

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 16.128

L'An deux Mille Seize, le 7 novembre, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 31 octobre 2016

DATE D’AFFICHAGE

Le 31 octobre 2016

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, M. Daniel COASSIN, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON’S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Thierry REGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Jean-Paul CLECH représenté par M. Patrick MARENGO
M. Bernard GIRAUD représenté par M. Daniel COASSIN

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Alexandra COUDIGNAC

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 32

Mme Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT (PLH) DE LA COMMUNAUTÉ
D’AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA) – AVIS DE LA COMMUNE

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : 2 CONTRE
4 ABSTENTIONS
24 POUR

Par un courrier en date du 7 septembre 2016, le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a transmis à la Ville le Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté par le Conseil Communautaire de la CARA le 18 juillet 2016, sur lequel le Conseil Municipal est invité à délibérer. Il est précisé qu'à défaut de réponse dans un délai de deux mois, l'avis serait réputé favorable.

Ce projet de PLH contient les orientations données à la politique de l'habitat pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale. Il prévoit également d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes. Il est, par ailleurs, destiné à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

De ces orientations découle un programme d'actions décliné en 15 fiches.

Le diagnostic contient des inexactitudes relatives au quartier de la Robinière, puisqu'il indique que 48 logements de la Robinière devraient être démolis et que la décision de réhabiliter ou de démolir les 40 logements restants n'est pas encore prise.

Or, il n'a jamais été question que soit entreprise la démolition de ces 88 logements qui devraient, au contraire, être réhabilités et s'insérer au sein d'un nouveau quartier d'habitation.

Le document d'orientation fixe un objectif de production de logements de 245 unités par an, avec un taux d'évolution de la population de + 0,3 % par an, soit environ 55 habitants supplémentaires chaque année sur la commune.

Si le nombre total de logements à construire peut être considéré comme correspondant à un réel besoin, afin de réduire la tension sur le marché de l'habitat, les chiffres annoncés en terme de démographie paraissent en contradiction avec l'évolution récente de la population.

Le PLH propose par ailleurs une répartition par type de logements :

- 18% de logements individuels,
- 27% de logements groupés,
- 55% de logements collectifs.

Cette répartition est globalement cohérente au regard de la production enregistrée ces dernières années sur le territoire communal.

Le PLH comprend également une répartition des logements (résidences principales) par statut d'occupation :

- 16,2% en accession libre,
- 9,6% en accession à coût maîtrisé,
- 74,6% en locatif.

Cette répartition apparaît en décalage avec la structure du parc actuel, où les logements locatifs ne représentent que 40% du parc des résidences principales. Une telle programmation, si elle est inscrite dans le PLU, risque de rendre plus complexe l'accession à la propriété, en réduisant nettement l'offre proposée dans les opérations nouvelles (moins d'un quart de la production future).

Le Programme Local de l'Habitat exige aussi et surtout un volume de production annuel de logements locatifs sociaux particulièrement élevé, avec 155 unités à créer chaque année sur le territoire communal. Atteindre ce chiffre implique que sur l'ensemble des logements créés chaque année, près des 2/3 (63% exactement) devront être des logements locatifs sociaux. Il est bien précisé qu'il s'agit de logements locatifs ; les logements en accession sociale à la propriété n'étant pas éligibles dans le cadre du décompte des obligations imposés à la commune et à l'agglomération.

Il est rappelé que cet objectif de 155 unités par an constitue un minimum et que les dispositions prévues dans le PLU devront permettre de l'atteindre chaque année via la mobilisation des différents outils offerts par ce dernier :

- emplacements réservés dédiés à la production d'opérations sociales
- quotas de logements locatifs sociaux imposés à la promotion privée
- dépassement des règles de gabarit et de prospect pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux...

En outre, si le logement locatif social est produit de manière homogène au sein des différentes formes urbaines, d'après les proportions rappelées ci-dessus (18% en individuel/ 27% en groupé / 55% en collectif), leur création supposera chaque année la mobilisation d'environ 3,8 hectares de foncier à bâtir. Le coût du foncier, en euros par m² de terrain à bâtir, a atteint ces dernières années des niveaux tels (plus de 200 euros le m² en moyenne) qu'ils tendent à rendre irréalistes la mise en œuvre opérationnelle des objectifs annuels de production de logements locatifs sociaux.

La difficulté est d'autant plus grande qu'à ce jour, l'État n'a toujours pas porté à la connaissance de la commune la liste des terrains susceptibles de bénéficier du dispositif de mobilisation du foncier public, en faveur de la production de logements locatifs sociaux.

Il vous est donc proposé d'émettre un avis défavorable sur ce Programme Local de l'Habitat (PLH) car le Plan Local de l'Urbanisme (PLU), en cours de révision, devra être compatible avec les dispositions du PLH.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le projet du Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'émettre un avis défavorable sur le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 8 novembre 2016

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Patrick MARENCO



2^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

DIAGNOSTIC

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. SOCIO-DEMOGRAPHIE	10
1.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	10
1.1.1. Poursuite de la forte croissance de population... ..	10
1.1.2. ...liée à des apports d'habitants venant de l'extérieur.....	12
1.1.3. Diminution du nombre de naissances	13
1.1.4. Plus de 40% de la population est âgée de 60 ans et plus.....	13
1.1.5. Une taille moyenne des ménages de 2,01	16
1.1.6. Un déficit de familles avec enfant(s)	17
1.2 EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES	20
1.2.1. Situation favorable de l'emploi entre 1999 et 2010.....	20
1.2.2. Poids de l'emploi touristique	21
1.2.3. Légère diminution de l'emploi salarié privé en 2012	21
1.2.4. La moitié des déplacements domicile-travail hors CARA s'effectue avec les communes limitrophes	22
1.2.5. Taux de chômage relativement élevé.....	23
1.2.6. 52% de chefs de ménages sont retraités	24
1.2.7. Fortes disparités de revenus selon les communes	24
1.2.8. Plus d'1 ménage sur 4 a des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.....	26
1.2.9. Bénéficiaires des minima sociaux	28
1.2.9.1. Bénéficiaires d'au moins un minimum social	28
1.2.9.2. Revenu de Solidarité Active : 2350 allocataires en 2012.....	29
2. PARC DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENT	31
2.1. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS.....	31
2.1.1. 45% de résidences secondaires.....	31
2.1.2. 71% de propriétaires occupants	33
2.1.3. Les 2/3 des propriétaires occupants sont âgés de 60 ans et plus	34
2.1.4. Plus de la moitié des résidences principales ont 3 et 4 pièces	35
2.1.5. Environ 47% des résidences principales datent d'avant 1975.....	36
2.1.6. Présence de logements en mauvais état, voire potentiellement indigne	36
2.2. MARCHÉ DU LOGEMENT	40
2.2.1. Marché de l'accession à la propriété	40
2.2.1.1. Transactions dans le parc existant : 52% des acquéreurs d'appartements anciens ont 60 ans ou plus.....	40
2.2.1.2. Marché du neuf	46
2.2.1.3. Terrains à bâtir : 94€ / m ² en moyenne en 2013.....	47
2.2.1.4. L'accession sociale à la propriété : 1100 PTZ de 2008 à 2012	52
2.2.2. Marché de la location : autour de 10 €/m ² en moyenne	56
2.2.3. Marché du logement vu par les acteurs	58

2.2.3.1. Avis des professionnels : une hausse des coûts.....	58
2.2.3.2. Avis des représentants des communes : une demande locative forte dans certaines communes.....	60
2.3. PARC LOCATIF SOCIAL	62
2.3.1. Une offre locative sociale publique très faible : de l'ordre de 3% des résidences principales.....	62
2.3.2. Caractéristiques du parc locatif social public : la moitié des logements date des années 1970 et 1980	64
2.3.3. Un secteur tendu	65
2.3.4. Six communes ont des obligations liées à la loi SRU	67
2.3.5. Demande locative sociale : des demandeurs originaires de la CARA	68
2.3.5.1. Des demandeurs plus fragiles qu'en moyenne dans la région	68
2.3.5.2. La demande : 1225 demandeurs à fin février 2014	70
2.3.6. Attributions de logements : 44% de familles monoparentales	71
2.3.7. Rôle très social du parc locatif social public.....	74
2.3.8. Développement significatif de l'offre depuis 2010	74
2.3.8.1. Près de 700 logements agréés par l'Etat de 2007 à 2013.....	74
2.3.8.2. Une subvention de la CARA d'environ 9 900 € en moyenne par logement.....	75
2.3.9. Quelques démolitions, aucune vente	76
2.3.10. Le parc locatif communal : 134 logements.....	77
2.3.11. 75 logements conventionnés privés de 2008 à 2013.....	78
2.3.12. Peu de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) recensés.....	79
2.4. AMELIORATION DE L'HABITAT.....	81
2.4.1. Amélioration de l'habitat privé : près de 90 logements améliorés dans le cadre du PIG labellisé Habiter Mieux	81
2.4.2. Réhabilitation du parc locatif social : amélioration des performances énergétiques pour 232 logements	86
2.5 LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS A BESOINS SPECIFIQUES.....	88
2.5.1. Jeunes et travailleurs saisonniers	88
2.5.2. Personnes à faibles ressources et populations défavorisées	89
2.5.2.1. Loyers acquittés par les ménages les plus modestes (allocataires CAF)	90
2.5.2.2. La ville de Royan désormais éligible à la politique de la ville	92
2.5.2.3. Précarité énergétique	93
2.5.2.4. Production de logements à très faible loyer et hébergement.....	95
2.5.3. Personnes âgées et personnes handicapées	98
2.5.3.1. Des personnes âgées propriétaires du logement qu'elles occupent	99
2.5.3.2. Allocataires de l'APA et de l'AAH.....	99
2.5.3.3. Structures d'hébergement.....	100
2.5.3.4. Maintien à domicile.....	104
2.5.4. Gens du voyage.....	106

3. STRATEGIES COMMUNALES ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	109
3.1. PLANIFICATION ET FONCIER.....	109
3.1.1. Schéma de COhérence Territoriale.....	109
3.1.2. Un territoire couvert par les documents d'urbanisme.....	109
3.1.3. De l'ordre de 500 ha de foncier disponible et de 20 ha de réserves foncières publiques destinées à l'habitat.....	110
3.2. PRODUCTION DE LOGEMENTS	113
3.2.1. Une production de logements neufs proportionnellement deux fois plus importante qu'en moyenne en France... ..	113
3.2.2. Environ 8 logements commencés sur 10 sont individuels.....	115
3.2.3. Production diffuse : près de 400 logements en moyenne par an.....	115
3.2.4. Opérations d'habitat en cours et en projet : un potentiel de 1800 logements dont 29% de locatif social	116
3.2.5. Plus de la moitié de la production locative sociale en VEFA	119
3.2.6. Eléments limitant le développement de l'habitat	121
3.2.7. Point mort : 1/3 de la construction neuve « absorbé » par les résidences secondaires jusqu'en 2010	123
SYNTHESE GENERALE	136

INTRODUCTION

Souhaitant poursuivre la réflexion et la politique menées en matière d'habitat, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'engage dans la réalisation de son deuxième Programme Local de l'Habitat. L'objectif est de favoriser le développement d'une offre de logements attractive et répondant aux besoins, de maîtriser son implantation et ses caractéristiques, afin qu'elle réponde au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs.

Afin d'élaborer un programme d'actions en phase avec les enjeux du territoire, une analyse de l'état existant doit être réalisée. Ce diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, avec prise en compte du découpage de la CARA selon les bassins de vie retenus dans le Schéma de Cohérence Territorial (Bassin de vie de Royan, Bassin de vie de Saujon, Bassin de vie de Cozes / Mortagne sur Gironde et Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert) et de référents dont les échelons départemental, régional et national,
- le produit des rencontres avec les élus des communes et avec les professionnels du domaine du logement et de l'hébergement, lors des différentes rencontres qui ont été organisées.
- le résultat des échanges lors du séminaire habitat.

Le Programme Local de l'Habitat doit également s'appuyer et répondre aux dispositions relatives aux différentes lois traitant de la question de l'habitat dans toute sa dimension.

Rappel des lois :

- **La loi du 13 mai 1990 « dite Besson » et la loi du 31 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions** garantissent le droit au logement pour tous. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou ses conditions d'existence, a le droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir.
- **La loi du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (LOV) et la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)** garantissent le droit à la ville (accès au logement et aux services, mixité sociale) :
 - **La LOV** a pour objectif de lutter contre la ségrégation spatiale et sociale en promouvant la diversité de l'offre d'habitat et la mixité des fonctions urbaines. La politique de l'habitat doit s'assurer sur un territoire défini de la coexistence des diverses catégories sociales. L'article 1^{er} de la LOV précise que « l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier les différents types de logements (...) d'équipements et de services nécessaires. »
 - **L'article 55 de la loi SRU** fixe une obligation de réalisation de logements sociaux pour les communes dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20% des résidences principales. Le périmètre d'intervention a été renforcé par la **loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable**. Sont concernées les communes de 3500 habitants comprises dans un EPCI de plus de 50 000 habitants. **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social** relève le seuil à 25% dans les secteurs tendus (dont la CARA) et renforce l'obligation de rattrapage.
- **La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage** a rendu obligatoire la réalisation d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le schéma départemental de Charente Maritime couvre actuellement la période 2010-2016.
- **La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales**, donne aux intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat adopté, la possibilité de se voir déléguer par l'Etat les aides à la pierre. Le décret d'application du 4 avril 2005 portant sur les nouveaux PLH renforce leur contenu et porte leur durée à 6 ans.

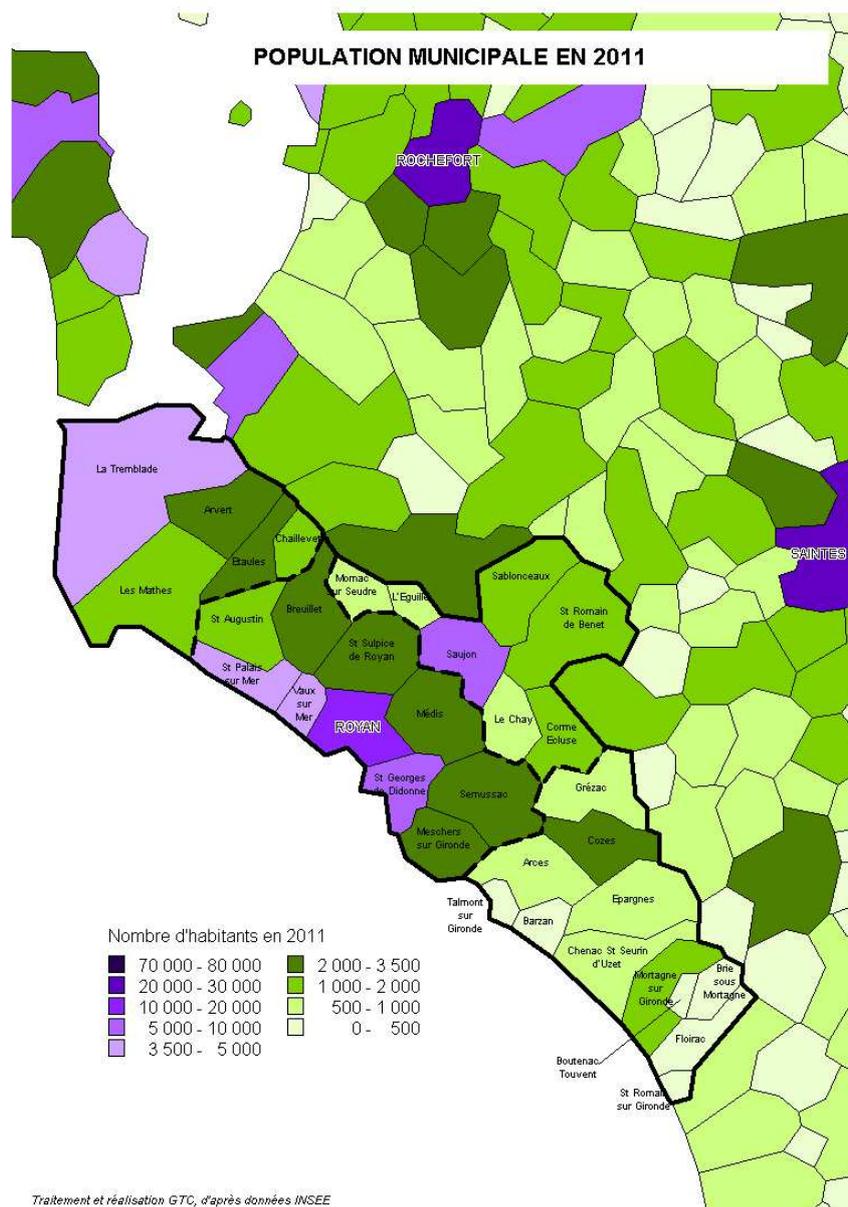
- **La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale** : a permis la mise en place du plan de cohésion sociale intervenant sur 5 ans (jusqu'en 2009) sur 3 thématiques : l'emploi, le logement, l'égalité des chances. Au niveau du logement, le plan de cohésion sociale vise à résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement locatif social, et par la mobilisation du parc privé. Il doit également renforcer l'accueil et l'hébergement d'urgence.
- **La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement** prolonge et amplifie l'action du Plan de Cohésion Sociale par l'apport de dispositifs complémentaires visant à agir au plus près du terrain, à la fois pour aider les collectivités à construire, mais aussi pour favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes (aménagement des PLU, majoration de la TFPNB, remboursement de l'exonération de la TFPB aux collectivités dès la 1^{ère} année, taxe d'habitation pour les logements vacants ...).
- **La loi du 5 mars 2007 sur le Droit au Logement Opposable**, complète le dispositif d'hébergement d'urgence des personnes sans abri. L'amélioration de l'offre en hébergement doit tenir compte des obligations résultant de la loi DALO pour les communes « SRU », la capacité à atteindre étant au minimum d'une place par tranche de 2000 habitants.
- **La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE)** s'inscrit dans un contexte d'insuffisance persistante d'offre de logements abordables, aggravée par la crise financière et la crise économique. Elle vise principalement à favoriser la production de logements et à lutter contre l'exclusion. Elle implique également la nécessité pour les PLU de permettre la mise en œuvre du programme d'actions qui doit être territorialisé.
- **La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement** fixe les grands objectifs de réduction de consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle implique la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant, ainsi que le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve, en intégrant systématiquement la problématique de l'accessibilité aux personnes handicapées.
- **La loi du 12 juillet 2010 (dite Loi Grenelle II)** porte notamment sur l'habitat et l'urbanisme où l'on vise au renforcement des dispositifs destinés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (avec notamment la création d'un label environnemental prenant en compte l'ensemble du cycle de vie du bâtiment et intégrant ses besoins en énergie, en eau, ses émissions de CO₂, de polluants, la qualité de l'air intérieur, la quantité de déchets produits). Cette loi modifie le code de l'urbanisme pour l'adapter aux exigences d'un « développement urbain durable ».
- **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi Duflot)** vise à résorber en partie le déficit de logements neufs et à favoriser la construction de logements sociaux, par la mobilisation et la mise à disposition du foncier public, la réduction du coût de revient des opérations de construction et par l'amélioration de l'efficacité du dispositif de mixité sociale instauré par l'article 55 de la loi SRU.
- **La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur)** a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, protéger les propriétaires et les locataires et permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». Les mesures phares concernent notamment l'accès de tous à un logement digne et abordable, la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, les politiques publiques du logement, la modernisation de l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires.

Le territoire de la CARA et ses composantes (bassins de vie) : 34 communes, 79 441 habitants en 2011 (population municipale)



Population en 2011 (Source : INSEE)	Population municipale	Population totale	Répartition
CA Royan Atlantique	79 441	81 492	(100%)
Bassin de vie de Royan	45 305	46 637	(57%)
Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert	13 377	13 682	(17%)
Bassin de vie Saujon	13 356	13 667	(17%)
Bassin de vie Cozes/Mortagne sur G.	7 403	7 506	(9%)

Population en 2011 (Source : INSEE)		Population municipale	Population totale
Royan	Royan	17 875	18 561
	Saint-Georges-de-Didonne	5 086	5 197
	Saint-Palais-sur-Mer	3 947	4 083
	Vaux-sur-Mer	3 879	3 979
	Meschers-sur-Gironde	2 879	2 932
	Saint-Sulpice-de-Royan	2 847	2 902
	Médis	2 771	2 827
	Breuillet	2 655	2 720
	Semussac	2 085	2 124
	Saint-Augustin	1 281	1 312
Presqu'île d'Arvert	La Tremblade	4 664	4 770
	Arvert	3 133	3 215
	Étaules	2 389	2 436
	Les Mathes	1 747	1 790
	Chaillevette	1 444	1 471
Saujon	Saujon	6 904	7 064
	Saint-Romain-de-Benet	1 639	1 676
	Sablonceaux	1 276	1 306
	Corme-Écluse	1 072	1 100
	L'Éguille	889	915
	Mornac-sur-Seudre	848	863
	Le Chay	728	743
Cozes/Mortagne sur Gironde	Cozes	2 015	2 043
	Mortagne-sur-Gironde	1 031	1 050
	Grézac	851	862
	Épargnes	831	837
	Arces	684	698
	Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet	602	607
	Barzan	461	465
	Floirac	321	325
	Brie-sous-Mortagne	244	249
	Boutenac-Touvent	215	220
	Talmont-sur-Gironde	96	98
	Saint-Romain-sur-Gironde	52	52
CA Royan Atlantique		79 441	81 492



Comprenant **34 communes**, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) compte **79 441 habitants en 2011**, selon l'Insee (population municipale légale 2011 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014). Elle est composée de quatre bassins de vie (BV) :

- **Le bassin de vie de Royan**, avec 9 communes de 1 300 à 5 100 habitants et la ville centre de Royan de près de 18 000 habitants. Elle concentre 57 % de la population de la CARA.
- **La Presqu'île d'Arvert**, située au Nord du territoire, entre les estuaires de la Gironde et de la Seudre, compte 5 communes de 1 400 à 4 700 habitants pour une population totale de 13 377 habitants. L'activité est fortement marquée par le tourisme.
- **Le secteur de Saujon**, composé de communes rurales de 700 à 1 600 habitants, à l'intérieur des terres, de part et d'autre de la Seudre, avec Saujon (6 900 habitants) comme pôle central. Il comprend 13 356 habitants.
- **Le secteur de Cozes / Mortagne-sur-Gironde**, territoire rural constitué majoritairement de communes à faible poids démographique (de 50 à 850 habitants), structuré autour des pôles de Mortagne sur Gironde et de Cozes qui comprennent 1000 et 2000 habitants. Il totalise une population de 7403 habitants.

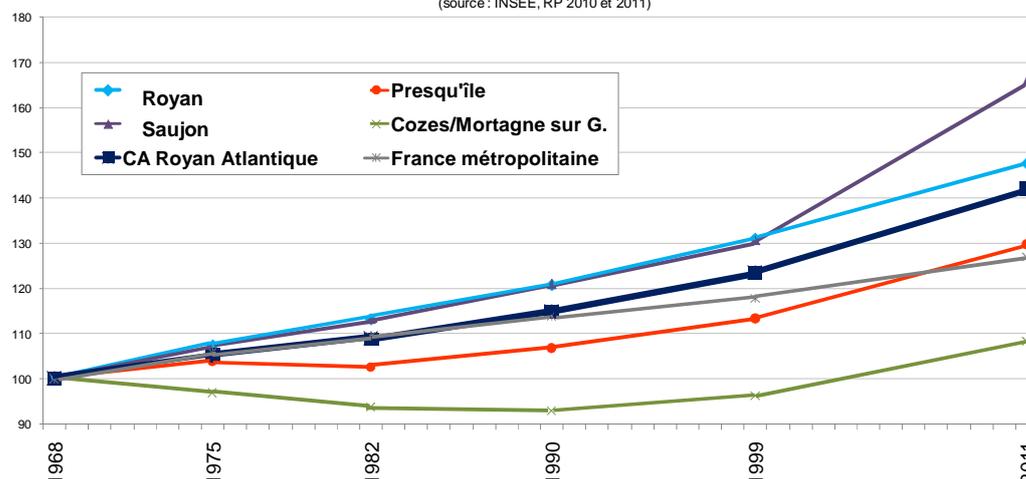
1. SOCIO-DEMOGRAPHIE

1.1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1.1.1. Poursuite de la forte croissance de population...

Population municipale, variation sur la période et taux d'évolution par an (Source : INSEE)	CA Royan Atlantique	BV de Royan	BV Presqu'île d'Arvert	BV Saujon	BV Cozes / Mortagne sur G.	Poitou-Charentes	France métropolitaine
2011	79 441	45 305	13 377	13 356	7 403	1 777 773	63 070 344
1999-2011	10 462	5 112	1 694	2 832	824	137 320	4 549 656
	1,18 %	1,00 %	1,13 %	2,01 %	0,99 %	0,67 %	0,63 %
1990-1999	0,81 %	0,90 %	0,67 %	0,87 %	0,38 %	0,31 %	0,37 %

Evolution de la population municipale, base 100 en 1968
(source : INSEE, RP 2010 et 2011)

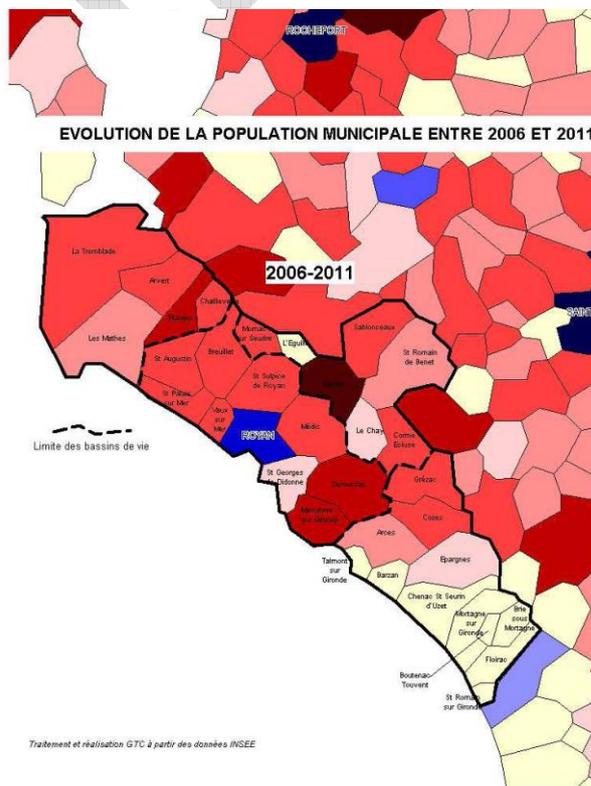
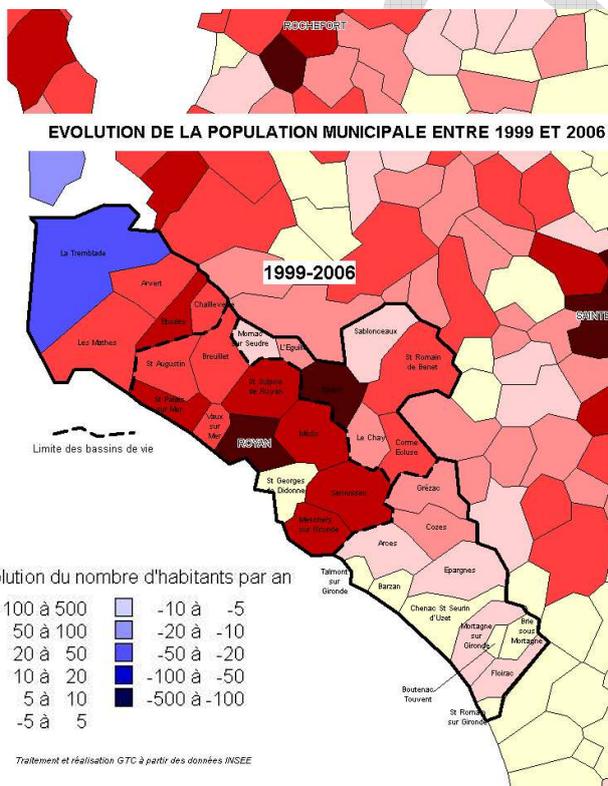
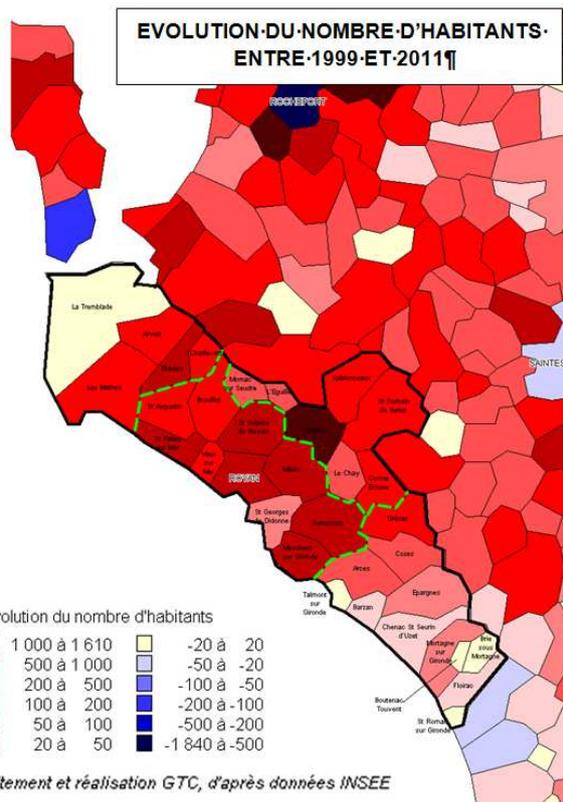


Déjà forte entre 1990 et 1999, la croissance de la population de la CARA, s'est encore accélérée, entre 1999 et 2011, le taux d'évolution annuel passant de 0,81 % par an à 1,18 %, soit un rythme sensiblement plus rapide qu'en moyenne en France, avec un gain de 10 500 habitants en 12 ans (+ 875 par an).

Cette progression est forte dans tous les secteurs de la CARA, en particulier dans celui de Saujon, où elle a plus que doublé entre ces deux périodes.

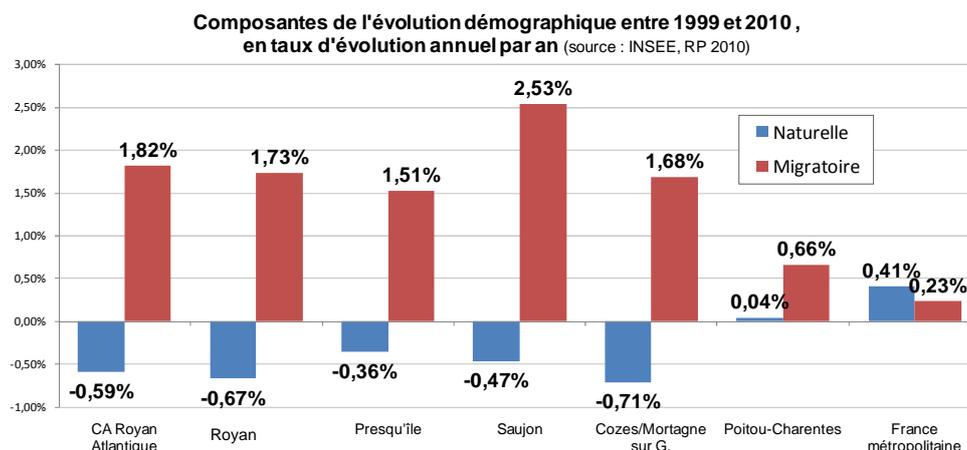
Au regard des autres secteurs, le développement de celui de Cozes / Mortagne-sur-Gironde intervient plus tardivement, la population diminuant jusqu'en 1990. Avec l'accroissement des prix du marché foncier et de l'immobilier, les ménages ont été amenés à s'éloigner du centre urbain et du littoral pour trouver des conditions d'accès au logement plus en rapport avec leurs ressources.

Au sein du département, la CARA apparait, comme un territoire particulièrement attractif, entre 1999 et 2011. Les gains de population sont importants dans bon nombre de communes. Seules 5 communes : La Tremblade, ainsi que les 4 communes du sud au poids démographique le plus faible (Talmont-sur-Gironde, Boutenac-Touvent, Brie-sous-Mortagne et Saint-Romain-sur-Gironde) n'enregistrent pas cette dynamique sur l'ensemble de cette période.

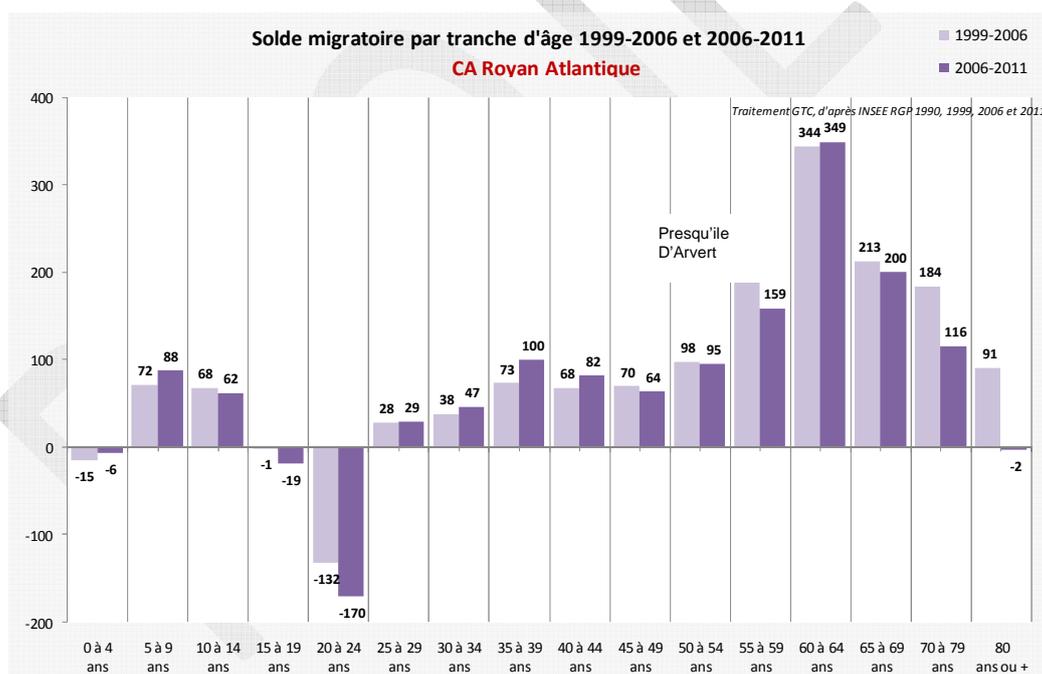


La carte montrant l'évolution de la période récente indique toutefois un ralentissement de la croissance démographique entre 2006 et 2011 dans certaines communes, avec un basculement à Royan. La ville centre perd, en effet, de la population : - 65 habitants par an entre 2006 et 2011 (- 85 entre 2006 et 2012), contre + 142 par an, entre 1999 et 2006, ce qui est probablement à mettre en lien avec l'emploi et les problématiques foncières et de marché immobilier.

1.1.2. ... liée à des apports d'habitants venant de l'extérieur



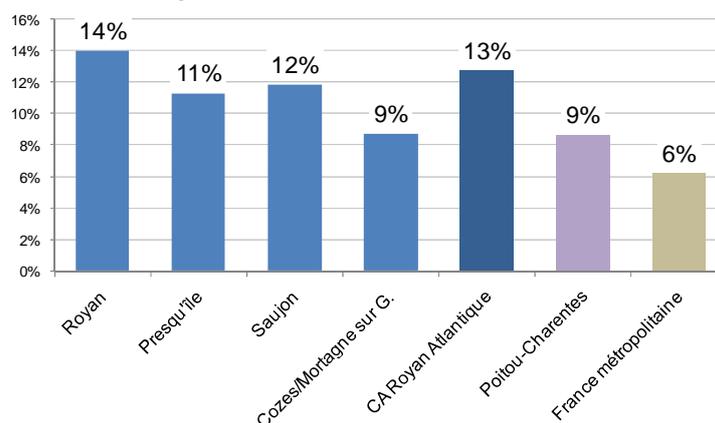
Entre 1999 et 2010, quel que soit le bassin de vie, le développement de la population est lié aux **apports de populations venant de l'extérieur, alors que le solde naturel est déficitaire** : les naissances sont moins nombreuses que les décès. Le territoire comprend, en effet, une importante part de population âgée et de nombreuses structures d'hébergement pour les accueillir.



A l'exception des jeunes adultes, qui partent poursuivre des études ou pour trouver un premier emploi, le solde migratoire annuel par tranche d'âge indique que **toutes les catégories sont excédentaires** :

- les familles avec enfants,
- et encore plus, les personnes s'approchant de l'âge de la retraite et les personnes âgées. Le solde entre les arrivées et les départs est de **822 par an pour les personnes âgées de 55 ans et plus entre 2006 et 2011**. Même s'il est un peu moins élevé qu'entre 1999 et 2006 (+ 1041 par an), le caractère attractif du littoral reste très fort pour ces catégories.

% de la population qui habitait dans une autre région en France métropolitaine 5 ans auparavant, en 2008 (Source : Insee RP 2008)



Cette attractivité s'exerce sur des ménages issus de territoires parfois lointains : **13 % de la population de 2008 habitait une autre région en 2003**, alors que la moyenne régionale est à 9 % et la moyenne nationale à 6 %.

1.1.3. Diminution du nombre de naissances

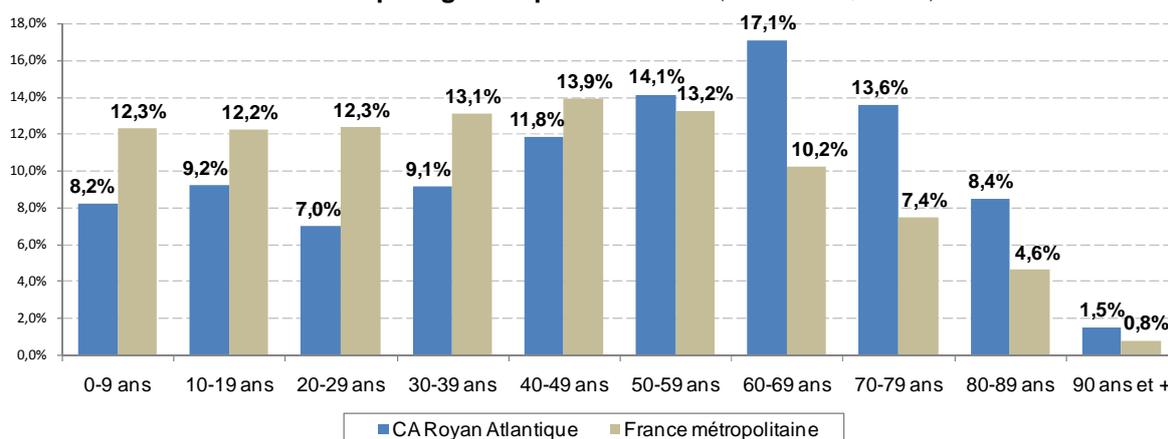
Nombre de naissances et décès en moyenne par an (Source : INSEE)	Naissances		Décès		Solde naturel	
	1999-2006	2007-2012	1999-2006	2007-2012	1999-2006	2007-2012
BV de Royan	342	293	611	638	- 269	- 345
BV Presqu'île d'Arvert	118	110	161	167	- 43	- 57
BV Saujon	104	117	164	166	- 60	- 49
BV Cozes/Mortagne sur G.	61	66	110	110	- 49	- 44
CA Royan Atlantique	626	586	1 046	1 081	- 421	- 495

Le déficit naturel de la CARA qui tend à se creuser, est lié à la réduction du nombre de naissances qui passe de 626 en moyenne par an de 1999 à 2006, à 586 de 2007 à 2012. Cet affaiblissement est le fruit du **ralentissement relativement significatif enregistré dans l'agglomération de Royan**, où le nombre moyen des naissances est passé sous la barre des 300 par an. Au total, compte tenu de la structure par âge du territoire de la CARA et de la présence d'établissement pour personnes âgées en nombre, le nombre de décès (1081 en moyenne par an de 2007 à 2012) représente quasiment le double de celui des naissances.

1.1.4. Plus de 40% de la population est âgée de 60 ans et plus

Structure par âge (Source : Insee)	CA Royan Atlantique			France métropolitaine 2010
	Variation 1999-2010	2010		
0-14	+ 422	10 167	13 %	18 %
15-29	- 560	9 065	11 %	18 %
30-44	- 461	11 825	15 %	20 %
45-59	+ 2 993	15 832	20 %	20 %
60-74	+ 3 717	19 166	24 %	14 %
75 ans ou plus	+ 3 790	12 825	16 %	9 %
Total	+ 9 901	78 880	100 %	100 %

Structure par âge comparée en 2010 (source : INSEE, RP 2010)



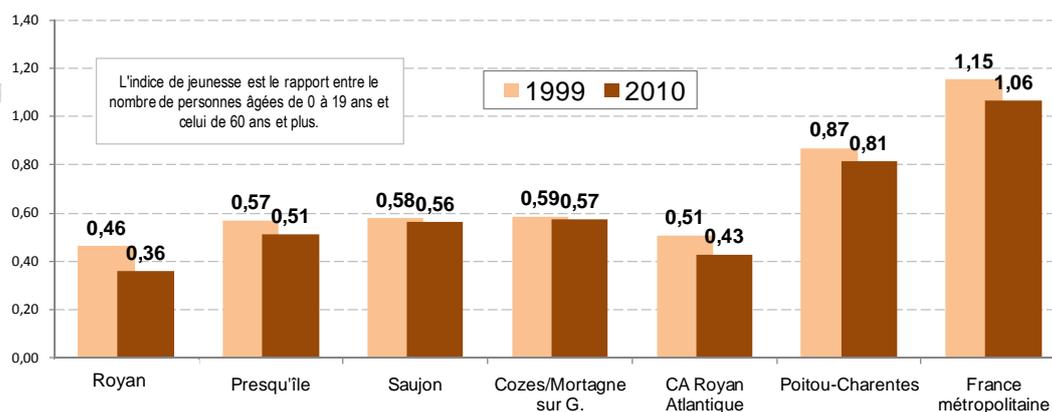
Ces caractéristiques s'expliquent par la structure par âge de la population, marquée par le poids des catégories les plus âgées, sensiblement supérieur à la moyenne nationale et par le déficit des tranches d'âge inférieure à 40 ans.

