

LES GRANDS OBJECTIFS DU PLH VIS-A-VIS DU CADRE LEGISLATIF

Objectifs des PLH

Le Programme Local de l'Habitat doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif, de :

- ❖ Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),
- ❖ Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,
- ❖ Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage, etc...),
- ❖ Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle de la Communauté de communes de l'île d'Oléron.

Les enjeux de ce 2nd PLH pour la Communauté de communes de l'île d'Oléron

Les problématiques identifiées dans le cadre du 1^{er} PLH restent d'actualité. Ce 2nd PLH s'inscrit donc dans la continuité du précédent. Les actions entreprises seront ainsi poursuivies et renforcées.

Les enjeux du futur PLH de la CCIO sont :

- ❖ **Poursuivre la production de logements locatifs** et diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous les ménages et notamment des personnes défavorisées :
 - Répartition entre constructions neuves et réhabilitation du parc existant
 - Proportion de logements publics à réaliser en distinguant la production des bailleurs sociaux et ceux réalisés par la mobilisation du parc privé
 - Distinguer les typologies et les produits logements publics à produire

- ❖ **Faciliter l'accès au parc locatif social** pour fluidifier les parcours résidentiels. La mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande sera notamment traitée dans le cadre d'un groupe de travail mis en place à l'occasion de l'élaboration du nouveau PLH ;
- ❖ **Développer l'accession sociale** à la propriété ;
- ❖ Développer et **adapter le parc au vieillissement** de la population ;
- ❖ **Améliorer les performances énergétiques** des parcs publics et privé anciens ;
- ❖ Répondre aux **besoins en logements et hébergement** des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, gens du voyage, personnes défavorisées, etc...)
- ❖ **Décliner de façon opérationnelle les objectifs du PLH** dans les documents d'urbanisme des communes

LES ATTENTES DES SERVICES DE L'ETAT

Les attentes et objectifs du 2nd PLH de la CCIO pour la DDTM : issues du porter à connaissance (avril 2016)

Garantir le droit au logement :

Si la Communauté de communes de l'Île d'Oléron n'a pas l'obligation de mettre en œuvre une Conférence Intercommunale du Logement, elle peut néanmoins définir une politique en matière d'attribution de logement

Satisfaire les besoins en logements :

Le PLH devra quantifier et qualifier l'offre attendue de façon différenciée en fonction des secteurs identifiés.

La typologie des logements à produire devra s'adapter aux nouveaux publics (familles monoparentale, recomposées, vieillissement de la population ...).

Sur le territoire, les niveaux de revenus, particulièrement modestes, justifient le développement d'une offre à vocation sociale et très sociale : le PLH devra analyser les besoins en PLAI dans la production de logements sociaux.

Assurer un développement équilibré et durable des territoires :

Le PLH doit mettre en cohérence les stratégies habitat avec les politiques d'aménagement en prenant en compte les contraintes du territoire (loi littoral, risques inondation, submersion marine, feux de forêt ...).

Réaliser les objectifs liés à la transition et à la rénovation énergétique de l'habitat :

Le PLH doit s'attacher à développer des actions visant à favoriser la construction de logements économes en énergie tout en veillant à l'amélioration des la performance énergétique du parc social existant et du parc privé ancien.

Réhabiliter le parc privé et lutter contre l'habitat dégradé et indigne :

Le PLH pourra comporter un volet spécifique sur la thématique habitat indigne en termes de repérage et de traitement.

Lutter contre l'étalement urbain :

Le PLH doit inciter à la recherche de densification des espaces urbanisés en tenant compte des équipements publics.

Le PLH doit comporter un volet foncier. Il peut être envisagé la mise en place d'un dispositif dédié à la maîtrise du foncier.

Prendre en compte les besoins des populations spécifiques :

Devront notamment être pris en compte, les besoins en logements des personnes âgées, des jeunes et des personnes en situation d'hébergement d'urgence.

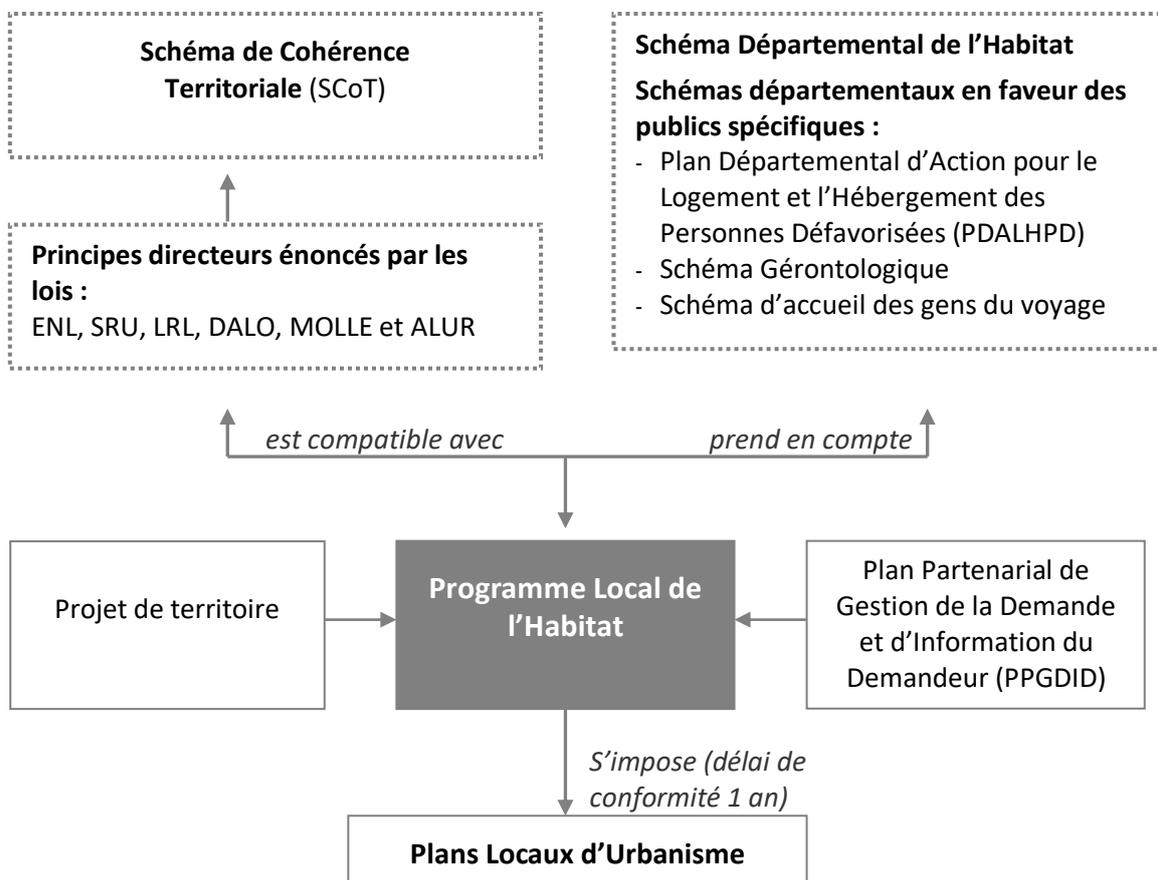
Les besoins en logement et en hébergement des saisonniers, principalement du personnel saisonnier du tourisme, est un enjeu important sur le territoire. Le PLH dégagera des pistes d'actions permettant une offre à loyer accessible.

Concernant les gens du voyage, le prochain PLH devra porter une attention particulière au développement d'habitat adapté en réponse aux besoins de sédentarisation des gens du voyage et à l'accueil des petits et grands passages.

Contexte de réalisation du nouveau PLH

Les outils qui fondent la politique de l'habitat de la Communauté de communes de l'île d'Oléron

Le Programme Local de l'Habitat prend appui sur un certain nombre de documents en cours d'élaboration ou déjà adoptés par la collectivité, il s'agit en particulier :



Pour rappel, les PLU des communes membres de la CCIO devront nécessairement être compatibles avec les orientations et objectifs qui seront définis dans le cadre du PLH. Si les documents d'urbanisme actuels ne permettent pas de satisfaire aux objectifs de production définis dans le PLH, les communes auront un an pour s'y conformer (délai imposé par la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion de mars 2009). Dans le cas de modifications mineures, le délai de 3 ans reste inchangé.

Périmètre d'étude du PLH

La Communauté de communes regroupe 8 communes pour une population de **21 906 résidents permanents** (recensement Insee 2013). Si l'on prend en compte l'étude « flux vision orange » qui permet de définir la fréquentation journalière à partir des flux de téléphones portables, la population oléronaise est évaluée, en moyenne, à **130 000 personnes (d'avril à septembre)** avec un pic de fréquentation pouvant atteindre plus de 300 000 personnes en août (302 800 personnes comptabilisées le 14/08/2016).

Ont adhéré à la Communauté de communes de l'île d'Oléron les communes suivantes :

- Dolus d'Oléron
- La Brée-les-Bains
- Le Château d'Oléron
- Le Grand-Village Plage
- Saint-Denis d'Oléron
- Saint-Georges d'Oléron
- Saint-Pierre d'Oléron
- Saint-Trojan-les-Bains



Méthode d'élaboration du 2^{ème} PLH de l'Île d'Oléron

Le 1^{er} PLH adopté par la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron en 2011 a permis à la collectivité de s'approprier pleinement la compétence Habitat.

Forte de cette expérience, elle a décidé d'élaborer son 2^{ème} PLH en régie. Le service Habitat de la Communauté de communes de l'Île d'Oléron a ainsi été chargé de l'animation de la réflexion et de la conduite de l'ensemble des travaux.

Les articles L. 302-2 et R. 302-2 du code de la construction et de l'habitation encadrent les modalités d'élaboration des PLH et prévoit notamment une association de droit de l'État, ainsi qu'une concertation élargie aux acteurs et professionnels du logement.

Il convient toutefois de souligner qu'une grande marge de manœuvre est laissée au maître d'ouvrage pour conduire les travaux d'élaboration de son PLH. Ainsi, la méthode mise en œuvre se distingue des méthodologies traditionnellement utilisées par les bureaux d'études dans la mesure où l'approche par thématiques s'appuyant sur le pragmatisme et la connaissance des élus a été privilégiée.

Ces thématiques ont été définies au regard des problématiques connues et des résultats et limites identifiées dans le cadre du bilan intermédiaire. Des apports théoriques illustrés d'expériences concrètes empruntées à des territoires externes sont venues enrichir les débats. Ce travail a ainsi permis de formuler des problématiques, des enjeux et des perspectives pour enfin aboutir à la définition du programme d'actions du PLH.

Ce 2^{ème} PLH a été élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale associant les élus, les partenaires institutionnels (Etat, Conseil Départemental ...), l'ensemble des acteurs et des professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire de l'Île d'Oléron, à travers l'organisation de groupes de travail et ateliers thématiques.

Ces temps d'échange se sont déclinés autour des cinq thématiques suivantes, proposées au regard des limites identifiées dans le cadre du bilan intermédiaire et de la connaissance que les élus ont de leur territoire :

1. Poursuivre la production de logements locatifs et diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous les ménages et notamment des personnes défavorisées ;
2. Faciliter l'accès au parc locatif social pour fluidifier les parcours résidentiels. L'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de Logement Social a été conduite parallèlement à l'élaboration du nouveau PLH facilitant ainsi les parallèles et complémentarités de ces documents.
3. Développer l'accès sociale à la propriété ;
4. Développer et adapter le parc au vieillissement de la population ;
5. Améliorer les performances énergétiques des parcs publics et privé anciens ;

Ces groupes de travail et ateliers avaient vocation à :

- Approfondir et préciser certains éléments du diagnostic
- Présenter des outils et dispositifs existants
- Echanger avec les élus et partenaires sur leurs expériences respectives
- Proposer des éléments de réflexion pour la définition des orientations

1^{ère} PARTIE :

Contexte territorial et éléments de bilan du 1^{er} PLH

La Communauté de Communes a élaboré son premier PLH en 2010/2011. Celui-ci a permis de faire état de plusieurs constats et enjeux majeurs pour le territoire :

Des enjeux de mixité sociale forts :

Dans une île où plus d'un ménage sur deux a plus de 60 ans, où les classes ferment les unes après les autres, le 1^{er} PLH pointait comme essentielle la maîtrise de la destination de l'urbanisation afin de permettre la décohabitation des jeunes et favoriser l'installation de jeunes ménages, tant en accession à la propriété qu'en logement locatif à loyer encadré.

Un territoire fragile :

L'île d'Oléron est un territoire pour lequel il est impératif d'économiser l'espace, de préserver les milieux naturels et de ne consommer que le foncier « indispensable ».

Afin de répondre au double enjeu de production d'habitat et de préservation du territoire et de l'environnement, il était nécessaire d'avoir une réflexion sur de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices de foncier et qui s'accompagneront de critères qualitatifs forts pour l'habitat et les espaces publics.

Des enjeux multiples sur le parc privé ancien :

Un des intérêts majeurs de travailler sur le parc privé ancien est d'éviter la consommation de nouvelles ressources foncières. Il s'agissait tout à la fois de développer le logement locatif privé à loyer maîtrisé dans les logements ou bâtiments vacants, aider au maintien à domicile des personnes âgées et améliorer les performances énergétiques des logements.

En réponse aux besoins spécifiques, le 1^{er} PLH mettait l'accent sur les personnes âgées et les jeunes :

Concernant les plus âgés, le 1^{er} PLH mettait l'accent sur l'adaptation des logements, l'accessibilité des logements nouveaux, des services et des commerces ainsi que l'hébergement des personnes âgées valides ou dépendantes.

A destination des jeunes, il s'agissait de développer d'une part des petits logements (T2, T3) à loyer modéré et d'autre part, une ou des structures plus collectives, avec un encadrement spécifique, de type auberge de jeunesse ou foyer de jeunes travailleurs.

I.1 - STRUCTURE URBAINE ET POSITIONNEMENT TERRITORIAL

La Communauté de communes de l'Île d'Oléron, de par sa localisation géographique, est un territoire enclavé, bien que le pont qui la relie au continent lui permette de s'affranchir quelque peu de son insularité. Depuis sa construction en 1966, ce territoire a connu un très fort développement qui tend aujourd'hui à ralentir.

Elle bénéficie de nombreux atouts qui en font une destination appréciée des estivants. L'été sa population est multipliée par 10.

I.1.1 - Un territoire enclavé

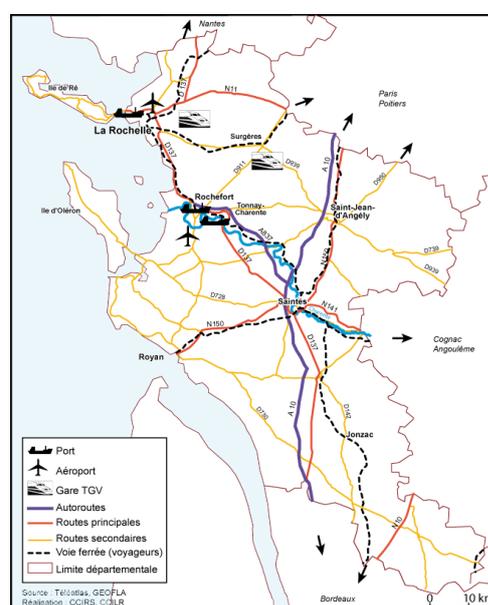
L'Île d'Oléron est la deuxième plus grande île de France après la Corse, avec une superficie de 174 km².

Elle se situe au sud de l'agglomération de La Rochelle (70 km) et de Rochefort (45km), au nord de l'agglomération de Royan (45 km) et à une soixantaine de kilomètres de celle de Saintes.

L'accès à l'autoroute A10 se fait à Saintes.

Les gares SNCF sont relativement éloignées du territoire : les trains régionaux s'arrêtent à Rochefort et le TGV à Surgères ou à La Rochelle.

L'Île d'Oléron dispose d'un aérodrome, toutefois l'aéroport le plus proche est celui de La Rochelle.



LE PAYS MARENNES-OLÉRON

L'Île d'Oléron et la Communauté de communes voisine du Bassin de Marennes forment le Pays Marennes Oléron, devenu pôle d'équilibre territorial et rural en 2015.

Les stratégies d'aménagement du territoire, notamment le schéma de cohérence territoriale, sont établies à l'échelle du Pays.

La Communauté de communes de l'Île d'Oléron a été créée le 26 décembre 1995 par le regroupement des huit communes insulaires. Ses compétences couvrent notamment le développement économique, les domaines de l'environnement (protection des espaces naturels, gestion littorale, collecte et gestion des déchets), de l'aménagement (pistes cyclables), de l'habitat et de la santé, de la culture, de la petite enfance et de la jeunesse.



© IGN GéoFlis 2012 - Charente-Maritime par SCOT

I.1.2 - Répartition des équipements et des services

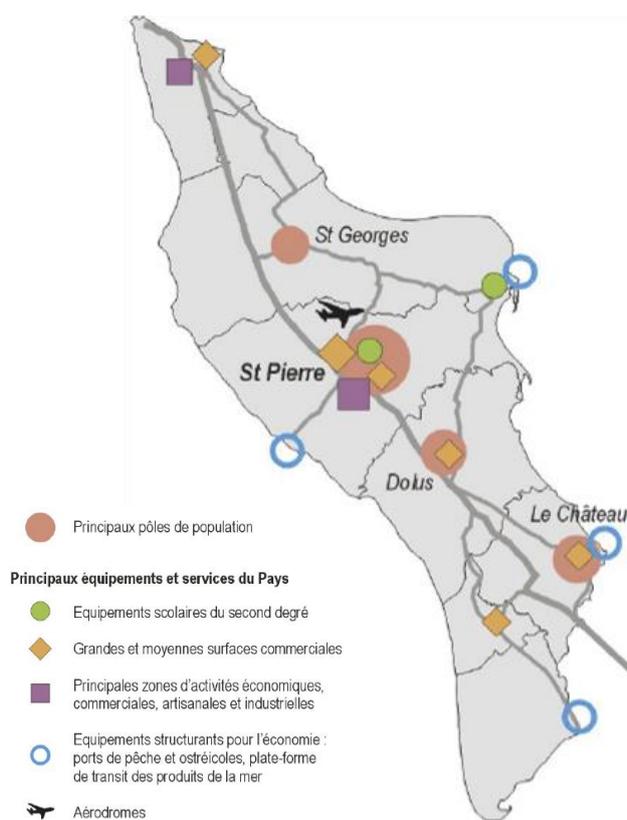
L'île d'Oléron est desservie par un réseau de routes départementales. La principale (RD26, puis RD734) traverse l'île du sud au nord, favorisant la concentration des flux routiers sur cet axe. En conséquence, de nombreuses entreprises ont développé leur activité le long de cet axe afin de profiter de la visibilité qu'il leur apporte.

La ville de St-Pierre joue un rôle prépondérant car elle regroupe beaucoup des services et des équipements publics de l'île : hôpital, administrations, services, centres commerciaux, équipements.

La voiture est le mode principal de déplacement pour l'ensemble de ces motifs.

L'accès aux commerces et services est parfois compliqué en fonction de l'éloignement des bourgs. Les commerces de proximité sont relativement nombreux en centre-bourg mais la voiture est souvent le mode de déplacement privilégié pour accéder aux centres commerciaux (St Pierre et Dolus).

- Les Zones d'activités sont situées en périphérie des bourgs, le long des Routes Départementales. L'accès en cars est possible mais les horaires ne sont pas adaptés.
- Les plages et les sites touristiques sont situés sur le littoral : l'usage du vélo, lorsque la météo est propice, est de plus en plus utilisé.



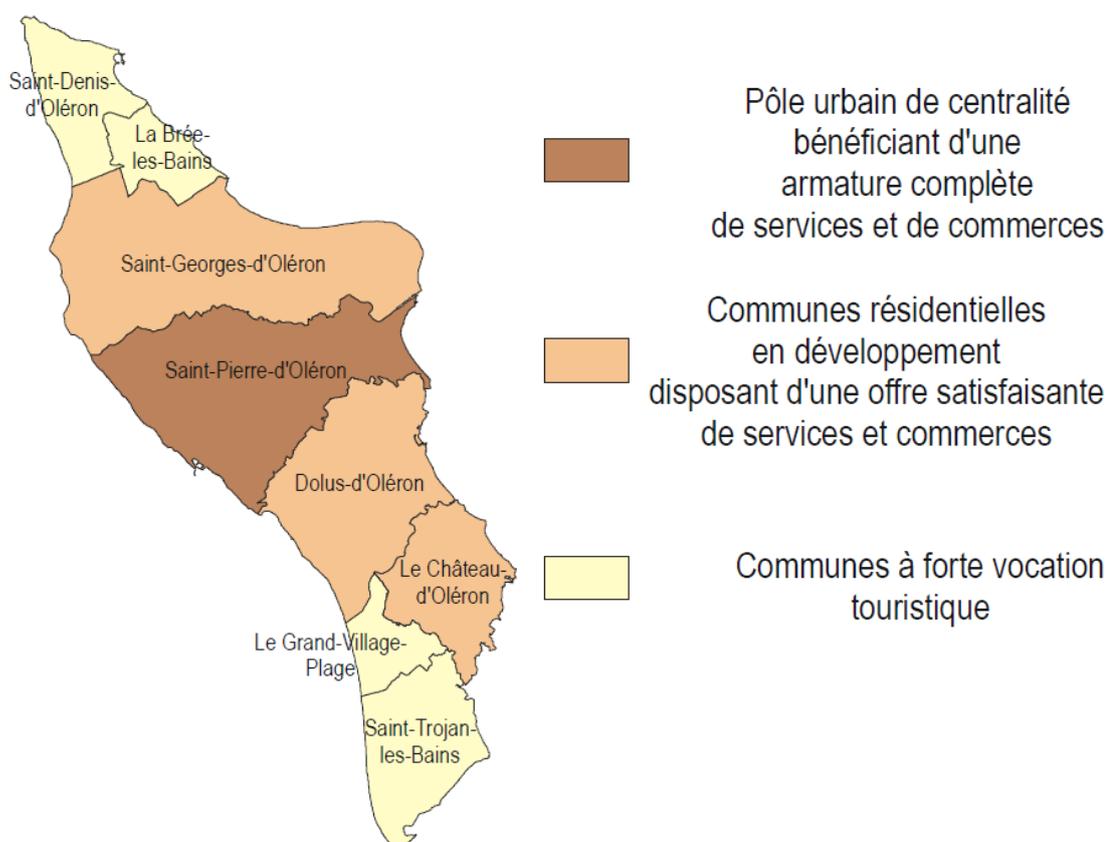
Localisation des pôles générateurs

I.1.3 – Structure urbaine

Dans le cadre du 1^{er} PLH adopté le 18 mai 2011, les communes ont été regroupées en trois secteurs selon leur positionnement et leur rôle territorial. Chaque famille de communes présente des caractéristiques communes en termes de démographie, rythme de construction, foncier disponible, offre de services et de commerces, emplois ...

La Communauté de communes de l'Île d'Oléron est organisée autour :

- **D'une ville-centre**, Saint-Pierre d'Oléron, qui concentre avec ses **6 637 habitants** en 2013 près de 30% de la population de la CCIO, 39 % des emplois, 164 habitants par km²,
- **De 3 communes résidentielles de plus de 3 000 habitants** :
 - Le Château d'Oléron est la commune la plus densément peuplée (255 habitant par km²). Elle représente près de 18% de la population et 16% des emplois de la CCIO
 - Saint-Georges d'Oléron représentant près de 16% de la population et 11% des emplois de la CCIO
 - Dolus d'Oléron représentant près de 15% de la population et 13,5% des emplois de la CCIO
- **De 4 communes à forte vocation touristique** situées aux extrémités de l'Île et dont la population est comprise entre 718 et 1 382 habitants (Saint-Denis d'Oléron / La Brée-les-Bains / Le Grand-Village-Plage et Saint-Trojan-les-Bains) : représentant 20% de la population et 20% des emplois de la CCIO



I.1.4 - Un territoire concerné par la législation en faveur de la préservation de l'environnement

Les communes de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron doivent prendre en compte dans leur développement urbain la législation de préservation de l'environnement qui s'impose à elles :

- **la loi Littoral**
- **P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels)** : Le PPRN est actuellement en cours de révision par les services de l'Etat. (Arrêté préfectoral de prescription en date du 25/07/2016). Le règlement du P.P.R.N. est en cours d'écriture
- **Site classé** : depuis le décret du 1^{er} avril 2011, une grande partie du territoire de l'île d'Oléron est située en "site classé". Ainsi, tous travaux susceptibles de modifier le site sont soumis à autorisation spéciale du ministre chargé du site ou bien du préfet du département, selon l'ampleur du projet.
- Le territoire bénéficie d'une **bonne couverture en zonages de reconnaissance et de protection** : ZNIEFF, ZICO, Réserve naturelle, Sites Natura 2000 (dunes et forêts, marais et zones humides), et à venir le classement de l'île en zone remarquable pour 85% du territoire.

II.2 – ELEMENTS DE BILAN DU 1^{er} PLH

Globalement, le bilan du premier PLH est plutôt positif. Parmi les 34 actions prévues, 20 ont été réalisées, 5 ont été engagées et 9 n'ont pas commencé.

La production de logements locatifs sociaux a très nettement été relancée (objectif atteint à plus de 120%) et ce grâce à la transcription des objectifs de mixité sociale dans les PLU. Toutefois, la programmation de petits logements (type T2) reste très insuffisante et ce malgré un objectif de production réaffirmé dans la convention de partenariat établie entre la Communauté de communes, les communes et les bailleurs sociaux.

L'île d'Oléron est récemment devenue un Territoire à Energie Positive (TEPOS). C'est dans ce cadre, que la Communauté de communes a mis en place sa nouvelle plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé.

Le travail de sensibilisation et d'accompagnement des particuliers qui était déjà engagé, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH et PIG) a ainsi été amplifié. Tous les publics seront désormais concernés : propriétaires de résidences principales ou secondaires, bailleurs, locataires ...

Enfin, des actions concrètes en faveur des publics spécifiques ont été réalisées :

- Aides à l'adaptation des logements dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat ;
- Installation du CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes).

Le nouveau PLH devra donner des outils pour pérenniser et préciser la politique de l'habitat de la Communauté de communes.

II.2.1 - Présentation synthétique de l'état d'avancement du programme d'actions

- Action réalisée
- Action engagée/à renforcer
- Action non engagée/avortée

Action 1 : Favoriser la mixité sociale dans les PLU		
Action 1-1	Transposer les orientations du SCOT en matière de logement locatif social, de façon plus homogène	●
Action 1-2	Privilégier la construction de résidences principales	●
Action 2 : Maitriser durablement le foncier		
Action 2-1	Définir dans les PLU une stratégie de gestion des zones à urbaniser	●
Action 2-2	Orienter la production des nouveaux logements vers des formes moins consommatrices d'espace	●
Action 2-3	Ecrire un document cadre définissant des critères à prendre en compte lors des révisions de PLU, en lien avec les objectifs du Grenelle de l'environnement (démarche AEU du PLH)	●
Action 2-4	Identifier le foncier à acquérir pour des opérations d'aménagement à moyen ou long terme	●
Action 2-5	Mettre en place des indicateurs de suivi et un dispositif opérationnel qui permettent d'atteindre les objectifs fixés par l'action n°1	●
Action 3 : Mutualiser les savoir-faire		
Action 3-1	Mettre en place d'un programme d'ateliers d'échange à l'échelle du Pays ou des Communauté de Communes et organiser des visites d'expériences	●
Action 3-2	Proposer un accompagnement technique aux communes dans la mise en œuvre de ces outils et mise en place à l'échelle du Pays d'une boîte à outils « habitat – urbanisme – foncier »	●

Action 4 : Rédiger un référentiel de qualité environnementale pour les opérations d'aménagement		
Action 4-1	Définir un référentiel de qualité environnementale pour les opérations d'aménagement	●
Action 5 : Construction de logements locatifs publics		
Action 5-1	Mobiliser des crédits PLS, PLUS, PLAI pour construire des logts locatifs à loyers variés	●
Action 6 : Réhabilitation de logements locatifs publics		
Action 6-1	Réhabiliter des logements et immeubles, notamment sous l'angle des économies d'énergie, dans le cadre du PSP – programme stratégique patrimonial – des bailleurs publics	●
Action 7 : Convention de partenariat bailleurs, communes et CDC pour la réalisation des logements locatifs publics		
Action 7-1	Définir une convention de partenariat entre les bailleurs publics, les communes et la CDC	●
Action 8 : Convention de partenariat entre les aménageurs privés et les communes		
Action 8-1	Rédiger une convention de partenariat entre les aménageurs privés et les communes	●
Action 9 : Développement de l'accession sociale à la propriété		
Action 9-1	Mobiliser les communes sur le coût du foncier pour l'accession à la propriété et sur la taille des parcelles	●
Action 9-2	Accompagner le nouveau dispositif du PTZ + par des actions d'information	●
Action 9-3	Encadrer les avantages accordés par les communes, notamment par des clauses anti-spéculatives, et sur la qualité du projet	●
Action 10 : Création d'un éco-quartier pilote		
Action 10-1	Lancer un appel à projet auprès des communes de l'Île d'Oléron	●
Action 10-2	Financer le Bureau d'Etudes retenu sous forme de fonds de concours versé à la commune	●
Action 10-3	Assister la Maîtrise d'ouvrage, communiquer et vulgariser l'éco-quartier pilote	●
Action 11 : Mise en place d'une OPAH et Aides aux économies d'énergie		
Action 11-1	Mettre en place de l'OPAH	●
Action 11-2	Mettre en place un Bonus Energie	●
Action 12 : Améliorer et développer l'hébergement des personnes âgées		
Action 12.1	Encourager la création ou l'extension d'hébergements pour personnes âgées dépendantes	●
Action 12.2	Encourager la création d'hébergements pour personnes âgées valides	●
Action 12.3	Favoriser le maintien à domicile : thématique traitée dans le cadre de l'action n°11	●
Action 13 : Améliorer et développer l'hébergement des personnes défavorisées		
Action 13.1	Recenser les logements d'urgence avec leurs caractéristiques (type, surface) et leurs limites (isolation, chauffage, travaux à prévoir)	●
Action 13.2	Intégrer dans les programmes de logements locatifs publics des logements PLAI pour les personnes défavorisées	●
Action 13.3	Développer le logement locatif privé très social (PST 17)	●
Action 14 : Développer l'hébergement des jeunes		
Action 14.1	Intégrer dans les programmes de locatifs publics des petits logements (Type 2)	●
Action 14.2	Développer les petits logements locatifs à loyer encadré dans le cadre de l'OPAH	●
Action 14.3	Etudier la possibilité d'un hébergement spécifique pour les jeunes	●
Action 15 : Animer le PLH		
Action 15.1	Mettre en place un chargé d'études Communauté de Communes	●
Action 15.2	Mettre en place un dispositif opérationnel pour suivre l'application du PLH dans les PLU et un travail partenarial entre EPCI, bailleurs publics et aménageurs privés	●
Action 15.3	Mettre en place un Observatoire du Logement	●

II.2.2 - Une politique habitat en lien avec les politiques locales d'urbanisme

Face à la croissance démographique que connaît le territoire, liée à l'arrivée de population nouvelle et à la forte demande en résidences secondaires, les communes Oléronaises ont souhaité être en capacité de maîtriser leur développement et s'assurer d'être en mesure de répondre aux besoins.

Dans le cadre du 1^{er} PLH, la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions "préalables" étaient préconisées pour favoriser la réussite des objectifs fixés comme notamment :

- La définition dans les PLU d'une stratégie de gestion des zones à urbaniser afin d'économiser le foncier ;
- La question de la mixité sociale dans les nouvelles opérations de construction de logements ;
- Une réflexion sur de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices de foncier s'accompagnant de critères qualitatifs forts pour l'habitat et les espaces publics ;
- La constitution de réserves foncières ...

Les nouvelles élaborations de PLU ou les modifications de PLU existants ont été l'occasion de rechercher une cohérence plus étroite entre SCOT / PLH et PLU. Le PLH préconise de s'appuyer sur les articles L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (Secteur de Mixité Sociale - SMS) et L123-2b (emplacements réservés) qui offrent une base légale pour introduire dans les PLU des obligations de mixité sociale aux promoteurs.

Rappel des orientations du SCOT :

« Afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de logements locatifs, toute opération significative prévoyant la construction de logements (de plus de 800m² de SHON ou de plus de 5 lots) devra contribuer aux principes de mixité sociale selon l'une ou l'autre des modalités indiquées ci-dessous :

- Sur le nombre total de logement prévus, l'opération devra prévoir la réalisation d'au moins 15% de logements locatifs **publics** et 10 % de logements locatifs à loyers **encadrés**.
- Soit l'opération devra réserver au moins 15% de la surface du **terrain** d'assiette **cédés au titre de l'euro symbolique** à la commune ou à un bailleur public. Ces 15% d'espaces seront affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux et à aucun autre type de construction. »

Toutes les communes de l'île d'Oléron sont couvertes par un document d'urbanisme de type PLU (à l'exception de la commune du Château d'Oléron actuellement en cours d'élaboration d'un PLU).

La carte ci-contre indique la nature de ce document et la date de sa dernière modification. Les PLU révisés après 2010 sont mis en valeur, car ils **prennent en compte les principes du Grenelle de l'environnement** qui fixent des objectifs environnementaux et de morphologie urbaine.



Dans un souci de gestion parcimonieuse du foncier, tous ces documents distinguent des zones ouvertes à l'urbanisation (zones Ua - Ub - Uc ...) et des zones à urbaniser à plus ou moins long terme (zones AU). A l'échelle de l'île se sont ainsi près de 330 ha qui sont réservés à une urbanisation future :

Commune	Surf. communale (ha)	Surface U (ha)	Zones à Urbaniser à court terme (ha)	Zones à Urbaniser à long terme (ha)
Saint-Denis d'Oléron	1 173	207	7.37	8.49
La Brée-les-Bains	735	131	0	2.03
Saint-Georges d'Oléron	4 682	546	53.84	45.72
Saint-Pierre d'Oléron	4 165	560	8.42	18.75
Dolus d'Oléron	2 982	367	12.42	30.54
Le Château d'Oléron	1 677	268	114.64	9.48
Le Grand-Village plage	693	122	1.23	12.34
Saint-Trojan-les-Bains	2 178	148	0.49	12.68
TOTAL	18 351	2 352	198.41	140.03

Toutes les communes couvertes par un PLU ont introduits ces objectifs de mixité sociale

Extraits des règlements de PLU communaux :

Communes	Références légales	Définition "programme de logements"	Modalités d'application	Cession de terrain	Secteurs d'application
Le Château d'Oléron PLU arrêté le 20-09-16	Article L.123-1-5 4° du CU	Opération de 5 logements ou plus ou générant une SHON (affectée aux logements) d'au moins 300m ²	20 % minimum du programme réservés à la création de logements locatifs <u>sociaux ou à l'accession sociale</u>	<i>Pas de cession prévue</i>	Zones Ub et 1AU
Le Château d'Oléron	RNU	Aucune obligation de mixité sociale n'est imposée aux promoteurs qui réalisent une opération immobilière			
Saint-Trojan-les-Bains	Article L.123-1-5 16° du CU	Opération significative de plus de 800m ² de SHON ou de plus de 5 lots	25 % de logements locatifs à loyers encadrés, dont 15 % en logements locatifs sociaux conventionnés (PLUS, PLAI, PLS)	au moins 15% de la superficie de l'opération	Zones Ua, Ub, Uc, Ud et AU
Le Grand-Village Plage	Article L.123.2-d du CU	Opération de 5 logements ou plus ou générant une SHON (affectée aux logements) d'au moins 300m ²	20% minimum du programme réservés à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du CCH	<i>Pas de cession prévue</i>	Secteurs identifiés au plan de zonage situés en zones Ub, Uc et 1AU
Dolus d'Oléron	Article L.123.2-d du CU	Opération d'aménagement ou de construction portant sur un terrain identifié	15 % de la surface cessible du terrain d'assiette du projet réservés à la construction de logements aidés conformément aux dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006	<i>Pas de cession prévue</i>	Terrains identifiés sur les plans annexés au PLU
Saint-Pierre d'Oléron	Article L.123-1-5 16° du CU	Opération de 8 logements ou plus (10 en zone Ua) ou générant une SHON (affectée aux logements) d'au moins 500m ²	25% (ou 35%) minimum de la SHON du programme réservés à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L.351-2 du CCH	<i>Pas de cession prévue</i>	Zones Ua, Ub, Uc et AU

Communes	Références légales	Définition "programme de logements"	Modalités d'application	Cession de terrain	Secteurs d'application
Saint-Georges d'Oléron	Article L.123-1-5 16° du CU	Opération de 5 logements ou plus ou générant une SHON (affectée aux logements) d'au moins 300 m ²	20% minimum du programme réservés à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du CCH	<i>Pas de cession prévue</i>	Terrains identifiés par un tramage particulier sur le plan de zonage
La Brée-les-Bains		opération significative de plus de 800m ² de surface de plancher ou de plus de 5 lots (à vocation principale d'habitat)	25% de logements locatifs conventionnés, dont 15% de logements locatifs sociaux	au moins 15% de la superficie de l'opération	Zones AU et 1 AU (pas de servitude en zone U)
Saint-Denis d'Oléron		opérations d'ensemble d'habitat ou à caractère mixte	25% de logements locatifs conventionnés, dont 15% de logements locatifs sociaux	au moins 15% de la superficie de l'opération	Zones AU et 1 AU (pas de servitude en zone U)

Seule la commune du Château d'Oléron avait introduit des dispositions en faveur de l'accès sociale à la propriété dans son PLU qui vient d'être attaqué.

II.2.3 - La production de logements locatifs : plus diversifiée et plus sociale mais non conforme aux orientations du 1^{er} PLH

La Communauté de communes de l'Île d'Oléron n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants rattachées à un EPCI de plus de 50 000 habitants de disposer d'une certaine part de logements sociaux.

C'est par choix politique que les élus du Pays Marennes-Oléron ont décidé de s'imposer un objectif de construction de logements locatifs sociaux.

Dès la fin des années 1990, la situation est devenue de plus en plus préoccupante. Le parcours résidentiel des ménages sur l'Île d'Oléron apparaissait de plus en plus difficile, voire impossible. Une partie d'entre eux commençait à rechercher un logement sur le continent. Pour remédier à cette situation, les élus ont décidé de renforcer l'offre locative sociale.

C'est à travers le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) que les élus se sont imposés pour la première fois un objectif de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales.

En 2002, le constat était le suivant : seules 4% des résidences principales du pays Marennes-Oléron étaient des logements locatifs conventionnés (public + privé). Les élus ont donc décidé de se fixer un objectif de 8% de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales.

PARTICIPATION DE LA CDC OLERON A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Soutien à la production locative publique :

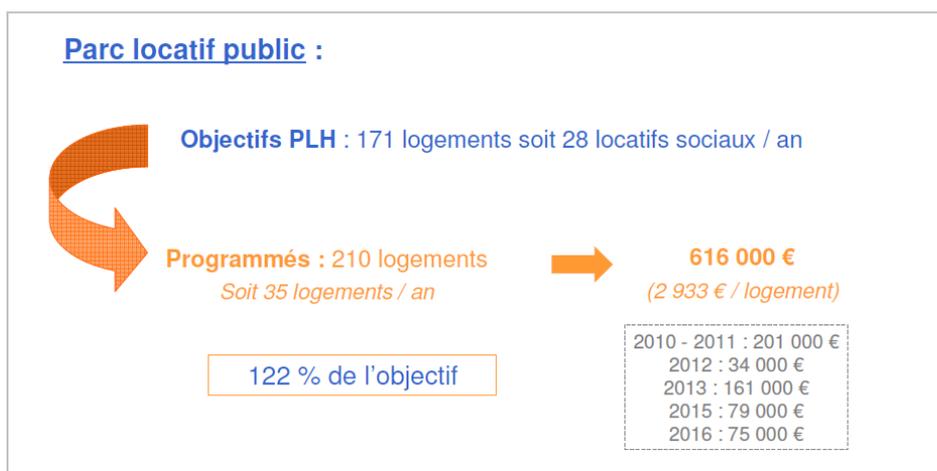
Les objectifs du SCOT ont été pris en considération lors de la définition des objectifs de production de logements du PLH. Dans le cadre du 1^{er} PLH, la Communauté de Communes s'était engagée à soutenir la production de logements sociaux dès lors que ces logements répondaient aux objectifs du PLH (localisation, production diversifiée tant du point de vue de la taille des logements que de leur mode de financement...) et aux exigences d'accessibilité, de normes antisismiques et thermiques (BBC minimum).

