



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ÎLE
D'YEU

Séance du : 16 décembre 2025

Numéro de la délibération : DEL/NLB/25/12/271

<p>Date Convocation 01/12/2025</p> <p>Date Affichage 09/12/2025</p> <p>Nombre de Conseillers :</p> <table><tr><td>- en exercice</td><td>27</td></tr><tr><td>- présents</td><td>16</td></tr><tr><td>- procurations</td><td>04</td></tr><tr><td>- absents</td><td>07</td></tr></table>	- en exercice	27	- présents	16	- procurations	04	- absents	07	<p>Le 16 Décembre Deux Mille Vingt Cinq 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 16 : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Rémy BONNIN, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Michel CHARUAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier MARTIN, Manuella AUGEREAU, Michel BOURGERY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, Patrice BERNARD,</p> <p>PROCURATIONS 4 : Alice MARTIN, Sophie FERRY, Sandrine TARAUD, Yannick RIVALIN, qui ont donné respectivement procuration à Didier MARTIN, Isabelle CADOU, Judith LE RALLE, Patrice BERNARD,</p> <p>ABSENTS 7 : Valérie AURIAUX, Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Jérôme GEAY, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU</p> <p>SECRETAIRE : Rémy BONNIN</p>
- en exercice	27								
- présents	16								
- procurations	04								
- absents	07								

VALIDATION DE LA PROCEDURE D'ELABORATION D'UNE STRATEGIE LOCALE DE L'HABITAT

Rapporteur : Emmanuel MAILLARD

Contexte :

Afin de renforcer la mise en œuvre de sa politique de l'habitat, de faire face aux enjeux actuels et à venir en matière de logement, de rénovation, de tension foncière et immobilière, la commune a décidé par Délibération du 18 octobre 2023 de définir dans un document cadre sa stratégie en matière d'habitat.

L'Île d'Yeu n'étant pas rattachée à un établissement public de coopération intercommunale, elle ne peut pas réaliser de Programme Local de l'Habitat (PLH) au sens de l'article L302-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitat. La Commune a toutefois souhaité définir sa politique locale de l'habitat en associant les partenaires institutionnels et les acteurs locaux, et la retranscrire dans un document. Il constitue le document stratégique d'orientations, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat de la commune et définit sa « feuille de route » en matière d'habitat pour une durée de 6 ans.

Trois phases successives ont guidé la définition de la stratégie locale de l'habitat.

- Le diagnostic a permis de dresser un état des lieux de l'habitat sur le territoire (cf. Annexe 1). Il analyse le fonctionnement des marchés de l'habitat et du foncier, et les conditions de logement des habitants.
- Le document d'orientation définit la stratégie du territoire en matière d'habitat. Il présente les priorités d'actions de la commune pour les années à venir.
- Le programme d'actions détermine, les actions à mettre en œuvre. Le programme définit les modalités de mise en œuvre des différentes actions, à savoir les porteurs de projets et partenaires associés, les moyens financiers nécessaires, un échéancier de mise en œuvre, et si besoin la traduction dans le document d'urbanisme.

La Stratégie Locale de l'Habitat (SLH) a été élaborée par la collectivité en association avec différents partenaires. Les partenaires institutionnels ont été associés aux différentes instances de pilotage et de suivi ainsi qu'aux différents groupes de travail partenarial qui se réuniront durant chaque phase. Les acteurs locaux et les associations d'intérêt général présentes sur l'île œuvrant en lien avec le sujet de l'habitat ont également été associées à la démarche.

Par ailleurs, la parole des habitants et des entreprises a été recueillie au travers de deux enquêtes afin de mieux appréhender les problématiques rencontrées et prendre en compte leurs attentes (300 personnes et 39 entreprises).

Les orientations majeures de la SLH (cf. Annexe 2) :

À partir des analyses issues du diagnostic territorial, des enquêtes auprès des habitants et entreprises, des différents échanges avec les acteurs du territoire et des ateliers, 5 grandes orientations stratégiques ont été définies. Elles traduisent les priorités d'action de la commune pour les années à venir et se déclinent en actions concrètes :

Orientation 1 : Favoriser le logement permanent pour les habitants à l'année

Les déséquilibres au sein du parc de logements, avec la prédominance des logements secondaires, pèsent fortement sur les marchés immobiliers locaux et bloquent le parcours résidentiel des ménages vivant à l'année sur l'île.

