

OCTOBRE 2023

**AGIR POUR SE LOGER  
À L'ANNÉE SUR OLÉRON**  
**10 ACTIONS MAJEURES**

AVEC LE SOUTIEN DE



Madame, Monsieur,

Comme nous le savons tous, se loger est devenu compliqué et dans certaines situations impossibles. Les raisons sont multiples et marquent à la fois l'attrait touristique de notre territoire et des changements de mode de vie notamment (télétravail...). Mais pour que l'île d'Oléron soit vivante à l'année, il faut pouvoir s'y loger !

Avec l'ensemble du conseil communautaire, nous avons décidé qu'apporter une réponse à cette situation est LA PRIORITÉ DE CE MANDAT.

En effet, le logement est un facteur essentiel d'équilibre et de développement de nos territoires. Il permet de maintenir des commerces, des écoles, des professionnels de santé, rénover nos villages pour offrir une qualité de vie que tout un chacun peut attendre. Sans réponse d'ampleur et qualitative à cette question, les entreprises et les services publics ne pourront plus garder leurs collaborateurs, en recruter de nouveaux et donc maintenir leur activité et se développer.

Pour répondre à cet objectif majeur et ambitieux, il est nécessaire de mettre en place une stratégie déclinée en 10 ACTIONS dont certaines sont déjà engagées.

Toutefois, la Communauté de Communes ne pourra pas, seule, tout solutionner. Le logement est l'affaire de tous. En premier lieu, je remercie tous mes collègues maires qui se sont associés à ce projet. Je compte aussi sur nos parlementaires, auprès desquels nous intervenons pour faire évoluer le cadre réglementaire, mais aussi sur les professionnels de l'immobilier qui jouent un rôle essentiel dans la production de logements. Enfin, j'attends des investisseurs et des propriétaires qui peuvent le faire qu'ils privilégient la location à l'année.

C'est tous ensemble que nous parviendrons à relever ce défi !



**Michel PARENT**

PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES DE L'ÎLE D'OLÉRON

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

# MAÎTRISER LE FONCIER DU TERRITOIRE



Les ressources foncières et leurs usages sont parmi les **défis essentiels de l'île d'Oléron**. Leur pénurie a conduit à la flambée des prix de l'immobilier et à de fortes pressions spéculatives. L'enjeu est aujourd'hui de contrôler l'espace restant en devenant propriétaire et en adaptant les règles d'urbanisme.

## 1- IDENTIFIER LE FONCIER STRATÉGIQUE SUR CHAQUE COMMUNE

- Repérer et cibler les fonciers prioritaires.
- Engager les études de faisabilité sur les terrains priorités.

→ En 2022, **65 hectares identifiés** dont **25 HECTARES** priorités qui pourraient être acquis par la Communauté de Communes.

## 2- CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES

- Mettre en place une enveloppe **DE 10 MILLIONS €** sur la durée du mandat.

→ Depuis 2021, **8 860 M<sup>2</sup> ACQUIS** pour **1 395 000 €**  
→ 45 nouveaux logements pour les Oléronais (La Brée, Le Château, Saint-Georges)

**12 000 M<sup>2</sup> EN COURS D'ACQUISITION** pour 1 730 000 €  
(Dolus, Saint-Trojan)

## 3- CONCILIER LOGEMENTS À L'ANNÉE ET LOGEMENTS TOURISTIQUES ET SECONDAIRES

- Pour financer l'accès au logement des personnes qui résident à l'année et pour plus de solidarité, les élus ont décidé à l'unanimité de majorer de 30% la taxe d'habitation des résidences secondaires.
- Soumettre à autorisation la création de meublés de tourisme.

## 4- ADAPTER LES RÈGLES D'URBANISME POUR MAÎTRISER LES PRIX

- Imposer aux promoteurs un seuil minimum de logements à l'année.
- Contrôler l'ouverture des nouvelles zones constructibles.
- Éviter la spéculation sur le prix des terrains.

Face à la pénurie de logements, nous nous sommes engagés dans une véritable politique volontariste et offensive. Près de 500 logements pourraient voir jour à brève échéance. Ce n'est plus un challenge à relever, c'est une priorité sur laquelle nous sommes engagés.



**Thibault BRECHKOFF**  
VICE-PRÉSIDENT CHARGÉ DE L'HABITAT  
MAIRE DE DOLUS-D'OLÉRON

La clé de voûte de notre stratégie foncière est de maintenir un bon équilibre territorial et de veiller, notamment, à ce que les jeunes puissent accéder à leur premier logement dans les meilleures conditions.



**Patrice ROBILLARD**  
VICE-PRÉSIDENT CHARGÉ DE LA JEUNESSE  
MAIRE DE LE GRAND-VILLAGE-PLAGE

Notre insularité se caractérise par un foncier rare. Imposer à toutes les opérations immobilières un seuil minimum de 50% destinés à des résidents à l'année est une nécessité.



