

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME

Arrondissement  
de ROCHEFORT

Canton  
de ROYAN

Commune  
de ROYAN

SP. 88/24

Objet

ELABORATION D'UN PROGRAMME  
LOCAL DE L'HABITAT  
(P.L.H.) DANS LE CADRE  
D'UNE CHARTE INTERCOMMU-  
NALE DE DEVELOPPEMENT ET  
D'AMENAGEMENT. Convention  
et Contrat

DATE DE CONVOCATION

9 FEVRIER 1988

DATE D'AFFICHAGE

9 FEVRIER 1988

Nombre de conseillers  
en exercice 33

Nombre de présents 29

Nombre de votants 33

POUR : 22

CONTRE : 11

# Extrait du Registre des Délibérations

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE DU CONSEIL MUNICIPAL  
ROCHEFORT, LE

- 7. MAR. 1988

APPLICATION LOI N° 82213  
du 2-3-1982

COMMUNE DE ROYAN

Le quinze février

à 19 heures 15

le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. de LIPKOWSKI

Étaient présents : MM. de LIPKOWSKI - TAP - BOUTET - BUSSEREAU - SAUZIEDOU - BENOIT - Mmes LAFAYE - BUCHET - M. BARBAT - Mme BARRAUD DUCHIFRON - MM. BASSOU - BIROLLEAU - CANDAU - COUNIL - Mmes de GAYE - DEVIGNE - FONTAN - GAUDIN - JEAN - MM. LACOTTE - LAPERCHE - LE GUEUL - MARCONI - MONNARD - PAPEAU - POTENNEC - REVOLAT - RIVES - THOMAS.

formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : MM. MOST par Mme FONTAN - Mlle CENAC par Mme BUCHET - M. GEFEROY par M. BARBAT - M. ROUDOT par M. POTENNEC.

Mme DEVIGNE

a été élu Secrétaire.

K. Le Rapporteur expose :

La Ville de ROYAN est membre de l'Association Intercommunale chargée d'élaborer une Charte de développement et d'aménagement pour le Pays de Saintonge Maritime.

Cette Association régie par la loi du 1er Juillet 1901 regroupe 30 communes des cantons de :

- MARENNES, LA TREKBLADE, ROYAN Ouest et Est, SAUJON, COZES et GEMOZAC.

Au nombre des objectifs prioritaires de l'action engagée par l'Association figure l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Ce programme est destiné à mettre à la disposition de l'ensemble des partenaires concernés par la construction et l'amélioration de l'Habitat sous toutes ses formes, le maximum d'éléments d'appréciation nécessaires à la prise des décisions.

La démarche intéresse toutes les formes de l'Habitat (accession, locations saisonnières et permanentes, personnes âgées, etc...).

Le programme, une fois élaboré, sert de base et de référence pour les opérations à engager sur l'ensemble du périmètre concerné par la Charte, notamment à l'initiative des Collectivités Locales adhérentes.

Il permet, en outre, de bénéficier dans les meilleures conditions des différentes aides disponibles par les Pouvoirs Publics en matière d'amélioration de l'habitat globalement considéré.

Le coût de l'élaboration du programme est estimé à 280.000 Frs H.T.

L'Etat subventionne cette phase d'études préalable à raison de 45 %.

L'Association peut concevoir et réaliser cette étude mais la réglementation et une jurisprudence récente ne lui permettent plus de percevoir elle-même et de gérer la subvention de l'Etat.

En conséquence, et en accord avec M. le Préfet, l'Association a demandé à la Ville de ROYAN si elle accepterait de se porter Maître d'Ouvrage de l'élaboration du P.L.H. pour le Pays de Saintonge Maritime, par lettre de son Président en date du 15 Décembre 1987, notamment à l'effet de percevoir de l'Etat la subvention de 126.000 Frs accordée à l'opération.

L'Association pour sa part, assumerait les fonctions de Maître d'oeuvre, prestataire de service.

L'intervention de la Ville en situation de Maître de l'Ouvrage se ferait dans le cadre de deux textes distincts :

1°) Une convention d'ordre administratif et financier dont le texte vous est proposé en annexe,

2°) Un contrat confiant les études et la responsabilité de la conduite de l'élaboration du Programme et sa mise en oeuvre à l'Association dont le texte vous est également proposé en annexe.

Aux termes de ces deux documents et en définitive, la VILLE :

- recevrait de l'Etat, une subvention de 126.000 Frs et de l'Association représentant l'ensemble des communes du Pays, un fonds de concours de 154.000 Frs, soit au total 280.000 Frs.

- verserait à l'Association, Maître d'Ouvre et prestataire de service (par référence à l'article 22 § 3 de ses Statuts) une rémunération globale et forfaitaire de 280.000 Frs.