Afin de permettre aux résidents de se loger plus facilement, les élus souhaitent développer le parc locatif de l'île d'Yeu. En premier lieu, il s'agit de faciliter la production de logements locatifs conventionnés. Les bailleurs rencontrent toutefois de grandes difficultés à équilibrer leurs opérations et sont contraints de solliciter une participation très importante de la commune. Si la municipalité entend participer financièrement aux projets, les sommes requises pour l'ensemble des projets à moyen termes ne sont pas envisageables à l'échelle de la commune. La recherche de solutions constructives innovante et des démarches auprès des politiques et des institutionnels sont à poursuivre pour tenir compte des contraintes structurelles propres à l'île d'Yeu et ainsi permettre la production de logements sociaux. Pour participer au développement du parc locatif, la commune poursuit sa politique d'acquisitions de biens en vue d'offrir de nouvelles solutions de logement communaux à sa population. Sur la période de la SLH, elle vise ainsi l'acquisition d'une vingtaine de logements destinés à la location à l'année. Par ailleurs, l'île d'Yeu a récemment mis en place une prime à la conversion de logements existants en locatifs à l'année. Par ce dispositif, la commune espère inciter la création d'une dizaine de logements locatifs chaque année.

L'accession à la propriété sur l'île d'Yeu est un enjeu majeur pour les islais. Toutefois, le foncier est une ressource limitée et précieuse qu'il convient aujourd'hui de maîtriser et rationaliser. Afin de limiter les « pertes » de terrain pour l'habitat à l'année, les élus locaux souhaite développer les outils de type Bail Réel Solidaire (BRS) qui permettent de dissocier le bâti du foncier et donc de faciliter l'accession à la propriété des ménages (sur le bâti uniquement) tout en restant propriétaire des terres (bail emphytéotique).

Toutes les actions initiées par la commune en faveur du logement à l'année posent néanmoins la question du portage financier et technique et de la gestion des biens fonciers et bâtis. Une étude sur l'opportunité de la mise en place d'un outil public d'intervention foncière et immobilière, à l'échelle communale ou extra-communale, sera menée au cours des 6 prochaines années.

Orientation 2 : Encadrer et réguler le parc de résidences secondaires

L'enjeu principal de la SLH étant de favoriser l'habitat à l'année, il est essentiel en contrepartie d'encadrer et réguler le parc de logements non affectés à l'habitation principale : résidences secondaires, meublés de tourisme, ...

La loi LE MEUR du 19 novembre 2024 permet désormais aux collectivités de restreindre l'utilisation des logements neufs à l'usage exclusif de résidence principale dans les zones identifiées à cet effet dans le PLU. De fait, la construction de résidences secondaires (occupés moins de 8 mois par an) ou de meublés touristiques y serait interdite. Il s'agira d'étudier l'intérêt de cette nouvelle disposition.

Pour faire face à l'explosion du nombre de meublés touristiques sur l'île au détriment des habitations permanentes, la commune a mis en place une réglementation des meublés de tourisme à partir du 1er janvier 2026. Les possibilités de mise en location saisonnière seront encadrées par un règlement communal. Avec la mise en place de ces nouvelles règles, il convient de mettre en place un accompagnement personnalisé pour informer et conseiller les propriétaires sur les conditions de mise en location de leur bien.

Orientation 3 : Rationaliser le foncier et mobiliser le parc existant

Afin de permettre aux résidents permanents de se loger tout en limitant les consommations foncières, il convient d'optimiser l'usage du foncier disponible et de valoriser le parc bâti existant. Dans ce cadre, les élus entendent notamment poursuivre la constitution de réserves foncière communales et développer de nouveaux outils anti-spéculatif, type BRS, afin de garder une certaine maîtrise du foncier sur le long terme.

Support essentiel pour la bonne mise en œuvre de la Stratégie Locale de l'Habitat, le Plan Local de l'Urbanisme en vigueur ne répond plus aux enjeux actuels du territoire. Il s'agit donc de procéder à la révision du document d'urbanisme en vue de répondre aux objectifs de production de logements permanents, de maîtrise foncière, de résilience environnementale et de lutte contre la pression touristique.

Orientation 4 : Adapter l'offre de logements aux populations spécifiques

L'île d'Yeu, comme de nombreux territoires insulaires et touristiques, est confrontée à des besoins spécifiques en matière d'habitat, qui ne peuvent être satisfaits par une offre résidentielle classique. Les personnes âgées, les jeunes actifs, les travailleurs saisonniers, les personnes isolées ou en situation de précarité forment une diversité de publics dont les enjeux imposent des réponses concrètes en termes de logement.

