

<p>Date Convocation 09/04/2024</p> <p>Date Affichage 09/04/2024</p> <p>Nombre de Conseillers</p> <p>- en exercice 27 - présents 21 - procurations 02 - absents 04</p>	<p>Le 16 avril Deux Mille Vingt Quatre à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de l'île d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à la mairie.</p> <p>PRESENTS 21 : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Michel BOURGERY, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Valérie AURIAUX, Rémy BONNIN, Michel CHARUAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier MARTIN, Alice MARTIN, Sandrine TARAUD, Manuela AUGEREAU, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU</p> <p>PROCURATIONS 2 : Corinne VERGNAUD LEBRIS et Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU qui ont donné respectivement procuration à Isabelle CADOU et Line CHARUAU</p> <p>ABSENTS 4 : Didier Gustave MARTIN, Stéphane GILOT, Sophie FERRY et Jérôme GEAY</p> <p>SECRETAIRE : Rémy BONNIN</p>
---	---

110-MOTION DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ILE D'YEU RELATIVE A LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT

Rapporteur : Carole CHARUAU

L'île d'Yeu subit une crise du logement sans précédent.

Il est devenu de plus en plus difficile et bientôt impossible de se loger à l'année sur l'île d'Yeu, autant pour les habitants en recherche de locations, que pour les primo-accédants à la propriété, pour les agents des services publics, que pour les travailleurs et les saisonniers dont les entreprises ont besoin. Alors qu'ils bénéficient d'un emploi, des habitants doivent quitter notre territoire, faute de trouver à se loger. Le parc locatif privé à l'année est en chute libre avec 100 locations en moins en dix ans, soit une diminution de 30% (chiffres insee 2020). A l'inverse on note une augmentation forte de l'offre de meublés de tourisme qui contribue ainsi à une flambée des prix, puisque le coût moyen d'une nuit en meublé de tourisme sur l'île d'Yeu est de 185 euros.

La hausse sans fin du coût du foncier, associée à une diminution inéluctable de la réserve foncière disponible du fait de notre insularité, aux surcoûts de la construction en raison du transport maritime, et à l'attractivité même de notre territoire auprès d'une population à la recherche d'une maison de vacances ont fait exploser les coûts de l'immobilier. A hauteur de 6 300 euros du m², le prix moyen a augmenté de 65 % en cinq ans. Cette cherté rend aujourd'hui quasiment impossible l'accession à la propriété pour une partie de plus en plus importante de la population insulaire, y compris pour les actifs aisés, et facilite ainsi l'acquisition des biens par une population extérieure au pouvoir d'achat très élevé.

Ces coûts rendent également très difficile la construction de logements sociaux. Ainsi plusieurs projets portés par la Commune et des organismes d'habitat social sont à l'arrêt. Cette situation attire en revanche, comme il y a déjà un peu plus de 40 ans sur la côte est de l'île, des candidats investisseurs immobiliers à la recherche de profits élevés par la construction et la mise en vente de résidences de vacances et de locations de tourisme à des prix démesurés. L'île d'Yeu est devenu un nouvel eldorado immobilier, objet de spéculation avec la promesse de marges financières conséquentes.

Laisser faire signifierait aggraver encore la situation et perdre définitivement l'identité de notre territoire. Les Islais ont su à l'époque faire front commun contre le projet spéculatif, nous devons à notre tour prendre nos responsabilités.

Alors, que faire dès maintenant ?

Nous devons d'abord, bien sûr, faire savoir à ces candidats promoteurs qui n'ont comme seul objectif que de tirer un profit maximum de leurs opérations, qu'ils ne sont pas les bienvenus à l'île d'Yeu. Les futures opérations de logements devront avoir pour unique objectif d'offrir des solutions de logement adaptées au territoire à des coûts abordables, pour les habitants permanent, et/ou à des travailleurs actifs.

Compte tenu de ces difficultés de logement, la Commune avait demandé depuis plusieurs années à être reconnue comme « zone tendue » et de pouvoir ainsi bénéficier d'outils adaptés à la situation. Elle a obtenu cette reconnaissance ainsi que l'ensemble des îles du Ponant.