LE CONSEIL MUNICIPAL

OUI l'exposé de M.le Rapporteur,

CONSIDERANT l'intérêt d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) initié par l'Association en charge de l'élaboration d'une Charte de développement et d'aménagement pour le Pays de Saintonge Maritime,

VU la demande formulée par le Président de l'Association en date du 15 Décembre 1987,

CONSIDERANT que la responsabilité de l'élaboration du Programme et de sa mise en oeuvre resteront assurées en tout état de cause par l'Association,

CONSIDERANT qu'en définitive l'opération n'engage pas financièrement la Ville de ROYAN,

DELIBERE :

- 1°) La Ville de ROYAN accepte de se constituer Maître de l'Ouvrage pour l'élaboration du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.) concernant le Pays de Saintonge Maritime, la responsabilité de sa conception et de sa mise en oeuvre restant de la compétence de l'Association à l'égard des Collectivités Locales qu'elle regroupe, et notamment en ce qui concerne la perception de leur contribution financière.
- 2°) AUTORISE M.le Député-Maire ou M.le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer :

a) la Convention réglant les rapports administratifs et financiers entre la Ville et l'Association (le texte de cette convention demeurera annexé à la présente délibération),

b) le Contrat confiant les études d'élaboration du P.L.H. à l'Association, à charge par elle et sous son entière responsabilité, financière notamment, de rechercher tous concours extérieurs qu'elle estimerait nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans le délai et les conditions impartis.

Toutefois, le Conseil Municipal subordonne l'application de l'ensemble des mesures, objet de la présente délibération y annexés, au versement par l'Etat, en temps opportun, d'une subvention de 126.000 Frs à la Ville de ROYAN.

La date de commencement d'exécution sera notifiée le moment venu par ordre de service de M.le Député-Maire ou de M.le Premier Adjoint, agissant par délégation, à M.le Président de l'Association.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS,  
ONT SIGNE AU REGISTRE MM. LES MEMBRES PRESENTS,

POUR EXTRAIT CONFORME

Pr le Député-Maire,  
Le Premier Adjoint,



Y. TAP



VILLE DE ROYAN - ASSOCIATION INTERCOMMUNALE  
POUR L'ELABORATION D'UNE CHARTE DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE PAYS DE SAINTONGE MARITIME (ACDASMA)  
ROCHEFORT, LE

-7. MAR. 1988

APPLICATION LOI N°82213  
du 2-3-1982

-----  
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
-----

CONVENTION  
=====

Entre la Ville de ROYAN, représentée par son Maire, M. Jean Noël de LIPKOWSKI, Officier de la Légion d'Honneur, Député, Ancien Ministre, autorisé à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 15.2.1988 désignée ci-après par les mots "La Ville",

d'une part,

et l'Association en charge de l'élaboration d'une Charte de développement et d'aménagement pour le Pays de Saintonge Maritime, représentée par son Vice-Président, M. Jean GIRARD, Maire de GEMOZAC, autorisé à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration en date du 23 Novembre 1985, et désignée ci-après par le signe "-ACDASMA",

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er.- Objet de la convention.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles sera établi un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) pour le Pays de Saintonge Maritime dans le cadre de la Charte de développement et d'aménagement élaborée par l'Association Intercommunale (ACDASMA).

Article 2.- Maîtrise de l'ouvrage.

La maîtrise de l'ouvrage sera assurée par la Ville de ROYAN en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 Février 1988 , à laquelle sont et demeureront annexées les présentes.

Cette maîtrise d'ouvrage est acceptée à la suite de la demande qui en a été formulée par l'ACDASMA.

Article 3.- Maîtrise de l'oeuvre.

La maîtrise d'oeuvre est dévolue par la Ville de ROYAN à l'ACDASMA, initiateur et concepteur du P.L.H., qui accepte.

Pour assurer cette mission, l'ACDASMA pourra faire appel à tel ou tel Cabinet d'études de son choix, à charge d'en informer le maître de l'ouvrage et de lui communiquer les conditions de l'éventuelle sous-traitance.

La responsabilité de l'ACDASMA n'en restera pas moins pleine et entière quant à l'élaboration et la mise en oeuvre du Programme, aussi bien à l'égard de la Ville maître de l'ouvrage, qu'à l'égard de l'ensemble des Communes adhérentes à l'Association.

L'ACDASMA prendra à cet effet toutes les initiatives nécessaires

Article 4.- Conditions générales d'intervention de l'ACDASMA.

Les conditions d'intervention de l'ACDASMA, prestataire de service, la définition du programme d'études pour l'élaboration du P.L.H. feront l'objet d'un contrat d'études qui sera annexé aux présentes.

