

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	3
PARTIE 1 - Orientations	4
1. ELEMENTS DE CADRAGE	5
1.1. Les objectifs démographiques et de logements	5
1.2. La répartition de l'offre nouvelle en logements	11
2. LES ORIENTATIONS	13
Orientation n°1 - Favoriser le logement permanent pour les habitants à l'année	13
Orientation n°2 - Encadrer et réguler le parc de résidences secondaires	16
Orientation n°3 - Rationaliser le foncier et mobiliser le parc existant	18
Orientation n°4 - Adapter l'offre de logements aux populations spécifiques	20
Orientation n°5 - Assurer le suivi et l'animation de la stratégie locale de l'habitat	23
PARTIE 2 – Programme d'actions	26
PARTIE 3 – Engagements financiers	54

PRÉAMBULE

Aujourd'hui et depuis quelques années, l'Île d'Yeu fait face à des enjeux fort sur le logement. Entre attractivité touristique, pression foncière et évolution des modes de vie, l'équilibre entre résidences secondaires et habitat permanent est profondément fragilisé.

Face à ces constats, la collectivité a fait le choix de construire une stratégie locale de l'habitat ambitieuse, adaptée au contexte insulaire, pour garantir aux habitants actuels et futurs les conditions de logement accessible, de qualité et inscrit dans la durée

La Stratégie Local de l'Habitat repose sur une volonté forte : assurer une gestion durable du territoire, en mobilisant l'ensemble des leviers disponibles : fonciers, juridiques, financiers et en lien avec différents partenaires afin d'agir concrètement.

Cette stratégie s'inscrit dans une logique d'intérêt général, pour faire du logement un outil de cohésion territoriale et de transition écologique et durable.

À partir des analyses issues du diagnostic territorial présenté en décembre 2024, des enquêtes auprès des habitants et entreprises, des différents échanges avec les acteurs du territoire et des ateliers du mois d'avril, 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

Orientation 2 : Encadrer et réguler le parc de résidences secondaires

Orientation 3 : Rationaliser le foncier et mobiliser le parc existant

Orientation 4 : Adapter l'offre de logements spécifiques

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

Ces orientations sont les fondations d'un projet local structurant, co-construit avec les élus, acteurs et différents partenaires du territoire. Elles montrent l'engagement actuel et futur de la collectivité sur les problématiques liées au logement, tout en respectant les spécificités d'un territoire insulaire.

Ce volet comprend à la fois le contexte de la démarche avec les objectifs de productions en logements, les constats et enjeux de chaque orientation, la définition des axes d'actions à l'horizon de 6 ans, et les dispositions opérationnelles qui devraient être mises en œuvre sur la durée de la SLH, pour répondre aux orientations stratégiques validées.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE





PARTIE 1

-

Orientations



1. ELEMENTS DE CADRAGE

Avant d'entrer dans le vif du sujet que sont les besoins en logements et les orientations, il est nécessaire d'apporter des éléments de cadrage dans lequel s'inscrit la Stratégie Locale de l'Habitat de la commune de l'Île d'Yeu.

1.1. Les objectifs démographiques et de logements

Avant d'aborder la question des orientations, il convient de rappeler les objectifs démographiques et de logements arrêtés par la Commune dans le cadre de cette étude.

Ainsi, des perspectives de croissance démographique et de création de logements associée à cette croissance sont définies à l'échelle de cette Stratégie Locale de l'Habitat, c'est-à-dire à l'horizon de 2026-2031, soit pour 6 ans.

La méthode « ANALOG » permet d'estimer les besoins quantitatifs en logements, grâce à une analyse des périodes précédentes.

Les besoins nouveaux en logements résultent de deux facteurs :

- La **croissance démographique** du secteur donné : l'arrivée de X habitants générera un besoin de Y logements, en fonction du nombre moyen d'occupants par logement ;
- Les évolutions internes : pour espérer conserver une population identique entre deux périodes, il est indispensable de construire de nouveaux logements. C'est ce que l'on qualifie de « **point d'équilibre** ».

A cela, peut s'ajouter un troisième facteur : les **logements non satisfaits** d'une précédente période d'observation.

1.1.1. Le point d'équilibre

Le point d'équilibre fixe le nombre de logements à produire pour conserver une population identique entre deux périodes. Trois facteurs principaux exercent une influence sur ce point d'équilibre :

- **Le renouvellement du parc de logements** (démolitions, changements de destination, divisions, fusions...);
- **L'évolution des logements dits sous-occupés** (résidences secondaires, logements vacants, meublés de tourisme) ;
- **Le desserrement des ménages** (augmentation du nombre de ménages à population équivalente).

➤ Le renouvellement du parc de logements

La création d'un commerce à la place d'un logement, ou le regroupement de plusieurs petits logements pour n'en faire qu'un, vont « consommer » des logements. Pour conserver la même population, il faudra alors construire de nouveaux logements pour compenser la perte de ceux évoqués ci-avant.

A l'inverse, la division d'un grand logement en plusieurs ou la transformation de locaux d'une autre destination en habitation permettra de gagner des logements sans en construire de nouveaux.

Sur la période 2015-2021, le parc de logements islais a connu une augmentation de 442 logements alors que 428 nouveaux logements ont été autorisés. Nous pouvons donc en déduire que 14 logements ont ainsi été créés à la suite de divisions de logements ou de changements de destination au cours des 6 ans, soit en moyenne 2 logements par an.

Au regard de ces chiffres et des souhaits des élus, une tendance à hauteur de 3 logements créés par an dans le bâti existant semble pouvoir répondre aux ambitions de la SLH.

➤ L'évolution des logements dits secondaires (logements vacants et résidences secondaires)

Une résidence secondaire (ou un logement vacant) transformée en résidence principale évite la construction d'un nouveau logement. A l'inverse, une résidence principale évoluant, lors d'une vente par exemple, en résidence secondaire, impliquera la création d'un nouveau logement pour la population à l'année.

Sur la période 2015-2021, le nombre de résidences secondaires a augmenté de +64 par an, dont 20 logements neufs et 44 logements issus de la mutation de résidences principales vers des résidences secondaires ou meublés de tourisme.

Dans le même temps, le nombre de logements vacants a diminué sur le territoire, avec le retour sur le marché de 18 logements en moyenne chaque année.

Au total, sur la période passée, le parc sous-occupés (résidences secondaires et logements vacants) a donc augmenté de 26 logements par an (+44 résidences secondaires et -18 logements vacants), soit autant de logements « perdus » chaque année pour la population.

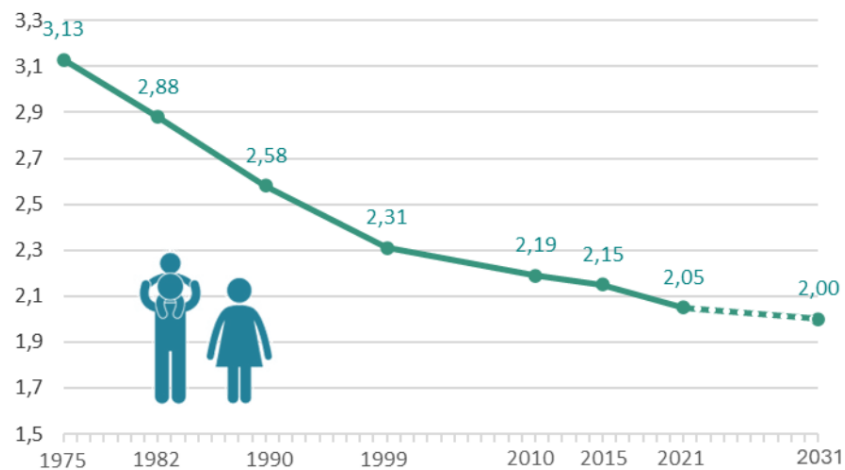
Ainsi, la production de 26 logements par an est donc nécessaire pour compenser la perte annuelle de résidences principales sur l'île.

➤ Le desserrement des ménages

Il s'agit tout simplement de la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette évolution est liée à de multiples changements de société : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des familles monoparentales (suite aux séparations, aux divorces, etc.), et surtout, l'allongement de la durée de vie.

A population constante, la baisse du nombre d'occupants moyen par logement de 0,1 point sur la période passée induit un nécessaire accroissement de +5 % du parc de résidences principales.

Evolution du nombre moyen d'occupants par logement sur l'île d'Yeu



Source : INSEE RP 1975 à 2021, projections HATEIS pour 2031

Sur la période 2015-2021 (6 ans), la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale a été de 0,10 point. Cette diminution de la taille des ménages est une tendance observée de manière générale au niveau national. Toutefois, l'INSEE observe un ralentissement du desserrement des ménages, et projette une stabilisation de la taille des ménages à l'horizon 2040 autour de 2,00 personnes par ménage.