Globalement, **41 % des habitants sont âgés de 60 ans ou plus, contre seulement 23 % en France en 2010, c'est 7 500 de plus qu'en 1999.** Ainsi, le territoire compte :

- plus de 12 800 habitants âgés de 75 ans ou plus, soit près de 3 800 de plus qu'en 1999,
- près de 19 200 habitants âgés de 60 à 74 ans, soit une augmentation de plus de 3 700 par rapport à 1999.

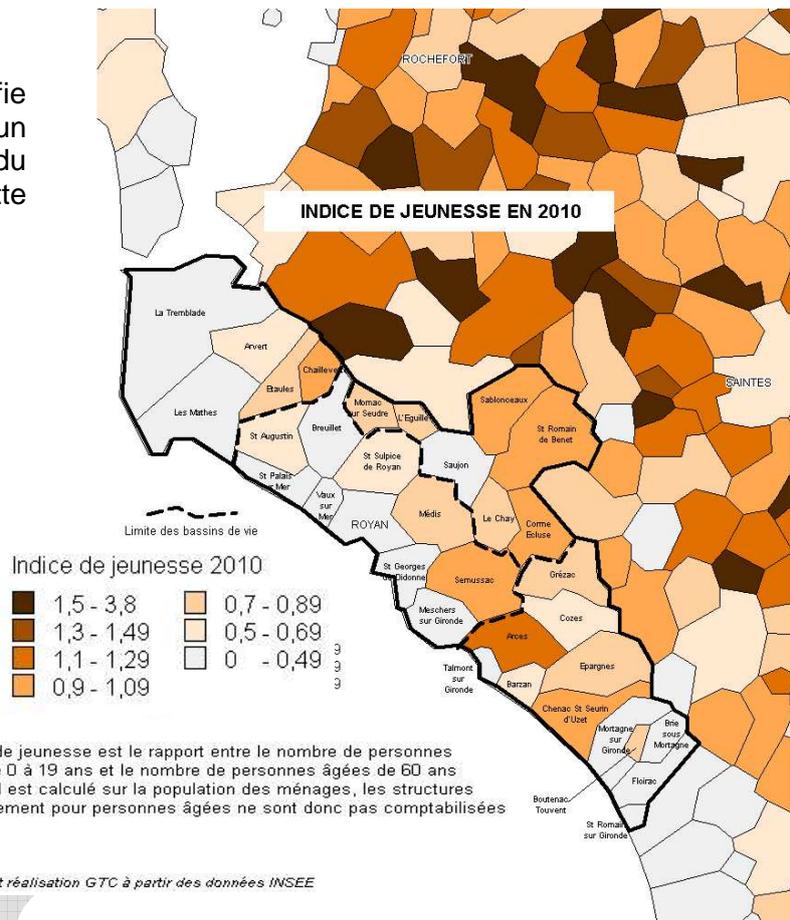
Cette structure d'âge implique des besoins spécifiques notamment en matière d'accessibilité, de services, de logement et d'hébergement destinés aux personnes âgées, comme le pointe l'Analyse des Besoins Sociaux communautaire réalisée en 2013. Elle questionne également sur l'utilisation des structures d'accueil existantes destinées à l'enfance et à la petite enfance (sous occupation, fermetures de classes dans les écoles...).

Indice de jeunesse en 1999 et 2010 (source : INSEE, RP 2010)



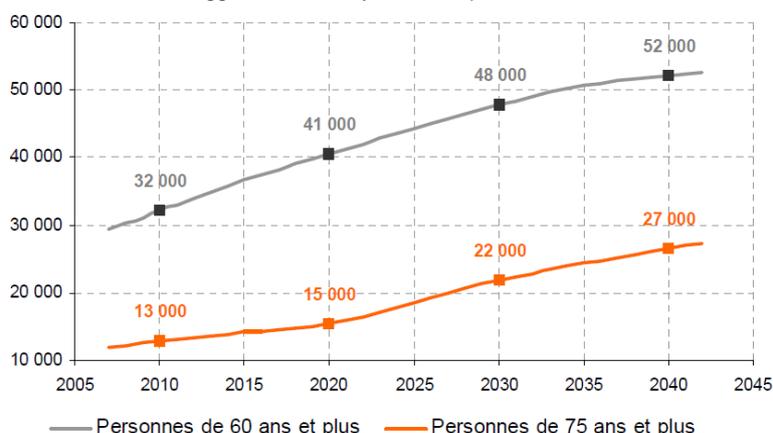
L'indice de jeunesse, qui est le rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et les personnes âgées de 60 ans et plus, de 0,43 en 2010, alors que la moyenne française est de 1,06, confirme **le caractère âgé du territoire. Le phénomène est général dans tous les secteurs de la CARA. L'agglomération de Royan est particulièrement concernée par toutes les problématiques liées au vieillissement**, les personnes âgées cherchant souvent la proximité des services, notamment médicaux.

La carte ci-contre identifie clairement le littoral comme un territoire qui se distingue du reste du département par cette caractéristique liée à l'âge.



Les prospectives de l'Insee (Omphale 2010) :

Population âgée de 60 ans et plus et de 75 ans et plus –
Prospective Insee, Omphale 2010 (Source : Insee – Extrait de « Etude Diagnostic et Prospective Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Dossier d'étude du Décimal n°339)



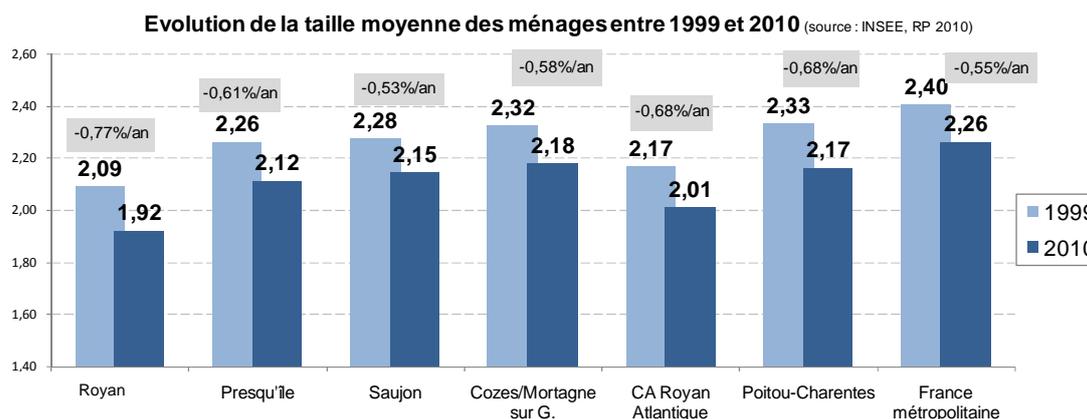
Source : Insee, Omphale 2010

Les **prospectives réalisées par l'Insee** (Omphale 2010) dans le cadre de l'étude Diagnostic et Prospective¹ indiquent que la population âgée devrait continuer de s'accroître, pour arriver, en 2040, à :

- 52 000 personnes de 60 ans et plus (soit 1 habitant sur 2), et
- 27 000 de 75 ans et plus (soit 1 habitant sur 4).

La question de l'aménagement des logements, des services à la population et de la dépendance est un enjeu majeur.

1.1.5. Une taille moyenne des ménages de 2,01



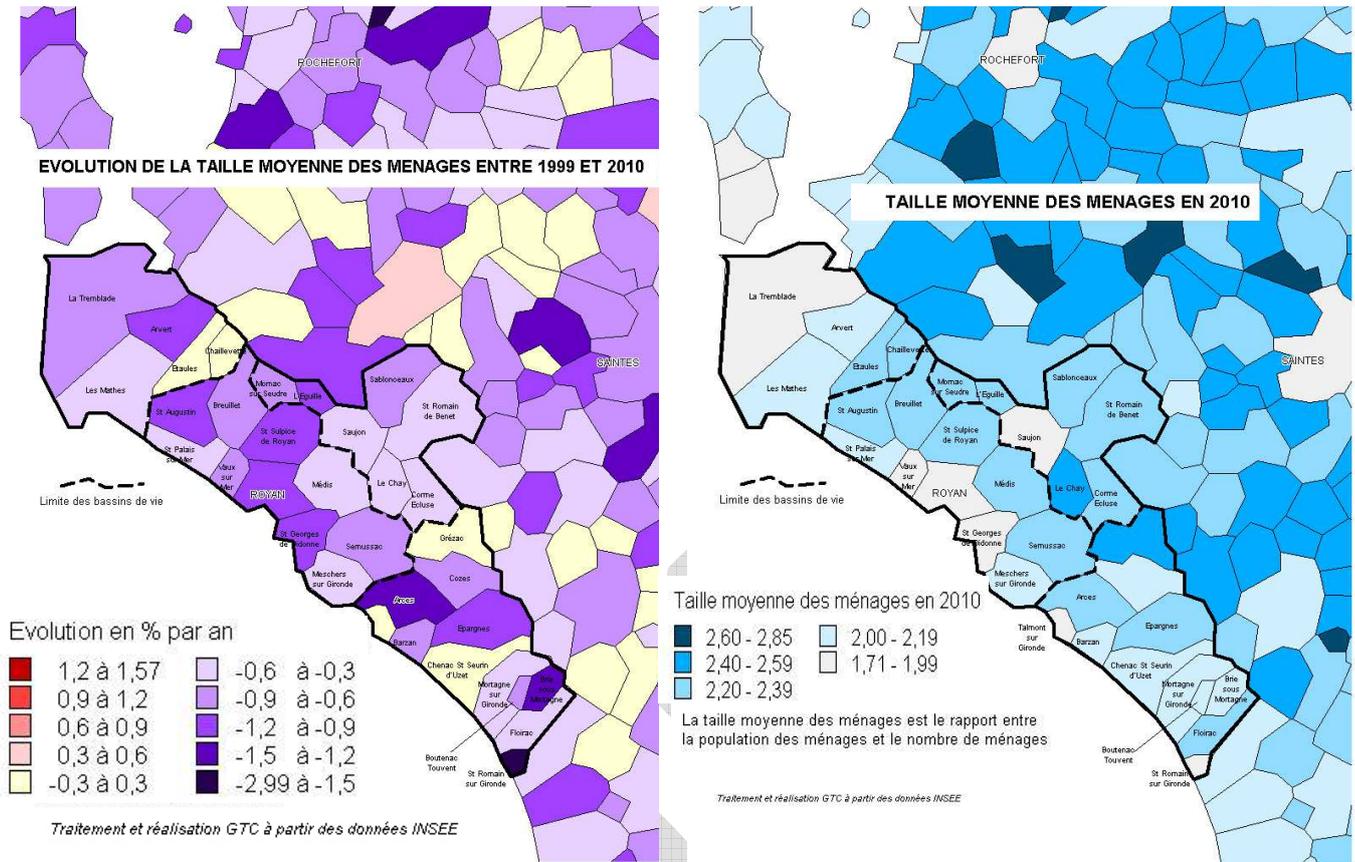
De même, la taille moyenne des ménages² s'est réduite entre 1999 et 2010. Ainsi en 2010, elle est de 2,01, sensiblement inférieure à celles des moyennes régionale et nationale (respectivement 2,17 et 2,26).

Dans le détail, la population étant plus âgée, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est faible dans l'agglomération de Royan, où il est même passé sous la barre des

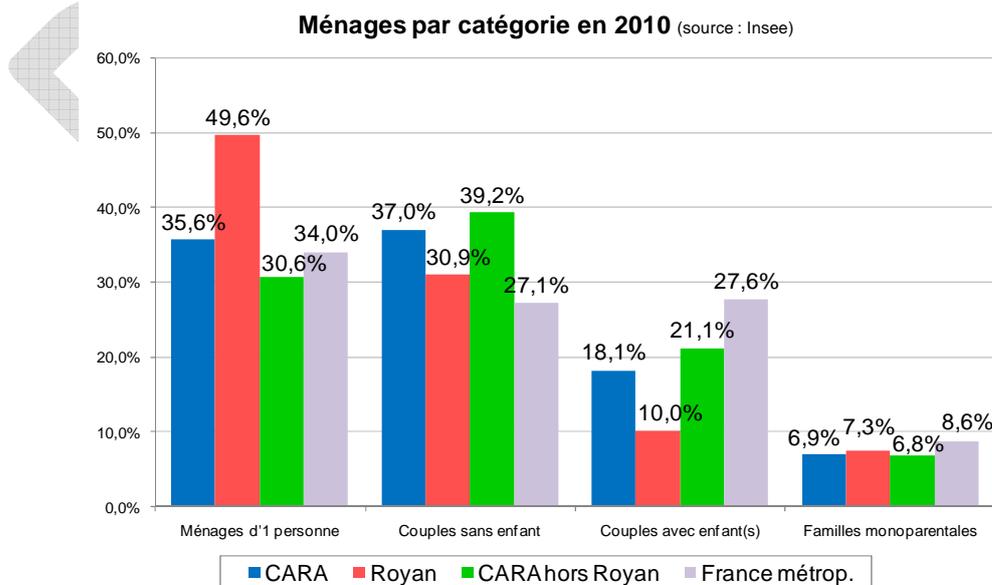
¹ Source : Insee – Extrait de « Etude Diagnostic et Prospective Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Dossier d'étude du Décimal n°339

² Taille moyenne des ménages = nombre d'occupants par résidence principale

2 personnes par ménage (1,92) en 2010. Il demeure ainsi beaucoup plus bas que dans les trois autres bassins de vie.



1.1.6. Un déficit de familles avec enfant(s)



De la même manière, la composition des ménages est marquée par le poids des personnes seules et surtout des couples sans enfants.

Le territoire de la CARA affiche un « déficit » de familles, puisque seulement **18,1 % sont des couples avec enfant(s)**, la moyenne en France étant de 27,6 % en 2010.

Au contraire, **le poids des couples sans enfant est élevé : 37,0 %**, alors que celui des personnes vivant seules est légèrement supérieur à la moyenne nationale (35,6 % contre 34,0 %) et que le poids des familles monoparentales est plutôt légèrement inférieur : 6,9 % contre 8,6 %. En revanche, il convient de noter que la part des **personnes vivant seules est beaucoup plus élevée dans la ville centre de Royan que dans le reste du territoire : 1 ménage sur 2 (49,6 % contre 30,6 %)**.

Au total, l'ensemble des familles avec enfant(s) représentent 25,1 % des ménages, soit 11,1 points de moins qu'en France.

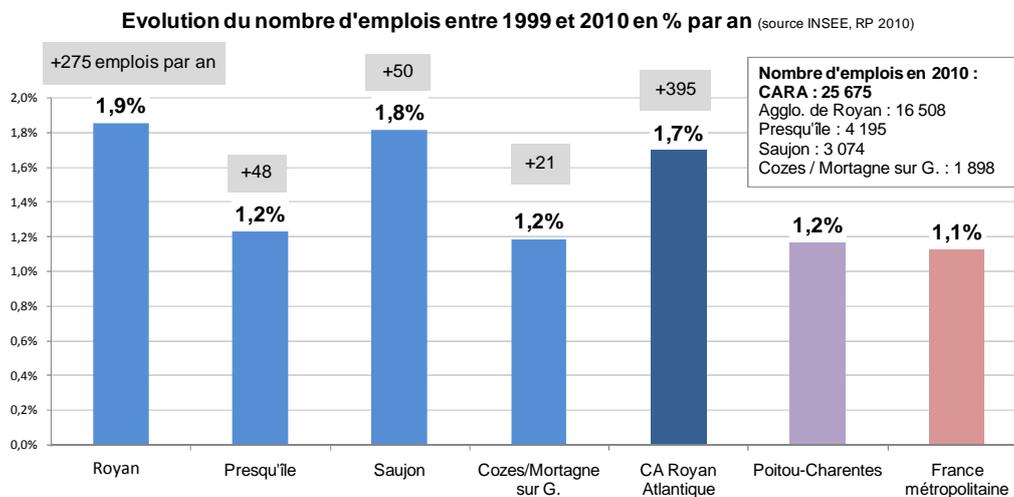
PROJET

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE : LES ELEMENTS CLEFS

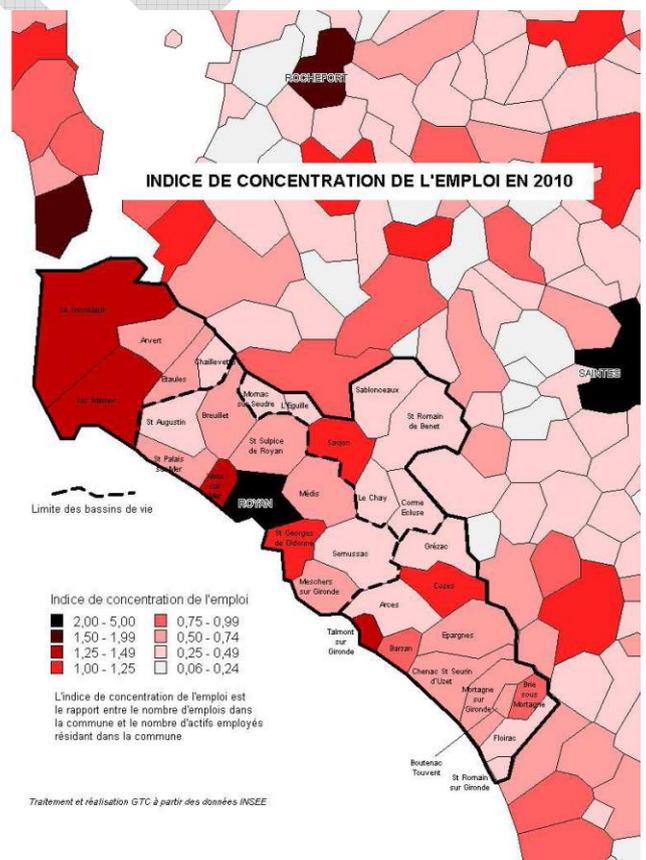
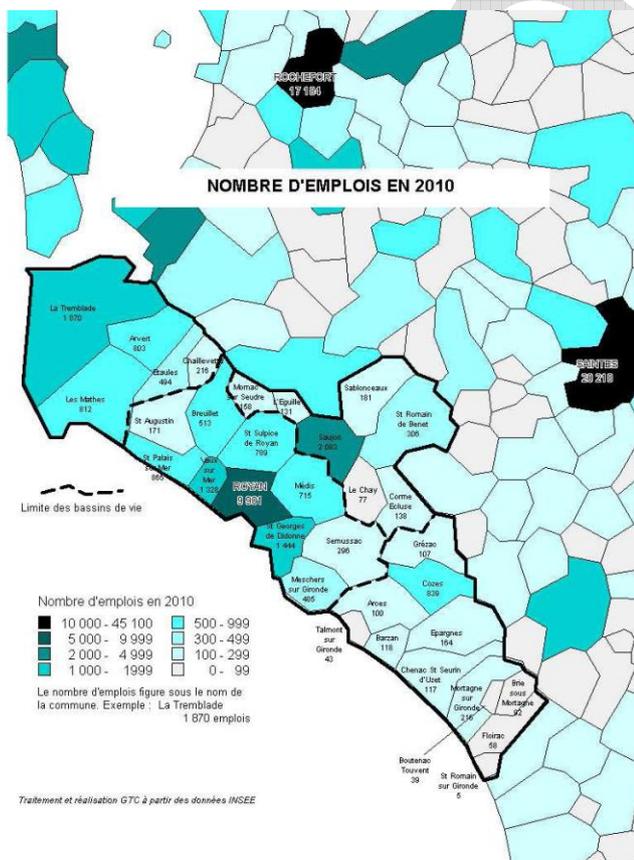
- La croissance de la population de la CARA continue de s'accélérer entre 1999 et 2011 sur l'ensemble du territoire, avec un développement particulièrement marqué dans le secteur de Saujon. Mais un ralentissement s'opère en fin de période dans certaines communes, notamment à Royan qui perd même des habitants durant les années les plus récentes.
- Le développement démographique est lié à des apports de ménages venant de l'extérieur. Le territoire est attractif pour presque toutes les catégories d'âge, mais ce sont les ménages âgés qui s'y installent en plus grand nombre.
- Ainsi, 41 % de la population est âgée de 60 ans ou plus, c'est 7500 habitants de plus qu'en 1999. Le vieillissement est une problématique majeure qui concerne tout le territoire, mais qui est particulièrement marquée dans l'agglomération de Royan.
- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale de 2,01 est faible, en particulier dans l'agglomération de Royan. Il traduit un déficit de familles, alors qu'à Royan 1 ménage sur 2 est une personne isolée.

1.2. EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES

1.2.1. Situation favorable de l'emploi entre 1999 et 2010



En matière d'emploi, la période 1999-2010 est relativement favorable : + 395 emplois par an, soit un taux d'évolution annuel de 1,7 %, supérieur aux référents régional (1,2 % par an) et national (1,1 % par an). Ainsi, la CARA totalise 25 675 emplois, selon l'Insee en 2010, près des 2/3 étant localisés dans le bassin de vie de Royan.

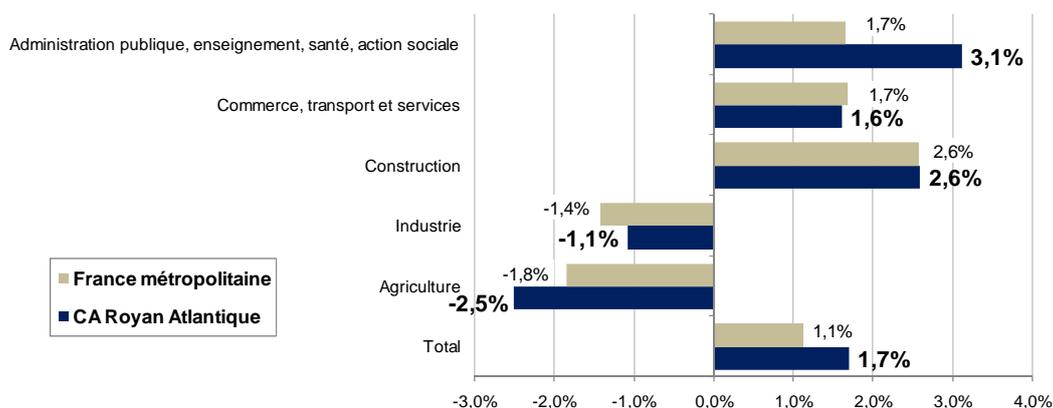


Après la ville de Royan, Vaux-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne qui constituent le plus fort pôle d'emplois, d'autres communes telles que Saujon, La Tremblade, Cozes jouent un rôle essentiel dans l'économie locale.

1.2.2. Poids de l'emploi touristique

Evolution de l'emploi local par secteur d'activité entre 1999 et 2010

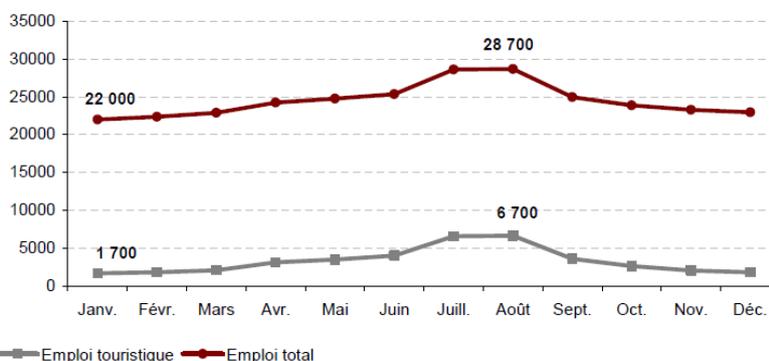
(source : INSEE, RP 2010)



C'est dans le domaine de **l'administration publique – enseignement – santé – action sociale** que **l'emploi s'est proportionnellement le plus développé** entre 1999 et 2010, comparativement à la moyenne nationale : avec un taux d'évolution annuel de 3,1%, contre 1,7% en France. Parallèlement, **l'agriculture** (pour partie portée par l'ostréiculture) est un secteur, **où la réduction de l'activité est relativement significative, ce qui n'est pas sans poser de difficultés à toute la frange de population qui vit de ses emplois saisonniers.**

Evolution sur l'année 2011 de l'emploi et de l'emploi touristique en effectif

(Source : Insee, Estimation d'emploi localisé – DADS 2011. Etude Diagnostic et Prospective de la CARA Dossier d'étude du Décimal n°339 – Insee – juin 2014)



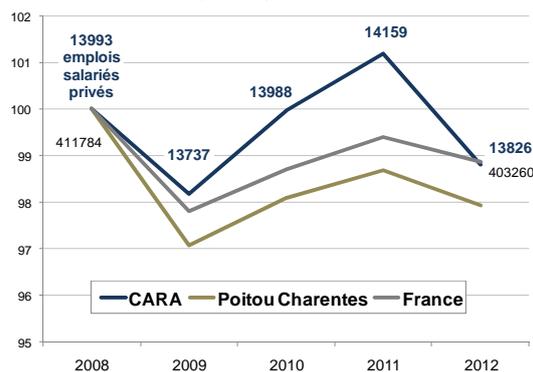
L'étude de l'Insee sur la CARA précise **l'importance du poids et de la variabilité de l'emploi touristique** qui représente, en 2011, près d'un quart de l'emploi total en très haute saison (juillet-août). Le tourisme génère plus de 6700 emplois l'été contre 1700 en basse saison. Les secteurs de l'hébergement et de la restauration représentant plus de 6 emplois touristiques sur 10 en haute saison.

1.2.3. Légère diminution de l'emploi salarié privé en 2012

Nombre d'emplois salariés privés (Source : Séquoia de l'Acoss et des Urssaf)	2012	2008-2012	
		Variation	Taux d'évolution / an
CARA	13 826	- 167	- 0,24%
Poitou Charentes	403 260	- 8 524	- 0,42%
France	17 761 519	- 206 965	- 0,23%

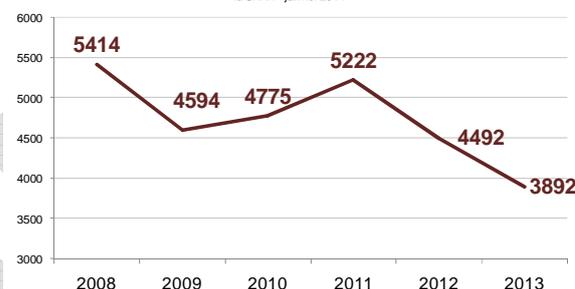
Les données plus récentes concernant **l'emploi salarié privé**, qui représente de l'ordre de 54% de l'emploi total, montrent une **légère diminution sur la période 2008-2012**. Cette réduction est proportionnellement à hauteur de celle enregistrée dans l'ensemble de la France. L'impact de la crise économique nationale se traduit localement par 2 années difficiles : 2009 et 2012.

Evolution du nombre d'emplois salariés privés - base 100 (Source : Séquoia de l'Acosse et des Urssaf)



On peut penser que la situation difficile perdue en 2013, le nombre d'offres d'emplois reçues par Pôle emploi continuant de diminuer.

Nombre d'offres d'emploi reçues par Pôle emploi - CARA (Source : Production ARFTLV Poitou Charentes mission OREF / source : Pôle Emploi - Direccte Poitou Charentes - OEE 2008 à 2013 - Extrait de "Etat des lieux socio économique de la CARA - janvier 2014")



1.2.4. La moitié des déplacements domicile-travail hors CARA s'effectue avec les communes limitrophes

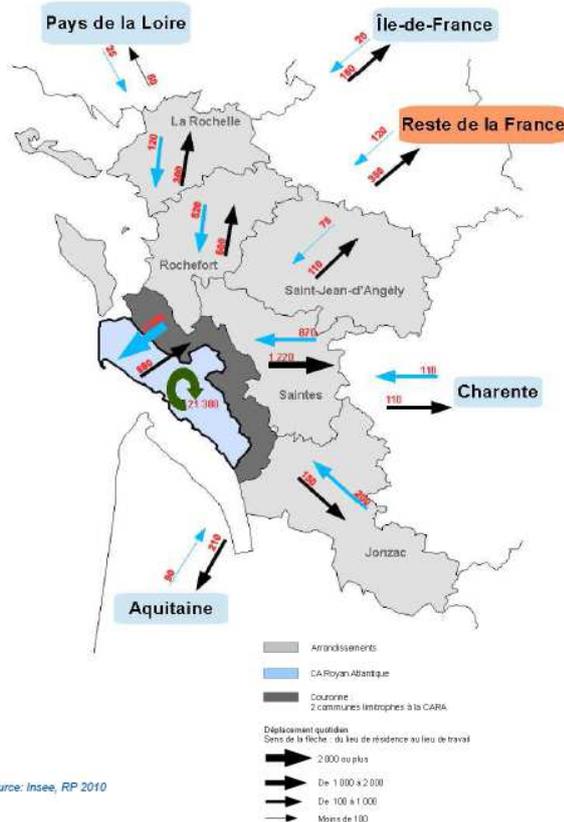
Principaux déplacements quotidiens domicile-travail (hors CARA)

Extrait de « Etude diagnostic et prospective de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Juin 2014 - Insee

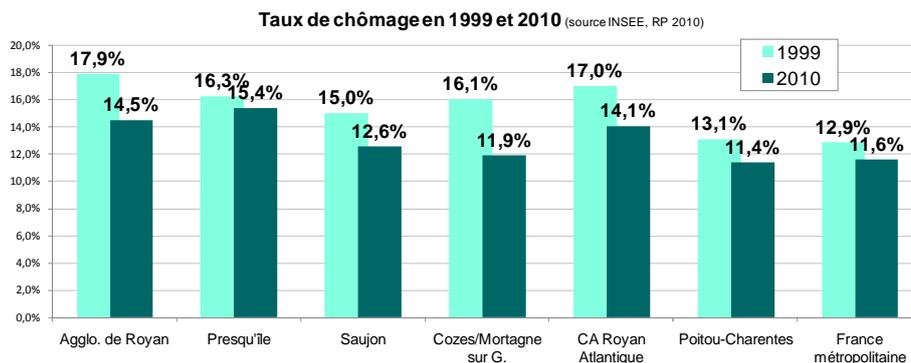
Le territoire est attractif en matière d'emploi et les **déplacements domicile-travail s'intensifient** : le nombre d'actifs travaillant dans la CARA et résidant en dehors a fortement augmenté entre 1999 et 2010, en passant de 2610 personnes (12 % des emplois) à 4380 (17 % des emplois).

La moitié des déplacements domicile-travail hors CARA s'effectue avec **les communes limitrophes** (actifs ne pouvant s'installer dans la CARA entre autres).

83 % des actifs résidant dans la CARA utilisent leur voiture pour aller travailler (émissions de CO2).



1.2.5. Taux de chômage relativement élevé



Taux de chômage (Source : Panorama de l'Emploi en Poitou Charentes « CARA » / Pôle Emploi = données corrigées des variations saisonnières / Insee et Direccte)	
	2^{ème} trimestre 2013
CARA	12,8 %
Charente-Maritime	11,7 %
Poitou-Charentes	10,2 %
France	10,5 %

(Extrait de : Etat des lieux socio économique de la CARA – Janvier 2014 - MEFIL)

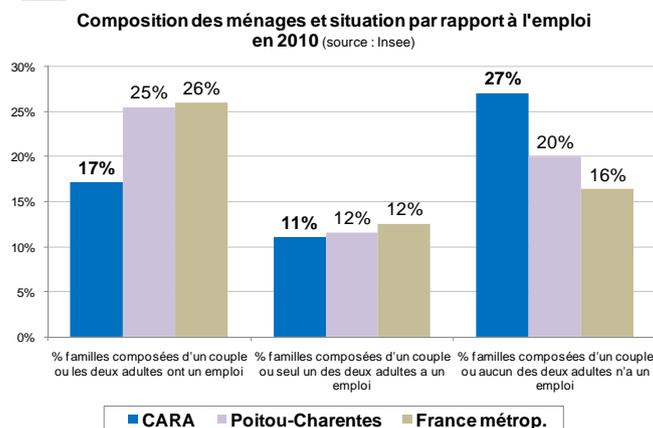
Demandeurs d'Emplois Fin de Mois de catégorie A - CARA	20/10/2012	30/10/2013
Nombre de DEFM de catégorie A	3 923	4 468
Part des moins de 26 ans	18,4 %	18,3 %
Part des plus de 50 ans	26,3 %	27 %

(Source : Données brutes à fin octobre 2013 (Panier statistique de Pôle Emploi) / DEFM (Demandeurs d'Emploi Fin de Mois) catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi).
Extrait de : Etat des lieux socio économique de la CARA – Janvier 2014 - MEFIL)

Parallèlement, le chômage est une problématique relativement marquée sur le territoire de la CARA, avec des taux de chômage supérieurs aux moyennes de référence. Il est de 12,8 % au 3^{ème} trimestre 2013 (10,5 % en France). Cette caractéristique est en partie liée à la qualité saisonnière d'un pan de l'activité.

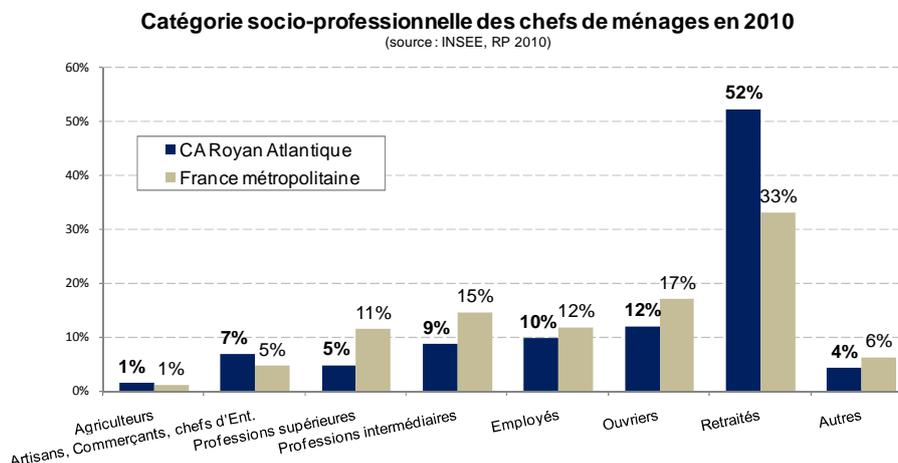
La Presqu'île et l'agglomération de Royan sont particulièrement concernées par cette question.

Au 30 octobre 2013, **4468 demandeurs d'emplois en fin de mois de catégorie A** (sans emploi et en recherche d'emploi) sont recensés sur la CARA, soit une augmentation de 14 % en un an. Si les jeunes sont touchés, les plus de 50 ans le sont également beaucoup.



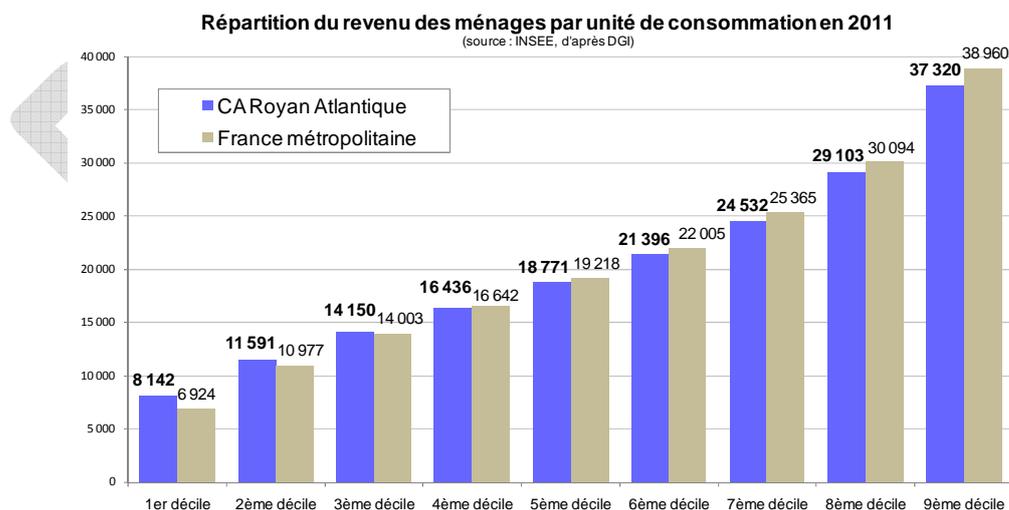
Confirmant les données sur le chômage, celles de l'Insee indiquent que pour **27% des familles composées d'un couple de la CARA, aucun des deux adultes n'a d'emploi**, contre 20 % dans la région et 16 % en moyenne en France métropolitaine.

1.2.6. 52 % des chefs de ménages sont retraités

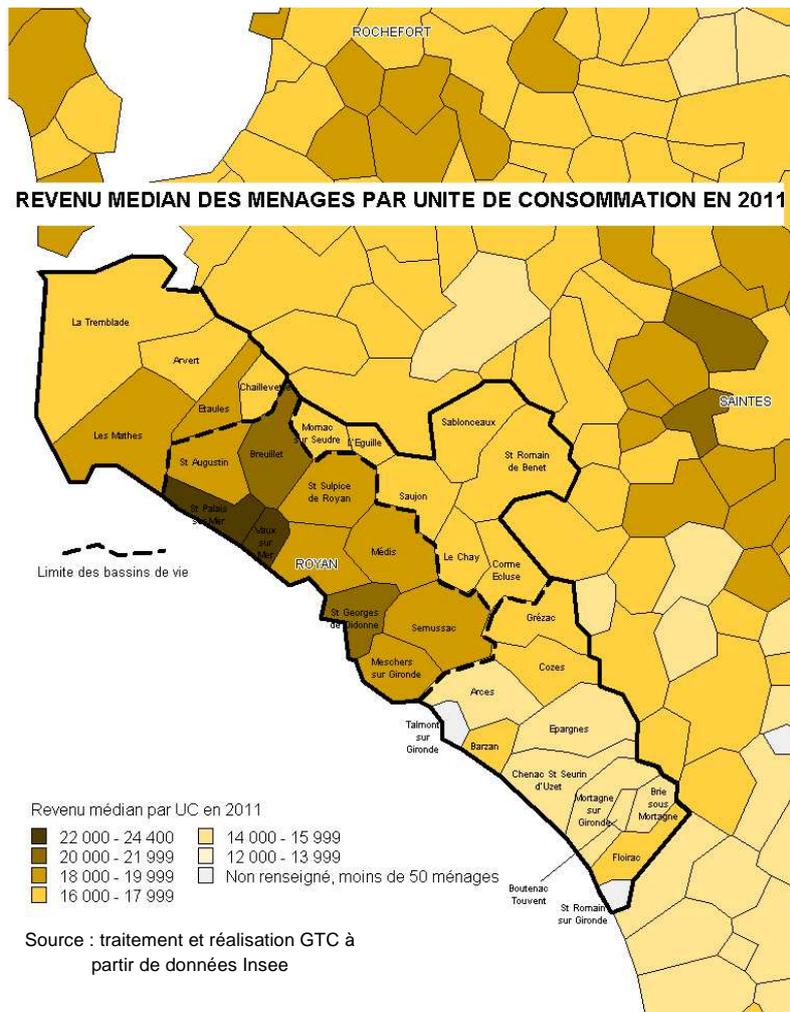


Les caractéristiques démographiques se traduisent par le **poids particulièrement élevé des chefs de ménages retraités : 52 %**, alors que la moyenne nationale n'est que de 33%. En raison de l'activité touristique, les artisans – commerçants - chefs d'entreprise sont, en revanche, proportionnellement plus présents en 2010 (7 % contre 5 % en France).