L'aide financière de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron est forfaitaire. Son montant est de **3 000 € par logement locatif social (PLUS ou PLAI), avec une majoration possible de 1 000 € par logement** dans le cas de la réalisation de petits logements (T1 ou T2).

UNE PRODUCTION SUPERIEURE AUX OBJECTIFS DU PLH

Relance de la programmation locative publique :

Sur la période 2011-2016, **210 logements sociaux ont été agréés** sur le territoire, soit une moyenne de 35 logements par an (Objectif PLH atteints à 122%). La Communauté de communes de l'île d'Oléron a d'ores et déjà réservé un budget de 616 000 € (soit 89 000 €/an en moyenne).



DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

Diversification en termes de financements → LOYERS :

Globalement, la répartition des nouvelles opérations au regard de leur vocation sociale, répond aux objectifs de diversification du PLH.

	Saint-Pierre		Résidentielles		Touristiques	
	Obj. (%)	Réalisés(%)	Obj. (%)	Réalisés(%)	Obj. (%)	Réalisés(%)
PLAI	25	27.3	25	25.2	0	26
PLUS	60	72.7	60	69.1	85	74
PLS	15	-	15	5.7	15	-
Total	100	100	100	100	100	100

Les 7 PLS programmés (5,7% de la programmation répartis sur les communes résidentielles) sont portés par des opérateurs privés (3 logements) et par Habitat et Humanisme (4 logements).

Diversification en termes de formes urbaines :

Conformément aux orientations du SCOT, le PLH préconisait le respect du principe de gestion économe des sols et la limitation de l'étalement urbain ainsi que le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier (individuel groupé, logement semi-collectif et petit collectif).

Toute production confondue (accession libre ou aidée / locatif libre ou social), le PLH proposait une densification de la production avec une répartition adaptée à chacun des secteurs ; *sur la période précédente (1999/2006) tous secteurs confondus, 97% de la production se faisait en individuel.*

La production sociale participe à l'objectif de densification notamment sur Saint-Pierre d'Oléron avec la programmation de La Minoterie et sur les communes touristiques sur lesquelles 100% des opérations programmées sont des petits collectifs (l'Aérium à Saint-Denis, les Bris Ouest à Saint-Trojan, les Varennes à La Brée-les-Bains et les Epinettes à Grand-Village).

	Objectifs		Réalisés	
	Individuel pur et groupé	Semi-collectif et Petit Collectif	Individuel pur et groupé	Semi-collectif et Petit Collectif
Saint-Pierre d'Oléron	60%	40%	28.6%	71.4%
Communes résidentielles	70%	30%	74.2%	25.8%
Communes touristiques	85%	15%	-	100%
Total	85%	15%	49%	51%

UNE REPARTITION SPATIALE NON CONFORMES AUX ORIENTATIONS DU PLH

Globalement, les objectifs de production sont largement atteints. Toutefois, la répartition spatiale fait apparaître un très net déséquilibre en faveur des communes à vocation touristique sur lesquelles 54 logements sociaux ont été programmés alors que l'objectif de production n'était que de 17.

Sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron, le retard de programmation est important. Plusieurs opérations (dont celle du Vélodrome identifiée au PLH) ont pris un retard conséquent du fait de recours contentieux et/ou de la crise immobilière.

Logements sociaux programmés sur la période 2011-2016 par secteur :

	Objectifs PLH	Nre de logements programmés	% de réalisation
Saint-Pierre d'Oléron	75	33	44%
Communes résidentielles	79	123	155%
Communes touristiques	17	54	317%
Total	171	210	122%
Moyenne annuelle	28	35	

UNE RELANCE DE LA PROGRAMMATION PORTEE PAR LES OPERATIONS PRIVEES

On assiste ainsi sur la période 2011-2016 à une véritable mobilisation d'une partie du foncier privé au service de la production de logement social, avec :

- 114 logements construits par des promoteurs et vendus en VEFA à des bailleurs sociaux entre 2011 et 2016, soit 54% de la programmation ;
- 11 logements construits par un bailleur social sur des terrains cédés par un promoteur dans le cadre d'une opération de promotion immobilière privée (4% de la programmation) ;
- 6 logements programmés par une association (Habitat et Humanisme) qui a acquis le foncier auprès de la Congrégation des Filles de la Sagesse ;
- 3 logements PLS construits par des bailleurs privés.

Ce développement du partenariat privé / public résulte d'une part de la crise immobilière qui a poussé des promoteurs à se tourner vers le monde HLM pour la commercialisation de certains logements, mais c'est aussi le résultat des actions incitatives voire coercitives menées par la collectivité conformément au programme d'actions du PLH :

- D'une part, l'intégration des principes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme (pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser pour toute nouvelle opération),
- Mais également des actions de négociations amiables menées par certaines communes avec les promoteurs en amont de la réalisation de programmes de logements. Sur la commune du CHATEAU D'OLERON, il est demandé aux promoteurs d'intégrer des logements en accession sociale à la propriété. La commune de SAINT-DENIS D'OLERON a quant à elle négocié les conditions de cession de foncier à la SEMIS lors de la cession à REALITE PROMOTION d'un foncier communal nécessaire pour la réalisation du lotissement "Les Jardins d'Eléonore".

II.2.4 - L'accession à la propriété « abordable » : le prêt à taux zéro a permis de favoriser l'accès à la propriété

CARACTERISTIQUES DU PTZ :

Le PTZ est un prêt complémentaire accordé sous conditions (ressources, coût de l'opération ...) aux personnes qui souhaitent devenir propriétaire de leur résidence principale pour la première fois.

OPERATION FINANÇABLES :

- Achat ou construction d'un logement neuf ou assimilé
- Acquisition - amélioration d'un logement ancien (avec condition de travaux) :
 - Création de surfaces habitables ou de surfaces annexes, travaux de modernisation, d'assainissement ou d'aménagement, travaux destinés à réaliser des économies d'énergie.
 - Les Travaux doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération (acquisition + travaux + frais annexes sauf frais de notaires) soit 1/3 du coût de l'acquisition seule.
- Opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location accession, notamment dans le cadre d'un PSLA.
- Depuis le 1^{er} janvier 2012, acquisition d'un logement ancien du parc social public par ses occupants

QUI PEUT BENEFCIER D'UN PRET A 0 % ?

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt. L'acquéreur doit disposer de revenus qui ne dépassent pas un plafond variable, en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de sa localisation (Oléron est située en zone B2) :

MONTANT DU PTZ

- ⇒ 40% du coût total de l'opération dans la limite d'un plafond qui dépend là encore de la composition du ménage et de la zone géographique (187 000 € au maximum pour un ménage de 3 personnes sur Oléron).
- ⇒ 10% pour l'acquisition d'un logement ancien du parc locatif social.

LES PRETS A TAUX ZERO EMIS SUR L'ILE D'OLERON EN 2016

Une dynamique un peu différente de celle de la Charente-Maritime

Le nombre de PTZ (tout type d'opération) a quasiment doublé en Charente-Maritime entre 2015 (752 PTZ) et 2016 (1501 PTZ). La progression est moins importante sur l'île d'Oléron puisque l'effectif est passé de 25 PTZ émis en 2015 à 31 PTZ en 2016 (+24%).

A noter que tous les PTZ émis sur Oléron concernent un logement individuel. Comme pour l'ensemble du département, les PTZ pour une opération dans le neuf représentent 75% des PTZ émis sur l'île d'Oléron. 8 PTZ pour une opération dans l'ancien ont été émis en 2016 sur l'île, ce qui est trop faible pour disposer de statistiques détaillées sur ces projets (secret statistiques).

Concernant les PTZ émis pour de l'individuel neuf, la dynamique sur l'île d'Oléron est là aussi assez différente de celle du département. En Charente-Maritime, le nombre de PTZ émis dans l'individuel neuf a augmenté de 57% entre 2015 et 2016. A l'inverse, ils ont diminué sur l'île d'Oléron, compensé par l'apparition des PTZ dans l'ancien, inexistant en 2015 (8 PTZ émis en 2016).

	2015	2016
Nb de PTZ pour opération dans le neuf	25	23
Nb de PTZ pour opération dans l'ancien	0	8
Total	25	31

Des bénéficiaires plus jeunes

16% des bénéficiaires Oléronais ont moins de 25 ans (11% au niveau départemental), contre 4% en 2015. La part des moins de 25 ans atteint même 22% pour les opérations dans l'individuel neuf. Tout type d'opération confondu, l'âge moyen des bénéficiaires Oléronais est passé de 34 ans en 2015 à 31 ans en 2016.

	2015	2016
Part des moins de 25 ans	4%	16%
Part des moins de 25 ans (individuel neuf)	4%	22%
Âge moyen	34 ans	33 ans
Âge moyen (individuel neuf)	34 ans	31 ans

Comme en 2015, les ménages sont composés d'en moyenne 2,6 personnes. Au niveau départemental, la moyenne est de 2,5 personnes par ménage.

La part de ménages modestes en baisse mais toujours supérieure à la moyenne départementale

Plus d'un ménage sur 2 ayant bénéficié du PTZ en 2016 pour une opération sur l'île d'Oléron appartient à la première tranche de revenus. Les PTZ émis en 2015 concernaient des ménages plus modestes puisque 65% appartenaient à la tranche 1, contre 51% en 2016. Cette part de ménage de la tranche 1 reste néanmoins légèrement supérieure à la moyenne départementale (46%).

Les tranches de revenus sont définies en fonction du zonage ABC, toutes les communes de l'île d'Oléron sont en zone B2.

Revenus	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Tranche 1	≤ à 22 000	≤ à 19 500	≤ à 16 500	≤ à 14 000
Tranche 2	de 22 001 à 25 000	de 19 501 à 21 500	de 16 001 à 18 000	de 14 001 à 15 000
Tranche 3	de 25 001 à 37 000	de 21 501 à 30 000	de 18 001 à 27 000	de 15 001 à 24 000
Tranche 4	>37 000	>30 000	>27 000	>24 000

Le revenu mensuel moyen du ménage des bénéficiaires du PTZ est passé de 2 674 € à 3 044 €, soit 14% d'augmentation.

84% des ménages bénéficiaires du PTZ en 2016 ont un apport net supérieur à 100 €, soit la même proportion qu'en 2015. En revanche, l'apport moyen est plus faible en 2016 : 39 053 € en 2015 et 29 298 € en 2016 (-33%). Le « rajeunissement » des bénéficiaires en 2016, ayant épargné logiquement moins longtemps, peut expliquer cette diminution. Cet apport reste néanmoins nettement supérieur à la moyenne départementale (18 876 € pour les PTZ dans de l'individuel), du fait peut-être d'une plus grande solidarité familiale.

Des projets plus chers

Entre 2015 et 2016, le montant moyen des opérations dans l'individuel neuf réalisées avec le PTZ a augmenté de 5% : 209 183€ en 2016 contre 199 252€ en 2015.

Le PTZ a été revalorisé en 2016. En 2015, en zone B2, le PTZ permettait de financer 21% du coût total de l'opération dans la limite d'un plafond, variable suivant la composition du ménage. En 2016, cette quotité est passée à 40%, ce qui permet d'augmenter le budget des accédants.

Sur Oléron, son montant moyen atteint ainsi 66 678€ en 2016 sur Oléron, contre 34 155€ en 2015.

Pour une opération dans l'individuel neuf, la mensualité est passée de 670€ en 2015 à 697€ en 2016 (+4%), mais la durée du prêt principal a en revanche diminué (278 mois pour un PTZ signé en 2015 contre 261 mois en 2016).

Ci-dessous un tableau comparant les PTZ émis en 2015 et 2016 pour de l'individuel neuf.

	2015	2016
Nbre PTZ	25	23
Montant opération	199 252	209 183
Equivalent subvention	10 147	17 245
Montant PTZ	34 155	66 678
Total des autres prêts	132 294	117 814
Durée prêt principal	278	261
Mensualité	670	697
Personnes par ménage	2,6	2,8
Age moyen	34	31
Pourcentage des 'moins de 25 ans'	4%	22%
Revenu mensuel	2 674	3 008
Ménages ayant un apport net >100€	84%	83%
Apport ménage net (si>100€)	39 053	29 890

II.2.5 - L'amélioration du parc privé ancien

L'action de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron sur le parc privé ancien est bien antérieure au 1^{er} PLH. En effet, depuis 1999, la Communauté de communes de l'île d'Oléron est compétente en matière de politique du logement sur son territoire. Elle utilise cette compétence pour mettre en place des actions telles que :

- Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programmes d'Intérêt Général (PIG) :
 - OPAH de 1999 à 2003
 - PIG de 2004 à 2006
 - PIG de 2007 à 2009
 - OPAH de 2010 à 2014
 - PIG de 2015 à 2017
- Dans le cadre de ces différents programmes, la CCIO soutient les bailleurs privés pour la réhabilitation de logements locatifs conventionnés (loyers plafonnés) ;
- Depuis 2010, elle a mis en place le « Bonus Energie », véritable précurseur de la plateforme locale de la rénovation énergétique, intégralement financé par la Communauté de Communes ;
- Une aide bonifiée pour l'adaptation des logements des propriétaires occupants à la perte d'autonomie est proposée;
- Un dispositif "d'aide à l'accession dans le parc ancien avec requalification énergétique" a été mis en place début 2014. Ce dispositif s'appuie sur les aides de l'Anah ;
- Dans la continuité de la dernière OPAH, un nouveau PIG a été mis en place en 2015. Pour compléter le dispositif et afin qu'au propriétaire Oléronais ne reste sans réponse, le dispositif s'est enrichi en 2015 d'une plateforme locale de rénovation énergétique **Energ'IO** qui permet aujourd'hui d'accompagner techniquement et financièrement tous les propriétaires d'un logement (de plus de 15 ans) engagés dans des travaux de rénovation énergétique ;



Depuis le lancement de la toute première opération il y a 18 ans, ces différents dispositifs auront permis à plus de **1 000 propriétaires** de bénéficier de subventions pour améliorer le confort de leur logement ou celui de leurs locataires.

❖ INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

□ PROPRIETAIRES OCCUPANTS = 811 logements en 18 ans.

Taux de subvention	OPAH 1999 – 2003 (5 années)	PIG 1 2004 – 2006 (3 années)	PIG 2 2007 – 2009 (3 années)	OPAH 2010 - 2014 (5 années)	PIG 2015-2017 (2 années)	TOTAL (18 ans)
20 %	77	18	16	32		143
35 %	89	58	42	79	9	277
50 % énergie				116	64	180
Adaptation	14	38	48	63	26	189
Très dégradé, LHI				17	3 (+2)	20 (+2)
TOTAL	180	114	106	307	102 (+2)	809 (+2)

❖ INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

Les objectifs de l'OPAH 2010-2014 avaient été calibrés sur ceux des années précédentes. La crise économique et différents changements quant aux modes de financements de l'ANAH ont entravé les résultats des bailleurs sur les 5 années d'OPAH. Ainsi, 33 logements locatifs ont été subventionnés sur les 5 premières années, contre un objectif de 74 (soit 45 % de l'objectif).

Les résultats s'améliorent depuis 2 ans, mais restent encore nettement inférieurs aux années « fastes » de 2004 à 2009 : 7 logements locatifs subventionnés en 2015 et 6 en 2016.

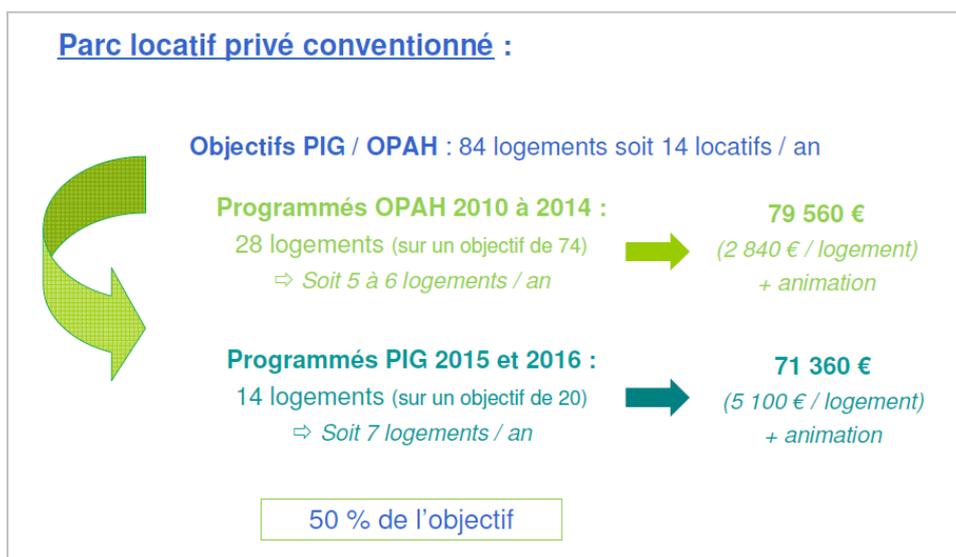
Globalement, ces opérations auront permis de mettre sur le marché 46 logements, dont 31 vacants avant travaux et 2 dépendances.

	OPAH 2010 - 2014		PIG 2015 - 2016	
	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés
Nombre de logements	74	33	20	13

Logements privés conventionnés :

Sur les 46 logements locatifs subventionnés depuis 2010, la quasi-totalité est à loyer encadré : 12 locatifs intermédiaires / 17 sociaux / 12 très sociaux (+ 1 loyer libre).

Libre	Intermédiaire	Social	Très Social	TOTAL
2	15	17	12	46



Au total, en 18 ans d'opérations sur le parc privé, les différents programmes qui se sont succédés auront permis de réhabiliter plus de 236 logements locatifs

II.2.6 - Le CLLAJ : un nouvel opérateur pour l'habitat des jeunes

Depuis le 1^{er} janvier 2012, à l'initiative de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) intervient sur le territoire comme acteur opérationnel pour répondre à la problématique du logement des jeunes. Il a pour mission :

- Accueillir tous les jeunes de 16 à 30 ans qui se confrontent à une problématique logement, les informer et les accompagner dans la mise en place de leur projet logement (budget lié au logement, recherche, montage de dossiers d'aide à l'accès, Locapass, allocation logement, Garantie VISALE ...), et répondre au mieux à leurs questionnements.
- Être un médiateur entre les locataires et les propriétaires afin de faciliter l'accès et le maintien dans le logement dans de bonnes conditions.
- Proposer des solutions d'hébergement alternatives au droit commun par l'intermédiaire de dispositifs de sous-location ou de logements temporaires.
- Prendre en compte la problématique de l'hébergement des saisonniers

2^{ème} PARTIE :

Contexte

démographique

et socio-

économique

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

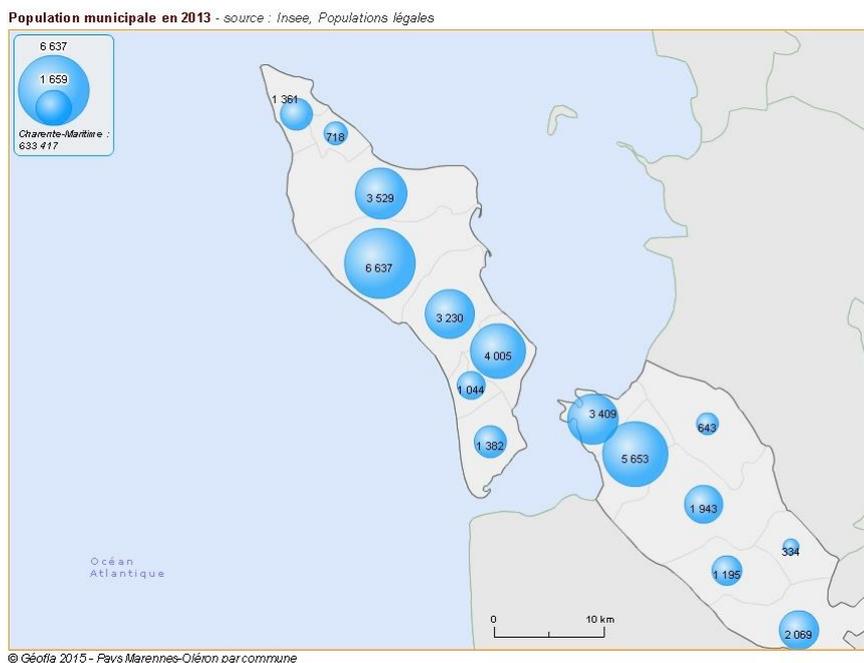
- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom, Recensement Général de la Population de l'INSEE (2008 et 2013) et fichier des allocataires de la CAF ;
- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : le Schéma Départemental de l'Habitat le Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Charente-Maritime, l'étude sur les travailleurs saisonniers du CLLAJ (2013) et les différents documents d'urbanismes des communes ;
- Une consultation d'acteurs : les maires, les services du département et de l'Etat.

II.1 - CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

II.1.1 - Un dynamisme démographique en perte de vitesse et exclusivement porté par le solde migratoire

Entre 2008 et 2013, la population oléronaise a augmenté de 1,92% (soit 0,38% par an). **En 2013, l'île d'Oléron compte 21 906 habitants à l'année**, soit 412 habitants de plus par rapport à 2008.

Les communes les plus peuplées sont les communes centrales, notamment Saint-Pierre, centre administratif et économique, qui compte 6 637 habitants. Les communes du nord et du sud, quant à elles, sont les moins étendues et les moins peuplées.

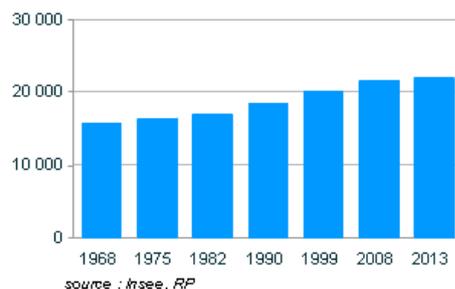


La population est répartie sur une superficie totale de 174 km², la **densité de population s'élève à 125 hab/km²**. Ceci place le territoire nettement au-dessus du Bassin de Marennes (83,8 hab/km²) et de la moyenne du département de la Charente-Maritime qui, à la même date, est de 92,3 hab/km². Cette densité de population est par ailleurs légèrement supérieure à la moyenne nationale qui s'établit à 120 hab/km².

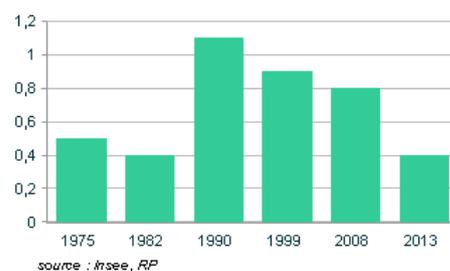
Depuis 1968, on assiste à une augmentation régulière de la population de l'île d'Oléron. Toutefois, cette tendance tend aujourd'hui à ralentir par rapport aux périodes précédentes.

Le taux de croissance annuel après avoir très fortement augmenté entre 1982 et 1990 (+ 1,15% par an) est en baisse constante depuis plus de 20 ans.

Évolution de la population



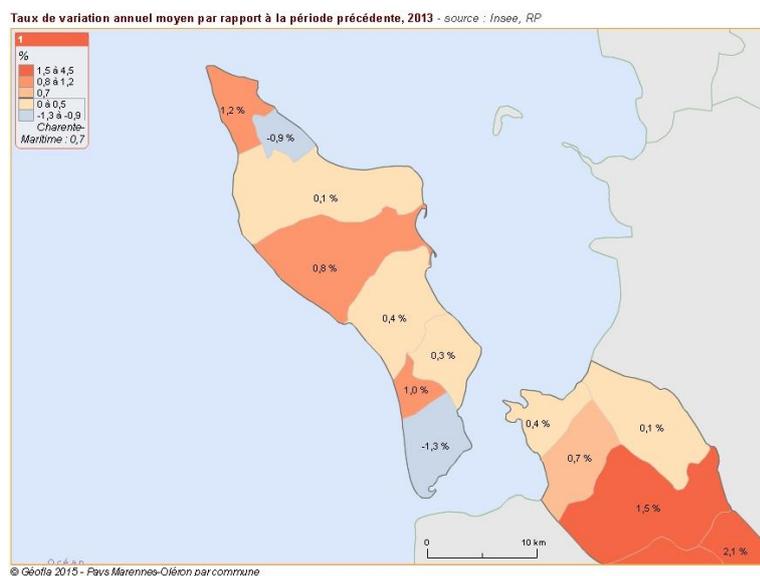
Taux de variation annuel de la population



Population : 21 906 habitants
Superficie : 175 km²
Densité de la population : 125 hab/km² (France 117,1)
Variation entre 2008 et 2013 : + 0,38 % (France + 0,5 %)

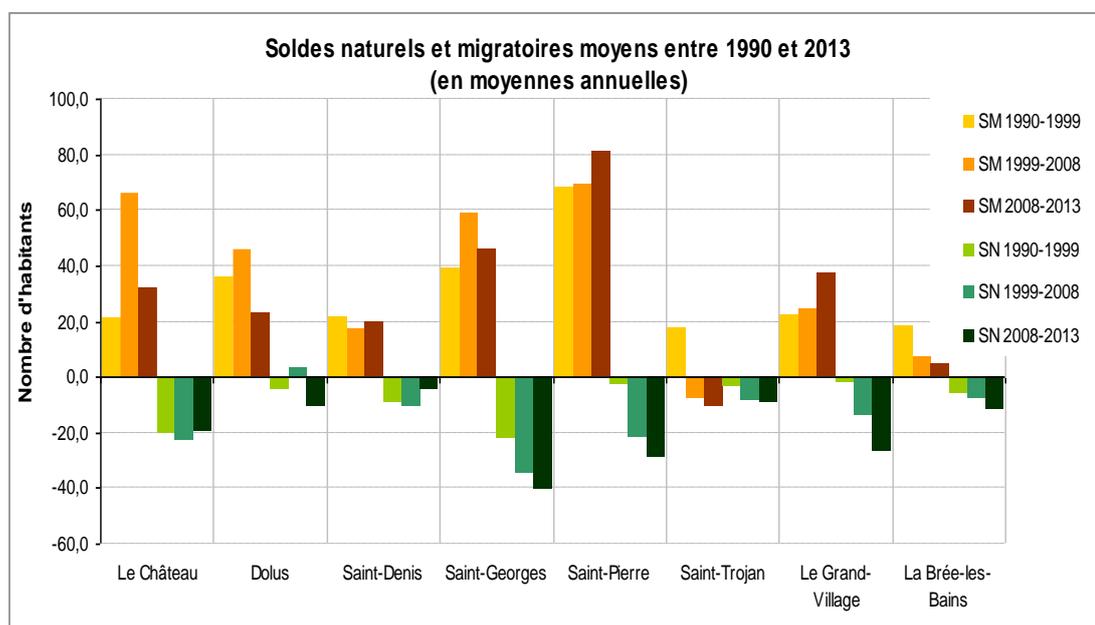
TROIS COMMUNES AFFICHENT UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PLUS FORTE : Saint-Pierre d'Oléron (+0,8%), Le Grand-Village Plage (+1%) et Saint-Denis d'Oléron (+1,2%).

On note un très net ralentissement de la croissance démographique dans les autres communes, voire une baisse de la population à Saint-Trojan-les-Bains et à La Brée-les-Bains. Ce phénomène entraîne un vieillissement de la population.



CET ACCROISSEMENT DE POPULATION RESULTE UNIQUEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DE L'ILE. Sur toutes les communes, le Solde Naturel est négatif (plus de décès que de naissance). Mais l'**excédent migratoire** d'un peu plus de 230 habitants par an en moyenne entre 2008 et 2013 **comble encore ce déficit naturel** sauf sur les communes de La Brée-les-Bains et Saint-Trojan.

Ce phénomène témoigne de l'attractivité du territoire pour les nouveaux ménages. **Toutefois, la tendance est à la baisse** sur 5 des 8 communes de l'île qui voient leur **solde migratoire diminuer** sur la période 2008-2013 : Le Château, Dolus, Saint-Georges d'Oléron, La Brée-les-Bains et Saint-Trojan (soldes migratoire et naturel négatifs). Seules deux communes enregistrent une augmentation de leur solde migratoire : Saint-Pierre et Grand-Village.

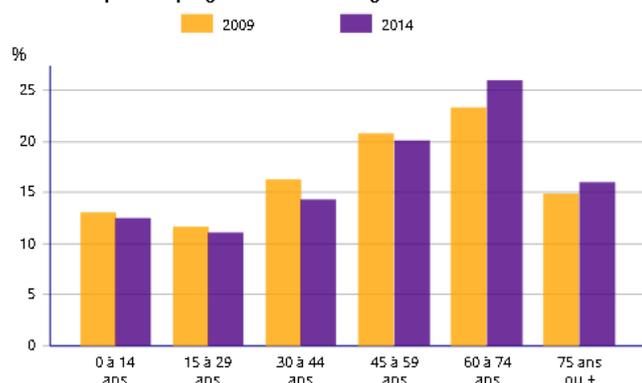


II.1.2 - Le vieillissement de la population se confirme et s'accélère

La population de l'île d'Oléron est plus âgée que celle du département : en 2014, les plus de 60 ans représentent 42% contre 32.4% dans le département

- 7 299 personnes ont plus de 65 ans (6 353 en 2011) dont 55% de femmes et 45% d'hommes
- **La part des personnes âgées de plus 60 ans a augmenté de manière nettement plus soutenue que l'ensemble de la population du territoire** : +1.89% par an contre 0,31 % / an pour l'ensemble de la population

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Ainsi, en 2013 toutes les communes de l'île présentent une **part de personnes de plus de 60 ans supérieure à 30%**. La commune de La Brée-les-Bains est même passée au dessus du seuil symbolique de 50% pour atteindre un taux de personnes âgées de plus de 60 ans de 54,42% !

	Part des + 60 ans	
	2009	2014
LE CHATEAU-D'OLERON	37.2	39.7
DOLUS-D'OLERON	35.5	37.5
SAINT-DENIS-D'OLERON	42.2	48.1
SAINT-GEORGES-D'OLERON	45.2	47.6
SAINT-PIERRE-D'OLERON	34.9	40.6
SAINT-TROJAN-LES-BAINS	34.3	36.9
LE GRAND-VILLAGE-PLAGE	39.3	45
LA BREE-LES-BAINS	52.1	54.5
TOTAL	38.3%	42%

42%
part des + 60
ans sur Oléron

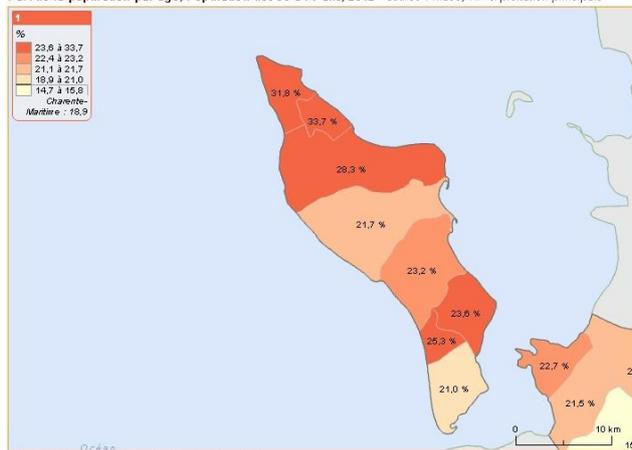
Source : INSEE – RP 2009 et 2014 exploitation principale

UNE PLUS FORTE REPRESENTATION DES PERSONNES AGEES DANS LES COMMUNES DU NORD DE L'ÎLE

Sur l'ensemble des communes de l'île d'Oléron, la part des personnes de plus de 60 ans est supérieure à 36%. Quatre communes du territoire se distinguent plus particulièrement :

- Canton Nord : La Brée-les-Bains (54,5%), Saint-Denis (48,1%) et Saint-Georges (47,6%)
- Canton Sud : Le Grand-Village Plage (45%)

Part de la population par âge, Population des 60 à 74 ans, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



© Géofila 2015 - Pays Marenne-Oléron par commune

Part de la population par âge, Population des 75 ans ou plus, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



© Géofila 2015 - Pays Marenne-Oléron par commune

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION A ANTICIPER POUR LES PROCHAINES ANNEES

Sur la période 2009/2014, la progression des 60-74 ans est nettement plus marquée que sur la période précédente : + 2,15% / an contre + 1,49% / an sur la période 1999-2009.

Evolution annuelle de la population :

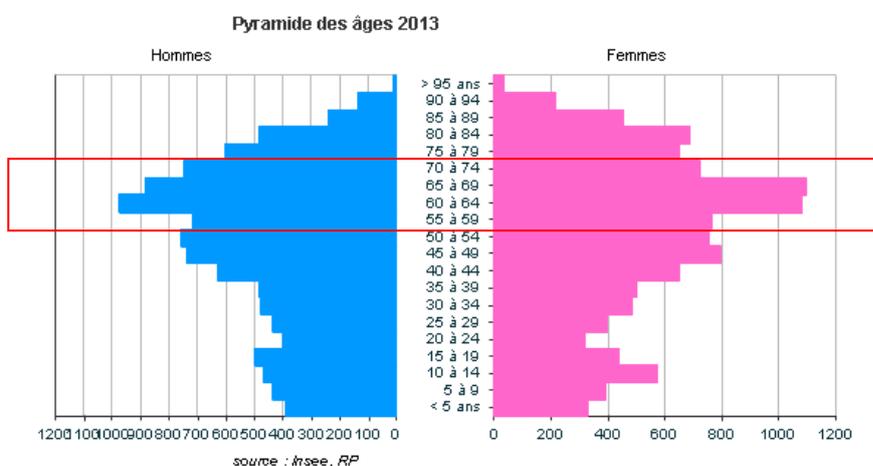
	1999 / 2009		2009 / 2014		
	60-74 ans	75 ans et +	60-74 ans	75 ans et +	Pop. totale
CCIO	1.49	3.04	2,15	1.48	0,31
Département			2,64	1,08	0,66

Source : Insee, RP 1999 - RP2009 et RP2014

Un vieillissement qui va s'accroître sur certaines communes

	Evolution annuelle 2009 / 2014		
	60-74 ans	75 ans et +	Pop. totale
Le Château-d'Oléron	1,30	1,40	0,67
Dolus-d'Oléron	0,47	2,21	0,48
Saint-Denis-d'Oléron	3,92	0,61	0,31
Saint-Georges-d'Oléron	1,60	0,14	0,49
Saint-Pierre-d'Oléron	3,41	2,52	0,49
Saint-Trojan-les-Bains	0,61	2,65	-1,83
Le Grand-Village-Plage	3,96	1,37	0,81
La Brée-les-Bains	2,28	-1,12	-1,55
CCIO	2,15	1,48	0,31
Département	2,64	1,08	0,66

La **pyramide des âges** en 2013 de la Communauté de communes d'Oléron met en évidence une classe d'âge prédominante : les 60 – 69 ans



LES PROJECTIONS DE POPULATION CALCULEES par le cabinet JJEICO indiquent que les plus de 60 ans représenteront près de la moitié de la population Oléronaise d'ici 2025. **Il s'agit là de projections et non de prévisions.** En effet, les évolutions de population sont estimées sous l'hypothèse que les tendances passées se répliquent d'année en année, sans intégrer des événements exceptionnels (surmortalité due à la canicule de 2003 ...) ou les réactions complexes qu'elles peuvent susciter (impact des migrations sur les marchés fonciers, effets correctifs des politiques territoriales...).

	Part des 60 - 75 ans	Part des 75 ans et plus	Part des + 60 ans
2015	25,5%	17,1%	42,6%
2020	26,3%	19,6%	45,9%
2025	27,0%	22,1%	49,0%
2030	27,4%	24,6%	52,0%
2035	27,7%	27,0%	54,7%
2040	28,0%	29,3%	57,3%

49%
part des + 60 ans
d'ici 2025

II.1.3 – Des ménages plus nombreux et de plus en plus petits ...

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION OLERONAISE CONTRIBUE A LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

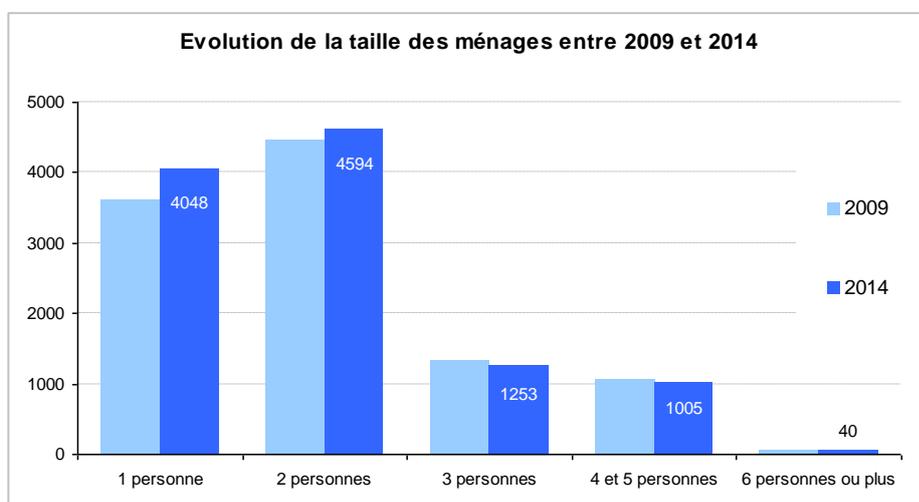
Sur Oléron, l'indice de jeunesse¹, déjà faible en 1999, a continué de diminuer pour passer de 37.7 en 1999 à 28.1 en 2013, preuve d'une population vieillissante.

	1999	2008	2013
Ile d'Oléron	37.7	32.7	28.1
Bassin de Marennes	42.6	41.6	39.1
Pays Marennes - Oléron	39.5	36.2	40.1
Charente-Maritime	46.1	43.3	40.1

UNE PROGRESSION SUBSTANTIELLE DES MENAGES CELIBATAIRES OU DES COUPLES SANS ENFANTS

En 2014, plus de 75 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes. En 5 ans, leur part a augmenté 7,3%, soit près de 600 « petits ménages » supplémentaires. Cette tendance est en partie liée :

- Au vieillissement de la population. En 2014, sur Oléron, près de 3 ménages sur 4 ont plus de 65 ans ;
- Au desserrement des ménages. La part des « célibataires » a augmenté de 12 % entre 2009 et 2013.



79 %
part des ménages
d'une ou deux
personnes

Source : RP 2009 et 2014 INSEE

II.1.4 – ... Engendrant un besoin en logement plus important

LE DESSERREMENT DES MENAGES EST L'UN DES FACTEURS ESSENTIEL DES BESOINS EN LOGEMENTS DES TERRITOIRES

Entre 2008 et 2013, le nombre de ménages a augmenté de 5,33% pendant que la population croissait seulement de 1,92%. C'est donc que la taille des ménages a diminué passant de 1,94 à 1,83 soit une baisse de la taille des ménages de -5,51% entre les 2 recensements.

Sur Oléron, en dix ans, la taille moyenne des ménages a baissé plus vite que prévu dans le diagnostic du 1^{er} PLH qui estimait la taille moyenne des ménages à 2,02 en 2016. Si la tendance actuelle se poursuit, le nombre moyen d'occupants par logements devrait passer en 2022 à 1,65.

1.83
nombre de
personnes par
ménage

	2008	2013	Evolution 2008-2013	Projection 2022
Nombre de ménages IO	10 320	10 870	+ 5,33 %	11 935
Population municipale IO	21 494	21 906	+ 1,92 %	22 668
Taille moyenne des ménages	1,94	1,83	-5,51 %	1,65

¹ L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus $0 - 19 \text{ ans} / (0 - 19 \text{ ans}) + (60 \text{ ans et } +)$

LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE SONT MULTIPLES

Il faudra donc pouvoir à la fois répondre aux besoins actuels de la population âgée déjà présente sur le territoire (les plus de 60 ans) tout en anticipant les besoins futurs en termes de :

- D'offre de logements autonome adaptés,
- D'hébergements spécifiques,
- Services à la personne,
- Equipements publics,
- Commerces.