Article 5.- Rémunération.

Le montant de la rémunération globale, nette, forfaitaire et non révisable de l'ACDASMA sera de 280.000 Francs.

Ce chiffre correspond en effet au montant maximum de la dépense subventionnable fixée par l'Administration.

L'ACDASMA établira toutes propositions et tiendra tous les contrats utiles auprès des Administrations concernées pour l'attribution et le versement des subventions réglementaires.

Article 6.- Participation de l'ACDASMA représentant l'ensemble des Communes adhérentes à l'Association en charge de l'élaboration de la Charte.

L'ACDASMA, en tant que représentant responsable de l'ensemble des Communes adhérent à la démarche d'élaboration de la Charte de développement et d'aménagement du Pays de Saintonge Maritime, collectera pour être reversée à la Ville de ROYAN, maître de l'ouvrage, l'ensemble des participations des Communes adhérentes pour constituer un fonds de concours d'un montant net, forfaitaire et non révisable de 154.000 Francs.

Ce versement interviendra aux échéances suivantes :

- 50%, soit 77.000 Francs, à la notification par la Ville de la décision attributive en forme réglementaire de la subvention de l'Etat,

- 50% à l'achèvement des études.

ROYAN LE 15 FEVRIER 1988

Pour le Député-Maire  
Premier Adjoint,



Y.TAP

-----  
P/ Le Président,  
Le Vice-Président par délégation,

REÇU A LA SOUS-PREFECTURE  
ROCHEFORT, LE

-7 MAR. 1988

APPLICATION LOI N°82213  
du 2-3-1982

PAYS DE SAINTONGE MARITIME

ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR  
L'ELABORATION ET LA MISE EN OEUVRE  
D'UNE CHARTE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'AMENAGEMENT

\_\_\_\_\_

VILLE DE ROYAN

\_\_\_\_\_

CONTRAT D'ETUDES POUR L'ELABORATION  
DU PROGRAMME LOCAL D'HABITAT

=====

ENTRE

La Ville de ROYAN, représentée par M. Jean-Noël de LIPKOWSKI, Député-Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du **15 FEVRIER 1988** désignée ci-après par "La Ville".

ET

L'Association Intercommunale pour l'Elaboration et la mise en oeuvre d'une Charte de Développement et d'Aménagement, association Loi 1901 représentée par son Vice-Président M. Jean GIRARD, agissant en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du **23** et faisant élection de Comité à ROYAN, 17 rue de L'Electricité, désignée ci-après par l'Association.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

La Ville confie à l'Association qui accepte, la mission d'élaboration du Programme Local d'Habitat du Pays de Saintonge Maritime.

## ARTICLE 2 - PRESENTATION DE LA MISSION

L'élaboration d'un Programme Local d'Habitat a été demandée par les communes adhérentes à la Charta Intercommunale de Saintonge Maritime.

Cette mission se déroule en deux phases : une phase de diagnostic, et une phase d'élaboration des actions et de mise au point du programme.

## ARTICLE 3 - DEFINITION DE LA MISSION

### 1ère Phase : DIAGNOSTIC

Le diagnostic sera élaboré, ainsi que précisé ci-après, à partir des données statistiques disponibles, d'enquêtes et d'entretiens, des éléments établis dans le cadre de la Charta...

Les analyses porteront sur un périmètre de réflexion et d'études, correspondant aux communes adhérentes.