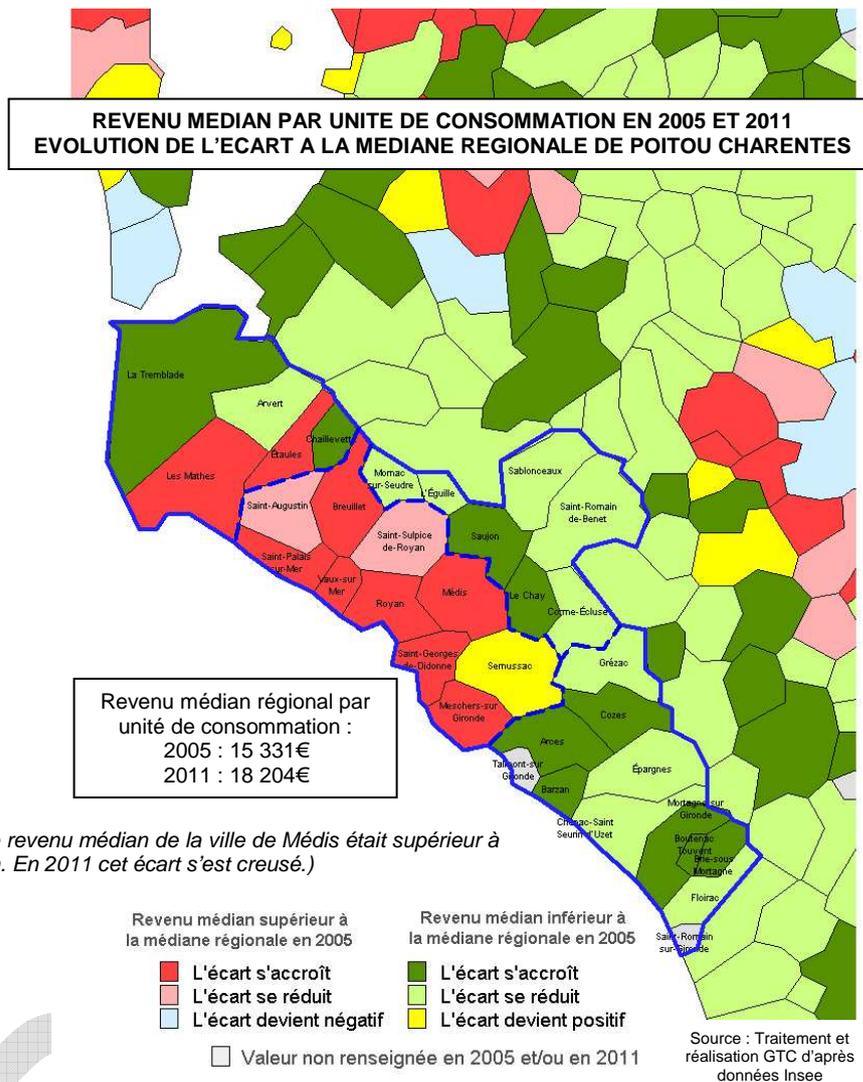
1.2.7. Fortes disparités de revenus selon les communes



Le revenu médian des ménages (par unité de consommation) de la CARA de 18 771 € en 2011, est légèrement inférieur à celui de la France métropolitaine (19 218 €). Mais globalement, l'écart entre le revenu des ménages les plus pauvres (1^{er} et 2^{ème} déciles) et celui des plus riches est un peu moins marqué.



Par contre, **des disparités très importantes existent entre les différents bassins de vie** : la population des communes de l'Agglomération de Royan est beaucoup plus aisée que celle des autres territoires, en particulier du secteur rural de Cozes / Mortagne-sur-Gironde. Le revenu médian pouvant passer du simple au double.



La carte ci-dessus est basée sur l'écart entre le revenu médian de chaque commune et le revenu médian de la région Poitou-Charentes. C'est l'accentuation ou au contraire l'amointrissement de cet écart entre les années 2005 et 2011 qui est représenté.

Les écarts par rapport à la médiane régionale tendent à s'accroître dans bon nombre de communes, notamment dans celles où le revenu médian était supérieur à la moyenne régionale en 2005 : la concentration des ménages à revenus élevés s'amplifie dans les communes du littoral, alors que les communes plus rurales bénéficient beaucoup moins de cet apport de ménages aisés et accueillent plus largement des ménages à ressources modestes, car le marché de l'habitat est financièrement plus abordable.

1.2.8. Plus d'1 ménage sur 4 a des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM

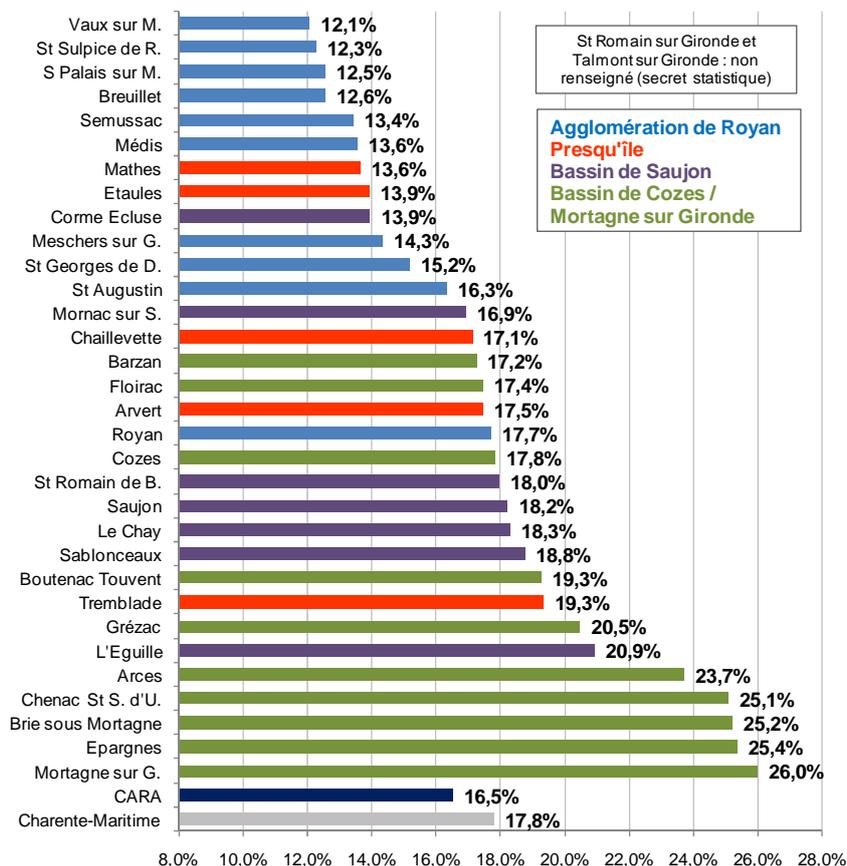
Le fichier FILOCOM (Fichier des LOgements par Communes) est constitué par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

Le seuil de pauvreté est calculé selon la définition de la demi médiane du revenu net par unité de consommation (en France métropolitaine : il s'élève à 677€ par mois en 2011). Ce revenu net ne contient pas les aides sociales. La médiane est la valeur qui partage une distribution en deux parties égales.

Taux de ménages sous le seuil de pauvreté en 2011 et 2013 (Source : Filocom 2011 et 2013 MEDDE, d'après DGFIP)	CARA				Charente Maritime
	2011		2013		2013
	Dans le total des ménages	6925	17,1 %	6890	16,5 %
Dans le total des ménages propriétaires occupants	3297	11,5 %	3154	10,7 %	10,7 %
Dans le total des ménages locataires du parc privé	2755	28,7 %	2837	28,4 %	28,0 %
Dans le total des ménages locataires HLM et SEM	503	54,2 %	569	55,5 %	44,9 %

Part des ménages sous le seuil de pauvreté en 2013

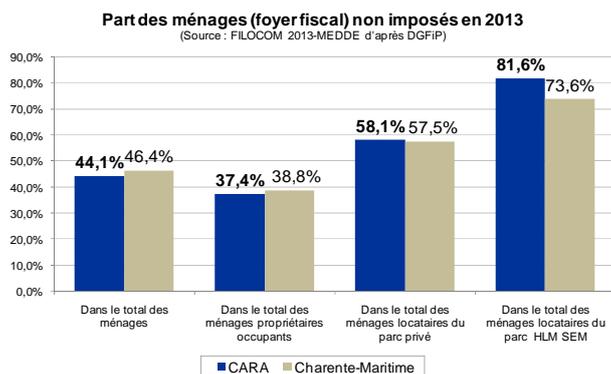
(Source : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFIP)



Part des ménages éligibles au parc très social : revenu imposable < 60% des plafonds HLM en 2013 (Source : Filocom 2011 et 2013 MEDDE, d'après DGFIP)	CARA		Charente Maritime
	Dans le total des ménages	11 327	27,2 %
Dans le total des ménages propriétaires occupants	5 756	19,5 %	20,1 %
Dans le total des ménages locataires du parc privé	4 327	43,3 %	42,1 %
Dans le total des ménages locataires HLM et SEM	730	71,2 %	61,1 %

Les indicateurs de pauvreté selon FILOCOM indiquent qu'en 2013, sur le territoire de la CARA :

- 16,5 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté,
- 27,2 % ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM,
- 44 % (des foyers fiscaux) ne sont pas imposés.



Si globalement ces taux sont légèrement inférieurs aux moyennes départementales, il convient de préciser que les disparités sont marquées selon les statuts d'occupation et selon les communes :

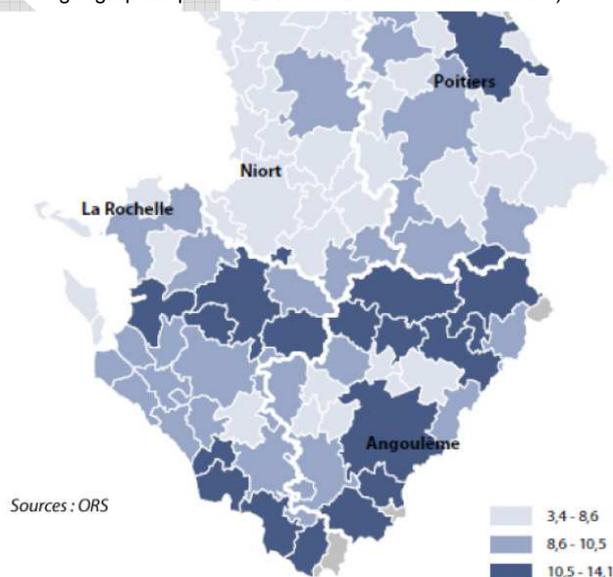
- Les propriétaires occupants de la CARA sont dans des situations plus confortables que dans l'ensemble départemental, contrairement aux locataires du parc privé et surtout du parc locatif public. Les ménages à faibles ressources n'ont guère d'autres choix que d'intégrer le parc social, ce qui, à terme, pourrait tendre à le fragiliser.
- Les habitants des communes de l'agglomération de Royan et de la Presqu'île d'Arvert ont des ressources sensiblement supérieures à ceux des bassins de Saujon et surtout de Cozes / Mortagne- sur-Gironde.

1.2.9. Bénéficiaires des minima sociaux

1.2.9.1. Bénéficiaires d'au moins un minimum social

Part des bénéficiaires d'au moins un minimum social selon le bassin de vie en 2010 (%) (Source : Extrait de « Etat des lieux de la pauvreté en Poitou Charentes – Synthèse du rapport – Septembre 2013 - Les nouveaux géographes pour la DRJSCS de Poitou Charentes »)

La part de la population de la CARA bénéficiaire d'au moins un minimum social, est comprise entre 8,6 % et 10,5 % en 2010. Ce qui n'est pas négligeable au regard des autres bassins de vie de la région.

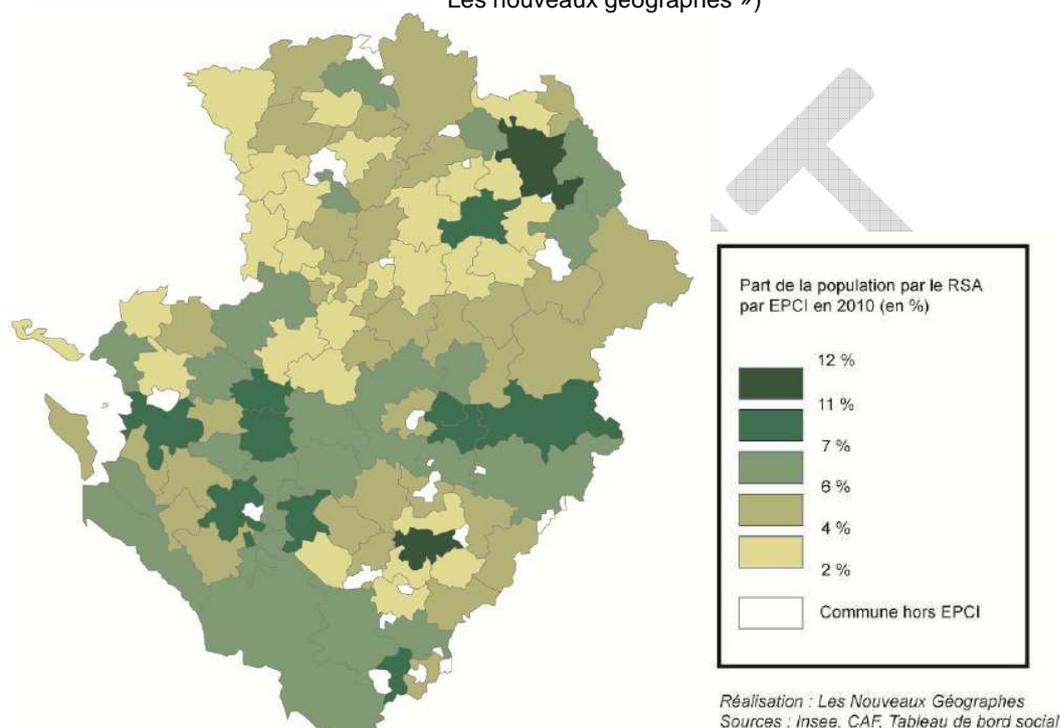


1.2.9.2. Revenu de Solidarité Active : 2350 allocataires en 2012

Le Revenu de Solidarité Active (RSA) garantit un minimum de ressources variable selon la composition et selon les revenus du foyer. Le RSA socle est destiné aux ménages qui ne disposent d'aucun revenu d'activité. Il est de 499,31€ pour une personne seule sans enfant, en 2014. Le RSA d'activité prend la forme d'un complément de ressources lorsque les revenus d'activité sont inférieurs à un montant minimum garanti.

Part de la population bénéficiant du RSA en 2012 par EPCI

(Source : Insee, CAF, tableau de bord social, Extrait de « Etat des lieux de la pauvreté en Poitou Charentes – Les nouveaux géographes »)



Minima sociaux (Sources : CAF 17 (hors régime agricole MSA), données 2011 et 2012 sur les 31 communes de la CARA), extrait de « Etat des lieux socio économique de la CARA – MEFIL - Janvier 2014 »)	CARA		Taux d'évolution 2011-2012		
	2011	2012	CARA	Charente Maritime	France
Total des allocataires = prestations familiales + aides au logement + minima sociaux	10 746	10 755	0,08 %	0,36 %	0,75 %
Total des allocataires RSA dont :	2 283	2 349	2,9 %	2,6 %	5,2 %
. RSA Socle	1 382	1 440			
. RSA Activité	631	630			
. RSA Socle + Activité	270	279			

En **2012**, le nombre d'allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) habitant les 31 communes de la CARA (périmètre de 2012) s'élevait à **10 755 personnes**, après avoir faiblement augmenté par rapport à 2011.

Le poids des **allocataires bénéficiant du Revenu de Solidarité Active (RSA)** représente 6 % à 7% de la population en 2012, un taux non négligeable comparativement aux autres secteurs de la région. Sur une année, si le nombre des allocataires bénéficiant du **Revenu de Solidarité Active (RSA)** s'accroît légèrement plus que dans le département, mais moins fortement qu'en France. Il n'en demeure pas moins que 2 349 foyers sont concernés par cette allocation et que 61 % d'entre eux ne disposent d'aucun revenu d'activité en 2012.

EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES : LES ELEMENTS CLEFS

- **Sur le long terme, la situation de l'emploi est favorable. La CARA totalise près de 26 000 emplois en 2010. Mais, parallèlement à la crise économique nationale, les années récentes font état d'une certaine fragilité.**
- **Le taux de chômage est relativement élevé, ce qui est en partie dû au caractère saisonnier d'un pan de l'activité. La réduction de l'emploi agricole et ostréicole pénalise la population qui vit des emplois saisonniers de ce secteur d'activité, alors que l'emploi touristique est un élément déterminant.**
- **La population étant particulièrement âgée, le poids des inactifs (chefs de ménages retraités en particulier) est très élevé puisqu'il atteint 56% sur l'ensemble de la CARA.**
- **De fortes disparités dans les revenus existent sur le territoire et se creusent, avec des ménages aisés notamment dans l'agglomération de Royan, et des ménages beaucoup plus modestes dans le secteur de Cozes / Mortagne sur Gironde.**

2. PARC DE LOGEMENTS ET HEBERGEMENT

2.1. STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

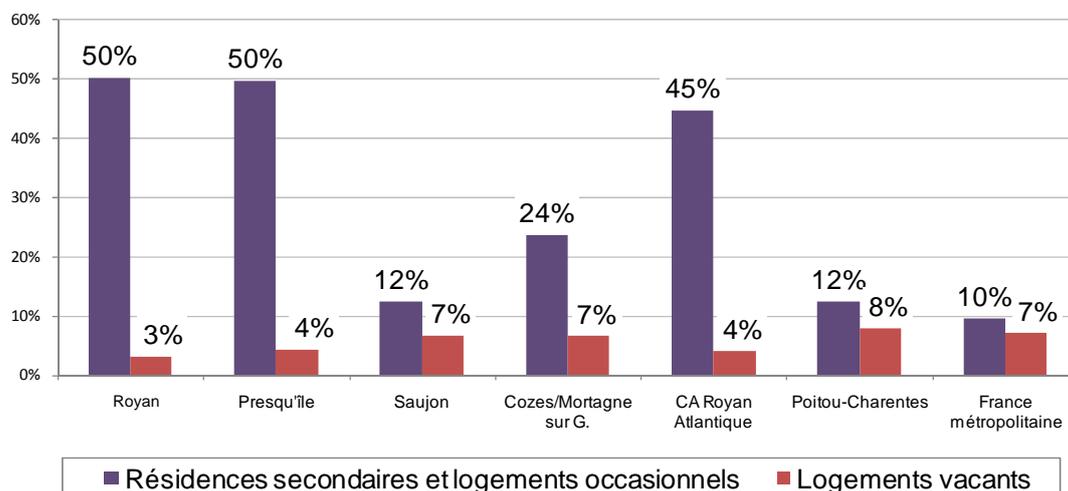
2.1.1. 45% de résidences secondaires

Parc de logements en 2010 (et variation entre 1999 et 2010) (Source : Insee)	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
BV de Royan	49 347	22 971	24 796	1 581
BV Presqu'île d'Arvert	13 471	6 192	6 702	577
BV Saujon	7 397	5 985	913	500
BV Cozes / Mortagne sur G.	4 690	3 267	1 114	309
CA Royan Atlantique	74 906 (+ 10 840)	38 414 (+ 7 146)	33 525 (+ 3 511)	2 967 (+ 183)

Total logements = résidences principales + résidences secondaires / logements occasionnels + logements vacants

Entre 1999 et 2010, la CARA voit son parc de logements augmenter de manière significative. Elle compte 10 840 logements de plus qu'en 1999, soit un accroissement de 17%, pour aboutir à un total de 74 906 logements en 2010. Ce développement est essentiellement le fait des résidences principales : + 7 146, mais aussi des résidences secondaires (et logements occasionnels) : + 3 511.

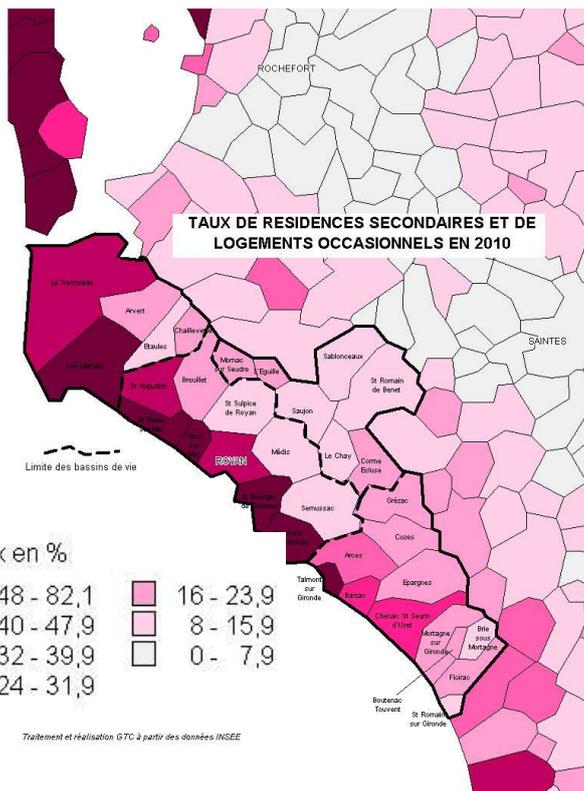
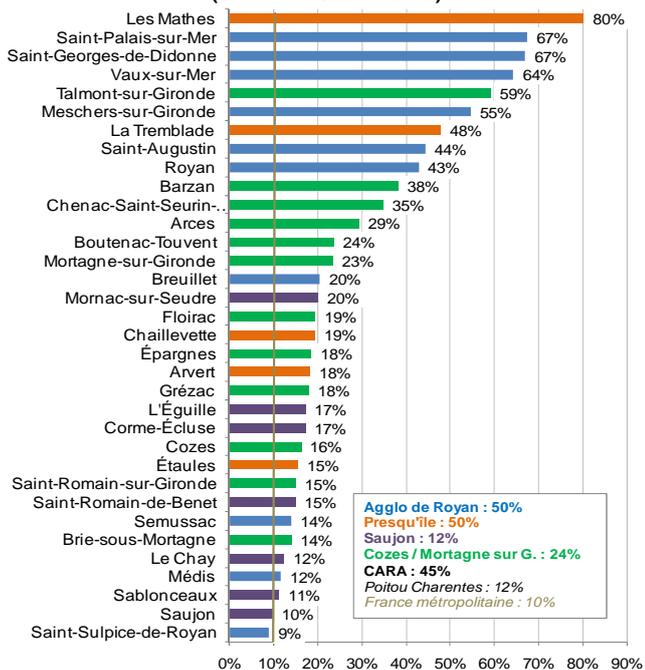
Taux de résidences secondaires / logements occasionnels et de logements vacants en 2010 (source INSEE, RP 2010)



Dans ce secteur du littoral à vocation touristique, le poids des résidences secondaires est extrêmement élevé : **45% des logements sur l'ensemble du territoire de la CARA** en 2010, avec de forts contrastes selon les espaces :

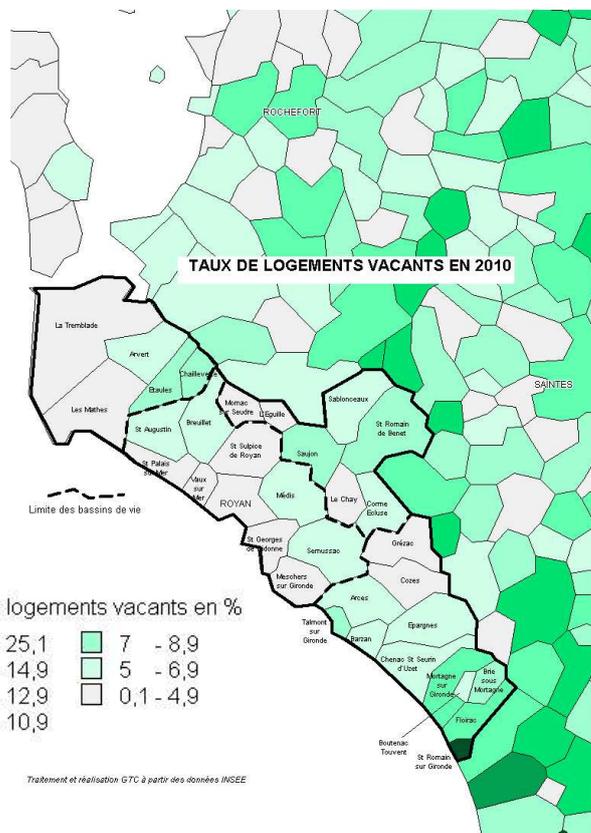
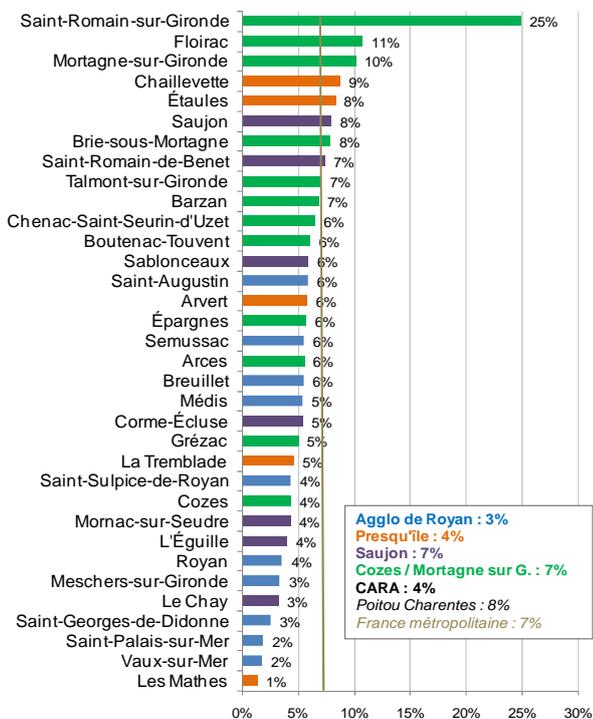
- dans le bassin de vie de Royan et celui de la Presqu'île d'Arvert, c'est 1 logement sur 2 qui est une résidence secondaire,
- dans le bassin de vie de Cozes / Mortagne-sur-Gironde, c'est 1 sur 4,
- le taux est beaucoup plus modeste dans le secteur de Saujon : 12 %.

Taux de résidences secondaires et logements occasionnels en 2010
(Source : INSEE RP 2010)



Au sein même des différents secteurs, les disparités sont également importantes, le **poind des résidences secondaires variant de 9% à 80% selon les communes**. Ce sont celles qui bordent l'océan qui affichent les plus forts taux : jusqu'à 80% du parc de logements aux Mathes, environ les 2/3 à Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne et Vaux-sur-Mer, pour les plus importants.

Taux de logements vacants en 2010 (Source : INSEE RP 2010)

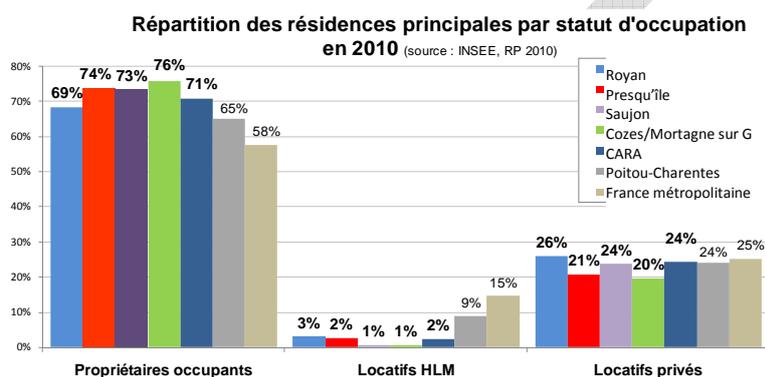


En revanche, la vacance ne constitue pas une problématique marquée, très peu de communes sont concernées, si ce n'est Saint-Romain-sur-Gironde mais qui ne compte que 52 habitants, ainsi que Floirac, Mortagne-sur-Gironde, Chaillevette, Etaules, Saujon et Brie-sous-Mortagne avec des taux de 8 % à 11 %.

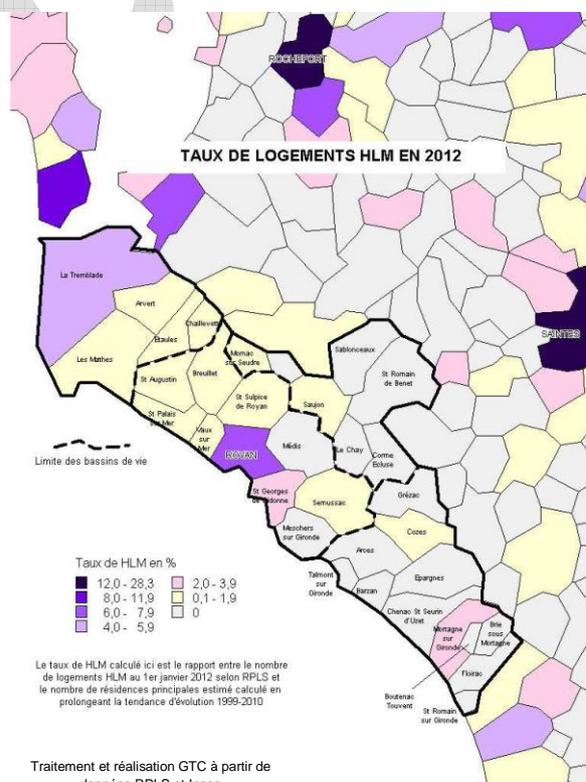
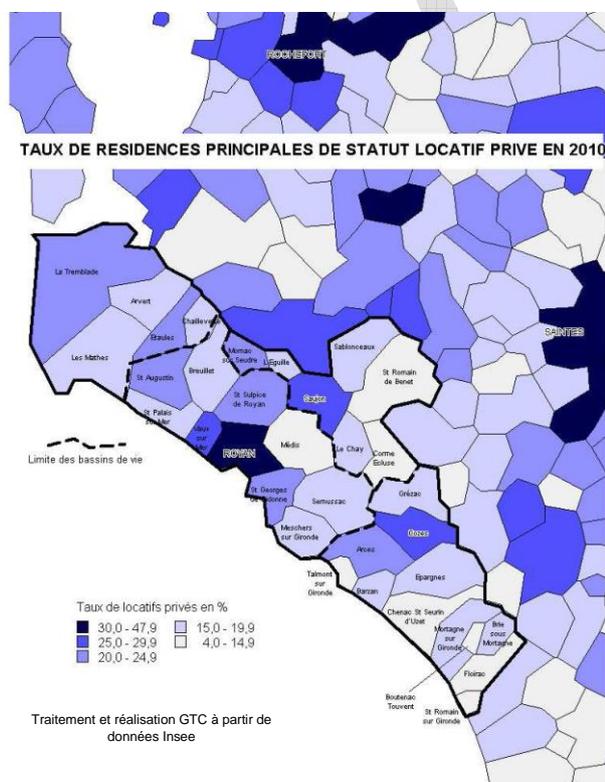
Au contraire, le taux global de logements vacants de 4 % traduit une certaine tension sur le marché, un minimum de vacance étant requis pour permettre la rotation au sein du parc dans de bonnes conditions.

Globalement, le marché du logement subit donc la pression des résidents principaux et des résidents secondaires. Cette pression s'exerce sur la construction neuve, mais aussi sur le parc existant, les logements vacants étant donc récupérés pour être restaurés et occupés.

2.1.2. 71 % de propriétaires occupants



En 2010, 7 résidences principales sur 10 sont occupées par leur propriétaire, ce qui est sensiblement supérieur à la moyenne nationale (58 %).



C'est logiquement à Royan que l'offre locative privée, mais aussi publique, est la plus développée. Sur le reste du territoire de la CARA, l'offre locative privée est présente dans

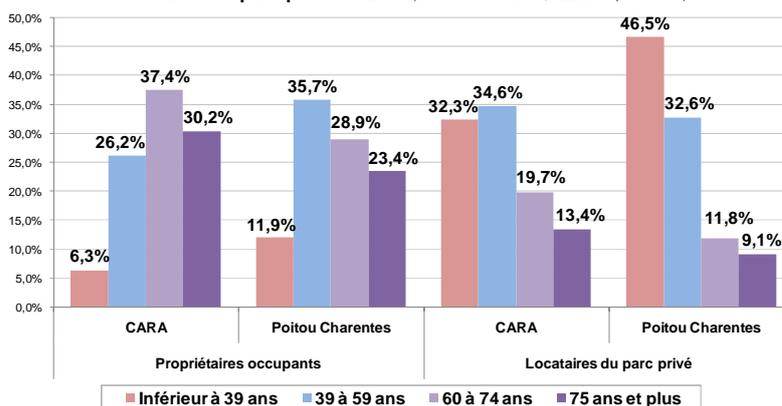
les communes de la Presqu'île, de l'agglomération de Royan et dans les pôles de Cozes et Saujon. Le parc HLM, très peu présent, ne peut constituer un complément au parc locatif privé, en termes de niveau de loyer notamment.

A noter, que le parc locatif public est, d'une manière générale, peu développé dans le département, en dehors des principales villes de La Rochelle, Rochefort ou Saintes.

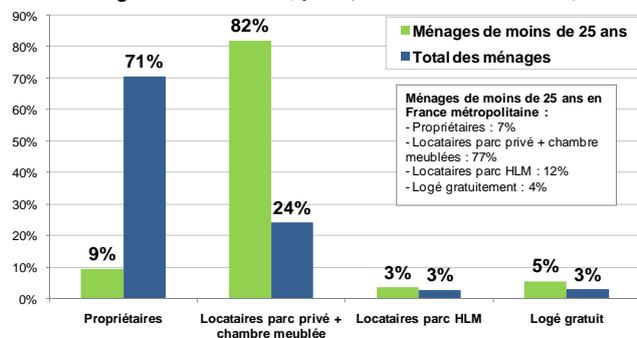
2.1.3. Les deux tiers des propriétaires occupants sont âgés de 60 ans et plus

Le poids de la population âgée se traduit dans l'occupation du parc : **près de 68 % des propriétaires occupants sont des personnes de 60 ans et plus, contre seulement 52 % en Poitou Charentes.** Compte tenu des caractéristiques du marché du logement, l'accession à la propriété pour les jeunes ménages est problématique. Et l'accès au parc locatif privé n'est guère plus facile (niveau de loyer, concurrence de la location touristique).

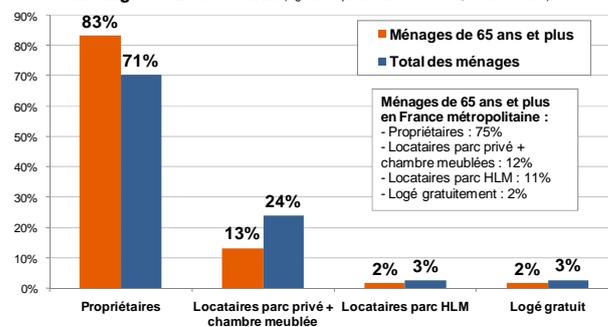
Age de la personne de référence des propriétaires occupants et des locataires du parc privé en 2011 (Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP)



Statut d'occupation des moins de 25 ans et du total des ménages en 2010 - CARA (Age de la personne de référence, Source : Insee)



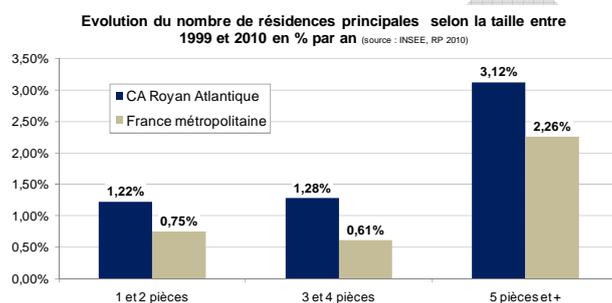
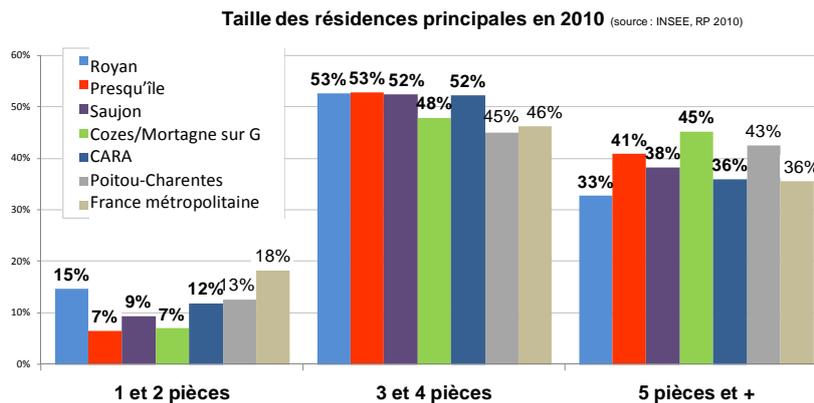
Statut d'occupation des 65 ans et plus et du total des ménages en 2010 - CARA (Age de la personne de référence, Source : Insee)



La spécificité des différents types de parc est tout à fait marquée :

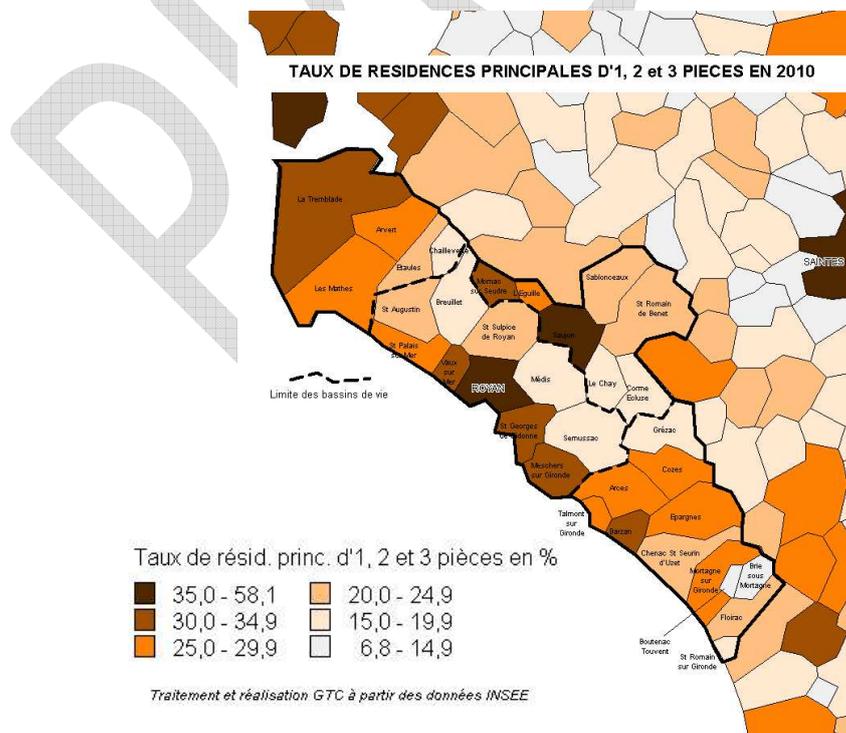
- 82 % des ménages jeunes (dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans) sont logés dans le parc locatif privé (contre 77% en France métropolitaine),
- 83 % ménages âgés (dont la personne de référence a 65 ans ou plus) sont propriétaires occupants (contre 75 % en France métropolitaine).

2.1.4. Plus de la moitié des résidences principales ont 3 et 4 pièces



Souvent liée au statut d'occupation, la **typologie des résidences principales**, c'est-à-dire des résidences occupées par les ménages domiciliés sur le territoire (donc hors résidences secondaires), est dominée par les **types 3 et 4** : **52 %** (moyenne nationale : 46 %).

Mais ce sont les résidences principales de grande taille (5 pièces et plus) qui s'accroissent le plus, ce type de logement étant particulièrement privilégié par les accédants à la propriété.

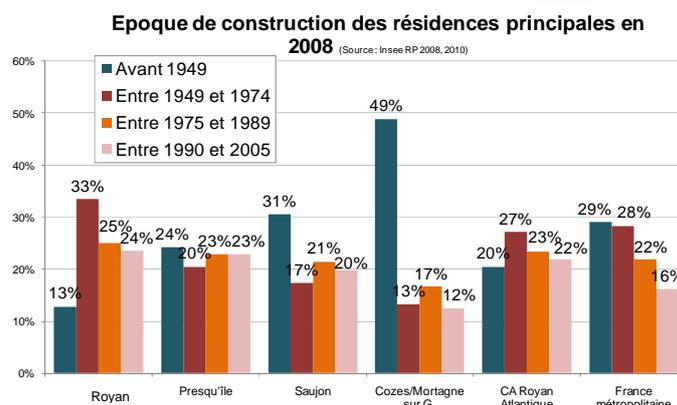


Les communes où l'offre de résidences principales de petite et moyenne taille (1, 2 et 3 pièces) est la plus développée (Royan, Saujon, Vaux-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne, La Tremblade, Mornac-sur-Seudre, Meschers-sur-Gironde) disposent d'un parc plus diversifié en statut d'occupation (présence d'une offre locative).

Le type 3 constitue la catégorie de logements qui convient à un grand nombre de ménages : les personnes seules, les couples sans ou avec un enfant, les personnes âgées, les familles monoparentales, entre autres.

A noter à Royan la présence d'un parc de logements de toute petite taille : 15 % d'1 et 2 pièces.

2.1.5. Environ 47 % des résidences principales datent d'avant 1975



Au sein du territoire, le parc se distingue également par la date de construction des résidences principales, avec :

- un parc ancien dans le bassin de vie de Cozes / Mortagne-sur-Gironde, puisque la moitié date d'avant 1949,
- au contraire, très peu de logements anciens dans l'agglomération de Royan : 13 %, ce qui est pour partie lié aux destructions de la deuxième guerre mondiale,
- une situation intermédiaire dans le secteur de Saujon et de la Presqu'île d'Arvert, avec une moindre représentation de la période 1949-1974.

Au total, 47 % des résidences principales de la CARA ont été construites avant 1975, date de la première réglementation thermique adoptée en France. Ce qui signifie que le **nombre de logements dont les performances énergétiques sont potentiellement peu satisfaisantes est élevé.**

2.1.6. Présence de logements en mauvais état, voire potentiellement indignes

Présence de logements dégradés : une estimation difficile à réaliser par les représentants des communes

Présence de logements dégradés (Source : communes, janvier 2014, voir le détail des réponses par commune en annexe)	Nombre de communes			
	Estimant qu'il existe 1 ou plusieurs logements dégradés	Estimant qu'a priori il n'existe pas de logement dégradé	Ne pouvant réaliser d'estimation	N'ayant pas répondu
CARA	14	3	9	8

Interrogées sur la présence ou non de logements en mauvais état, voire dégradés sur leur territoire, **14 communes déclarent avoir connaissance de l'existence d'un ou plusieurs logements dégradés, parfois habités par des ménages en difficulté.** Mais l'estimation est difficile à réaliser, et nombreuses sont les communes qui n'ont pu se prononcer. Seules 3 estiment qu'a priori il n'existe pas de logement en mauvais état sur leur territoire.