Le territoire de l'île d'Yeu présentant un vieillissement plus prononcé de sa population, le nombre moyen d'occupants par résidence principale pourrait se situer aux alentours de 2,00 sur le territoire de l'île d'Yeu dès 2031, soit une baisse de 0,05 point en 10 ans. Traduit en termes de logements, cela représenterait un besoin de création de 59 logements entre 2021 et 2031 (soit 6 logements en moyenne par an).

Le point d'équilibre entre 2015 et 2021

En additionnant les différents résultats obtenus, le point d'équilibre entre 2015 et 2021 est de + 216 logements produits pour maintenir la population qu'il y avait en 2015, soit 42 logements supplémentaires par an.

Le point d'équilibre 2015-2021 (en nombre de logements par an)

	2015-2021
Renouvellement des logements	- 2
Evolution du parc sous occupé	+ 26
Desserrement des ménages	+ 18
Point d'équilibre	+ 42

Le point d'équilibre entre 2026 et 2031

En partant des constats et projections établies pour les années à venir, 2 hypothèses sur les besoins en logements à l'horizon 2031, en lien avec le parc sous-occupé, sont émises :

- **Scénario 1 – « au fil de l'eau »**

Sans une action forte de la collectivité, l'évolution du parc sous-occupé (secondaire et vacant) s'accroîtrait dans les années à venir.

On considère dans cette hypothèse qu'il sera de plus en plus difficile de remobiliser les logements vacants, du fait de leur raréfaction (-10 au lieu de -18 logements par an). En parallèle, les mutations de résidences principales vers le parc secondaire se poursuivraient au même rythme que précédemment (+44 résidences secondaires ou meublés de tourisme par an). Cette hypothèse aboutie à une production de 31 logements par an pour conserver la population actuelle.

Le point d'équilibre 2026-2031 (en nombre de logements par an)

Scénario 1	2026-2031
Renouvellement des logements	- 3
Evolution du parc sous occupé	+ 34
Desserrement des ménages	+ 6
Point d'équilibre	+ 31

- **Scénario 2 – avec intervention publique ambitieuse**

Une intervention publique ambitieuse en faveur du parc à l'année permettrait de contenir le développement du parc sous-occupé dans les années à venir.

Cet objectif se traduit principalement par la volonté de limiter la construction de nouvelles résidences secondaires, de réguler le parc de meublés de tourisme et de favoriser le développement du parc locatif privé.

Comme dans le scénario « au fil de l'eau », le nombre de logements vacants remobilisés serait en recul (-10 logements par an). En revanche, grâce à la multiplication d'actions envisagées par la collectivité, une baisse de plus de moitié du nombre de résidences secondaires produites par an (+ 20 résidences secondaires par an contre 44 précédemment) est visée.

Le point d'équilibre 2026-2031 (en nombre de logements par an)

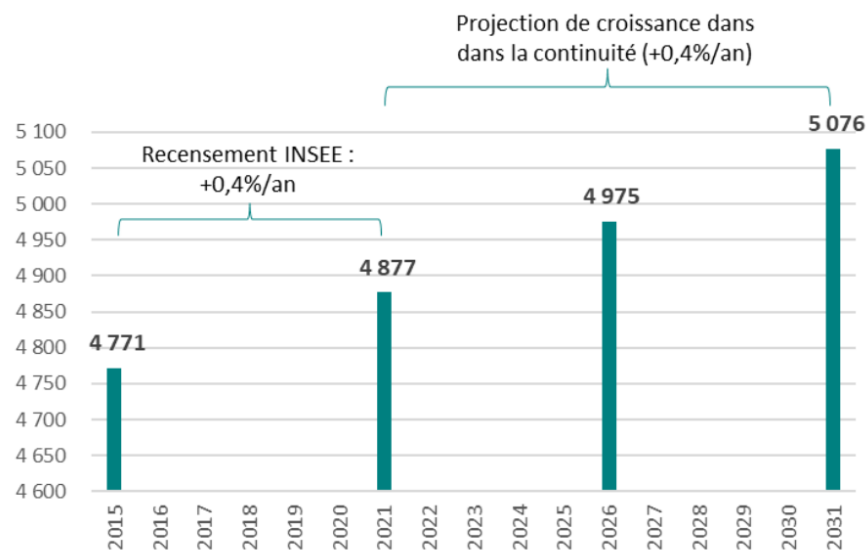
Scénario 2	2026-2031
Renouvellement des logements	- 3
Evolution du parc sous occupé	+ 10
Desserrement des ménages	+ 6
Point d'équilibre	+ 13

Ainsi, si la politique menée par la commune en faveur du logement permanent n'est pas mise en œuvre de façon ambitieuse, alors l'évolution du parc sous-occupé sera au moins deux fois plus importante, et la production de résidences principales sera d'autant plus difficile.

1.1.2. L'effet démographique

L'objectif démographique a été fixé à 5 076 habitants à l'horizon 2031 par les élus, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,4 % entre 2026 et 2031, dans la continuité de la dynamique enregistrée sur la période précédente.

L'évolution de la population sur l'île d'Yeu



Source : INSEE, projections HATEIS pour 2031

Avec un objectif global de 5 076 habitants à l'horizon 2031, les logements seraient à créer chaque année sur le territoire pour accueillir cette population nouvelle.

1.1.3. Les besoins en logements non satisfaits

Sur la période 2015-2021, en comptabilisant les logements nécessaires au maintien de la population de 2015 (point d'équilibre) et la croissance démographique, il aurait été nécessaire de produire 301 logements (soit 50 par an en moyenne).

Or, seulement 227 logements ont été autorisés entre 2015 et 2021 pour de la résidence principale.

Ainsi, on estime les besoins en logements non satisfaits à 74 logements sur l'ensemble de la période.

A l'horizon 2031, il serait donc nécessaire de créer au moins 7 logements supplémentaires par an pour compenser ce retard.

1.1.4. Les logements à produire

Dans le cas d'un scénario « au fil de l'eau », si l'on additionne les logements à produire pour la population actuelle (point d'équilibre), ceux pour accueillir les nouveaux habitants (croissance démographique) et les besoins non satisfaits sur la période passée, ce sont ainsi 48 logements à créer en moyenne par an sur l'île d'Yeu à l'horizon 2031, soit un total de 288 logements à produire sur les 6 ans de la SLH.

Perspectives SLH 2026-2031 – scénario 1 « au fil de l'eau » (en nombre de logements par an)

Point d'équilibre	+ 31
Croissance démographique	+ 10
Besoins non satisfaits	+ 7
Total nombre de logements à créer par an	+ 48

Avec une politique de l'habitat forte, dotée d'un budget, mettant en œuvre les actions de la Stratégie Locale de l'Habitat qui permettrait la baisse des mutations de résidences principales vers le parc secondaire, la production de 30 logements en moyenne par an serait nécessaire, soit 180 sur les 6 ans de la SLH.

Perspectives SLH 2026-2031 – scénario 2 avec intervention publique (en nombre de logements par an)

Point d'équilibre	+ 13
Croissance démographique	+ 10
Besoins non satisfaits	+ 7
Total nombre de logements à créer par an	+ 30

C'est cette seconde option que les élus souhaitent mettre en œuvre pour les 6 années à venir.

1.1.5. La production de résidences secondaires

L'augmentation du nombre de résidences secondaires relève de deux facteurs :

- **Le passage d'une résidence principale en résidence secondaire en une résidence secondaire** (vente, passage d'une résidence principale en un meublé de tourisme ou un commerce). L'objectif de la SLH est de diminuer fortement ces mutations qui constituent des « pertes » dans le parc de logements permanents qu'il est nécessaire de compenser. Plus cette évolution sera faible, moins le territoire devra produire de nouveaux logements pour compenser la perte de résidences principales.
- **La construction de résidences secondaires neuves.** Cette création de logements n'est pas à compenser. Néanmoins, elle consomme du foncier constructible, contribue à l'artificialisation des sols, participe à la hausse des prix de l'immobilier et du foncier, et entre en concurrence avec la construction de nouvelles résidences principales. La révision du PLU, la prise en compte des risques de submersion, l'application de la loi ZAN vont rapidement diminuer les surfaces constructibles de l'île et impacter fortement la capacité à construire de nouveaux logements permanents.

L'objectif de la commune est de prioriser la construction de résidences principales et de limiter, voire stopper, l'augmentation de la part des résidences secondaires dans le parc total de logements sur l'île d'Yeu.

1.2. La répartition de l'offre nouvelle en logements

La Stratégie Locale de l'Habitat prévoit donc la création de 30 logements par an, soit un objectif de production de 180 logements sur la période 2026-2031.