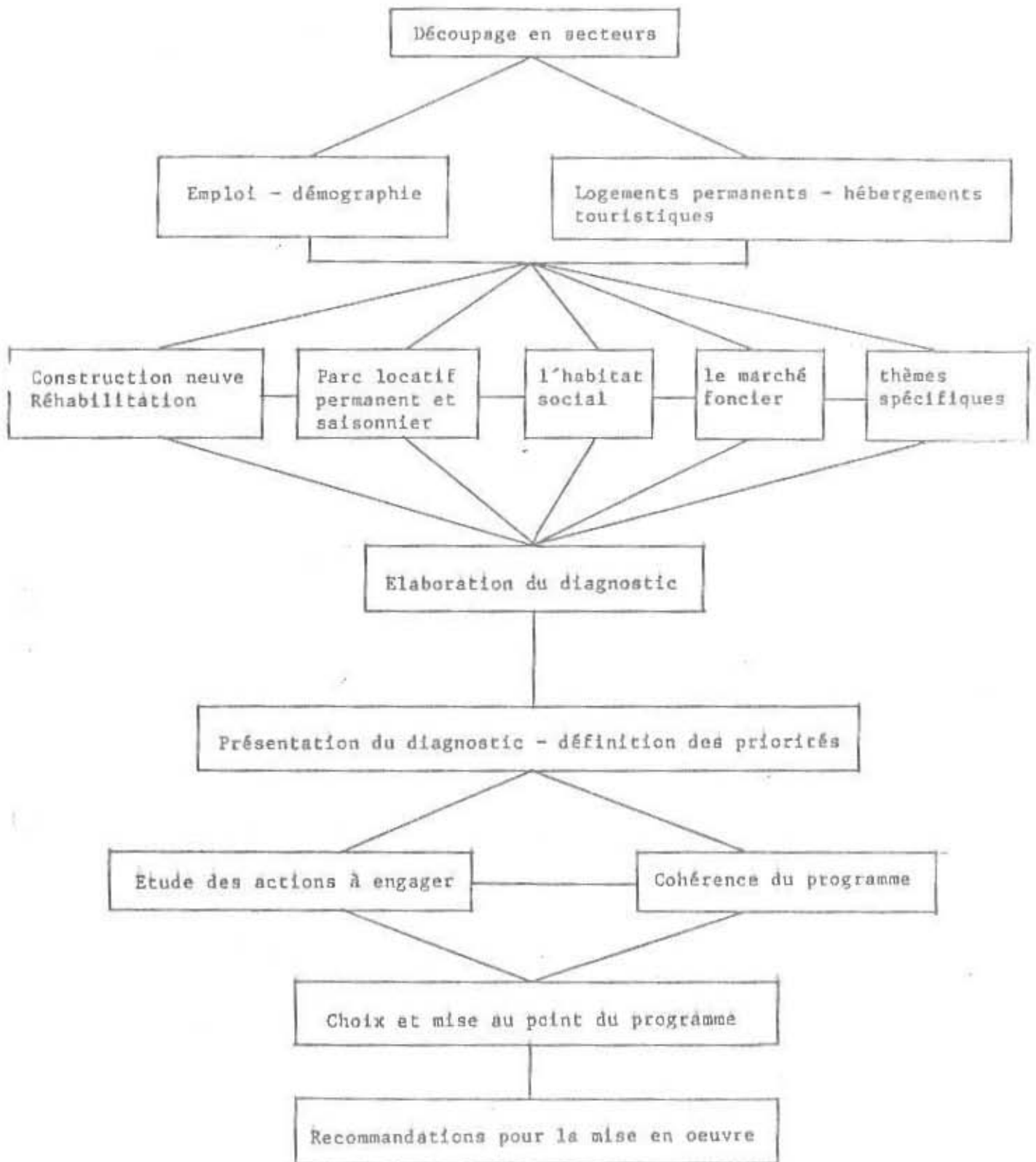
### 1 - DECOUPAGE EN SECTEURS

A partir des éléments établis dans le cadre de la charta (notamment le découpage littoral à vocation touristique dominante/ostréiculture/ agriculture et forêt), de la définition des unités urbaines de l'INSEE, des bassins d'habitat définis par l'association BATISSEUR, de la connaissance des activités économiques dominantes, et des bassins d'emploi définis par la DRTE, un découpage de la Saintonge Maritime en secteurs homogènes sera réalisé.

Le différenciateur dans chacun des secteurs des communes adhérentes sera caractérisé.

Le découpage sera accompagné d'une note de synthèse explicitant l'organisation de l'habitat dans les différents secteurs.

SCHEMA GENERAL DE L'ELABORATION DU PROGRAMME





## 2 - EMPLOI - DEMOGRAPHIE

Les éléments établis pour ces thèmes constitueront un véritable corpus de données utilisables pour les autres études et actions menées dans le cadre de la charte.

### 2.1. - L'emploi

L'évolution de l'emploi pour chaque secteur et pour l'ensemble de la Saintonge Maritime sera appréciée à partir des données suivantes :

- population totale par sexe et âge, par CSP,
- emploi total et par sexe,
- niveau de chômage total et par sexe,
- poids relatifs des secteurs primaires/secondaires/tertiaires,
- caractéristiques des principales activités économiques, dont le tourisme, l'ostréiculture, l'agriculture et le BTP.

Ces données seront traitées par des moyens informatiques.

Ces différentes données seront confrontées aux tendances d'évolution de chaque type d'activité au sein de sa filière de production, à partir des prévisions du BIPE (Bureau d'Information et de Prévisions Economiques). Des entretiens avec les responsables économiques (CCI, chambre des métiers, chambre d'agriculture, syndicats professionnels, entreprises importantes) conforteront ces analyses, qui donneront des appréciations de l'évolution de l'emploi et de la solvabilité des ménages.

L'attention sera portée sur le secteur des BTP, pour en mesurer l'importance relative, et les conditions du fonctionnement du marché de la construction.