Par ailleurs, l'état de la demande locative sociale à fin février 2014 indique que **61 ménages candidats à un logement social sur la CARA** (sur un total de 1 225 demandes) **évoquent un logement insalubre ou dangereux.**

Parc Privé Potentiellement Indigne

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond au nombre de résidences principales privées (RPP) :

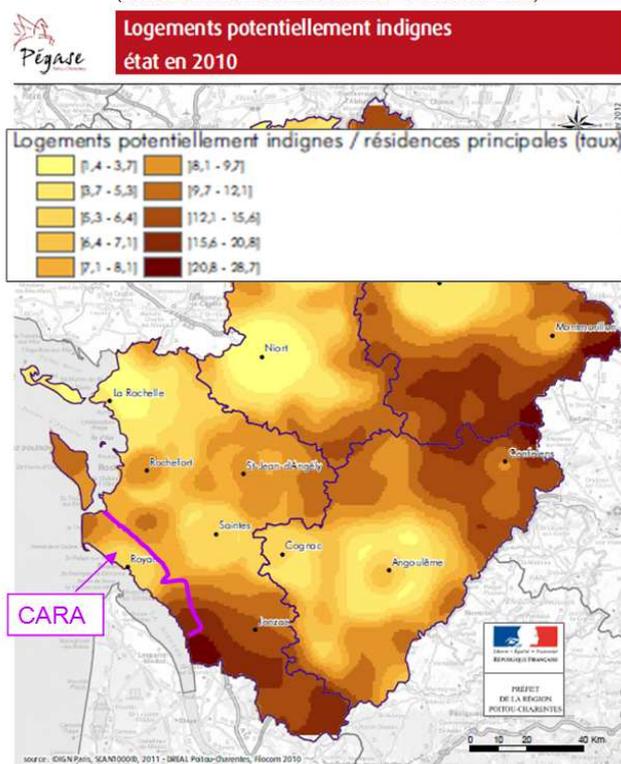
- de catégorie cadastrale 6 et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté,
- de catégories cadastrales 7 et 8 et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Il convient de préciser que ces informations sont déclaratives. Elles sont à prendre avec précaution, car souvent sur-évaluées.

L'état du **parc privé de logements potentiellement indignes réalisé en 2010** sur la région Poitou Charentes indique **une situation relativement contrastée au sein de la CARA** : avec des taux par rapport aux résidences principales allant de 5%, à plus de 8%-9% dans le nord du territoire, voire à plus de 20 % dans le sud.

Même si ces informations sont à prendre avec précaution, on peut dire que le contraste existe et que les efforts en matière d'amélioration de logements sont sans doute à poursuivre.

Logements potentiellement indignes – Etat en 2010
(Source : DREAL Poitou Charentes – FILOCOM 2010)



Parc Privé Potentiellement Indigne en 2011 (Source : données 2011 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CDROM PPPI ANAH)	Nombre de logements PPPI	
	CARA (périmètre 2011)	Charente Maritime
2011	2 433	18 162
2007	2 437	19 252
2003	2 496	21 013

Parc Privé Potentiellement Indigne 2011 - CARA (Source : données 2011 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CDROM PPPI ANAH)	Logements PPPI		PPPI construit avant 1949		En construction individuelle		En copropriété	
	Nombre	Taux dans l'ens des RP privées	Nombre	Part dans l'ens du PPPI	Nombre	Part dans l'ens du PPPI	Nombre	Part dans l'ens du PPPI
CARA (périmètre 2011)	2 433	6,4 %	1 128	46,4 %	1 850	76,0 %	266	10,9 %
Charente-Maritime	18 162	6,7 %	11 865	65,3 %	14 136	77,8 %	1 311	7,2 %

Parc Privé Potentiellement Indigne en 2011 - CARA (Source : données 2011 – MEDDE d'après DGFIP, traitement CDROM PPPI ANAH)	Locataires du parc privé		Propriétaires occupants		Jeunes ménages (<= 25 ans)		Ménages âgés (>= 60 ans)	
	Nombre	Part dans l'ens du PPPI	Nombre	Part dans l'ens du PPPI	Nombre	Part dans l'ens du PPPI	Nombre	Part dans l'ens du PPPI
CARA (périmètre 2011)	1 223	50,3 %	1 038	42,7 %	87	3,6 %	1 043	42,9 %
Charente-Maritime	8 660	47,7 %	8 191	45,1 %	963	5,3 %	7 596	41,8 %

Les données de 2011 indiquent que **plus de 2400 logements locatifs privés seraient potentiellement indignes** dans les 31 communes de la CARA, **soit un taux de 6,4 %** par rapport au parc des résidences principales privées, à hauteur de la moyenne départementale. La ville de Royan en comptabiliserait environ 500.

La réduction entre 2003 et 2011 apparaît plutôt minime, avec une diminution de 2,5 % du nombre de logements privés potentiellement indignes, alors qu'elle est de 13,6 % dans le département.

En 2011, le poids du parc ancien potentiellement indigne (construit avant 1949) est beaucoup moins marqué que dans l'ensemble de la Charente Maritime. Et si les ¾ des logements sont individuels, la part de logements en copropriété n'est pas neutre (10,9 %).

La part des locataires dans le parc privé potentiellement indigne est plus forte que dans le département : la moitié de ces logements sont occupés par des locataires, et 43 % par leurs propriétaires. Ce sont souvent des ménages âgés : **43 % ont 60 ans ou plus.**

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS : LES ELEMENTS CLEFS

- La forte croissance du parc de logements, entre 1999 et 2010, est liée au développement du parc des résidences principales (+ 7100), et à celui des résidences secondaires et logements occasionnels (+ 3500).
- Le territoire de la CARA se caractérise par la présence d'un parc de résidences secondaires particulièrement important : 45 % en 2010, avec de forts contrastes selon les bassins de vie et les communes, les taux allant de 9% à St Sulpice de Royan à 80% aux Mathes.
- Le taux de vacance très bas (4 %) traduit une certaine tension sur le marché, la demande en résidences principales et en résidences secondaires étant très forte.
- Le parc des résidences principales est constitué essentiellement de logements occupés par leur propriétaire (71 %) et de logements de moyenne taille (52 % sont des T3 et T4). Le déficit en locatif se situe sur le segment public. Ce phénomène s'est amplifié entre 1999 et 2010 (l.
- Sans être très ancien, le parc de résidences principales n'apparaît pas pour autant de très bonne qualité : les logements énergivores et potentiellement indignes du parc privé sont largement représentés.

2.2. MARCHÉ DU LOGEMENT

Plusieurs bases de données permettent d'analyser le marché de l'accession à la propriété et de la location, et l'évolution des prix.

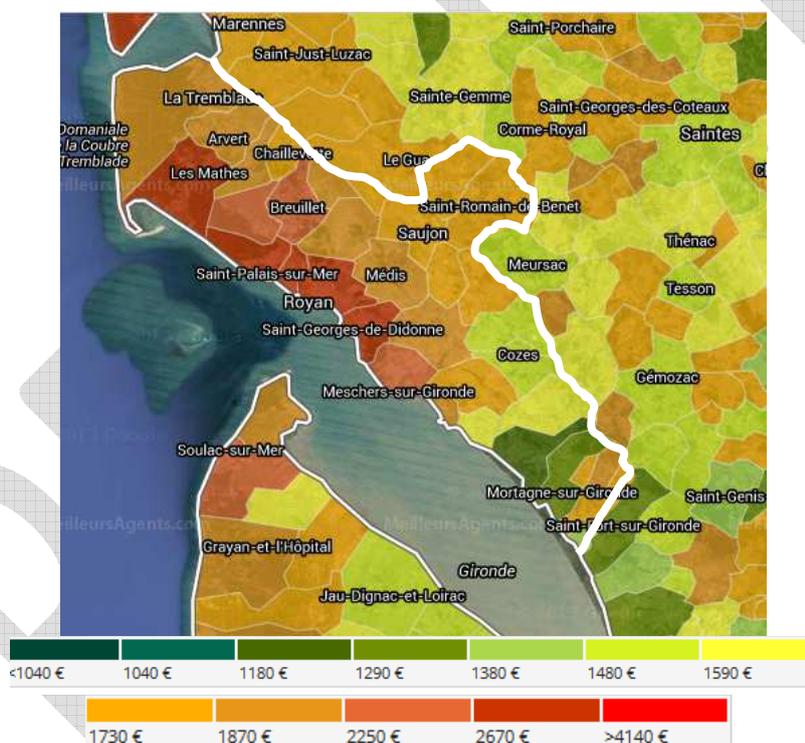
2.2.1. Marché de l'accession à la propriété

2.2.1.1. Transactions dans le parc existant : 52 % des acquéreurs d'appartements anciens ont 60 ans ou plus

Source : MeilleursAgents.com

Selon MeilleursAgents.com, les estimations de prix réalisées sont calculées sur la base de données d'annonces immobilières publiées sur un grand nombre de supports. Elles sont réactualisées tous les mois et sont exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et de notaires).

Prix immobiliers à la vente au 1^{er} février 2014 : prix moyen estimé du m² en net vendeur (Source : MeilleursAgents.com)



Prix immobilier à la vente en € au m², au 1^{er} février 2014 (Source : MeilleursAgents.com)

Prix	Appartement	Maison
Saujon	2 064	1 828
Cozes	2 172	1 468
Royan	3 077	2 475
Saint-Georges-de-D	3 286	2 724
Angoulême	1 180	1 326
Niort	1 333	1 411
Rochefort	1 619	1 674
Saintes	1 638	1 517
La Rochelle	3 552	2 455

Prix	Appartement	Maison
<i>Charente-Maritime</i>	3 185	1 889
<i>Vienne</i>	1 631	1 403
<i>Deux-Sèvres</i>	1 313	1 264
<i>Charente</i>	1 157	1 258
<i>Poitou-Charentes</i>	2 470	1 546

En Charente-Maritime, les prix moyens des biens immobiliers estimés à la vente sont sensiblement supérieurs à ceux des autres départements de la région. Ils sont plus élevés que dans les grandes villes de la région, et pour les communes les plus touristiques pas très éloignés de ceux de La Rochelle.

Au 1^{er} février 2014, à Royan et Saint-Georges-de-Didonne, le prix moyen d'un bien à la vente est de 3 000 €/m² pour un appartement, et de plus de 2 400 €/m² pour une maison.

Estimations de prix immobilier à la vente au 1^{er} février 2014 (en €/m²), prix exprimés en net vendeur – CARA (Source : MeilleursAgents.com)

Agglomération Royan		Presqu'île		Saujon		Cozes / Mortagne sur G	
Vaux-sur-Mer	3 044	Les Mathes	2 681	Mornac-sur-Seudre	2 073	Talmont sur Gironde	2 122
St-Palais-sur-Mer	3 020	La Tremblade	2 228	Saujon	1 864	Brie-sous-Mortagne	1 943
St-Georges-de-D	2 938	Etaules	1 923	Le Chay	1 865	Floirac	1 864
Royan	2 792	Arvert	1 890	L'Eguille	1 784	Arces	1 758
Meschers-sur-Gironde	2 490	Chaillevette	1 864	St Romain de Benet	1 754	Boutenac Touvent	1 771
Breuillet	2 312			Corne Ecluse	1 774	Barzan	1 645
St-Augustin	2 252			Sablonceaux	1 743	Cozes	1 587
Médis	2 135					Epargnes	1 592
St-Sulpice de Royan	2 101					Grézac	1 482
Semussac	1 994					St-Romain sur Gironde	1 415
						Mortagne sur-Gironde	1 370
						Chenac-St Seurin d'U	1 219

Selon les communes de la CARA, les prix estimés des biens à la vente (en net vendeur) varient fortement, de 1 200 €/m² à Chenac-Saint-Seurin d'Uzet à 3 044 €/m² à Vaux-sur-Mer. Ils sont évidemment les plus élevés dans les communes les plus touristiques de l'agglomération de Royan et de la Presqu'île.

Source : « Notaires de France – Perval »

La base Perval des Notaires de France repose sur les transactions réalisées en 2008 et en 2013, les statistiques étant calculées sur une période de **12 mois glissants**. Pour 2013, il s'agit des données intégrées dans la base au 08/05/2013. Le nombre de mutations est enregistré dans la base que s'il est supérieur ou égal à 5. Un bien (appartement, maison) est réputé ancien si la mutation n'est pas soumise à la TVA, (rénovations), c'est le cas de la vente d'un **bien de plus de 5 ans** ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans. Les biens dits « atypiques » sont exclus. Sont pris en compte, les biens dont :

- le nombre de pièces ne dépasse pas 8, et la surface habitable est comprise entre 10 m² et 200 m² pour les appartements,
- le nombre de pièces ne dépasse pas 12, et la surface habitable est comprise entre 20 m² et 300 m² ou non renseignée pour les maisons.

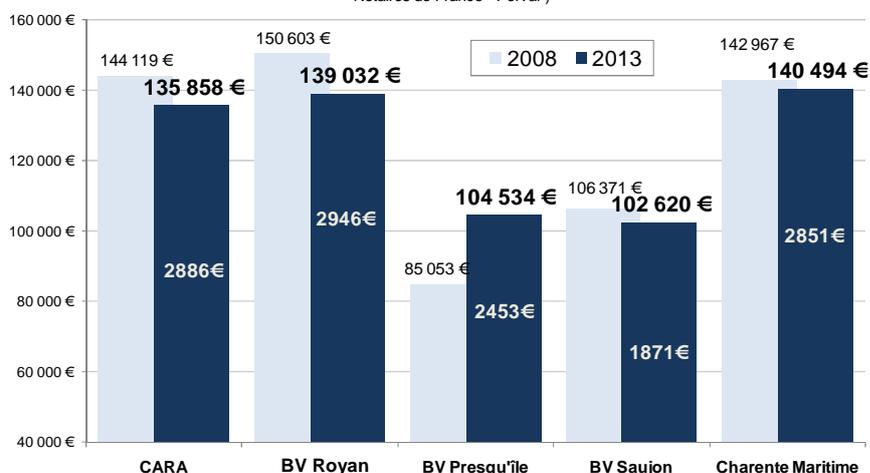
Appartement anciens : 135 900 € en moyenne en 2013

Pour les appartements anciens, le prix moyen de vente, selon Perval, est de **135 858 €**, soit **2 886 €/m²** en 2013. Cela représente un tassement des prix de **4,2 %** par rapport à 2008.

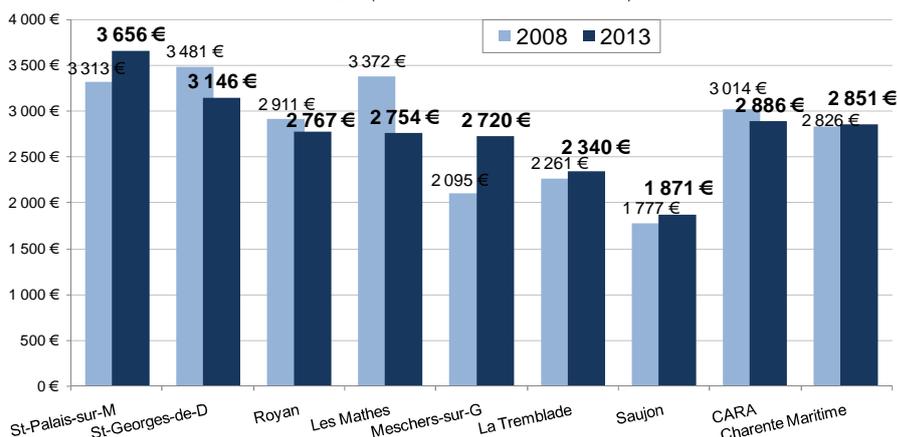
La différence de prix entre les bassins de vie de la CARA (et entre les communes) est très marquée :

- de **2946 € / m²** en moyenne dans l'agglomération de **Royan**, avec des communes comme Saint-Palais-sur-Mer où le prix atteint **3656 €/m²**,
- à **1871 € / m²** dans le bassin de vie de **Saujon**.

APPARTEMENTS ANCIENS (plus de 5 ans) : Prix moyen de vente en 2008 et 2013, et prix moyen de vente au m² en 2013 (BV de Cozes : non significatif. Source : *Notaires de France - Perval*)



APPARTEMENTS ANCIENS (plus de 5 ans) : Prix moyen de vente au m² - Communes de la CARA (Source : *Notaires de France - Perval*)



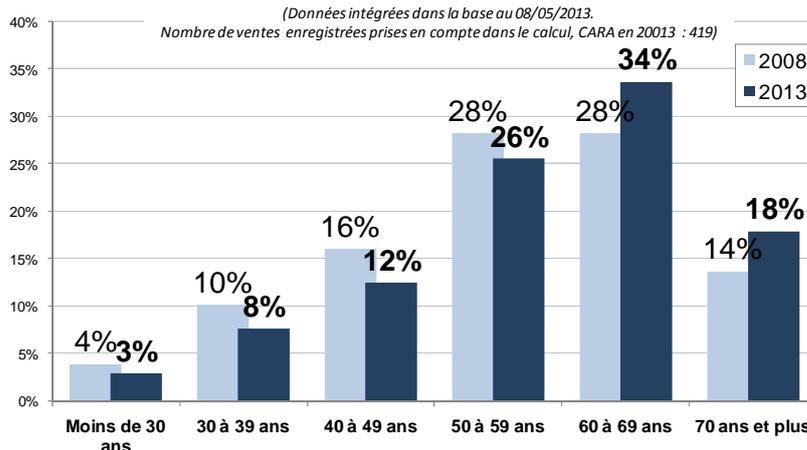
(Données intégrées dans la base au 08/05/2013.
Nombre de ventes enregistrées prises en compte dans le calcul, CARA en 2003 : 406. Bassin de vie de Cozes : nombre de ventes < 5)

Le prix moyen de vente est équivalent à celui de la Charente Maritime. Toutefois, les logements de grande taille (4 pièces ou plus) sont plus chers dans la CARA que dans l'ensemble du département.

Appartements anciens - Prix moyen de vente (Source : « Notaires de France – Perval »)	CARA		Charente Maritime	
	2008	2013	2008	2013
Studio	3 398 €	3 186 €	3 349 €	3 477 €
2 pièces	3 072 €	3 008 €	3 064 €	3 084 €
3 pièces	3 014 €	2 880 €	2 737 €	2 808 €
4 pièces	2 674 €	2 430 €	2 355 €	2 249 €
5 pièces et plus	2 754 €	2 785 €	2 651 €	2 660 €

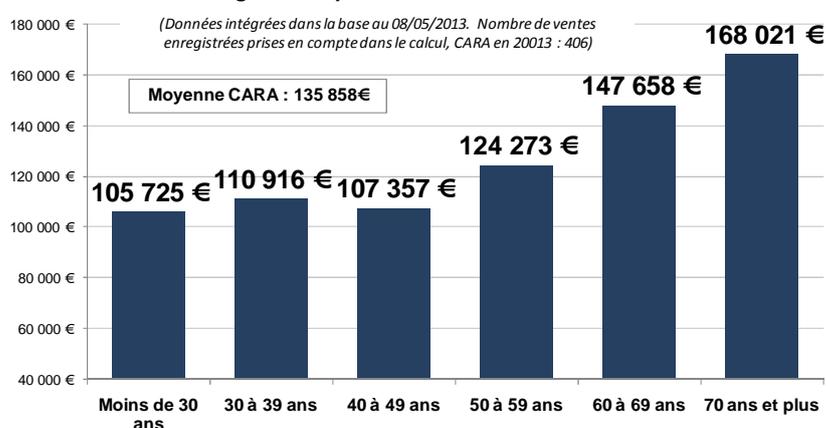
Niveau des prix et âge des acquéreurs sont corrélés : la part des acheteurs âgés est élevée et s'accroît : 42 % sont âgés de **60 ans ou plus** en 2008, et **52 % en 2013** (40 % dans le département), **alors qu'ils ne sont que 11 % à avoir moins de 40 ans en 2013.**

APPARTEMENTS ANCIENS (plus de 5 ans) : répartition des ventes selon l'âge des acquéreurs - CARA (Source : "Notaires de France - Perval")



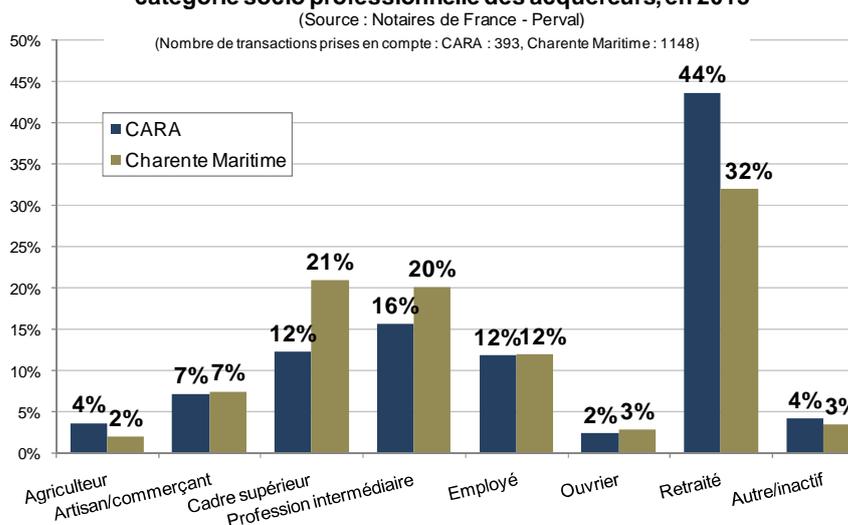
Ce sont d'ailleurs, les ménages âgés qui ont le plus fort pouvoir d'achat. La **moyenne des biens acquis par les ménages de 70 ans et plus est de 168 021 € en 2013, contre 105 725 € pour les ménages de moins de 30 ans.**

APPARTEMENTS ANCIENS (plus de 5 ans) : Prix moyen de vente en 2013 selon l'âge des acquéreurs - CARA (Source : "Notaires de France - Perval")

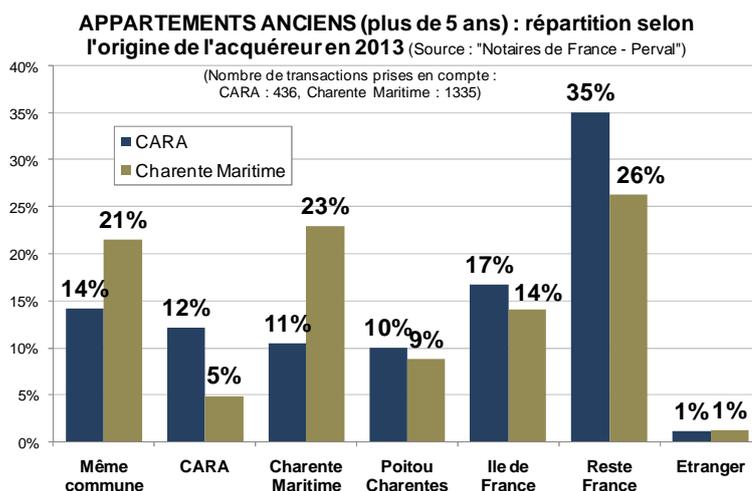


La **part des ménages retraités est évidemment élevée: 44 % des acquéreurs d'appartements anciens en 2013** (la moyenne départementale étant de 32 %), « au détriment » des autres catégories, notamment des cadres et des professions intermédiaires. Les ouvriers ont très peu de chances de pouvoir acheter un appartement ancien.

APPARTEMENTS ANCIENS (plus de 5 ans) : Répartition par catégorie socio professionnelle des acquéreurs, en 2013



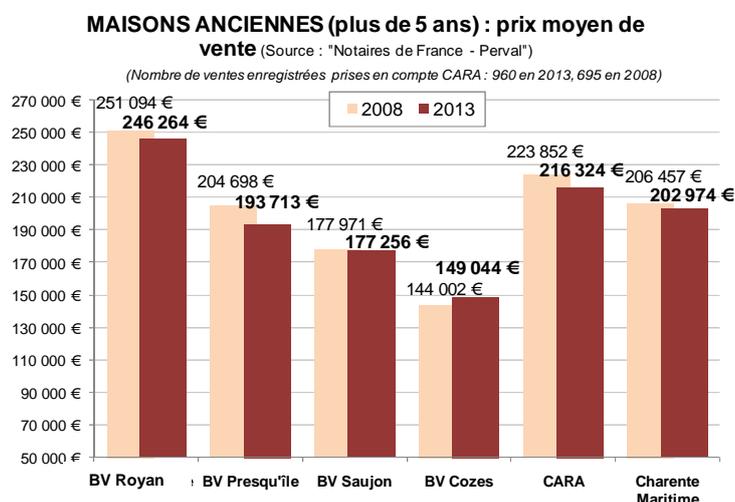
52 % des acquéreurs sont originaires d'une autre région de France (contre 40 % en Charente-Maritime), réduisant les possibilités aux ménages locaux de s'installer sur le territoire : **14 % seulement des acquéreurs habitent déjà la commune**, contre 21 % dans le département. Au total, **seulement 26 % des acquéreurs sont originaires de la CARA.**



Maisons anciennes : 216 300 € en moyenne

Pour les maisons anciennes, les prix de vente moyens sont sensiblement supérieurs à ceux des appartements anciens (souvent plus petits).

Ils reflètent également le caractère plus ou moins attractif et tendu des bassins de vie : **149 044 € dans le bassin de vie de Cozes en 2013, 246 264 € dans l'agglomération de Royan, soit un prix inaccessible aux primo accédants.**

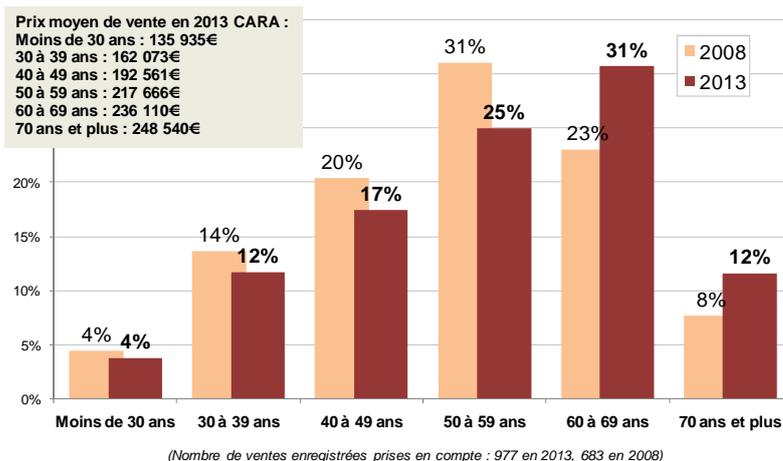


Maisons anciennes – Prix moyen de vente en 2013 – CARA (Source : « Notaires de France – Perval »)

BV Agglomération Royan		BV Presqu'île		BV Saujon		BV Cozes / Mortagne sur G	
Royan	286 430€	Etaules	216 173€	Mornac-sur-Seudre	202 900€	Grézac	169 000€
St-Palais / M	274 514€	Chaillevette	212 500€	Sablanceaux	189 800€	Cozes	154 851€
Vaux / M	251 094€	La Tremblade	198 521€	St-Romain-de-Benêt	186 107€	Mortagne sur Gironde	143 783€
St-Georges de-D	250 115€	Les Mathes	192 902€	Saujon	180 373€	Arces	119 500€
Breuillet	221 978€	Arvert	156 542€	Corme Ecluse	148 786€	Chenac St Seurin d'U	105 000€
Médis	219 203€	Autres communes : nombre de ventes enregistrées < 5					
St-Sulpice de-R	199 256€	Le prix de vente moyen s'est légèrement abaissé entre 2008 et 2013 : de 3,4 % sur l'ensemble de la CARA. Cette diminution touche les secteurs où les prix sont les plus élevés : l'Agglomération de Royan et la Presqu'île. Pour espérer vendre leurs biens, les vendeurs ont certainement dû revoir leurs prétentions et prendre en compte la situation économique et l'état du marché de l'habitat actuels.					
Meschers sur Gironde	197 314€						
St-Augustin	190 835€						
Semussac	176 820€						

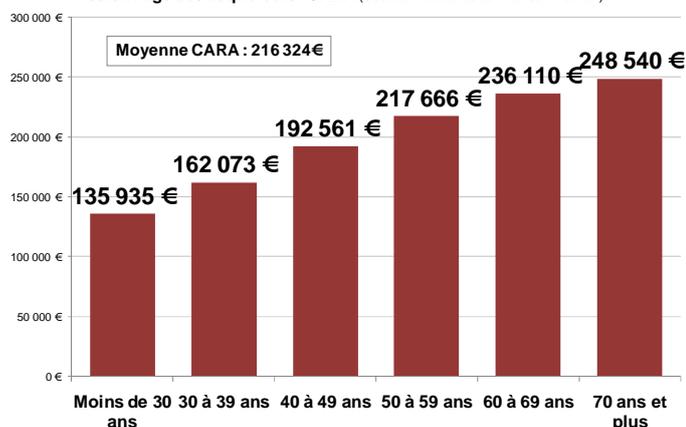
MAISONS ANCIENNES (plus de 5 ans) : répartition des ventes selon l'âge des acquéreurs - CARA (Source : "Notaires de France - Perval")

Comme pour les appartements anciens, la part des ménages âgés dans les acquéreurs est de plus en plus marquée : 31 % ont 60 ans ou plus en 2008, ils sont 43 % en 2013 (Charente Maritime : 29 % en 2013).



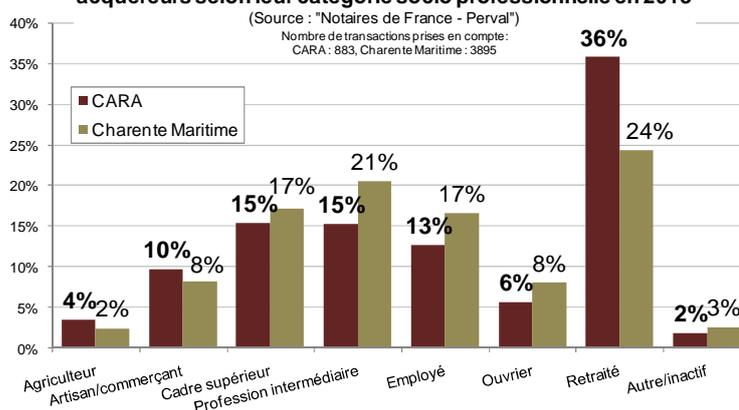
Et les prix des biens qu'ils achètent sont sensiblement supérieurs à ceux achetés par les jeunes ménages : 135 935 € en moyenne pour les ménages de 30 à 39 ans, contre 248 540 € pour les ménages âgés de 70 ans ou plus.

MAISONS ANCIENNES (plus de 5 ans) : Prix moyen de vente en 2013 selon l'âge des acquéreurs - CARA (Source : "Notaires de France - Perval")



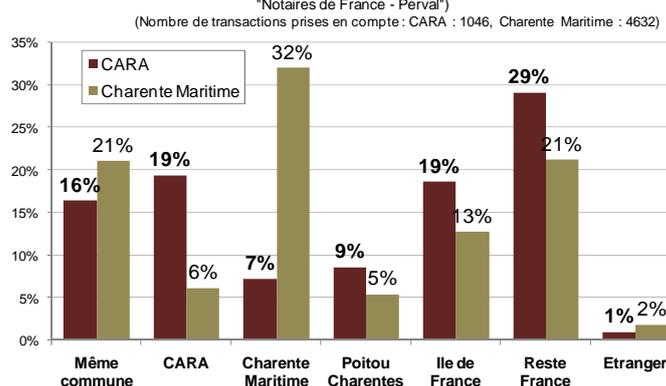
De la même manière, en 2013, 36 % des acquéreurs sont retraités.

MAISONS ANCIENNES (plus de 5 ans) : répartition des acquéreurs selon leur catégorie socio professionnelle en 2013 (Source : "Notaires de France - Perval")



48 % des acquéreurs viennent d'une autre région que Poitou Charentes (34 % dans le département).
En revanche, les ménages originaires de la CARA, sont proportionnellement un peu plus nombreux que pour les appartements anciens : 35 %, contre 26 %.

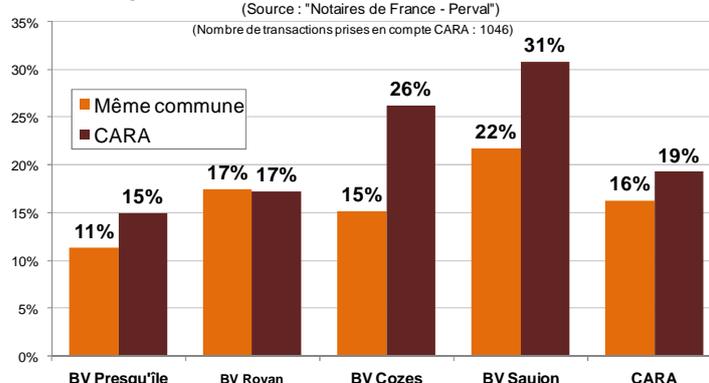
MAISONS ANCIENNES (plus de 5 ans) : répartition des acquéreurs selon leur origine géographique en 2013 (Source : "Notaires de France - Perval")



Ce sont dans les bassins de vie où les prix sont moins élevés que les ménages originaires du territoire ont le plus de chances de s'installer :

- 53 % des acquéreurs dans le bassin de vie de Saujon viennent d'une commune de la CARA en 2013,
- ils sont 41 % dans celui de Cozes,
- contre seulement 35 % dans l'agglomération de Royan et
- 26 % dans la Presqu'île.

MAISONS ANCIENNES (plus de 5 ans) : poids des acquéreurs originaires de la même commune ou de la CARA, en 2013 (Source : "Notaires de France - Perval")



Le marché immobilier de l'ancien est très sélectif dans la CARA et limite les possibilités d'installation de ménages dont les ressources ne sont pas élevées.

2.2.1.2. Marché du neuf

Exemples de prix de mise en vente de quelques programmes neufs en cours de commercialisation en 2014 (Source : site internet et communes)

Royan	Résidence Royance, avec prestations hauts de gamme : appartements de 3 000 à 4 900 €/m ² avec une moyenne à 3 900 €/m ²
	« Les Edens » : 11 maisons BBC avec garage et jardin, 3 chambres : 2 900 €/m ²
Meschers-sur-G	Résidence « Les Carrelets du T2 au T3 avec terrasse, pour primo accédant ou résidence secondaire : 3 000 €/m ²
Vaux-sur-Mer	ZAC des Cormiers avec 18 maisons BBC T3 et T4, pour primo accédants en PSLA : 2 000 €/m ²

Le prix des programmes neufs dépend de la cible que se fixent les promoteurs. Certains visent l'opération haut de gamme, avec des prix très élevés.

Selon les données Perval, le prix moyen d'un appartement neuf à Royan est de 3 320 €/m² en 2013, soit une baisse de 10 % par rapport à 2012.

La difficulté pour le territoire est bien de retenir les jeunes ménages et donc de leur proposer des programmes susceptibles de répondre à leurs besoins en type de produit et surtout en niveau de prix. Cette réponse ne peut être apportée que par une volonté publique, comme la commune de Vaux sur Mer en a fait le choix dans la ZAC des Cormiers, proposant des maisons BBC à 2 000 €/m² en PSLA.

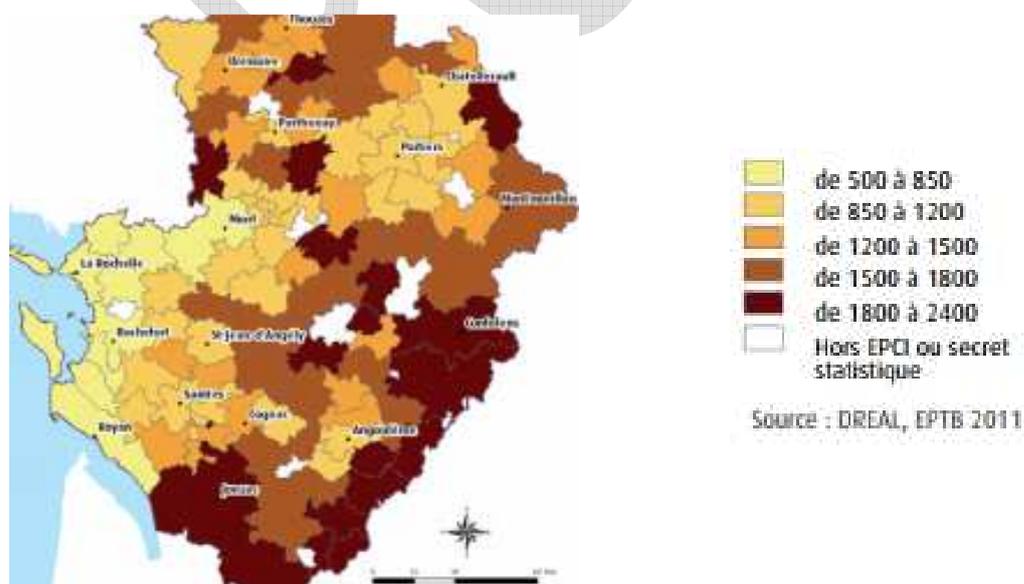
2.2.1.3. Terrains à bâtir : 94 € / m² en moyenne en 2013

Source : Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) 2011 de la DREAL Poitou Charentes

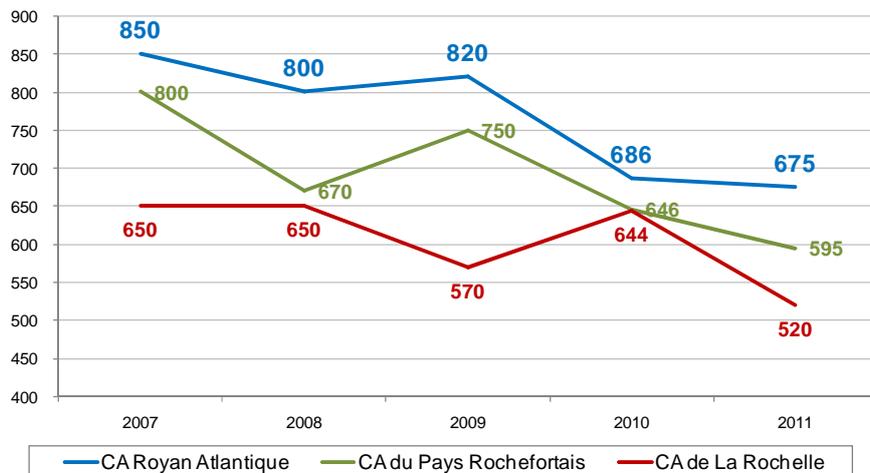
L'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) 2011 concerne l'ensemble des permis délivrés en 2011 à des particuliers pour la construction d'une seule maison individuelle neuve. Elle est exhaustive sur son champ. Les prix sont TTC, hors frais de notaire et frais d'agence pour les terrains.

Au sein de la **région Poitou-Charentes**, où le prix moyen du terrain à bâtir reste globalement modéré (38 €/m², France métropolitaine : 62 €/m²), **l'attrait du littoral se poursuit et s'amplifie**. Selon l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir menée par la DREAL, **la Charente-Maritime est le département où, après avoir fortement augmenté, le prix moyen du m² est le plus élevé de la région : 60 €/m² en 2011, contre 44 €/m² en 2006**. Parallèlement, la surface des terrains se réduit, avec une superficie moyenne des terrains achetés en 2011 à 885 m², contre 1 130 m² en 2006.

Surface moyenne des terrains achetés sur la période 2009-2011 par EPCI (en m²)



Surface moyenne des terrains achetés par des particuliers (avec projet de construction d'une maison individuelle) (Source : MEDDLT - Enquête EPTB)



Prix et surface des terrains à bâtir en 2010 et 2011 (Source : DREAL Poitou Charentes – Champ : terrains achetés par des particuliers pour la construction d'une maison, permis délivrés la même année – Périmètre EPCI 2012)	Nombre de terrains achetés		Superficie moyenne des terrains achetés (en m²)		Prix moyen du m² des terrains achetés (en €)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
CA Royan Atlantique	279	303	686	675	96	95
CA du Pays Rochefortais	120	160	646	595	78	91
CA de La Rochelle	66	195	644	520	116	186
Charente Maritime	1 834	1 982	961	885	51	60

Dans ce contexte, la CARA est un territoire où le prix moyen des terrains achetés en 2011 est sensiblement supérieur à celui du département : 95 €/m² en moyenne et 60€/m² en Charente-Maritime, même s'il apparaît largement inférieur à celui de l'agglomération de La Rochelle (186 €/m²). Les ménages doivent donc prévoir dans leur budget le coût d'acquisition du terrain de l'ordre de 64 000 € en moyenne, avant de faire appel à un constructeur.

Parallèlement, la superficie moyenne des terrains se réduit régulièrement : 675 m² en 2011, alors qu'elle était de 850 m² en 2007. Sans doute lié, pour partie, au prix, cela a pour effet positif de limiter la consommation foncière. Cette tendance à la réduction des surfaces est confirmée par les services de la CARA qui observent un accroissement du nombre de demandes d'aides pour des terrains de petite taille.

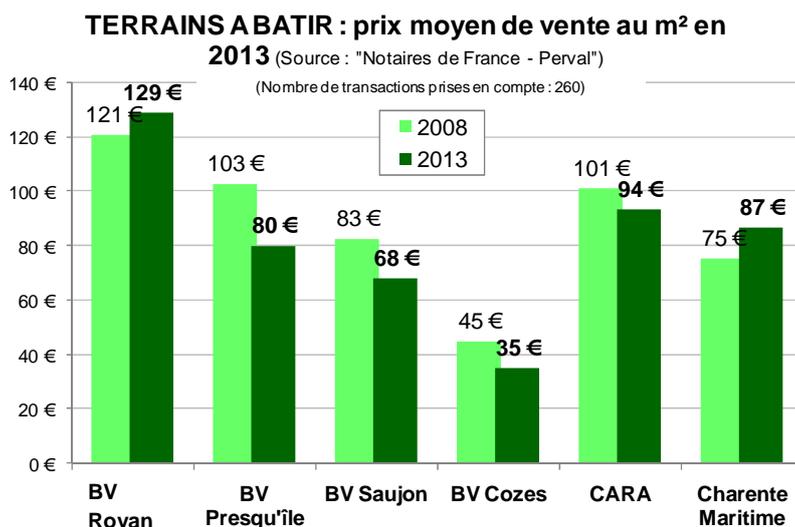
Source : « Notaires de France – Perval »

La base Perval des Notaires de France repose sur les transactions réalisées en 2008 et 2013. Le nombre de mutations est enregistré dans la base que s'il est supérieur ou égal à 5. Pour les terrains à bâtir, sont retenues les transactions réalisées par les particuliers, pour des terrains de surface renseignée, comprise entre 50 et 5000 m², non encombré, viabilisé ou viabilisable.