Le contexte très tendu de l'habitat sur l'île d'Yeu creuse les déséquilibres au sein du parc total de logements. Les élus souhaitent ainsi contenir le nombre actuel de résidences secondaires et de meublés de tourisme, et prioriser l'offre nouvelle en logements pour l'habitat à l'année.

Le manque de logements locatifs et les difficultés d'accèsion à la propriété amènent les élus à soutenir prioritairement la production de logements locatifs, et ainsi faciliter le parcours résidentiel des ménages. Plus d'un logement créé sur deux serait ainsi destiné à la location, qu'il relève du parc public (conventionnés ou non) ou du parc privé.

L'accèsion à la propriété reste un objectif de vie pour la plupart des ménages. Néanmoins, les marchés de l'immobilier étant très tendus sur l'île, la seule option envisageable pour la majorité des ménages islais reste la construction neuve. Aussi, les élus souhaitent soutenir l'accèsion aidée à la propriété pour faciliter l'installation des jeunes ménages, notamment via le développement de dispositifs de dissociation foncier/bâti, tel que le Bail Réel Solidaire. Un des objectifs forts de la SLH est la création de logements permanents abordables et pérennes. Il s'agit de garantir la destination de résidence principale dans le temps et lors de la revente notamment.

Afin d'économiser le foncier et limiter l'étalement urbain, l'objectif sera de « récupérer » le maximum de logements dans le parc secondaire existant pour développer l'habitat à l'année, et ainsi limiter la construction neuve. C'est notamment ce qui est visé pour le développement du parc locatif privé (objectif de 80 conversions sur 6 ans).

La répartition des logements à réaliser (cf. tableau ci-dessous) est donnée à titre indicatif comme des objectifs à atteindre, une feuille de route pour la commune.

Répartition de l'offre nouvelle en résidences principales sur l'île d'Yeu à l'horizon 2031

180 logements en résidences principales (sur 6 ans)							
LOCATIF 65%					ACCESSION 34%		
Public 21%				Non conventionné (communal) 7%	Privé (conversion,...) 44%	Aidée (BRS, habitat coopératif...) 17%	Classique 18%
Conventionné (parc social) 14%							
PLS	PLUS	PLAI	PALULOS				
4 logts	12 logts	4 logts	6 logts	12 logts	80 logts	30 logts	32 logts

2. LES ORIENTATIONS

Orientation n°1 - Favoriser le logement permanent pour les habitants à l'année

Les déséquilibres au sein du parc total 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.

➤ Développer les logements locatifs à l'année

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. Si plusieurs projets ont été programmés dans les OAP du Plan Local d'Urbanisme et étudiés avec le bailleur public Vendée Habitat, l'émergence des programmes est freinée par des contraintes financières liées aux coûts très importants de la construction sur l'île d'Yeu.

Le bailleur, qui peine à équilibrer les opérations projetées, sollicite la participation de la commune à des montants inédits en Vendée. Si la municipalité entend participer financièrement aux projets, les sommes requises pour l'ensemble des projets à moyen termes n'est pas envisageable à l'échelle d'une « petite » commune. A ce jour, la collectivité s'est toutefois engagée à attribuer une enveloppe de 830 000 € pour la réalisation de 10 logements sociaux à court terme, soit 2 % de son budget annuel global.

Afin d'assurer une offre diversifiée au sein du parc locatif, et répondre aux besoins des différents profils de demandeurs, la programmation de logement à l'horizon 2031 sera répartie entre les différents financements existants : intermédiaire « PLS », classique « PLUS » et très social « PLAI ».

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 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. Une partie d'entre eux ferait l'objet de travaux de réhabilitation financés en PALULOS.

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. Un travail de communication et d'accompagnement des propriétaires sera essentiel.

➤ Faciliter l'accession à la propriété

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. Au cours des dernières années, les politiques d'aides à l'accession portaient essentiellement sur la réalisation de lotissements communaux, avec quelques terrains réservés aux ménages primo-accédants. Toutefois, les clauses fixées dans le cadre de la vente de ces terrains à destination de l'habitat à l'année ne sont valables qu'un temps. Aussi, ces terrains sont susceptibles à termes de basculer sur un usage saisonnier.

Afin de limiter les « pertes » de terrain pour l'habitat à l'année, les élus locaux souhaite développer les outils de type 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).

Dans la continuité des démarches déjà engagées par la collectivité, une veille continue sur les nouvelles formes d'habitat sera menée. Il s'agira d'informer et de promouvoir de nouvelles façons d'habiter auprès de la population locale, à l'image du projet en cours d'habitat coopératif.

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.

CONSTATS

ENJEUX

Une forte pression immobilière dans un contexte insulaire



Permettre aux ménages permanents d'accéder à un logement abordable

Une part très élevée de résidences secondaires



Reconstituer une offre de logements pour les habitants à l'année

Un parc locatif privé insuffisant, cher, et orienté vers la location saisonnière



Réguler les usages pour favoriser la location à l'année

Une offre de logement social insuffisante face à la demande croissante



Augmenter la production de logements locatifs publics adaptés aux ressources des ménages

Un manque d'outils d'intervention foncière ou immobilière



Se doter de moyens publics pour maîtriser le foncier et produire du logement permanent sur l'île

Un cadre juridique et fiscal peu adapté aux spécificités de l'insularité



Obtenir une reconnaissance réglementaire et fiscale spécifique, à l'image de certains DROM

Peu de formes alternatives d'habitat (coopératifs, intergénérationnels, habitats partagé, habitat léger, participatif, etc.)



Encourager l'innovation et la diversification des formes d'habitat pour répondre aux besoins locaux

Orientation n°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 nombre de résidences secondaires et de meublés de tourisme.

➤ Contenir la production de nouvelles résidences secondaires

La loi LE MEUR du 19 novembre 2024 permet désormais aux collectivités d'instaurer dans leur document d'urbanisme une servitude de résidence principale dans les communes à forte tension touristique. Ce dispositif vise à restreindre l'utilisation des logements neufs pour la 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.

Une action forte de la SLH que les élus étudient.

➤ Réglementer les meublés de tourisme

Pour faire face à l'explosion du nombre de meubles touristiques sur l'île au détriment des habitations permanentes, la commune a mis en place une réglementation des meublés de tourisme.

Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2026, les propriétaires de biens mis en location de courte durée devront se conformer à l'obligation d'un enregistrement (numéro) et à l'autorisation de changement d'usage.

Les possibilités de mise en location saisonnière de logement par foyer fiscal ou personne morale, et aux logements classés énergétiquement entre A et E (DPE).

Par ce biais, la commune de l'île d'Yeu a instauré un quota de meublés de tourisme autorisés en limitant leur nombre à hauteur de 13% du parc total de logements (800 à ce jour), afin de retrouver un juste équilibre entre la protection de l'habitat à l'année et le développement de l'activité touristique.

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 : démarches, choix de la location saisonnière ou à l'année, travaux d'amélioration à engager (notamment énergétique), démarche qualité et labellisation...

CONSTATS

Une part très élevée de résidences secondaires au détriment des populations à l'année

Un parc immobilier qui alimente davantage le marché touristique que le logement permanent

Une attractivité croissante renforcée par les plateformes de location courte durée

Un manque de moyens juridiques et opérationnels à ce jour pour maîtriser la répartition des usages résidentiels

Des constructions neuves qui contribuent à l'extension du parc secondaire

Des logements touristiques parfois vieillissants, sous-occupés, et difficiles à reconvertir en logement à l'année



ENJEUX

Préserver un équilibre entre hébergement touristique et logements pour les habitants à l'année

Réorienter une partie de l'offre de logement vers la location ou l'accession à l'année

Mettre en place des outils de régulation efficaces et adaptés au contexte insulaire

Renforcer les pouvoirs d'intervention de la collectivité pour encadrer la transformation et la construction

Limiter l'implantation de nouvelles résidences secondaires dans un contexte de rareté foncière

Accompagner les propriétaires vers une amélioration ou une réaffectation à l'année, avec des dispositifs incitatifs

Orientation n°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.

➤ Définition d'une stratégie foncière

Pour assurer un usage économe de l'espace et préserver les ressources naturelles du territoire, il est important d'organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins du territoire, notamment en termes de logements.

Ainsi, la définition d'une stratégie foncière sur la période de la SLH est une action essentielle pour lutter contre la spéculation et garantir un usage du foncier conforme à l'intérêt général (habitation pérennes).

Dans ce cadre, les élus entendent notamment poursuivre la constitution de réserves foncières communales et développer de nouveaux outils anti-spéculatif, type BRS, afin de garder une certaine maîtrise du foncier sur le long terme.

La rationalisation du foncier passera également par une densification de certains secteurs urbanisés de l'île dont l'urbanisation s'est faite sur des parcelles de grandes tailles. Pour sensibiliser et inciter les propriétaires à envisager la division de leur parcelle, un accompagnement visant à les informer et les conseiller sera être mis en place (type démarche « Bimby »).