Les revenus des ménages seront analysés à partir de données fournies par le centre des impôts (comme cela a été possible pour Villeneuve sur Lot) en indiquant le nombre de ménages imposables par tranches de revenus et par classes d'âges du chef de ménage, pour chaque secteur.

L'ensemble de ces données permettra de classer les secteurs suivant les deux critères que sont l'évolution de l'emploi et la solvabilité des ménages.

## 2.2. - Démographie

L'analyse démographique portera sur les points suivants, par secteur et pour l'ensemble du pays :

- évolution (1968 - 1975 - 1982) de la population, décomposition en variations dues au mouvement migratoire et mouvement naturel,
- analyse du taux de naissances et de mortalité en fonction de la pyramide des âges, et appréciation des tendances,
- analyse du solde migratoire en regard de l'emploi, de la pyramide des âges et formulation d'hypothèses pour la période à venir (utilisation des résultats du thème EMPLOI),
- analyse de la décohabitation et formulation d'hypothèses,
- mise au point d'une hypothèse d'évolution du nombre de ménages (qui constitue la demande en logement) à partir d'hypothèses sur :
  - l'évolution de la population (mouvement naturel et solde migratoire)
  - la décohabitation,

pour une période d'environ 7 ans, transformée en taux d'accroissement annuel.

Pour ce thème, le recueil et le traitement des données seront traités par moyens informatiques.

### 3 - LOGEMENTS PERMANENTS - HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

#### 3.1. - Parc de logements permanents

Les données INSEE seront utilisées, ainsi que les renseignements fournis par les organismes HLM :

- évolution du nombre de résidences principales, logements vacants, résidences secondaires,
- statut d'occupation des résidences principales,
- importance du parc HLM,
- âge, équipement et confort des logements,

L'utilisation de différents ratios permettra de caractériser les secteurs et de les comparer.

#### 3.2. - Hébergements touristiques

Afin d'apprécier à la fin du diagnostic les besoins en résidence secondaires et en locatif saisonnier, il est nécessaire de procéder à un recensement de l'offre en hébergement.

Ce recensement sera effectué auprès de l'Office du Tourisme et des organismes spécialisés, et portera sur :

- les campings-caravanings,
- les meublés et gîtes,
- l'hôtellerie,
- les résidences secondaires.

Ceci permettra de mesurer l'importance et les faiblesses relatives de ces différents hébergements et leurs localisations.

#### 4 - LA CONSTRUCTION NEUVE - LA REHABILITATION

##### 4.1. - La construction neuve

L'activité sera mesurée à partir des données SIROCO sur les permis de construire et les logements commencés, précisant le type de logement et le financement (PLA, PAP, autres) par commune.

Les opérations de plus de 10 logements seront analysées à partir des recueils fournis par l'association BATISSEUR, notamment la nature du promoteur.

L'attention sera portée sur :

- les financements utilisés,
- la destination de la construction (résidence principale/secondaire, vente/location),
- la localisation des opérations récentes,
- l'importance des lotissements et ZAC dans l'accueil de la construction neuve.

Concernant la demande :

- . les besoins quantitatifs seront appréciés à la fin du diagnostic,
- . les besoins qualitatifs en locatif seront analysés au sein du chapitre suivant,
- . les besoins qualitatifs en accession seront étudiés avec les professionnels auprès de qui la demande s'exprime, c'est-à-dire les agents immobiliers et les promoteurs, que ce soit pour la résidence principale ou la résidence secondaire.

##### 4.2. - La réhabilitation

L'évolution du confort du parc et son ancienneté seront appréciés à partir des données INSEE (cf 3.1.).

L'activité de la réhabilitation sera analysée à partir des données :

- de l'ANAH pour la réhabilitation menée par des propriétaires bailleurs,
- de la DDE pour :
  - . les PAH et les PAP acquisition amélioration concernant les propriétaires occupants
  - . les PALULOS pour les logements appartenant aux communes
  - . les P.L.A. acquisition amélioration,
- des banques, notamment le Crédit Foncier pour les PLA investisseurs et les prêts conventionnés acquisition amélioration ou amélioration seule,
- du département pour les aides gîtes ruraux.

L'importance et la nature des logements vacants seront appréciés à partir des données INSEE, du fichier abonnés électricité si celui-ci est exploitable, du fichier de la Taxe d'Habitation et des éléments fournis par les mairies et les professionnels de l'immobilier. Il sera ainsi possible d'introduire les correctifs liés au comptage en logements vacants des résidences secondaires par l'INSEE.

Les besoins exprimés par les communes en matière de réhabilitation de patrimoine précis et d'opération programmée de l'amélioration de l'habitat seront pris en compte et analysés.

Enfin, la demande en accession dans l'ancien des particuliers sera analysée avec les professionnels de l'immobilier (notaires, agences) et les services des mairies auprès de qui elle s'exprime.