Les données de la base Perval sur les terrains à bâtir confirment celles de l'EPTB de 2011.

En 2013, le prix moyen de vente des terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire de la CARA est de 94 €/m², soit 68 217 € (65 295 € en Charente-Maritime). Les contrastes entre les différents bassins de vie restent marqués :

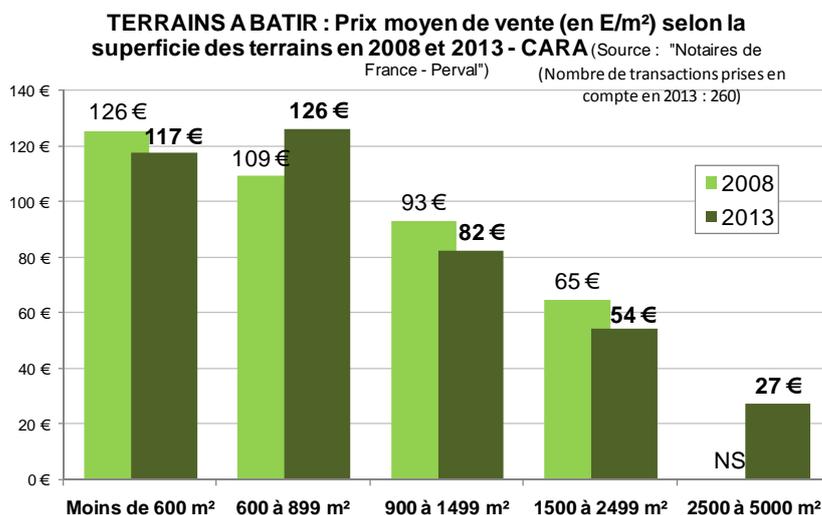
- 129 €/m² dans le bassin de vie de Royan,
- 80 €/m² dans la Presqu'île d'Arvert,
- 68 €/m² dans le bassin de vie de Saujon,
- 35 €/m² dans celui de Cozes (3,6 fois moins que dans l'Agglomération de Royan).



Une diminution, de 6,9 %, du prix moyen de vente est observée entre 2008 et 2013.

Elle concerne l'ensemble des bassins de vie et des catégories de terrains, excepté l'Agglomération de Royan et les terrains de 600 à 899 m².

Classiquement, plus le terrain à bâtir est de petite taille, plus le prix moyen au m² est élevé.

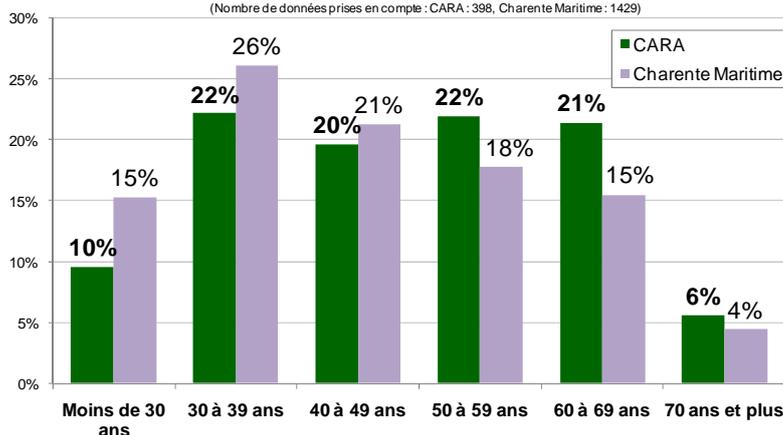


La répartition par tranche d'âge apparaît plus équilibrée chez les acquéreurs de terrains à bâtir que chez les acheteurs de maisons et d'appartements anciens.

Les ménages de moins de 40 ans restent toutefois moins représentés que dans l'ensemble du département : 32 % dans la CARA, contre 41% en Charente Maritime, en 2013.

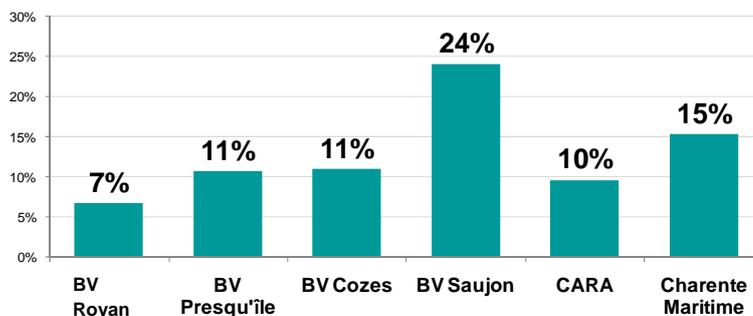
TERRAINS A BATIR : répartition selon l'âge des acquéreurs en 2013 (Source : "Notaires de France - Perval")

(Nombre de données prises en compte : CARA : 398, Charente Maritime : 1429)



C'est dans le bassin de vie de Saujon, que les moins de 30 ans trouvent davantage le produit correspondant à leurs souhaits et à leurs capacités financières.

TERRAINS A BATIR : poids des moins de 30 ans parmi les acquéreurs au sein de chaque secteur, en 2013 (Source : "Notaires de France - Perval")



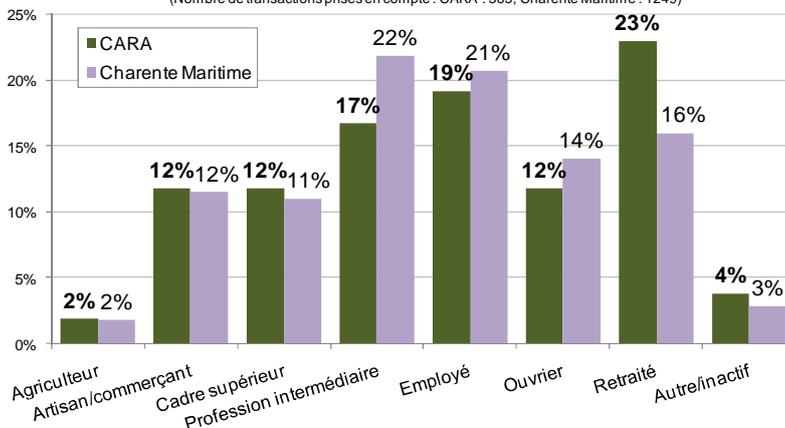
La ventilation par catégorie socio professionnelle est également plus équilibrée, avec toutefois des retraités toujours très présents, puisqu'ils représentent 23 % des acquéreurs en 2013.

Les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers, sont mieux représentés.

TERRAINS A BATIR : répartition par catégorie socio professionnelle des acquéreurs en 2013

(Source : "Notaires de France - Perval")

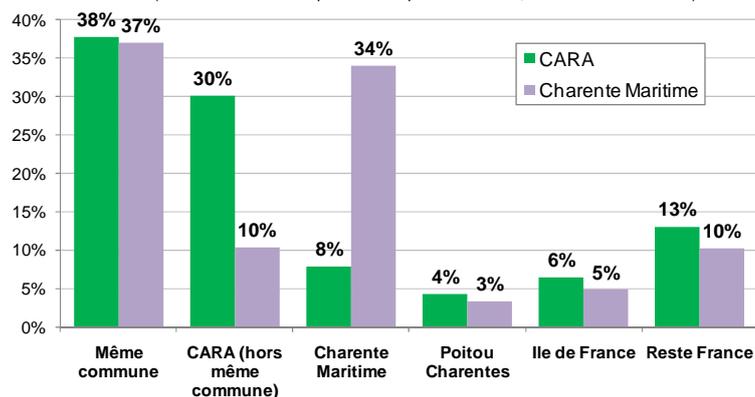
(Nombre de transactions prises en compte : CARA : 365, Charente Maritime : 1249)



Contrairement aux acquéreurs de maisons et terrains anciens, **68 % des acheteurs d'un terrain à bâtir sont issus d'une commune de la CARA en 2013**, et assez peu d'une autre région de France (19 %).

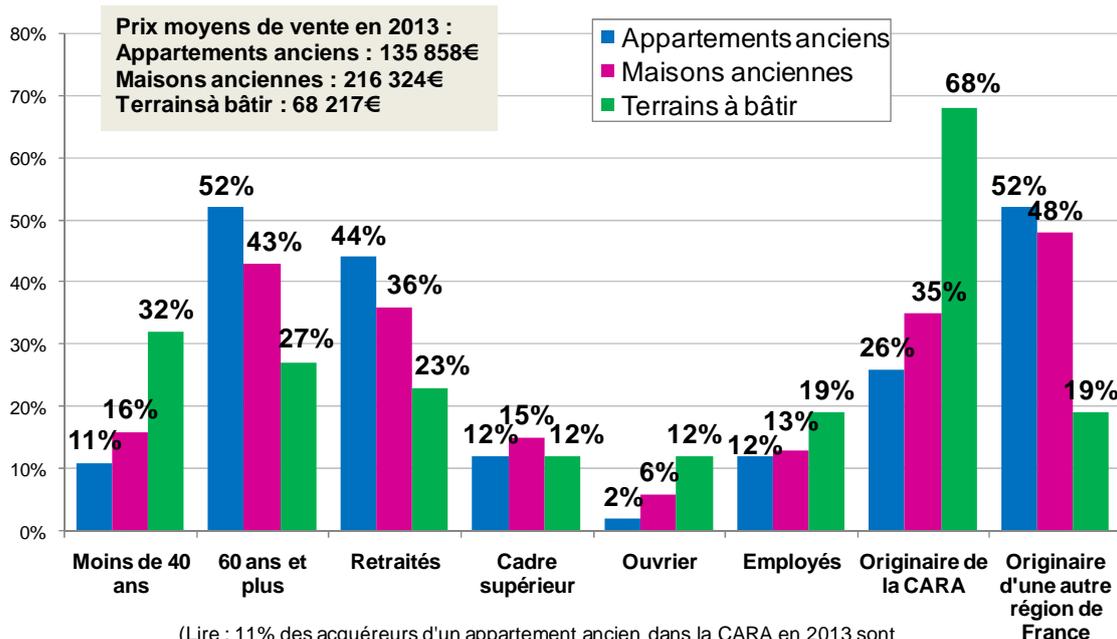
TERRAINS A BATIR : répartition des acquéreurs selon leur origine géographique en 2013

(Source : "Notaires de France - Perval")
(Nombre de transactions prises en compte : CARA : 495, Charente Maritime : 1729)



Pour résumer :

DONNEES PERVAL : résumé de quelques critères concernant les acquéreurs d'appartements anciens, de maisons anciennes, de terrains à bâtir, en 2013 - CARA (Source : "Notaires de France - Perval")



(Lire : 11% des acquéreurs d'un appartement ancien dans la CARA en 2013 sont âgés de moins de 40 ans)

Pour résumer, les ménages originaires de la CARA, notamment les jeunes, les familles et globalement les ménages à ressources modestes (employés, ouvriers), accèdent à la propriété sur le territoire par le biais de la construction neuve individuelle et très peu dans le parc existant. Les maisons anciennes et encore plus les appartements anciens sont « consacrés » à l'installation de ménages âgés, retraités, originaires d'une autre région de France. Ce phénomène s'est amplifié entre 2008 et 2013, alors qu'une légère baisse des prix moyens de vente est observée.

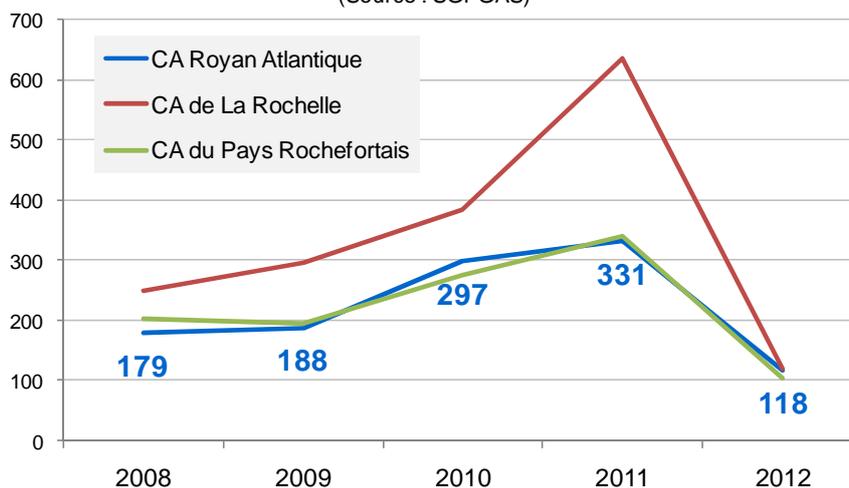
2.2.1.4. L'accession sociale à la propriété : 1100 PTZ de 2008 à 2012

Différents dispositifs existent pour favoriser l'accession sociale des ménages des primo accédants.

1100 Prêts à Taux Zéro de 2008 à 2012 :

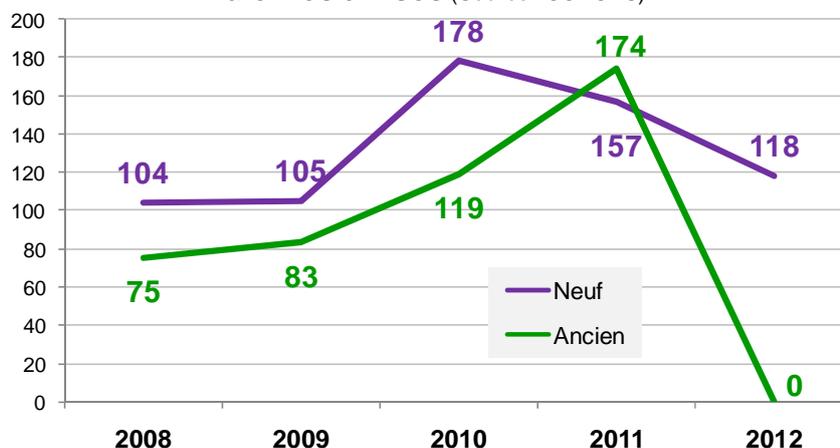
Nombre de Prêt à Taux Zéro émis de 2008 à 2012

(Source : SGFGAS)



Prêts à Taux Zéro 2008-2012 - CARA : nombre d'offres émises

(Source : SGFGAS)

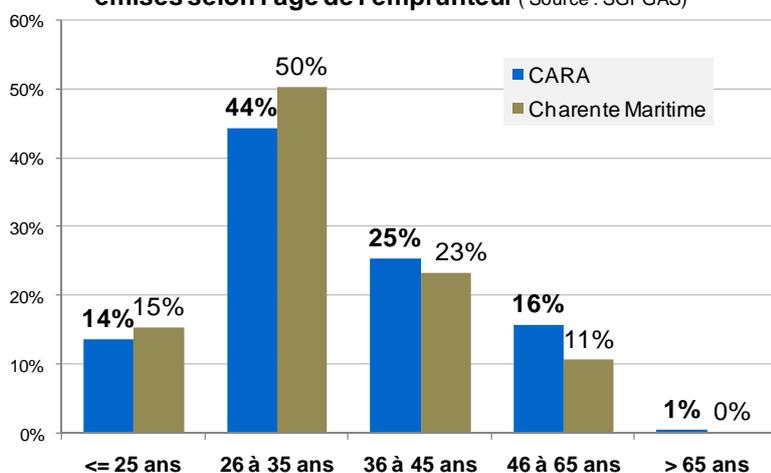


Durant les 5 années de 2008 à 2012, 1113 offres de Prêt à Taux Zéro, dédiées aux primo accédants et destiné à l'acquisition d'une résidence principale, ont été émises sur le territoire de la CARA. L'année 2012 connaît un sensible fléchissement en raison de la disparition des offres dans l'ancien. De profondes modifications ont, en effet, été apportées au PTZ+ en 2012 : recentré sur l'immobilier neuf (logement achevé depuis au plus 5 ans), il s'est accompagné de l'exclusion quasi généralisée des logements anciens du dispositif. Des conditions de ressources ont également été instaurées, qui dépendent de la zone géographique, de la composition du ménage et du type de bien à financer.

Nombre de Prêt à taux zéro 2008-2012 (Source : PTZ, SGFGAS)	Individuel	Collectif	Ancien	Neuf	Total
CA Royan Atlantique	98 %	8 %	41 %	59 %	1 113
CA du Pays Rochefortais	89 %	11 %	59 %	41 %	1 119
CA de La Rochelle	77 %	23 %	71 %	29 %	1 683
Charente-Maritime	93 %	7 %	52 %	48 %	12 036

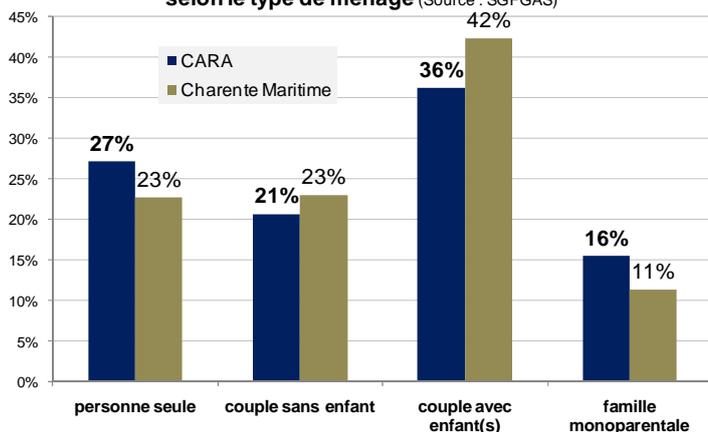
Plus que dans les agglomérations de La Rochelle, de Rochefort et que dans le département, **sur le territoire de la CARA, le PTZ a permis aux primo accédants d'acquérir un logement individuel (98%), dans le neuf pour 59 % des offres sur l'ensemble de la période 2008-2012.**

Prêts à Taux Zéro 2008-2012 : répartition des offres émises selon l'âge de l'emprunteur (Source : SGFGAS)

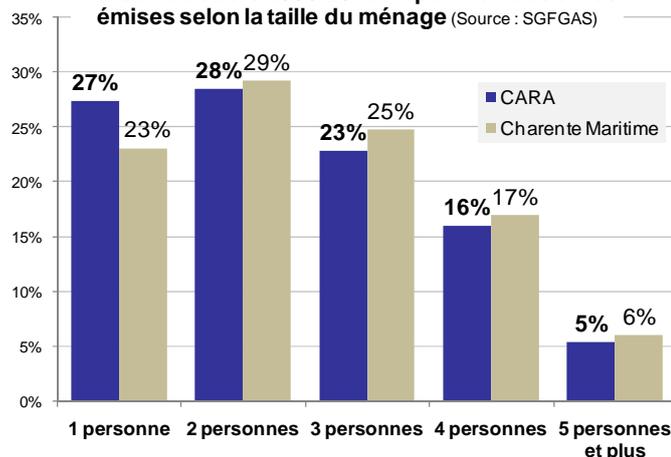


PTZ 2008-2012 - Offres émises à des emprunteurs âgés de 35 ans et moins - Exemple de quelques EPCI de Charente Maritime (Source : SGFGAS)	
CC de l'île de Ré	55 %
CARA	58 %
CC du Bassin de Marennes	60 %
CA de La Rochelle	60 %
CA du Pays Rochefortais	61 %
CC de l'île d'Oléron	66 %
CC de la Haute Saintonge	68 %
CC de Surgères	69 %
CC de la Région de Pons	72 %
CC Plaine d'Aunis	76 %
CC du canton de Gémovac et de la Saintonge Viticole	76 %

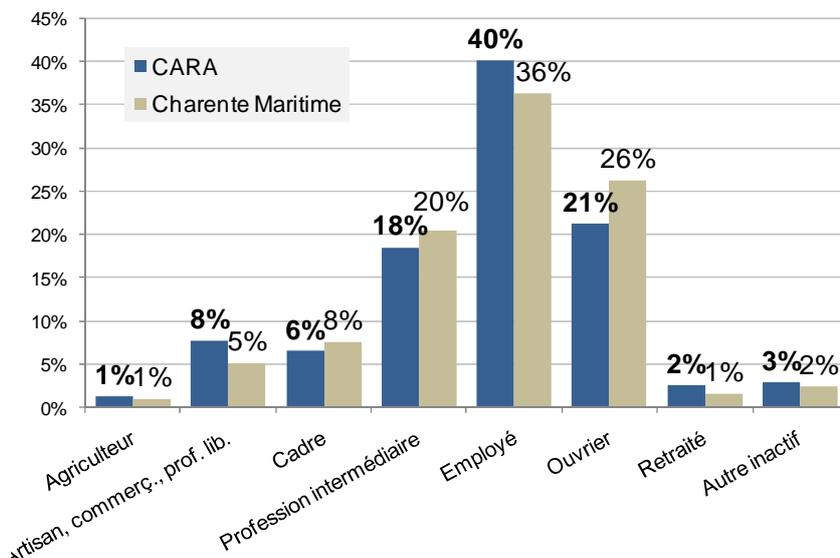
Prêt à Taux Zéro 2008-2012 : répartition des offres émises selon le type de ménage (Source : SGFGAS)



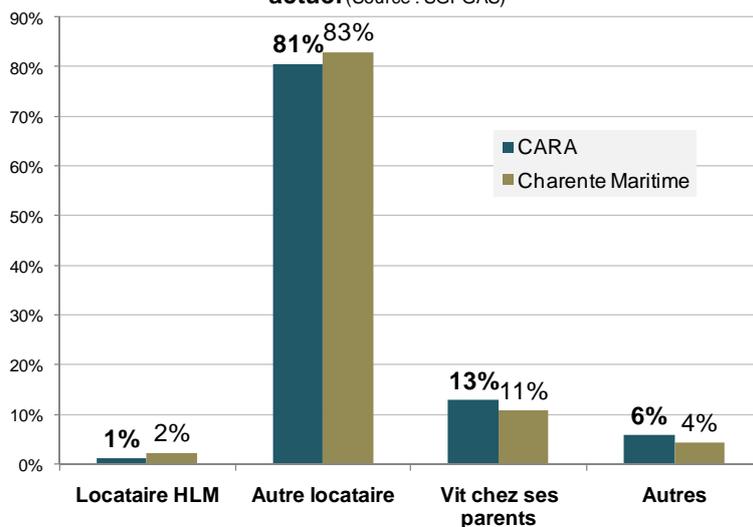
Prêts à Taux Zéro 2008-2012 : répartition des offres émises selon la taille du ménage (Source : SGFGAS)



Prêt à Taux Zéro 2008-2012 : répartition des offres émises selon la catégorie socio professionnelle de l'emprunteur (Source : SGFGAS)



Prêt à Taux Zéro 2008-2012 : répartition des offres émises selon le statut d'occupation du logement actuel (Source : SGFGAS)



Même si le résultat n'est pas aussi satisfaisant que dans les autres EPCI du département (notamment ceux qui ont un marché moins tendu donc plus abordable), où les trois quarts des PTZ bénéficient aux ménages les plus jeunes, l'objectif est, pour partie, rempli sur le territoire de la CARA : **58 % des emprunteurs ont moins de 35 ans, 52 % sont des familles avec enfants, 44 % sont des ménages composés de 3 personnes au minimum, 40 % sont employés et 21 % ouvriers.**

Ces ménages sont essentiellement issus du parc locatif privé : 81 % mais ceux qui déclarent vivre chez les parents sont souvent hébergés le temps de la construction.

52 ménages en accession sociale aidés par la CARA de 2009 à 2013 :

La CARA, souhaitant maintenir les jeunes ménages à ressources modestes sur son territoire, accorde des aides adossées au Prêt à Taux Zéro. Depuis 2012, l'aide aux ménages de 2 500 € à 4 500 € (sous conditions) peut être accordée en cas de location accession et pour l'achat d'un logement vendu par un bailleur social.

Durant les 5 années **de 2009 à 2013, 52 ménages ont bénéficié d'une aide de la CARA**, ce qui représente de l'ordre de 6 % du total des dossiers PTZ émis sur la période :

- **Les 2/3 des ménages étaient locataires du parc privé, les autres hébergés, et seulement 2 habitaient le parc locatif social.**
- **Ce sont des ménages jeunes : la moyenne d'âge est de 30 ans en 2012 et 2013. Et 62 % des ménages comptent 3 personnes et plus.**
- **81 % ont acquis un logement de grande taille (T4 et plus grand).**
- **Le prix moyen des terrains est de 105 €/m² en 2013.**
- **Le coût moyen global des opérations de l'ordre de 161 000 € à 171 000 € selon les années**, ce qui correspond au niveau inférieur du marché de l'accession à la propriété dans l'ancien.

Prêt Social Location Accession (PSLA) :

Sur le territoire de la CARA, peu d'opérations sont réalisées en **Prêt Social Location Accession (PSLA)**. **Seules 2 opérations totalisant 24 logements sont en cours de réalisation :**

- A Cozes, 6 logements sont en cours de réalisation dans le lotissement « Bonnes Nouvelles ».
- A Vaux-sur-Mer, 18 maisons de ville BBC (Bâtiment Basse Consommation), à 2 000 €/m², destinées aux primo accédants dans la ZAC du Cormier. La recherche de candidats est en cours, avec quelques difficultés, semble-t-il.

Selon les bailleurs, la principale difficulté de ce dispositif est liée à la nécessité de trouver des candidats dont les ressources ne dépassent pas les plafonds, mais qui sont suffisantes pour assurer les remboursements d'emprunt lorsque l'option d'achat est levée. En revanche, ce produit qui propose un taux de TVA réduit, une exonération de taxe foncière pendant 15 ans, est très intéressant pour les ménages. Ils ont 4 ans au maximum pour lever l'option d'achat, dans des conditions sécurisées.

L'aide à l'accession à la propriété de la CARA vaut aussi pour le PSLA, si celui-ci est adossé au PTZ et si les règles édictées sont respectées.

Ventes de logements locatifs publics :

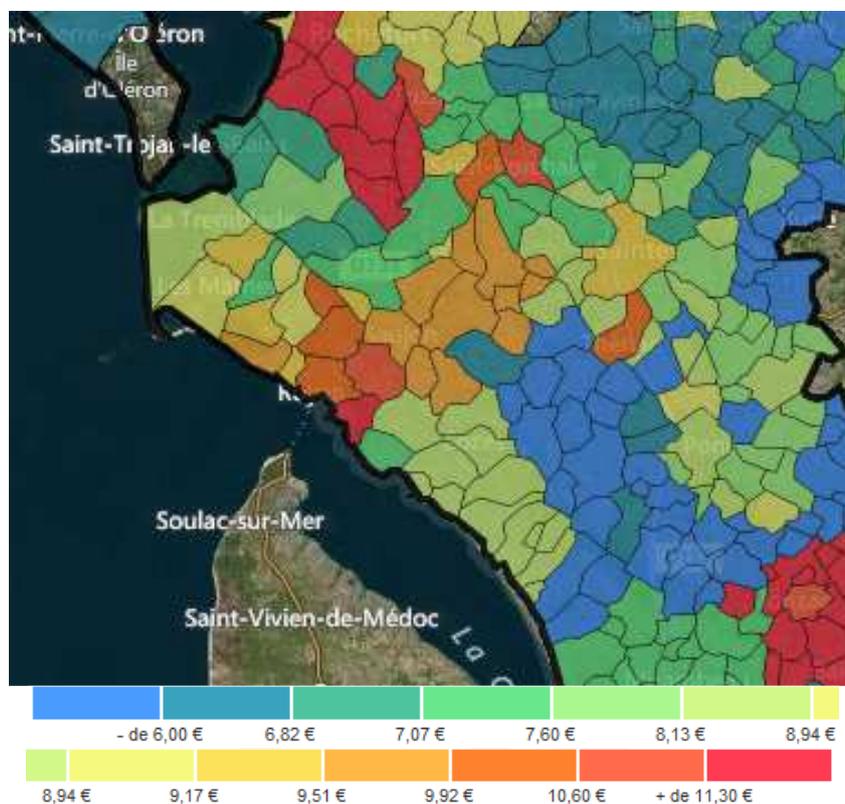
Les bailleurs publics ne mettent pas en vente leur patrimoine sur le territoire de la CARA, comme certains bailleurs le font dans d'autres secteurs où ils proposent les logements à leurs occupants en priorité à des conditions financières souvent avantageuses.

La pleine occupation du parc, la faiblesse de l'offre et la forte demande les conduisent à préserver leur patrimoine.

2.2.2. Marché de la location : autour de 10 €/m² en moyenne

Source : LaCoteImmo.com

Prix de l'immobilier à la location au 1^{er} février 2014 (Source : LaCoteImmo.com)



Moyenne des prix en €/m² à la location, au 1^{er} février 2014 (Source : LaCoteImmo.com)

Prix moyen	Appartement	Maison
Saujon	9,95	7,33
Cozes	Pas de référence	9,13
Royan	10,57	9,51
Saint-Georges-de-D	11,73	8,88
Niort	9,00	7,79
Saintes	9,02	7,73
Angoulême	9,16	7,60
Rochefort	9,42	7,88
La Rochelle	14,65	10,82

Prix moyen	Appartement	Maison
<i>Charente Maritime</i>	11	8
<i>Poitou Charentes</i>	10	7
<i>France</i>	15	9

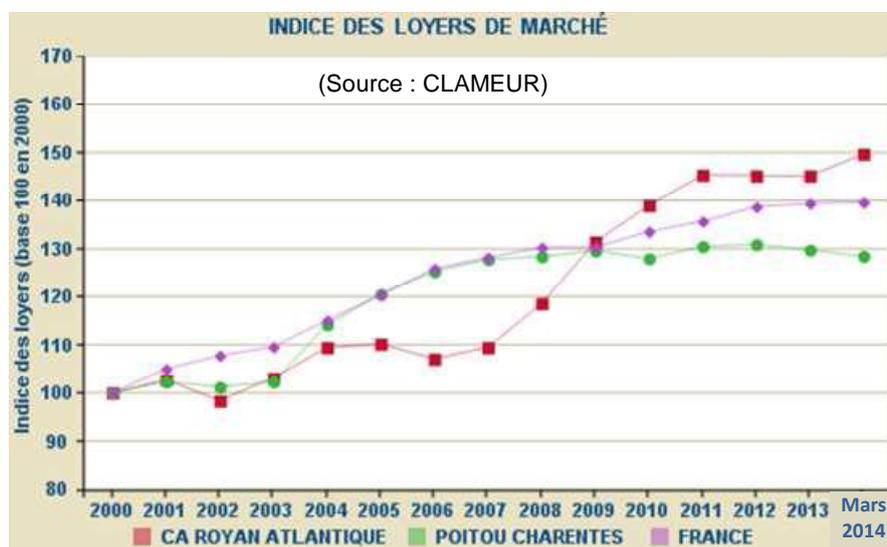
Dans le domaine du locatif, les prix moyens à la location des communes de la CARA, estimés au 1^{er} février 2014, sont supérieurs au niveau moyen observé dans les grandes villes de la région, excepté La Rochelle. Ils sont globalement dans la moyenne départementale.

Là également, des différences entre les communes existent. **A Royan, le loyer estimé pour un appartement est de 10,57 €/m² et de 9,51 €/m² pour une maison.**

Mais l'offre de maison de petite taille est très faible d'où des loyers de 700 € minimum pour une maison individuelle.

Source : CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux)

CLAMEUR est un outil qui permet de mesurer les loyers des marchés locatifs privés, de villes, regroupements de communes et pays, grâce à un nombre élevé de références, dans le cadre d'un partenariat élargi avec la plupart des acteurs du secteur privé. Cet observatoire porte sur les baux nouveaux d'habitation.



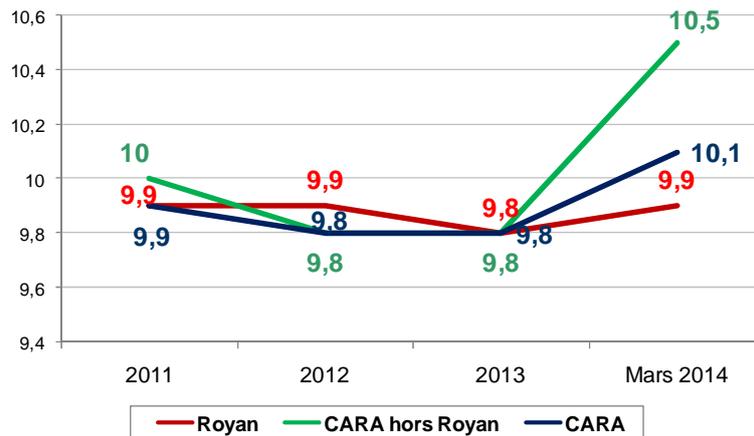
Loyers parc privé août 2014 (en €/m², CLAMEUR) :

CA La Rochelle	13,8
CA Royan Atlantique	9,9
CA Rochefort Océan	9,4
CA Saintes	9,1

Selon les données CLAMEUR, **le niveau des loyers du marché locatif privé de la CARA ne cesse de s'élever depuis le début des années 2000**. Il rattrape les moyennes régionale et nationale en 2009, pour les dépasser et se maintenir à un niveau supérieur depuis cette date, **autour de 10 €/m²**.

Cela reste supérieur aux valeurs constatées dans les EPCI voisins que sont la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Marché locatif privé : loyers de marché en €/m²(de surface habitable) (Source : CLAMEUR)



Marché locatif privé : loyers de marché en €/m ² en 2013 (variation en 2013 en %) (Source : CLAMEUR)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
CARA	13,2 (7,3)	10,3 (-3,2)	9,1 (4,7)	7,2 (-5,9)	8,2 (1,4)	9,8 (0,0)
Royan	14,4 (5,4)	10,1 (-1,3)	9,1 (7,6)	6,4 (-10,5)		9,8 (1,1)
CARA hors Royan	11,2 (-2,9)	10,4 (1,3)	9,0 (2,0)	8,5 (-2,7)	8,2 (1,7)	9,8 (0,9)
CA Rochefort Océan	12,3 (-1,8)	10,3 (-1,6)	8,8 (0,7)	7,8 (6,1)	7,3 (-2,9)	9,4 (0,5)
CA La Rochelle	17,2 (-3,9)	13,6 (-1,4)	10,5 (-0,4)	8,9 (-0,6)	8,4 (1,7)	13,7 (-1,9)

Au sein du territoire de la CARA, une certaine homogénéité du niveau moyen des prix existait de 2011 à 2013, entre la ville de Royan et la moyenne des autres communes, mais les premiers mois de 2014 sont marqués par une nette hausse dans ces dernières.

Au total, le niveau moyen des loyers de la CARA est passé de 9,9 €/m² en 2011 à 10,1 €/m² début 2014.

Cela reste largement au dessus du niveau de loyer moyen du parc social de la CARA qui est de 4,66 €/m² en moyenne selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) au 1^{er} janvier 2011.

2.2.3. Marché du logement vu par les acteurs

2.2.3.1. Avis des professionnels : une hausse des coûts

Plusieurs échanges avec les professionnels de l'immobilier (ADIL 17, Chambre des notaires, promoteurs, constructeur, Chambre syndicale des propriétaires et des copropriétaires...) ont eu lieu durant les ateliers thématiques (du 14 mai 2014), et le séminaire.

Ils précisent que, par rapport au début des années 2000, si le prix du modèle de construction est resté inchangé, **le prix du foncier et le coût lié aux différentes réglementations** (thermiques, énergétiques, sismiques ...) **ont fortement augmenté**. Ils mentionnent :

- la Taxe d'Aménagement qui remplace l'ancienne Taxe Locale d'Equipeement,
- la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC),
- le désamiantage en cas de démolition (les coûts sont très élevés),
- les fouilles archéologiques (aux frais des aménageurs-promoteurs),

- les taxations sur les plus-values immobilières qui concernent les biens immobiliers (hors résidences principales) dont la durée de détention est passée de 15 à 30 ans et 22 ans, et les terrains rendus constructibles depuis moins de 18 ans. Les propriétaires préfèrent ne pas vendre et attendre une éventuelle modification de la réglementation.

Pour réduire les coûts, la marge de manœuvre est faible. Le prix du foncier et des biens immobiliers ne diminueront pas et la déréglementation est peu envisageable. Tout au plus, les collectivités peuvent-elles limiter la fiscalité applicable. Au total, alors que la crise économique sévit depuis 7 ans, l'ajustement se fait aujourd'hui par :

- **le taux des emprunts proposés par les banques, qui sont très bas.**
- **la réduction des surfaces des terrains à construire** : le prix des terrains au m² ne baissant pas, l'amointrissement des coûts passe donc par la diminution de la surface des parcelles.

Pour limiter les coûts et favoriser l'installation des primo accédants et des ménages à revenus modestes sur le territoire, plusieurs pistes peuvent être envisagées, selon les professionnels :

- **Poursuivre et accroître l'intervention de l'Etablissement Public Foncier (EPF)** régional, pour créer des réserves foncières publiques,
- **Produire des logements en nombre suffisant** pour accroître l'offre, notamment en locatif public,
- Utiliser toutes les possibilités, notamment les **dents creuses** pour faire des opérations comprenant souvent un faible nombre de logements, notamment en locatif social. Les disponibilités existent dans le tissu existant, mais les opérations sont souvent complexes,
- **Concevoir des opérations publiques.** Les collectivités doivent s'impliquer davantage et réaliser des lotissements communaux, pour une plus grande maîtrise : de la taille des parcelles, des prix de sortie...
- **Poursuivre la réduction de la taille des parcelles** dans les nouveaux lotissements,
- **Favoriser la division des grandes parcelles** des terrains existants dans les anciens lotissements et en diffus. Cela nécessite un accompagnement de la part des collectivités qui doivent jouer un rôle de médiateur.
- **Accentuer le recours au Prêt Social Location Accession** : poursuivre l'accompagnement par la collectivité pour l'achat de terrain, améliorer la communication pour faire connaître le produit et trouver des candidats.
- **Favoriser l'amélioration des logements existants** grâce aux subventions, pour limiter d'autant la production neuve. Une plus grande communication sur les aides existantes de l'Anah, du Conseil Général et de la CARA est sans doute nécessaire, car le nombre de logements améliorés et conventionnés dans le parc privé reste faible.

2.2.3.2. Avis des représentants des communes : une demande locative forte dans certaines communes

Interrogés, début 2014, sur leur ressenti concernant l'évolution du marché de la demande en terrain à bâtir, en accession à la propriété et en locatif les représentants des communes (voir en annexe le détail des réponses) :

- observent une demande en terrain à bâtir plutôt stable (11 communes) liée à des prix du foncier dissuasifs et / ou à la crise économique, en augmentation (11 communes) dans celles où le prix est plus modéré. Très peu de communes font part d'un sensible fléchissement de la demande.
- jugent la demande locative également stable ou en augmentation, voire forte dans les communes notamment de la Presqu'île. L'offre est souvent inférieure à la demande.
- confirment que le marché est plus limité dans les communes les plus petites, dépourvues de commerces et de services et éloignées des pôles.

A noter à Grézac, la présence d'un propriétaire possédant plusieurs logements gérés par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

MARCHE DU LOGEMENT : LES ELEMENTS CLEFS

- Le niveau des prix du marché immobilier rend très difficile pour les jeunes ménages à revenus modérés originaires de la CARA, l'accession à la propriété dans le parc existant : le prix moyen de vente des appartements anciens est de 135 900 € et de 216 300 € pour les maisons anciennes. Ce marché est dominé par les ménages âgés de 60 ans et plus, retraités, originaires d'une autre région de France.
- La seule porte d'accès pour les ménages jeunes, les familles et les actifs, issus du territoire à ressources modérées est l'accession sociale grâce au Prêt à Taux Zéro : 1100 PTZ ont été émis de 2008 à 2012.
- Les difficultés de fixation des jeunes ménages contribuent fortement au vieillissement de la population, à l'exode des classes jeunes, des familles et des actifs vers d'autres territoires. Et ce phénomène tend à s'amplifier.
- Les contrastes entre les différents bassins de vie sont encore importants : avec une Agglomération de Royan et une Presqu'île très attractives, où les prix peuvent être jusqu'à 3,6 fois supérieurs en matière de terrain à bâtir à ceux des bassins de vie de Saujon et surtout de Cozes.
- Un tassement des prix moyens de vente est observé entre 2008 et 2013, la baisse est de l'ordre de 4,2 % pour les appartements anciens, 3,4 % pour les maisons anciennes et 6,9 % pour les terrains à bâtir.
- Une forte augmentation du niveau moyen des loyers du parc privé est enregistrée entre 2000 et mars 2014, pour atteindre 10,1 €/m². Dans les communes hors Royan, un sensible accroissement est noté début 2014.
- Le maintien des jeunes ménages, des familles avec enfants et des actifs, constitue l'enjeu fondamental pour l'équilibre des structures d'âge, l'accompagnement de la vie économique du territoire, la pleine utilisation des équipements, notamment ceux destinés à l'enfance et à la petite enfance.