II.2 - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'économie du territoire est largement façonnée par le littoral. Tourisme, artisanat, ostréiculture et pêche sont, en termes de chiffre d'affaires comme en termes de salariés, les activités les plus importantes du territoire.

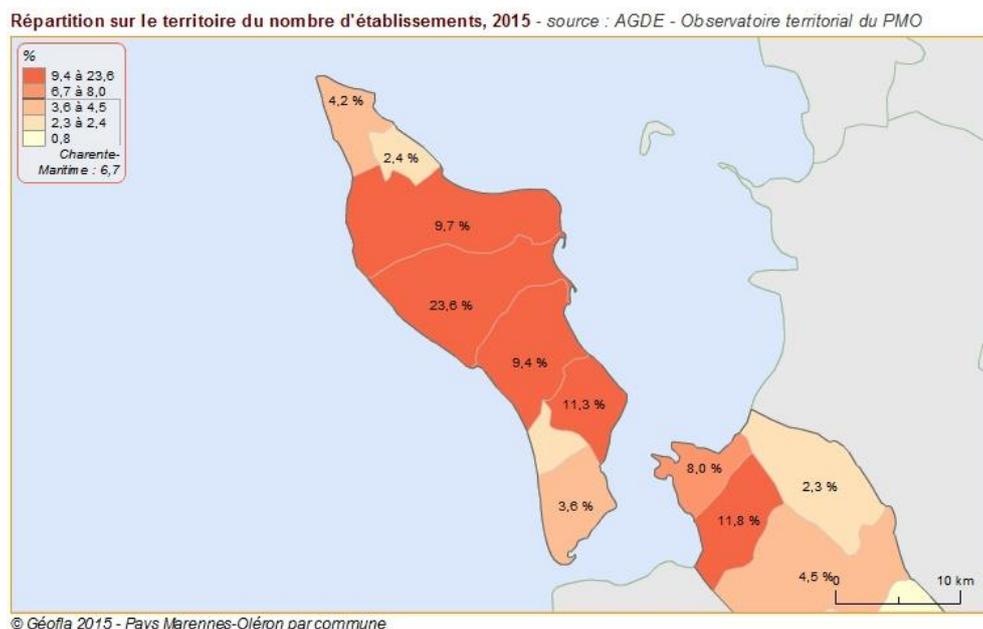
Pour le tourisme comme pour l'aquaculture, l'activité est principalement saisonnière, entraînant d'importantes variations d'emplois au cours de l'année.

En prenant en compte les conditions d'emploi, on constate la prédominance d'emplois précaires (saisonniers) et faiblement qualifiés.

Le territoire est aussi marqué par un réseau dynamique de TPE-PME (Très Petite Entreprise et Petite et Moyenne Entreprise). En effet, 72% des entreprises de l'île d'Oléron n'emploient pas de salariés, 25% ont entre 1 et 9 salariés et seulement 3% ont plus de 10 salariés.

II.2.1 - Un tissu économique fortement impacté par la prédominance de la sphère présentielle et la saisonnalité de l'emploi, facteur d'emplois précaires :

On recense 3 530 établissements (2 971 sièges sociaux) sur le territoire de l'île d'Oléron, principalement situés sur les communes de Saint-Pierre et Le Château d'Oléron.



LA PREDOMINANCE DE LA SPHERE PRESENTIELLE :

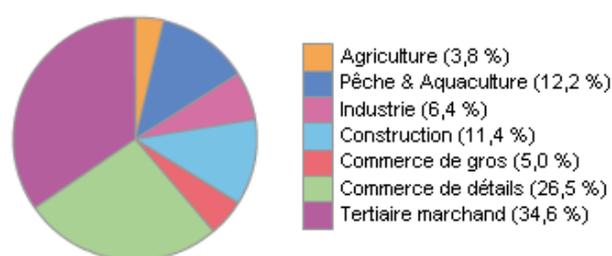
- **61% dans les activités de commerce de détail, hôtels et restaurants, tertiaire marchand,**
- 66% sous la forme d'entreprise individuelle,
- **72 % n'employant pas de salarié** et seulement 2% employant plus de 10 salariés,
- 24 % réalisant un CA HT > 152 000 € et 12% réalisant un CA HT > 500 000 €.

3 530
nombre
d'entreprises
sur Oléron

LA SAISONNALITE FACTEUR D'EMPLOIS PRECAIRES :

Un fonctionnement de l'économie locale pour beaucoup organisé avec une double saisonnalité tourisme/ostréiculture favorisant le développement d'emplois précaires, souvent peu qualifiés et à faible rémunération. Le recrutement des travailleurs saisonniers s'avère parfois difficile eu égard à un déficit d'hébergement spécifique.

Établissements par activité 2015



source : AGDE - Observatoire Territorial PMO - 2015 - total : 3 530

ESTIMATION DU NOMBRE DE TRAVAILLEURS SAISONNIERS :

La saisonnalité des emplois est une des spécificités du territoire oléronais. Ces emplois, souvent peu qualifiés, sont généralement occupés par de jeunes salariés. Devant le manque de données suffisamment précises pour qualifier les besoins, le CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes) a réalisé, avec le soutien de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron une étude / action en faveur du logement des saisonniers.

L'enquête porte sur un **panel de 147 entreprises, soit environ 28% des employeurs saisonniers du territoire** (estimation d'après les offres Pôle Emploi 2012) employant au total 1 558 salariés (à l'année et saisonniers).

Répartition par domaine d'activité	Nombre d'entreprises	Pourcentage réponses d'entreprise/activité	Emploi à l'année	Emplois saisonniers
Restauration	45	31%	60	375
Hôtellerie de plein air	40	27%	89	251
Hôtellerie	16	11%	50	136
Commerce	32	22%	72	98
Centre de vacances, de loisirs	5	3,50%	37	58
Bar	3	2%	1	27
Grande distribution	2	1,50%	152	118
Autres (sécu, banque, élevage, transport)	4	3%	8	26
TOTAL	147	100%	469	1089

- Principaux secteurs d'activité étudiés liés au tourisme : **restauration, hôtellerie de plein air, hôtellerie.**
- Les entreprises qui ont répondu, pouvoient un volume d'emploi à l'année de **469 salariés** et créent, durant la saison estivale, **1089 emplois saisonniers.**

A noter : une grande surface sondée représente un effectif de 140 emplois à l'année et 100 emplois saisonniers.

- Une approximation du chiffre total d'employés saisonniers sur l'île d'Oléron peut être avancée grâce aux données du Pôle Emploi (capte environ 40% des offres d'emplois sur le territoire), dans quatre secteurs d'activité :
 - Restauration : 446 offres déposées en 2012, soit un total potentiel de **1071 emplois saisonniers** (Hors CDI représentant 4% des offres d'emplois).

- Hébergement : 345 offres déposées en 2012, soit un total potentiel de **862 emplois saisonniers** (Hors CDI représentant 0.6% des offres déposées).
- Commerce : 98 offres déposées en 2012, soit un total potentiel de **245 emplois saisonniers** (Hors CDI représentant 11% des offres déposées).
- Grande distribution : 160 offres déposées en 2012, soit un total potentiel de **348 emplois saisonniers** (Hors CDI représentant 13% des offres déposées).

Source Pôle emploi, service statistiques, sur offres d'emploi 2012 à Oléron

Dans ces quatre secteurs, **les emplois saisonniers peuvent être estimés à environ 2570.**

Dans les secteurs de la restauration, hôtellerie de plein air et hôtellerie, le volume total d'emplois saisonniers serait de 1927 emplois.

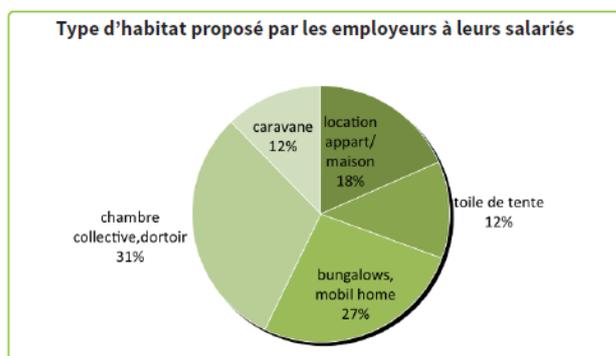
On peut considérer que **l'échantillon de réponses représenterait 42% de l'emploi saisonnier, pour 28% du total des entreprises existantes.**

RECRUTEMENT DES SALARIÉS ET PROBLÉMATIQUE D'HEBERGEMENT :

Plus d'un tiers des employeurs (51) déclarent travailler uniquement avec des salariés locaux. Le taux moyen **d'employés locaux** (personnes habitant le bassin d'emploi à l'année) est de **57%**. Sur les 1 558 salariés des entreprises sondées, 669 doivent se loger pour effectuer leur saison.

⇒ **43% des salariés** doivent se loger pour effectuer leur saison dans de bonnes conditions

- Les employeurs sondés déclarent **que 20% de leurs salariés** rencontrent des difficultés pour trouver un hébergement pendant la saison.
 - **24% des salariés saisonniers sont logés par l'employeur. Le coût financier moyen pour le salarié est compris entre 0 et 100 euros**
 - **18%** des employeurs déclarent des difficultés régulières dans l'hébergement de leurs salariés



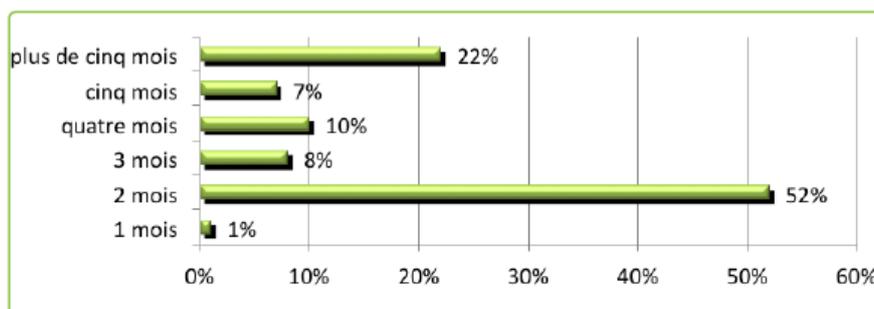
- **421 demandes de salariés** répertoriées à la recherche d'un hébergement auprès des campings du territoire :
 - 182 places disponibles pour ces demandes (environ 30% de ses places sont dans les campings municipaux)
 - Le coût financier moyen pour le salarié est de 300 euros/mois

- 27% des campings rencontrent des difficultés dans l'hébergement de travailleurs saisonniers extérieures à l'établissement
- Plus de la moitié des contrats de travail des personnes recherchant un hébergement sont de deux mois et environ 30% de ces contrats sont de cinq mois et plus. Les besoins se situent autour de ces deux durées.

DUREES DES CONTRATS DE TRAVAIL DES SAISONNIERS :

On observe une forte représentativité de contrats à durée déterminée de 2 mois dans l'ensemble des secteurs d'activité, soit 52% (chiffre identique à celui de l'enquête sur les travailleurs saisonniers de 2010 - Maison Départementale de l'Emploi Saisonnier) :

- 80% des contrats dans le commerce sont des CDD de 2 mois. Pratiquement 100% pour l'hôtellerie de plein air.
- Forte représentativité de CDD de 4 mois en hôtellerie.
- Les contrats de 5 mois et plus concernent essentiellement les domaines de la restauration et de l'hôtellerie.



II.2.2 – La structure de la population par catégories socioprofessionnelles

La structure de la population par CSP en 2013 laisse clairement apparaître le poids des retraités dans la population oléronaise : 44% contre 35.2% à l'échelle départementale.

Répartition de la population par CSP sur la sélection 2013



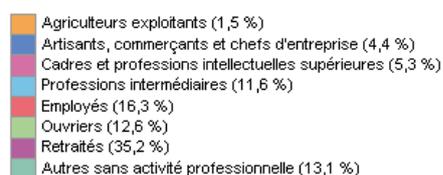
source : Insee, RP - 2013 - total : 19 290



Répartition de la population par CSP en Charente-Maritime 2013



source : Insee, RP - 2013

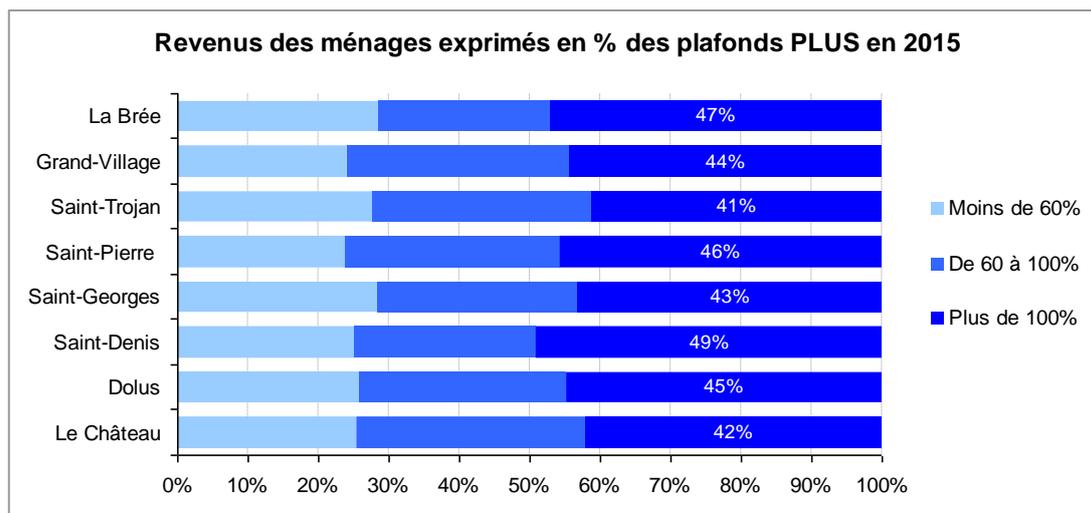


II.2.3 – Une distribution territoriale équilibrée en termes de revenus ...

La Communauté de communes de l'Île d'Oléron se caractérise par une population relativement équilibrée en termes de revenus :

- **26%** de ménages **très modestes** éligibles au logement « très social » PLAI (60% des plafonds PLUS²)
- **30%** de ménages **modestes** (éligibles au logement social classique PLUS)
- **44%** de ménages **intermédiaires à aisés** (dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds PLUS)

PAS DE DESEQUILIBRE TERRITORIAL MAJEUR. Néanmoins, on constate des niveaux de revenus légèrement supérieurs dans les communes du nord de l'Île (Saint-Denis et La Brée-les-Bains) :



Source : Filocom 2015

OU SONT LOGES LES MENAGES LES PLUS MODESTES ?

⇒ 26 % de ménages Oléronais (soit 3 032 ménages) sont dit « très modestes » et peuvent prétendre à un logement dit « très social » PLAI

Où sont-ils logés ?	Quel poids représentent-ils ?
→ Locatif public → 9 %	→ Locatif public → 60 % des locataires
→ Locatif privé → 34 %	→ Locatif privé → 38 % des locataires
→ Propriétaire Occupant → 50 %	→ Propriétaire Occupant → 18 % des propriétaires

- Une part importante de locataires du privé à faibles revenus, interpellant sur leurs capacités à assumer des loyers et charges souvent élevés
- Une part importante de propriétaires très modestes
- Un parc locatif public fortement dédié à l'accueil des ménages à faibles revenus

² Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est considéré comme le logement social familial classique de référence.

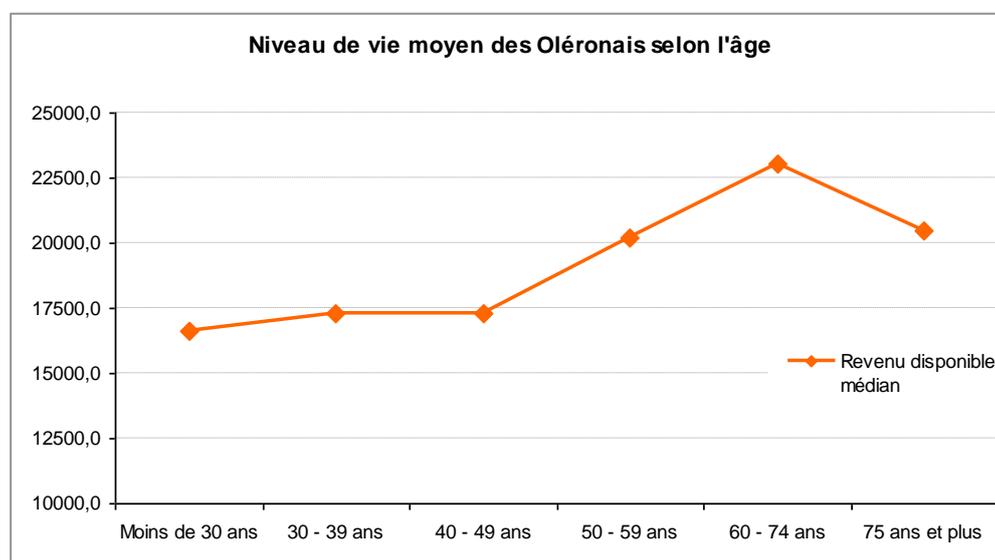
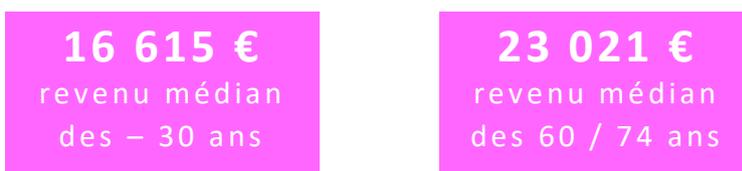
Lorsque les revenus des ménages sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS, ceux-ci peuvent rentrer dans les plafonds du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Un tableau détaillé des plafonds de ressources est joint en annexe.

II.2.4 – ... Mais de fortes disparités en fonction de l'âge

Le revenu disponible³ médian des Oléronais est légèrement supérieur à la moyenne départementale : 19 711 € contre 19 631 € en Charente-Maritime (18 434 € sur le Bassin de Marennes).

Les seniors se caractérisent par un potentiel de consommation élevé. Le niveau de vie des ménages dont le chef de ménage a 50 ans ou plus est nettement supérieur à celui des plus jeunes.

La situation des 60 - 74 ans est particulièrement favorable : leur revenu disponible par Unité de Consommation⁴ égal à 23 021 € contre 16 615 € chez les moins de 30 ans (revenu médian).



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

- La génération des baby-boomers présente des niveaux de ressources plus élevées que la population dans son ensemble.

³ Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS).

⁴ Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie). Cette méthode permet de comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente.

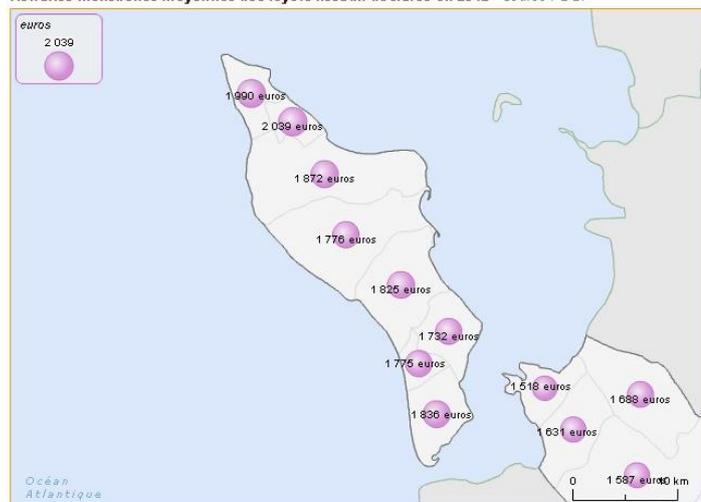
DES RETRAITES SUPERIEURES AUX REVENUS DU TRAVAIL

Les ménages Oléronais disposent de ressources légèrement inférieures à la moyenne départementale : **1 776 € par mois** contre 1 862 € pour la Charente-Maritime.

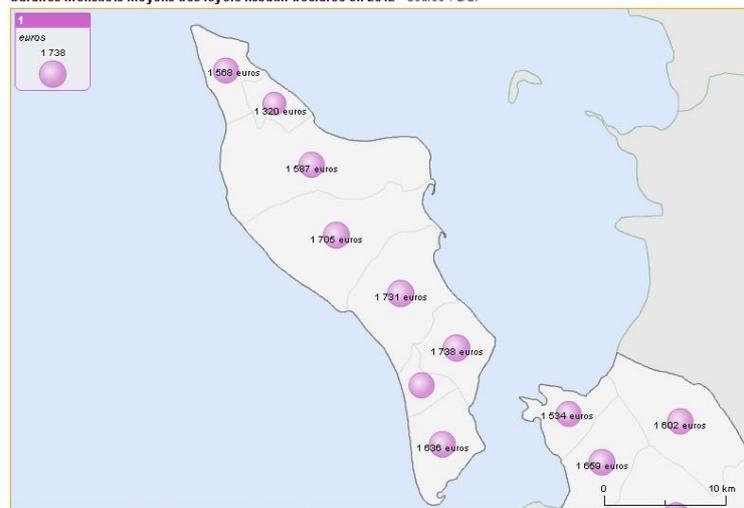
Une analyse plus fine permet en outre de constater que le niveau de retraite moyen (1 873 € / mois) est supérieur au revenus du travail (1 678 € / mois déclarés), alors qu'en règle générale, c'est la situation inverse qui est observée sur la majorité des autres territoires du département (seuls l'île de Ré et Royan Atlantique sont dans la même situation qu'Oléron).

EPCI	Niveau de ressource moyen	Salaire moyen mensuel	Retraite moyenne mensuel
CA de Saintes	1 882	1 972	1 754
CC Aunis Atlantique	1 896	2 055	1 566
CC Haute-Saintonge	1 603	1 707	1 469
CC Aunis Sud	1 846	1 961	1 645
CC Vals de Saintonge	1 609	1 699	1 501
CA Rochefort Océan	1 808	1 874	1 712
CA de La Rochelle	2 071	2 141	1 962
CC de l'Île de Ré	2 167	2 024	2 322
CC Charente-Arnoult, Coeur de Saintonge	1 795	1 922	1 588
CC de l'Île d'Oléron	1 776	1 678	1 873
CC Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole	1 710	1 799	1 574
CA Royan Atlantique	1 868	1 774	1 953
CC Bassin de Marennes	1 642	1 650	1 632

Retraites mensuelles moyennes des foyers fiscaux déclarés en 2012 - source : DGI



Salaires mensuels moyens des foyers fiscaux déclarés en 2012 - source : DGI



Cette situation que l'on retrouve sur toutes les communes de l'île est due essentiellement à l'arrivée de retraités aisés, issus des CSP supérieures (cadres, professions intermédiaires) sur Oléron alors que les retraités « locaux » ne bénéficient que d'une retraite modeste en lien avec les activités économiques locales (employés et ouvriers) moins rémunératrices.

Par conséquent, de nombreux retraités gagnent plus que les actifs et ont donc un pouvoir d'achat supérieur. Le marché de l'immobilier a bien intégré cette particularité et l'inflation des prix est en partie due à l'arrivée des ces nouveaux habitants. Du coup, les actifs les plus modestes peinent à trouver un logement et se trouvent exclus du marché local de l'habitat, notamment en matière d'accession à la propriété.

Mais, l'arrivée de ces hauts revenus ne doit pas occulter le fait que la grande majorité des ménages vivant sur le territoire sont de conditions modestes.

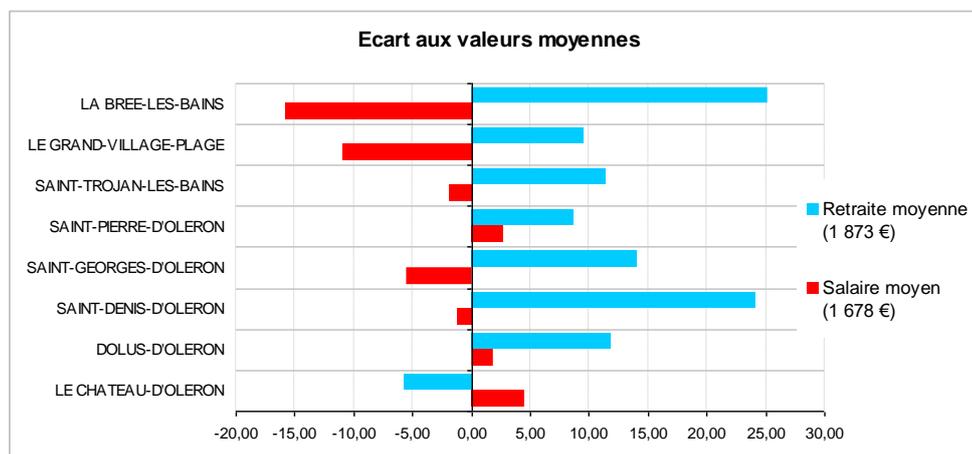
Ainsi, en 2014, 50% des foyers de la CCIO étaient non imposables sur le revenu contre 51.2 % à l'échelle départementale.

DES ECARTS IMPORTANTS ENTRE LES COMMUNES

Une population active présentant des niveaux de ressources supérieurs à la moyenne locale sur Saint-Pierre / Dolus et Le Château d'Oléron.

Des niveaux de retraites particulièrement élevés dans le nord de l'île d'Oléron et tout particulièrement à Saint-Denis d'Oléron et La Brée-les-Bains.

Communes	Moyennes mensuelles	
	Salaire	Retraite
LE CHATEAU-D'OLERON	1 755	1 766
DOLUS-D'OLERON	1 710	1 878
SAINT-DENIS-D'OLERON	1 658	2 085
SAINT-GEORGES-D'OLERON	1 587	1 914
SAINT-PIERRE-D'OLERON	1 723	1 824
SAINT-TROJAN-LES-BAINS	1 648	1 870
LE GRAND-VILLAGE-PLAGE	1 495	1 840
LA BREE-LES-BAINS	1 415	2 101
Oléron	1 678	1 873



II.2.5 – Un taux d'activité en hausse mais une précarisation de la population qui s'accroît

Sur Oléron, le taux d'activité⁵ des 15 à 64 ans est passé de 67,6 % en 2008 à 70,7 % en 2013 soit + 3,1 points en 5 ans. Il est à noter que ce taux est très légèrement inférieur à celui de la Charente-Maritime qui s'établit à 71,8%.

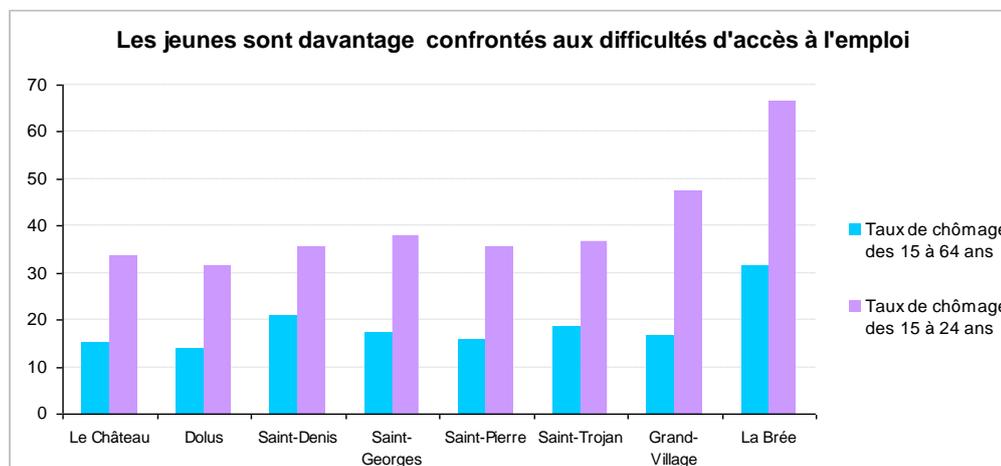
En revanche, le taux d'activité des 15 – 24 ans reste stable (52,4% en 2013 contre 52,2% en 2008) et nettement supérieur à celui du département (46,9%).

⁵ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante

DES DIFFICULTES D'ACCES A L'EMPLOI INEGALES SUR LE TERRITOIRE, NETTEMENT PLUS MARQUE CHEZ LES JEUNES

Le taux de chômage moyen sur Oléron est en augmentation et supérieur à la moyenne départementale : 16,4% en 2013 (14,1% en Charente-Maritime) contre 14,4% en 2008.

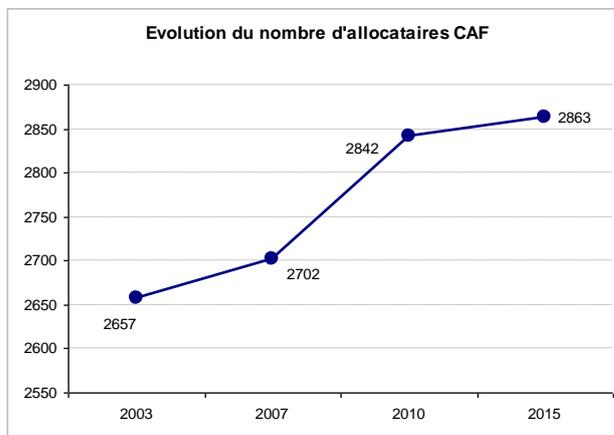
Les jeunes sont davantage confrontés aux difficultés d'accès à l'emploi avec un taux de chômage de 36,2% en moyenne (contre 30,5% à l'échelle départementale) et de très fortes disparités en fonction des communes :



Source : Insee, RP exploitation principale 2013

LES BENEFICIAIRES D'AIDES DE LA CAF

Entre 2003 et 2015, le nombre d'allocataires est passé de 2 657 à 2 863 sur le territoire de l'île d'Oléron.



LE REVENU DE SOLIDARITE ACTIVE (RSA)

Le RSA assure aux personnes sans ressources un niveau minimum de revenu variable selon la composition du foyer. Le RSA est ouvert, sous certaines conditions, aux personnes d'au moins 25 ans et aux jeunes actifs de 18 à 24 ans s'ils sont parents isolés ou justifient d'une certaine durée d'activité professionnelle. Il remplace le RMI et l'allocation de parent isolé (Api).

	Oléron	Département
<i>Part de la population couverte par le Rsa</i>		
2013	5.4%	6.7%
2014	6.1%	12.3%

Source : CAF

Sur Oléron, on dénombre **686 bénéficiaires du RSA** en décembre 2015.

	Effectif	%
<i>total Rsa</i>	686	
<i>total personnes couvertes par le Rsa</i>	1 241	
<i>Rsa socle seulement</i>	371	54,1%
<i>Rsa activité seulement</i>	229	33,4%
<i>Rsa socle + activité</i>	86	12,5%
<i>Rsa non majoré</i>	635	92,6%
<i>Rsa majoré</i>	51	7,4%

Le montant du RSA « socle » varie selon la composition du foyer. A compter du 1^{er} septembre 2016, il est de 535,17 euros pour une personne seule, 802,76 euros pour un couple et de 1123,86 euros lorsque celui-ci assume la charge de 2 enfants.

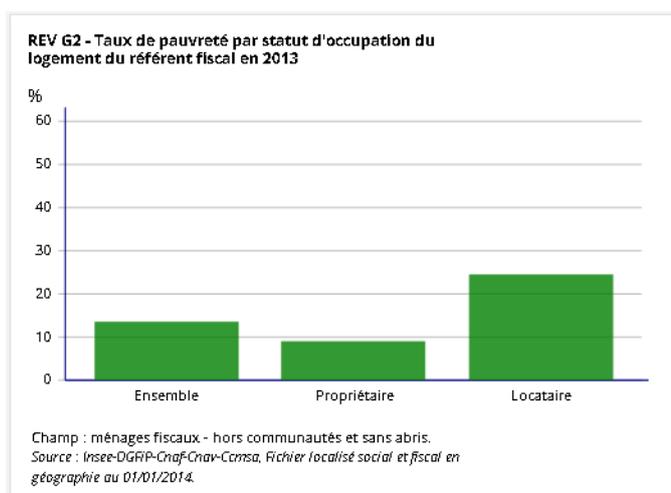
Le RSA « activité » avait pour objectif de venir en complément des revenus perçus (depuis le 1^{er} janvier 2016, il a laissé place à la prime activité).

LE TAUX DE PAUVRETE ⁶ moyen sur Oléron est de 13,6% (soit environ 1 520 ménages). Un taux proche de la moyenne départementale qui s'établit à 13,5%.

- Il est plus élevé chez les jeunes de moins de 30 ans et les 40 - 49 ans (19,6% chez les moins 30 ans et 20,3% des 40 - 49 ans)
- Une part importante de familles monoparentales à bas revenus : **31.3% des familles monoparentales vivent sous le seuil de pauvreté**
- **Les locataires sont plus impactés que les propriétaires : 24,4 % des locataires vivent sous le seuil de pauvreté** contre 8,9% chez les propriétaires

	Taux de pauvreté au seuil de 60%
- 30 ans	19,6
30 à 39 ans	16,9
40 à 49 ans	20,3
50 à 59 ans	16,3
60 à 75 ans	7,2
+ 75 ans	9,6

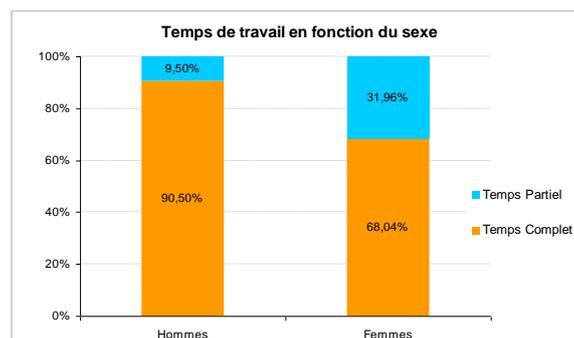
Source : INSEE, filosofi 2013



⁶ * Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60 % du niveau de vie médian de France métropolitaine (établi à 1 679 € net / mois)

LES FEMMES PLUS LARGEMENT SOUMISES AU TEMPS PARTIEL QUE LES HOMMES :

Près de 32% des salariés femmes sont à temps partiel sur Oléron contre moins de 10% chez les hommes



Source : Insee, RP exploitation principale

LES BENEFICIAIRES D'AIDES AU LOGEMENT :

En 2015, la CAF de Charente Maritime recense 2 863 allocataires sur la Communauté de communes de l'île d'Oléron dont 1 489 bénéficiaires des aides au logement sur la CCIO.

	Effectif	%
<i>total allocataires</i>	2 863	
<i>Entretien</i> ⁷	1 317	46,0%
<i>naissance jeune enfant</i> ⁸	372	13,0%
<i>Logement</i> ⁹	1 489	52,0%
<i>revenu garanti et compléments</i> ¹⁰	995	34,8%

Un même allocataire peut se situer dans plusieurs catégories

Une majorité de bénéficiaires dans le parc locatif privé

Parmi ces 1 489 allocataires bénéficiant des aides au logement, près de 65% sont locataires du parc privé et 18,3% sont locataires du parc public

Une très nette diminution des allocataires accédants à la propriété

En 2015, un peu moins de 7% des bénéficiaires des aides au logement sont accédants à la propriété ; ils étaient 23% en 2005.

	Effectif	%
<i>total allocataires Aides au logement</i>	1 489	
<i>total personnes couvertes par les Aides au logement</i>	2 793	
<i>locataire parc privé</i>	967	64,9%
<i>locataire parc public</i>	272	18,3%
<i>accession</i>	102	6,9%
<i>aide au logement en établissement</i>	148	9,9%

⁷ Entretien : Allocations familiales (AF), Complément familial (CF), Allocation de soutien familial (ASF), Allocation de rentrée scolaire (ARS), Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)

⁸ Naissance jeune enfant : Prestation d'accueil du jeune enfant (PAJE)

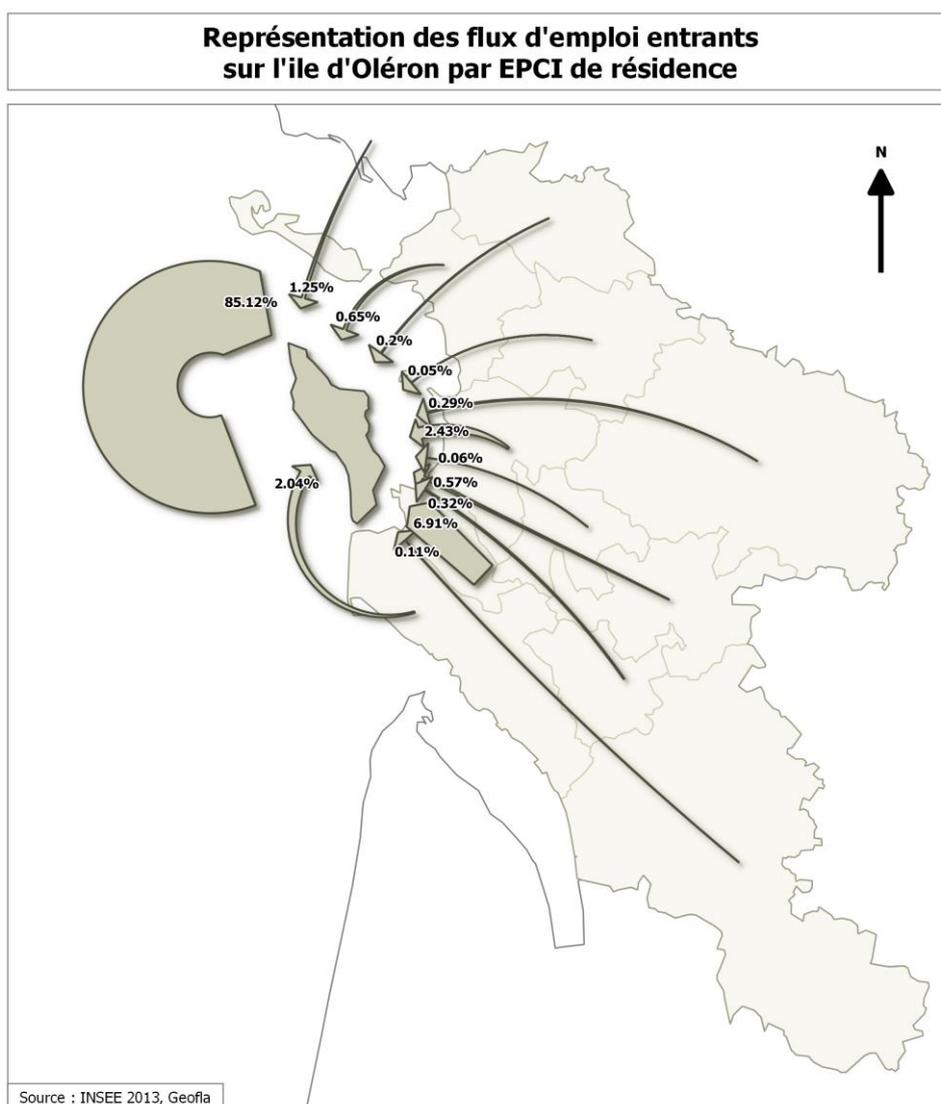
⁹ Logement : Allocation de logement familiale (ALF), Allocation de logement sociale (ALS), Aide personnalisée au logement (APL)

¹⁰ Revenu garanti et compléments : Revenu de Solidarité Active (RSA), Allocation adultes handicapés (AAH)

II.2.6 – Le dynamisme économique profite aux habitants du territoire mais le flux d'emplois entrants est en augmentation

7 904 personnes travaillent sur l'île d'Oléron :

- **85% habitent l'île**
- **6.9 % viennent du Bassin de Marennes** soit 547 personnes. Cette part qui tend à augmenter (en 1999, elle était de 4,52% soit 291 actifs) peut être conséquente aux difficultés d'accès au logement.
- Inversement, la part d'Oléronais travaillant sur le Bassin de Marennes reste stable : 238 personnes (3,18% des actifs oléronais) contre 230 en 1999 (3,53%).
- 2% de l'agglomération de Rochefort
- 2% de l'agglomération de Royan
- (Moins de 50 personnes pour les autres EPCI)



Profil des actifs qui résident en dehors de l'île

- Les actifs résidant hors de l'île sont plus jeunes

% par ligne	hors Oléron	résident Oléron
15 à 29	18%	82%
30 à 44	18%	82%
45 à 59	10%	90%
60 à 74	6%	94%
74 et +	10%	90%

- Une part d'ouvriers et de professions intermédiaires plus élevée parmi les continentaux

% par ligne	Hors Oléron	Résident Oléron
Agriculteurs exploitants	4%	96%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8%	92%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	16%	84%
Professions intermédiaires	18%	82%
Employés	14%	86%
Ouvriers	17%	83%
Ensemble	14%	86%

- Le type de contrat influe peu sur les choix de localisation

Parmi les salariés, la part de contrat précaire (CDD/Interim) est similaire quelque soit le lieu d'habitation

% par colonne	Hors Oléron	Résident Oléron	Total
Apprentissage	4%	3%	4%
Interim	1%	1%	1%
Emploi-jeune	0%	1%	1%
Stage	0%	0%	0%
CDD	14%	14%	14%
CDI	80%	81%	81%

NB : les non-salariés sont exclus de ce tableau

- Le temps partiel plus élevé parmi les insulaires

% par colonne	Hors Oléron	Résident Oléron	Total
Temps complet	85%	82%	82%
Temps partiel	15%	18%	18%

- Une part de familles monoparentales plus élevée chez les continentaux

% par colonne	Hors Oléron	Résident Oléron	Total
Personne seule	15%	18%	17%
Plusieurs pers sans famille	3%	3%	3%
Famille monoparentale	11%	8%	8%
Couple avec enfants	70%	72%	72%
Hors logt ordinaire	1%	0%	0%

- Les continentaux plus souvent propriétaires, les insulaires hébergés gratuitement

% par colonne	Hors Oléron	Résident Oléron	Total
Propriétaire	65%	63%	63%
Locataire vide privé	27%	25%	25%
Locataire vide HLM	4%	5%	5%
Locataire meublé	1%	2%	1%
Logé gratuitement	2%	5%	5%
Hors logement ordinaire	1%	0%	0%

II.2.7 – Transports et déplacements

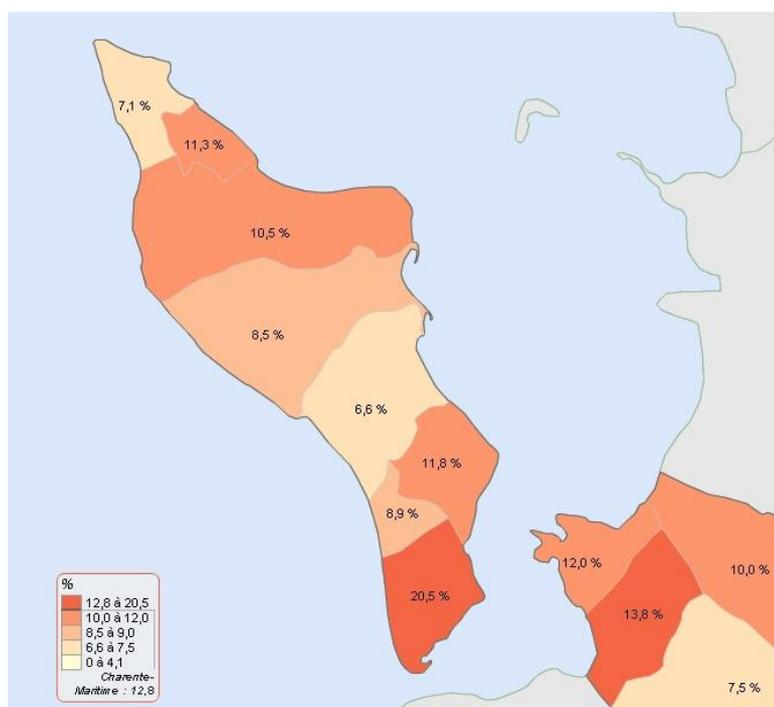
❖ LA MOTORISATION DES MENAGES

Les recensements effectués par l'Insee présentent le nombre de véhicules par ménage. Ils traduisent à la fois la dépendance à l'automobile, mais aussi à l'inverse, le manque d'offres alternatives.