Personnes âgées : Le vieillissement de la population est une réalité nationale et surtout locale sur la commune de l'île d'Yeu où la part des personnes âgées dans la population permanente ne cesse d'augmenter. Aujourd'hui, l'offre de logements accessibles et adaptés est limitée sur l'île d'Yeu. Face à ce constat, il devient indispensable aujourd'hui d'anticiper l'évolution des besoins d'une population qui vieillit, notamment en soutenant la production de logements adaptés (logements de plain-pied, résidences intergénérationnelles, habitat inclusif...). Mais aussi en encourageant les travaux d'adaptation du logement existant via le dispositif « PACTE Territorial ».

Travailleurs saisonniers : L'attractivité touristique et l'économie locale reposent en grande partie sur une main-d'œuvre temporaire, en particulier durant la haute saison sur l'île. Le logement des travailleurs saisonniers et des jeunes en formation constitue un enjeu central pour l'île d'Yeu, tant sur le plan économique que social. Face à ces constats, il devient indispensable de poursuivre les actions engagées et de les renforcer : mise en relation entre propriétaires et entreprises en recherche de solutions pour leurs saisonniers, renforcer les structures d'hébergement à destination des saisonniers, engager une démarche d'habitat intergénérationnel à destination des jeunes,

Personnes en situation de précarité : Certaines personnes ou ménages sur l'Île d'Yeu sont confrontés à des situations de précarité économique, sociale ou résidentielle (personnes isolées, familles monoparentales, salariés à faibles revenus, personnes sans domicile).

Face à cette réalité, il est indispensable que la commune continue de mettre en œuvre une politique d'accès au logement pour les plus fragiles. Cela passe par :

- Le développement de logements sociaux diversifiés et adaptés
- La mise en place ou le renforcement de dispositifs d'hébergement d'urgence ou transitoire, en lien avec les services sociaux
- L'accompagnement personnalisé des personnes en difficulté
- Une meilleure coordination locale des acteurs intervenant dans l'accès et le maintien dans le logement.

Orientation 5 : Assurer le suivi et l'animation de la stratégie locale de l'habitat

Pour garantir la pertinence et l'efficacité de sa politique de l'habitat, l'Île d'Yeu doit inscrire sa stratégie dans une logique de suivi actif, d'évaluation régulière et de coordination entre les différents acteurs. Cette animation et ce suivi de la Stratégie Locale de l'Habitat est essentielle pour la bonne mise en œuvre du programme d'action de la politique locale qui sera mise en place pour les 6 ans à venir.

La commune de l'Île d'Yeu, accompagnée de ses services, s'est déjà engagée dans plusieurs actions concrètes dans le cadre de sa politique locale de l'habitat. Cette démarche témoigne d'une forte volonté politique sur les enjeux de l'habitat et d'une capacité à mobiliser des outils adaptés aux particularités insulaires. Toutefois, la multiplicité des enjeux, la complexité des dispositifs à coordonner, et le besoin croissant de suivi opérationnel rendent aujourd'hui nécessaire une organisation plus structurée, plus renforcée et avec des moyens humains adaptés.

Ces 5 orientations de la SLH sont transcrites en 5 axes d'intervention, eux-mêmes déclinés en 22 fiches actions. On trouve dans chaque fiche : l'objectif de l'action, les mesures à mettre en œuvre, le pilote et ses partenaires, le budget et les moyens humains nécessaires, l'ingénierie mobilisée, le calendrier et les indicateurs de suivi.

A l'image d'un PLH, la commune présentera sa Stratégie Locale de l'Habitat devant le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H). L'enjeu est de mieux répondre aux besoins en matière de logement et de favoriser la cohérence des politiques locales dans ce domaine.

VU le Code Général des Collectivités Locales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitat, et particulièrement l'article L.302-1 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2023, d'engagement de la procédure d'élaboration d'une stratégie locale de l'habitat.

VU le projet de Stratégie Locale de l'Habitat tel qu'annexé à la présente délibération

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (20 POUR) :

- ◆ **VALIDE** l'adoption de la Stratégie Locale de l'Habitat 2026-2031 tel qu'annexé à la présente délibération ;
- ◆ **AUTORISE** Madame la Maire à engager les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- ◆ **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

La maire,

Carole CHARUAU