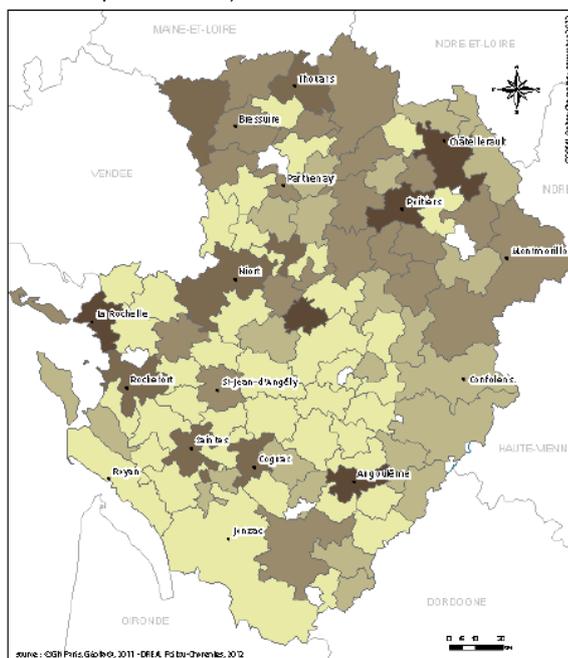
2.3. PARC LOCATIF SOCIAL

2.3.1. Une offre locative sociale publique très faible : de l'ordre de 3% des résidences principales

Densité du parc social par EPCI au 1^{er} janvier 2011

(Source : SOeS – DREAL Poitou Charentes – RPLS au 1^{er} janvier 2011 – Nombre de ménages, source : FILOCOM 2011 – MEDDE d'après DGFIP)

Densité du parc pour 100 ménages

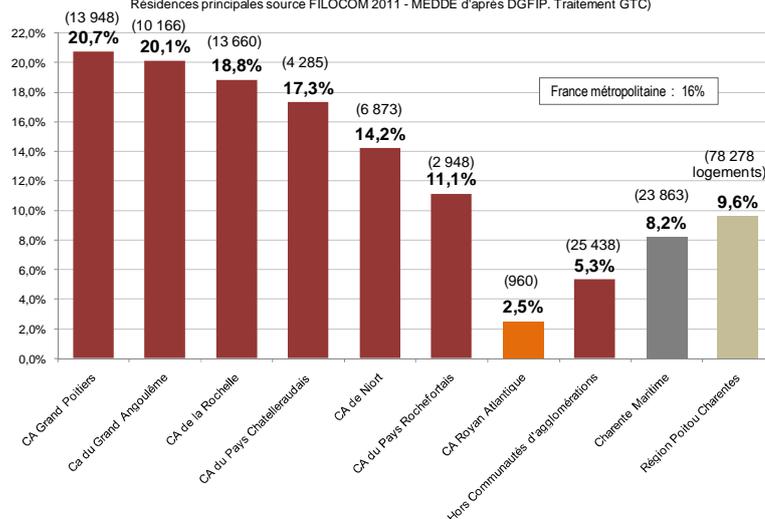


Dans une région où le taux de propriétaires occupants est l'un des plus élevés de France, la part du locatif social de la Charente Maritime est particulièrement modeste.

Avec un taux de moins de 3% de l'ensemble des résidences principales, la part de locatifs sociaux de la CARA est extrêmement faible, la plus basse de toutes les communautés d'agglomération de la région.

Part des logements sociaux dans les résidences principales en 2011

(et nombre de logements) (Source : SOeS - DREAL Poitou Charentes - RPLS au 1er janvier 2011. Résidences principales source FILOCOM 2011 - MEDDE d'après DGFIP. Traitement GTC)

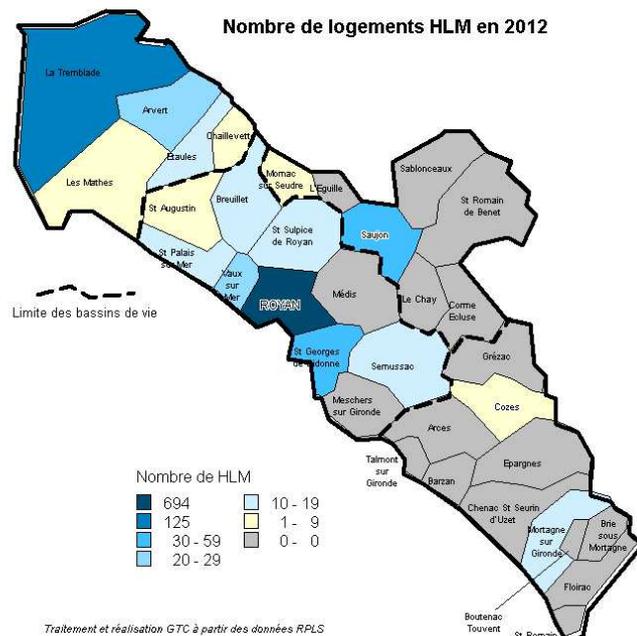


Au 1^{er} janvier 2012, selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS 01/01/2012) :

- **le parc locatif aidés de la CARA compte 1069 logements** (dont 1013 sont offerts à la location), soit un **taux de 2,8%** des résidences principales.
- **78 % sont localisés dans l'agglomération de Royan.**
- **82 % sont des logements collectifs.**

Logements locatifs aidés au 01/01/2012 (Source : SOeS-DREAL Poitou-Charentes, RPLS au 01/01/2012)	Nombre de logements 01/01/2012	Répartition	Taux HLM 01/01/2012 RPLS / résidences principales 2010 Insee	Taux de logements collectifs
BV de Royan	832	78 %	3,6 %	88 %
BV Presqu'île d'Arvert	171	16 %	2,8 %	65 %
BV Saujon	50	5 %	0,8 %	46 %
BV Cozes/Mortagne sur G.	16	1 %	0,5 %	50 %
CARA	1 069	100 %	2,8 %	82 %

Logements locatifs aidés au 01/01/2012 (Source : SOeS-DREAL Poitou-Charentes, RPLS au 01/01/2012)		Nombre de logements 01/01/2012	Taux HLM 01/01/2012 RPLS / résidences principales 2010 Insee
Agglo. de Royan	Royan	694	6,8 %
	St-Georges-de-Didonne	57	2,2 %
	St-Palais-sur-Mer	10	0,5 %
	Vaux-sur-Mer	27	1,4 %
	Breuillet	15	1,3 %
	Semussac	14	1,6 %
	St-Sulpice-de-Royan	11	0,9 %
	Saint-Augustin	4	0,8 %
Presqu'île	Médis, Meschers-sur-Gironde	0	0 %
	La Tremblade	125	5,4 %
	Arvert	20	1,4 %
	Étaules	14	1,4 %
	Les Mathes	8	0,9 %
Saujon	Chaillevette	4	0,6 %
	Saujon	45	1,4 %
	Mornac	5	1,3 %
	Le Chay, Corne-Écluse, L'Éguille, Sablonceaux, Saint-Romain-de-Benêt	0	0 %
Cozes/Mortagne sur G.	Mortagne	11	2,3 %
	Cozes	5	0,5 %
	Arces, Barzan, Brie-sous-Mortagne, Boutenac-Touvent, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Épargnes, Floirac, Grézac, Saint-Romain-sur-Gironde, Talmont	0	0 %



(Nombre de logements sociaux : Source : SOeS-DREAL Poitou Charentes, RPLS au 01/01/2012)

En fait, c'est la ville centre qui assume la grande majorité de l'offre du territoire, avec 694 logements, soit les 2/3 de l'offre de la CARA. La deuxième ville est La Tremblade avec un parc de 125 logements pour un taux de 5,4 %. L'offre est très faible, voire inexistante dans toutes les autres communes.

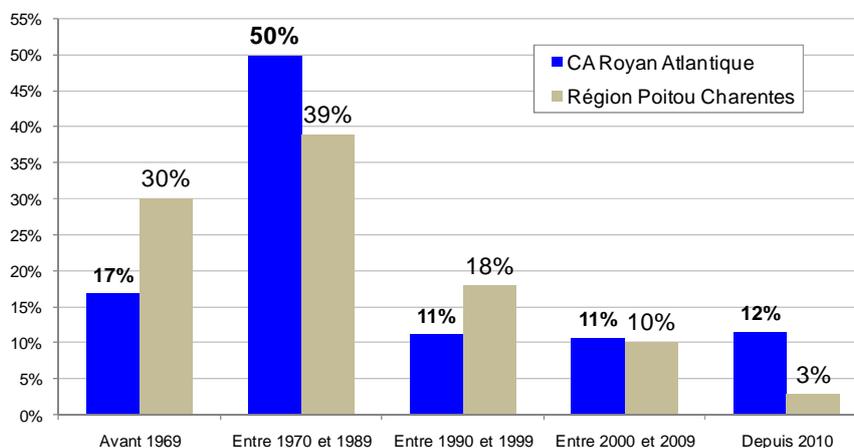
Plusieurs bailleurs sont présents sur le territoire, début 2014 :

- Habitat 17 (690 logements),
- Atlantique Aménagement (257 logements),
- SEMIS (246 logements),
- I3F (76 logements gérés par Atlantic Aménagement),
- Rochefort Habitat Océan (30 logements),
- Le Foyer Vilogia (20 logements).

2.3.2. Caractéristiques du parc locatif social public : la moitié des logements date des années 1970 et 1980

Répartition du parc locatif social des bailleurs selon la date de construction au 1er janvier 2012

(Source : SOeS - DREAL Poitou Charentes - RPLS au 1er janvier 2012. Traitement GTC)



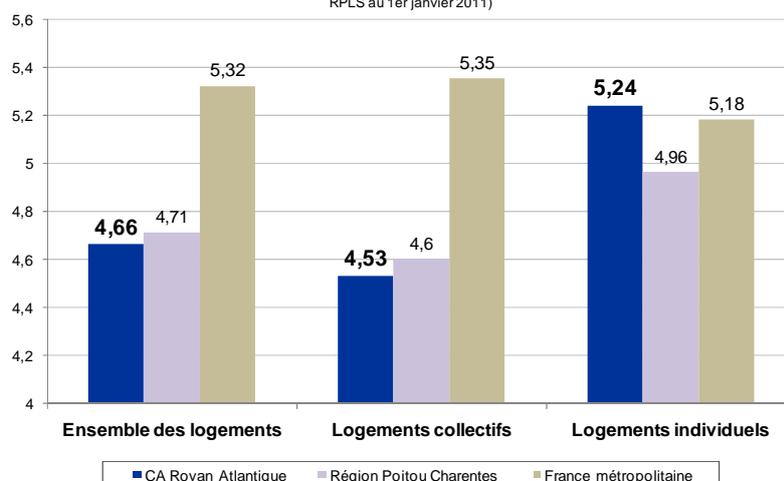
La CARA se caractérise par la présence :

- **d'un parc locatif social construit de 1970 à 1989 : la moitié des logements** (bien plus qu'en moyenne dans la région) avec des problèmes de perte d'attractivité pour certains programmes. Quelques opérations étant d'ailleurs vouées à la démolition-reconstruction. Au total, 2/3 des logements datent d'avant 1990.
- **d'une activité de production récente** : en lien avec la politique mise en place par la CARA en faveur de la production locative sociale, des efforts ont été réalisés ces dernières années. De nombreuses opérations ont été financées et livrées depuis 2010, ou sont en cours de livraisons (voir les financements).
- d'un parc **essentiellement composé de logements collectifs**, lié à la tendance des années 1970 orientée vers la construction d'immeubles. La place de l'individuel est faible : 15 %, contre 28 % en moyenne dans la région.

Le risque d'observer un clivage entre les programmes anciens en perte d'attractivité auprès des ménages et le parc récent pourrait être important, si rien n'était réalisé pour améliorer le parc ancien. Mais des opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation sont engagées et programmées.

Près de 40 % des logements comptent 3 pièces, type le plus souvent recherché par les décohabitants, jeunes couples, familles monoparentales et personnes âgées. Mais la part des logements de plus petite taille est faible (17,9 %, contre 23,7 % en France), limitant ainsi les possibilités d'installation des personnes seules dont les jeunes et des couples sans enfant, notamment à faibles revenus.

Loyers moyens des logements loués du parc locatif social des bailleurs, en €/m² de surface habitable (Source : SOeS - DREAL Poitou Charentes - RPLS au 1er janvier 2011)



Toujours selon le RPLS, **le niveau moyen des loyers du parc de la CARA est plutôt modéré** : à hauteur de la moyenne régionale, et inférieure à celle de la France, en 2011. Cela est à mettre en relation avec la date de construction des logements : **le niveau de loyer est plus faible dans le parc collectif (4,53 €/m² de surface habitable), que dans le parc individuel, plus récent (5,24 €/m²).**

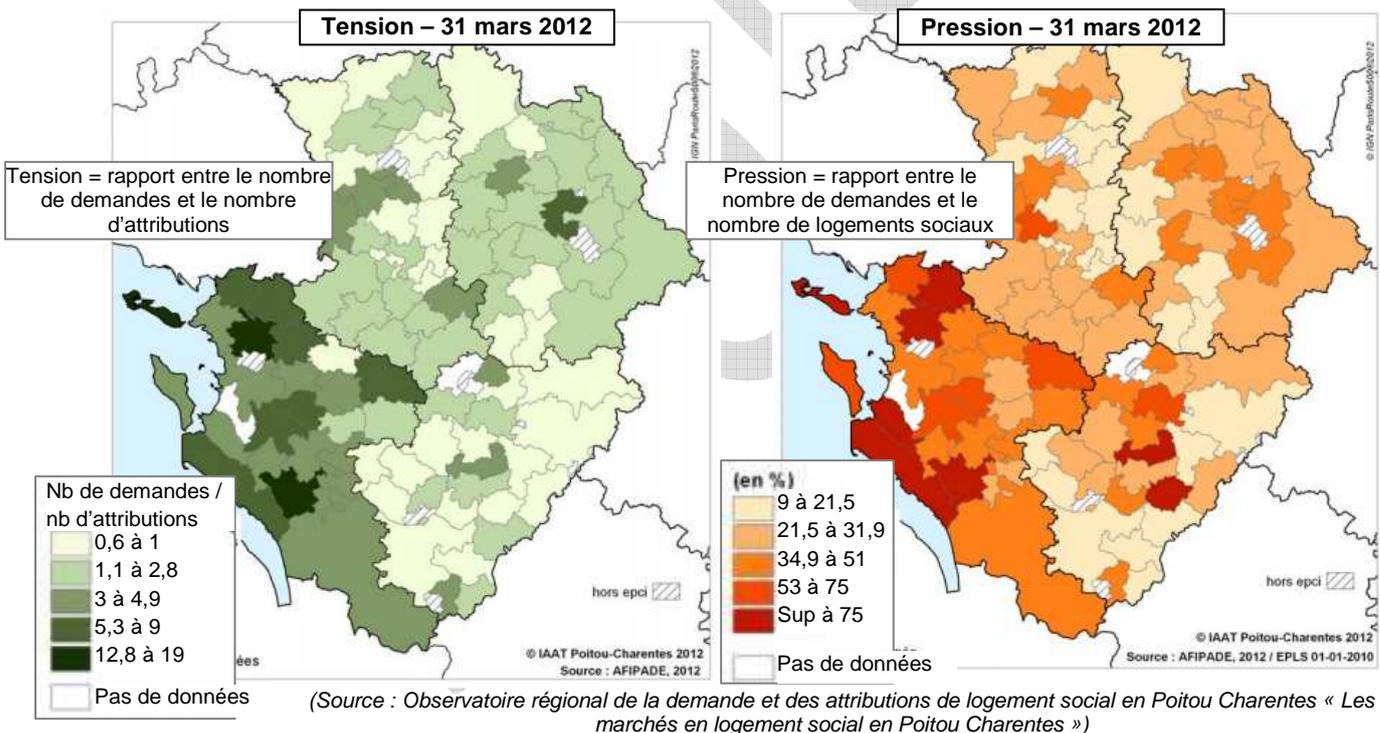
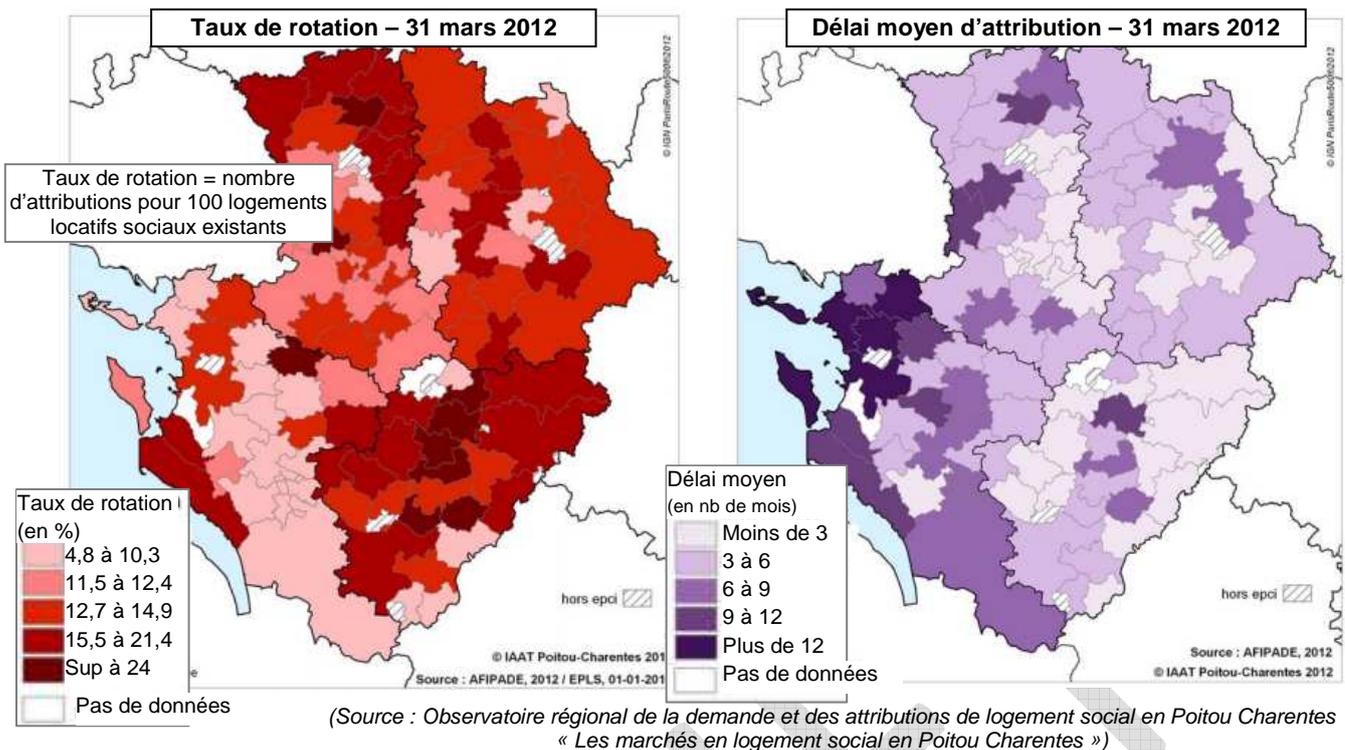
2.3.3. Un secteur tendu

Source : Observatoire régional de la demande et des attributions de logement social en Poitou Charentes		Charente	Charente Maritime	Deux Sèvres	Vienne	Poitou Charentes
Nb de logements sociaux	Au 01/01/2011	14 882	22 881	14 764	23 671	76 198
Nombre de demandes	Au 31/12/2013	3 887	12 345	4 321	6 526	27 079
Nombre d'attributions	Du 01/01/2012 au 31/12/2013	2 240	2 705	2 215	3 626	10 786
Taux de rotation (%)	Au 31/12/2013	15,1	11,8	15,0	15,3	14,2
	Au 31/12/2012	16,4	12,3	13,4	15,6	14,3
Indicateur de tension	Au 31/12/2013	1,7	4,6	2,0	1,8	2,5
	Au 31/12/2012	1,5	4,1	2,1	1,8	2,4

Taux de rotation = nombre d'attributions pour 100 logements sociaux existants

Tension = rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions

Au 31 décembre 2013, les données de l'Observatoire régional de la demande et des attributions (ORDA) montrent que la Charente Maritime est le département le plus tendu de la région, avec 4,6 demandes pour 1 attribution (alors que la moyenne régionale est de 2,5), un faible taux de rotation (11,8 %) et une tension qui s'accroît.



Dans ce contexte, la **CARA** apparait comme un secteur tendu comme le montrent les indicateurs suivants :

- **Taux de rotation élevé** : 16,8 % au 31 mars 2012, alors que la moyenne régionale est de 14,2 % (le taux de rotation peut traduire plusieurs phénomènes : un taux de rotation faible peut signifier que les occupants sont captifs et ne peuvent poursuivre leur parcours résidentiel dans un parc privé inaccessible, et un taux de rotation élevé peut indiquer une désaffection pour un parc qui a perdu de son attractivité ou qui comporte un niveau de loyer élevé). **Mais les bailleurs ne confirment pas ce haut niveau de mobilité. Atlantic Aménagement, par exemple, indique plutôt un taux de l'ordre de 7 % - 8 %.** Peu de mouvements sont observés dans les opérations récemment mises en service.

- **Délai moyen d'attribution** : compris entre 9 et 12 mois.
- **Tension** : 5,5 demandes pour 1 attribution, pour une moyenne régionale de 2,5.
- **Pression** : parmi les plus fortes de la région.

Ces résultats signifient qu'une tension existe sur le territoire face à une offre limitée constituée d'un parc ancien, sans doute peu attractif pour partie, mais aussi de programmes récents liés aux efforts de ces dernières années. Les bailleurs confirment le nombre élevé de candidats lors des mises en location des nouveaux programmes.

2.3.4. Six communes ont des obligations liées à la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU impose à six communes de la CARA (communes ayant plus de 3 500 habitants situées dans des EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants) la nécessité d'offrir un parc de logements locatifs sociaux représentant au moins 20 % des résidences principales. Les communes concernées sont :

- Royan,
- Saujon,
- La Tremblade
- St-Palais-sur-Mer,
- Vaux-sur-Mer,
- Saint-Georges-de-Didonne.

Le décret du 1^{er} août 2014 précise les territoires pour lesquels un effort de production supplémentaire est justifié, faisant passer le taux à 25%. La CARA est concernée par cette mesure.

Notons que le décompte des logements locatifs sociaux est différent de celui du RPLS, puisqu'il prend en compte, outre les logements locatifs sociaux appartenant aux bailleurs HLM, les logements conventionnés du parc privé, les logements des structures d'hébergement destinées aux personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, et de résidences sociales et centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Communes concernées par l'article 55 de la loi SRU – Bilan 2014 <small>(Source : DDTM, traitement GTC)</small>	Nombre de LLS au 01/01/2013 notifié à la commune	Taux de LLS 01/01/2013	Nombre de LLS correspondant à 20% des résidences principales	Nombre de LLS manquants total pour atteindre 20%	Nb moyen de LLS à produire / an 2014-2025
Royan	866	7,9%	2183	1317	110
Saujon	145	4,1%	708	563	47
La Tremblade	183	7,2%	507	324	27
St-Palais-sur-Mer	11	0,5%	433	422	35
Vaux-sur-Mer	109	5,1%	431	322	27
St-Georges-de-D.	117	3,9%	601	484	40
Total	1431	5,9%	4863	3432	286

Le décompte, notifié par les services de l'Etat, mentionne un total de 1431 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2013 dans ces communes. Toutes affichent des taux très faibles, allant de 0,5% à 7,9%. Aussi, selon la situation observée en 2014, le nombre de logements manquants est très important. Pour atteindre le taux de 20% : le calcul des services de l'Etat indique qu'il est de 3432, impliquant un rattrapage correspondant à 286 logements en moyenne par an d'ici 2025. Avec un taux de 25%, le nombre de logements manquants passe à 4648, nécessitant un rattrapage de 387 logements en moyenne par an d'ici 2025.

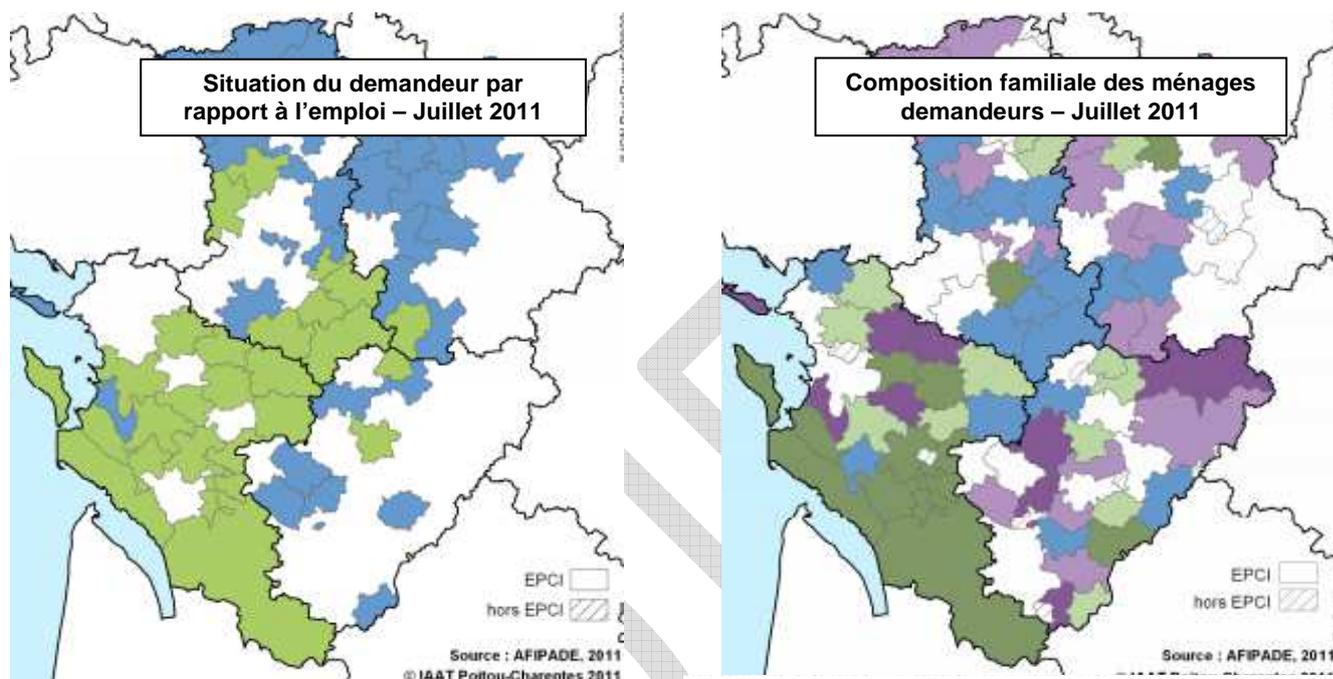
En 2014, toutes ces communes sont redevables du prélèvement correspondant aux logements locatifs sociaux manquants. Le prélèvement est attribué à l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes.

La commune d'Arvert pourrait être concernée par cette mesure dans les années à venir. Avec 3133 habitants en 2011, sa population s'approche du seuil des 3500 habitants, alors que son taux de locatif public est très faible (moins de 2%).

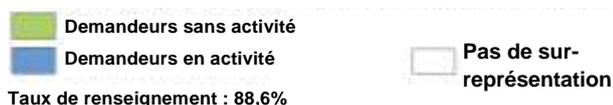
2.3.5. Demande locative sociale : des demandeurs originaires de la CARA

2.3.5.1. Des demandeurs plus fragiles qu'en moyenne dans la région

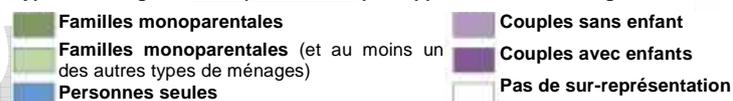
Les cartes de l'Observatoire régional de la demande et des attributions (ORDA) illustrent, pour un certain nombre de critères, les territoires de la région en sur représentation par rapport à la situation moyenne régionale.



Demandeurs en sur-représentation par rapport à la situation régionale



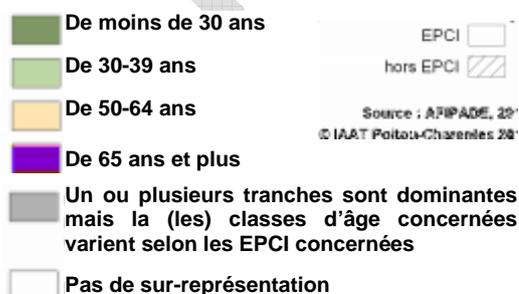
Type de ménage en sur-représentation par rapport à la situation régionale



Un demandeur est dit « en activité » lorsqu'il déclare être artisan, commerçant, chef d'entreprise, salarié en CDD, salarié en CDI, titulaire de la fonction publique ou apprenti ; par opposition, un demandeur est dit « sans activité » lorsqu'il déclare être chômeur, retraité, étudiant ou sans activité professionnelle.

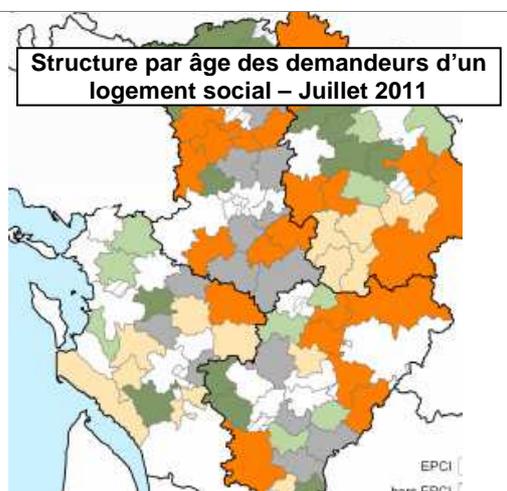
Source : Observatoire régional de la demande et des attributions de logement social en Poitou Charentes « Les demandeurs de logement social en Poitou Charentes – Juin 2012 »

Demandeurs en sur-représentation par rapport à la situation régionale



Source : Observatoire régional de la demande et des attributions de logement social en Poitou Charentes « Les demandeurs de logement social en Poitou Charentes – Juin 2012 »

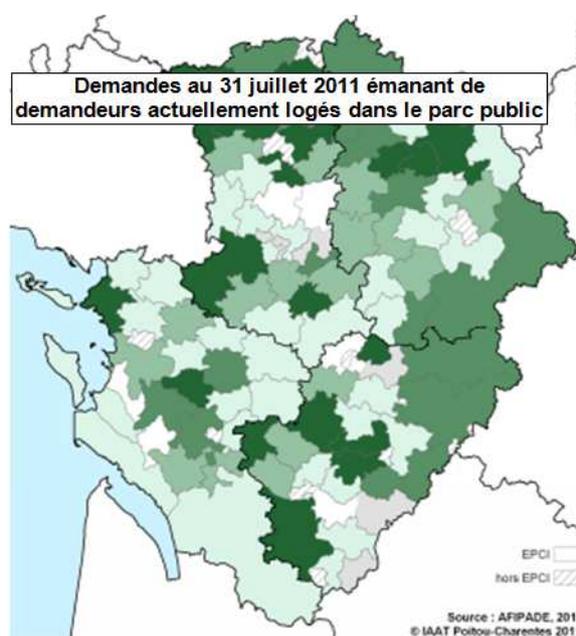
Structure par âge des demandeurs d'un logement social – Juillet 2011



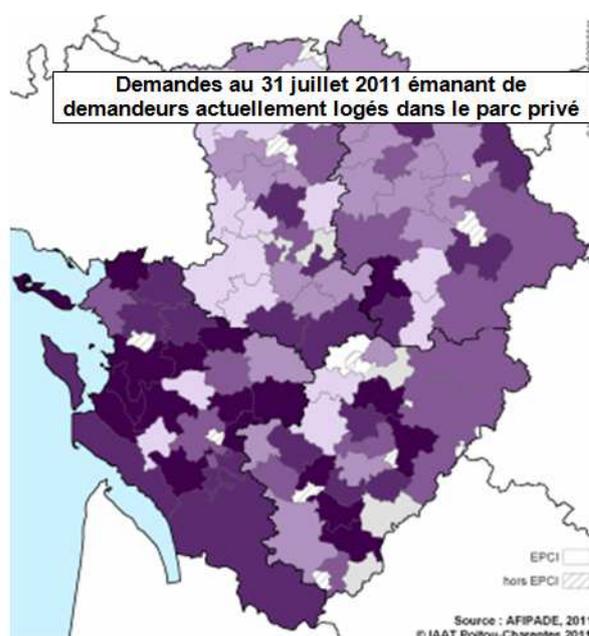
Par rapport à la situation régionale, la CARA se caractérise par une sur-représentation de la part de demandeurs :

- sans activité,
- en situation de familles monoparentales,
- âgés de 50 à 64 ans.

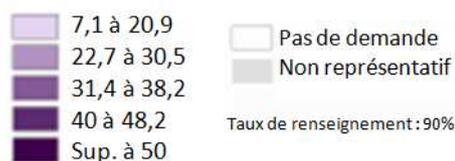
Ce qui signifie que les ménages demandeurs sont, pour partie d'entre eux, en situation fragile au moins financièrement.



Part des locataires du parc social dans la demande (en%)



Part des locataires du parc privé dans le total de la demande (en%)



(Personne de référence du ménage demandeur d'un logement social)

(Source : Observatoire régional de la demande et des attributions de logement social en Poitou Charentes)

Compte tenu de la structure du parc de logements qui comprend une offre locative sociale faible, une grande part (entre 40% et 48%) des demandeurs sont logés dans le parc privé.

2.3.5.2. La demande : 1 225 demandeurs fin février 2014

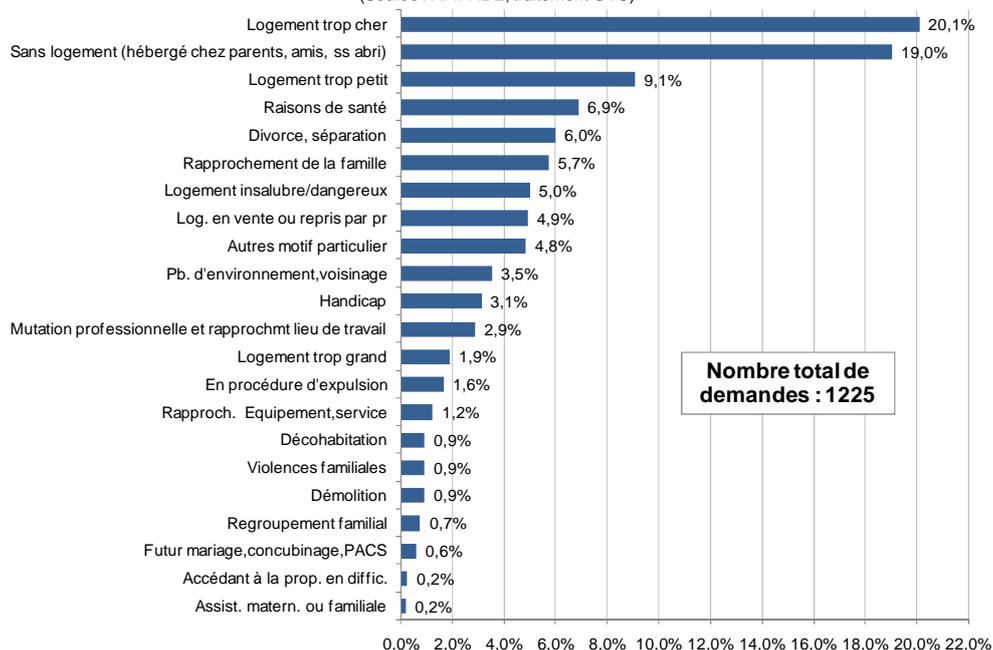
Selon l'AFIPADE, le nombre de demandes locatives sociales en stock, à fin février 2014, est de 1 225. Parmi elles, une part conséquente, c'est-à-dire 7 sur 10 proviennent de candidats habitant déjà le territoire de la CARA (855 demandes), notamment la ville de Royan (511) (à noter la confirmation du poids de la demande, puisqu'elle s'est étoffée pour passer à 1300 demandes fin juin 2014, dont 931 émanent de ménages originaires de la CARA).

Les communes les plus demandées sont les plus importantes en population et celles qui disposent de l'offre la plus significative : Royan (718 demandes), Saujon (115), St-Georges-de Didonne (88), Vaux-sur-Mer (60), La Tremblade (54).

Il est primordial de ne pas perdre de vue qu'en l'absence d'offre, la demande locative sociale ne peut pas s'exprimer, mais que cela ne signifie pas pour autant qu'il n'existe pas de besoins. Il convient donc de ne considérer la demande que comme un élément parmi d'autres dans l'analyse des besoins.

Demandes par commune demandée – au 24/02/2014 (1 ^{er} choix demandé) (Source : CARA, AFIPADE)	Nombre	Taux
Royan	718	58,6 %
Saujon	115	9,4 %
Saint-Georges-de-Didonne	88	7,2 %
Vaux-sur-Mer	60	4,9 %
La Tremblade	54	4,4 %
Arvert	39	3,2 %
Les Mathes	35	2,9 %
Saint-Palais-sur-Mer	20	1,6 %
Etaules	17	1,4 %
Semussac	17	1,4 %
Cozes	15	1,2 %
Breuillet	10	0,8 %
Saint-Sulpice-de-Royan	10	0,8 %
Meschers-sur-Gironde	8	0,7 %
Chaillevette	5	0,4 %
Medis	5	0,4 %
Arces	2	0,2 %
Mornac	2	0,2 %
Mortagne	2	0,2 %
Chenac-St-Seurin-d'Uzet	1	0,1 %
Grézac	1	0,1 %
Saint-Augustin	1	0,1 %
TOTAL CARA	1225	100,0 %

Répartition de la demande locative sociale sur la CARA, selon le motif - Au 27/02/2014
(Source : AFIPADE, traitement GTC)



- **20 % des candidats** (soit 246 demandeurs) à un logement locatif social déclarent occuper un **logement trop cher**, ce qui représente la première motivation de recherche, et s'explique dans un contexte de marché privé à coût élevé.

Les candidats qui n'ont pas de logements du tout : hébergés dans la famille, chez des amis, chez des tiers ou sans abri, représentent également une part importante de la demande : 19 %.

Les autres motivations évoquées sont variées, avec des raisons notamment liées au **logement (23 %)** : trop petit ou trop grand, insalubre/dangereux, mis en vente, démolition ou liée à **des considérations familiales (15 %)** : séparation, mariage, regroupement familial, décohabitation, ou liée à la **santé et au handicap (10 %)**.

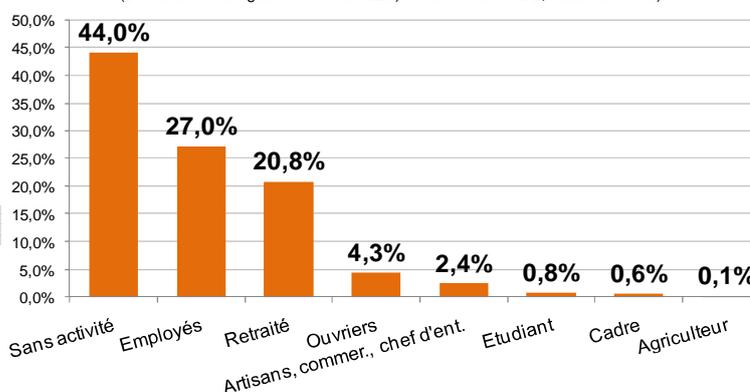
- **44 % des candidats sont sans activité professionnelle** (hors retraités), **donc avec de faibles ressources.**

21 % sont des retraités, ce qui pose la question de l'adaptation des logements et de leur accessibilité.

Alors que 35 % exercent une activité professionnelle, et sont essentiellement employés

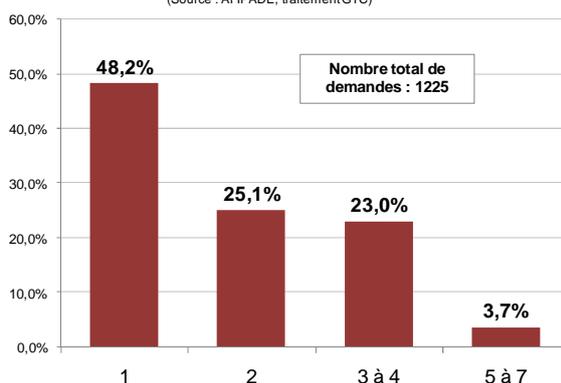
Répartition de la demande locative sociale renseignée sur la CARA selon la catégorie socio professionnelle du candidat - Au 27/02/2014

(Demandes renseignées : 880 sur 1225) Source : AFIPADE, traitement GTC)

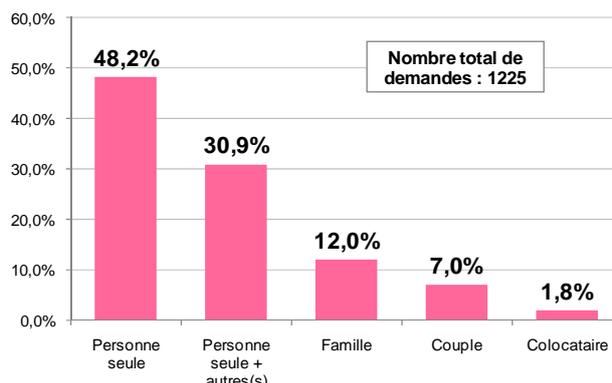


Répartition de la demande locative sociale sur la CARA, selon le nombre d'occupants des ménages demandeurs - Au 27/02/2014

(Source : AFIPADE, traitement GTC)



Répartition de la demande locative sociale sur la CARA, selon la composition familiale des demandeurs Au 27/02/2014 (Source : AFIPADE, traitement GTC)



- **Près de la moitié (48 %) des candidats sont des personnes vivant seules, un quart sont des ménages de 2 personnes**, nécessitant des logements de petite taille et un quart des familles avec enfants. Les grandes familles (de 5 à 7 personnes), ne sont que 45 à solliciter un logement, mais leur demande est sans doute difficile à satisfaire pour les plus grandes d'entre elles.