Sur l'île d'Oléron, 90% des ménages possèdent au moins un véhicule (53,1% disposent d'un véhicule - 32,1% de 2 et 4,9% de 3). Inversement, **la part des ménages ne possédant pas de voiture est de 10,2%**. Les ménages oléronais sont plus nombreux à posséder un véhicule que la moyenne des Charentais-Maritimes (13% des ménages du Département ne possèdent pas de véhicule).

La répartition des ménages non-motorisés sur le territoire Oléronais est globalement homogène sur l'île avec toutefois une concentration plus forte de ménages sur l'extrême sud de l'île à Saint-Trojan-les-Bains où 20,5% des ménages de la commune n'ont pas de véhicule.

Part des ménages non motorisés en 2013



Source : INSEE – RP exploitation complémentaire

❖ L'OFFRE GLOBALE DE TRANSPORT :

Il existe sur Oléron une offre de transport collectif. Toutefois, le maillage du territoire n'est pas complet et la fréquence des transports varie selon les saisons. Le besoin de transport collectif pour des populations comme les jeunes, les seniors et les autres personnes ne disposant pas de véhicule, surtout dans les communes éloignées du nord et du sud de l'île est réel.

- 3 lignes régulières du Conseil Départemental ;
- 28 circuits scolaires ;
- Deux lignes de transport à la demande qui ne fonctionnent pas en juillet et août ;
- 3 lignes estivales.

❖ LES LIGNES REGULIERES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL :

Trois lignes régulières du Département desservent l'île à l'année, à travers le service « Les Mouettes ». Ces lignes sont à destination des villes environnantes (La Rochelle, Rochefort et Surgères) et permettant la liaison avec les gares SNCF. Néanmoins, elles ne desservent que trois communes de l'île : Saint-Pierre, Dolus et Le Château.

- la ligne 6 Express « St Pierre d'Oléron – Rochefort – Surgères » (desserte de Dolus et le Château) offre 3 AR par jour
- la ligne 6 « St Pierre d'Oléron – Rochefort – Surgères » (desserte de Dolus et le Château) offre 7 AR par jour ouvrable
- la ligne 23 depuis l'été 2012 est une liaison express entre La Rochelle et l'île d'Oléron avec 2 allers retours directs par jour du lundi au dimanche.



❖ L'OFFRE DE TRANSPORT COLLECTIF ESTIVAL : LA NAVETTE DES PLAGES

En partenariat avec la maison du tourisme et des structures d'hébergement, la Communauté de communes de l'île d'Oléron a mené une expérimentation au cours de l'été 2010 de mise en œuvre de navette des plages. Cette mesure s'inscrit dans la stratégie de développement de son Agenda 21 « Oléron durable ».

La navette des plages permet de relier les structures d'hébergement partenaires aux pôles générateurs principaux.

Après des débuts timides en 2010, la fréquentation de la navette a doublé en 2011, passant de 1 680 voyages à 3 520.

En 2012, quatre évolutions du service ont permis d'atteindre une fréquentation de 34619 voyages :

- Mise en place de la gratuité
- Augmentation du volume d'offre et un nombre de rotations accru (5 lignes en 2018)
- Augmentation de la qualité de l'offre : cadencement et correspondances entre lignes
- Augmentation de l'information sur le service



❖ LE TRANSPORT A LA DEMANDE

Le transport à la demande est un service du réseau du Conseil Général « Les Mouettes » (déléguataire Kéolis). Ce service est ouvert à toutes personnes habitant dans des zones rurales et/ou périurbaines non ou mal desservies par les lignes du Conseil Général. Dans le cas de l'île d'Oléron, les 8 communes sont desservies à partir de deux secteurs différenciés : le Canton Nord et le Canton Sud

Ce service est aujourd'hui peu utilisé du fait d'un déficit d'information, d'une mauvaise compréhension du système par les usagers et d'un manque de souplesse du service.

❖ **UNE OFFRE DE TRANSPORT MARITIME** existe également entre Boyardville et La Rochelle. Ce service fonctionne d'avril à octobre et relie l'île d'Oléron à La Rochelle en moins d'une heure, une à deux fois par jour.

❖ LES PISTES CYCLABLES :

La Communauté de communes de l'île d'Oléron œuvre au développement des transports en mode doux, notamment par l'aménagement d'un réseau de pistes cyclables qui atteint 127 km en 2014 et qui est en constante augmentation.



II.3 - SYNTHÈSE AFOM : Contexte démographique et socio-économique

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
Démographie			
<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique exclusivement portée par un solde migratoire positif 	<ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique de plus en plus faible (0.38% par an) - Un desserrement des ménages qui s'accroît avec en moyenne 1.83 personnes par ménage en 2013 (contre 1.94 en 2008) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le vieillissement de la population se poursuit : avec 1 564 ménages de plus de 80 ans (contre 1 246 en 2008) - Des besoins supplémentaires en logements 	
Contexte socio-économique			
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire marqué par un réseau dynamique de TPE-PME et un taux d'activité en hausse - Des seniors présentant un niveau de vie plus élevé 	<ul style="list-style-type: none"> - Un tissu économique fortement impacté par la saisonnalité de l'emploi qui engendre des emplois précaires, à faible rémunération - Une augmentation de la précarité socio-économique des ménages : demandeurs d'emplois + 2% entre 2008 et 2013 	<ul style="list-style-type: none"> - Des catégories sont plus touchées par le chômage et la précarité de l'emploi (les jeunes et les femmes) - Un déséquilibre croissant en matière de revenus disponibles entre des retraités récemment installés plutôt aisés et des actifs locaux modestes - Difficultés d'accès au logement : augmentation des déplacements domicile / travail (Marennes → Oléron) 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des services à la personne
Equipements et déplacements			
<ul style="list-style-type: none"> - Une offre commerciale disponible et variée 	<ul style="list-style-type: none"> - Des services et équipements concentrés sur la commune de Saint-Pierre - Un territoire mal desservi en transports collectifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des déplacements en voiture individuelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre en transports alternatifs à la voiture qui tend à se développer mais qui reste peu visible

3^{ème} PARTIE :

Portrait du secteur de l'habitat de la CCIØ

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom (1999-2007-2013-2015), Recensement Général de la Population de l'INSEE (2008 et 2013), fichiers de l'ANAH, le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) des bailleurs sociaux, le fichier Imhoweb de l'AFIPADE
- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : les différents documents d'urbanisme des communes composant l'intercommunalité, le bilan de l'OPAH, la fiche territoire de l'île d'Oléron établie par l'AROSH, la fiche territoriale de synthèse énergie et GES multi-secteurs de l'AREC,
- La consultation d'acteurs : les Maires, la DDTM/ANAH, la DDCCS, le Conseil Départemental, les bailleurs sociaux (Habitat 17, la SEMIS, Immobilière Atlantic Aménagement et Le Foyer), l'ADIL, les agences immobilières ...

III.1 - CARACTERISTIQUES GENERALES DU PARC DE LOGEMENTS

III.1.1 - Les différents segments du parc de logements sur Oléron

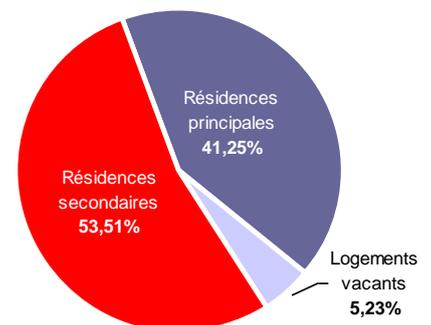
Le bilan intermédiaire du PLH de l'île d'Oléron de septembre 2014 soulignait la nécessité d'être prudents quant à l'interprétation des chiffres de l'INSEE sur le recensement des Résidences Secondaires (les mobil-homes ayant fait l'objet d'un traitement différent entre les recensements 1999 et 2010). Ainsi, de la même manière que dans le cadre du bilan intermédiaire, le diagnostic et la démarche prospective d'évaluation des besoins du nouveau PLH s'appuieront sur les données FILOCOM et SITADEL 2 (pour ce qui est des données relatives aux logements).

Les chiffres d'analyse et de comparaison sont issus de la base de données FILOCOM (fichier construit par la DGFIP à partir des données issues des fichiers fiscaux et fonciers) actualisée tous les 2 ans.

28 662
nombre de logements
sur Oléron en 2015

- **11 824 Résidences Principales** soit 41.25% du parc de logements (*10 871 selon l'INSEE 2013*)
- **15 338 Résidences Secondaires** soit 53.51% du parc de logements (*19 325 selon l'INSEE 2013 contre 13 728 en 1999 et 21 375 en 2008*)
- **1 500 Logements Vacants** soit 5.23% du parc de logements (*1 293 selon l'INSEE 2013*)

Structure du parc de logements en 2015



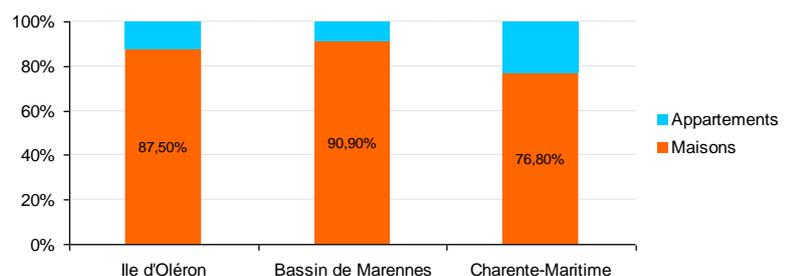
Sources : FILOCOM 2015

III.1.2 - Une prépondérance de logements individuels

Le parc de la CCIO est avant tout un parc de maisons individuelles :

- ➔ **87,50% de logements individuels sur le territoire de l'île d'Oléron** contre 76,80% à l'échelle départementale
- ➔ Une part qui a augmentée de 5 points depuis 2007
- ➔ **Moins de 10% de collectifs** sur l'ensemble des communes, à l'exception du Château d'Oléron et de Saint-Trojan-les-Bains qui présentent des taux de 12,3% et 13,1%

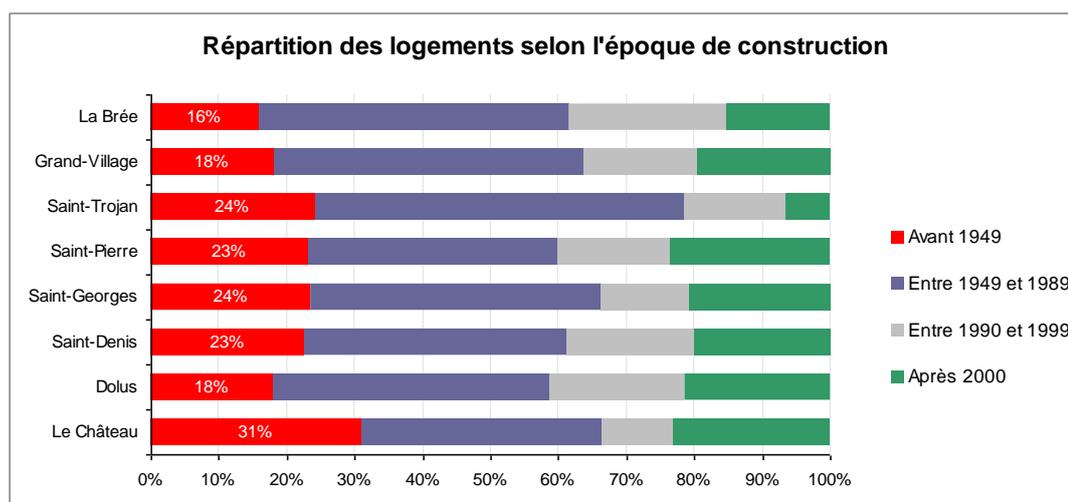
Prépondérance de l'habitat individuel



Source : Insee, RP exploitation principale 2012

III.1.3 - Un parc de logements relativement récents

- **Le parc de logements de la CCIO date à 77% de l'après guerre** et plus particulièrement de la période 1975-1999 :
 - 10 366 logements construits sur cette période
 - Dont 5 830 construits entre 1975 et 1989
 - Contrairement à d'autres territoires où la résidence secondaire s'établit en général dans le parc très ancien (rénovation de vieilles bâtisses, fermes ...), le parc de résidences secondaires de l'île d'Oléron est plutôt récent : 53% ont été construits entre 1975 et 1999
- **44% du parc a été construit avant 1975**, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique, soit un peu plus de 12 000 logements :
 - Près de 5 000 résidences principales
 - Un peu plus de 6 400 résidences secondaires
- **22% des résidences principales construites avant 1949**, soit 2 556 logements (*contre 32,5% à l'échelle du département et 31,05% pour le Bassin de Marennes*)
 - La part de logements anciens est plus importante sur les communes de Saint-Georges (24,3%) et Le Château d'Oléron (22,7%)



Sources : FILOCOM 2015

III.2 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

III.2.1 - Evolution générale du parc

Avec **6 710 logements de plus qu'en 1999**, l'évolution du parc de logements entre 1999/2015 est de **+ 30.5 %** :

Ce parc a fortement progressé sur le pôle urbain et les communes résidentielles :

- La commune de Saint-Pierre d'Oléron présente un taux d'évolution de + 35,68 % (1 850 logements supplémentaires)
- En moyenne, les communes résidentielles affichent un taux de progression de + 33 % mais la commune du Château d'Oléron se distingue nettement avec le taux d'évolution le plus fort : + 38,37% entre 1999 et 2015

De fortes disparités d'évolution au sein des communes à vocation touristiques :

- De + 24 % pour la commune de La Brée-les-Bains à + 31 % pour le Grand-Village Plage
- Une évolution particulièrement faible sur la commune de Saint-Trojan-les-Bains (+ 7,4%) qui s'explique par le manque de foncier disponible

Sur l'ensemble des communes, **le taux de variation annuelle marque un ralentissement** : + 1.27% / an en moyenne sur la période 2007/2015 contre 2,10% / an sur la période précédente.

Evolution du parc de logements de la Communauté de Communes :

	Nombre de logements			Variation 1999 / 2015		Taux de variation annuelle	
	1999	2007	2015	en valeur	en %	1999 / 2007	2007 / 2015
Pôle Urbain	5 185	6 239	7 035	1 850	35,68	2,34	1,51
Saint Pierre d'Oléron	5 185	6 239	7 035	1 850	35,68	2,34	1,51
Communes résidentielles	10 523	12 614	13 997	3 474	33,01	2,29	1,31
Château d'Oléron	2 507	3 097	3 469	962	38,37	2,68	1,43
Dolus d'Oléron	3 058	3 643	4 025	967	31,62	2,21	1,25
Saint Georges d'Oléron	4 958	5 874	6 503	1 545	31,16	2,14	1,28
Communes touristiques	6 244	7 060	7 630	1 386	22,20	1,55	0,98
Saint Denis d'Oléron	2 055	2 363	2 650	595	28,95	1,76	1,44
Saint Trojan les Bains	1 717	1 786	1 844	127	7,40	0,49	0,40
Grand Village Plage	944	1 122	1 236	292	30,93	2,18	1,22
Brée les Bains	1 528	1 789	1 900	372	24,35	1,99	0,76
TOTAL	21 952	25 913	28 662	6 710	30,57	2,10	1,27

Sources : FILOCOM 1999 / 2007 / 2015

III.2.2 – Le niveau de confort des Résidences Principales s’améliore

Globalement, de 2007 à 2015, le parc des Résidences Principales de la CCIO a augmenté de + 1,08% par an alors que sur la même période, la population n’a augmenté que de 0,38%

Cette évolution différenciée est liée au besoin en logements généré par le phénomène de desserrement des ménages, ainsi qu’à celui lié au renouvellement du parc

Taux de croissance annuel des Résidences Principales par commune :

	2007		2015		Variation annuelle 2007/2015
	Nbre	RP / Parc de logts	Nbre	RP / Parc de logts	
Pôle Urbain	3 174	51%	3 439	49%	1,01
Saint Pierre d'Oléron	3 174	51%	3 439	49%	1,01
Communes résidentielles	5 358	42%	5 954	43%	1,33
Château d'Oléron	1 923	62%	2 128	61%	1,27
Dolus d'Oléron	1 542	42%	1 733	43%	1,47
Saint Georges d'Oléron	1 893	32%	2 093	32%	1,26
Communes touristiques	2 320	33%	2 431	32%	0,59
Saint Denis d'Oléron	678	29%	797	30%	2,04
Saint Trojan les Bains	724	41%	672	36%	-0,93
Grand Village Plage	482	43%	520	42%	0,95
Brée les Bains	436	24%	442	23%	0,17
TOTAL	10 852	42%	11 824	41%	1,08

Sources : FILOCOM 2007 / 2015

- ➔ Une évolution moyenne plus forte sur les communes à vocation résidentielle : +1,33%
- ➔ Un taux de variation annuel très contrasté sur les communes touristiques :
 - Évolution négative sur Saint-Trojan qui a perdu 52 RP entre 2007 et 2015
 - Évolution particulièrement soutenue sur la commune de Saint-Denis qui présente le taux de variation annuel le plus fort de l’île (+ 2 %)

AMELIORATION PROGRESSIVE DU NIVEAU DE CONFORT

Globalement, le niveau de confort du parc augmente depuis 2007, résultat des opérations d’amélioration de l’habitat menées sur le parc privé ancien depuis une vingtaine d’année :

- ➔ En 2015, 69% des Résidences Principales sont « tout confort » soit une augmentation de 8% depuis 2007 (ce taux est porté à 99% dans le parc locatif public)

√ 3 communes affichent un niveau de parc « tout confort » supérieur ou égal à 70% :

- Saint-Pierre d’Oléron (74%)
- Le Grand-Village Plage (72%)
- Saint-Denis d’Oléron (70%)

Niveau de confort des Résidences Principales

	2007	2013	2015
Sans confort	7%	5%	4%
Confort partiel	33%	28%	27%
Tout confort	61%	67%	69%

Sources : FILOCOM 2007/2013/2015

- ➔ 27% ont un « confort partiel »

- ➔ 4,65% du par « sans confort »

√ 2 communes ont plus de 5% de leur parc « sans confort », des situations d’inconfort qui vont de pair avec l’ancienneté du parc :

- Saint-Georges d’Oléron (6,12%)
- Le Château d’Oléron (5,73%)

LES LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES

- ➔ **Le classement cadastral** ¹ indique qu'en 2015, 59% du parc des Propriétaires Occupants est en classe 6, dits logements « ordinaires ». Cette part est nettement plus élevée chez les locataires des parcs privé et public

Classement cadastral des RP selon le statut d'occupation

	Propriétaires	Locataires Parc Privé	Locataires Parc Public
Classe 1 à 4	2%	SD	SI
Classe 5	35%	10%	9%
Classe 6	59%	84%	91%
Classe 7 ou 8	4%	SI	SI

Sources : FILOCOM 2015

III.2.3 - Evolution du parc des Résidences Secondaires : un segment du parc qui participe aujourd'hui à la création de Résidences Principales

L'île d'Oléron reste marquée par une nette prédominance des résidences secondaires. Alors qu'à l'échelle départementale elles représentent 22,2% des logements, sur la CCIO en 2015 plus d'un logement sur 2 était une résidence secondaire. Cette particularité est plus ou moins marquée selon les communes :

- ➔ Sur la commune de La Brée-les-Bains, 73% des logements sont des résidences secondaires
- ➔ A l'inverse, la commune du Château d'Oléron présente un taux de résidences principales (61%) supérieur à celui des résidences secondaires (32%)

Part des Résidences Secondaires :

	2007		2015		Variation annuelle 2007/2015
	Nbre	RS / Parc de logts	Nbre	RS / Parc de logts	
Pôle Urbain	2 805	45%	3 141	45%	1,42
Saint Pierre d'Oléron	2 805	45%	3 141	45%	1,42
Communes résidentielles	6 747	53%	7 342	52%	1,06
Château d'Oléron	987	32%	1 097	32%	1,33
Dolus d'Oléron	1 975	54%	2 125	53%	0,92
Saint Georges d'Oléron	3 785	64%	4 120	63%	1,07
Communes touristiques	4 494	64%	4 855	64%	0,97
Saint Denis d'Oléron	1 607	68%	1 769	67%	1,21
Saint Trojan les Bains	973	54%	1 063	58%	1,11
Grand Village Plage	595	53%	636	51%	0,84
La Brée les Bains	1 319	74%	1 387	73%	0,63
TOTAL	14 046	54,20%	15 338	53,51%	1,11

Sources : FILOCOM 2015

Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 1 292 unités entre 2007 et 2015, mais globalement leur poids tend à diminuer depuis 1999 :

¹ Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural, à la qualité de la construction et aux équipements. Ce classement comporte 8 catégories, de la 8 « très médiocre » en passant la catégories 6 « ordinaire » :

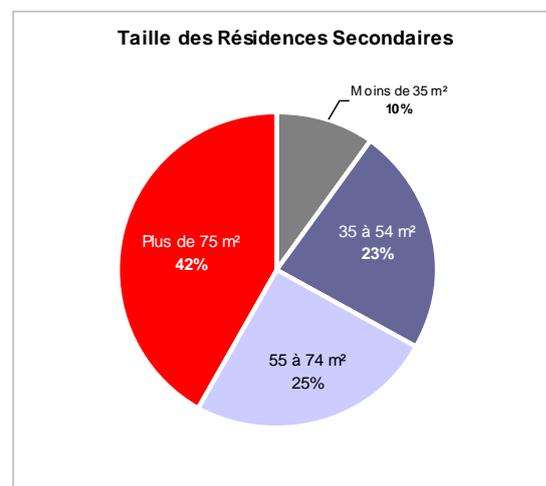
- La catégorie cadastrale 6 correspond aux logements réunissant les caractéristiques suivantes : durabilité de construction moyenne, dimension des pièces réduites et absence de locaux d'hygiène
- La catégorie 7 correspond aux logements à la qualité de construction médiocre
- La catégorie 8 aux logements à l'aspect dégradé

- ➔ - 2,69 points entre 1999 et 2015 : les résidences secondaires représentent en moyenne en 2015, 53,51% du parc de logement d'après les données FILOCOM
- ➔ Une concentration plus forte sur les communes du Nord
- ➔ Plus de 50% de RS sur l'ensemble des communes à l'exception de Saint-Pierre d'Oléron et du Château (seule commune à présenter un taux de RP nettement supérieur à celui des RS)

DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE ET PLUTOT RECENTS

Contrairement à certains secteurs touristiques où la résidence secondaire s'est principalement développée dans des collectifs de bord de mer regroupant un grand nombre de studios et très petits logements, sur Oléron, la résidence secondaire s'est plutôt développée en individuel dans une logique « familiale » à partir des années 1970 :

- Près de la moitié des RS ont été construites après 1975
- Plus de 40% des RS présentent une surface de plus de 75 m² (22% plus de 95 m²)



Source : Filocom 2015

LA VARIATION DU PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES PARTICIPE A LA CREATION DE RESIDENCE PRINCIPALES

Sur Oléron, le parc de résidences secondaires a un poids tellement important que l'on peut légitimement penser qu'il peut jouer un rôle dans la création de résidences principales. En effet, une résidence secondaire peut être transformée en résidence principale par l'installation définitive des propriétaires sur le territoire.

A l'inverse, le propriétaire d'une résidence principale peut vendre son bien à un acheteur qui en fera sa résidence secondaire ou une location saisonnière.

Dans le cadre du 1^{er} PLH, il avait été considéré que ces deux mouvements contraires s'annulaient.

L'analyse des fichiers de la Taxe d'Habitation permet de quantifier ces mouvements.

Précision : la Taxe d'Habitation est réglée par le résident (qui peut être propriétaire ou locataire) et non pas par le propriétaire.

La mutation des Résidence secondaire en Résidences Principales :

Depuis quelques années, on observe que les mouvements de transformation de Résidences Principales en Résidences Secondaires et inversement ne s'équilibrent pas (alors que ce point était une des hypothèses sur lesquelles reposaient le 1^{er} PLH). Le fichier « Taxe d'Habitation » nous permet ainsi de constater qu'il y a aujourd'hui davantage de Résidence Secondaires transformées en Principales que l'inverse. Toutefois, ce fichier ne nous permet pas de savoir s'il s'agit là de nouveaux occupants ou de résidents secondaires venus s'installer sur Oléron à l'âge de la retraite.

A titre de comparaison, la même analyse réalisée sur le Bassin de Marennes nous permet de voir qu'il existe un réel phénomène qui s'intensifie sur l'île d'Oléron :

2012 -> 2016 Moyenne annuelle
185,5
160

CCIO

	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016
Principales -> Secondaires	130	115	80	72
Secondaires -> Principales	269	272	285	292

CCBM

		2013-2014	2014-2015	2015-2016
Principales -> Secondaires		171	164	191
Secondaires -> Principales		197	194	189

LA POPULATION DES RESIDENCES SECONDAIRES, LE VIEILLISSEMENT DES PROPRIETAIRES

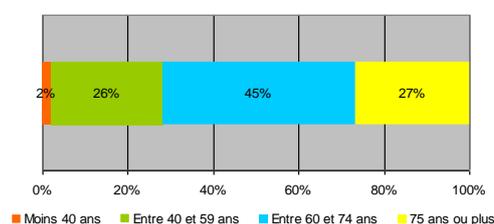
En 2013, une étude a été conduite par Charente-Maritime Tourisme, les CCI de La Rochelle et Rochefort-Saintonge, l'Université de La Rochelle, le CNRS et les collectivités partenaires

Cette étude a permis de mettre en évidence sur Oléron :

- Les propriétaires de RS sont plutôt âgés, la majorité d'entre eux ayant plus de 60 ans
- Ils sont issus de catégories socioprofessionnelles supérieures ;

Source : FILOCOM 2011

Résidences secondaires selon l'âge des propriétaires



- **29% de Picto-Charentais** (25% de Franciliens, 10% de la Région Centre) : cette proximité entre RS et RP induit un **usage plus aisé** et donc potentiellement **plus fréquent** de la RS pour les propriétaires « locaux » ;
- Propriétaires depuis 19 ans en moyenne, d'un bien dont ils ont hérité dans 14% des cas ;
- La proximité entre RP et RS et la disponibilité des propriétaires (retraités à 68%) induisent un **allongement des durées d'occupation** de ces logements (de Pâques à la Toussaint).
- **11% des résidents secondaires envisagent la transformation de leur habitation en résidence principale** dans les années à venir (retraite).

La fin de l'expansion des Résidences Secondaires semble aujourd'hui s'amorcer sur Oléron avec des conséquences potentiellement importantes pour le territoire :

- la sédentarisation des propriétaires de résidences secondaires à l'âge de la retraite peut participer à l'accélération du vieillissement de la population ;

- les pratiques en matière de loisirs et d'hébergement touristique évoluent fortement, les jeunes générations semblent moins attachées à la possession d'une résidence secondaire que leurs parents.

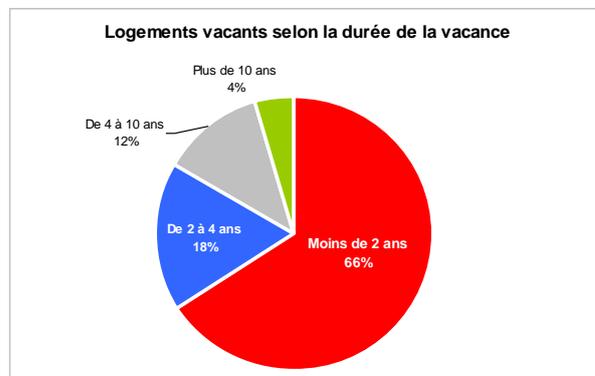
Quelles conséquences pour ce parc de logements :

Ce parc de logements, plutôt récents et de grandes tailles, pourrait répondre à la demande en logements des résidents à l'année et ainsi venir modérer le besoin en logements lié à l'évolution démographique et « compenser » la raréfaction du foncier disponible. Toutefois, ces changements d'usage impliqueront nécessairement une réhabilitation et une adaptation du bâti importante.

III.2.4 – La part de logements vacants tend à se développer, mais la vacance reste marginale et structurelle

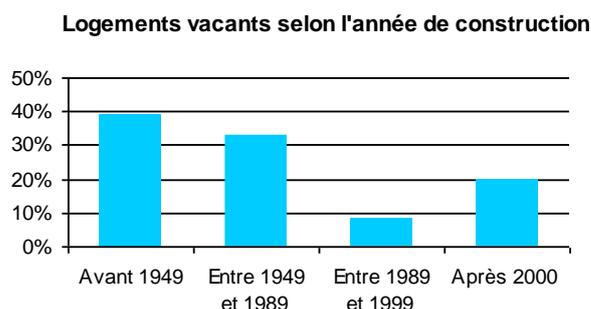
- ❖ **1 500 LOGEMENTS VACANTS SOIT 5.23% DU PARC DE LOGEMENTS, PRINCIPALEMENT SITUÉS (EN NOMBRE) sur les communes :**
 - De Saint-Pierre d’Oléron (455 logements)
 - Dans une moindre mesure sur Saint-Georges d’Oléron (290 logements), Le Château d’Oléron (244 logements) et Dolus d’Oléron (167 logements)

- ❖ **UNE VACANCE « STRUCTURELLE » : 66% des logements sont vacants depuis moins de 2 ans**

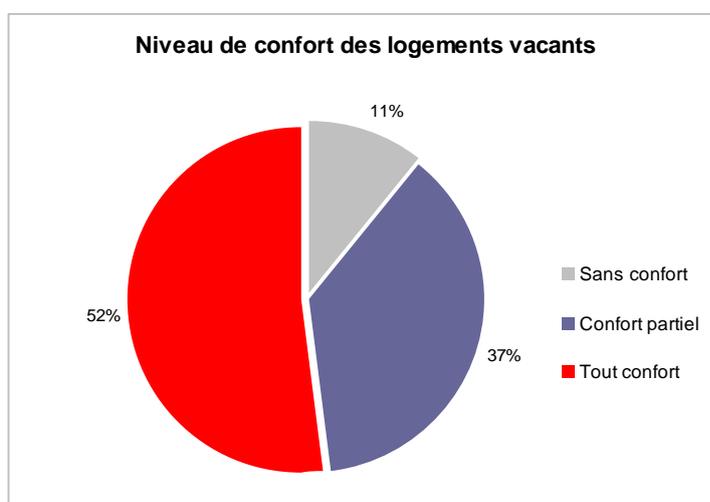


Source : FILOCOM 2015

- ❖ **UNE VACANCE QUI TOUCHE PLUS PARTICULIÈREMENT LES LOGEMENTS ANCIENS : près de 40% des logements vacants ont été construits avant 1949**

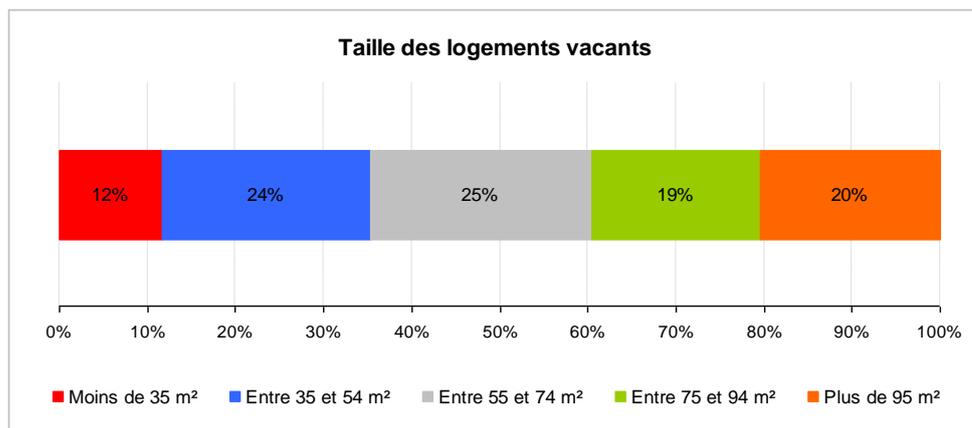


- ❖ **73% DES LOGEMENTS VACANTS SONT DITS « ORDINAIRES » au sens du classement cadastral, « confortables » pour plus de la moitié d’entre eux**



Source : FILOCOM 2015

❖ **65% DES LOGEMENTS VACANTS PRESENTENT UNE SUPERFICIE DE PLUS DE 55 M²**



Source : FILOCOM 2015

La part des logements vacants a progressé sur l'ensemble des communes entre 2007 et 2015. Cette progression est particulièrement forte sur les communes de La Brée-les-Bains (+ 9.64 %/an) et Grand-Village Plage (+ 7.46%/an).

	Evolution 2007 - 2015		Taux de LV en 2007	Taux de LV en 2015
	Evolution globale	Evolution globale		
Saint Pierre d'Oléron	75,00	7,25	4.17	6,47%
Château d'Oléron	30,48	3,38	6,04%	7,03%
Dolus d'Oléron	32,54	3,58	3,46%	4,15%
Saint Georges d'Oléron	47,96	5,02	3,34%	4,46%
Saint Denis d'Oléron	7,69	0,93	3,30%	3,17%
Saint Trojan les Bains	22,47	2,57	4,98%	5,91%
Grand Village Plage	77,78	7,46	4,01%	6,47%
Brée les Bains	108,82	9,64	1,90%	3,74%
TOTAL	48	5%	3,92%	5,23%

Source : Filocom 2007 / 2015

Malgré cette évolution, la **vacance reste particulièrement « faible » sur 4 des 8 communes de l'île** (taux inférieur à 5 %). Elle est dite « classique » sur les 4 autres communes (taux compris entre 5 et 7%).

Ce taux de vacance est caractéristique de la tension du marché (le taux de vacance est de 7% en moyenne à l'échelle nationale) d'autant plus que FILOCOM surévalue la vacance par rapport à l'INSEE qui affiche un taux de 4.1% en 2013.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Avec moins de 5% de logements vacants et une très forte part de logements vacants depuis moins de 2 ans, nous sommes face à une vacance relativement « incompressible ». Cette vacance correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

Miser sur ce segment du parc pour créer de nouveaux logements nécessite une étude plus approfondie et localisée de la vacance. Certaines communes (Château d'Oléron qui vient de dépasser les 7% de logements vacants et Saint-Pierre et Grand-Village qui ont des taux de progression annuelle de plus de 7%) pourraient toutefois avoir un certain potentiel.

III.3 - LA SITUATION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

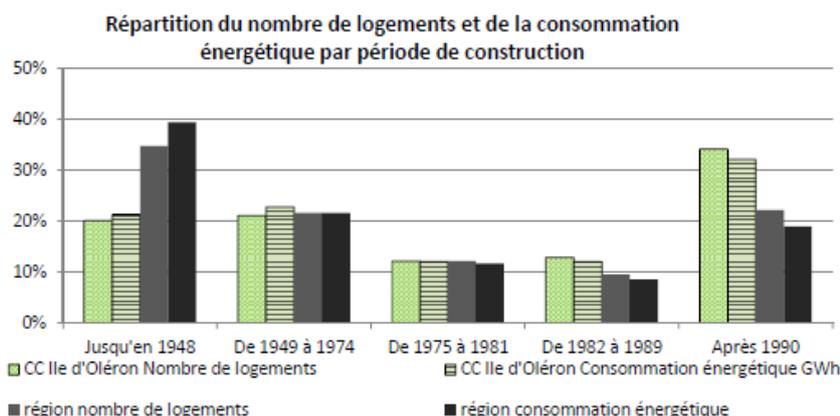
Les éléments qui suivent sont issus de la fiche territoriale de synthèse énergie et GES multi-secteurs établit par l'AREC

III.3.1 – Les enjeux de la rénovation énergétique du secteur résidentiel

- Les enjeux du résidentiel en termes d'atténuation sont forts sur l'île d'Oléron. Ce secteur représente le 2ème poste d'émission du territoire (1^{er} poste « Transport ») avec 33% de la consommation énergétique du territoire (contre 27% à l'échelle départementale) et 19% des émissions de gaz à effet de serre.

Logements principaux par date de construction	Nombre de logements	Consommation énergétique GWh
Jusqu'en 1948	2 031	39
De 1949 à 1974	2 130	41
De 1975 à 1981	1 223	22
De 1982 à 1989	1 297	22
Après 1990	3 456	58

- 41% des résidences principales ont été construites avant 1975 (avant la 1^{ère} réglementation thermique), ce qui est représentatif du parc résidentiel régional. Cette part est portée à 53% pour les résidences secondaires.