**Joseph HUOT**  
VICE-PRÉSIDENT CHARGÉ DU LITTORAL  
MAIRE DE SAINT-DENIS-D'OLÉRON

# ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS À L'ANNÉE

La part de résidences secondaires a atteint un tel niveau que les Oléronais ne peuvent plus se loger. Il faut retrouver un meilleur équilibre et **renforcer l'offre de logements pour les actifs** tant en accession qu'en location.

## 5- CONSTRUIRE 150 LOGEMENTS EN ACCESSION ABORDABLES D'ICI 5 ANS

- Développer le Bail Réel et Solidaire\* (BRS) pour rendre possible l'accession à la propriété à un coût modéré.
- Construire des logements en accession abordable avec clauses anti-spéculatives de 15 ans.

→ En cours, **28 LOGEMENTS en Bail Réel et Solidaire** vont voir le jour d'ici 2 ans sur le territoire à Saint-Georges et à Saint-Denis.

\* Comment fonctionne le Bail Réel Solidaire ? Le principe est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un Bail Réel Solidaire pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

## 6- CONSTRUIRE 165 NOUVEAUX LOGEMENTS EN LOCATION D'ICI 5 ANS

- Diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous ; ménages les plus modestes ou salariés n'arrivant plus à se loger sur le territoire.
- Subventionner les bailleurs sociaux pour construire de nouveaux logements : **760 000€** sur le mandat.



→ En 3 ans, déjà **88 LOGEMENTS LOCATIFS** programmés sur Saint-Pierre et Dolus.

## 7- LOGER LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS ET LES SALARIÉS NOUVELLEMENT RECRUTÉS

- Créer une Résidence Hôtelière à Vocation sociale (RHVS) destinée aux travailleurs saisonniers et salariés en mobilité géographique.

→ En cours, **PROJET DE RÉSIDENCE** d'une centaine de places sur deux sites à Saint-Pierre d'Oléron (gendarmerie actuelle) et à Saint-Trojan-les-Bains.

## 8- DEMANDER À L'ÉTAT DE CLASSER L'ÎLE EN «ZONE TENDUE»

Malgré la forte pression foncière, Oléron n'est pas reconnue comme «tendue». Ce classement offre de multiples avantages :

- Bénéficier de meilleurs financements pour le logement social.
- Éligibilité au dispositif PINEL.
- Régulation de la location touristique.

“ La justice sociale doit rester le socle de l'action publique. C'est la raison pour laquelle nous travaillons avec nos partenaires à la production de logements abordables, en location et en accession. À cet égard, le Bail Réel et Solidaire\* est une solution que nous défendons avec détermination. ”



**Dominique RABELLE**

VICE-PRÉSIDENTE CHARGÉE DES ESPACES NATURELS ET DE L'AGRICULTURE  
MAIRE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

“ Permettre aux actifs, y compris saisonniers, de se loger est essentiel. Il en va de la vitalité de notre île, de la pérennité de l'activité économique et des services publics. C'est pourquoi il est important d'assurer une offre diversifiée et adaptée. Notre forte implication auprès des bailleurs et des professionnels a vocation à garantir l'émergence de solutions appropriées pour répondre à cette hétérogénéité des publics. ”



**Christophe SUEUR**

VICE-PRÉSIDENT CHARGÉ DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE  
MAIRE DE SAINT-PIERRE-D'OLÉRON

# INTENSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

**938 000€** sur 6 ans pour aider les propriétaires à rénover leur logement.

En 3 ans déjà : → **297 propriétaires** accompagnés  
→ **431 540€** de subventions accordées



## 9- AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS


Pour en finir avec les passoires énergétiques, le service France Rénov' de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron accompagne les propriétaires dans leur projet de rénovation énergétique :

- Réalisation d'une évaluation thermique.
- Conseils aux travaux.
- Recherche de financement ...
- En complément des aides nationales, la CdC apporte jusqu'à 6 500 € d'aide.

→ **LES CONDITIONS POUR ÊTRE ACCOMPAGNÉ**

- Logement de + 15 ans
- Travaux réalisés par un professionnel RGE
- Gain énergétique de 35% minimum
- Les travaux ne doivent pas être commencés

Contact : 05 46 47 68 66



Le service public pour mieux rénover mon habitat



## 10- LOUER À L'ANNÉE EN TOUTE SÉRÉNITÉ AVEC LA CDC

En complément des nouveaux logements, le potentiel réside également dans les logements existants. Pour accompagner et sécuriser les propriétaires bailleurs, la Communauté de Communes propose :

- Un accompagnement technique et financier pour rénover des logements loués à l'année.
- Un soutien juridique et des conseils sur la fiscalité avec l'ADIL.
- Une sécurisation des locations grâce à l'intermédiation locative proposée par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale ALIZES 17 ou le CLLAJ.
- Jusqu'à 37 000€ d'aide pour rénover et louer à l'année.