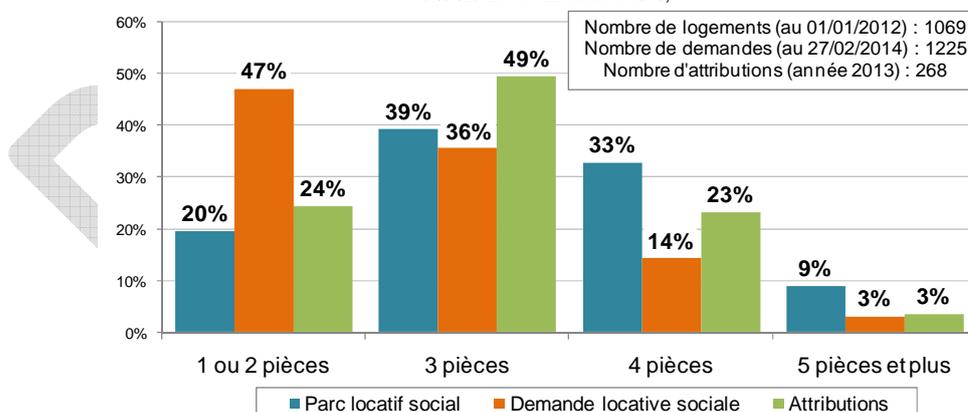
2.3.6. Attributions de logements : 44 % de familles monoparentales

Répartition des attributions de logements locatifs sociaux en 2013 sur la CARA, par commune (Source : AFIPADE)	Nombre	Taux
Royan	145	54 %
Saujon	52	19 %
Semussac	31	12 %
La Tremblade	20	7 %
Saint- Georges-de-Didonne	7	3 %
Les Mathes	4	1 %
Arvert	2	1 %
Cozes	2	1 %
Etaules	2	1 %
Mortagne-sur-Gironde	1	0 %
Saint-Palais-sur-Mer	1	0 %
Vaux-sur-Mer	1	0 %
Total	268	100 %

Durant l'année 2013, 268 attributions de logements locatifs sociaux ont été effectuées sur la CARA. Rappelons que les demandeurs sont 1 225 début 2014, et que le parc comprend près de 1100 logements.

Logiquement, c'est dans la ville centre de Royan, où le parc est le plus développé (2/3 de l'offre locative sociale), que les attributions ont été les plus nombreuses en 2013 (plus de la moitié). De nombreuses attributions ont également été effectuées à Saujon et Semussac en raison de la mise en service de 2 opérations sur ces communes (La Baratte à Saujon comprenant 35 logements et 1 opération de 29 logements à Semussac).

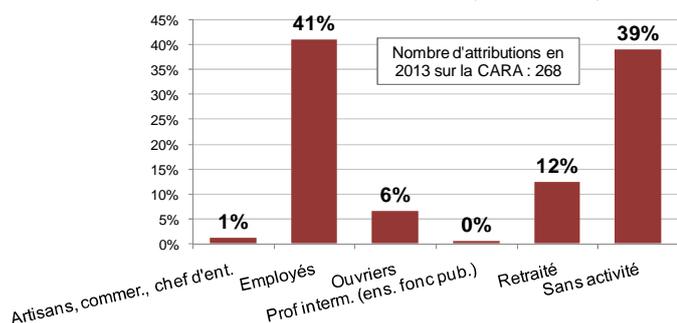
Répartition du parc locatif social (au 01/01/2012), de la demande locative sociale (au 27/02/2014) et des attributions (année 2013) selon le type de logement - CARA (Source : SOeS Dreal Poitou Charentes RPLS - au 01/01/2012, AFIPADE, traitement GTC)



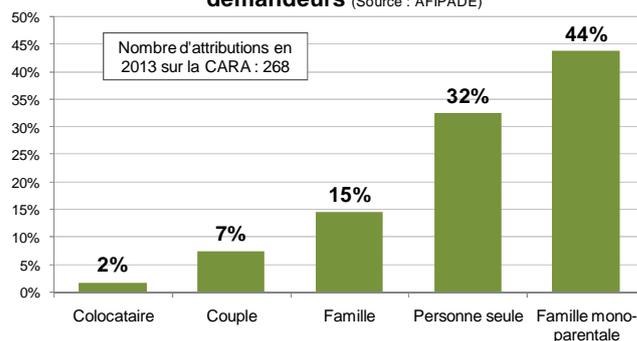
Un décalage apparait entre la demande en T1 et T2 qui représente 47 % des souhaits, l'offre qui n'en comporte que 20 % et les attributions. C'est la taille de l'écart plus que l'écart lui-même qu'il convient de souligner. La mobilité étant plus forte dans le parc de logements de petite taille, elle doit permettre de satisfaire potentiellement plus de demandes pour un nombre de logements équivalent.

La mobilité et/ou les livraisons de T3 ont permis de réaliser la moitié des attributions dans ce type de parc.

Attributions des logements locatifs sociaux en 2013 sur la CARA - Catégorie Socio Professionnelle des demandeurs (Source : AFIPADE)



Attributions des logements locatifs sociaux en 2013 sur la CARA - Situation familiale des demandeurs (Source : AFIPADE)



Attributions de logements locatifs sociaux en 2013 sur la CARA : 1er motif de la demande de logement (Source : AFIPADE)	Nombre	Taux
Sans logement (héber. ,sans abri)	60	22 %
Logement trop cher	47	18 %
Logement trop petit	26	10 %
Divorce, séparation	22	8 %
Logement insalubre/dangereux	19	7 %
Démolition	16	6 %
Log. en vente ou repris par propriétaire	13	5 %
Handicap	11	4 %
Rapprochement lieu de travail	11	4 %
Raisons de santé	8	3 %
Rapprochement de la famille	6	2 %
Logement trop grand	4	1 %
Pb d'environnement, voisinage	4	1 %
En procédure d'expulsion	3	1 %
Décohabitation	3	1 %
Mutation professionnelle	2	1 %
Violences familiales	2	1 %
Futur mariage, concubinage, PACS	1	0 %
Autre motif particulier	10	4 %
Total général	268	100 %

Attributions de logements locatifs sociaux en 2013 sur la CARA : Statut de logement avant attribution (Source : AFIPADE)	Nombre	Taux
Locataire parc privé	102	38 %
Locataire HLM	44	16 %
Chez vos parents ou vos enfants	42	16 %
Chez un particulier	33	12 %
Logé à titre gratuit	18	7 %
Ss-locataire ou logement temporaire	8	3 %
Structure d'hébergement	8	3 %
Camping, caravaning	6	2 %
Propriétaire occupant	4	1 %
Résidence sociale, foyer, pension	2	1 %
Sans abri ou abri de fortune	1	0 %
Total général	268	100 %

Les bénéficiaires des attributions sont surtout des personnes sans activité et des employés, ces derniers étant légèrement avantagés (41 % des attributions, alors qu'ils sont 27 % dans la demande, contre 39 % des attributions et 44 % des demandes pour les personnes sans activité).

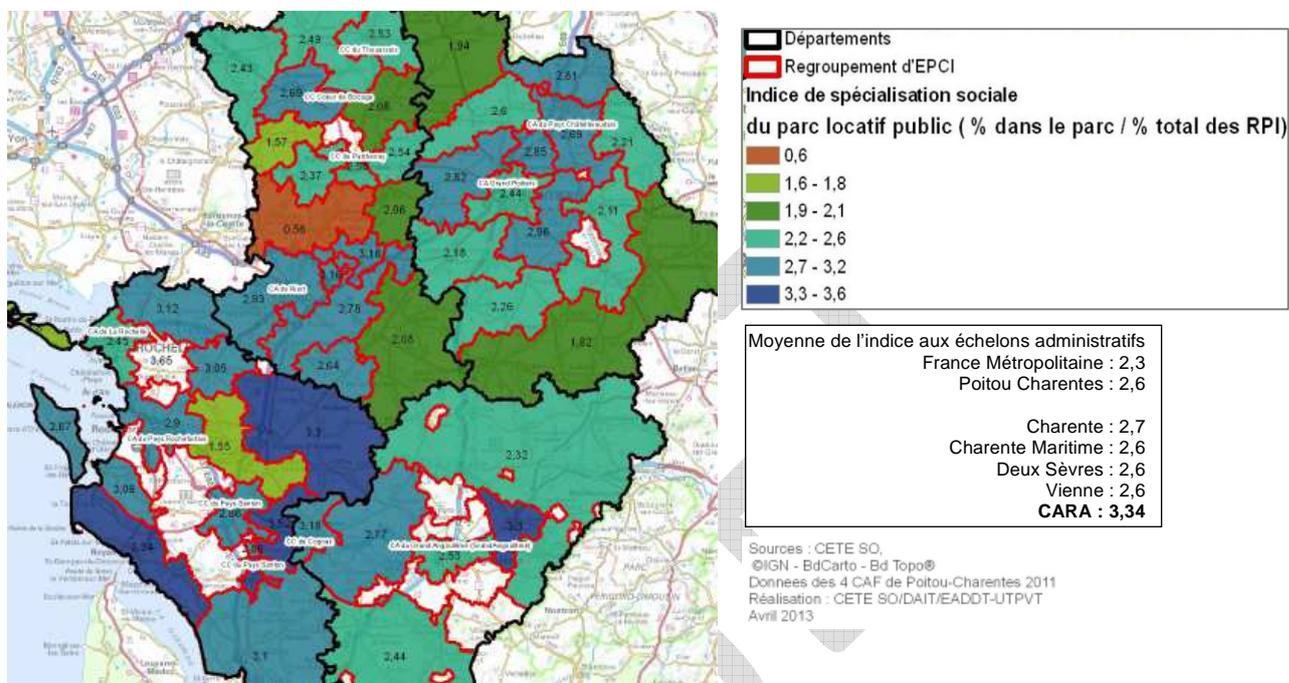
Par ailleurs, **44 % des attributaires sont des familles monoparentales**, ce qui permet à ces ménages potentiellement fragiles de bénéficier d'un logement à loyer modéré. Elles seraient sans doute encore plus fragilisées dans le parc privé. Et **32 % sont des personnes seules**.

Près de 4 ménages bénéficiaires sur 10 viennent du parc locatif privé, 22 % étaient sans logement (hébergé ou sans abri) et 18 % avaient un loyer jugé trop élevé.

2.3.7. Rôle très social du parc locatif social public

Rôle très social du parc locatif public : Indice de spécialisation du parc locatif public à 30% du plafond PLUS

$$\text{Spécialisation du parc locatif public} = \frac{\% \text{ de ménages dont le revenu est } < 30\% \text{ des plafonds PLUS dans le parc locatif public}}{\% \text{ de ménages dont le revenu est } < 30\% \text{ des plafonds PLUS dans l'ensemble des résidences principales}}$$

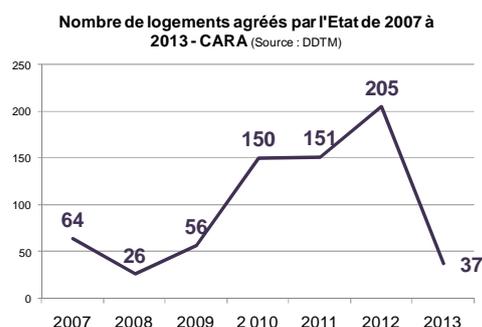


Source : « Les loyers des allocataires CAF en Poitou Charentes » Exploitation des données CAF 2011 et analyse du rôle social des parcs - DREAL Poitou Charentes – Mai 2013

L'étude portée par la DREAL relative à la connaissance territorialisée des niveaux de loyers au sein de la région et au rôle social des différents parcs de logements, basée sur les données des caisses d'allocation familiales, montre **le rôle très social du parc locatif public de la CARA : les ménages les plus pauvres sont bien plus fréquemment logés dans le parc locatif public, que dans le reste du parc des résidences principales (3,3 à 3,6 fois plus)**. L'indice de spécialisation sociale montre que le parc locatif public accueille un pourcentage de ménages dont les revenus sont inférieurs à 30 % des plafonds (soient les ménages les plus pauvres) largement supérieur à celui de l'ensemble des résidences principales du territoire. Cet indice est l'un des plus élevés des EPCI de la région.

2.3.8. Développement significatif de l'offre depuis 2010

2.3.8.1. Près de 700 logements agréés par l'Etat de 2007 à 2013



Logements agréés par l'Etat de 2007 à 2013 - CARA (Source : DDTM)	Nombre total	Nombre moyen / an	Répartition
PLUS	488	70	71%
PLAI	201	29	29 %
Total logements	689	98	100 %

De 2007 à 2013 (7 ans), 689 logements PLUS et PLAI ont été agréés par l'Etat, soit 98 logements en moyenne par an. Un accroissement est observé en 2010, parallèlement à la mise en place des financements de la CARA, avant d'enregistrer de nouveau une année faible en 2013 avec seulement 37 logements agréés.

Les PLAI, c'est-à-dire les logements destinés aux ménages ayant les plus faibles ressources (les revenus des ménages correspondent à 60 % du plafond des ressources du Prêt Locatif à Usage Social, voir en annexe), **représentent 29 % de ces agréments.**

Nombre de logements PLUS et PLAI agréés par l'Etat 2007-2013 (Source : DDTM)	Nombre total	Dont PLAI
Royan	361 (52 %)	103
Saujon	89 (13 %)	26
Saint-Georges-de-Didonne	56 (8 %)	17
Les Mathes	50 (7 %)	14
La Tremblade	30 (4 %)	10
Semussac	29 (4 %)	9
Vaux-sur-Mer	28 (4 %)	6
Breuillet	15 (2 %)	7
Arvert	10 (1 %)	2
Chaillevette	9 (1 %)	4
Saint-Sulpice-de-Royan	4 (1 %)	1
Saint-Augustin	4 (1 %)	1
Mornac-sur-Seudre	4 (1 %)	1
Total CARA	689 (100 %)	201

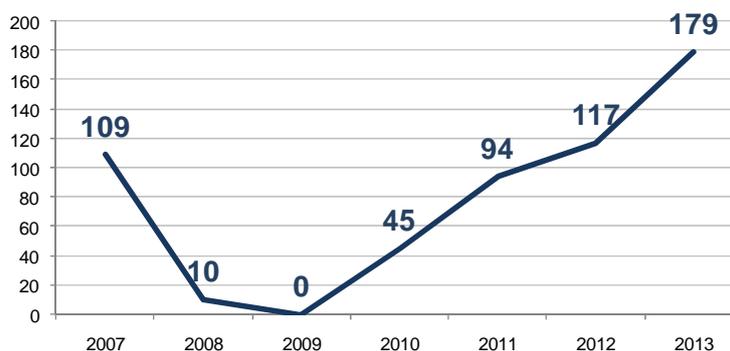
La moitié (52 %) de ces logements est localisée dans la ville de Royan, les autres étant répartis dans une douzaine d'autres communes du territoire.

Au total, ce sont 82 % des agréments qui ont été attribués aux communes dites SRU et 29 % dans les communes SRU hors Royan.

2.3.8.2. Une subvention de la CARA d'environ 9 900 € en moyenne par logement

Nombre de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI financés par la CARA de 2008 à 2013

(Source : CARA)



Dans le cadre de l'application du 1^{er} Programme Local de l'Habitat, la CARA a mis en place un dispositif d'aide à la production locative sociale, en subventionnant les logements PLUS et PLAI. Les PLS ne sont pas aidés.

Un décalage dans le temps avec les agréments de l'Etat peut intervenir.

Les financements accordés par la CARA ont été mis en place en 2007. Après un creux en 2008 et 2009, le nombre de demandes de financement augmente régulièrement.

De 2007 à 2013 inclus, 554 logements ont été aidés par la CARA, soit 79 en moyenne par an, ce qui correspond aux objectifs fixés dans le premier PLH qui était de 75. Une montée en puissance significative et récente est à signaler avec 130 logements financés en moyenne par an de 2011 à 2013, contre 41 de 2007 à 2010. Un peu plus de la moitié des logements ont été financés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

La **subvention de la collectivité** plafonnée à 13 300 € par logement, **est de 9 900 € en moyenne par logement, ce qui représente 9% du coût prévisionnel hors taxe des opérations.** En 2012, le financement privilégie les communes SRU. Les subventions de la CARA varient de 4 000 € à 8 000 € par logement selon le nombre de logements de l'opération. Un bonus énergétique est accordé pour les programmes dont la consommation d'énergie est inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Soutien du département

Parallèlement, dans le cadre de sa politique départementale, **le Conseil Général, au travers de son Schéma Départemental de l'Habitat (2012-2016) soutient également la production de logements locatifs sociaux publics PLUS et PLAI** : aide de 4000 € ou 5000 € pour les PLUS et de 7000 € ou 8000 € pour les PLAI, selon la classification des communes. Celle-ci est basée sur le niveau de structuration des communes et de tension du marché, et non sur le découpage SRU (voir la carte du Département en annexe). Une subvention de 2 000 € peut être ajoutée pour les logements accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

2.3.9. Quelques démolitions, aucune vente

Les démolitions :

Actuellement, **trois opérations ont fait l'objet ou vont faire l'objet d'une démolition, à Royan :**

- **A La Cité Blanche**, la SEMIS a réalisé, en 3 phases de 2008 à 2012, une opération de démolition reconstruction, comprenant 40 logements démolis et 60 logements construits.
- Dans le **quartier Job**, Habitat 17, qui est engagé dans un protocole de réhabilitation prévoyant des démolitions et de la reconstruction, projette de **démolir 2 bâtiments comprenant 40 logements** au total. Le désamiantage est en cours³. Le programme de reconstruction, qui n'est pas encore défini, pourrait prévoir de l'ordre d'une cinquantaine de logements sur site et devrait modifier en profondeur l'image négative que porte cet ensemble.
- A **La Robinière**, **2 immeubles d'Habitat 17 totalisant 48 logements devraient être démolis en 2016 ou 2017.** La décision de réhabiliter ou de démolir les **2 autres comptant 40 logements n'est pas encore définitive**, elle dépend du projet urbain qui est en cours de réflexion à l'échelle communale sur le devenir de ce quartier dont sa vocation est plutôt économique. La reconstruction pourrait alors se faire sur un autre site.

Les ventes :

En présence d'un marché tendu, et pour certains d'un parc récent, les bailleurs ne cherchent pas à se dessaisir de leur parc et ne proposent donc pas de programmes à la vente actuellement.

³ En mai 2014

2.3.10. Le parc locatif communal : 134 logements

Communes (Source : communes, janvier 2014)		Nombre de logements locatifs communaux
Presqu'île	Arvert	Aucun logement
	Chaillevette	Aucun logement
	Etaules	11 logements (anciens logements instituteurs + construction en 2006), tous loués
	Les Mathes	3 logements loués, en bon état
	La Tremblade	3 logements dont 2 loués, en bon état
Agglo de Royan	Breuillet	1 logement
	Médis	2 logements loués, en bon état.
	Meschers-sur-Gironde	4 logements : anciens logements de fonction des maîtres d'école, actuellement loués, en bon état, éventuellement à réhabiliter.
	Royan	21 logements : anciens logements instituteurs, conciergeries... 18 sont en bon état, 3 ne sont pas loués et sont à réhabiliter.
	Saint-Augustin	3 logements loués, rénovés par le service technique. Ils ont été achetés par la commune en vue de proposer des logements sociaux d'urgence aux personnes en difficulté.
	Saint-Georges-de-Didonne	4 logements : 2 intégrés dans une école libre et 1 occupé, ailleurs 1 libre à rénover et 1 occupé
	Saint-Palais-sur-Mer	(Pour mémoire : 10 logements gérés par la SEMIS avec bail emphytéotique)
	Saint-Sulpice-de-Royan	8 logements
	Semussac	Aucun logement, mais un local pourrait être réhabilité.
	Vaux-sur-Mer	(Pour mémoire : 12 logements gérés par la SEMIS de Saintes avec bail emphytéotique)
Saujon	Le Chay	1 logement : ancien presbytère, loué.
	Corme-Ecluse	6 logements : tous loués, anciens, en état moyen
	L'Eguille sur Seudre	5 logements (1 ancien logement instituteur, 3 logements sociaux réalisés en 1998, 1 vieux logement)
	Mornac-sur-Seudre	5 logements, tous loués, qui nécessiteraient des travaux
	Sablonceaux	5 logements, dont 1 logement de fonction des instituteurs et 1 logement lié à la boulangerie, tous loués, en bon état.
	Saint-Romain-de-B.	12 logements dont 1 adapté au handicap
	Saujon	7 logements, en bon état
Cozes / Mortane sur G.	Arces	4 logements (anciens logements instituteurs, ancien hôtel réhabilité), en bon état, pas de travaux de réhabilitation à envisager
	Barzan	2 logements : anciens logements instituteurs
	Boutenac-Touvent	Aucun logement
	Brie-sous-Mortagne	5 logements dont 4 sont loués et 1 est en rénovation
	Chenac-St-Seurin-d'Uzet	5 logements
	Cozes	3 logements : anciens logements de fonction, nécessité de prévoir des travaux de réhabilitation
	Epargnes	5 logements dont 2 ou 3 nécessitent des travaux
	Floirac	3 logements loués, en bon état
	Grézac	2 logements en bon état
	Mortagne-sur-Gironde	4 logements
	Saint-Romain-sur-Gironde	Aucun logement
	Talmont-sur-Gironde	Aucun logement

Pratiquement toutes les communes ont au moins un logement locatif communal, qu'elles gèrent en direct ou via le CCAS, soit 134 logements au total. Royan et Etaules disposent d'un parc relativement important avec 21 et 11 logements respectivement chacune.

Cette offre constitue un complément tout à fait utile au parc locatif HLM, car les niveaux de loyers pratiqués sont souvent modestes. La plupart des logements sont

loués, mais **environ une vingtaine d'entre eux nécessiteraient des travaux d'amélioration.**

Parallèlement, certaines communes possèdent un parc confié à un bailleur HLM, avec bail emphytéotique.

Dans le cadre de son **Schéma Départemental de l'Habitat (2012-2016)**, le Département aide les communes de moins de 5000 habitants à produire des logements locatifs. Il soutient la commune en cas d'achat et de réhabilitation de logements souvent situés en centres-bourgs. L'aide est de 20% du montant des travaux pour les acquisitions limité à 50 000€ TTC, de 20 % à 25 % du montant des travaux pour les aménagements limité à 50 000€ TTC. Sur le territoire de la CARA, seule la commune d'Arces-sur-Gironde a bénéficié de cette aide.

2.3.11. 75 logements conventionnés privés de 2008 à 2013

Pour favoriser le développement d'une offre de logements locatifs à faible loyer, l'Anah et le Département proposent des aides destinées à produire du logement conventionné dans le parc privé existant. Dans le cadre du Programme Social Thématique (PST), puis du Programme d'Intérêt Général labellisé « Habiter mieux » (PIG), le Département vise la production de logements à loyer abordable destinés au public défini par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.

Nombre de logements privés ayant bénéficié d'un conventionnement de 2008 à 2013 (Source : Anah)	Conventionné avec travaux		Conventionné sans travaux	
	CARA	Charente Maritime	CARA	Charente Maritime
Conventionné intermédiaire	5	94	24	120
Conventionné social	13	353	15	131
Conventionné très social	18	75	0	0
Total	36	522	39	251

De 2008 à 2013, 75 logements privés ont été conventionnés sur le territoire de la CARA, soit environ 13 logements en moyenne par an, dont près de la moitié a bénéficié de travaux. Parmi ceux-ci, 28 ont fait l'objet d'un conventionnement social et 18 d'un très social.

Ces résultats restent relativement modestes et assez éloignés de l'objectif fixé dans le premier PLH qui était de produire 175 logements conventionnés au total. Un manque de confiance des propriétaires et le niveau des loyers en marché libre constituent sans doute des freins. Le caractère tendu du territoire n'encourage pas les propriétaires à opter pour le conventionnement. Ce parc, à loyer modéré et faible, sensiblement inférieur au loyer du marché, a pourtant toute son utilité. Il s'ajoute à l'offre locative sociale publique.

Plafonds de loyers applicables Logement conventionné Anah en 2014 en €/m ² par mois (1) (Source : Anah)	Zone A	Zone B	Zone C
Loyer « intermédiaire »	18,38	12,01	8,70
Loyer « social »	6,58	5,99	5,37
Loyer « très social »	6,22	5,82	5,18

Loyer de marché (hors charges) observé en 2013, en €/m ² par mois (Source : CLAMEUR)
9,8

(1) Les plafonds de loyers sont en euros par m² de surface habitable dite « fiscale », charges non comprises. La surface habitable « fiscale » est la surface habitable à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8 m²).

Zone A : Agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur

Zone B : Agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en lisière de l'agglomération parisienne, certaines communes littorales et frontalières

Zone C : Toutes les autres communes

2.3.12. Peu de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) recensés

Le Prêt Locatif Social (PLS) est un prêt à taux préférentiel accordé pour la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme logement social. Il peut être accordé à une personne morale ou physique ayant passé convention avec l'Etat.

Nombre de logements PLS financés de 2008 à 2013 (Source : DDTM 17)	Nombre total
Royan	25
Saujon	1
Total	26

Sur le territoire de la CARA la DDTM 17 a répertorié de 2008 à 2013, 26 logements financés en Prêts Locatif Social (PLS), par des opérateurs privés. La quasi totalité est localisée à Royan.

Les plafonds de ressources des locataires représentant 130% des plafonds de loyer des logements HLM classiques (Prêt Locatif à Usage Social – PLUS), ces logements sont destinés aux ménages ayant des revenus que l'on peut qualifier d'intermédiaires.

PARC LOCATIF SOCIAL : LES ELEMENTS CLEFS

- Au 1^{er} janvier 2012, le parc locatif public comprend 1069 logements, ce qui représente 3 % des résidences principales. L'offre est faible, même à Royan qui, avec près de 700 logements pour un taux de 6,8%, concentre pourtant les 2/3 du parc de la CARA.
- Toutefois, la politique d'aide mise en place par la CARA a permis une augmentation significative de la production : 130 logements financés en moyenne par an de 2011 à 2013. Mais la tension reste encore forte.
- Deux types de parc caractérisent le territoire : un parc des années 1970-1980, pour partie en perte d'attractivité et un parc récent correspondant plus aux attentes des ménages.
- C'est un parc de logements collectifs (82 %), composés à 73 % de types 3 et 4, avec une faible part de logements de plus petite taille. Le niveau de loyer moyen est modéré, ce qui les rend très attractifs.
- Les communes de Royan, Saujon, La Tremblade, Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le déficit est très important : 4648 logements manquants. Il nécessite un rattrapage de 350 à 400 logements en moyenne par an d'ici 2025 pour atteindre le taux de 25 %.
- Fin février 2014, 1225 demandes locatives sociales sont enregistrées dans le fichier commun de la demande, dont 70 % proviennent de ménages habitant la CARA. 44 % des demandeurs sont sans activité et 21 % sont retraités. 47 % demandent un T1 ou un T2, alors que l'offre n'en comporte que 20 %.
- De 2007 à 2013, 689 logements PLUS et PLAI ont été agréés par l'Etat, soit 98 en moyenne par an, dont 29 % en PLAI.

2.4. AMELIORATION DE L'HABITAT

2.4.1. Amélioration de l'habitat privé : près de 90 logements améliorés dans le cadre du PIG labellisé Habiter Mieux

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) propose des aides pour améliorer le parc privé, sous conditions de ressources notamment.

Au début des années 2000, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été conduite sur le secteur de la Presqu'île, une sur le territoire du Sud, et une à La Tremblade. Des opérations ont été également ou sont en cours sur l'ensemble du département.

• Les logements améliorés

Les aides destinées à l'amélioration de l'habitat de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) dépendent des objectifs et des priorités fixées nationalement. En 2013, l'Anah a confirmé la priorité donnée au logement des propriétaires occupants et son intervention en faveur de :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS – CARA Nombre de logements améliorés ayant bénéficié d'une aide de l'Anah (Source : Anah)	2008-2010	2011-2013
Intervention classique	109	
Accessibilité et adaptation au handicap	58	
Travaux lourds / logements indignes		3
Travaux lourds / logements très dégradés		2
Travaux pour l'autonomie de la personne		27
Travaux sécurité salubrité		1
Travaux énergie		35
Autres travaux		11

PROPRIETAIRES BAILLEURS - CARA Nombre de logements améliorés ayant bénéficié d'une aide de l'Anah (source : Anah)	2008-2010	2011-2013
Travaux classiques	6	
Travaux Lutte contre l'Habitat Indigne / Logements très dégradés	17	
Accessibilité et adaptation du handicap	0	
Logement indigne		0
Logement très dégradé		14
Travaux d'amélioration (1)		0

(1) Travaux d'amélioration : sécurité salubrité, autonomie, logement dégradé, suite RSD ou contrôle de décence, amélioration performance énergétique, transformation d'usage

Sur le territoire de la CARA, de 2008 à 2013, les aides de l'Anah ont essentiellement permis de réaliser :

- **dans le parc des propriétaires occupants** : des travaux classiques (109 logements), des travaux d'accessibilité et d'adaptabilité au handicap des occupants (85 logements), ainsi que d'amélioration des performances énergétiques (35 logements),

- **dans le parc des propriétaires bailleurs** : des travaux lourds pour améliorer des logements dits indignes ou très dégradés (31 logements).

Les propriétaires de ces logements ont bénéficié des aides de l'Anah, mais aussi, pour certains d'entre eux, des aides du Département et de la CARA dans le cadre du programme Habiter mieux.

Au total, sur la période 2008-2013, parmi les logements locatifs privés améliorés, 36 (522 dans le département), ont fait l'objet d'un **conventionnement avec travaux**, dont :

- 5 conventionnés intermédiaire,
- 13 conventionnés social,
- 18 conventionnés très social.

• Le Programme Social Thématique n°5 2008-2011

Programme Social Thématique n°5 2008-2011 (nombre de logements) (Source : Conseil Général)		Charente Maritime		CARA
		Objectif 2012-2014	Réalisé au 06/02/2014	Réalisé au 15/07/2014
Propriétaires occupants (revenus Allocation Adulte Handicapé)	Accompagnement des opérations de réhabilitation	240	317	37
	<i>dont traitement de logements indécents</i>			2
Propriétaires bailleurs (public du PDALPD + revenus PLAI)	Production et développement d'une offre nouvelle de logements à loyers très sociaux	60	66	12

Sur l'ensemble du département, le Programme Social Thématique (PST n°5), mené de 2008 à 2011, présente plutôt de bons résultats au niveau quantitatif, supérieurs aux objectifs. Il a favorisé le développement du parc locatif à loyer dit « très social » et l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants : soit 12 et 37 logements sur le territoire de la CARA.

• Le PIG départemental labellisé Habiter Mieux

Le Programme Social Thématique a été remplacé par le Programme d'Intérêt Général (PIG) labellisé Habiter Mieux qui est actuellement en cours de réalisation.

Ce dispositif d'amélioration de l'habitat privé mis en place par le département de la Charente Maritime en partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), est animé par le PACT pour les propriétaires occupants, et Habitat et Développement Océan pour les propriétaires bailleurs. Il comprend deux axes :

- L'aide aux propriétaires occupants, avec :
 - L'amélioration de la performance énergétique : déclinaison du programme national « Habiter Mieux ». Les travaux de rénovation thermique doivent permettre une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25%.
 - L'adaptation de logement à la perte d'autonomie.
 - La remise en état de logements indignes ou très dégradés.
- L'aide aux propriétaires bailleurs avec :

- L'amélioration et la création de logements locatifs à loyer abordable. (conventionné très social).
- L'amélioration de la performance énergétique.

Ce programme est opérationnel depuis le deuxième semestre 2012. Un avenant au contrat local d'engagement a été signé en décembre 2013 permettant de reconduire le dispositif du programme « Habiter Mieux » pour la période 2014-2017.

Programme d'Intérêt Général départemental labellisé Habiter Mieux - Objectif et réalisation (Début opérationnel : deuxième semestre 2012. Source : Comité responsable du PDALPD de la Charente Maritime – février 2014 et Conseil Général)		Charente Maritime		CARA
		Objectif 2012-2014	Réalisé au 06/02/2014	Réalisé au 15/07/2014
Propriétaires occupants	Habiter Mieux	400	217	61
	Autonomie	145	105	22
	Logements indignes / très dégradés	37	24	2
	TOTAL	582	346	85
Propriétaires bailleurs	Logements dégradés ou très dégradés / réhabilitation	30	6	0 *
	Travaux d'économie d'énergie	50	10	2
	TOTAL	80	16	2

* Commission permanente du 11 juillet : deux logements à loyer abordable à Cozes

Dans le cadre de ce dispositif, 85 logements de propriétaires occupants et seulement 2 de propriétaires bailleurs ont été améliorés sur le territoire de la CARA. Au total, 63 logements ont bénéficié de travaux qui vont permettre aux occupants de limiter leurs factures énergétiques.

• Les aides de la CARA

Parallèlement, pour améliorer la qualité des logements, la CARA a mis en place un dispositif d'aides financières en faveur des :

- **travaux de rénovation thermique pour améliorer la performance énergétique des logements, en accompagnement du PIG départemental labellisé « Habiter Mieux ».** La CARA, qui a signé un protocole en septembre 2012, puis en février 2014, a mis en place une aide complémentaire de 500€. Les plafonds de ressources sont ceux du Programme Habiter Mieux.

Bilan CARA dossiers Habiter Mieux ayant reçu un accord de financement en 2013 et 2014 au 12 mai 2014 - Caractéristiques des ménages (Source : CARA)						
Profession	Nombre	Taux	Age	Nombre	Taux	
Actif	5	20 %	< 50 ans	4	15 %	
Demandeur d'emploi	1	4 %	50-57 ans	7	27 %	
Invalidité	3	12 %	61- 67 ans	6	23 %	
Retraité	15	60 %	71 ans et +	9	35 %	
RSA	1	4 %	Total	26	100 %	
Total	25	100 %				
Non renseigné	1	/				

Bilan CARA dossiers Habiter Mieux ayant reçu un accord de financement en 2013 et 2014 au 12 mai 2014 Caractéristiques des logements (Source : CARA)

Année de construction	Nombre	Taux	Etiquette énergétique	Avant travaux		Après travaux	
				Nombre	Taux	Nombre	Taux
Avant 1949	10	38 %	A	0	0 %	0	0 %
1949-1975	12	46 %	B	0	0 %	0	0 %
1980-1988	4	15 %	C	1	4 %	4	15 %
Total	26	100 %	D	3	12 %	9	35 %
			E	8	31 %	10	38 %
			F	7	27 %	3	12 %
			G	7	27 %	0	0 %
			Total	26	100 %	26	100 %

Gain énergétique	Nombre	Taux
25% à 30%	14	54 %
31% à 40%	6	23 %
41% à 62%	6	23 %
Total	26	100 %

Sur l'année 2013 et les 4 premiers mois de 2014, 26 dossiers ont été financés par la CARA, avec une montée en puissance depuis fin 2013. Au total :

- Environ 60 % des ménages aidés sont des retraités, 35% sont même âgés de plus de 70 ans. Les autres ménages sont dans des situations précaires pour 20% et 20 % sont des actifs.
- 85 % des logements ont été construits avant 1975.
- Les gains énergétiques sont assez significatifs : plus de 31% de gain d'énergie pour 46% des logements, avec une nette amélioration des étiquettes énergétiques.

L'accroissement du nombre de dossiers fin 2013 s'explique par la hausse des plafonds de ressources, la campagne d'information nationale qui a eu lieu à partir d'octobre 2013, la campagne de communication effectuée par le Conseil Général sur le Programme d'Intérêt Général (PIG) et par la CARA dans son CARA'MAG.

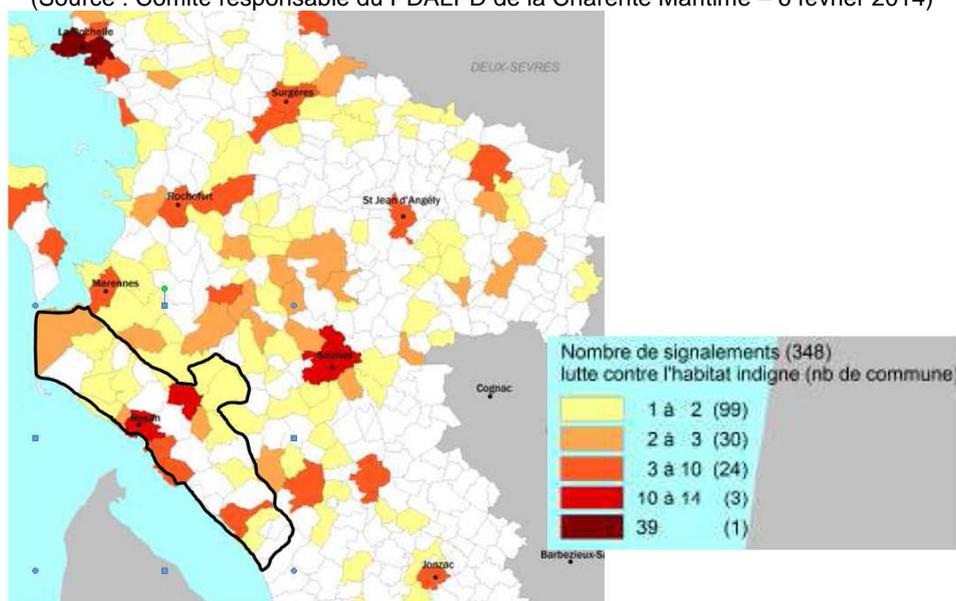
- **travaux de rénovation énergétique** (audit thermique, isolation de toiture, murs ou remplacement de fenêtres), depuis avril 2011. **En 2013, seuls 2 dossiers** ont été déposés pour un total d'aide d'environ 6400€. Le plafond de ressources des ménages est légèrement supérieur aux plafonds du programme Habiter Mieux.
- **énergies renouvelables** : depuis mars 2008, la CARA a également mis en place un dispositif d'aide en faveur des énergies renouvelables. Les montants des aides dépendent du type de travaux réalisés et sont soumis à conditions de ressources. Au total, durant les 5 années allant de **2009 à 2013, 111 dossiers ont été subventionnés** (105 chauffes eau solaires individuels + 3 systèmes solaires combinés + 4 chaudières à granulés à bois), pour un total d'aides de 63 000€. Une baisse importante a été enregistrée en 2013, qui est sans doute liée à la crise économique et au coût élevé des équipements en énergies renouvelables.

- **Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne**

« **L'habitat indigne** est constitué des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que des logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

Lutte contre l'habitat indigne : suivi des signalements au 20 janvier 2014

(Source : Comité responsable du PDALPD de la Charente Maritime – 6 février 2014)



Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, piloté par la DDTM, a été mis en place en janvier 2012, en lien avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Il constitue un lieu unique d'enregistrement de toutes les situations d'habitat indigne ou dégradé et un outil opérationnel de traitement des situations par la coordination des acteurs compétents. Selon le bilan du pôle, après 2 années d'existence, 340 signalements ont été reçus en 2012 et 2013 sur l'ensemble du département, dont 17 ont donné lieu à 13 arrêtés d'insalubrité et à 4 arrêtés de péril. 222 situations ont été résolues.

Sur le territoire de la CARA, 11 communes sont concernées par 1 à 2 signalements par commune, 3 par 2 à 3, 3 par 3 à 10, et Royan et Saujon par 10 à 11.

Le traitement de l'habitat indigne et dégradé est une des priorités de l'Anah qui apporte des aides aux travaux de résorption du parc indigne, dégradé et indécents.

2.4.2. Réhabilitation du parc locatif social : amélioration des performances énergétiques pour 232 logements

Les deux tiers du parc étant construits avant 1990, des programmes de réhabilitation sont menés et projetés.

- Dans le parc d'Habitat 17, 18 % des logements relèvent des labels HPE, BBC ou THPE.

Parallèlement, certaines opérations souffrent d'un retard de réhabilitation depuis plusieurs années. Les diagnostics de performance énergétique⁴, indiquent qu'environ 4 logements sur 10 sont classés dans les catégories D et E, signifiant une consommation d'énergie primaire moyennement à peu performante. Aussi un protocole prévoyant réhabilitation, démolition et reconstruction est engagé.

Classes Diagnostic de Performance Energétique du parc locatif public d'Habitat 17 –Mai 2014 (Source : Habitat 17)	Nombre de logements	Taux
A	40	6 %
B	0	0 %
C	276	43 %
CD	46	7 %
CDE	26	4 %
D	214	33 %
DE	22	3 %
E	17	3 %
F	0	0 %
G	0	0 %
Total	641	100 %
Non renseigné	40	

Il comprend notamment un programme de réhabilitation énergétique, l'objectif étant de gagner 100 kWh/m²/an et d'arriver à la classe C au minimum. **Au total, 232 logements seront réhabilités sur le plan énergétique :**

- o **Tout Vent à Royan : 48 logements** sont en cours de réhabilitation, pour passer de la classe énergétique D à B.
- o **La Sablière à La Tremblade : 48 logements** sont en cours de réhabilitation, l'objectif étant de passer de la classe D à la classe A.
- o **Yeuse et Marne à Royan, c'est la réhabilitation de 136 logements** qui est projetée en 2014/2015 pour faire passer les logements des classes D et C aux classes B et A. **A compter du 1^{er} janvier 2015, le quartier Marne l'Yeuse entre dans la nouvelle géographie de la politique de la ville.**

D'autres réhabilitations sont en cours ou sont projetées par Habitat 17 :

- o **A Royan, 40 logements pourraient être soit réhabilités, soit démolis à La Robinière**, la décision dépendant du projet urbain. Par ailleurs, **216 logements font ou vont faire l'objet de travaux parfois lourds** (remplacement de menuiseries, couverture, ravalement de façades, sanitaires, électricité...) à Royan, 12 à Saint Georges de Didonne et 7 à Vaux sur Mer.