Les réglementations thermiques

- En 1974, la France adopte sa 1^{ère} réglementation thermique suite au choc pétrolier de 1973
- La 2^{ème} réglementation interviendra en 1988
- La RT 2000 vise une réduction de 20% de la consommation par rapport à la RT 1988
- La RT 2005 demande une nouvelle amélioration de 15% par rapport à la RT 2000
- La RT 2012 oblige les habitations neuves à consommer au maximum 50 kWh/m²/an

III.3.2 – Objectifs de réhabilitation énergétique des logements du territoire

La traduction des objectifs du PREH (Programme de Rénovation Energétique de l'Habitat) est issue de ratios au nombre de logements selon leur catégorie et selon des données moyennes provenant de sources nationales (estimation du nombre de réhabilitations annuelles, des ETP RGE) ou régionales (coût moyen de réhabilitation, gain énergétique).

Les 974 réhabilitations de logements induites par le PREH nécessiteront 30 équivalents temps-plein RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) annuellement, pour un chiffre d'affaires de 12 millions d'euros. Pour les ménages, les travaux de réhabilitations permettront une économie globale de 0.5 millions d'euros, pour une économie d'énergie de 7 GWh.



	CC Ile d'Oléron	région
Nbr réhabilitation logements sociaux 2015-2020	67	12 161
Nbr réhabilitation logements privés 2015-2020	906	63 904
Nbr ETP RGE nécessaires/an	30	2 361
Chiffre d'affaire 2015-2020 millions €	12	1 369
Gain facture des ménages /an millions €	0,5	38
Gain énergétique GWh /an	7	592

III.3.3 – La précarité énergétique

940 (9%) des ménages hors étudiants soit 1 264 (6%) personnes du territoire dépensent plus de 10% de leurs revenus disponibles pour leur logement (chauffage, eau chaude sanitaire, cuisson et électricité spécifique).

En cas de forte hausse des coûts de l'énergie, le nombre de ménages exposés augmenterait de 745 et atteindrait 17% du total des ménages soit 4 points de moins qu'au niveau régional.

Plus d'un ménage exposé sur quatre a les caractéristiques du profil 1 ci-contre. Après le départ des enfants, le couple ou la personne seule occupe le logement de famille, ancien et de grande taille avec des revenus essentiellement composés de la pension de retraite.

Le profil 2 correspond aux actifs ayant des revenus inférieurs à 25 000 € / an et des logements consommateurs en énergie.

	Profil 1	Profil 2
Catégorie socio-professionnelle	Retraité	Employé, ouvrier
Age du référent	Supérieur à 60 ans	18 à 60 ans
Surface du logement	Supérieure à 70 m ²	40 à 150 m ²
Revenu disponible du ménage	Inférieur à 35 k€	Inférieur à 25 k€
Mode de cohabitation	Personnes seules	(Tous)
Tranche de facture	1 000 à 2 500 €	0 à 2 500 €
Statut d'occupation du logement	Propriétaire	Locataire
Période de construction du logement	Avant 1982	Avant 1975
Energie principale de chauffage	Fioul ou gaz	Fioul, gaz ou électricité
Nombre de ménages exposés	264	40
Nombre de ménages du profil	353	206
Taux d'exposition	75%	19%
Part dans le total des ménages exposés	28%	4%

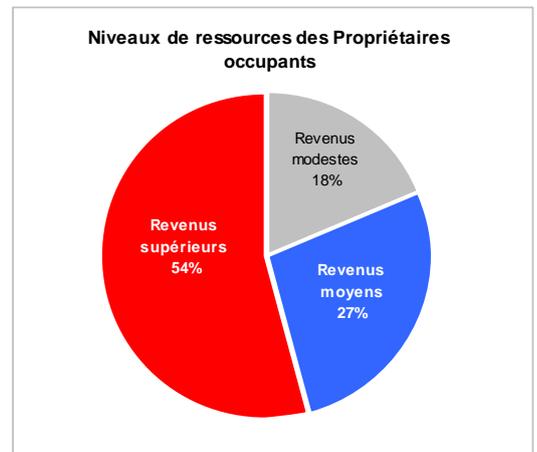
III.4 - LE PARC DES RESIDENCES OCCUPEES EN PROPRIETE

- Le territoire compte **11 824 résidences principales**
- A l'échelle de l'île, **69.2% des résidents sont propriétaires de leur logement** soit 8 185 Résidences Principales occupées par leur propriétaire (contre 70.1% en 2007)
- Cette proportion va de 62% à Saint-Trojan-les-Bains à 73% à Saint-Georges, Grand-Village et La Brée-les-Bains

69%
part des Oléronais
propriétaires de
leur logement

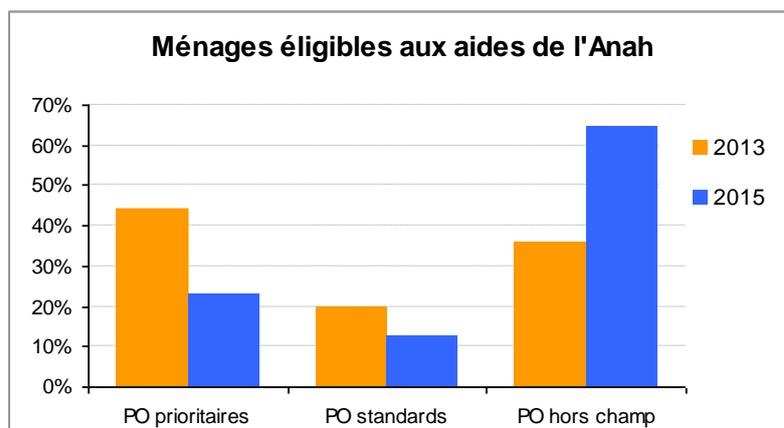
III.4.1 – Niveaux de ressources des Propriétaires occupants

- 27% des propriétaires occupants, soit 2 222 ménages, présentent des revenus « moyens » (revenus compris entre 60% et 100% des plafonds HLM)
- 18% des propriétaires occupants, soit 1 509 ménages, ont des ressources « très modestes » (inférieure à 60% des plafonds HLM)



Sources : FILOCOM 2015

- 23% des propriétaires occupants sont considérés comme « prioritaires » au sens des niveaux de ressources de l'ANAH soit 1 869 ménages en 2015



Sources : FILOCOM 2015

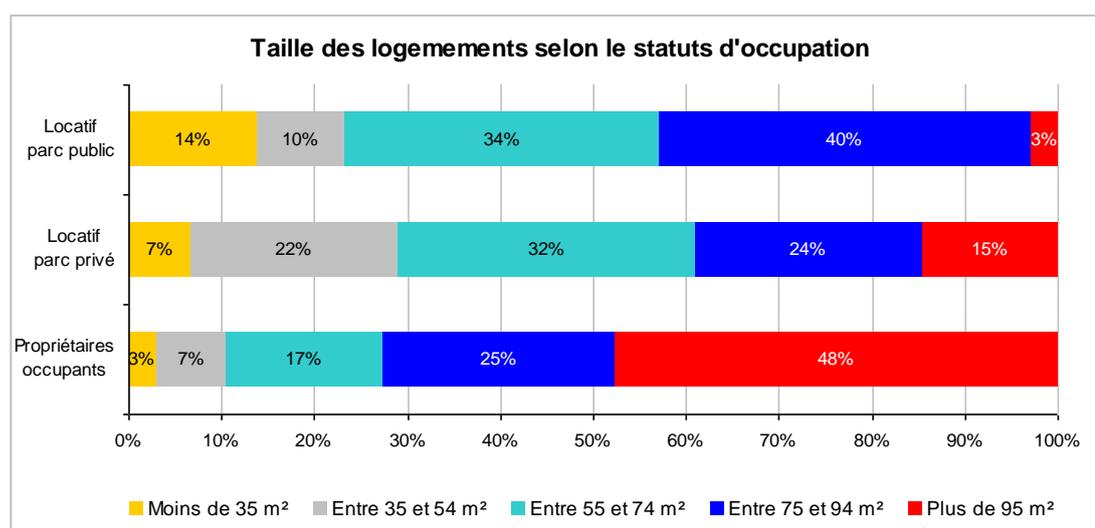
III.4.2 – Des propriétaires plutôt âgés et sans enfant à charge

- **69,5 % des propriétaires ont plus de 60 ans** soit 5 670 ménages (63% en 2007)
- Les moins de 40 ans représentent moins de 6% des propriétaires
- En termes de structure familiale, la structure la plus représentée parmi les propriétaires occupants est la famille sans enfants : **85% des propriétaires occupants n'ont pas d'enfant à charge**

III.4.3 – Le logement des propriétaires « inadapté » en taille à la structure familiale des ménages

Alors que 85% des propriétaires vivent seuls ou à deux, **73% d'entre eux occupent un logement de plus de 75m²**

- 48% des propriétaires occupent un logement de plus de 95 m² (*contre 15% dans le parc locatif privé et seulement 3% dans le public*)
- Un propriétaire sur quatre occupe un logement de type 5 et plus



Sources : FILOCOM 2015

L'indice théorique d'occupation du parc occupé en propriété

Cet indicateur permet de comparer le niveau d'adéquation théorique entre la taille des ménages et l'offre de logement.

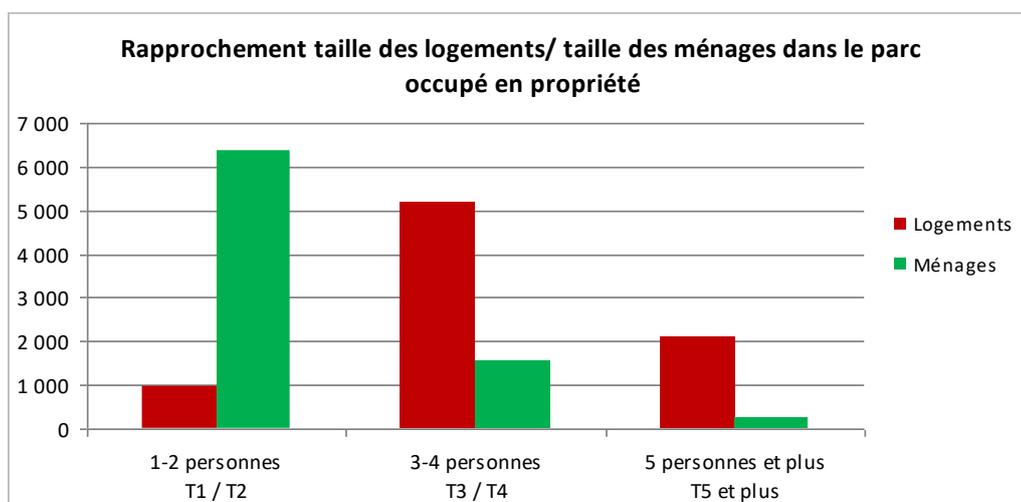
L'indice théorique d'occupation, calculé en 2015 fait état de trois déséquilibres :

- Une offre de T3/T4 supérieure au volume des ménages de 3 personnes et plus : indice d'occupation de 0,30
- Une offre de T5 et plus très nettement supérieure au volume des ménages de 5 personnes et plus : indice d'occupation de 0,11
- La tension subie par les petits logements : on compte près de 7 ménages d'une ou deux personnes pour un logement de type T1/T2

Indice théorique d'occupation du parc occupé en propriété

Indicateur d'occupation	1-2 personnes T1 / T2		3-4 personnes T3 / T4		5 pers. et plus T5 et plus	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Logements	952	12%	5 163	63%	2 070	25%
Ménages	6 391	78%	1 545	19%	221	3%
Demande / Offre	6,71		0,30		0,11	

Cet indice est toutefois à relativiser eu égard aux choix résidentiels des familles qui ne recherchent pas nécessairement des logements en adéquation avec la taille de leur ménage.

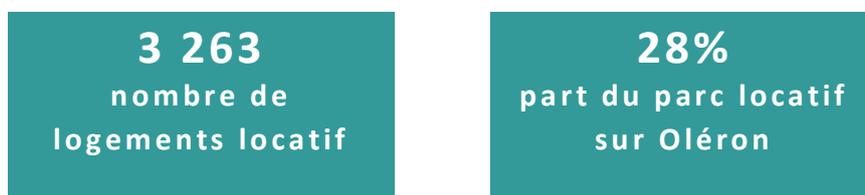


Sources : FILOCOM 2015

III.5 - LES PARCS LOCATIFS PUBLIC ET PRIVE

III.5.1 – Répartition du parc locatif

Le territoire de la Communauté de communes de l'Île d'Oléron compte près de **3 263 logements locatifs** soit **28% du parc des résidences principales** :



Le parc locatif est relativement bien réparti sur l'ensemble des communes de l'Île :

- ✓ La commune de Saint-Pierre d'Oléron, pôle urbain, présente le plus grand nombre de logements locatifs (1 000)
- ✓ Mais c'est la commune de Saint-Trojan-les-Bains, classée en secteur « touristique » qui présente le plus fort taux de logements locatifs

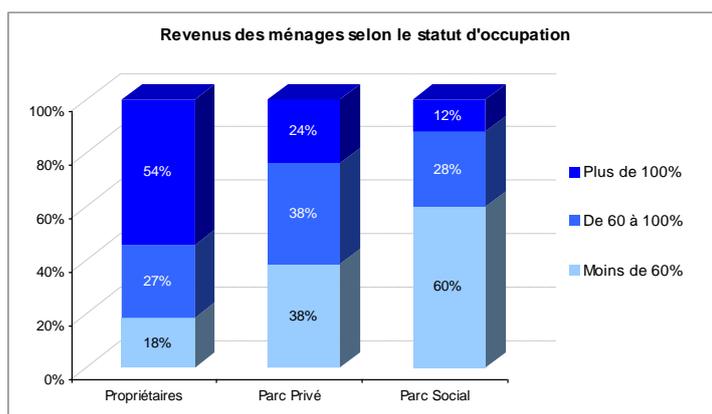
Répartition des logements du parc locatif par commune (Filocom 2015):

	Résidences principales 2015	Parc locatif	
		Nombre	%
Pôle urbain	3 439	1000	29%
Saint-Pierre	3 439	1000	29%
Communes résidentielles	5 954	1 625	27%
Le Château	2 128	620	29%
Dolus	1 733	487	28%
Saint-Georges	2 093	518	25%
Communes touristiques	2 431	638	26%
Saint-Denis	797	198	25%
Saint-Trojan-les-Bains	672	223	33%
Grand-Village	520	117	23%
La Brée	442	100	23%
TOTAL	11 824	3 263	27,6%

III.5.2 - Profils des ménages des parcs locatifs

❖ REVENUS DES MENAGES :

- Le parc locatif PRIVE abrite une part importante de ménages éligibles au parc social :
 - 38.5 % des locataires du parc privé (soit 1 037 ménages) sont potentiellement éligibles au logement « très social » PLAI (revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS)
 - 37.8 % des locataires du parc privé (soit 1 018 ménages) sont éligibles au logement social « classique » (revenus inférieurs à 100% des plafonds PLUS)
- Le parc locatif SOCIAL est fortement dédié à l'accueil des ménages à très faibles revenus :
 - 60 % des locataires du parc social (soit 283 ménages sur 470) présentent des ressources inférieures 60% des plafonds PLUS

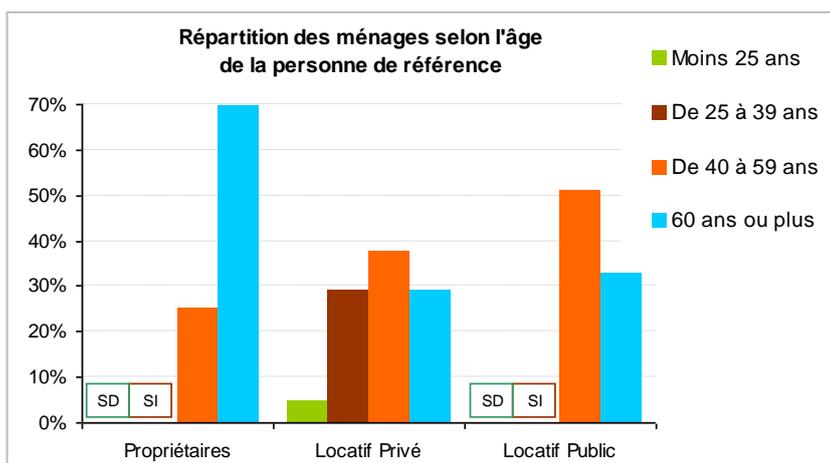


Source : Filocom 2015

76%
part des locataires
du parc privé
éligibles au
logement social

❖ AGE DES MENAGES :

- **Le parc privé accueille davantage de jeunes ménages que le parc public** : 908 ménages ont moins de 40 ans (34% des locataires) contre 76 dans le parc public (16% des locataires)
- 29 % des locataires du parc privé ont plus de 60 ans contre 70% chez les propriétaires occupants



Sources : FILOCOM 2015

SD : secret statistique direct (moins de 11)

SI : secret statistique induit

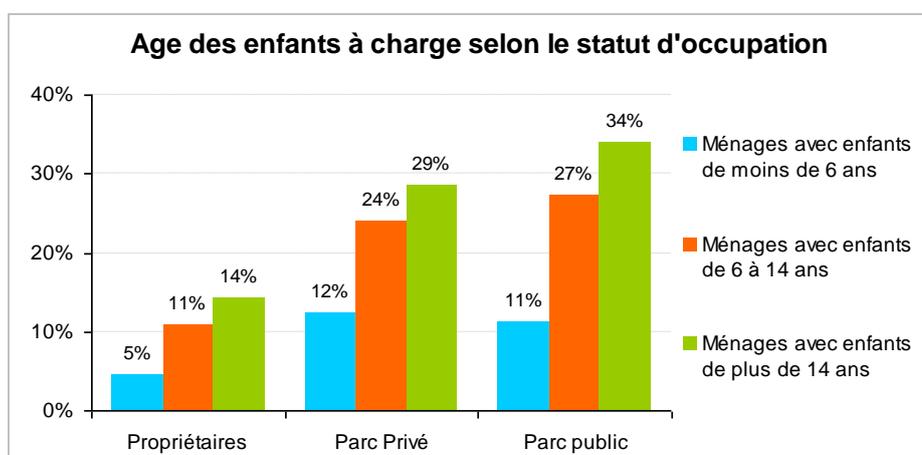
❖ STRUCTURE FAMILIALE :

La structure familiale la plus répandue est le petit ménage : 77% des habitants de l'île vivent seuls ou à deux.

Seuls **40% des habitants du territoire ont un ou plusieurs enfants à charges**. Ils sont proportionnellement **majoritairement situés dans le parc locatif public** qui accueille 73% de ménages avec enfants contre 66% dans le parc privé et 30% chez les propriétaires occupants.

Nombre de ménages avec enfants suivant le type d'occupation :

- Propriétaires occupants : 2 410 ménages sur 8 157
- Parc locatif privé : 1 743 ménages sur 2 695
- Parc locatif public : 341 ménages sur 470



Sources : FILOCOM 2015

III.5.3 - L'offre de logements locatifs PRIVÉS (loyers libres)

❖ CARACTERISTIQUES DU PARC

- En 2015, le parc locatif privé représente **2 732 logements, soit 23% du parc des résidences principales** ;
- **4 communes concentrent plus de 80 % de l'offre** : 32% des logements du parc locatif privé sont localisés sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron, 19% au Château, 15% à Saint-Georges et 16% à Dolus d'Oléron ;
- Une offre orientée principalement vers les T3 et T4 pour respectivement 41 et 28%.

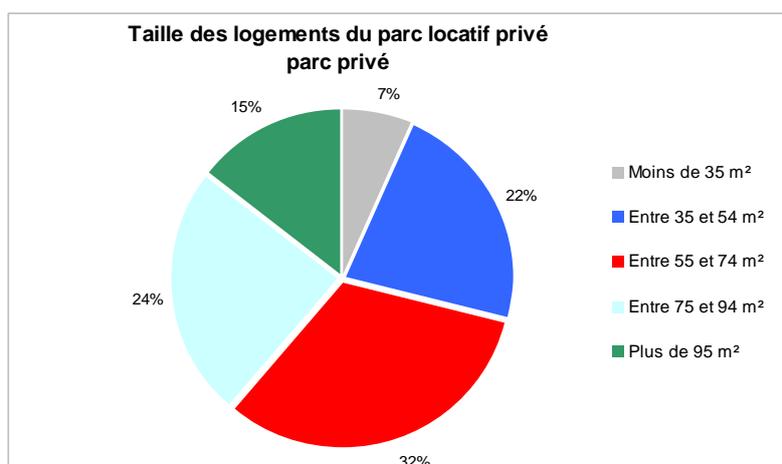
84%
des locatifs sont
dans le parc privé

❖ L'INADEQUATION ENTRE LA TAILLE DES MENAGES ET L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le parc de logements de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron est essentiellement composé de grands logements : **62% des Résidences Principales ont une surface habitable de plus de 75 m²**. Toutefois, la taille moyenne des logements du parc privé est plus réduite que celle des propriétaires :

- 7% des logements du parc locatif privés ont une superficie de - 35 m² dans le parc locatif privé (contre 3% chez les propriétaires et 14% dans le parc public) ;

- 56% des logements du parc privé présentent une taille « moyenne » comprise entre 55 à 94 m² (correspondant à de grands logements de types T3 / T4)



Sources : FILOCOM 2015

L'indice théorique d'occupation du parc locatif privé

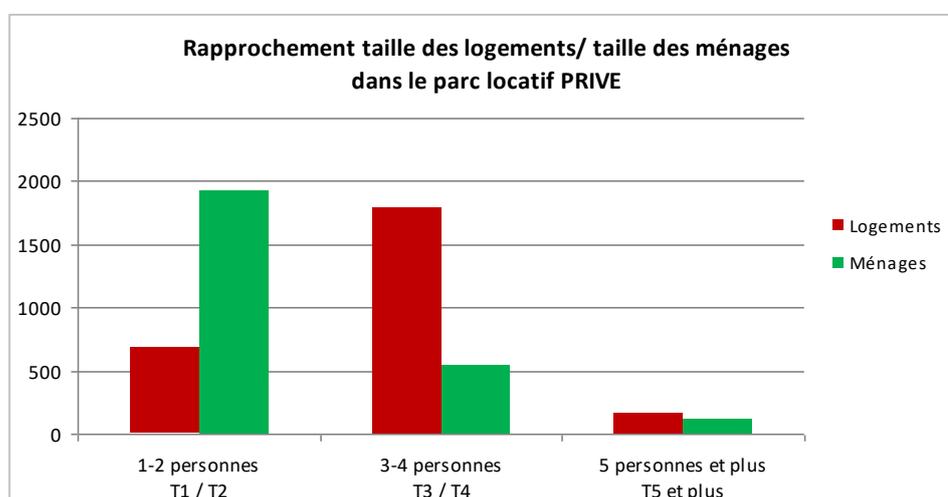
Cet indicateur permet de comparer le niveau d'adéquation théorique entre la taille des ménages et l'offre de logement.

Il permet de mettre en évidence l'inadéquation entre la taille des ménages et l'offre de logement, inadéquation qui a pour conséquence une certaine tension au niveau du marché immobilier notamment sur les petits logements de type T1 / T2 (indice d'occupation de 2,94 indique qu'il y a 3 demandes pour une offre).

Parmi les locataires du parc privé, on compte une majorité de petits ménages, 75% des locataires vivent seul ou à deux, alors que les logements sont majoritairement des T3 ou des T4.

Indice théorique d'occupation du parc locatif privé

Indicateur d'occupation	1-2 personnes T1 / T2		3-4 personnes T3 / T4		5 personnes et plus T5 et plus	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Logements	689	25%	1 881	69%	162	6%
Ménages	2 023	75%	569	21%	103	4%
Demande / Offre	2,94		0,30		0,64	



Sources : FILOCOM 2015

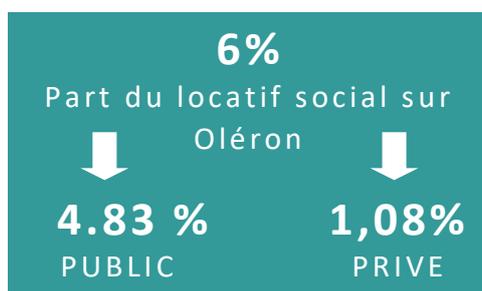
III.5.4 - Le parc locatif SOCIAL (Public + Privé à loyer conventionné Anah)

Le parc locatif SOCIAL regroupe aujourd'hui près de 700 logements et plus de 5% des résidences principales de l'île d'Oléron. Il est réparti entre :

- ➔ Les logements publics (propriété des bailleurs sociaux : Habitat 17, SEMIS, Immobilière Atlantic Aménagement et SA Le Foyer) représentent **4,8%** du parc des RP ;
- ➔ Les logements de propriétaires privés ayant conventionné leur bien avec l'ANAH en contrepartie de subventions et/ou d'avantages fiscaux représentent **1,08%** du parc des RP.

	Résidences principales 2013	Logts en location au 01/01/2016		Type de logements sociaux	
		Nombre	%	Publics	Privés
Pôle Urbain	3 439	164	5%	120	44
Saint Pierre d'Oléron	3 439	164	5%	120	44
Communes résidentielles	5 954	356	6%	292	64
Château d'Oléron	2 128	145	7%	119	26
Dolus d'Oléron	1 733	69	4%	53	16
Saint-Georges d'Oléron	2 093	142	7%	120	22
Communes touristiques	2 431	179	7%	159	20
Saint-Denis d'Oléron	797	49	6%	40	9
Saint-Trojan-les-Bains	672	88	13%	80	8
Grand-Village Plage	520	9	2%	8	1
La Brée-les-Bains	442	33	7%	31	2
TOTAL	11 824	699	6%	571	128

Sources : Filocom 2015 / RPLS + BDD CCIO / INFOCENTRE Anah



❖ LE PARC PRIVE « SOCIAL » (LOGEMENTS CONVENTIONNES ANAH)

128 logements sont conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), soit 4,8% du parc privé

Ce parc locatif « social » privé regroupe les bailleurs qui ont bénéficié de subventions pour améliorer leur logement locatif. A ce titre, ils ont signé une convention avec l'ANAH « avec » ou « sans travaux » (convention avec l'Etat avant 2006).

Le montant des loyers est plafonné, des conditions des ressources des locataires à l'entrée dans le logement sont imposées.

Commune	Avec Travaux	Sans Travaux	TOTAL
Saint-Denis d'Oléron	9		9
La Brée-les-Bains	2		2
Saint-Georges d'Oléron	22		22
Saint-Pierre d'Oléron	38	6	44
Dolus d'Oléron	13	3	16
Le Château d'Oléron	23	3	26
Le Grand-Village plage	1		1
Saint-Trojan-les-Bains	8		8
TOTAL	116	12	128

Sources : Flocon (période antérieure au 01/01/2006) et INFOCENTRE Anah (période du 01/01/2006 au 31/12/2006)

❖ **LE PARC PUBLIC ESSENTIELLEMENT CONCENTRES SUR 3 COMMUNES**

Le territoire de l'île d'Oléron compte aujourd'hui 607 logements sociaux PUBLICS mis en location (données arrêtées au 1^{er} juin 2018) soit 5,25% du parc des résidences principales. Ce parc est réparti sur l'ensemble des communes.

Saint-Pierre d'Oléron, Saint-Georges et Le Château présentent le parc le plus développé : ces trois communes regroupent chacune 21% du parc locatif social.

La commune de Saint-Trojan-les-Bains concentre 14% des logements sociaux.

La SEMIS possède près de la moitié du parc social :

- ➔ la SEMIS : 265 logements soit 46% du parc
- ➔ Habitat 17 : 158 logements soit 27% du parc
- ➔ Immobilière Atlantic Aménagement : 153 logements soit 27% du parc

Répartition du parc social



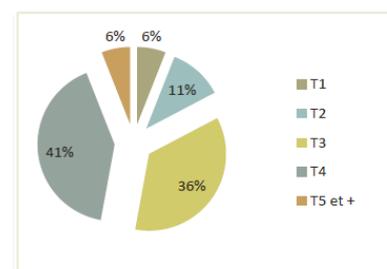
Sources : RPLS + BDD CCIO

❖ **TYPLOGIE DES LOGEMENTS PUBLICS**

Le parc social public oléronais est constitué à plus de 80% de logements familiaux : T3 (174 logements) et T4 (203 logements)

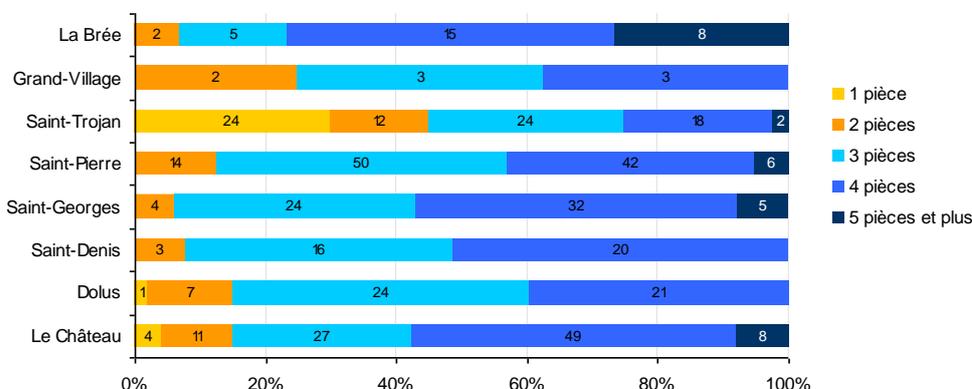
La commune de Saint-Trojan-les-Bains fait figure d'exception avec près de la moitié de son parc constitué de petits logements de type 1 ou 2 : 45% (soit 36 logements sur 80) contre 17% à l'échelle de l'île.

Typologie des logements à l'échelle de l'EPCI



Source : RPLS 2014

Typologie des logements sociaux par commune



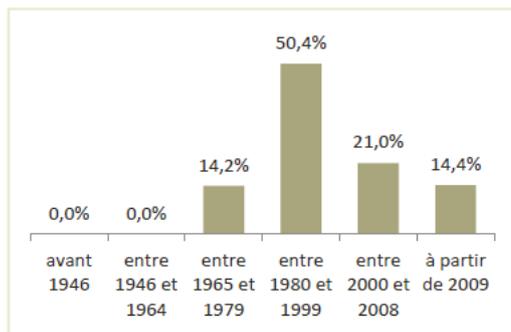
Sources : RPLS

❖ ANCIENNETÉ DU PARC SOCIAL

Globalement, le parc locatif social public est récent : 60% du parc a été construit après 1990 :

- 181 logements pour la SEMIS
- 59 logements pour Habitat 17
- 55 logements pour Immobilière Atlantic Aménagement

Première mise en location du parc social de l'EPCI



Source : RPLS 2014

❖ L'ACCUEIL DANS LE PARC PUBLIC : UNE DEMANDE DE PLUS EN PLUS SOCIALE

Occupation du parc social :

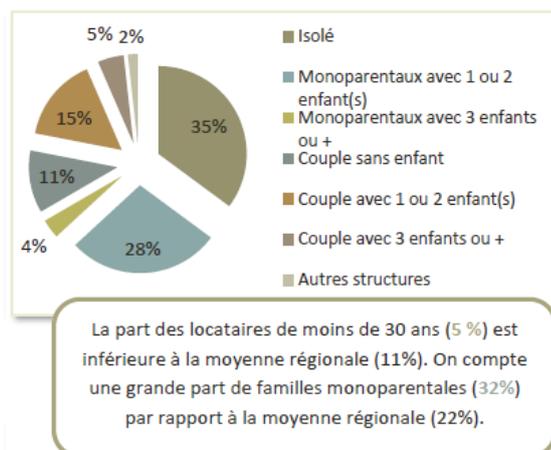
Les résultats présentés ci-après sont issus de la « fiche territoire de l'île d'Oléron » établie par l'AROSH PC à partir des données OPS 2014. Ces données, issues de l'enquête triennale de l'occupation du parc locatif social au 1er janvier 2014 (sur la base des déclarations des occupants), permettent d'appréhender les profils socio-économiques des occupants du parc social.

Composition familiale des ménages :

Le nombre de couple avec enfant(s) parmi les locataires du parc social est élevé par rapport à l'ensemble de la population de l'île d'Oléron : **20% de couples avec enfant(s)** contre 17% à l'échelle de l'île (Source : INSEE Recensement de la population 2012) ;

Le nombre de familles monoparentales est particulièrement élevé : 32% contre 6,35% à l'échelle de l'île (Source : INSEE Recensement de la population 2012).

Composition familiale des ménages occupant le parc social

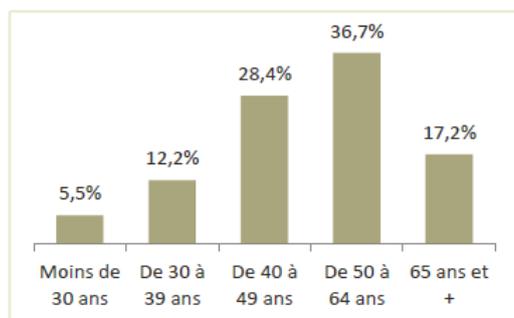


La taille moyenne des ménages est de 2,33 personnes contre 2,18 au niveau départemental.

Le parc social oléronais est peu accessible aux jeunes ménages : le taux de jeunes titulaires de bail (jeunes de moins de 30 ans) est très faible : 5,5%.

Les personnes âgées de plus de 70 ans représentent aujourd'hui 7,6% du parc HLM soit une trentaine de ménages.

Age du locataire en titre



Source : OPS 2014

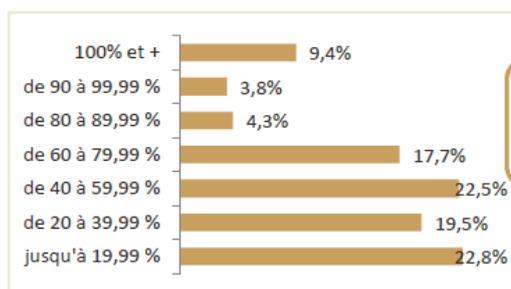
Situation des ménages au regard de l'emploi et des niveaux de ressources :

La majorité des personnes logées est en situation d'emploi : 62% des occupants majeurs (hors inactifs) sont en situation d'emploi stable. Sur la CCI0, le revenu mensuel moyen déclaré des ménages locataires est de 1 357 €. Le revenu médian est de 1 200 €. Le tiers des ménages dispose de moins de 1 000 € par mois.

Les bénéficiaires des minimas sociaux sont peu présents (3,4%) soit 13 ménages et on compte une soixantaine de demandeurs d'emploi (15,4%).

94% des locataires du parc social public disposent de ressources inférieures aux plafonds HLM dont 64% des ménages disposant de ressources inférieures à 60% du plafond PLUS.

Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS

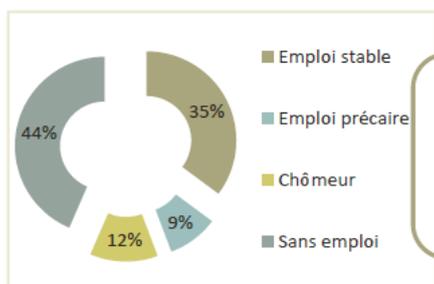


Les ménages aux revenus inférieurs à 60% de plafond PLUS (64%) représentent une part légèrement inférieure à la valeur régionale (66%).

Source : OPS 2014

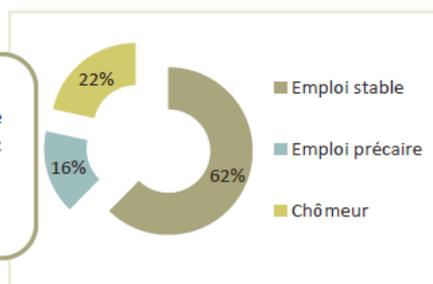
*Les ressources des demandeurs sont évaluées en fonction des plafonds HLM. Le plafond PLUS correspond pour une personne seule à 1862€ par mois et pour une famille avec deux enfants à 3609€ par mois.

Nature de l'activité professionnelle des majeurs



Source : OPS 2014

Activité professionnelle des occupants majeurs Hors inactifs



Source : OPS 2014

Les valeurs des majeurs en activité correspondent aux moyennes régionales.

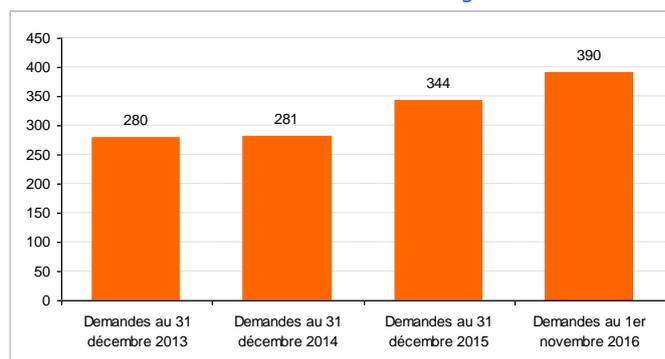
Principaux éléments de la demande sociale au 1^{er} novembre 2016

La mise en place du fichier commun de la demande et l'adhésion de la Communauté de communes de l'île d'Oléron à l'AFIPADE permet d'approcher les tendances de demandes et d'attributions.