Bien que souvent compliqués, l'équipe municipale met progressivement en œuvre tous les moyens légaux à sa disposition. Il s'agit par exemple de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Le bénéfice de cette taxe permettra de soutenir la construction de résidences principales et la création d'un parc locatif à destination de la population. Cette mesure a été décidée par le Conseil Municipal l'an dernier. Les premières opérations sont en cours. On peut citer également le vote d'une subvention à destination des propriétaires transformant leurs locations saisonnières en locations à l'année. Plusieurs dossiers ont déjà été acceptés. Également la mise en place, entre les services de la Mairie et l'Office de Tourisme, d'un système d'accompagnement des entreprises pour le logement de leurs salariés saisonniers chez des habitants. Il est enfin maintenant prévu la mise en place d'un mode de régulation du parc de meublés de tourisme.

De manière plus globale, il a été décidé la rédaction et la mise en œuvre d'une stratégie locale de l'habitat afin de fixer les objectifs que se donnent les élus, d'élaborer les règles et les outils d'interventions nécessaires, et communiquer auprès de la population.

Ce problème crucial du logement des habitants de l'île concerne en fait des membres de la plupart des familles islaises. Beaucoup se sentent concernés, preuve en est le nombre impressionnant de signataires de la récente pétition. Il a donc été décidé dès le départ d'œuvrer à informer la population, faire connaître les difficultés vécues par les personnes et les familles, prendre connaissance des expériences mises en œuvre dans des territoires ayant les mêmes problèmes, rechercher les outils législatifs et réglementaires existants pouvant être utilisés, et alerter les pouvoirs publics et les parlementaires afin qu'ils apportent au plan national les changements nécessaires à la résolution de ces difficultés à se loger. Une commission ouverte a été créée dans ce but et des réunions publiques d'information ont été organisées sur cette problématique de l'accès au logement.

Des règles différenciées au titre des spécificités insulaires

Les élus du Conseil Municipal sont néanmoins conscients que ces mesures nécessaires et les initiatives riches prises par la population et les associations citoyennes ne suffiront pas à juguler l'appétit des promoteurs financiers, à maîtriser et encadrer la spéculation foncière et immobilière, à réguler la construction de nouvelles résidences secondaires, et à limiter le développement de l'offre de meublés de tourisme.

Surtout ils sont bien conscients que pour mener une politique sociale efficace qui garantisse l'accession à un logement pour tous et sa pérennisation dans le temps en tant que résidence principale, des modifications fortes en matière législative et réglementaire sont nécessaires. Ces changements doivent concerner la politique fiscale sur les locations afin de favoriser l'habitat à l'année, la possibilité de prioriser la construction et l'achat de résidences principales, la capacité à juguler efficacement la spéculation foncière et immobilière, l'élargissement du droit de préemption des collectivités au service d'une politique du logement pour les résidents permanents, et enfin la capacité à dissocier la propriété du foncier de la construction du bâti.

La loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et à la simplification de l'action publique locale a reconnu en février 2022 le principe de différenciation territoriale : « Dans le respect du principe d'égalité, les règles relatives à l'attribution et à l'exercice des compétences applicables à une catégorie de collectivités territoriales peuvent être différenciées pour tenir compte des différences objectives de situations dans lesquelles se trouvent les collectivités territoriales relevant de la même catégorie, pourvu que la différence de traitement qui en résulte soit proportionnée et en rapport avec l'objet de la loi qui l'établit. » A ce titre la loi reconnaît l'existence de spécificités objectives liées à la situation d'insularité : « La République française reconnaît les communes insulaires métropolitaines dépourvues de lien permanent avec le continent comme un ensemble de territoires dont le développement durable constitue un objectif majeur d'intérêt national en raison de leur rôle social, environnemental, culturel, paysager et économique, et nécessite qu'il soit tenu compte de leurs différences de situations dans la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales. »

Nous appelons en conséquence les parlementaires et le Gouvernement à tenir compte réellement de ces spécificités insulaires en matière de politique du logement, et à proposer des réglementations adaptées et efficaces à sa mise en œuvre. Ce n'est qu'à ces conditions que notre Ile, mais également l'ensemble des quinze îles du Ponant qui constituent, sur la façade atlantique et de la Manche, « les communes insulaires métropolitaines dépourvues de lien permanent avec le continent » pourraient espérer retrouver l'équilibre entre ses différentes populations permanentes et saisonnières.

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés :

VOTANTS : 23 Abstentions 3 : Yannick RIVALIN, Line CHARUAU et Marie-Thérèse LEROY
Pour : 20

- ♦ **SOUTIENT** la motion relative à la problématique du logement

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La maire,

Carole CHARUAU