## 5 - LE PARC LOCATIF PERMANENT ET SAISONNIER

### 5.1. - Le parc locatif permanent

Les données quantitatives seront extraites des données disponibles INSEE et organismes HLM (cf 3.1.)

Les besoins quantitatifs seront estimés à la fin du diagnostic.

Les demandes (type de logements, localisation, loyers recherchés, caractéristiques des demandeurs ...) seront appréciées à partir :

- des fichiers de demandes gérés par les organismes HLM
- des éléments fournis par les agents immobiliers
- et des services des mairies compétents

### 5.2. - Le parc locatif saisonnier

Les données nécessaires seront recueillies et étudiées avec le chargé de mission du contrat de revalorisation, l'office du tourisme et les agents immobiliers spécialisés (cf 3.2.)

- . L'offre actuelle sera caractérisée tant en volume qu'en qualité, notamment le confort, les niveaux de loyers, les attitudes courantes des propriétaires,...
- . L'occupation sera appréciée : périodes, fidélisation, rotation...
- . La demande qualitative sera analysée : caractéristiques des demandeurs, logement recherché, loyer, localisation préférentielle.

Les besoins qualitatifs seront ainsi connus, les besoins quantitatifs seront estimés à la fin du diagnostic.

## 6 - L'HABITAT SOCIAL

L'habitat social sera analysé à partir des données fournies par les organismes HLM

- le parc actuel : localisation, ancienneté, état des différents programmes, opérations récentes, nature et type de logements. Loyers et charges.
- l'occupation du parc : caractéristiques des habitants actuels. Etat des demandes. Mode de constitution de ces demandes. Problèmes éventuels de cohabitation.
- la gestion du parc : taux de rotation, de vacance, d'impayés. Politique d'attribution. Perspectives d'activité.
- la politique de l'organisme : nature des activités développées, relations avec les élus et les occupants, difficultés rencontrées.

Les problèmes spécifiques au parc PSR et PLR de Royan seront étudiés avec le CREA en charge d'une mission concernant la réhabilitation.

## 7 - LE MARCHÉ FONCIER

Le marché foncier de terrains constructibles sera analysé, portant sur :

- les terrains faisant l'objet d'aménagements préalables (ZAC et lotissements dont on étudiera les caractéristiques principales)
- les terrains disponibles équipés en zone U ou NB
- les terrains urbanisables ultérieurement en zone NA
- les parcelles disponibles dans les communes dépourvues de POS.

Avec les éléments recueillis auprès des aménageurs (SEMDAS) et lotisseurs, des mairies et des notaires, le niveau de prix et les caractéristiques de la demande seront appréciés.

Les politiques foncières communales et départementales seront connues auprès des collectivités concernées et de la DDE, de même que l'impact du POS et leurs adaptations envisagées.

## 8 - THEMES SPECIFIQUES

Ces thèmes seront définis avec la commission chargée de conduire l'élaboration du PLH.

Ils pourront être :

- l'habitat des personnes âgées : l'offre spécialisée actuelle, la demande, les problèmes rencontrés, les solutions envisageables.
- l'hébergement du personnel saisonnier : comment cet hébergement est-il organisé, présente-t-il des carences, comment y faire face.
- le logement des catégories défavorisées : existe-t-il des habitants ayant des difficultés de logement, ou de paiement de loyer, comment remédier à ces difficultés.

## 9 - ELABORATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic sera établi à partir des éléments précédemment établis et sera organisé par secteur et pour l'ensemble de la Saintonge Maritime de la manière suivante :

### 9.1. - Evaluation des besoins

Les besoins en résidences principales seront appréciés à partir d'hypothèses sur l'évolution du nombre de ménages (excédent naturel, solde migratoire, décohabitation), de la variation des vacants et du renouvellement du parc. Ces besoins normatifs seront transformés en besoins solvables segmentés en PLA, PAP et financement non aidé en fonction d'une estimation des revenus des ménages.

Ces besoins en logement seront confrontés au rythme de construction neuve de ces dernières années et de récupération éventuelle de logements vacants.

Les besoins en hébergement touristique (résidences secondaires et locatif saisonnier) seront appréciés à partir :

- des tendances passées, mesurées sur plusieurs années
- de la confrontation de l'activité touristique à l'offre en hébergement touristique de toute nature donnant les tendances générales
- de l'évolution nécessaire des résidences secondaires et du locatif saisonnier au sein de l'ensemble des hébergements touristiques.

### 9.2. - Le marché du logement et ses dysfonctionnements

L'ensemble des éléments recueillis, l'estimation des besoins et la mise au point de ratios pertinents permettront de comprendre la façon dont fonctionne le marché du logement et les tensions qui s'y expriment.