➤ Mobiliser le parc existant

Les marchés immobiliers étant extrêmement tendus et les coûts de travaux élevés du fait de l'insularité, il est devenu difficile d'habiter un logement déjà existant à l'année et dans de bonnes conditions.

En vue de soutenir l'habitat permanent dans le parc existant, la commune a mis en place un guichet de l'habitat permettant d'informer, conseiller et accompagner administrativement, techniquement et financièrement la population dans l'amélioration de leur logement.

Le dispositif touche différents domaines d'amélioration de l'habitat : adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes âgées ou handicapées, l'habitat insalubre ou indigne, la performance énergétique (isolation, chauffage, ventilation...).

Dans le cadre de la Stratégie Locale de l'Habitat de l'île d'Yeu, il est important de poursuivre et renforcer cette action en communiquant plus largement auprès de la population, mais aussi des professionnels de l'île, et surtout les artisans afin qu'ils se mobilisent sur le dispositif.

➤ Elaborer un nouveau PLU

Support essentiel pour la bonne mise en œuvre de la Stratégie Locale de l'Habitat, le Programme 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.

Il s'agira notamment d'identifier les gisements fonciers et de définir les zones urbanisables et d'y associer des règles spécifiques selon les enjeux (densification, servitude de résidence principale, mixité sociale, nouvelles formes urbaines...).

CONSTATS

ENJEUX

Du foncier disponible très limité sur l'île



Optimiser l'usage du foncier existant pour produire du logement durablement

Une concurrence forte entre les usages du sol (résidentiel, touristique, économique, agricole, environnemental)



Développer une stratégie foncière équilibrée, cohérente avec les besoins en logements permanents

Un PLU parfois inadapté aux enjeux actuels : divisions parcellaires, logement permanent...



Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux intégrer les objectifs de la SLH

Des logements existants sous-occupés ou vétustes



Mobiliser et rénover le parc existant, notamment privé, pour renforcer l'offre habitable à l'année

Des opérations de division parcellaire parfois freinées par la réglementation et des démarches administratives



Encourager les divisions intelligentes, compatibles avec l'identité locale et les infrastructures

Le Pacte Territorial pour l'amélioration du parc privé doit continuer à se développer sur l'île d'Yeu



Promouvoir et communiquer sur ce dispositif pour accompagner les propriétaires dans la réhabilitation et la remise sur le marché

Orientation n°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.

➤ Répondre aux besoins d'une population vieillissante

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. Ce phénomène, pose des enjeux spécifiques en matière d'habitat : comment permettre aux aînés de rester sur l'île dans des conditions adaptées à leur niveau d'autonomie ?

Aujourd'hui, l'offre de logements accessibles et adaptés est limitée sur l'Île d'Yeu. Le parc ancien ne permet pas toujours le maintien à domicile dans de bonnes conditions. Par ailleurs, l'offre intermédiaire entre le logement adapté à domicile et les établissements médicalisés (type EHPAD) est rare, alors qu'elle constitue une solution précieuse pour les personnes en perte d'autonomie légère ou souhaitant rompre l'isolement. Ce manque de logements adaptés contraint certaines personnes âgées ou en situation de handicap à quitter l'île, pour trouver des solutions plus adaptées sur le continent.

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 à pied, résidences intergénérationnelles, habitat inclusif...). Mais aussi en encourageant les travaux d'adaptation du logement existant via le dispositif « PACTE Territorial ».

➤ Faciliter et développer l'offre pour les travailleurs saisonniers et jeunes actifs

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 (étudiants, apprentis, stagiaires, élèves de l'école de pêche...) constitue un enjeu central pour l'Île d'Yeu, tant sur le plan économique que social. Ces publics, dont la présence est essentielle à la vitalité de nombreux secteurs (tourisme, commerces, artisanat, pêche, agriculture...), rencontrent aujourd'hui d'importantes difficultés d'accès au logement sur l'île.

Les travailleurs saisonniers, mobilisés pour des durées souvent courtes mais de manière indispensable sont confrontés à une offre de logements exclusivement tournée vers la location touristique ou les résidences secondaires surtout en période estivale. Même si des solutions d'hébergements existent sur l'île (PATAGOS, logement chez l'habitant...), elles restent insuffisantes face aux besoins de l'île.

De leur côté, les jeunes en formation (apprentis, stagiaires, élèves de l'école de pêche) sont confrontés aux mêmes problématiques, soit l'absence de logements adaptés.

Face à ces constats, il devient indispensable de mettre en œuvre des réponses ciblées et innovantes :

- Création ou rénovation de logements temporaires et accessibles financièrement
- Mutualisation de logements entre saisonniers ou entre jeunes, dans une logique encadrée (résidences partagées, colocations accompagnées) ;
- Développement de solutions d'hébergement spécifiques en lien avec les établissements de formation (internats temporaires, logements tremplins, résidences de jeunes) ;
- Accompagnement administratif pour faciliter l'accès au logement et à l'aide à la mobilité.

➤ **Accompagner les personnes en situation compliquées**

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, de personnes sans domicile).

Ces publics rencontrent de fortes difficultés pour accéder à un logement correct et abordable financièrement. De plus, les démarches administratives pour accéder à des logements adaptés peuvent s'avérer complexes et décourageantes.

Le parc de logement est fortement déséquilibré par le poids des résidences secondaires, la rareté du locatif à l'année et la tension sur le foncier qui accentue la précarité de ces ménages.

En l'absence de solutions accessibles, certains vivent dans des conditions indignes, précaires, tendues, parfois en hébergement temporaire, en colocation.... D'autres sont contraints de quitter l'île.

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
- 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.

CONSTATS

Des populations diverses avec des besoins spécifiques sur l'île (jeunes, personnes âgées, travailleurs saisonniers, personnes en précarité)



Un parcours résidentiel souvent bloqué pour les ménages précaires ou en sortie de situations d'urgence



Un vieillissement de la population et une accessibilité limitée du parc existant



Une demande saisonnière de logements pour les travailleurs (restauration, commerce...)



Des hébergements touristiques sous-utilisés en hors-saison



ENJEUX

Offrir une réponse adaptée à la diversité des profils résidentiels présents sur le territoire

Mettre en place un accompagnement social et résidentiel pour faciliter l'accès durable au logement

Développer une offre de logements adaptés (accessibles et évolutifs) pour les personnes âgées ou en situation de handicap

Mettre à disposition des solutions temporaires et abordables pour les saisonniers, sans concurrence avec le logement permanent

Favoriser la mobilisation temporaire des logements sous-occupés (conventions ou partenariats) pour loger des publics spécifiques

2.1 Orientation n°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.

➤ Le suivi et l'animation de la SLH

Assurer le suivi et l'animation de la Stratégie Locale de l'Habitat (SLH) constitue donc un enjeu central : il ne s'agit pas seulement de mettre en œuvre un programme d'actions, mais bien de créer une dynamique durable, capable de s'adapter aux réalités du terrain, aux évolutions sociales, foncières, environnementales, et aux besoins à venir.

Dans un territoire insulaire comme l'Île d'Yeu, confronté à une forte pression immobilière, à un parc de logements très déséquilibré et à des contraintes foncières fortes, le suivi de la stratégie permet de mieux cibler les priorités, de mesurer les effets des politiques engagées et de mobiliser plus efficacement les partenaires (collectivités, bailleurs, services de l'État, acteurs sociaux, associations, professionnels de l'immobilier...).

Cette 5^e orientation s'appuie sur plusieurs outils, notamment un observatoire local de l'habitat et du foncier, avec des bilans réguliers de mise en œuvre, et des temps de concertation structurés.

L'animation de la stratégie repose quant à elle sur la création de liens entre les actions à mettre en place, déjà mises en place et les porteurs de projets.

Cette animation et ce suivi de la Stratégie Locale de l'Habitat sont essentiels 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.

➤ Un besoin de coordination d'actions

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 et plus renforcée.

Si certaines actions déjà mises en place sont bien suivies par les services de la collectivité (Office de Tourisme, CCAS...), d'autres vont nécessiter un pilotage dédié, capable de faire le lien entre les acteurs, d'assurer le bon déroulement des projets, et de garantir la cohérence globale de certaines actions. Cette montée en charge de la politique de l'habitat implique de renforcer les moyens humains dédiés à la coordination, à l'ingénierie de projet, au suivi des indicateurs et à l'animation partenariale.

Le recrutement d'un nouvel agent ou d'un chargé de mission essentiellement dédié à la bonne mise en œuvre, au suivi et à la coordination de certaines actions est nécessaire aujourd'hui.