- ❖ Au 1^{er} novembre 2016, on dénombre 390 demandes de logement social

Evolution du nombre de demandeurs de logements sociaux

- ❖ Le nombre de demandes sur le territoire a augmenté de 40% depuis 2013, passant de 280 demandes annuelles à près de 400



Source : Imhoweb

- ❖ Sur les 390 demandes enregistrées au 1^{er} novembre 2016 :
 - 117 (30%) sont actuellement locataires du parc privé
 - 68 (17%) des demandes sont effectuées par des personnes résidant déjà en logement HLM
 - 67 (17%) résident chez un particulier
 - 42 (11%) chez un parent ou un enfant
- ❖ 28% des demandes concernent la commune de Saint-Pierre (109 demandes)
- ❖ Par ordre décroissant, les autres communes les plus demandées sont Saint-Georges (74 demandes), Dolus (58 demandes), Le Château (53 demandes) et Saint-Trojan-les-Bains (47 demandes)
- ❖ Une surreprésentation des ménages composés d'une ou deux personnes :
 - 50% des demandeurs (194 demandes) sont des personnes seules
 - 26% des demandeurs (103 demandes) sont des ménages composés de deux personnes
- ❖ 34 % des demandes correspondent à des ménages avec enfants à charge (131 demandes dont 117 ayant un ou deux enfants à charge)

- ❖ 74% des demandes concernent des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS et sont donc éligibles à un logement très social (PLAI) :

	Nombre	%
Aucun revenu	19	5%
0%	60	15%
De 0,1% à 19%	57	15%
De 20% à 39%	74	19%
De 40% à 59%	77	20%
De 60% à 99%	84	22%
De 100% à 109%	4	1%
De 110% à 119%	4	1%
De 120% à 139%	5	1%
140% et plus	6	2%
Total	390	100%

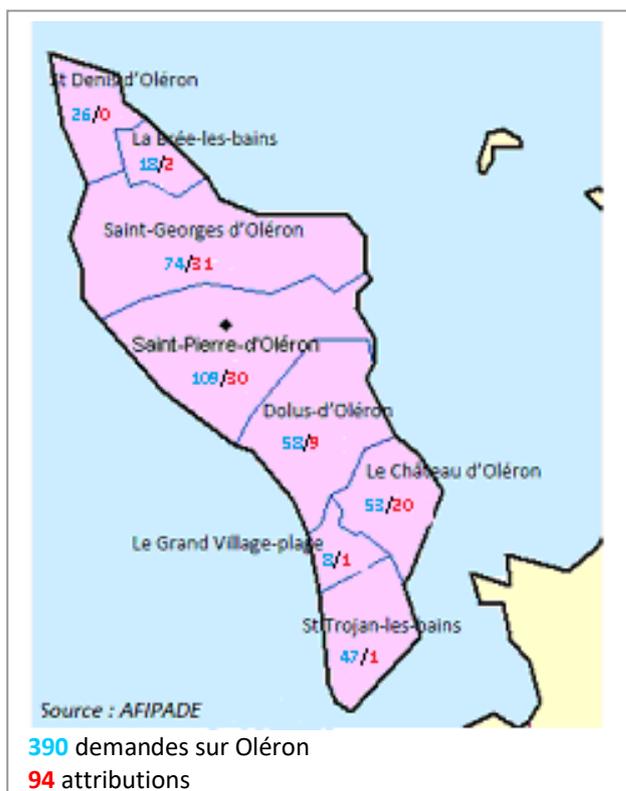
- ❖ Concernant l'âge des demandeurs, 18% sont âgés de moins de 30 ans et rappelons que leur part dans le parc n'est que de 5,5% traduisant un accès particulièrement difficile pour ces ménages au parc social. A l'inverse, il est à noter que 23% des demandeurs ont plus de 60 ans :

	Nombre	%
Moins de 20 ans	4	1%
20 à 24 ans	27	7%
25 à 29 ans	39	10%
30 à 39 ans	72	18%
40 à 49 ans	85	22%
50 à 59 ans	71	18%
60 à 69 ans	63	16%
70 ans et +	29	7%
Total	390	100%

- ❖ Concernant l'origine des demandeurs :
 - 68% sont issus du territoire de l'île d'Oléron (267 demandes)
 - 15% sont issus d'une commune de Charente-Maritime (57 demandes dont 11 résidents sur le Bassin de Marennes)
 - 13% sont issus d'un autre département (49 demandes)

L'analyse des attributions

- ❖ 94 ménages se sont vus attribuer un logement dans le parc HLM de l'île d'Oléron entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} novembre 2016
- ❖ Seuls 23 % des logements attribués sont T1 ou T2 (22 attributions), alors qu'ils représentent 50% de la demande (196 demandes dont 156 sur des T2)
- ❖ La composition des ménages influe fortement sur les délais d'attente pour obtenir un logement social. Ainsi, seules 43% des attributions sur CCIO concernent des ménages d'une ou deux personnes, alors qu'elles représentent 76% des demandes. A l'inverse, 51% des attributions concernent des ménages de 3 ou 4 personnes, alors qu'elles représentent 18% des demandes.
- ❖ 2/3 des attributions se sont faites sur les communes de Saint-Georges et Saint-Pierre d'Oléron



III.6 - SYNTHÈSE AFOM : PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
Structure de l'offre de logement			
<ul style="list-style-type: none"> - Un parc relativement récent (66% des logements construits après 1975) et répondant aux besoins des familles - Une politique volontariste en matière d'habitat privé avec un renouvellement des dispositifs d'intervention depuis 1999 	<ul style="list-style-type: none"> - Un marché tendu - Un manque important de petits logements - Une offre importante de grands logements souvent marqués par une sous-occupation dans les différents segments du parc 	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation du parc ancien, particulièrement pour les ménages les plus précaires - Départ de jeunes ne trouvant pas de logements adaptés à leur situation - Difficultés de recrutement (salariés / apprentis / saisonniers) 	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire attractif auprès des jeunes et des seniors à fort pouvoir d'achat - Un potentiel de projets publics et privés de développement de l'habitat dans le territoire - Une volonté de diversification de l'offre de logements affirmée dans le premier PLH
Parc privé			
<ul style="list-style-type: none"> - Un parc privé essentiellement composé de propriétaires occupants (âgés) - Une politique volontariste en matière d'habitat privé 	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc principalement composé de logements individuels - Un manque de logement de petite taille - Une part du segment immobilier locatif privé restreinte - Une fragilité de certains propriétaires occupants - Un parc locatif peu développé et inadapté aux besoins spécifiques des JEUNES et des personnes AGEES - Une offre importante de grands logements souvent marqués par une sous-occupation - Un manque d'anticipation dans la définition des programmes portés par les promoteurs privés 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de dégradation du parc privé pour les ménages modestes et précarisation énergétique des occupants - Des marchés locatifs et de l'accession de plus en plus tendus inaccessibles pour une partie de la population - Départ de jeunes ne trouvant pas de logements adaptés à leur situation - Difficultés de recrutement (salariés / apprentis / saisonniers) - Fin de la période de défiscalisation → reventes des logements locatifs avec changement d'usage 	<ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement des dispositifs d'intervention dans le parc privé depuis 1999 - Un potentiel de projets publics et privés de développement de l'habitat dans le territoire - Un engagement politique fort de la CCIO en faveur de la transition énergétique - Présence du CLLAJ sur le territoire et d'une agence immobilière sociale en Charente-Maritime - Une volonté de diversification de l'offre de logements affirmée dans le 1^{er} PLH

Parc public

<ul style="list-style-type: none">- Un partenariat collectivités / bailleurs efficace- Une reprise de la programmation locative sociale dans le cadre du 1^{er} PLH	<ul style="list-style-type: none">- Un parc public peu développé et une typologie des logements qui ne répond pas aux besoins des JEUNES et des personnes AGEES- Un parc locatif public fortement dédié à l'accueil des ménages à faibles revenus et une demande de plus en plus sociale- Une répartition spatiale de la programmation locative non conforme aux objectifs du PLH- Un manque d'anticipation dans la définition des programmes portés par les promoteurs privés	<ul style="list-style-type: none">- Une accélération des phénomènes de sous-occupation- Départ de jeunes ne trouvant pas de logements adaptés à leur situation- Précarisation du fichier de la demande de logement social → précarisation des occupants	<ul style="list-style-type: none">- Développer une offre adaptée aux besoins- Un potentiel de projets publics et privés de développement de l'habitat dans le territoire- Une volonté de diversification de l'offre de logements affirmée dans le premier PLH- Un intérêt (récent) des bailleurs sociaux pour l'accession sociale à la propriété
--	---	---	---

4^{ème} PARTIE :

Diagnostic foncier, marchés immobiliers et parcours résidentiels

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom (1999-2007-2013-2015), Fichier Sit@del, EPTB et Notaires de France (base de données PERVAL)
- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : les différents documents d'urbanisme des communes composants l'intercommunalité et l'enquête de l'ADIL sur les niveaux de loyers du parc privé,
- La consultation d'acteurs : les Maires, l'ADIL, les agences immobilières ...

Le diagnostic foncier s'appuie plus particulièrement sur les études réalisées dans le cadre de la révision du SCOT du Pays Marennes-Oléron :

- Une analyse de l'occupation des sols entre 2006 et 2014
- Une analyse des données issues des permis de construire
- Une identification du potentiel foncier théorique à partir des données de l'occupation des sols

IV.1 - DIAGNOSTIC FONCIER

IV.1.1 – L'occupation des sols sur Oléron

L'île d'Oléron présente une occupation des sols relativement diversifiée, avec une part importante de zones humides et de forêts. Pourtant, les espaces artificialisés représentent près **d'un quart des sols**, contre 9% sur le Bassin de Marennes.

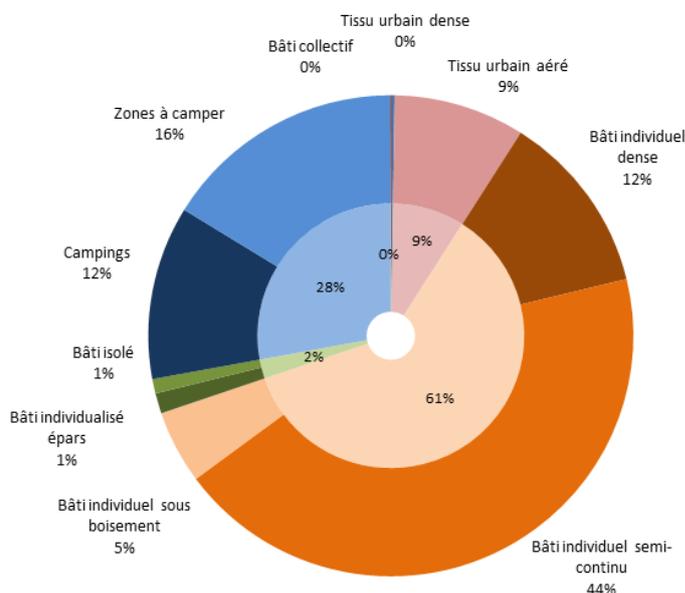
Cette artificialisation se distingue de celle des communes littorales de Charente-Maritime sur deux aspects :

- Un fort taux d'espaces dédiés aux zones industrielles, commerciales, infrastructures et équipements (25%) par rapport aux autres territoires littoraux (entre 12% et 20%)
- Une **sous-représentation des zones urbanisées** (dédiées à l'habitat) : 67% contre 80% dans les communes littorales de Charente-Maritime.

La catégorie « zones artificialisées » regroupent toutes les zones non-agricoles et non-naturelles (zones urbanisées, zones industrielles, commerciales, les infrastructures et équipements, décharges, chantiers...)

Les zones urbanisées

Zones urbanisées de l'île d'Oléron en 2014



Le paysage des zones urbanisées reflète la prédominance locale de la **maison individuelle sur grande parcelle** (*bâti individuel semi-continu* : 44%) ou, plus récemment, des **lotissements** relativement denses (*bâti individuel dense* : 12% et *tissu urbain aéré* : 9%).

Enfin, les formes les plus denses d'habitat (centres historiques et extensions urbaines denses) ne représentent que 9% des zones d'habitat.

Cette urbanisation aérée a donné lieu à un **aménagement du territoire peu qualitatif**. Au-delà de la fragilisation de l'identité paysagère, le développement des zones pavillonnaires peu denses et souvent déconnectées de la structure urbaine des villages d'origine ont engendré un **mitage du territoire**.

IV.1.2 – La consommation foncière

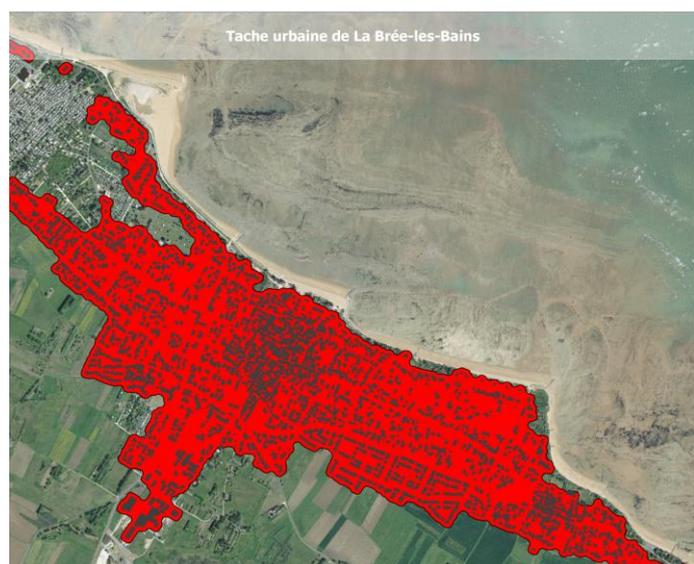
L'artificialisation des sols

Entre 2006 et 2014, **79 hectares nets ont été artificialisés** sur l'île d'Oléron, soit 0,45% des sols, ce qui place le territoire dans la **fourchette haute des zones littorales**. On remarque cependant une baisse sur la quasi-totalité des communes de la consommation foncière à destination de l'habitat (surfaces nouvellement urbanisées) entre la période 2006-2010 et la période 2010-2014.

	Surface urbanisée 2006-2010	Surface urbanisée 2010-2014
Pôle Urbain		
Saint-Pierre	11 (2,3%)	8 (1,7%)
Communes résidentielles		
Le Château	4 (1,6%)	7 (3,1%)
Dolus	11 (3,5%)	8 (2,5%)
Saint-Georges	10 (2,2%)	10 (2,2%)
Communes touristiques		
Saint-Trojan	1 (0,5%)	1 (0,6%)
La Brée	2 (1,6%)	1 (0,8%)
Saint-Denis	6 (3,8%)	4 (2,4%)
GVP	3 (2,9%)	2 (2,3%)
CCIO	49 (2,4%)	41 (2,1%)

* Données exprimées en hectares consommés et en pourcentage de la surface de la commune.

Focus-méthode : une tâche urbaine pour quantifier l'étalement urbain



La tâche ou enveloppe urbaine

Afin de délimiter le tissu urbain et de quantifier l'évolution de l'extension de celui-ci, une **tâche urbaine** a été modélisée en regroupant les espaces bâtis suffisamment proches pour être considérés comme faisant partie d'une **continuité**, d'une même **enveloppe urbaine**.

Ce travail a permis de constater l'artificialisation des sols qui s'est réalisée en agrandissant la tâche urbaine (en **extension**) ou en utilisant les espaces déjà inclus dans la tâche urbaine (en **densification**).

L'étalement urbain

Entre 2006 et 2014, 61% de l'artificialisation totale des sols a été réalisée en extension de la tâche urbaine.

Parmi l'artificialisation des sols dédiée à l'urbanisation, **55% des hectares ont été consommés en extension** (56 ha) et **45% en densification** (45 ha).

Urbanisation et densité

Sur l'île d'Oléron, la densité moyenne en logements des zones urbaines était de **15,8 logements par hectare** en 2014. Ce chiffre varie entre 12,9 logements par hectare à Grand-Village-Plage (avec des formes urbaines aérées et relativement consommatrices d'espaces) à près de 20 logements par hectare à Saint-Trojan (où le foncier est fortement contraint).

Pour les nouvelles constructions, le premier PLH fixait des objectifs de densité de 18-20 logements par hectare pour le pôle urbain, 16-18 pour les pôles secondaires et 13-15 pour les communes touristiques.

	Densité (logements/ha)
Pôle urbain	
Saint-Pierre	15,8
Pôles secondaires	
Le Château	15,1
Dolus	13,8
Saint-Georges	16,4
Communes touristiques	
Saint-Trojan	19,9
La Brée	17,5
Saint-Denis	17,3
GVP	12,9
Moyenne CCIO	15,8

Les opérations de logements individuels groupés réalisées entre 2010 et 2018 ont atteint des niveaux de densité pourtant supérieurs : entre 19 à 40 logements à l'hectare.

IV.1.3 / Identification du potentiel foncier théorique ?

Afin de pouvoir quantifier et caractériser les surfaces potentiellement mobilisables pour la construction de nouveaux logements au sein de la tâche urbaine (c'est-à-dire sans étalement urbain), un travail d'**identification du potentiel foncier théorique** a été mené dans le cadre de la révision du SCoT, grâce au Système d'Information Géographique.

Ce travail a consisté en un recensement des « réserves foncières » potentiellement mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine, pouvant prendre plusieurs formes :

- Vacants urbains (terrains artificialisés mais non-bâtis, situés en zone urbaine)
- Dents creuses (terrains non-artificialisés, mais se trouvant au sein de la tâche urbaine)
- Parcelles mutables (espaces situés sur des parcelles bâties, mais potentiellement mobilisables par une division ou un regroupement parcellaire)

A partir de ces différentes sources, plus de 800 hectares ont été identifiés comme réserves foncières théoriques dans l'enveloppe urbaine. Le croisement de ce premier potentiel avec les zones où la construction est impossible (zones Natura 2000, aléas fort et très fort du Plan de Prévention des Risques Naturels) ou difficile (site classé) nous permet d'estimer le potentiel foncier brut à **481 hectares**.

Attention cependant, il s'agit d'un **potentiel foncier théorique**, puisque l'utilisation de chaque parcelle reste conditionnée à la volonté du propriétaire, et **brut** puisque les parcelles repérées par le Système d'Information Géographique doivent être confrontées aux contraintes de terrain (capacité des réseaux, accès routier...) pour valider leur potentiel effectif.

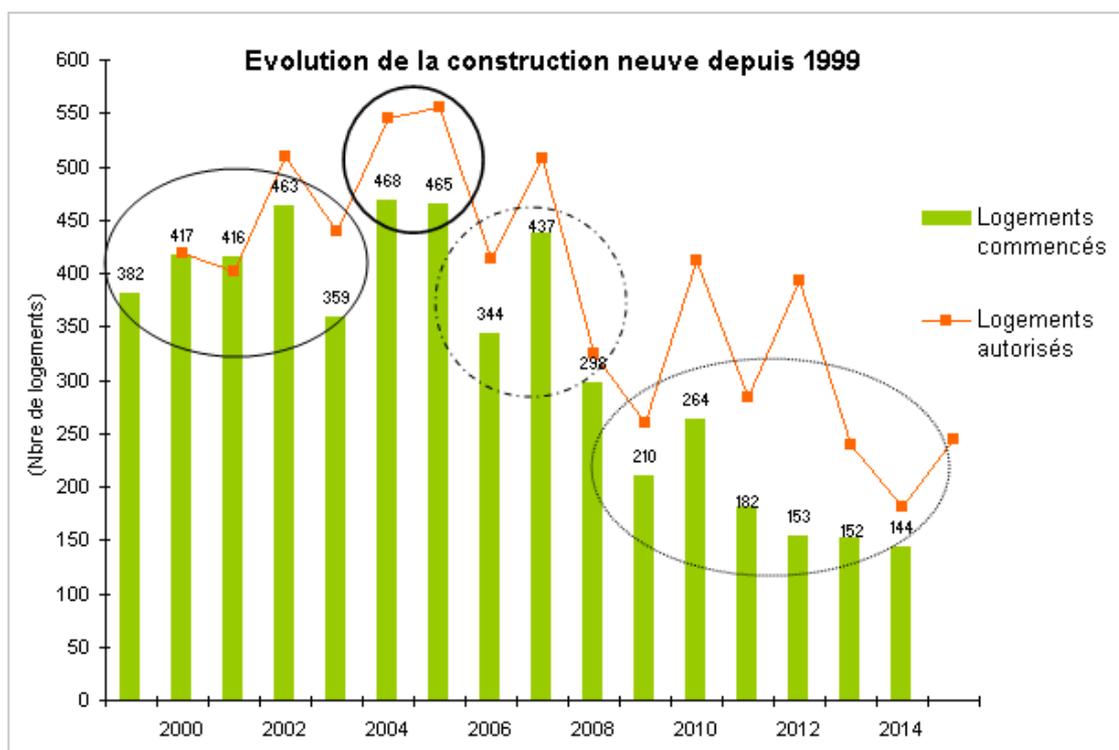
IV.2 - LE MARCHE DE LA CONSTRUCTION

IV.2.1 - Le plus faible volume de production depuis 10 ans

Depuis une dizaine d'années, le nombre de logements **COMMENCEES** chaque année sur Oléron est en **baisse**. De l'ordre de 470 logements commencés en 2004, le territoire est passé à un volume global de moins de 160 ouvertures de chantier en 2013.

ON DISTINGUE 4 PERIODES :

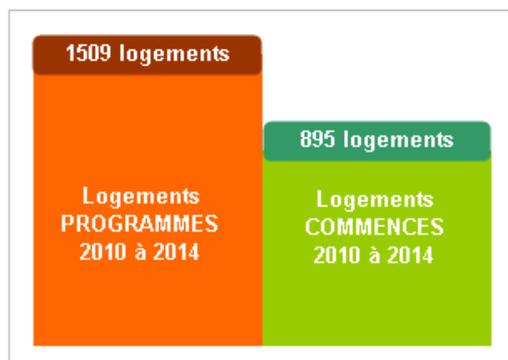
- De 1999 à 2003 : 407 logements mis en chantier par an en moyenne. Sur cette période, le nombre de logements autorisés était sensiblement équivalent au nombre de logements commencés ;
- Augmentation de la production entre 2004 et 2005 : 466 logements mis en chantier par an en moyenne ;
- Entre 2006 à 2008, les mises en chantiers chutent brutalement (sauf 2007) : le rythme de production est passé à 360 logements par an en moyenne
- Suite à la crise de 2008, le nombre de logements autorisés chaque année reste élevé, mais les mises en chantier ne suivent pas. Le marché de la construction enregistre une nouvelle chute. Depuis 2008, **le rythme de production semble se stabiliser à 190 logements par an en moyenne.**



Source : Sit@del1 (1999 à 2001) - SOeS, Sit@del2 (2002 à 2015)

190
Nombre moyen de
mises en chantier
par an

DU COTE DES LOGEMENTS AUTORISÉS, on constate une baisse constante de leurs volumes depuis 2004 avec toutefois deux pics en 2010 et 2012, mais non suivis de mises en chantier effectives. Ainsi, depuis 2010, il existe un **différentiel de plus de 600 logements** entre les permis autorisés et les logements commencés qui traduit une certaine difficulté à concrétiser les projets, en particulier les opérations de promotions immobilières axées sur le marché de la résidence secondaire. En 2015, le nombre de logements autorisés repart à la hausse avec 245 autorisations de construire délivrées.



Source : SOeS, Sit@del2

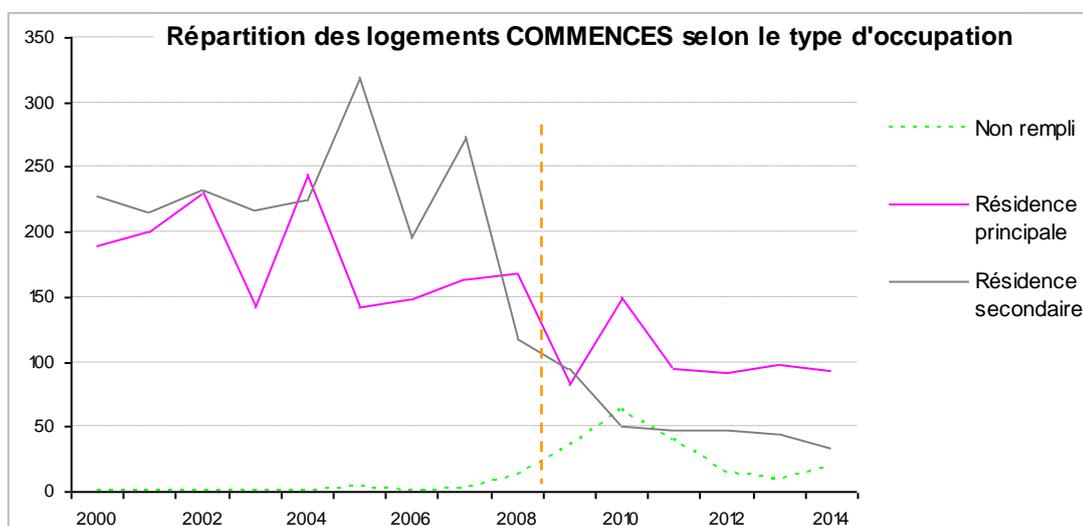
IV.2.2 - Un phénomène qui touche plus particulièrement le marché du secondaire

Ce sont **les résidences secondaires qui sont le plus fortement impactées** par la baisse d'activité consécutive à la crise de 2008.

Entre 2007 et 2010, le nombre de résidences secondaires mises en chantier a chuté de plus de 80% passant de 273 à 50 logements commencés par an.

Contrairement à ce qui pouvait être observé précédemment, **le nombre de construction résidences principales est aujourd'hui supérieur aux résidences secondaires**. Depuis 2010, le rythme de production s'établit à :

- une 50^{aine} de logements/an pour le marché de la résidence secondaire
- une 100^{aine} de logements/an pour le marché de la résidence principale



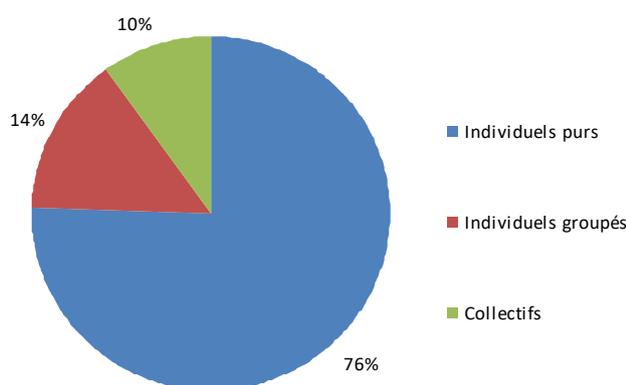
Source : DREAL Poitou-Charentes - Géokit3

IV.2.3 - Des logements qui continuent à se développer essentiellement en individuel purs

152 LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SUR OLÉRON EN 2013 dont 76% en individuels « purs » en moyenne avec des spécificités selon les communes :

- La commune de La Brée-les-Bains ne comptabilise que 22% d'individuels « purs », alors qu'elle enregistre 78% de permis déposés en « individuels groupés » en 2013 ;
- 63% d'individuels « purs » à Saint-Pierre d'Oléron ;
- Plus de 80% sur les communes de Saint-Georges, Dolus et Le Château d'Oléron ;
- Ce taux atteint 100% sur les communes de Saint-Denis, Grand-Village et Saint-Trojan-les-Bains

Répartition des logements commencés en 2013

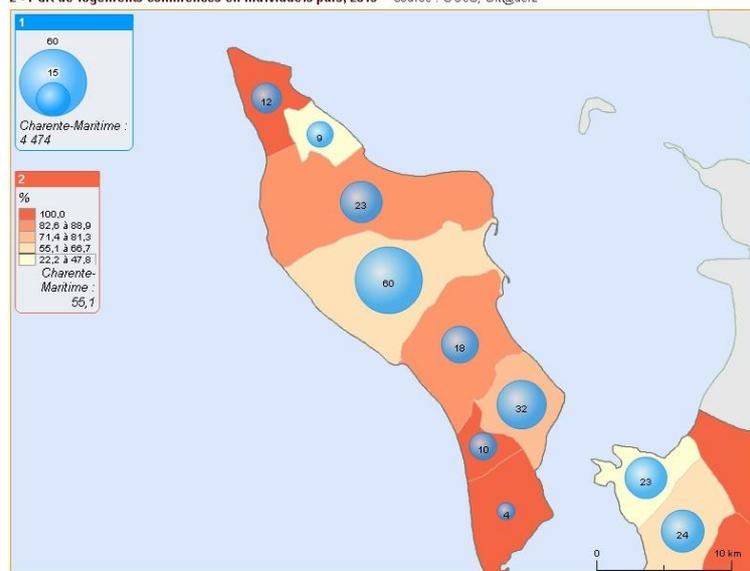


AUGMENTATION DE LA PART « LOGEMENTS COLLECTIFS » presque exclusivement portée par la relance de la programmation de logements sociaux.

Production neuve en 2013

1 - Logements commencés, 2013 - source : SOeS, Sit@del2

2 - Part de logements commencés en individuels purs, 2013 - source : SOeS, Sit@del2



Source : DREAL Poitou-Charentes - Géokit3

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison).

Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels

Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Les logements en résidence sont des logements (individuels ou collectifs) construits par un promoteur pour une occupation très ciblée avec services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme ...).

IV.3 - LE COUT DE LA CONSTRUCTION

IV.3.1 – Prix des terrains nus

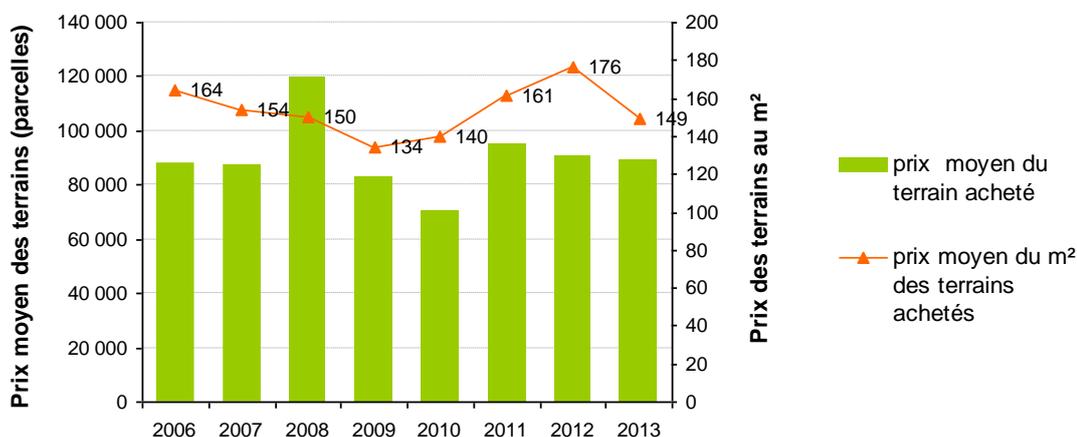
Entre 2000 et 2006, le prix moyen des terrains à la construction sur l'Île d'Oléron a été multiplié par 3,5 (prix de vente moyen de 47 € / m² en 2000 et de 165 € / m² en 2006), présentant ainsi des valeurs nettement supérieures à celles enregistrées sur le Bassin de Marennes.

Après avoir chuté jusqu'en 2009, le prix moyen des terrains vendus en secteur diffus est reparti à la hausse dépassant en 2012 le niveau moyen auquel il se trouvait en 2006, pour finalement repasser sous la barre des 150 € en 2013. Sur le Bassin de marennes, le prix moyen au m² des terrains à la construction est de 61,50 €, soit 58% de moins que sur Oléron.

En 2013, le prix moyen des terrains s'établit à 89 514 € pour des parcelles d'une superficie moyenne de 600 m² (88 373 € en 2006).

89 500 €
Prix moyen des
terrains sur
Oléron

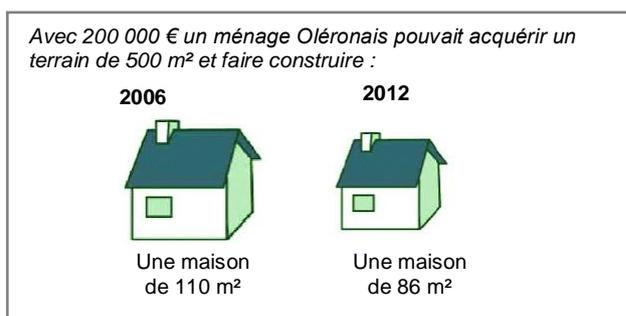
Prix moyen des terrains achetés sur Oléron : valeur à la parcelle et au m²



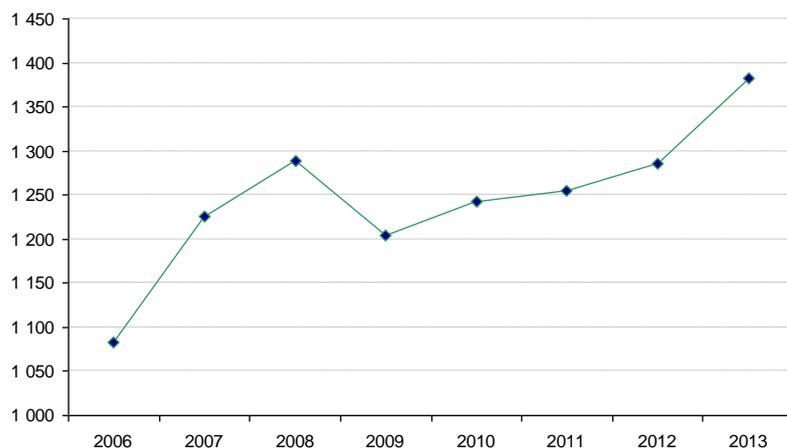
Source : EPTB

IV.3.2 – Evolution du coût de la construction :

D'une manière générale, le prix moyen des maisons individuelles neuves en secteur diffus augmente depuis 2006 : **+28% entre 2006 et 2013**. La surface moyenne des maisons vendues (en surface de plancher) a légèrement diminué passant de 110 à 103 m².



Evolution du coût de la construction (au m²)



Source : EPTB

❖ DES COÛTS DE CONSTRUCTION PLUS ÉLEVÉS SUR OLÉRON

Sur Oléron, le prix moyen des maisons projetées est 15% plus élevé que sur le Bassin de Marennes. Pour compenser cet écart, la surface moyenne des logements construits sur l'île est moins élevée sur l'île (103 m² contre 111m² sur Marennes en 2013) :

	Prix moyen des maisons projetées			Prix moyen des maisons au m ²		Surface moyenne des maisons projetées		
	CCIO	CCBM	Différence	CCIO	CCBM	CCIO	CCBM	Différence
2006	118 748,50	116 090,70	-2,24%	1 083,00	1 022,30	109,70	113,60	3,56%
2007	131 152,90	111 539,50	-14,95%	1 225,30	1 036,60	107,00	107,60	0,56%
2008	145 758,70	123 636,00	-15,18%	1 288,00	1 090,30	113,20	113,40	0,18%
2009	143 453,70	118 187,30	-17,61%	1 204,30	1 068,30	119,10	110,60	-7,14%
2010	135 414,40	144 265,50	6,54%	1 243,40	1 228,10	108,90	117,50	7,90%
2011	137 451,70	110 775,30	-19,41%	1 254,70	1 077,00	109,60	102,90	-6,11%
2012	145 763,90	127 354,10	-12,63%	1 285,70	1 136,40	113,40	112,10	-1,15%
2013	142 598,00	132 936,00	-6,78%	1 383,00	1 202,00	103,00	111,00	7,77%

Source : SOEs - EPTB

IV.4 - LE PRIX DES BIENS : le marché de l'ancien

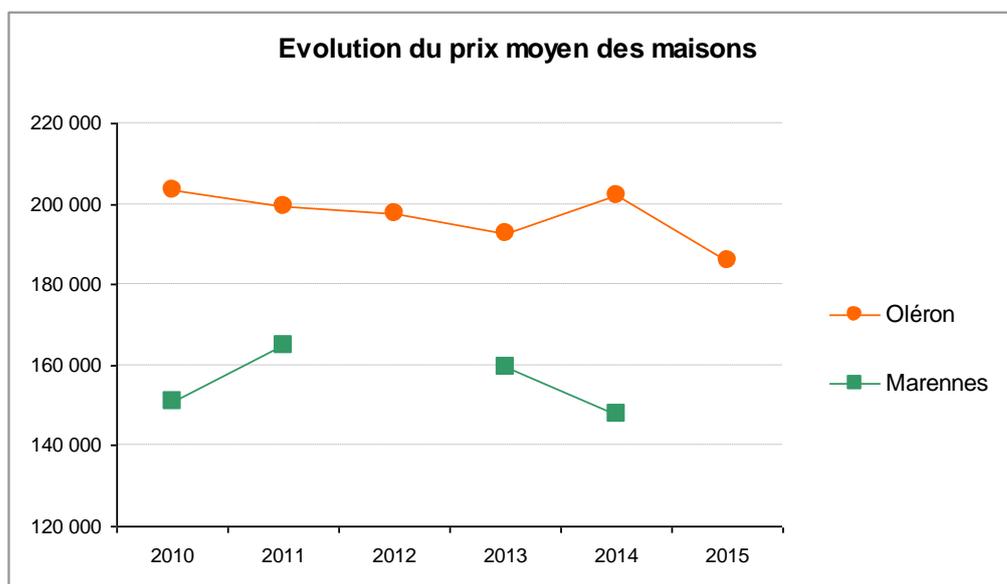
IV.4.1 - Prix moyen des maisons vendues :

Selon l'analyse des marchés immobiliers établie par l'Observatoire des Espaces Naturels Agricoles Forestiers et Urbains (NAFU) à partir des données DGFIP /DVF, le **prix moyen des maisons** vendues sur Oléron a **chuté de 9% entre 2010 et 2015**. En 2015, il s'établit à **185 700 €** en moyenne. On note toutefois d'importants écarts en fonction de la commune considérée :

2 510 €
Prix moyen d'une
maison / m²
(en 2015)

<i>prix moyen d'une maison par an - marché résidentiel de LA maison (euros)</i>						
Communes	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Le Château-d'Oléron	194 996	198 478	175 825	177 491	181 985	176 943
Dolus d'Oléron	200 446	197 875	211 364	211 244	229 932	182 382
Saint-Denis d'Oléron	183 599	192 292	196 873	196 265	203 425	189 962
Saint-Georges d'Oléron	211 905	203 338	199 378	194 825	190 012	170 940
Saint-Pierre d'Oléron	192 106	186 633	195 254	188 232	193 215	184 878
Saint-Trojan-les-Bains	236 635	218 258	218 145	211 167	247 156	190 244
Le Grand-Village-Plage	189 889	209 500	197 795	177 959	244 666	229 807
La Brée-les-Bains	244 146	230 003	214 576	187 335	194 877	238 380
Moyenne Oléron	203 564	199 295	197 569	192 551	202 102	185 715

Source : DGFIP, DVF (téléchargement décembre 2016), Insee, RP exploitation principale



Source : DGFIP, DVF - Insee, RP exploitation principale

Les professionnels estiment que le marché repart aujourd'hui à la hausse sans pour autant revenir aux niveaux de 2008 (selon les données Immoprix et notaires de France, le prix moyen d'une maison en bon état avoisinait en 2007 les 290 000 €). Ils jugent le marché « plus raisonnable ».

LES DONNEES TRANSMISES PAR LES NOTAIRES DE FRANCE (4 pages Charente-Maritime, Septembre 2015), sont comparables avec un prix médian des maisons vendues sur Oléron en 2015 de 180 000 € :

Prix médians des maisons vendues sur Oléron :

	Prix médians
Le Château d'Oléron	160 000
Dolus d'Oléron	179 500
Saint-Denis d'Oléron	190 300
Saint-Georges d'Oléron	170 000
Saint-Pierre d'Oléron	186 000
Saint-Trojan-les-Bains	-
Grand-Village Plage	-
La Brée-les-Bains	200 000
Prix médian Oléron	180 000 €

Île d'Oléron	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
Prix de vente médian	181 400 €	75 400 €
Evolution sur 1 an	-1,9%	+13%
Superficie médiane	78 m ²	450 m ²

Période de calcul : les données sont issues de la période du 01/04/2015 au 31/03/2016

Source : Notaires de France – base de données PERVAL

IV.4.2 - Evolution des prix et répartition des ventes

CC de l'île d'Oléron (Maisons)

Niveau des prix : prix médian de vente de **180 000 €**

Tendance des prix :

- évolution des prix médians sur 3 mois de **-6.3 %**
- évolution des prix médians sur un an de **0.0 %**
- évolution des prix médians sur 5 ans de **0.6 %**

Répartition des ventes :

- **33.9 %** de maisons de 1 à 3 pièces
- **26.6 %** de maisons de 4 pièces
- **28.4 %** de maisons de 5 pièces
- **11.0 %** de maisons de 6 pièces et plus

Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre **150 000 €** et **220 000 €**



Période de calcul : les données sont issues de la période du **01/01/2016** au **31/03/2016**

Source : Notaires de France – base de données PERVAL - <https://barometre.immobilier.notaires.fr>

CC de l'île d'Oléron (Appartements)

Niveau des prix : prix médian de vente de **2 900 €/m²**

Tendance des prix :

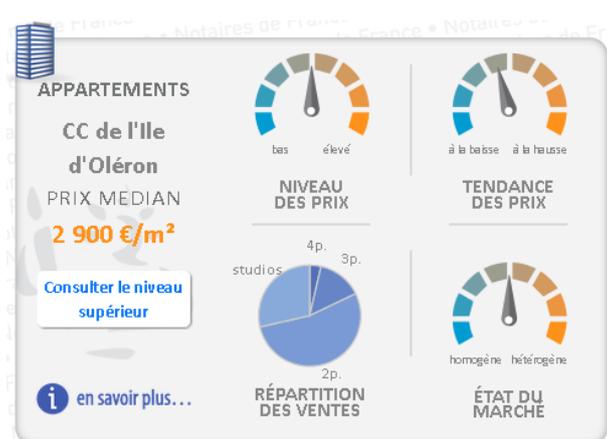
- évolution des prix médians sur 3 mois de **8.5 %**
- évolution des prix médians sur un an de **-2.1 %**
- évolution des prix médians sur 5 ans : **données non dispo**

dispo

Répartition des ventes :

- **28.6 %** de studios
- **53.6 %** d'appartements de 2 pièces
- **14.3 %** d'appartements de 3 pièces
- **3.6 %** d'appartements de 4 pièces
- **0.0 %** d'appartements de 5 pièces et plus

Etat du marché : les prix oscillent dans une fourchette comprise entre **2 330 €/m²** et **3 580 €/m²**



Période de calcul : les données sont issues de la période du **01/04/2015** au **31/03/2016**

Source : Notaires de France – base de données PERVAL <https://barometre.immobilier.notaires.fr>

IV.4.3 - Profil des acquéreurs

La proportion des acquéreurs franciliens est passée de 16% à 20% entre juin 2014 et juin 2015 et la part des acquéreurs de 60 ans et plus a fortement augmenté.

IV.5 - LOYERS DES BIENS

IV.5.1 - Enquête sur les niveaux de loyers du parc locatif privé

De juin à septembre 2016, l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) a réalisé une enquête sur les niveaux de loyers du parc locatif privé sur Oléron.



❖ METHODOLOGIE

Les statistiques se basent sur un échantillon des locations vides du parc privé. La collecte a été réalisée auprès d'agences immobilières et de bailleurs gérant directement (sans intermédiaire) leur(s) logement(s). Les informations collectées portent sur les caractéristiques du logement, le loyer et la date d'emménagement.