Les relations entre le marché de la résidence principale et le marché de l'hébergement touristique seront mises en valeur et les difficultés analysées.

### 9.3. - Les principaux problèmes

Les différents problèmes rencontrés seront listés et mis en relation avec d'autres éléments. Ils pourront concerner aussi bien la réhabilitation des logements que l'insuffisance d'offre en location permanente, la carence d'offre de terrains à bâtir, les invendus en lotissement, la diffusion de l'hébergement touristique dans l'arrière pays...

## 2ème phase : ELABORATION DU PROGRAMME LOCAL

### 1 - PRESENTATION DU DIAGNOSTIC - DEFINITION DES PRIORITES

Le diagnostic sera présenté aux élus de la Saintonge Maritime : la réunion préalable dans chaque mairie donnera une vision des problèmes locaux.

Cette présentation sera suivie d'un débat visant à définir les priorités qui guideront l'élaboration des actions. Cette hiérarchisation des priorités sera accompagnée d'une première formulation des types d'actions à engager.

### 2 - ETUDE DES ACTIONS

Les actions pourront concerner tous les domaines de l'habitat tels que par exemple :

- La réhabilitation :
  - mise en place d'OPAH
  - incitation des propriétaires de locatif saisonnier
  - développement des PALULOS pour les logements communaux
  - mise en place de baux de gestion pour les logements vacants que les propriétaires ne veulent ni vendre ni réhabiliter
  - interventions plus importantes des HLM en acquisition amélioration
  - ...
- La construction neuve :
  - dynamisation de l'offre foncière par adaptation du POS, par création de ZAC, de lotissement
  - incitation de promoteurs à monter des produits insuffisamment développés
  - ...
- L'hébergement touristique :
  - dynamisation de l'offre foncière
  - diffusion du locatif saisonnier dans les petites communes par création de gîtes
  - amélioration de l'offre existante
  - ...
- Le parc HLM :
  - stratégie pour résoudre les difficultés du parc PSR/PLR de Royan
  - adaptation de la politique d'attribution
  - ...
- La revitalisation des petites communes par une adaptation de l'offre à la demande qui s'exprime et la création d'une offre attractive.
- ...



Dans la mesure du possible, les intervenants potentiels seront associés à l'élaboration des actions.

D'autre part, une recherche d'opérateurs pour certaines actions pourra être envisagée.

Ces actions seront examinées :

- pour elles-mêmes : nature, mode opératoire, financements nécessaires, intervenants, durée, échéancier...
- dans le contexte du programme : signification dans le marché du logement, problèmes éventuels de cohérence.
- dans le contexte de la charte intercommunale : impact économique des différentes actions.

### 3 - MISE AU POINT DU PROGRAMME

Les actions seront mises au point avec les élus de la charte intercommunale.

Le programme pourra être établi, qui présentera :

- les objectifs et les priorités retenus
- les actions mises au point
- la cohérence avec les autres actions de la charte
- l'échéance des actions
- les rythmes de consommation de crédits logements nécessaires.

### 4 - RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN OEUVRE

Ces recommandations concerneront à priori deux volets :

- . La gestion du programme du point de vue intervenants : quelles méthodes de travail entre les différents acteurs concernés, quels accords de fonctionnement mettre en oeuvre...
- . Le suivi du programme : quels indicateurs sélectionner du point de vue de leur pertinence, mais aussi de leur facilité de mise en oeuvre, du programme choisi, et des moyens de mise en oeuvre qui seront dégagés.

#### ARTICLE 4 - ELEMENTS A FOURNIR PAR LA VILLE ET SUIVI DE LA MISSION

La Ville s'engage à fournir à l'Association les éléments de base nécessaires à l'exécution de sa mission dont elle peut elle-même disposer sans engagement de frais de sa part.

Elle facilitera en tant que de besoin l'obtention auprès des administrations et organismes compétents des informations dont l'Association pourrait avoir besoin.

Pour le déroulement des opérations qui lui sont confiées, l'Association se charge :

- d'organiser et gérer la concertation avec les élus et les professionnels concernés,

- de veiller à la cohérence du PLH avec les autres actions menées dans le cadre de la Charte.

#### ARTICLE 5 - DOSSIERS ET DOCUMENTS A FOURNIR PAR L'ASSOCIATION

L'Association remettra à la ville 10 exemplaires des documents établis au titre de sa mission (rapports intermédiaires, rapport final).

#### ARTICLE 6 - DELAIS D'EXECUTION

L'Association s'engage à accomplir la mission dans les délais suivants :

- 1ère phase (Diagnostic) : 5 mois à partir de la notification du présent contrat.