➤ **Penser dès aujourd'hui l'habitat Islais de demain**

Dans un contexte de tensions territoriales, sociales et environnementales, il peut s'avérer intéressant de commencer à réfléchir sur des nouvelles formes d'habitat qui pourront répondre aux besoins du territoire islais de demain.

L'île d'Yeu, du fait de son insularité, de la pression exercée par le marché secondaire et touristique, du vieillissement de sa population et de la rareté du foncier mobilisable, fait face à des défis spécifiques en matière de logement. Anticiper ces évolutions demande d'identifier dès aujourd'hui des leviers possibles pour l'habitat de demain sur l'île, tout en considérant les enjeux liés aux changements climatiques.

L'étude de l'habitat de demain sur l'île d'Yeu devra ainsi croiser plusieurs dimensions, que ce soit de l'architecture de l'île, de ses contraintes, des besoins des habitants, l'évolution des typologies familiales, les possibilités d'habitat modulaire ou réversible, les innovations.

Cette démarche vise à penser à des futures orientations d'aménagement et à permettre à la collectivité de disposer d'une vision stratégique partagée, pour commencer à se procurer les outils de politiques publiques de l'habitat sur le long terme.

CONSTATS

Une évolution rapide des besoins en logement liée aux dynamiques démographiques, économiques voire climatiques

Un besoin d'assurer un suivi des tendances du logement, du foncier, et des publics concernés

Une difficulté à coordonner les acteurs de l'habitat, du social, de la santé et de l'insertion

Une stratégie d'habitat qui nécessite du pilotage et de l'évaluation régulière

Un besoin d'adaptabilité face aux enjeux de transition (écologique, numérique, sociétale)



ENJEUX

Anticiper les transformations de l'habitat et penser dès aujourd'hui le logement de demain sur l'île

Créer un observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre, analyser et ajuster les politiques en temps réel

Renforcer les liens entre les partenaires pour construire des réponses plus efficaces et plus lisibles pour les publics

Mettre en place une gouvernance active et transparente de la SLH et de son suivi

Favoriser l'innovation territoriale par des études prospectives, des expérimentations locales et un partage de connaissance

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



PARTIE 2

-

Programme d'actions



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

- 1.1 Poursuivre le développement du parc locatif public dans un contexte de tension immobilière
- 1.2 Convertir des logements en location à l'année
- 1.3 Etudier la mise en place d'un outil public d'intervention foncière et immobilière
- 1.4 Développer un type de BRS propre à l'Ile d'Yeu
- 1.5 Créer et promouvoir de nouvelles formes d'habitat
- 1.6 Plaider pour une reconnaissance de la spécificité insulaire

Orientation 2 - Encadrer et réguler le parc de résidences secondaires

- 2.1 Limiter la construction de nouvelles résidences secondaires
- 2.2 Réguler le développement du meublé touristique
- 2.3 Accompagner l'amélioration ou la réorientation des meublés touristiques

Orientation 3 - Rationaliser le foncier et mobiliser le parc existant

- 3.1 Développer une stratégie foncière
- 3.2 Animer et promouvoir le Pacte Territorial pour l'amélioration du parc privé
- 3.3 Faciliter la bonne division parcellaire
- 3.4 Réaliser une révision du Plan Local d'Urbanisme

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

- 4.1 Encourager les initiatives d'hébergement alternatifs
- 4.2 Accompagner le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles
- 4.3 Favoriser le logement des personnes âgées et ou en situation de handicap
- 4.4 Organiser, concerter l'hébergement d'urgence sur le territoire
- 4.5 Faciliter les hébergements des travailleurs saisonniers et des jeunes

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

- 5.1 Etudier l'habitat Ialais de demain
- 5.2 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
- 5.3 Mettre en place un cadre et une organisation afin d'informer et d'accompagner les ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiel

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LO



Orientation 1

Favoriser le logement permanent pour les habitants à l'année

1.1

Poursuivre le développement du parc locatif public dans un contexte de tension immobilière

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Augmenter significativement l’offre de logements locatifs sociaux adaptés au territoire insulaire ➤ Favoriser l’installation et le maintien d’une population permanente active 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création de 26 logements locatifs publics sociaux à l’horizon 2031 selon la répartition suivante : <ul style="list-style-type: none"> ○ PLAI : 4 logements / PLUS : 12 logements / PLS : 4 logements / PALULOS : 6 logements ✓ Création de 12 logements locatifs communaux ✓ Mobiliser les outils d’urbanisme réglementaire pour assurer la production de logements sociaux (servitude de mixité sociale, OAP...) ✓ Conforter le parc public existant (social et communal) en rénovant les logements lorsque nécessaire 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 2025/2026 : Mise à disposition du foncier par la commune + 830 000 € de subventions pour la création de 10 logements impasse des Rieux • 2 317 000 € pour l’acquisition de 11 logements communaux (Programme Sekoya + logements Oya Vacances) • Coût de la prestation du cabinet d’urbanisme pour la modification du PLU 												
Partenaires	Conseil Départemental, Bailleurs sociaux (Vendée Habitat, ...), Vendée Expansion, EPF, Banque des territoires, fonds européens, économiste de la construction												
Mise en œuvre	<p>Ingénierie du service Urbanisme-Habitat-Foncier pour l’animation, le suivi et le pilotage de la démarche de programmation locative sociale</p> <p>Ingénierie du service Logement pour le suivi et la gestion du foncier communal</p>												
Calendrier prévisionnel	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de logements publics livrés par an ; Répartition PLAI / PLUS / PLS ; Délai d’attente pour les demandeurs locaux ; Evolution de la part de résidences principales ; Nombre de logements locatifs communaux créés												

1.2

Convertir des logements en location à l'année

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remettre sur le marché à l'année des logements actuellement sous-occupés ou touristiques ➤ Encourager et rassurer les propriétaires à s'engager dans la location longue durée, par des incitations concrètes 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Incitation à la conversion de 70 logements en location à l'année (soit 11 à 12 par an en moyenne) par le versement au propriétaire privé d'une prime allant de 5 000 € à 8 000 € par logement (selon la superficie) ✓ Réalisation d'une étude sur le niveau de rentabilité réelle de la location touristique par rapport à la location à l'année ✓ Accompagner la mise en œuvre de l'action communale de la mise en location à l'année en communiquant sur les dispositifs et l'intérêt de la mise en location à l'année (aides Pacte, Loc'Avantages, garanties propriétaires...) dans le but de rassurer les propriétaires dans la démarche ✓ Accompagner 30 propriétaires bailleurs pour la rénovation de logement à louer à l'année (5/ an) dans le cadre du Pacte Territorial ✓ Engager un partenariat avec un opérateur d'intermédiation locative afin de permettre la remise sur le marché de logements. 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 480 000 € d'aides à la conversion (soit 72 primes de 6 700 € en moyenne) • 0,1 ETP pour la réalisation de l'étude en interne, avec l'appui de l'ADILE pour les simulations fiscales notamment • Animation du Pacte Territorial (cf action 3.2) = Budget prévisionnel de 102 000 € / an dont 25 972 € de reste à charge pour la collectivité 												
Partenaires	Propriétaires, SOLIHA, ADILE 85, Action Logement, agents immobiliers												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour la promotion et le suivi du dispositif d'aide à la conversion, et la réalisation de l'étude de rentabilité Animation du Pacte Territorial pour le conseil, l'information et l'accompagnement des propriétaires bailleurs												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de logements convertis par an ; Taux d'occupation en location à l'année ; Nombre de nouveaux ménages logés ; Evolution de la vacance ou du taux de résidences principales												

1.3

Etudier la mise en place d'un outil public d'intervention foncière et immobilière

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maîtriser les prix du foncier et du bâti ➤ Produire du logement accessible et adapté à la vie insulaire ➤ Mettre en œuvre une stratégie à long terme (acquisitions de mutation, portage foncier transitoire, préemptions...) 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lancer une étude d'opportunité pour la création d'une entité locale dédiée à l'intervention foncière et immobilière sur l'île ou en partenariat avec des territoires aux enjeux similaires, portant notamment sur : <ul style="list-style-type: none"> ○ Type d'interventions : maîtrise foncière, construction, gestion de biens locatifs, gestion locative du foncier dans le cadre du BRS... ○ Choix de l'outil d'intervention publique : SEM, SPL, OFS... ○ Conditions de mise en œuvre (associations, interventions, partenaires...) ○ Périmètre d'intervention : commune, îles vendéennes, Iles du Ponant, littoral vendéen... ○ Volet juridique ○ Volet financier sur fonctionnement et capacité d'investissement 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Coût de l'étude externalisée (40 000 à 80 000 € selon les modalités du cahier des charges) 												
Partenaires	Collectivités associées, Conseil Départemental / Régional, DDTM, EPF, OFS, Banque des Territoires, notaires, opérateurs locaux												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour le lancement et le suivi de l'étude												
Calendrier prévisionnel	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">■</td> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031	■	■				
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
■	■												
Indicateurs de suivi	Nombre de biens ou terrains acquis par an ; Surface foncière portée ; Nombre de logements produits ou remis sur le marché permanent ; Évolution du foncier public dans le parc global ; Nombre de logements en gestion selon le type d'occupation ...												