Trois agences ont accepté de contribuer à cette enquête en transmettant les informations sur chacune de leur location (en préservant l'anonymat du locataire et du propriétaire).

La collecte de location en gestion directe est plus complexe. D'une part, les consultants de l'ADIL ont été enquêtés. D'autre part, des bailleurs ont été contactés via le site Internet « Le Bon Coin » quelques semaines après la publication de l'annonce (lorsque le logement est plus probablement loué).

❖ CARACTERISTIQUES DE L'ÉCHANTILLON ET PONDERATION

362 locations enquêtées : 309 en gestion déléguée et 53 en gestion directe.

Toutes les communes sont représentées, mais les locations sur Saint-Pierre-d'Oléron et le Château-d'Oléron représentent plus de la moitié des enquêtes.

Le parc locatif oléronais compte peu de petits logements (26% de T1 ou T2 dans le parc locatif privé), ils sont donc logiquement plus difficiles à enquêter et ne représentent qu'une petite partie de l'échantillon. Les logements de 5 pièces et plus représentent également une faible part de l'échantillon.

Afin que la structure de l'échantillon soit proche de celle du parc, les données collectées ont fait l'objet de pondération afin que les résultats ne soient pas biaisés. Dans notre cas, la pondération a été réalisée sur le nombre de pièces et la surface.

IV.5.2 - Le loyer moyen du parc privé

Loyer moyen (hors charges) :
9,2 € / m²

- Maison : 9,1 €/m²
- Appartement : 9,6 €/m²

Repère (2016) :

Plafonds de loyer en zone B2 / zone III :

- Social Anah : 6,02 €/m²
- PLUS : 5,14 €/m²
- PLS : 8,32 €/m²
- Loyer PINEL : 8,75 €/m²

⇒ **Le loyer moyen du parc privé sur Oléron est supérieur aux plafonds de loyers PLS et PINEL**

Dans le parc privé, un 3 pièces se loue en moyenne 616 € / mois. Le loyer moyen de 9,20 €/m² cache en réalité de fortes disparités liées au type d'habitat, à l'époque de construction ou à la date d'entrée dans le logement. Mais le critère qui pèse le plus est celui de la typologie du logement (nombre de pièces).

IV.5.3 - Loyer moyen en fonction du type d'habitat

Les appartements présentent des niveaux de loyers plus élevés que les maisons (9,60 € / m² en moyenne contre 9,10 € / m² pour une maison). Ces différences s'expliquent par la surface moyenne des appartements plus réduite que celle des maisons.

	Moyenne	Minimum	Maximum	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Maison	9,1	5,2	19,6	70	293
Appartement	9,6	4,7	17,3	52	69
Ensemble	9,2	4,7	19,6	67	362

IV.5.4 - Niveaux de loyers selon l'époque de construction

Ce sont les logements construits dans la période 1946-1970 qui présentent les niveaux de loyer les plus bas (8,6 €/m²). Les niveaux de loyers plus élevés de la période 1971 / 1990 peuvent s'expliquer par la surface moyenne des logements de cette époque plus réduite.

	Moyenne	Minimum	Maximum	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Avant 1946	9,5	5,4	15,7	59	57
1946-1970	8,6	5,2	19,6	66	42
1971-1990	9,6	5,8	17,3	58	56
1991-2005	9,2	6,7	12,7	71	90
Après 2005	9,2	4,7	12,7	71	117

L'époque de construction importe généralement peu. En revanche, les locataires sont de plus en plus sensibles à la qualité et aux performances énergétiques des logements. Les professionnels sont vigilants et encouragent les propriétaires à entretenir et améliorer leur bien.

IV.5.5 - Loyers en fonction du nombre de pièces

Classiquement, plus les logements sont petits, plus le loyer moyen au m² est élevé, atteignant plus de 11 € / m² pour les logements de type I ou II.

	Moyenne	Minimum	Maximum	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
1-2 pièces	11,1	5,4	19,6	41	96
3 pièces	9,2	4,7	13,3	67	138
4 et plus	8,6	5,2	12,9	85	128
Ensemble	9,2	4,7	19,6	67	362

⇒ Un petit logement (T1 / T2) se loue en moyenne 30% plus cher au m² qu'un 4 pièces.

IV.5.6 - Loyer moyen en fonction de la date d'entrée dans le logement

Dans les contrats de location classique, soumis à la loi du 6 juillet 1989, le propriétaire peut augmenter le loyer à chaque anniversaire de la date de signature du bail. Mais l'augmentation est plafonnée à la variation de l'IRL (indice de référence des loyers).

En cas de départ de l'occupant en place, le propriétaire peut signer un nouveau bail avec un nouveau locataire. En dehors des zones d'encadrement Duflot des loyers, le propriétaire peut librement fixer le montant du loyer. Sans tenir compte, ni de l'ancien loyer, ni de la variation de l'indice IRL.

Il peut ainsi paraître logique que le niveau de loyer des emménagés « anciens » soit plus bas que celui des emménagés « récents ». **Toutefois, les écarts de loyers constatés sur Oléron sont caractéristiques de la tension du marché :**

	Moyenne	Minimum	Maximum	Surface moyenne	Nombre d'enquêtes
Avant 2010	8,9	5,4	17,1	68	58
2010-2012	9	4,7	19,6	72	64
2013-2014	9,3	5,2	14,2	68	118
2015-2016	9,5	6,1	17,3	62	122

IV.5.7 - Commentaires des agents immobiliers

FORTE DEMANDE SUR LES T3 ET T4

La demande est forte sur les locations 3 et 4 pièces (respectivement 2 et 3 chambres) même pour les couples sans enfants. « *Les jeunes sont en recherche de stabilité. Ils cherchent une location dans laquelle ils pourront rester plusieurs années* » (cela évite les frais de déménagement associés). L'accession est considérée comme difficile voire impossible pour ces ménages.

L'ARRIVEE DE RETRAITES EN RECHERCHE DE LOCATION ...

Si l'arrivée de retraités en provenance du continent sur l'île d'Oléron est connue, on sait moins qu'une partie d'entre eux préfèrent la location. Celle-ci est jugée moins contraignante que l'achat. Les retraités entrent d'une certaine manière en concurrence avec les ménages oléronais, qui ont généralement un budget plus faible « *ils représentent aujourd'hui au moins 1/3 de notre clientèle* ».

LA PREFERENCE DES CENTRE-BOURGS

Une location en centre-bourg est souvent préférée, notamment chez les personnes âgées et les familles avec adolescents qui apprécient de « *pouvoir tout faire à pied* ». La proximité des commerces compense généralement l'absence de jardin. Cependant, ces locations sont parfois peu adaptées ou peu accessibles aux personnes âgées.

LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER JUGENT LE MARCHÉ PREOCCUPANT

UN MARCHÉ TENDU...

L'offre de biens offerts à la location n'est pas suffisante face à la demande. Les professionnels disposent de listes d'attentes : « *les locations mises sur le marché trouvent généralement preneur en quelques jours seulement* ».

DES LOCATIONS EN FIN DE DEFISCALISATION...

Beaucoup de logements achetés par des investisseurs dans les années 2000-2008 arrivent en fin de la défiscalisation et sont aujourd'hui revendus. Ce phénomène diminue l'offre de locations sur l'île et accentue la tension sur le marché locatif.

... ET PEU DE NOUVELLES MISE EN LOCATION

Les professionnels déplorent le peu de nouvelles locations mises sur le marché (que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien). Elles sont moins nombreuses que les locations qui sortent de leur portefeuille. Les programmes de défiscalisation sont trop rares. Le prix du foncier sur l'île est jugé trop élevé par rapport aux loyers envisageables, ce qui décourage les investisseurs (faible rentabilité).

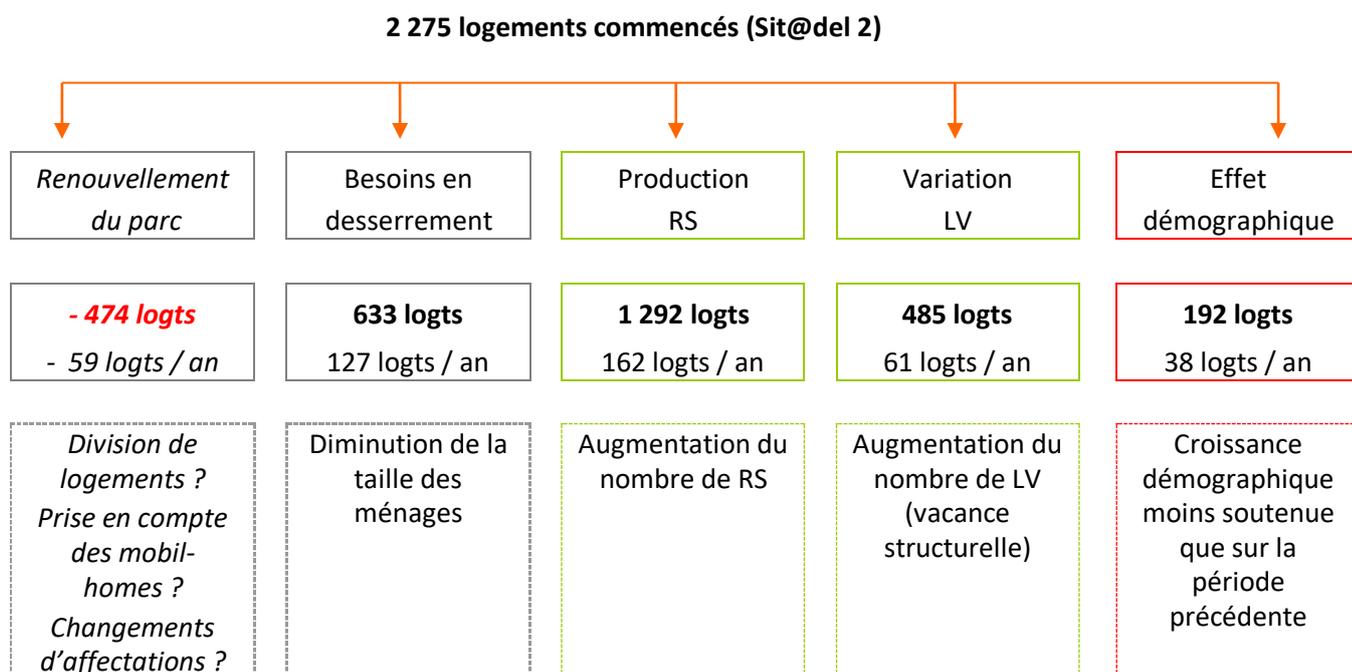
IV.6 - PARCOURS RESIDENTIELS

IV.6.1 - L'analyse de l'utilisation du parc

L'analyse rétrospective entre les deux dernières périodes consiste à évaluer la part de chaque catégorie de besoins sur le marché de l'habitat y compris les besoins liés au marché des résidences secondaires.

Le tableau ci-dessous présente une **analyse de l'utilisation du parc selon les types de besoins entre 2007 et 2013**.

L'analyse croisée des données FILOCOM et SITADEL fait apparaître 2 749 logements en plus entre 2007 et 2015 pour 2 275 logements commencés soit un différentiel de 474 logements :



Globalement, 284 logements ont été produits en moyenne chaque année pour répondre aux besoins dont **166 pour répondre aux seuls besoins de la population permanente**. Ces résultats sont inférieurs aux objectifs du 1^{er} PLH (besoin estimé à 179 logements à produire / an en RP).

Les logements construits entre ces deux périodes ont permis de couvrir différents besoins :

- **Renouvellement du parc** : négatif, indiquant qu'il y a eu création de nouveaux logements sans constructions neuves. Il est traditionnellement admis qu'un résultat négatif s'explique par des divisions de logements ou des changements d'affectation (commerces transformés en logements notamment). Des mobil-homes ont également pu être pris en compte (même si les données analysées sont issues de FILOCOM et non pas de l'INSEE) ainsi que des logements jusque là non répertoriés par les services fiscaux qui ont pu être réintégrés à la base de données suite à contrôles.
- **Desserrement des ménages** lié à la variation du nombre moyen d'occupants par logement ;
- **Variation du nombre de Résidences Secondaires** : même si comme vu précédemment il y a aujourd'hui plus de RS transformées en RP que l'inverse (le phénomène ne s'équilibre pas comme cela était supposé dans le précédent PLH), et globalement le nombre de RS continue d'augmenter ;

- **Variation du nombre de Logements Vacants** : positive alors que le 1^{er} PLH misait sur une remise sur le marché de logements vacants. L'analyse de la structure de logements indique qu'à l'échelle de l'île, la part de logements vacants est incompressible.
- **Effet démographique** : besoins liés à l'arrivée de populations nouvelles.

IV.6.2 – La réponse actuelle aux besoins des ménages

Ce schéma reprend les observations et conclusions relatives à l'offre de logements établies tout au long du diagnostic.

A l'échelle de la Communauté de Communes, il permet d'identifier les segments de l'offre absents ou insuffisamment développés et les éléments qui concourent à un blocage dans la réalisation des parcours résidentiels, notamment l'accessibilité de certains produits.

Dans le parc autonome

Public	Niveaux de ressources	Locatif social	Locatif Privé	Accession à la propriété
Ménages en début de parcours résidentiel	Faible	●	●	●
	Moyen	●	●	●
	Elevé		●	●
Ménages en milieu de parcours résidentiel	Faible	●	●	●
	Moyen	●	●	●
	Elevé		●	●
Ménages en fin de parcours résidentiel	Faible	●	●	●
	Moyen	●	●	●
	Elevé		●	●

- **Accessible** : continuité dans le parcours résidentiel
- **Difficilement accessible** : frein dans le parcours résidentiel
- **Non accessible** : rupture dans le parcours résidentiel

Les segments de l'offre qualifiés de « non accessibles » sont des produits :

- Soit absents du marché local, comme l'accession sociale à la propriété qui n'est pas développée à l'échelle du territoire intercommunal,
- Soit inadaptés car quasi inexistant face à la demande, à l'image du locatif social qui est peu développé sur le territoire, notamment pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Les segments considérés comme « difficilement accessibles » regroupent les biens présents sur le marché mais dont l'offre ne répond pas totalement à la demande :

- Cela regroupe principalement le parc locatif social, en raison de sa faible représentation pour les ménages aux revenus plus modestes, ou encore le secteur locatif privé qui reste peu adapté aux jeunes ménages et aux personnes disposant de ressources modestes en raison de la grande taille des logements sur le marché.

L'offre dite « accessible » rassemble les segments présents dans le territoire et accessibles à la population. Ainsi, on constate que l'accession privée à la propriété est accessible pour des ménages disposant d'un niveau de revenus suffisant.

IV.7 - SYNTHÈSE AFOM : DYNAMISME DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Production de nouvelles formes urbaines - Travail sur les densités 	<ul style="list-style-type: none"> - Un marché tendu avec des prix élevés tant sur les terrains nus que dans le marché de l'ancien - Chute du volume annuel de constructions neuves sur le territoire - Un manque de logements adaptés aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel - Une absence d'accession sociale à la propriété 	<ul style="list-style-type: none"> - Difficulté à accéder à la propriété ou à trouver un logement locatif adapté pour une partie de la population → Départ de ménages « moyens » ne trouvant pas de logements adaptés à leurs ressources - Baisse d'activité pour les entreprises liées à la chute du nombre de constructions nouvelles - Un mitage du territoire qui menace le développement de services sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire attractif auprès des jeunes et des seniors à fort pouvoir d'achat - Le dispositif « louer abordable » de l'ANAH - Un intérêt (récent) des bailleurs sociaux pour l'accession sociale à la propriété - De nouvelles opportunités de financement avec le PTZ (acquisition / amélioration) - Un marché de la rénovation (énergétique) en plein développement - Un potentiel de réserves foncières permettant de produire du logement en limitant l'étalement urbain

5^{ème} PARTIE : Logement des publics spécifiques

Cette partie traite des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement ordinaire. Elle s'attache à la fois aux ménages dit prioritaires au sens de la loi DALO et à un ensemble de publics pouvant rencontrer des difficultés spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes et gens du voyage.

Les publics prioritaires au sens de la loi DALO sont les ménages cumulant des difficultés économiques (revenu imposable inférieur à 60 % du *plafond HLM*) et sociales liées à l'urgence (*perte de logement, hébergement ou logement temporaire, hébergement conflictuel ou sur-occupation, habitat indigne ou précaire*) ou la difficulté d'habiter (*troubles du comportement...*).

V.1 - LES PERSONNES AGEES

L'espérance de vie augmente : plus de 80 ans aujourd'hui en moyenne contre 47 ans en 1900. Et le nombre de personnes âgées va croissant : les plus de 60 ans sont 15 millions aujourd'hui. Ils seront 20 millions en 2030 et près de 24 millions en 2060. Les plus de 75 ans seront 12 millions en 2060, contre 5,7 millions en 2012. Enfin le nombre des plus de 85 ans va quasiment quadrupler, passant de 1,4 million à 4,8 millions en 2050.

Dans ce contexte, l'adaptation de l'urbanisme, des moyens de transports et des logements au vieillissement est un enjeu majeur que la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (texte promulgué le 28 décembre 2015) a intégré. L'objectif de cette loi est clair « **Donner aux personnes âgées le choix du modèle d'habitat qui leur convient** ».

V.1.1 - Orientations politiques du Conseil Départemental relatives à la vieillesse

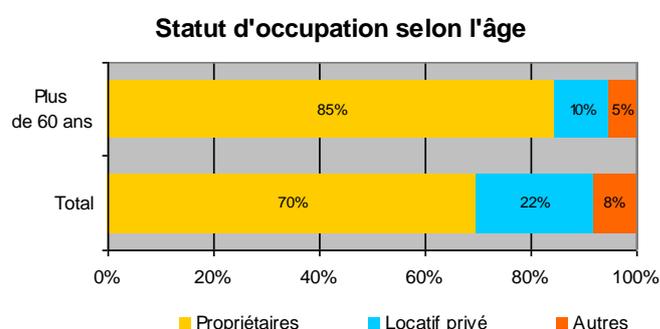
Le département de la Charente-Maritime s'est doté d'un Schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale pour la période 2011-2016. Les orientations définies dans ce cadre ont été regroupées autour de six axes thématiques :

1. Améliorer l'offre d'accompagnement des personnes âgées à domicile ;
2. Mieux adapter l'accueil en établissement aux besoins des personnes âgées ;
3. Soutenir et développer l'accueil familial ;
4. Optimiser le fonctionnement des structures et favoriser la coordination et le travail en réseau des acteurs intervenant auprès de la personne âgée ;
5. Encourager le maintien et l'intégration des personnes âgées dans la société ;
6. Organiser le pilotage de la politique départementale en faveur des personnes âgées.

V.1.2 - Logement et hébergement des personnes âgées

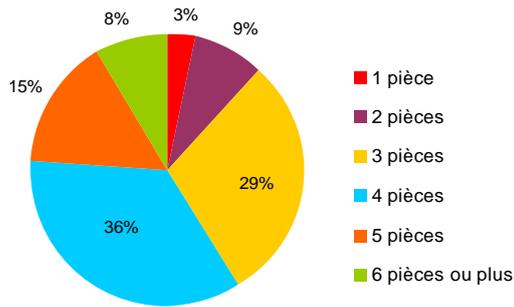
❖ UNE LARGE PART DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS DE GRANDS LOGEMENTS

- √ 85% des plus de 60 ans sont propriétaires de leur logement contre 70% pour l'ensemble de la population
- √ La part des propriétaires a progressé de 7 points entre 2011 et 2013 passant de 78% à 85%
- √ Un parc privé ancien et qui présente des nécessités d'adaptation pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées



Source : FILOCOM 2013

Taille des logements des plus de 60 ans



✓ Près de 60% des ménages de plus de 60 ans occupent des logements de 4 pièces ou plus :

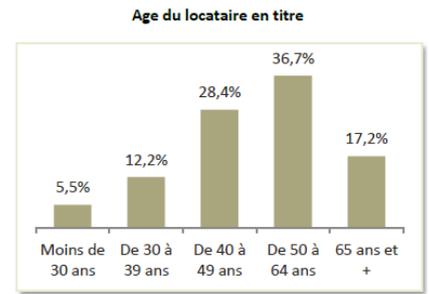
⇒ Sous-occupation du logement

⇒ Difficultés d'entretien

Source : FILOCOM 2013

Seuls 18% des plus de 60 ans sont locataires d'un logement dans le parc privé ou social (environ 1 250 ménages).

Les données OPS 2014 (Occupation du Parc Social) indiquent que les locataires du parc social de l'île d'Oléron sont à 17,2% âgés de plus de 65 ans (ce qui représente environ 80 ménages).

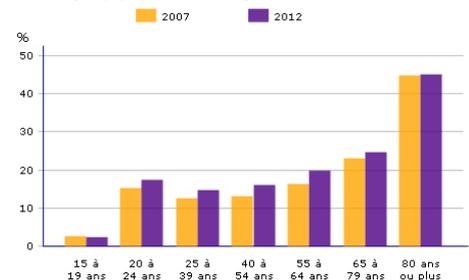


Source : OPS 2014

❖ UNE PART IMPORTANTE VIT SEULE A SON DOMICILE

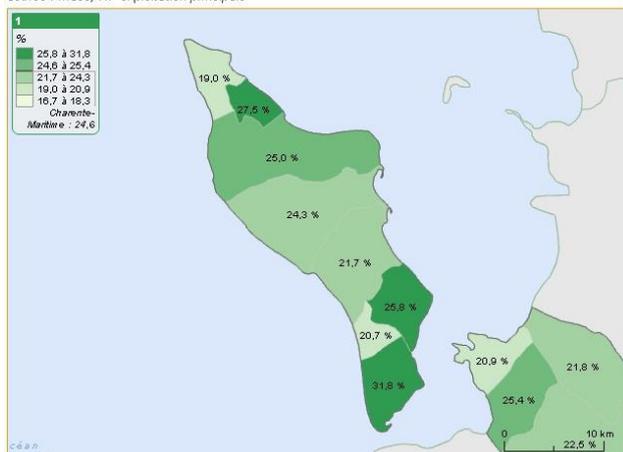
- En 2012, 24,7% des ménages âgés de 65 à 79 ans vivent seuls à leur domicile, soit 1 091 ménages (5 ans plus tôt, ils étaient 967)
- Cet isolement est encore plus prégnant chez les personnes de 80 ans et plus (45,1%), sûrement dû au décès du conjoint (843 ménages)
- Un isolement qui peut parfois rendre complexe le maintien à domicile et accélérer l'entrée dans la dépendance

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



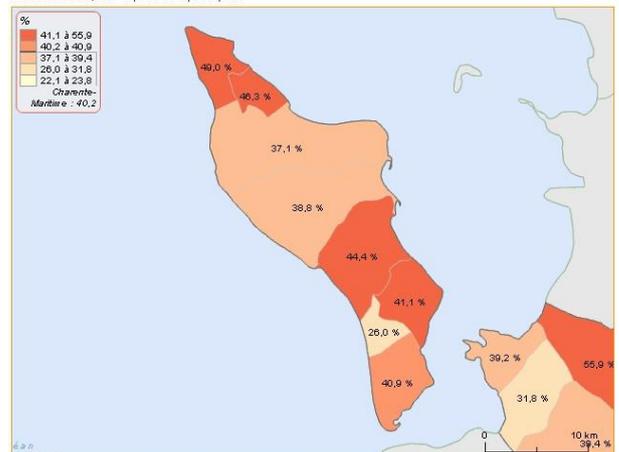
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Part de la population vivant seule selon l'âge, population de 65 à 79 ans vivant seule, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



© Géofila 2015 - Pays Marennes-Oléron par commune

Part de la population vivant seule selon l'âge, population de 80 ans ou plus vivant seule, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale



© Géofila 2015 - Pays Marennes-Oléron par commune

❖ STRUCTURES D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES

Un territoire légèrement moins bien équipé que la moyenne régionale

L'île d'Oléron compte 5 EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Ils offrent 364 places en hébergement dont 4 en hébergement temporaire et 10 places en accueil de jour (tous les lits autorisés sont aujourd'hui installés).

Capacités d'accueil selon le statut juridique de l'EHPAD :

	Nombre de lits
EHPAD Public :	
Centre hospitalier (<i>lits sur Saint-Pierre</i>)	79
Centre hospitalier (<i>lits sur Saint-Georges</i>)	84
EHPAD associatifs, secteur privé à but non lucratif :	
Notre Dame (<i>Le Château</i>)	69
L'Océane (<i>Grand-Village Plage</i>)	75
EPHAD Privé :	
Vitéal Oléron (<i>lits sur Saint-Pierre</i>)	57
	364

❖ DES HEBERGEMENTS INADAPTES AUX RESSOURCES DES PLUS MODESTES

En décembre 2015, le taux d'équipement en structure d'hébergement pour personnes âgées est sur l'île d'Oléron légèrement inférieur par rapport à la Charente-Maritime et au Poitou-Charentes (118,4 pour 1 000 habitants de 75 ans et plus contre 122 dans le département 135 en région).

Le délai moyen d'attente pour entrer en EPHAD est quasi nul. Corrélé au taux d'équipement ci-avant rappelé, on pourrait logiquement en déduire que l'offre est aujourd'hui suffisante sur ce territoire. Or, les élus et professionnels de santé relativisent ce constat au regard :

- Du nombre grandissant de personnes âgées de plus en plus dépendantes maintenues à domicile, non par choix, mais faute d'hébergement spécifique adapté à leurs ressources. En EPHAD, le reste à charge pour les personnes âgées (ou leur famille) reste en effet élevé : de l'ordre de 2 100 € / mois pour les structures publiques et plus de 2 600 € / mois pour les privées) ;
- Des personnes âgées très dépendantes non admises en EPHAD faute de personnels suffisants. La question de la prise en charge des personnes handicapées vieillissantes est ici posée. L'âge moyen d'entrée en maison de retraite est aujourd'hui de 88 ans (bilan d'activité 2015 de l'hôpital) ;

Des coûts toutefois bien inférieurs à ceux des EPHAD de région parisienne

Les coûts de prise en charge des établissements oléronais sont bien inférieurs à ceux des établissements parisiens (de l'ordre de 3 000 € à 5 000 € / mois). Ainsi, les professionnels oléronais témoignent d'une nouvelle « clientèle » conduites dans ces établissements par leurs enfants, eux-mêmes « jeunes » retraités (parisiens) venant s'installer sur Oléron (de façon définitive ou en résidence alternée) avec leurs parents.

A noter, le faible nombre de places en hébergement temporaire.

❖ LES SOLUTIONS ALTERNATIVES

Face à l'éparpillement des lieux d'habitation et à la faiblesse des transports en commun, **la question de la mobilité** est un enjeu majeur déjà identifié dans le cadre du CLS. Les aides ménagères, la solidarité familiale et celle du voisinage ne pallient que pour partie aux difficultés de déplacement et de ravitaillement des personnes dont la mobilité est réduite.

Cette situation peut conduire à l'isolement des personnes âgées et accélérer la perte d'autonomie.

Les solutions d'accueil intermédiaires (entre la maison et la maison de retraite) permettent de retarder la perte d'autonomie, d'éviter la solitude et de favoriser les échanges intergénérationnels.

Ces solutions d'hébergement alternatives sont très peu développées sur ce territoire pourtant vieillissant.

- **Un foyer logement** mis en service par Habitat 17 en 1985 et géré par le CCAS de Saint Georges d'Oléron. Ce foyer est composé de 51 logements de type 1 de 30 m². Il est ouvert à tous, mais priorité est donnée aux **retraités autonomes**, dont le degré d'autonomie dépend des GIR 5-6. En effet, malgré des travaux réalisés par le bailleur social ces dernières années, les logements de sont pas accessibles PMR (logements trop exigus, salles de bain non adaptées...). Le montant de la redevance est de 400 € / mois + 50 € de charges. Les résidents peuvent bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement), calculée suivant les ressources du bénéficiaire.

Depuis un an et demi, les logements sont en permanence occupés.

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (entrée en vigueur le 1er janvier 2016) rebaptise et modernise les foyers-logements en résidences-autonomie :

Cette loi donne un nouveau souffle aux foyers-logements renommés « résidences autonomie » et renforce leur rôle dans l'offre d'habitat intermédiaire entre le domicile et l'institution pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes.

Pour mieux valoriser leur **mission de prévention de la perte d'autonomie**, les résidences-autonomie pourront bénéficier d'un financement spécifique pour les actions individuelles ou collectives de prévention à destination de leurs résidents, et de personnes extérieures.

De plus, le rapport annexé à la loi prévoit de **soutenir certaines résidences autonomie dans leurs travaux de rénovation et de réhabilitation** au travers d'un plan d'aide à l'investissement.

- Le Département propose, comme solution d'hébergement alternative à l'entrée en établissement ou au maintien à domicile, **l'accueil familial** chez des particuliers agréés par le Conseil Départemental (agrément accueil personnes âgées). Sur Oléron, on compte une famille d'accueil pouvant accueillir 3 personnes âgées. Toutefois, ce type d'accueil pose questions :
 - de la dépendance croissante des personnes âgées reçues
 - du vieillissement et de la formation des familles d'accueil
 - des fortes contraintes pour la famille d'accueil (24h/24 – 7j/7)
 - des charges importantes pour la personne âgée de l'ordre de 1 200 € / mois (loyer + salaire de l'accueillant compris)
- **Une résidence services seniors PRIVEE** pour personnes âgées autonomes composées de 23 appartements en location sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron :

- T1 de 25 m² à 1 480 € / mois (1 900 € / mois en service complet)
- T2 de 35 m² à 1 650 € / mois (2 240 € / mois en service complet)

A titre de comparaison, la Résidence Séniors « La Perle de Nacre » à la Tremblade affiche des prix de l'ordre de 1 100 € à 1 300 € / mois.

Après 8 mois de fonctionnement, cette résidence inaugurée en octobre 2015 n'est occupée qu'à 50%.

Quitter son domicile est une démarche difficile, mais qui peut s'envisager pour un logement plus confortable, plus petit, plus proche des commerces et plus sécurisé. Aujourd'hui, il existe peu de solutions de ce type sur Oléron. Les logements sociaux sont peu nombreux et pas toujours bien adaptés à l'accueil de personnes âgées. Le Foyer Logement de Saint-Georges et la Résidences séniors de Saint-Pierre constituent des éléments de réponses mais bien souvent, les personnes âgées, même si elles sont prêtes à quitter leur hameau, ne souhaitent pas changer de commune.

Ces logements sont généralement bien adaptés aux personnes âgées autonomes, mais trouvent leurs limites dès que la dépendance s'installe impliquant alors un nouveau changement de lieu de vie.

Plus infos sur les types de logements adaptés aux personnes âgées sur :

<http://www.papimamie.fr/solutions-pour-placer-une-personne-agee.html>

V.1.2 - Une volonté de maintien à domicile

La loi donne la priorité à l'**accompagnement à domicile** afin que les personnes âgées puissent vieillir chez elles dans de bonnes conditions.

Dans le parc public comme dans le parc privé, les ménages autonomes souhaitent se maintenir à domicile le plus longtemps possible. Ce souhait des personnes âgées et handicapées de se maintenir à domicile pose un enjeu en termes :

- D'adaptation des logements
- D'offre médicale sur le territoire
- D'aide financière au maintien à domicile
- Et d'information et de services de maintien à domicile

❖ LA MOBILISATION DES AIDES DE L'ANAH POUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

L'adaptation des logements des propriétaires occupants à la perte d'autonomie et aux situations de handicap fait partie des priorités de l'ANAH. De 2010 à 2014, une OPAH a été mise en place sur le territoire de l'île d'Oléron. Dans ce cadre, les aides de l'ANAH permettent de financer jusqu'à 50% des travaux pour l'adaptation d'un logement dans la limite d'un plafond de travaux de 8 000 € HT.

Le dispositif s'adresse aux propriétaires occupants (sous condition de ressources) et aux propriétaires bailleurs (sous condition d'engagement de location du logement).

Le bilan d'OPAH 2010-2014 indique qu'en matière d'autonomie, les objectifs ont été atteints à 112 % avec 63 propriétaires accompagnés sur la période. Toutefois, il est à noter que les objectifs qualitatifs imposés par l'ANAH ont varié dans le temps. La restriction des aides majorées aux personnes ayant un GIR 1 à 4 a limité les dossiers notamment en 2012. Or, l'expérience prouve que l'adaptation d'un logement pour une personne classée en GIR 4 (et à fortiori en GIR 3 ou 2) intervient trop tardivement : les personnes ne bénéficient parfois que quelques mois des aménagements effectués et sont contraintes de partir en établissement médicalisé (EHPAD) quand il n'y a pas décès.

La prévention, à partir de 60 / 65 ans, reste très certainement une voie à reconquérir et ce quelque soit le niveau de ressource du ménage.

Malgré l'ancienneté des dispositifs proposés et les résultats enregistrés, les personnes âgées ne connaissent pas toujours les aides auxquels elles peuvent prétendre. L'accent devra également être mis sur l'intérêt d'anticiper les travaux d'adaptation.

❖ L'OFFRE MEDICALE

La densité médicale de l'île est légèrement supérieure à la densité départementale et régionale. Toutefois, les densités calculées ne tiennent pas compte des variations saisonnières de la population et notamment du surcroît important de population pendant la période estivale. Le diagnostic réalisé par l'ORS en 2011 indique par ailleurs de l'île d'Oléron est classée en zone sous dotée en infirmiers.

Effectifs et densités de médecins généralistes libéraux exerçant en cabinet principal (juin 2011)

Cantons	Effectifs	Dont âgés de 55 ans et plus	Densité pour 100 000 hab. (hors période estivale)
Pays Marennnes-Oléron	40	17 (42,5 %)	111
- Le Château d'Oléron	11	Non communicable	115
- St Pierre d'Oléron	15	Non communicable	126
- Marennnes	14	Non communicable	96
Charente-Maritime	705	294 (41,7 %)	115
Poitou-Charentes	1792	789 (44,0 %)	102

Source : ERASME (traitements ARS), INSEE (RP 2008) Exploitation : ORS Poitou-

Par ailleurs, le diagnostic ORS relève que les médecins et autres professionnels de santé libéraux sont eux aussi marqués par le phénomène de vieillissement qui touche l'ensemble de la population. La part des masseurs kinésithérapeutes et des chirurgiens dentistes âgés de 55 ans et plus est plus importante chez les praticiens du Pays que sur la région. Ainsi, 32,6 % des masseurs kinésithérapeutes sont âgés de 55 ans et plus contre 22,3 % dans la région. Concernant les dentistes, 62,5 % ont plus de 55 ans contre 34,2 % dans la région. La part des infirmiers âgés de 55 ans et plus est de 17,9 % sur le Pays et 19,5% dans la région.

❖ LES AIDES FINANCIERES AU MAINTIEN A DOMICILE

Versée par le département, l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) est une allocation destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans, en manque ou en perte d'autonomie, hébergées à domicile ou dans un établissement. Le montant de l'APA est égal au montant du plan d'aide effectivement utilisé par le bénéficiaire, diminué d'une participation éventuelle (ticket modérateur) laissée à sa charge et calculée en fonction de ses ressources.

- En 2015, le taux de bénéficiaires de l'APA est moins important sur Oléron que sur l'ensemble de la Charente-Maritime : 5.5% contre 6.2% à l'échelle départementale

	Oléron	Département
Part des bénéficiaires en GIR 1 et 2	32	30,4
Part des bénéficiaires en GIR 3 et 4	68	69,6

- La part des bénéficiaires de l'APA à domicile est plus importante sur Oléron que sur l'ensemble du département : 77,1% contre 71,5% à l'échelle départementale (54,9% à La Rochelle)

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement doit donner plus d'aide à ceux qui ont un plan d'aide dit « saturé » : **A partir du 1^{er} janvier 2016, les montants maximums sont revalorisés et prennent en compte le GIR de la personne (c'est-à-dire son degré d'autonomie). La revalorisation de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) doit permettre de répondre à l'un des vœux les plus chers des personnes âgées : vivre chez soi**

❖ LE MAINTIEN A DOMICILE FAVORISE PAR UN RESEAU D'ACTEURS BIEN DEVELOPPE SUR LE TERRITOIRE

Il existe **un Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)** à Saint-Pierre d'Oléron. Ce CLIC de niveau 1 permet de diffuser des informations aux personnes âgées ou à leur famille sur les droits sociaux et de les guider dans leurs démarches administratives. Il va également au-delà de ces missions de bases en participant notamment à l'évaluation de la situation de la personne âgée et de ses besoins (une infirmière salariée à mi-temps) et en assurant un rôle d'observatoire des problématiques liées au vieillissement et à la dépendance.

Le CLIC reçoit annuellement environ 1 200 demandes (chiffre en constante progression).

Réseau Gérontologique RESAUNIS

Le Réseau Gérontologique est un dispositif qui favorise une **prise en charge** globale associant tous les intervenants du domicile et destiné en priorité aux personnes de **plus de 75 ans** souhaitant rester à leur domicile.

Il permet :

- D'anticiper et d'organiser le retour à domicile après une hospitalisation
- D'assurer à l'utilisateur et son entourage une meilleure qualité de vie
- De réaliser un suivi et d'effectuer une réévaluation des besoins
- D'offrir un accompagnement personnalisé tout au long du maintien à domicile

Ce réseau s'est implanté sur Oléron début 2016. A terme, l'objectif de RESAUNIS est d'atteindre une file active de 100 / 120 usagers sur le secteur.

Les services de maintien à domicile proposés aux personnes sont bien développés sur le territoire...

L'ensemble des communes du territoire est couvert par des services à la personne permettant ainsi aux personnes âgées qui le souhaitent de rester à domicile. Les principaux services intervenant sur l'île d'Oléron sont : ADPEP 17, UNA'DOM, UDAF 17, le CIAS Oléronais, Bien être Oléron sur St-Denis et Rester chez soi sur St-Georges

... Mais ces services sont de plus en plus sollicités par des personnes très dépendantes

Le secteur de l'aide à domicile doit aujourd'hui faire face à un triple enjeu :

- ⇒ Des besoins quantitatifs toujours plus importants émanant d'une population de plus en plus dépendante maintenue à domicile alors qu'une surveillance (médicale) constante serait nécessaire
- ⇒ Un secteur aujourd'hui confronté à un nouveau phénomène de saisonnalité avec une augmentation des demandes de plans d'aide dès le mois d'avril (ménages faisant le choix de la double résidence)
- ⇒ Des difficultés de recrutements que les professionnels jugent en partie liées à la problématique du logement.

L'évolution de la population et l'amélioration de l'APA et des plans d'aides devraient se traduire dans les années à venir par un recours plus important au secteur de l'aide à domicile de la part des bénéficiaires.

Son développement devrait dès aujourd'hui être anticipé. L'intervention des professionnels pourrait par ailleurs être optimisée grâce à un habitat adapté.

V.1.3 - SYNTHÈSE AFOM : personnes âgées

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
Caractéristiques des ménages			
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire attractif auprès des jeunes et des séniors à fort pouvoir d'achat 	<ul style="list-style-type: none"> - Une très rapide évolution des plus âgées : 40% de la population a aujourd'hui plus de 60 ans et leur taux de croissance est élevé (2.39 contre 0.51 / an pour l'ensemble de la population) - Des écarts de ressources importants qui vont s'accroître - Une méconnaissance des dispositifs d'aides financières 	<ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - La nouvelle génération des « papys boomers » : plutôt aisée, sensible et ouverte aux nouvelles technologies - Une population qui souhaite vieillir dans les meilleures conditions sociales, économiques, sanitaires possible - Et qui a la volonté d'anticiper son vieillissement et de ne pas se laisser surprendre
Habitat des personnes âgées et handicapées			
<ul style="list-style-type: none"> - Une majorité de personnes âgées propriétaires de son logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Un habitat dispersé - Des logements pas toujours bien adaptés au vieillissement de ses occupants - Une part importante de personnes âgées seules à leur domicile - Un manque de solutions alternatives pour personnes âgées « autonomes » - Très peu de place d'hébergement temporaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de dégradation du parc privé pour les ménages modestes et précarisation énergétique des occupants - Vieillesse des aidants 	<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositifs d'amélioration de l'habitat portés par le CCIO - Un potentiel de projets de résidence « séniors » à accompagner

Les services et acteurs du territoire

<ul style="list-style-type: none">- Densité médicale légèrement supérieure à la densité départementale et régionale- Un territoire bien doté en structures d'accueil collectif pour personnes âgées dépendantes (et personnes handicapées) au regard des chiffres de l'ARS,	<ul style="list-style-type: none">- Un nouveau phénomène de « saisonnalité » de l'activité avec l'arrivée de personnes âgées dépendantes dès le mois d'avril- De plus en plus de personnes âgées lourdement dépendantes maintenues à domicile (en danger) faute de structure adaptée à leurs ressources et/ou faute d'accès en EPHAD lié à leur degré de dépendance (manque de personnel)	<ul style="list-style-type: none">- Vieillesse de la population des médecins et autres professionnels de santé- Mise en danger des personnes	<ul style="list-style-type: none">- Le dispositif « Monalisa »
--	--	---	--

V.2 - LES PERSONNES HANDICAPEES

La loi de 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a dégagé un nouveau champ d'intervention des PLH en précisant que les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement et favoriser le renouvellement urbain et la mixité doivent prendre en compte l'amélioration de l'accessibilité au cadre bâti aux personnes handicapées.