“ Isoler son logement et investir dans des énergies renouvelables constituent aujourd'hui des éléments décisifs pour faire face à la crise énergétique et au dérèglement climatique. C'est aussi synonyme d'habitat durable. ”



**Marie-Josée VILLAUDREIX**

VICE-PRÉSIDENTE CHARGÉE  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
MAIRE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS

“ Face à la pénurie, il est important de conforter l'existant. C'est la raison pour laquelle la Communauté de Communes accompagne, conseille et soutient financièrement les propriétaires dans les travaux d'amélioration de leur logement. Un bon moyen de valoriser son patrimoine. ”



**Philippe CHEVRIER**

VICE-PRÉSIDENT CHARGÉ DES  
ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES  
MAIRE DE LA BRÉE-LES-BAINS

# LES PROJETS DE LOGEMENTS À L'ANNÉE À ÉCHÉANCE 2028

**SAINT-GEORGES-D'OLÉRON**

**À L'ÉTUDE 46**

**Locatif**

- 16** *Le Trait d'Union*  
Bailleur : Habitat 17 / CV  
Livraison : **2025**
- 10** *Programme Kaufman & Braod*  
Livraison : **2025**

**Accession**

- 5** *Le Trait d'Union*  
Bailleur : Habitat 17 / CV  
Livraison : **2025**
- 15** *Rue de la Couture*  
**Terrain acquis par la CdC**  
Livraison : **2026**

**SAINT-PIERRE-D'OLÉRON**

**ENGAGÉS 26**

- 7** *Domaine d'Arceau*  
Bailleur : I2A  
Livraison : **2024**
- 7** *Les bonnes vignes*  
Bailleur : CCMH  
Livraison : **2025**
- 12** *Rue du Colonel Durand*  
Bailleur : CCMH  
Livraison : **2025**

**À L'ÉTUDE 112**

**Locatif**

- 11** *Résidence Soléa*  
Livraison : **2026**
- 56** *La Claircière*  
Livraison : **2028/30**

**Accession**

- 45** *La Claircière*  
Livraison : **2028/30**

**À L'ÉTUDE 50**

*Résidence Hôtelière à Vocation sociale (RHVS) pour travailleurs saisonniers et salariés en mobilité géographique...*  
Bailleur : Le Prado  
Livraison : **2026/27**

**GRAND-VILLAGE-PLAGE**

**TOTAL**

**ENGAGÉS 44**

**À L'ÉTUDE 473**

<b>Locatif 200</b>	<b>Accession 160</b>
<b>Résidence Hôtelière à Vocation sociale (RHVS) 100</b>	

SAINT-DENIS-D'OLÉRON



**ENGAGÉS**

**6** Les Jardins d'Eléonore  
Bailleur : SEMIS  
Livraison : 2025

**À L'ÉTUDE**

**17** **Locatif**  
**5** Le Clos du Rocher d'Antioche  
**4** Rue des Aubioches

**Accession**

**9** La Bétaudière  
Bailleur : CVL  
Livraison : 2025

LA BRÉE-LES-BAINS



**À L'ÉTUDE**

**39** **Locatif**  
**4** Le pré de la Brée  
**Terrain acquis par la CdC**  
**15** Les Groies la Varenne  
Bailleur : Cdc Habitat  
Livraison : 2026/27

**Accession**

**5** Les Réchardes  
Bailleur : CVL  
Livraison : 2026  
**15** Les Groies la Varenne  
Bailleur : Cdc Habitat  
Livraison : 2026/27

Centre bourg  
Livraison : 2025

DOLUS-D'OLÉRON



**ENGAGÉS**

**12** **4** Rés. l'Archipel  
Bailleur : Habitat de la Vienne  
Livraison : 2025  
**8** Groupe Gambetta (Treuil)  
Bailleur : CCMH  
Livraison : 2025

**À L'ÉTUDE**

**55** **Locatif**  
**15** Rue du Souvenir  
Livraison : 2025  
**24** Centre bourg  
Livraison : 2027

**Accession**

**16** Centre bourg  
Livraison : 2027

**13** Résidence Jeunes  
Bailleur : Habitat 17 / CLLAJ  
Livraison : 2024/25

LE CHÂTEAU-D'OLÉRON



**À L'ÉTUDE**

**90** **Locatif**  
**40** Le Moulin et le Gibou  
Bailleur : Habitat 17  
Livraison : 2028

**Accession**

**25** Le Clos Sourbier  
**Terrain acquis par la CdC**  
Livraison : 2028  
**25** Fief Naton  
Livraison : 2027/28

SAINT-TROJAN-LES-BAINS



**À L'ÉTUDE**

**50** Résidence Hôtelière à Vocation sociale (RHVS)  
pour travailleurs saisonniers  
et salariés en mobilité géographique...  
Bailleur : Le Prado  
Livraison : 2026/27



*Le logement est essentiel au développement  
et à l'équilibre de notre île.*

ÎLE D'OLÉRON  
COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES

59 route des Allées  
17310 Saint-Pierre d'Oléron  
05 46 47 24 68  
[cdc-oleron.com](http://cdc-oleron.com)

Suivez-nous sur Facebook :  
[@communaute.de.liledoleron](https://www.facebook.com/communaute.de.liledoleron)

Inscrivez-vous à notre newsletter :  
[cdc-oleron.com](http://cdc-oleron.com)