1.4

Développer un type de BRS propre à l'Ile d'Yeu

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sécuriser la vocation d’habitat permanent du parc construit ➤ Réduire les prix d’accès à la propriété ➤ Limiter les spéculations foncières ➤ Garantir le maintien de logements accessibles à l’année sur le long terme ➤ Faciliter les démarches administratives, notamment auprès des banques 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Développement d’un dispositif s’appuyant sur la dissociation du foncier et du bâti, type BRS ✓ Création d’un dispositif adapté au contexte local (auto-construction, déplaçonnement des conditions de revenus...) ✓ Informer et communiquer auprès des acteurs du territoire pour faciliter la mise en place et la bonne réalisation de ces dispositifs ✓ Sensibiliser la population à cette nouvelle forme d’habitat (dépliant, réunion publique...) ✓ Poursuivre la constitution de réserve foncière communale 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,2 ETP • Accompagnement juridique pour la définition d’un outil propre à l’Ile d’Yeu • Coût d’acquisitions foncières 												
Partenaires	OFS, EPF, Banque des territoires, bailleurs publics, banques												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat, urbanisme et foncier pour l’étude, le suivi et la promotion des dispositifs Ingénierie du service Logement pour le suivi et la gestion du foncier communal												
Calendrier prévisionnel	<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #005580;"></td> <td style="background-color: #005580;"></td> <td style="background-color: #005580;"></td> <td style="background-color: #005580;"></td> <td style="background-color: #005580;"></td> <td style="background-color: #005580;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de biens ou terrains acquis par an ; Surface foncière portée ; Nombre de logements produits ou remis sur le marché permanent ; Évolution des propriétés foncières publiques												

1.5

Créer et promouvoir de nouvelles formes d’habitat

Objectif(s)	➤ Répondre aux besoins en logements permanents sur l’Île d’Yeu en développant des formes alternatives d’habitat												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Création d’habitats coopératifs, intergénérationnels, habitats partagés, colocations, habitat participatif ✓ Poursuivre la mise en œuvre, les démarches engagées pour la mise en place d’une coopérative d’habitants 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP • Accompagnement par un organisme extérieur de la collectivité et d’habitants à la mise en œuvre d’un projet de coopérative d’habitants = 35 000 € 												
Partenaires	Associations spécialisées (At’Coop, L’Echo-habitants, Habitat Participatif France, Soliha, ...), Conseil Départemental, DDTM, bailleurs sociaux, citoyens et associations de l’Ile, architectes et urbanistes spécialisés en habitat participatif...												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour poursuivre les démarches engagées pour la mise en place d’une coopérative d’habitants, et initier des actions permettant de faire émerger de nouvelles formes d’habitat (ateliers, réunions de concertation...)												
Calendrier prévisionnel	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> <td style="background-color: #0056b3;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de projets innovants soutenus ; Nombre de logements créés ; Satisfaction des habitants (enquête)												

1.6

Plaider pour une reconnaissance de la spécificité insulaire

Objectif(s)	➤ Faire reconnaître les spécificités insulaires et les contraintes structurelles de l'Île d'Yeu en matière de foncier, de logement, d'accessibilité et de saisonnalité, afin d'obtenir un cadre réglementaire, fiscal et juridique dérogatoire adapté aux besoins locaux et soutenable pour ses habitants.												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lancer une démarche politique et institutionnelle pour un statut insulaire spécifique ✓ Plaider pour l'expérimentation d'actions à l'image des DROM : Plafonnement des prix de revente, droit de préemption renforcé, Droit de succession allégé pour la résidence principale, ... ✓ Plaider pour l'application de certaines dérogations propres aux Outre-Mer en faveur de l'habitat ✓ Assurer une veille juridique et réglementaires sur les mesures spécifiques ou dérogatoires sur d'autres territoires, notamment de l'Outre-Mer 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,2 ETP 												
Partenaires	Association des Iles du Ponant, Préfecture, DDETS, Ministère des Outre-Mer ou de la Cohésion des Territoires, réseaux d'élus ruraux ou insulaires, experts juridiques, urbanistes, fiscalistes, associations locales												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour coordonner les démarches et assurer une veille												
Calendrier prévisionnel	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">■</td> <td style="background-color: #0056b3; color: white;">■</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031	■	■				
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
■	■												
Indicateurs de suivi	Mesures spécifiques créées												

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LO



Orientation 2

**Encadrer et réguler le
parc secondaire**

2.1

limiter la construction de nouvelles résidences secondaires

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lutter contre la pénurie de logements pour les résidents permanents ➤ Retrouver un équilibre dans le parc de logements pour pérenniser la vie à l'année sur l'île ➤ Maîtriser la spéculation immobilière et la hausse des prix du foncier ➤ Préserver les réserves foncières restantes pour des projets de logements à destination des habitants permanents 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Reprise des mesures de la loi Le Meur visant à suspendre la construction de nouvelles résidences secondaires (servitude de résidences principales dans le PLU) ✓ Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ✓ Communication et concertation auprès du grand public 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP • Coût de prestation de vérification par un cabinet juridique 												
Partenaires	Commune, Préfecture / DDTM, modification simplifiée en interne, accompagnement juridique pour sécuriser ces modifications												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Urbanisme-Habitat pour lancer une modification simplifiée du PLU pour intégrer la règle, et pour communiquer auprès de la population												
Calendrier prévisionnel	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #800000;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Evolution du taux de résidences secondaires ; Nombre de permis refusés pour usage non conforme												

2.2

Réguler le développement du meublé touristique

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réduire la pression du marché locatif touristique de courte durée (type Airbnb) ➤ Préserver les logements pour les habitants permanents 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en œuvre d'une nouvelle réglementation des meublés de tourisme s'appuyant sur les procédures de numéro d'enregistrement et de changement d'usage ✓ Mise en place d'un dispositif de contrôle des meublés touristiques selon la réglementation en vigueur ✓ Communication à poursuivre auprès des propriétaires de meublés touristiques ✓ Réalisation d'un bilan de l'action engagée 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,7 ETP • Frais de logiciel d'instruction et de suivi de la réglementation = 3 000 € par an soit 18 000 € sur 6 ans 												
Partenaires	Office de Tourisme, services fiscaux, notaire et agents immobiliers												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour communiquer auprès de la population, pour la mise en œuvre, le suivi et le contrôle du dispositif Ingénierie de l'Office de tourisme pour l'information et l'accompagnement des loueurs partenaires Entrée en vigueur de la réglementation sur les meublés de tourisme au 1er janvier 2026 Démarrage de l'instruction des demandes de changement d'usage septembre 2025												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> <td style="background-color: #800000;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de meublés touristiques enregistrés ; Nombre d'autorisation de changement d'usage délivrées ; Nombre de contrôles effectués par an ; Nombre de sanctions administratives / redressements												

2.3

Accompagner l'amélioration ou la réorientation des meublés touristiques

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer la qualité du parc de meublés touristiques tout en renforçant leur encadrement ➤ Accompagner la rénovation énergétique des logements ➤ Faciliter les contrôles et favoriser une offre plus responsable et compatible avec l'équilibre territorial ➤ Accompagner la réorientation des meublés touristiques ne répondant aux critères de labellisation ➤ Développer une offre de locations touristiques maîtrisée, de qualité, respectueuse des habitants, des acteurs locaux et des visiteurs 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Incitation aux propriétaires pour l'amélioration de leur logement pour la labellisation ou la conversion à l'année ✓ Accompagnement des propriétaires à la conversion en location à l'année ✓ Poursuivre l'observatoire et le contrôle des meublés touristiques ✓ Promotion de la démarche de labellisation par des exemples types de biens rénovés puis labellisés ✓ Accompagnement technique, administratif et contrôle des biens labellisés ou labellisables par l'Office de Tourisme 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP 												
Partenaires	Office de tourisme, Guichet de l'Habitat, organismes de classement agréés (Atout France, CléVacances, Gîtes de France), Conseil Départemental												
Mise en œuvre	Ingénierie de l'Office de Tourisme pour la promotion et l'accompagnement à la labellisation des meublés de tourisme Animation du Pacte (cf. action 3.2) pour le conseil et l'accompagnement à la rénovation des logements												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Taux de meublés touristiques labellisés ; Part de meublés convertis en location longue durée ; Nombre d'ateliers ou actions de communication organisées ; Taux de satisfaction des touristes sur les logements classés ; Nombre de propriétaires accompagnés												