- 2ème phase (Elaboration du Programme) : 3 mois à partir de la notification du commencement d'exécution de la phase.

## ARTICLE 7 - REMUNERATION

Le montant des rémunérations est le suivant :

1ère phase (Diagnostic)	:	158.000 F. HT (CENT CINQUANTE HUIT MILLE FRANCS HT) soit 187.388 F. TTC (CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT HUIT FRANCS T.T.C.).
2ème phase (Elaboration du Programme)	:	122.000 F. HT (CENT VINGT DEUX MILLE FRANCS HT) soit 144.692 F. TTC (CENT QUARANTE QUATRE MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE FRANCS T.T.C.).
Soit au total	:	280.000 F. HT (DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS) soit 332.080 F. TTC (TROIS CENT TRENTE DEUX MILLE QUATRE VINGT FRANCS TTC).

### Modalités de règlement

Les paiements seront faits à l'Association sur facture, selon les modalités ci-après précisées :

1ère phase	50 % à l'issue des entretiens avec les élus dans chaque commune et des traitements statistiques
	50 % à la remise des documents
2ème phase	50 % à l'issue de l'étude des actions
	50 % à la remise des documents

### Délais et intérêts moratoires

Les délais ouverts à la Ville pour procéder au mandatement des comptes et du solde ne peuvent dépasser 45 jours à compter de la réception de la facture de l'Association.

### Mode de paiement

Les honoraires dûs au titre du présent contrat sont payés par mandats administratifs ou par chèques établis à l'ordre de l'Association dont la domiciliation bancaire est :

## ARTICLE 9 - REVISION : SANS OBJET

## ARTICLE 10 - RESILIATION DU CONTRAT

### A - Cas et conditions de résiliation

Le présent contrat sera résilié d'office dans tous les cas de force majeure qui pourraient empêcher l'Association d'exécuter jusqu'au bout les missions qui lui sont confiées sans indemnité de part et d'autre.

Il pourra être résilié par chacune des deux parties (l'Association/ La Ville) en cas d'inexécution par l'autre de ses obligations ou pour tout autre motif légitime.

Dans ce dernier cas, la partie qui demande la résiliation en informera l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception énonçant les raisons invoquées. La résiliation deviendra effective, faute par la partie défaillante d'y remédier dans un délai d'un mois.

#### B - Obligations et droits des parties en cas de résiliation

Après résiliation pour l'une des causes exposées au paragraphe I ci-dessus, la Ville se réserve le droit de faire poursuivre les missions de l'Association par tout autre homme de l'art de son choix et l'Association s'oblige à remettre à la Ville tous documents en sa possession, qui seraient nécessaires à la poursuite par un autre des missions confiées. L'Association s'engage, en outre, à obliger ses ayants-droit à faire la même remise.

Après résiliation pour l'une des causes exposées au paragraphe B A ci-dessus, la partie défaillante sera tenue de compenser le préjudice occasionné à l'autre partie, sans pour autant renoncer à l'application de l'alinéa C ci-dessous. Ce préjudice sera fixé, le cas échéant, à dire d'experts.

#### C - Paiement des honoraires en cas de résiliation

Les honoraires correspondant aux missions réellement effectuées à la date de cessation du contrat seront fixés au prorata des montants indiqués ci-avant, appliqués à l'état d'avancement des missions en fonction de la répartition des honoraires selon les phases et feront l'objet d'un règlement pour solde.

Dans tous les cas, seront réputées acquises les rémunérations déjà versées à l'Association.

#### ARTICLE 11 - ENREGISTREMENT ET TIMBRE

Le présent contrat n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement et du timbre.

#### ARTICLE 12 - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

P/ Le Président,  
Le Vice-Président par délégation,



Pour le Député-Maire  
Le Premier Adjoint,

Y. TAP.

SOUS-PRÉFECTURE

DE

ROCHEFORT

JG/SR/JP

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

le 25 Avril 1988



Le SOUS-PREFET DE ROCHEFORT

à

Monsieur le MAIRE

de - ROYAN -

*M. Peignaud fait le 27/4/88*

*Transmis à la charte le 25/4/88*

OBJET : Elaboration d'un programme local de l'Habitat (P.L.H.)  
Convention et Contrat -

REFER : Votre bordereau non daté reçu le 7 Mars 1988  
Ma note manuscrite du 8 Mars 1988.

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire retour de l'exemplaire "Minute Sous-Préfecture" de la convention conclue entre la Ville et l'ACDASMA, relative à l'affaire citée en objet.

En effet, la date de la délibération du Conseil Municipal vous autorisant à signer ce document a été omise.

Pour le Sous-Préfet  
Le Chef de Section,

  
J. GUILLOTEAU