Ainsi, le PLH doit préciser les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

V.2.1 – Données de cadrage

❖ LES BENEFICIAIRES DE L'ALLOCATION ADULTE HANDICAPE

L'allocation aux adultes handicapés (AAH) est une aide financière qui permet d'assurer un revenu minimum aux personnes âgées de plus de 20 ans, présentant un taux d'incapacité minimum et dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond.

Au 31 décembre 2015, la CAF enregistrait 309 allocataires AAH.

Sur Oléron, la part des bénéficiaires à l'AAH est comparable à celle du département :

	Oléron	Charente-Maritime
Part des adultes de 20 à 59 ans percevant l'AAH en 2013 (pour 1 000)	31.8	32

Source : ARS / Tableaux de bord Santé-Social des CLS (décembre 2015)

Mais le nombre de ménages bénéficiaires de l'AAH n'est qu'un simple indicateur en matière de handicap. Traiter de la question du logement et du handicap concerne bien plus de personnes, telles que les personnes vieillissantes, dont le logement n'est plus adapté.

En matière d'habitat, la principale difficulté pour la personne en situation de handicap est l'accès à un logement adapté à sa propre situation.

❖ LES PERSONNES SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

Le taux de patients hospitalisés en psychiatrie est plus important de 8 points (psychiatrie ambulatoire) sur Oléron par rapport à l'ensemble du département :

	Oléron	Charente-Maritime
Taux de patients de 20 à 64 ans hospitalisés en psychiatrie à temps complet en 2013 (pour 1 000)	9.5	8.4
Taux de patients pris en charge en psychiatrie ambulatoire en 2013 (pour 1 000)	42	33.8

Selon l'UNAFAM, 10% de la population oléronaise serait concernée par un trouble psychique.

Il existe sur le territoire un GEM « La Maison de Pierre » (*les GEM - Groupes d'Entraide Mutuelle - sont issus de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits, des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui a permis la reconnaissance du handicap psychique*). Ce GEM compte une soixantaine d'adhérents – pour une moyenne d'âge de 55 ans.

La Maison de Pierre située à Saint-Pierre d'Oléron est un espace d'accueil non-médicalisé, convivial, permettant l'écoute, l'échange, l'information, l'aide mutuelle, la participation, le choix et l'organisation d'activités culturelles et de loisirs.

V.2.2 – Logement et hébergement des personnes handicapées

❖ UNE OFFRE D'HEBERGEMENT BIEN DEVELOPPEE SUR LE TERRITOIRE

La problématique particulière de l'hébergement des personnes handicapées doit être envisagée à une échelle plus large que l'île d'Oléron seule. Il est donc intéressant de souligner la complémentarité entre l'offre localisée sur Oléron et celle du Bassin de Marennes.

Six structures d'accueil sont présentes sur le territoire Marennes-Oléron :

- 1 établissement d'accueil pour enfants et adolescents en situation de handicap : enfants ou adolescents polyhandicapés ou déficients moteurs (80 places au total) ;
- 2 foyers d'accueil médicalisé (FAM) : Le Gua et St-Trojan-les-Bains (77 places) ;
- Un foyer de vie à Le Gua (35 places) ;
- Une maison d'accueil spécialisée (MAS) à Saint-Just Luzac de (40 places).

Il convient de préciser que le bassin de recrutement de ces structures est régional et non limité au seul territoire du Pays Marennes-Oléron.

❖ LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES

Le projet d'entraide mutuelle mis en œuvre par et pour les usagers de la Maison de Pierre doit permettre d'envisager un parcours conduisant à une meilleure insertion dans la vie sociale. Cette insertion passe notamment par l'accès au logement, de droit commun lorsque cela est possible.

- Le GEM dispose de 8 logements en sous-location dans le parc privé (logements en diffus) ;
- Des adhérents du GEM sont logés au foyer logement de Saint-Georges d'Oléron ;
- Toutes ces personnes ne sont pas suivies médicalement (les placements ne peuvent être demandés que par la personne elle-même, sa famille, la police, le médecin ou par arrêté préfectoral) ;
- Des situations qui peuvent conduire à des troubles de voisinage et à des phénomènes de rejets de la part des autres habitants (souvent par méconnaissance de la maladie) ;
- Des personnes souffrant de troubles psychiques qui vivent au domicile de leurs parents, soit parce qu'ils ne trouvent pas de solution adaptée à leur situation, soit parce qu'ils ne sont pas suffisamment autonomes ;
- La question de l'avancée en âge des parents se pose.

Le plan « Psychiatrie santé mentale 2011-2015 » fait état du manque de solutions de logement pour les personnes souffrant de troubles psychiques ou, pour les plus handicapées d'entre elles, de solutions d'hébergement adaptées à leurs besoins.

Il précise que l'accès et le maintien dans le logement conditionnent et permettent la continuité et l'accès aux soins. Ils supposent d'apporter des réponses diversifiées et innovantes en matière d'accompagnement des personnes pour accéder à un logement et y habiter.

❖ RECENSEMENT DES LOGEMENTS ACCESSIBLES

Conformément à l'[article L.2143-3 du code général des collectivités territoriales](#) (issu de la loi de 2005), la commission intercommunale pour l'accessibilité doit organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées. Ce recensement sera échelonné sur plusieurs années :

- Les logements du parc public (en lien avec les bailleurs sociaux) : 2016
- Les logements du parc privé : 2017/2018
 - Analyse des données existantes (logements ayant bénéficié d'une aide à la rénovation de l'habitat, permis de construire déposés après le 1^{er} janvier 2007).
 - Par le biais d'un questionnaire en ligne sur le site de la CDC
- Les hébergements touristiques (en lien avec le Pays Marennes Oléron/ Tourisme) : 2018

V.2.3 – Pistes d'améliorations

Des solutions de logements adaptés existent et ont fait la preuve de leur efficacité (offre spécifique entre le logement classique et l'hospitalisation), mais aucune solution de ce type n'est aujourd'hui disponible sur Oléron.

- ⇒ **Un renforcement nécessaire des partenariats afin de favoriser l'accès au logement et le développement de solutions adaptées aux besoins des personnes souffrant de troubles psychiques :**
 - Depuis plusieurs années, la Maison de Pierre cherche à mettre en place une résidence d'accueil. Des contacts ont été pris avec certaines municipalités, mais à ce jour aucun projet n'a abouti ;
 - Un projet privé en cours avec l'association « Habitat et Humanisme » qui a pour projet de réhabiliter et construire 10 logements sur le site de l'ancienne congrégation des filles de la Sagesse en centre bourg de Saint-Georges. Quatre de ces logements pourrait être mis à disposition du GEM ;

- ⇒ **Un renforcement des mesures d'accompagnement vers et dans le logement :**
 - Développement des mesures d'Intermédiation Locative pour favoriser l'accès au logement autonome ;
 - Le suivi des personnes souffrant de troubles psychiques par un SAVS (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale) est une réponse pertinente qui pourrait être encouragée par les acteurs compétents (Etat, ARS, Conseils Département ...) réunis autour du Contrat Local de Santé (Mentale) de la Communauté de communes de l'île d'Oléron.

- ⇒ **Un renforcement de la communication autour des pathologies de ces publics pour une meilleure acceptation de la part des autres habitants :**
 - Dans le cadre du Contrat Local de Santé (Mentale), des actions particulières pourraient être mises en œuvre.

V.2.4 - SYNTHÈSE AFOM : personnes handicapées

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none">- Un territoire bien doté en structures d'accueil collectif pour personnes handicapées au regard des chiffres de l'ARS,- Un GEM bien implanté sur le territoire qui gère des logements en sous-location	<ul style="list-style-type: none">- Difficulté à accéder et se maintenir dans un logement autonome pour les personnes souffrant d'un handicap psychique- Méconnaissance des troubles dont souffrent les personnes atteintes d'une maladie psychique	<ul style="list-style-type: none">- Vieillesse des aidants	<ul style="list-style-type: none">- Un recensement de l'offre de logements accessibles en cours sur le territoire- Arrivée d'un nouvel acteur « Habitat et Humanisme » disposé à mettre des logements à la disposition du GEM

V.3 - LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES JEUNES

L'intensité des besoins est liée à l'attractivité du territoire, aux tensions des marchés du logement et à l'offre réduite de solutions dédiées ou accompagnées. Il est particulièrement difficile pour des publics jeunes à ressources (très) modestes de trouver des solutions permettant de se loger sur le territoire.

C'est pourquoi, la question de l'hébergement des jeunes et de l'accueil des travailleurs saisonniers figurait déjà parmi les axes prioritaires de travail du 1^{er} PLH. Ainsi, au titre de sa compétence optionnelle « Politique du Logement et du Cadre de Vie », les élus de la Communauté de communes de l'île d'Oléron ont décidé de contribuer à la mise en œuvre d'actions visant à favoriser :

- L'hébergement des jeunes ;
- L'accueil des travailleurs saisonniers dans le cadre de politiques contractuelles.

Pour permettre au territoire de rester attractif auprès des jeunes, la Communauté de communes a décidé d'agir pour diversifier l'offre de logements et de services. A ce jour, plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre ou sont en cours de réalisation :

- Installation du CLLAJ sur le territoire avec mise en place d'un service AIO (Accueil Information Orientation) et proposition de logements, accompagnement individuel et des dispositifs locatifs temporaires,
- Bonification des aides accordées aux bailleurs pour la construction de petits logements sociaux

Malgré ces efforts, les difficultés d'hébergement et d'accès au logement pour les jeunes restent prégnantes.

V.3.1 - Une population jeune relativement précaire

La population jeune, les 15-30 ans, représente 11% de la population de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron contre 14,8% à l'échelle du département.

En 2013, on recense 1 471 jeunes âgés de 20 à 29 ans (*ils étaient 1 766 en 1999*). Si évidemment, tous ne vont pas chercher à se loger sur le territoire, cela permet de mesurer le potentiel du nombre de demandeurs. En effet, les étudiants qui souhaitent continuer leurs études après le baccalauréat partent étudier à l'extérieur du territoire puisqu'il n'existe aucune université ou établissement similaire au sein de la CCIO.

Population par âge quinquennal en 2013

Intercommunalité-Métropole de CC de l'île d'Oléron

	Nombre	Part de la population
Moins de 5 ans	758	3%
5 à 9 ans	893	4%
10 à 14 ans	1054	5%
15 à 19 ans	930	4%
20 à 24 ans	688	3%
25 à 29 ans	783	4%
30 à 34 ans	902	4%
35 à 39 ans	1004	5%

Source : Insee, RP2013 exploitation principale

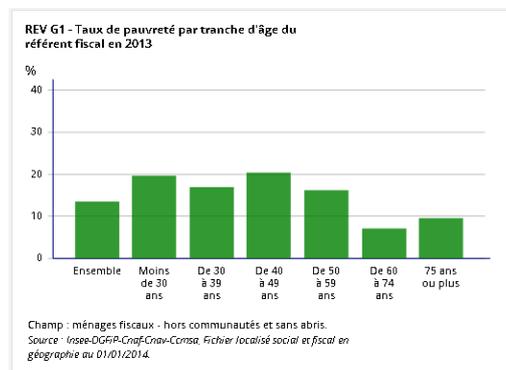
Sur le territoire, les jeunes qui souhaitent rester « vivre au pays », une fois sortis du système scolaire ou universitaire, sont confrontés à plusieurs difficultés concernant leur parcours professionnel :

- Un marché de l'emploi limité avec peu de débouchés,
- Des emplois proposés localement peu qualifiés et donc peu rémunérateurs,
- Des propositions de contrats de travail précaires (intérim, CDD, temps partiel).

Des difficultés de solvabilisation

Les bailleurs exigent bien souvent des garanties pour se protéger contre les loyers impayés. Toutefois, de nombreux actifs oléronais et plus particulièrement les jeunes ne peuvent bénéficier de ces dispositifs de part leur situation (CDD, marins-pêcheurs, saisonniers...) et/ou le niveau de leurs ressources au regard du loyer (qui ne doit pas excéder 1/3 des revenus).

Globalement, 13.6% de la population Oléronaise vit sous le seuil de pauvreté. Ce taux atteint 19.6% chez les moins de 30 ans.



Garantie VISALE

Action Logement propose un dispositif de garantie et se porte ainsi garant auprès des jeunes de moins de 30 ans et des salariés de plus de 30 ans qui vont ou viennent de commencer leur contrat de travail et qui ont besoin de trouver un logement dans le parc privé.

Le bailleur louant son logement à un locataire certifié « VISALE » est garanti gratuitement sur les éventuels impayés locatifs (loyers et charges inscrites au bail) qui pourraient intervenir.

V.3.2 - Une offre de logements peu développée et peu visible

La difficulté pour les jeunes à trouver un logement sur le territoire s'explique par le manque de logements adaptés auquel s'ajoute une difficulté de visibilité de cette offre.

L'offre publique est faible et saturée, avec une rotation très faible qui bloque une partie du parc et des jeunes qui ne sont pas forcément prioritaires dans l'attribution des logements.

Le parc privé ne correspond pas aux moyens financiers de cette catégorie de la population et ne répond pas à leurs attentes en termes de typologie. Le manque en petits logements (T1/T2 éventuellement meublés) adaptés aux jeunes, aux apprentis, aux stagiaires et autres salariés en contrat court apparaît comme le problème majeur.

Une partie du parc locatif privé est adapté en terme de surface, mais les conditions d'habitabilité sont souvent médiocres (location de logements saisonniers sans chauffage central, sans isolation...)

La gestion de nombreux logements locatifs échappe au réseau local de professionnels (70% des propriétaires bailleurs gèrent eux-mêmes leur logement). Ce phénomène tend à privilégier le bouche-à-oreille et complexifie la recherche de logements.

Les jeunes se heurtent ainsi à des difficultés pour accéder au logement autonome. La demande est largement supérieure à l'offre proposée.

146 Résidences Principales occupées par un jeune de moins de 25 ans
85% des moins de 25 ans sont logés dans le parc privé

V.3.3 - Des parcours résidentiels complexes

L'une des spécificités du public "jeunes" est le caractère évolutif de leurs besoins. En effet, l'insertion professionnelle des jeunes est faite d'aller-retours entre l'emploi et les périodes d'inactivité et donc de ressources variables et discontinues. En conséquence leur besoin et demande en logement oscillent entre des périodes d'hébergement et des périodes de logement en autonomie. La gestion de ces transitions appelle une flexibilité des réponses à apporter aux jeunes afin qu'ils puissent construire leur parcours résidentiel dans de bonnes conditions et sans se mettre en difficulté. Les solutions aujourd'hui proposées sont difficilement compatibles avec les dispositifs "rigides" habituellement proposés.

V.3.4 - Une demande qui rentre en concurrence avec celle des personnes âgées

Si l'arrivée de retraités en provenance du continent sur l'île d'Oléron est bien connue, on sait moins qu'une partie d'entre eux préfèrent aujourd'hui la location à l'acquisition d'une résidence principale. Celle-ci est jugée moins contraignante. Les retraités entrent ainsi d'une certaine manière en concurrence avec les ménages oléronais et plus particulièrement les jeunes, qui ont généralement un budget plus faible. Ils sont à la recherche du même type de logement (en termes de taille) et représentent aujourd'hui au moins 1/3 de la clientèle des agences immobilières.

V.3.5 - Le CLLAJ : nouvel opérateur Habitat Jeunes

Depuis le 1^{er} janvier 2012, à l'initiative de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) intervient sur le territoire comme acteur opérationnel pour répondre à la problématique du logement des jeunes.

Données générales :

	2015	2016
Jeunes reçus en AIO	328 jeunes 272 ménages	355 jeunes 304 ménages
Accompagnement individuel (tout public)	419 situations	457 jeunes accueillis 524 situations (+10%)
Travailleurs saisonniers	204 jeunes	236 jeunes
Jeunes du CEPMO *	112 lycéens	89 lycéens

En 2016, 50% de jeunes accueillis par le CLLAJ vivent sous le seuil de pauvreté

* Les jeunes du CEPMO

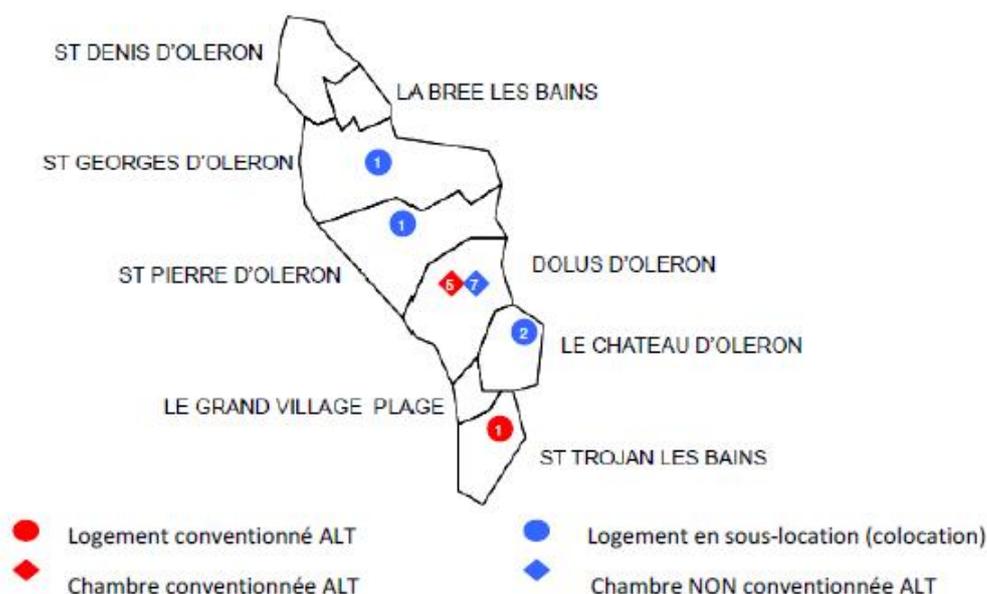
L'action du CLLAJ auprès du public de lycéens est constituée de plusieurs axes qui permettent d'accueillir dans de bonnes conditions les jeunes du CEPMO :

- Trouver et accompagner les bailleurs dans leur rôle de propriétaires
- Mettre en relation les bailleurs et les futurs locataires
- Informer les lycéens et leurs parents sur l'accès au logement et les droits et devoirs d'un locataire
- Accompagner les lycéens dans leur projet logement

Les logements ou chambres gérés par le CLLAJ :

Le CLLAJ a développé deux dispositifs de logement alternatif au droit commun sur l'île d'Oléron : des logements temporaires (logements ou chambre conventionnés ALT) et des sous-locations :

- 4 T3 adaptés à la colocation (1 dans le parc privé ou 3 dans le parc public)
- 1 T1 en sous-location



V.3.6 - Des projets de Résidences Sociales Jeunes

Les études menées par l'Union Régional pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) de juin 2010 à mai 2011 et le CLLAJ (étude / action en faveur des travailleurs saisonniers) ont mis en évidence la nécessité de doter le territoire de structures d'accueil pour :

- Les jeunes « locaux » en début de parcours professionnels
- Les jeunes provenant de l'extérieur de l'île
- Les jeunes rencontrant des difficultés sociales
- Les jeunes travailleurs saisonniers

Ce public est largement marqué par un déficit en mobilité qui nécessite une répartition équilibrée des réponses sur l'île. De ce fait, les élus ont fait le choix de plusieurs **micro-résidences d'accueil pour des jeunes** réparties sur le territoire.

Réhabilitation de l'ancienne gendarmerie de La Brée-les-Bains :

Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Habitat (PIG) de la CCIO, restructuration par l'UES de SOLIHA de l'ancienne gendarmerie de La Brée-les-Bains : les 4 logements qui seront ainsi créés seront confiés en gestion au CLLAJ qui les louera à des jeunes (saisonniers et stagiaires de la ferme marine du Douhet essentiellement).



Expérimentation d'une résidence à Dolus :

Depuis juin 2016, une expérimentation est menée dans l'ancienne maison de retraite de Dolus d'Oléron. Sans travaux de restructuration, cette résidence composée de 9 chambres et 2 logements de type 3 accueille depuis plusieurs mois des saisonniers, jeunes en insertion professionnelle et lycéens du CEPMO (lycée expérimental situé sur la commune de Saint-Trojan-les-Bains).

Le bilan d'occupation de cette résidence est positif et confirme les besoins du territoire en matière de logements spécifiques pour les jeunes. Toutefois, cette structure laisse apparaître des signes de vétusté. Des travaux de réhabilitation voire de restructuration globale doivent être entrepris.

Une étude est prévue pour étudier les conditions de pérennisation de cette résidence.

Restructuration de la gendarmerie de Saint-Pierre :

Les locaux de l'ancienne gendarmerie de la commune de Saint-Pierre d'Oléron vont être transférés à la Communauté de communes (ouverture de la nouvelle gendarmerie prévue pour 2020). L'ambition des élus est de créer une nouvelle structure dédiée à l'accueil des jeunes. Le changement d'usage impose une restructuration globale des espaces. Une étude est prévue pour étudier les conditions de restructuration et de transformation de ce bâtiment en résidence habitat Jeunes.

V.3.7 - SYNTHÈSE AFOM : jeunes

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire qui a pris conscience de ses difficultés et des élus prêts à mettre en place des moyens - Un CLLAJ bien implanté sur le territoire - Le partenariat mis en place avec les bailleurs sociaux, une agence immobilière et la Ferme Marine du Douhet dans le cadre du projet de La Brée 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de logements adaptés (surface / prix) - Manque de visibilité de l'offre existante - De nombreux jeunes en situation précaire qui rencontrent des difficultés pour se loger - Les jeunes changent de statuts et de droits, enchainent les expériences - Une absence de logements adaptés aux besoins des jeunes en contrats courts - Une part importante de jeunes quitte le territoire pour des raisons de recherche de formations ou emploi 	<ul style="list-style-type: none"> - Une population jeune ne pouvant réaliser l'intégralité de son parcours résidentiel sur Oléron - Départ des jeunes ne trouvant pas de logements adaptés à leur situation - Difficultés de recrutement (salariés / apprentis / saisonniers) - La demande en logement des seniors entre en « concurrence » avec celle des jeunes - Difficulté à construire un parcours résidentiel 	<ul style="list-style-type: none"> - Un développement programmé de l'offre de formation (apprentissage) - Installation de jeunes suite à un emploi saisonnier - Plusieurs projets d'habitat jeunes (La Brée - Dolus et Saint-Pierre) - La garantie VISALE d'Action Logement - Deux Agences Immobilières Sociale en Charente-Maritime : - l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) Alizés 17 - l'AIS (Agence Immobilière Sociale) de SOLHIA

V.4 - LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Les difficultés de logement des personnes défavorisées sur le territoire ont été abordées à plusieurs reprises. Les caractéristiques du marché local de l'habitat excluent les ménages disposant de ressources modestes et moyennes : la situation est donc encore plus difficile pour les plus défavorisés.

V.4.1 - Quelques chiffres clés

	Communauté de Communes de l'île d'Oléron	Poids dans le département ou moyenne départementale
Volume et poids des familles monoparentales en 2013 (Insee)	645 (9,7% des familles)	Moyenne départementale : 23 575 (12,8% des familles)
Nombre de bénéficiaires du RSA	703	Poids de la CCIO dans le total des bénéficiaires du RSA : 3,1%
Nombre de chômeurs, taux de chômage en 2013 (Insee)	1 405 16,4%	Poids de la CCIO dans le total des chômeurs : 3,6% Moyenne départementale : 14,1%
Taux de pauvreté en 2013 (Insee)	13,6%	Moyenne départementale : 13,5%

V.4.2 - Les instances locales du nouveau PLALHPD

La situation des personnes en difficulté de logement relève de plusieurs dispositifs en fonction de leurs caractéristiques principales. Dans le département de Charente-Maritime, un nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), copiloté par l'Etat et le Conseil Départemental, a été signé le 28 février 2017, pour la période 2017-2022. Ce plan définit avec précision les ménages visés et comprend les modalités d'organisation, les chantiers qui doivent être traités et les actions à mettre en œuvre.

Le PDALHPD est appliqué dans le département à partir de six Instances Locales Hébergement Logement, calées sur le périmètre des EPCI et regroupées suivant la délimitation des nouvelles Délégations Territoriales.

Le nouveau PDALHPD prévoit la mise en place de deux instances de coordination pour couvrir le nouveau secteur DT dont dépend la Communauté de Communes de l'île d'Oléron :

- L'une consacrée au territoire de la CARO;
- L'autre consacrée aux CDC de l'île d'Oléron, du Bassin de Marennes et d'Aunis Sud

Une CCAPEX (Les Commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives sont les instances destinées à coordonner et piloter la stratégie de prévention des expulsions) locale (propre à ces deux instances) doit être mise en place.

Ces instances restent l'outil privilégié de coordination des interventions. Elles s'appuient sur les compétences des EPCI (la CCIO est dotée d'un PPGDID adopté le 15 mars 2017), afin d'améliorer l'offre d'hébergement et de logement en fonction de la demande repérée sur chacun des territoires.

V.4.3 - L'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées

Grâce au fichier de la demande locative sociale, les bailleurs, les collectivités territoriales adhérentes (Saint-Denis, Saint-Georges, Saint-Pierre, Dolus et Le Château d'Oléron en ce qui concerne Oléron), et les services de l'Etat peuvent avoir accès au fichier partagé de la demande locative sociale et sont ainsi en capacité de suivre les demandes prioritaires au titre du plan départemental ou du droit au logement opposable.

Les aides financières :

L'accès et le maintien dans le logement des personnes disposant de ressources très modestes et / ou ayant un cumul de difficultés se font en mobilisant les dispositifs spécifiques. Les aides à l'accès et au maintien dans le logement relèvent du fonds de solidarité logement (FSL). L'aide peut être versée sous forme d'allocation ou de prêt. En plus de ces aides financières, les ménages peuvent bénéficier d'un accompagnement social lié au logement (ASLL) financé dans le cadre du FSL.

En plus de ces aides, il existe plusieurs types de logements spécifiques : logement d'urgence, logement temporaire, contingent préfectoral, etc. Sur la CCIO, l'offre mobilisable est la suivante :

V.4.4 - L'offre en hébergement et logements adaptés

	Communauté de communes de l'île d'Oléron	Poids EPCI dans le département
Nuitées d'hôtel - Au 31.12.2015 <i>Source : DDCS</i>	0	2 619 (0%)
Accueil de jour (passage) – Au 31.12.2015 <i>Source : DDCS</i>	0	36 713 (sans Royan) (0%)
Accueil de nuit (places) – Au 31.12.2015 <i>Source : DDCS</i>	0 places	76 (0%)
Nombre de CHRS et de places en CHRS <i>Source : DDCS</i>	0 CHRS 0 places	6 CHRS (0%) 381 (0%)
Nombre de places : urgence Insertion Stabilisation <i>Source : DDCS</i>	▶ Urgence : 0 ▶ Insertion : 0 ▶ Stabilisation : 0	Urgence : 87 (0%) Insertion : 290 (0%) Stabilisation : 23 (0%)
Logements temporaires (ALT +LEU) <i>Source : DDCS</i>	▶ ALT : 10 (dont 6 CLLAJ/jeunes) ▶ LEU : 0	83+36 (0%)
Résidences sociales : Jeunes Maisons relais Résidence accueil Autres <i>Source : DDCS</i>	Jeunes : 0 Maison relais : 0 Résidence accueil : 0	Jeunes : 275 (0%) Maisons relais : 110 (0%) Résidence accueil : 12 (0%)

Source : PDALHPD 2017-2022 de la Charente-Maritime

❖ LE LOGEMENT TEMPORAIRE

Le logement temporaire vise à accueillir des personnes confrontées à des difficultés d'accès au logement le temps de réaliser leur projet (jeunes en insertion professionnelle hébergés par le CLLAJ par exemple) ou de stabiliser leur situation en vue d'une réorientation vers une autre structure adaptée (CHRS par exemple) ou de l'accès à un logement (public ou privé) de droit commun.

Sur Oléron, ces logements peuvent être propriété des communes et mis à disposition des CCAS ou d'associations (OCEAN ou CLLAJ) qui les gèrent. Ils peuvent aussi être directement loués par le gestionnaire dans le parc privé ou public.

Logement conventionné ALT (Allocation Logement Temporaire = aide versée aux associations ou CCAS conventionnés par la DDCS) :

- Il existe sur Oléron 3 logements conventionnés à l'ALT (+ 1 logement et 4 chambres gérés par le CLLAJ) : 1 géré par OCEAN (qui gère jusqu'en 2017, 2 logements) – 1 logement géré par le CCAS de Dolus et 1 logement géré par le CCAS du Château d'Oléron
- Un 1 logement ALT réservé PVV (Personne Victime de Violence) sur Dolus a été créé

Logement NON conventionné ALT :

- 1 logement temporaire non conventionné ALT sur la commune de La Brée-les-Bains dans la cour du bâtiment de l'ancienne gendarmerie
- 1 logement temporaire de type 3 non conventionné ALT sur la commune de Saint-Georges d'Oléron mis à disposition du CCAS par l'association « Tourisme et Patrimoine »
- La commune de St-Trojan dispose de 4 logements (2 T3 / 1 T4 et 1 T5) mobilisables de septembre à juin

Bénéficiaires : toute personne en situation de précarité qui ne peut accéder directement à un logement (ou une autre forme d'hébergement).

Durée de séjour : pas de limite réglementaire, mais l'objectif est que la durée moyenne n'excède pas 3 à 6 mois (renouvelable une fois).

Accès au logement et accompagnement des personnes : entrée directement gérée par le gestionnaire (CCAS – CLLAJ ou OCEAN). Le ménage n'est pas nécessairement orienté par une AS de secteur. Le suivi (accompagnement social) est assuré par la commune ou l'association ou l'AS de secteur. Articulation CCAS / AS de secteur ?

Aucun de ces logements ne relève du dossier unique SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) dans le cadre duquel certaines places d'hébergement temporaire du département sont attribuées en commission SIAO (différent des « Commissions Locales de l'Habitat » récemment rebaptisées « Instances Locales Hébergement Logement »).

Les personnes hébergées dans ces logements ne bénéficient pas d'accompagnement social spécifique (pas de personnel dédié). Du fait du cumul de leurs difficultés et du manque de logements disponibles et accessibles sur le territoire, **les durées d'occupation tendent à s'accroître.**

A noter :

Dans le cadre du Contrat Local de Santé (CLS), la commune de Dolus d'Oléron met à disposition du territoire depuis janvier 2017 un **logement temporaire**. Ce logement est **réservé à l'accueil des personnes victimes de violences conjugales** (usage exclusif), dans le cadre d'un départ préparé (et non dans l'urgence).

L'accompagnement social est assuré par l'association ALTEA-CABESTAN, en articulation avec les travailleurs sociaux et les partenaires du territoire. Objectifs de l'accompagnement :

- aider à la gestion du logement ;
- rechercher des solutions à la sortie du dispositif ;
- orienter, soutenir et accompagner dans des démarches ;
- accompagner la personne dans la phase de rupture.

En moyenne, **les personnes restent dans ce type de logement entre 1 et 3 mois**. Les personnes hébergées proviennent de l'ensemble des communes de l'île d'Oléron.

❖ LE LOGEMENT D'URGENCE

Le logement d'urgence permet de répondre à une situation de crise (imprévisible) ⇨ « personne se retrouvant à la rue » (femmes victimes de violences conjugales fuyant leur domicile / jeune en situation de rupture de cohabitation familiale / ménage à la rue suite à une inondation, un incendie ...).

Le territoire de l'île d'Oléron ne bénéficie pas de logement d'urgence. Aujourd'hui, l'urgence est gérée par le 115.

Réponses possibles :

- La Rochelle - accueil de nuit géré par l'association l'Escale
- Rochefort - accueil de nuit géré par Altéa Cabestan
- Royan – Villa Etoile
- Saintes et Saint-Jean d'Angély – accueil de nuit géré par Tremplin 17

⇨ **Aucune réponse (organisée) sur Oléron**

Les personnes doivent se rendre sur les lieux d'accueil par leurs propres moyens.

Les professionnels et les élus jugent ces réponses inadaptées au territoire compte-tenu des difficultés de mobilité des Oléronais qui refusent de quitter le territoire. Les élus font régulièrement état de femmes victimes de violence (avec enfants scolarisés sur Oléron) préférant rejoindre leur domicile plutôt que de quitter le territoire.

V.3.7 - SYNTHÈSE AFOM : personnes défavorisées

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none">- Une offre en hébergement temporaire- Un logement temporaire réserve aux femmes victimes de violences conjugales et un accompagnement spécifique	<ul style="list-style-type: none">- Un manque de places en hébergement d'urgence identifié par les partenaires- Pas de turn-over dans les logements temporaires- Une demande locative de plus en plus sociale	<ul style="list-style-type: none">- Des financements en baisse constante- Un accroissement des familles en situation de grande difficulté dans le territoire	<ul style="list-style-type: none">- Un PDALHPD appliqué à partir de nouvelles instances de coordination locales calées sur le périmètre des EPCI et regroupées suivant la délimitation des DT

V.5 - ACCUEIL ET LOGEMENT DES GENS DU VOYAGE

Conformément à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les objectifs et principes du PLH doivent tenir compte du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et préciser « les actions et opérations d'accueil et d'habitat » les concernant.

V.5.1 - Le cadre légal en matière d'accueil des gens du voyage

Avec la loi « **Egalité et Citoyenneté** » publiée au Journal Officiel le 28 janvier 2017, le cadre juridique prend en compte et **insiste fortement sur la notion d'ancrage territorial** (articles 147 – 149). L'article 1^{er} de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage est ainsi modifié. Désormais, le Schéma détermine pour les communes de plus de 5000 habitants au vu d'une évaluation des besoins et de l'offre existante, *« la fréquence et la durée des séjours des gens du voyage, de l'évolution de leurs modes de vie et de leur ancrage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques »*, une aire d'accueil, des terrains familiaux locatifs ou bien une aire de grand passage. En parallèle, **les besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage doivent être identifiés dans** le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et **les Plans locaux d'habitat (PLH)**.

La loi NOTRe (Nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015) rend obligatoire la compétence des gens du voyage pour les EPCI, à partir du 1er janvier 2017, qui doivent inscrire dans leurs statuts cette nouvelle compétence. Le transfert de la compétence "aires d'accueil et terrains de passage des gens du voyage" a pour conséquence le transfert du pouvoir de police spéciale des maires au président de l'EPCI.

Les terrains familiaux locatifs n'étaient pas mentionnés sur la liste de compétences transférées dans le cadre de la loi NOTRe. **Avec la loi " Egalité Citoyenneté " la compétence pour les terrains familiaux locatifs est officiellement donnée aux EPCI.**

Ce nouveau cadre suppose que la collectivité s'interroge sur les besoins en termes d'habitat adapté.

V.5.2 - L'accueil des gens du voyage sur Oléron

La problématique particulière de cette population spécifique ne semble pas se poser dans le territoire. La Communauté de Communes de l'Île d'Oléron est intégrée au schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Charente-Maritime et répond aux objectifs fixés.

Le schéma départemental de mars 2011 arrive à échéance. Un nouveau schéma est actuellement en cours d'élaboration avec une approbation prévue pour septembre 2017. Celui-ci ne prévoit pas de réglementation particulière qui s'imposerait à la Communauté de communes de l'Île d'Oléron.

Seule la commune de Saint-Pierre d'Oléron a l'obligation de disposer d'un terrain de stationnement pour les gens du voyage (aménagement d'une aire d'accueil obligatoire pour les communes de plus de 5 000 habitants). Le territoire répond donc aux obligations réglementaires et l'accueil, organisé à partir de deux aires, semble suffisant :

- L'aire d'accueil permanente de la Laudière à Saint-Pierre d'Oléron ouverte depuis juillet 2006 a une capacité de 12 emplacements familles (24 places).
- Ce dispositif est complété par l'aire de petit passage estivale de Dolus située au « Petit Deau » qui est ouverte de d'avril à fin septembre. L'aire de Dolus a une capacité de 9 emplacements.



V.5.3 - Occupation des aires d'accueil

Le règlement actuel donne la possibilité aux familles de séjourner 3 mois sur l'aire d'accueil avec une possibilité de dérogation de 45 jours sur justificatif de scolarité.

Pour des raisons d'hygiène et de maintenance, l'aire d'accueil de Saint-Pierre fait l'objet de deux fermetures annuelles aux vacances de La Toussaint et de Pâques.

En 2016, 246 personnes ont été accueillies sur l'aire de La Laudière (96 ménages) et 127 sur l'aire de Dolus (64 ménages).

Globalement, **les modalités d'accueil sont jugées satisfaisantes et permettant une réelle rotation des familles** sur les aires même si de fait, ce sont bien souvent les mêmes familles qui reviennent :

- 5 à 6 familles originaires de Dordogne ;
- 6 à 7 familles originaires de Région parisienne – occupation d'avril à septembre - activité de commerce ambulants sur les marchés principalement ;
- A ce jour, 4 familles ont déposé une demande de dérogation pour allongement de la durée de séjour.



Ainsi, avec un **taux d'occupation se situant en moyenne autour de 70 %** l'aire de Saint-Pierre d'Oléron reste bien une aire de passage (taux d'occupation départemental au-delà des 83 %).

V.5.4 - Structures de suivi

- Les deux aires d'accueil de l'île d'Oléron sont gérées par un prestataire extérieur : la société VAGO
- Le Centre Socioculturel de Royan (Marne Yeuuse) assure l'accompagnement social des gens du voyage accueillis sur les deux aires.

V.5.5 - Les terrains familiaux

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 donne aux EPCI la compétence « terrains familiaux locatifs ». Ces terrains bâtis ou non permettent l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants.

La problématique de l'habitat des gens du voyage sur le territoire du pays Marennes-Oléron concerne principalement le secteur de Marennes : les situations de fixation / sédentarisation y sont les plus importantes (ce point était déjà identifié dans le cadre du 1^{er} Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage et faisait l'objet d'une fiche action spécifique du PLH du Bassin de Marennes).

Dans le cadre du 1^{er} PLH de l'île d'Oléron, une seule situation en habitat adapté était recensée sur la commune de Saint-Denis d'Oléron.

Aujourd'hui, on recense sur l'aire d'accueil de Saint-Pierre, 4 familles avec enfants qui, même si elles sont dans l'obligation de quitter l'aire d'accueil aux périodes de fermeture, sont quasi sédentarisées : enfants scolarisés / activité professionnelle sur Oléron (*auto-entrepreneurs*). Ces familles déposent régulièrement des demandes de dérogation pour allongement de la durée de séjour.

V.5.6 - SYNTHÈSE AFOM : Gens du voyage

L'analyse AFOM (Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces) est un outil d'analyse stratégique. Il combine l'étude des forces et des faiblesses du territoire avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Atouts	Faiblesses	Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none">- Une aire d'accueil qui répond aux obligations réglementaires- Absence de problématique particulière liée aux gens du voyage- Un bon fonctionnement du réseau d'acteurs intervenant auprès des gens du voyage	<ul style="list-style-type: none">- Un accompagnement social des ménages à redéfinir- Absence de terrains familiaux et de logements adaptés pour permettre la sédentarisation	<ul style="list-style-type: none">- Vieillesse de la population des gens du voyage- Difficultés de sédentarisation liées à l'absence d'offre → blocage de l'aire d'accueil	<ul style="list-style-type: none">- Un schéma en cours de révision