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE



Orientation 3

**Rationaliser le foncier et
mobiliser le parc existant**

3.1

Développer une stratégie foncière

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maîtriser le foncier disponible ➤ Anticiper les besoins futurs en logements permanents ➤ Lutter contre la spéculation et garantir un usage conforme à l'intérêt général (résidence principale, habitat social, habitat innovant...) 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Élaboration et mise en œuvre d'une stratégie foncière locale ✓ Développement d'une feuille de route définissant une stratégie foncière pour une bonne maîtrise du foncier de demain ✓ Mobilisation d'outils d'intervention foncière ✓ Poursuivre la veille sur les biens sans maître et la constitution d'une réserve foncière communale ✓ S'appuyer sur les organismes fonciers solidaires régionaux et sur le dispositif BRS pour développer un outil anti spéculatif 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,2 ETP 												
Partenaires	Conseil Départemental, DDTM, EPF, OFS, Banque des Territoires, bailleurs sociaux												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Urbanisme et du service foncier pour le lancement de l'étude dès 2026 et le suivi de la stratégie foncière mise en place												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Surface foncière maîtrisée (publique ou semi-publique) ; Part de la production de logements issue de foncier public ; Nombre de préemptions ou acquisitions stratégiques ; Mise en place d'un outil foncier structurant (voir action 1.3)												

3.2

Animer et promouvoir le Pacte Territorial pour l'amélioration du parc privé

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer le parc privé (performance énergétique, confort, sécurité) ➤ Remobiliser le parc de logements sous occupés en habitat permanent ➤ Réduire les émissions de CO₂ et les charges des ménages 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre l'animation du Pacte Territorial permettant l'information, le conseil et l'accompagnement des propriétaires pour l'amélioration de leur bien : <ul style="list-style-type: none"> ○ 600 ménages à informer (100 / an) ○ 180 propriétaires occupants à accompagner en rénovation énergétique et adaptation (30 / an) ○ 30 propriétaires bailleurs à accompagner en rénovation de logement à louer à l'année (5 / an) ✓ Visite, analyse et suivi des logements signalés par la DDETS ✓ Création d'une campagne de communication multicanale ✓ Mise en place de réunions publiques d'information ✓ Mettre en place un groupe de travail avec les professionnels de l'île (artisans, agents immobiliers, banques...) 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,3 ETP • Animation du Pacte Territorial = 102 000 € par an • Aides sur fonds propres pour la rénovation des logements = 15 000 € 												
Partenaires	Soliha, Conseil Départemental, Etat (DDTM-ANAH), SyDEV, propriétaires (bailleurs et occupants), fédérations du bâtiment (CAPEB, FFB)												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour le suivi du dispositif Animation du Pacte Territorial												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de ménages ayant pris contact avec le Guichet de l'Habitat ; Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur ; Nombre de logements rénovés via le Pacte Territorial ; Nombre d'événements publics organisés												

3.3

Faciliter la bonne division parcellaire

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre une utilisation plus efficiente du foncier bâti et urbanisable en facilitant les divisions parcellaires encadrées, sans artificialisation excessive ➤ Favoriser la production de logements permanents ➤ Respecter l'identité urbaine et paysagère de l'île 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en œuvre d'un cadre incitatif et maîtrisé de division parcellaire ✓ Identification des secteurs propices à la division ✓ Adapter le règlement du PLU après révision de celui-ci (action 3.4) ✓ Lancement d'une campagne d'information à destination des particuliers « construire dans mon jardin » ✓ Mise en place d'un accompagnement des propriétaires (création d'un guide de la division reprenant la charte « Bimby », accompagnement technique et administratif dans la démarche) ✓ Réalisation de scénarios de division réussie avec le concours du CAUE 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP • Cf actions 3.4, 3.1 et 5.2 												
Partenaires	CAUE, propriétaires privés, Conseil Départemental, notaire, géomètres, architectes												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Urbanisme-Habitat pour le lancement, la mise en œuvre et le suivi du dispositif												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de divisions parcellaires réalisées ; Part de logements issus de division occupés à l'année ; Nombre de dossiers accompagnés via le guichet conseil												

3.4

Réaliser une révision du Plan Local d'Urbanisme

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Adapter le cadre réglementaire d'urbanisme aux réalités actuelles du territoire ➤ Répondre aux enjeux de logement permanent, de maîtrise foncière, de résilience environnementale et de lutte contre la pression touristique ➤ Préserver l'identité insulaire 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Révision du PLU actuel intégrant l'analyse des dernières mesures définies (servitude de résidence principale par exemple) ✓ Intégration des objectifs du PLH/SLH (OAP, servitude de mixité sociale, division parcellaire...) 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • Coût de prestation d'un cabinet d'urbanisme pour la révision du PLU • 0,5 ETP 												
Partenaires	Services de l'État (DDTM, DREAL, ABF), cabinet d'urbanisme, acteurs locaux												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Urbanisme pour le lancement de la démarche, le suivi de la révision et sa mise en application Lancement de la procédure réglementaire en 2026												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Calendrier opérationnel												

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LO



Orientation 4

Adapter l'offre de logements aux populations spécifiques

4.1

Encourager les initiatives d'hébergement alternatif

Objectif(s)	➤ Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'hébergement à vocation permanente ou saisonnière maîtrisée, adaptées aux spécificités insulaires, écologiques, économiques et sociales												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en lien avec des associations (Gabriel et Léo, Les 3 Colonnes...) et organisation de réunions de concertation ✓ Soutenir financièrement et administrativement les porteurs de projets ✓ Création d'un cadre d'urbanisme local favorable à l'expérimentation (zonage assoupli, critère paysager...) 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP 												
Partenaires	Services de l'État (DDTM, DREAL, ABF), collectifs citoyens, associations locales, structures de l'ESS, Département												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Urbanisme-Habitat et du CCAS pour engager des actions de concertation et accompagner les porteurs de projets												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de projets soutenus ou expérimentés ; Nombre de places créées en hébergement alternatif ; Nombre d'appels à initiatives lancés												

4.2

Accompagner le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles

Objectif(s)	➤ Permettre aux ménages en difficulté (précarité économique, isolement, mal-logement, jeunes, personnes âgées ou handicapées) de trouver une solution adaptée à chaque étape de leur vie, en assurant un accompagnement personnalisé et des logements accessibles et adaptés sur l'île												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification des publics et des besoins prioritaires ✓ Poursuivre l'accompagnement administratif des islais (dont inscription demande de logement social) ✓ Renforcer la coordination partenariale locale pour l'observation et l'orientation des situations précaires associant service Habitat / CCAS / travailleurs sociaux ✓ Visite, analyse et suivi des logements signalés par la DDETS ✓ Campagne d'inscription demande de logement social pour recenser les besoins ✓ Organisation d'ateliers collectifs pour renforcer l'autonomie résidentielle des ménages (droit, gestion du logement, écogestes...) 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,2 ETP 												
Partenaires	CCAS, bailleurs sociaux, CAF, ARS, Pôle emploi, Soliha, associations locales ou nationales d'insertion, collectifs d'habitants solidaires												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat et du CCAS pour mettre en place et animer le dispositif Ingénierie du CCAS pour accompagner les ménages et participer à l'organisation d'évènements (campagne d'information, ateliers...)												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de ménages accompagnés dans leur parcours résidentiel ; Nombre de logements mobilisés pour publics fragiles ; Nombre d'inscription pour la demande de logement social												

4.3

Favoriser le logement des personnes âgées et ou en situation de handicap

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre aux personnes âgées et/ou en situation de handicap de vivre de manière autonome et sécurisée ➤ Favoriser les logements adaptés, accessibles et intégrés à la vie locale ➤ Anticiper le vieillissement de la population islaïse 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réalisation d'un recensement des personnes concernées (isolement, perte d'autonomie, logement inadapté) ✓ Promouvoir les travaux d'adaptation à domicile via le Pacte Territorial ✓ Création de logements adaptés et évolutifs ✓ Poursuivre l'étude sur l'usage futur de l'EHPAD le Calypso (habitat inclusif...) ✓ Soutien au développement de l'habitat intergénérationnel (relais des actions du CD85) ✓ Renforcement du comité de coordination existant pour l'accompagnement des personnes âgées, isolés ou en situation de logements inadaptés ✓ Accompagnement de 60 propriétaires occupants pour l'adaptation de leur logement ✓ Organisation d'ateliers thématiques sur l'adaptation des logements 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP • Aides mobilisées dans le cadre du Pacte Territorial • Rénovation de la résidence le Calypso • Aide CD85 												
Partenaires	CCAS, Département (APA, MDPH), ARS, CAF, Bailleurs sociaux, professionnels de santé, Soliha												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat et du CCAS pour coordonner les actions Animation du Pacte Territorial Appui du médiateur pour faciliter l'habitat intergénérationnel (cf action 5.4)												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de logements adaptés créés ou rénovés ; Nombre de ménages accompagnés dans l'adaptation de leur logement ; Nombre de projets d'habitat inclusif soutenus ; Nombre de logements adaptés dans le parc social neuf												

4.4

Organiser, concerter l'hébergement d'urgence sur le territoire

Objectif(s)	➤ Structurer une réponse locale de proximité aux situations de grande précarité ou de rupture (sans-abri, violences intrafamiliales, sinistres...), en coordination avec les acteurs sociaux et institutionnels, adaptée aux contraintes géographiques et saisonnières de l'Île d'Yeu												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mise en place d'une cellule de gestion des situations d'urgence ✓ Définition d'un protocole local de mise à l'abri (condition d'accueil, critères de sélection, durée d'occupation...) ✓ Définition d'une procédure type d'accompagnement des ménages ✓ Formaliser la démarche partenariale déjà pratiquée pour la mise en place des mesures pour l'hébergement d'urgence 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP 												
Partenaires	CCAS, ARS, services de santé, gendarmerie, structures médico-sociales, bailleurs sociaux												
Mise en œuvre	Ingénierie du CCAS pour la mise en place et le suivi de l'action												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de personnes en difficulté accompagnées annuellement												

4.5

Faciliter les hébergements des travailleurs saisonniers et des jeunes

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre aux travailleurs saisonniers et en emploi de courte durée de se loger facilement sur l'île ➤ Offrir des possibilités d'hébergement pour les étudiants de l'école des formations maritimes 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poursuivre l'action de l'Office de Tourisme mettant en lien les entreprises et les propriétaires pour trouver des solutions de logements pour les salariés/saisonniers ✓ Relayer l'action du Département pour la création de logements pour les saisonniers, apprenti, étudiant et jeune en insertion professionnelle ✓ Étudier la faisabilité d'implantation de structures légères pour des travailleurs saisonniers et des jeunes ✓ Renforcer ou restructurer la résidence des Patagos pour mieux répondre aux besoins (après réalisation d'une étude d'opportunité) ✓ Engager une démarche d'habitat intergénérationnel à destination des jeunes et notamment des saisonniers avec l'association Gabriel et Leo par exemple. 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP • Rénovation de la résidence des Patagos • Mobilisation des aides départementales 												
Partenaires	Département, Office de Tourisme, entreprises locales, école des formation maritimes, syndicats professionnels, groupements d'employeurs, propriétaires privés, agences immobilières, bailleurs sociaux, CCAS												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour organiser ces actions Ingénierie de l'office du tourisme pour la mise en relation entre entreprises et propriétaires Ingénierie du service logement pour la gestion du parc de logement communal												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de places de logements pour les saisonniers créées ou conventionnées ; Nombre d'employeurs engagés dans le dispositif ; Taux d'occupation des logements saisonniers ; Nombre de propriétaires ayant mis un bien à disposition												

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE

S²LO



Orientation 5

**Assurer le suivi et
l'animation de la Stratégie
Locale de l'Habitat**

5.1

Etudier l'habitat Islais de demain

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Trouver des nouvelles façons de concevoir du logement en préservant l'identité locale ➤ Anticiper les évolutions sociales, climatiques, foncières et économiques pour penser un modèle d'habitat durable, résilient et accessible sur l'Île d'Yeu 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Organisation d'une démarche participative (ateliers de concertation) ✓ Explorer les nouvelles formes d'habitat abordable pour l'île par le lancement d'un appel à projet ✓ Réalisation d'une étude des coûts de construction (économiste de la construction) 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP 												
Partenaires	CAUE, Département, Cerema, ADEME, ANCT, Universités ou écoles d'architecture, urbanistes, économistes de la construction												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour l'organisation de l'appel à projet, l'organisation de la concertation et le suivi des démarches												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Calendrier des études ; Nombre d'ateliers participatifs organisés												

5.2

Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectif(s)	➤ Disposer d'un outil permanent de connaissance, de suivi et d'aide à la décision sur les dynamiques foncières et résidentielles du territoire, afin d'ajuster les politiques locales de logement, de régulation et de planification en temps réel et de manière partagée.												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Structurer un dispositif d'observation continue ✓ Développer des outils de diffusion et d'aide à la décision ✓ Utiliser l'observatoire pour piloter les politiques locales SLH ✓ Sensibilisation et communication auprès du grand public (journée du logement, ...) ✓ Organisation de réunion annuelles de suivi avec les partenaires 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • 0,1 ETP 												
Partenaires	ADILE Vendée, Département, Vendée Expansion, Vendée Habitat, Etat												
Mise en œuvre	Ingénierie du service Habitat pour la mise en place et le suivi												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Mise en place effective de l'observatoire												

5.3

Mettre en place un cadre et une organisation afin d'informer et d'accompagner les ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiel

Objectif(s)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faciliter le logement de l'ensemble de la population ➤ Informer et rassurer les propriétaires de logements ➤ Accompagner tous les publics dans les démarches en matière de logement 												
Mesure(s)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Etudier la réorganisation du service habitat en lien avec la SLH et les résultats de l'étude envisagée au 1.3 : <ul style="list-style-type: none"> ○ Centraliser, mettre en relation et accompagner les personnes en recherche de logement et les propriétaires ○ Faciliter le dialogue et les relations entre propriétaires et locataires ○ Animer, promouvoir les solutions d'hébergements spécifiques ○ Participer aux suivis des différentes actions mise en place pour répondre aux orientations de la SLH 												
Budget / moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> • En fonction des résultats de l'étude 1.3 												
Partenaires	Services communaux, Office de Tourisme, CCAS												
Mise en œuvre	Organiser et coordonner les missions habitat au sein des services de la commune et de l'éventuelle structure locale créée dans le cadre de l'action 1.3												
Calendrier prévisionnel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> <td style="background-color: #006633;"></td> </tr> </tbody> </table>	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
Indicateurs de suivi	Nombre de contacts ; Nombre d'hébergeurs accompagnés ; Nombre de médiations réalisées												

PARTIE 3

-

Engagements financiers



ACTIONS	BUDGET PRESENTIE	
		TEMPS PLEIN
1.1 Poursuivre le développement du parc locatif public dans un contexte de tension immobilière	830 000 € 2 317 000 € Ingénierie interne	
1.2 Convertir des logements en location à l'année	480 000 € (primes)	0,1 ETP
1.3 Créer un outil public d'intervention foncière et immobilière	60 000 € (étude)	
1.4 Développer un BRS propre à l'Ile d'Yeu	Coût acquisition foncière	0,2 ETP
1.5 Créer et promouvoir de nouvelles formes d'habitat	35 000 €	0,1 ETP
1.6 Plaider pour un statut « sur-mesure » comme les DROM	Ingénierie interne	0,2 ETP
2.1 Interdire la construction de nouvelles résidences secondaires	Coût prestation juridique	0,1 ETP
2.2 Limiter le développement du meublé touristique	18 000 €	0,7 ETP
2.3 Accompagner l'amélioration ou la réorientation des meublés touristiques	Ingénierie interne	0,1 ETP
3.1 Développer une stratégie foncière	Ingénierie interne	0,2 ETP
3.2 Animer et promouvoir le Pacte Territorial pour l'amélioration du parc privé	Budget PACTE	0,3 ETP
3.3 Faciliter la bonne division parcellaire	Ingénierie interne	0,1 ETP
3.4 Réaliser une révision du Plan Local d'Urbanisme	Coût cabinet urbanisme	0,5 ETP
4.1 Encourager les initiatives d'hébergement alternatifs	Ingénierie interne	0,1 ETP
4.2 Accompagner le parcours résidentiel des ménages les plus fragiles	Ingénierie interne	0,2 ETP
4.3 Favoriser le logement des personnes âgées et ou en situation de handicap	Ingénierie interne	0,1 ETP
4.4 Organiser, concerter l'hébergement d'urgence sur le territoire	Ingénierie interne	0,1 ETP
4.5 Faciliter les hébergements des travailleurs saisonniers et des jeunes	Coût rénovation PATAGOS	0,1 ETP
4.6 Mobiliser les hébergements disponibles hors saison	Ingénierie interne	0,2 ETP
5.1 Etudier l'habitat Islais de demain	Ingénierie interne	0,1 ETP
5.2 Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier	Ingénierie interne	0,1 ETP
5.3 Mettre en place un cadre et une organisation afin d'informer et d'accompagner les ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiel		

La mobilisation du personnel communal pour mener à bien les diverses actions sera variable sur les 6 ans de la Stratégie Locale de l'Habitat. Ainsi, une moyenne de 2 ETP est recommandée pour la mise en œuvre de ce dispositif.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 085-218501138-20251216-DEL2512271-DE