Au total, une fois les programmes de démolition et de réhabilitation réalisés, **il restera de l'ordre d'une centaine de logements en classe énergétique D et E.**

- **Les bailleurs Atlantic Aménagement, SEMIS et Vilogia ne projettent pas de grosses réhabilitations dans leur parc**, car celui-ci est relativement récent et ne nécessite pas de réhabilitation spécifique. **Seuls 6% des logements du parc d'Atlantic Aménagement est classé en E, F, G.** Dans les nouvelles mises en service, les logements relèvent des étiquettes A ou B, selon la législation en vigueur. Et les programmes de travaux d'entretien se font régulièrement.

⁴ Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique des logements et des bâtiments et les répartit selon 7 classes qui vont de A à G, A correspondant à la meilleure performance et G à la plus mauvaise.

AMELIORATION DE L'HABITAT : LES ELEMENTS CLEFS

- ➔ Plusieurs dispositifs et aides de l'Anah, du Conseil Général, de la CARA sont proposés sur le territoire favorisant l'amélioration de l'habitat. En matière de performance énergétique, dans le cadre du Programme Habiter Mieux, 26 dossiers ont été financés par la CARA, avec une montée en puissance depuis fin 2013.
- ➔ Dans le parc locatif public, un important programme de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques est en cours à Royan dans les opérations où du retard a été pris. Le quartier Marne et Yeuse entre dans la politique de la ville à compter du 1^{er} janvier 2015.

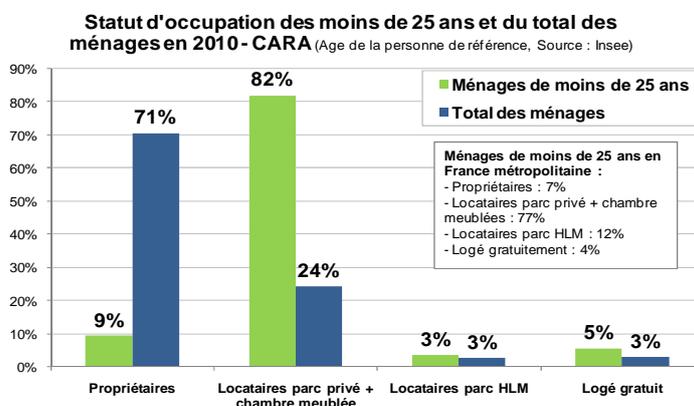
2.5. LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS A BESOINS SPECIFIQUES

2.5.1. Jeunes et travailleurs saisonniers

Les jeunes et le logement :

Les jeunes de moins de 25 ans sont logés dans le parc locatif privé : 82 % d'entre eux, contre seulement 24 % pour l'ensemble des ménages de la CARA.

Par rapport à la moyenne nationale, ils sont beaucoup moins présents dans le parc locatif public en raison de la faiblesse de ce type d'offre sur le territoire.



Situation sociale et accueil des jeunes :

Jeunes accueillis par les missions locales ou les PAIO et jeunes non insérés	Part de jeunes accueillis par les missions locales ou les PAIO en 2012, en % de la population des 16-25 ans (Source : DARES, Exploitation des bases « Parcours 3 », extraction février 2013 ; Insee, estimation de population au 01/01/2012 disponible en mars 2014)		Population de 18 à 25 ans qui n'ont pas d'emploi et ne sont ni étudiants, ni élèves, ni stagiaires en 2010 (Source Insee)
	Part de jeunes	Part de jeunes non diplômés	Part des jeunes de 18 à 25 ans non insérés
Charente-Maritime	8,0	3,5	22,8 %
Deux-Sèvres	7,9	3,6	19,6 %
Charente	7,5	3,4	24,1 %
Vendée	6,4	2,6	18,3 %
France métropolitaine	6,2	2,9	19,9 %

La Charente-Maritime apparaît comme un département où la situation sociale des jeunes n'est pas avantageuse. C'est le département de la région où le nombre de jeunes ayant recours à un conseil et d'un accompagnement afin de faciliter leur accès à l'emploi, est proportionnellement le plus important : la part des jeunes de 16 à 25 ans accueillis par les missions locales ou les Permanences d'Information, d'Accueil et d'Orientation (PIAO) est de 8,0%, contre 6,2% en moyenne en France métropolitaine. Et parmi les 18-25 ans, 22,8% ne sont pas insérés (hors emploi, ni étudiants, ni élèves, ni stagiaires).

Sur le territoire de la CARA, un certain nombre de difficultés sont pointées :

- **la Mission Locale a accueilli 1 500 jeunes en 2013**, dont 130 étaient en logement précaire, 100 en hébergement chez des amis ou dans de la famille, 200 en mobil home ou caravane. Pour aider les jeunes en difficulté qu'elle reçoit à se loger, la Mission Locale peut :
 - o Activer le **fonds d'insertion** pour les jeunes bénéficiant d'un Contrat d'Insertion dans la Vie sociale (CIVIS), qui permet un **hébergement pour 10 nuits maximum**,
 - o **Relayer l'information du Bureau Information Jeunesse (BIJ)** qui dispose d'un fichier de propriétaires qui proposent des chambres à la location.
 - o **Faire appel au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de Royan.**

- **Aucune structure type foyer de jeunes travailleurs n'existe sur le territoire de la CARA.**
- **La question de l'accueil des jeunes de moins de 25 ans** est problématique. Souvent en rupture familiale, ou cumulant les difficultés, certains jeunes ont besoin de temps pour pouvoir engager une formation et un projet logement. Temps supérieur à la durée d'hébergement prévu en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Pour ces jeunes qui n'ont aucun revenu, il n'existe pas de solution durable, aucune structure spécifique n'étant dédiée.
- A noter également que **les 2 lycées implantés à Royan ne peuvent répondre à toutes les demandes d'hébergement de leurs élèves** et que des difficultés peuvent se présenter le week-end.

Accueil des travailleurs saisonniers :

Compte tenu des caractéristiques du marché locatif privé, et face aux besoins en accueil des travailleurs saisonniers, la communauté d'agglomération a lancé en 2005 un **programme de construction d'hébergement sur trois sites d'accueil** : La Tremblade (17 logements), Cozes (13) et Semussac (10).

Totalisant **40 logements**, dont 2 adaptés aux personnes à mobilité réduite, ces meublés, comprennent **80 places d'hébergement**. Ouverts toute l'année, gérés en régie autonome et éligibles à l'allocation logement, ces logements ont un loyer mensuel (hors charges) de l'ordre de 400-420 €. En 2013, les taux de remplissage de 22 %, 29 % et 31 % selon les sites, apparaissent faibles sur l'année.



Mais ces logements sont pleinement occupés durant les 2 semaines de la saison ostréicole et surtout les 2 mois d'été. Les demandes sont alors beaucoup plus importantes que l'offre. Ces logements sont peu utilisés le restant de l'année, aussi, sont ils désormais ouverts aux personnes en formation professionnelle.

A noter par ailleurs que **le déplacement** reste une difficulté majeure pour les saisonniers logés dans ces logements, les emplois étant essentiellement dans la restauration et l'hôtellerie. Le niveau de loyer peut également constituer un frein.

Pour diversifier la localisation des logements et pour favoriser la mixité, **une opération mixte est envisagée à Royan**. Elle comprendra, outre des logements en accession à la propriété et 28 locatifs sociaux, **15 studios dédiés aux jeunes travailleurs employés d'entreprises cotisant à Action Logement** sous forme de résidence sociale.

2.5.2. Personnes à faibles ressources et populations défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), établi pour la période 2012-2015, vise à faciliter l'accès au logement des personnes défavorisées, le maintien dans le logement et le développement de la qualité du logement et de l'hébergement. **Le Plan Départemental pour l'Accueil, l'Hébergement et l'Insertion (PDAHI)** dressé par l'Etat, vise à partir du bilan de l'existant, à améliorer le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion du département.

Les publics relevant du PDALPD sont des personnes privées de logement, des personnes logées dans des logements insalubres, des ménages avec enfants mineurs ne disposant pas d'un logement décent ou étant dans un logement en sur-occupation, des personnes disposant d'un logement temporaire, des personnes menacées d'expulsion sans relogement. Elles doivent également bénéficier des minima sociaux ou avoir des ressources inférieures à 60% des plafonds des ressources HLM.

Un grand nombre de partenaires sont impliqués dans cette politique, ainsi que de dispositifs et d'outils.

2.5.2.1. Loyers acquittés par les ménages les plus modestes (allocataires CAF)

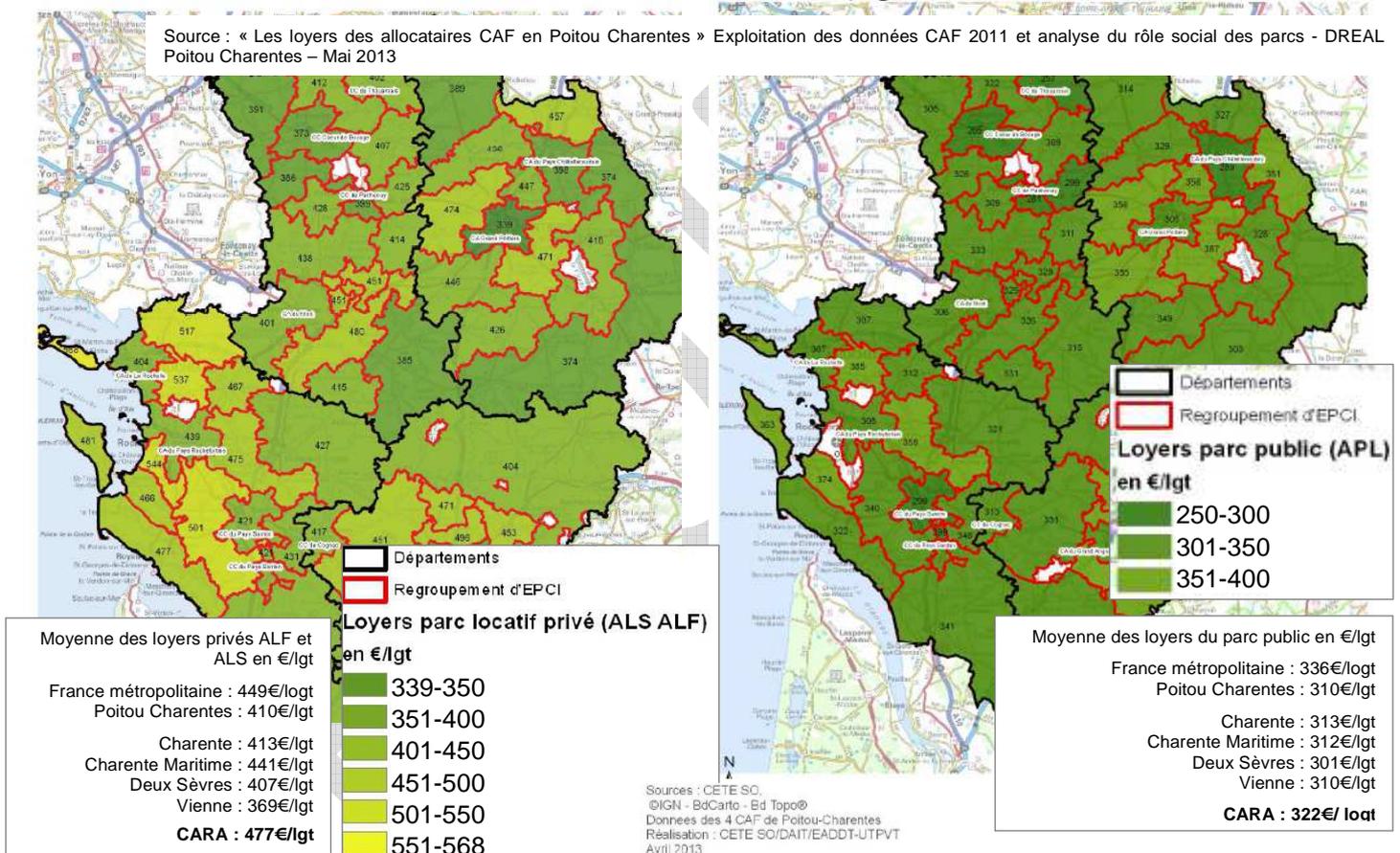
Le parc de logements et sa qualité jouent un rôle important dans l'accueil des populations défavorisées.

Aussi pour mieux apprécier le rôle social des différents parcs, la DREAL a initié une étude relative à la **connaissance territorialisée des niveaux de loyers du parc privé et du parc public au sein de la région**. Cette étude est basée sur les données des caisses d'allocation familiales. Le taux de couverture est important puisque les allocataires CAF représentaient, en 2011, 42 % des locataires du parc locatif privé (FILOCOM) et 72 % des locataires du parc public sur le territoire de la CARA (pour 49 % et 58 % dans la région).

Loyers des allocataires CAF du parc locatif privé (ALS-ALF) en 2011 en €/logement

Loyers des allocataires CAF du parc locatif public (APL) en 2011 en €/logement

Source : « Les loyers des allocataires CAF en Poitou Charentes » Exploitation des données CAF 2011 et analyse du rôle social des parcs - DREAL Poitou Charentes – Mai 2013



Les résultats de l'étude indiquent que **la moyenne des loyers privés sur le territoire de la CARA réglés par ces ménages est sensiblement supérieure à celle de Poitou Charentes : 477 € par logement, contre 410 €**. Bien que les loyers dépendent de la taille des logements, cela traduit néanmoins les difficultés des ménages pour trouver des logements à loyer modéré dans le parc privé.

Dans le parc locatif public, **ce loyer moyen des allocataires CAF est de 322 € par logement sur le territoire de la CARA** (Poitou Charentes : 310 € par logement), ce qui permet aux ménages de se loger plus avantageusement que dans le parc privé. A noter, que le différentiel entre les différents territoires de la région est beaucoup moins important que pour le parc privé.

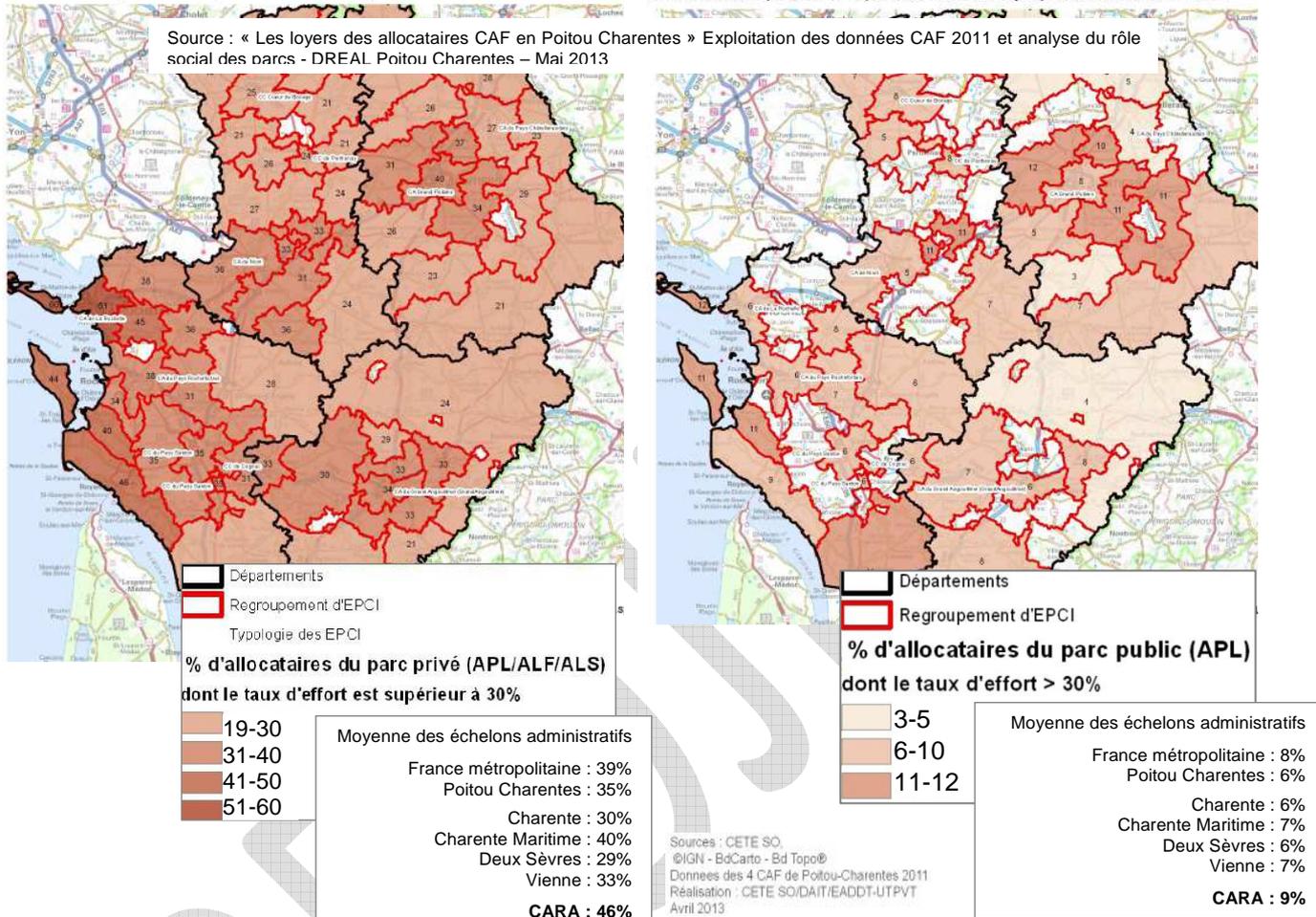
Rôle social des parcs locatifs :
Part des ménages allocataires du parc locatif privé* (APL/ALS/ALI)
dont le taux d'effort est supérieur à 30%

* : Ne comprend pas (ni au numérateur ni au dénominateur) les allocataires en établissement, les étudiants, les familles où soit l'allocataire soit le conjoint est âgé d'au moins 65 ans, les handicapés hébergés en maisons d'accueil spécialisées ou hospitalisés, les allocataires n'ayant pas déclaré leurs revenus à la CAF.

Rôle social des parcs locatifs :
Part des ménages allocataires du parc locatif public* (APL)
dont le taux d'effort est supérieur à 30%

* : Ne comprend pas (ni au numérateur ni au dénominateur) les allocataires en établissement, les étudiants, les familles où soit l'allocataire soit le conjoint est âgé d'au moins 65 ans, les handicapés hébergés en maisons d'accueil spécialisées ou hospitalisés, les allocataires n'ayant pas déclaré leurs revenus à la CAF.

Source : « Les loyers des allocataires CAF en Poitou Charentes » Exploitation des données CAF 2011 et analyse du rôle social des parcs - DREAL Poitou Charentes – Mai 2013



Ainsi, la part des ménages dans le parc privé (allocataires CAF) dont le taux d'effort est supérieur à 30 %, qui est de 35 % en moyenne dans la région, passe à 46% sur la CARA. C'est l'ensemble du littoral résidentiel (CARA, île de Ré, île d'Oléron) qui est soumis à une forte pression.

Cela traduit une offre en logements à loyers modérés inadaptée ou du moins insuffisante aux besoins des ménages à bas revenus, alors que les taux d'effort élevés engendrent très vite des difficultés de maintien dans le logement (impayés de loyer, factures énergétiques...).

La part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 30% est beaucoup moins importante dans le parc public (6% en Poitou Charentes, et 9% sur la CARA) que dans le parc privé.

Cela souligne le rôle social essentiel du parc locatif public où, malgré de faibles revenus, le plafonnement des loyers permet de limiter le poids de la dépense en logement des ménages.

Ce qui est confirmé par le Comité responsable du PDALPD de la Charente Maritime qui précise, dans sa présentation du 24 février 2014, que sur l'ensemble du département, le montant moyen de l'impayé de loyers au moment du signalement à la CAF est de 2184 € dans le parc privé, et de 1213 € dans le parc public, en 2011.

2.5.2.2. La ville de Royan désormais éligible à la politique de la ville

La nouvelle géographie des quartiers prioritaires éligibles à la politique de la ville est basée sur le critère des revenus : sont retenues les zones où plus de la moitié de la population vit avec moins de 11 250 € par an, soit 60 % du revenu médian national (avec une pondération selon le niveau de vie de l'agglomération). **Avec ce critère, la ville de Royan, plus précisément les quartiers Marne l'Yeuze, La Robinière et Touvent, entrent dans le nouveau dispositif**, qui compte désormais 1300 quartiers.

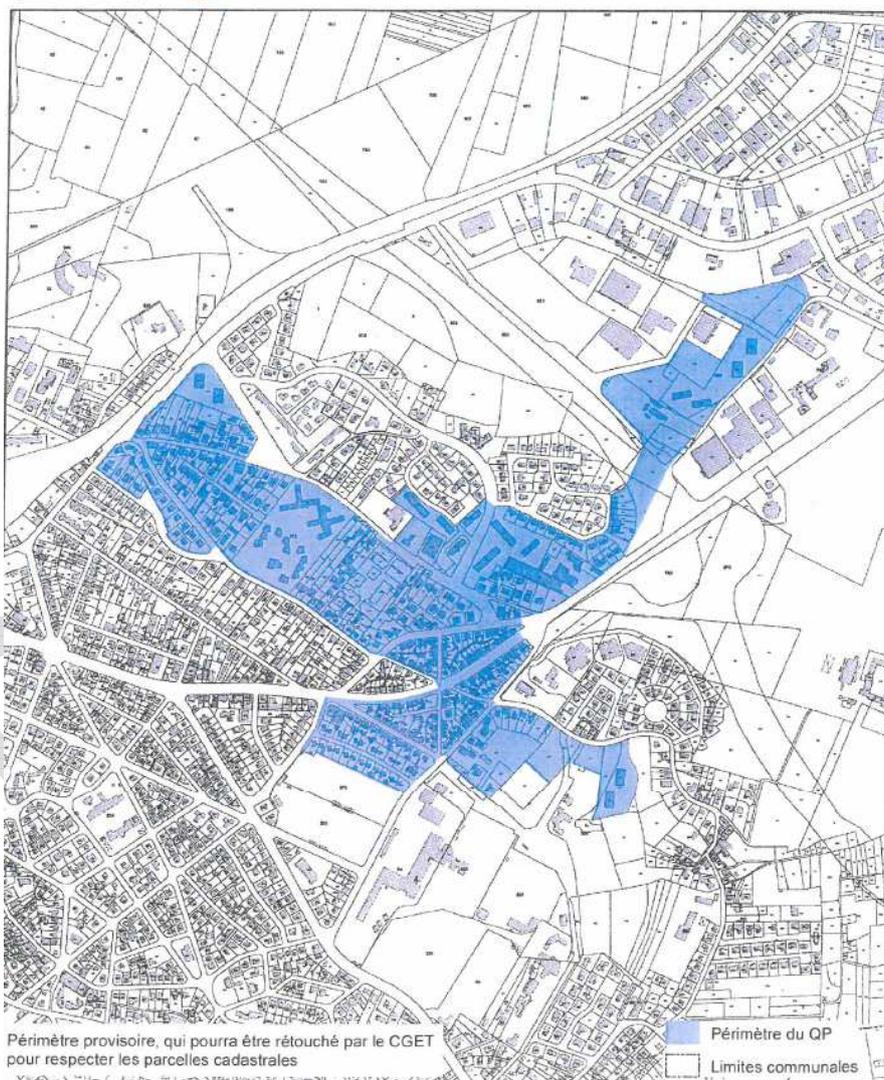


Département : Charente Maritime

Commune : Royan

CA Royan Atlantique

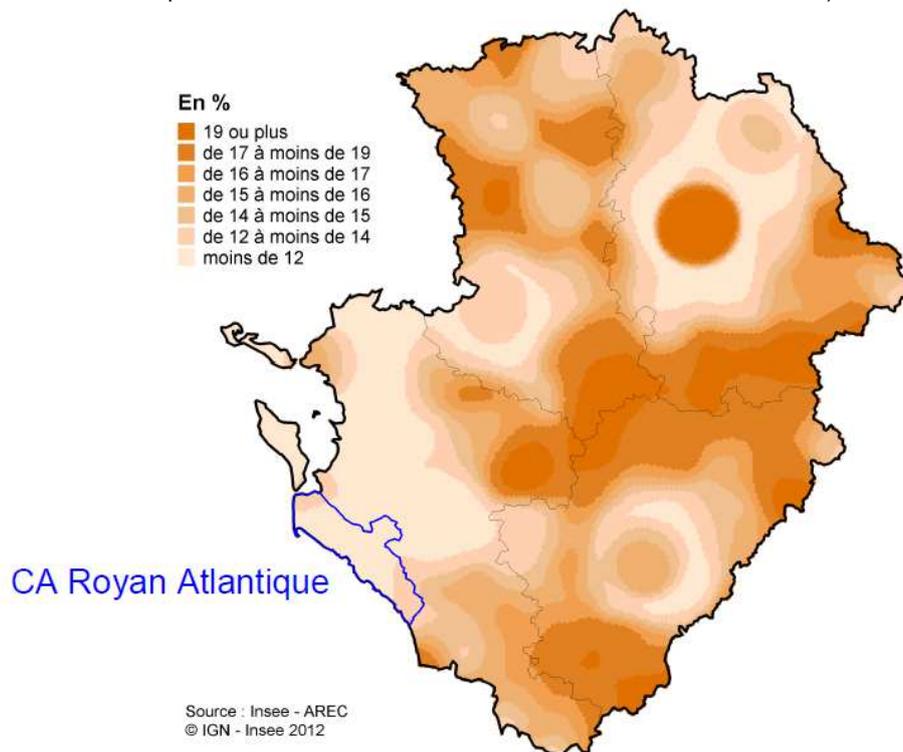
Quartier : Eco quartier l'Yeuze-la-robinère



2.5.2.3. Précarité énergétique

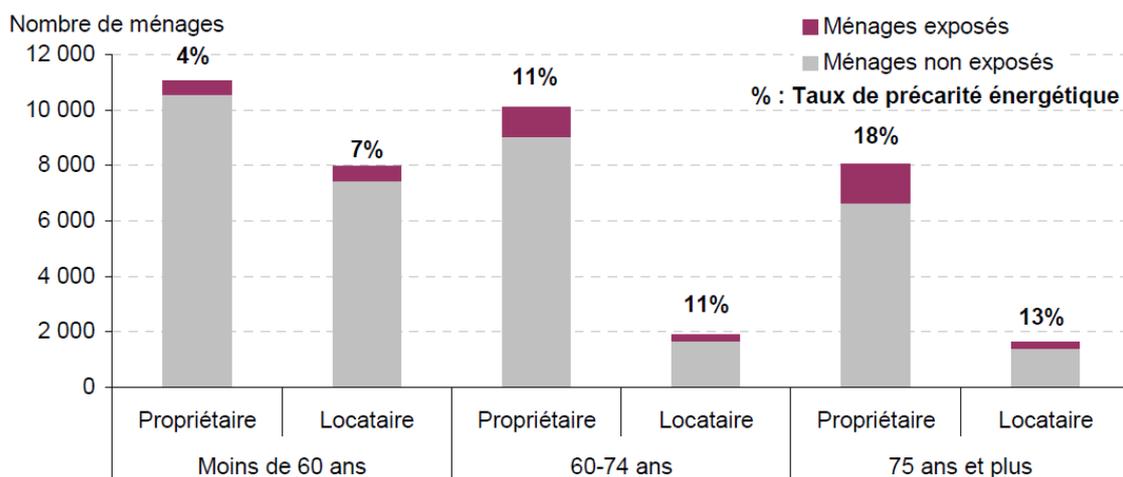
Part des ménages exposés à la précarité énergétique : part des ménages qui consacrent plus de 10% de leur revenu disponible pour l'énergie de leur logement

(Source : extrait de « Etude Diagnostic et Prospective de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique » - Juin 2014 – Insee – Dossier d'Etude du Décimal n°339)



Dans une région où 15 % des ménages seraient concernés par la précarité énergétique (le fait de dépenser plus de 10 % de ses revenus disponibles pour l'énergie de son logement), il semble que les habitants de la CARA fassent partie des moins exposés : 11 % des ménages, soit, néanmoins, **de l'ordre de 3 900 ménages.**

Exposition des ménages à la précarité énergétique selon l'âge de la personne de référence du ménage et le statut d'occupation (Source : Insee – Arec Poitou Charentes – Extrait de « Etude Diagnostic et Prospective Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Dossier d'étude du Décimal n°339)



Source : Insee - Arc Poitou-Charentes

Les habitants âgés, propriétaires occupant des logements de grande taille, sont les plus concernés : 41 % des ménages exposés ont comme personne de référence une personne âgée de 75 ans et plus. Et 72 % des ménages sont des personnes seules, principalement des femmes âgées veuves.

C'est la qualité du logement, son inadaptation aux besoins du ménage et le niveau des ressources des ménages qui font qu'un certain nombre d'entre eux sont confrontés à des difficultés pour assurer les charges en matière énergétique :

- le comité responsable départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées indique que **sur le département 8 515 demandeurs ont constitué 11 480 demandes d'aides au Fonds de Solidarité Logement (FSL) en 2013**. Environ 18,5 % des aides financières concernent le territoire de Royan-Marenne-Oléron (en 2012). Sur le département, **55,5 % des aides ont été versées pour des dettes d'énergie**. Si leur nombre a diminué en 2013 par rapport à 2012 (-5,5 %), leur montant a augmenté pour les factures de gaz, d'électricité et de fuel.

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) signale que sur les 816 aides financières accordées⁵ sur le département en 2013, 80 % correspondent à des **dettes d'énergie**. Leur montant s'est également accru (de plus de 16,5 % en un an), ainsi que le nombre de demandes attribuées (+12,5 %).

- Par ailleurs, dans l'étude de l'Analyse des Besoins Sociaux de la CARA en 2013, 15 CCAS sur 26 ont répondu avoir aidé financièrement **545 bénéficiaires pour payer leurs factures énergétiques en 2012**, pour un montant moyen de 108 €.

⁵ Les aides de la CAF sont accordées à des familles modestes. Elles peuvent être mobilisées sur les dettes de loyer, d'énergie, d'eau de téléphone ou d'assurance d'habitation et sont versées sous forme de secours ou de prêts (Source : comité responsable du PDALPD de la Charente Maritime, jeudi 16 février 2014)

2.5.2.4. Production de logements à très faible loyer et hébergement

Développement de l'offre locative à très faible loyer :

Les logements à très faible loyer, destinés à loger les personnes à faibles ressources, notamment le public défini par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), peuvent être déployés dans le parc privé et dans le parc public. Les revenus des ménages ayant accès au logement très social correspondent au plafond de ressources des Prêts Locatifs Aidés d'Insertion (PLAI), soit 60% du plafond de ressources du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

- **Dans le parc privé, 18 logements ont bénéficié d'un conventionnement très social de 2008 à 2013**, grâce aux aides de l'Anah et du Conseil Général dans le cadre du Programme social Thématique (PST) puis du Programme d'Intérêt Général (PIG).
- **Dans le parc locatif public : les résultats sont meilleurs avec 201 logements PLAI, financés par l'Etat de 2007 à 2013, dont 103 à Royan.** Cela représente 29% des financements PLUS/PLAI. Mais rappelons que globalement l'offre locative sociale publique reste particulièrement faible sur le territoire : de l'ordre de 3% des résidences principales.

Accès au logement, maintien, prévention des expulsions :

Différents dispositifs sont mis en œuvre pour favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées et leur maintien sur l'ensemble du département.

- **Les commissions locales de l'habitat** constituent un outil du PDALPD. 7 commissions existent dans le département, dont une couvre le secteur Marennes- Oléron – Royan. Elles traitent les situations individuelles concernant :
 - o **Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL).** Ces mesures sont exercées par des travailleurs sociaux spécialisés, missionnés par le Département. Elles visent à faciliter l'accès à un logement dans le parc locatif social le plus souvent ou le maintien dans le logement et favorise la libération de places en CHRS. En 2014, l'association Tremplin 17 gère 46 mesures d'accompagnement au logement sur le territoire de la CARA. Le PDALPD prévoit de faire évoluer le cahier des charges de l'ASLL et de définir celui de l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) en 2014.
 - o **Les attributions de logements à loyer abordable** du parc privé et du parc public aux publics prioritaires. Sur le secteur Marennes - Oléron - Royan, cela concerne 150 logements du parc public (dont 30 % de PLAI) et 105 logements à loyer abordable du parc privé et communal. Depuis 2 ans le nombre d'attributions sur ce territoire représente un quart des attributions départementales.

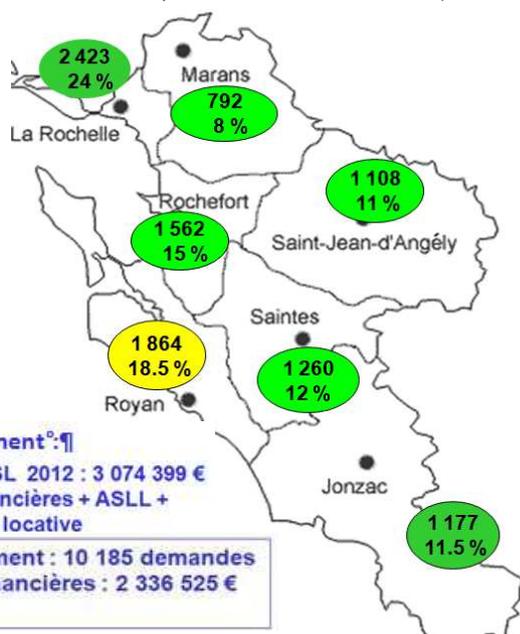
Le contingent préfectoral assure le logement des publics du PDALPD ainsi que ceux relevant du droit au logement opposable (DALO), dans le parc social. En contre partie de la participation de l'Etat au financement de leur parc, les bailleurs publics doivent réserver 25 % des logements à ces personnes démunies. Ce contingent est géré en stock.
 - o **Les attributions de logements d'extrême urgence.** Aucune attribution n'a eu lieu en 2012 dans le logement d'extrême urgence qui est situé à Saujon.
 - o **Les attributions en maison relais.** La création d'une maison relais à titre définitif est en attente.
 - o **Les expulsions.** Sur le secteur Marennes - Oléron - Royan, 242 demandes d'enquêtes expulsion ont été présentées en 2012 auprès de la Délégation territoriale, dont 33 ont demandé le concours de la force publique. La commission

spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été créée en décembre 2010 en Charente Maritime.

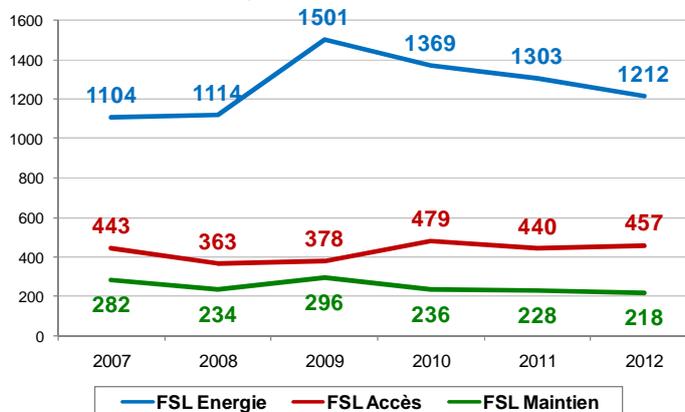
- **L'habitat indigne.** Lorsque les situations sont complexes, certains dossiers de logements indignes, voire insalubres peuvent également être évoqués (Royan, Arvert).

- **Le Fonds de Solidarité Logement** aide les ménages à faibles ressources à accéder à un logement décent et compatible avec leur situation ou à s'y maintenir.

Les aides financières du FSL en Charente Maritime en 2012 (Source : Rapport d'activité 2012 – Direction de l'Habitat et du Logement Département Charente Maritime)



Evolution du nombre de demandes d'aides Fonds de Solidarité Logement - Pays Royan Marennes Oléron (Source : Rapport d'activité 2012 Direction de l'Habitat et du Logement Département Charente Maritime)



Sur le secteur Marennes - Oléron - Royan, 1 425 demandeurs ont déposé 1887 demandes (18,5 % de l'ensemble du département) correspondant à 2 635 aides. Celles-ci ont donné lieu à 2 056 accords (78 % des demandes). **Comme dans le département, le nombre de demandes d'aides, plutôt stable depuis 2010 en accès et en maintien, tend à diminuer en énergie après avoir connu une très forte hausse en 2009.** Cette baisse est sans doute liée :

- . aux barèmes du FSL qui n'ont pas été réévalués depuis 2005 et qui conduisent à refuser par exemple un bénéficiaire de l'AAH, ses ressources dépassant désormais le seuil fixé,
 - . au montant élevé des loyers, qui entraînent un refus pour « loyer incompatible », le demandeur étant alors invité à rechercher un logement moins cher.
- Ce volet représente néanmoins les deux tiers des demandes d'aides totales. En 2012, 66 % des aides FSL énergie sont destinées à des occupants du parc privé et 55% concernent des factures d'électricité.

- **L'Agence Immobilière à Vocation Sociale Alizés 17, créée en 2010, a pour vocation de favoriser l'accès au logement des personnes en difficultés financières et / ou sociales, dans le parc privé, en prévenant les risques locatifs :** aide à la mise en location, gestion locative adaptée, suivi de proximité et continu des locataires, suivi technique du logement, médiation, activation du réseau social... Son champ d'action est l'ensemble du département de la Charente Maritime. Au 31 décembre 2013, elle gère une centaine de logements. pour un fichier de 800 demandeurs. Aujourd'hui, l'AIVS intervient encore peu sur le territoire de la CARA : 4

logements à Grézac. Son objectif est de se développer principalement dans les grandes agglomérations et dans les zones tendues comme le littoral où les besoins sont importants. La première difficulté est de capter des logements, les bailleurs s'orientant souvent vers la location touristique.

- Selon le PDALPD, **les sorties d'hébergement sont risquées**, compte tenu de la faiblesse de l'offre locative à faible loyer : 80% des sorties d'hébergement s'effectuent dans le parc privé où le coût loyer + charges est élevé. **En 2012, 15 personnes sont sorties du CHRS géré par l'association Le Tremplin 17 à Royan et ont été relogées** : 9 vers un logement « ordinaire » et 6 vers une solution « intermédiaire ».
- **La sous location de logements de petite taille**, dans le parc social et dans le parc privé, est souvent difficile à développer dans les zones tendues. En 2014, l'association Le Tremplin 17 dispose de 5 logements en sous location dans le parc privé de Royan, en **intermédiation locative**.
- **Le bail glissant** est une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social proposée à certains ménages. Il doit permettre à des ménages sortant de CHRS, par exemple, qui ne remplissent pas les conditions d'un accès au logement autonome dans le parc social et dans le parc privé d'être logé avant de bénéficier d'un bail à leur nom. Ce dispositif **n'est pas utilisé sur le territoire de la CARA. Le parc locatif social étant trop peu développé**, les logements ne seraient plus disponibles pour héberger les autres personnes.
- **La Commission de médiation DALO** : sur l'ensemble du département, parmi les 496 dossiers examinés en 2011 et les 92 en 2012, seulement 16 % et 13 % ont reçu un avis favorable de la commission pour un relogement.
- **Aucun Accord collectif n'a été signé** en Charente Maritime.

Hébergement et logement adapté :

Plusieurs dispositifs d'hébergement existent sur le territoire de la CARA destinés à accueillir des personnes en difficultés selon leur situation : plus ou moins grande précarité, souffrance psychique... Les capacités d'hébergement sont les suivantes :

- **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)**, géré par l'association Le Tremplin 17 :
 - o Insertion : 36 places à Royan,
 - o Stabilisation : 9 places à Royan (en 2012 : 25 personnes accueillies dont 19 nouvellement entrées, taux d'occupation de 84,5 %).
- **Maison Relais** : gérée par l'association Le Tremplin 17, elle est actuellement installée dans des locaux provisoires. Pour pérenniser ce dispositif, un projet est en réflexion. Il ne pourra se concrétiser que lorsque le plan de financement sera abouti. Cette maison relais répond à des besoins et une petite liste d'attente est constituée. Le nombre de places est passé de 15 à 18 en avril 2014.
- **Logement d'Extrême Urgence (LEU)** : 1 logement à Saujon géré par l'association Le Tremplin 17, qui bénéficie d'une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). 2 logements sont projetés à Royan, Marennnes ou La Tremblade. Tremplin 17 gère également 1 logement d'accueil logement temporaire à Royan.
- **Intermédiation Locative (IML)** : 8 logements gérés par l'association Le Tremplin 17 : 1 à Saujon, les autres à Royan.
- **Nuitées d'hôtel, accueil d'urgence** : gérées par Le Tremplin 17. Suite à la fermeture d'un établissement, il n'existe plus qu'un hôtel de nuit sur la CARA, localisé à Saujon. L'association Le Tremplin 17 a des conventions avec 6 hôteliers engagés

qui acceptent de pratiquer de faibles tarifs. Mais les 2 mois d'été ne sont pas couverts, car les hôtels affichent complets.

- **Halte de nuit** : 6 places d'urgence au centre d'accueil de la Villa Etoile sont mises à disposition par le CCAS de Royan durant l'hiver.
- **Hébergement d'urgence** par l'association Les Caritatives d'Arvert (association composée de bénévoles), propose de l'hébergement dans une maison de la Presqu'île d'Arvert dont ils sont propriétaires. En 2012, environ 350 nuitées sont comptabilisées. Des saisonniers peuvent également être hébergés en dépannage durant la saison ostréicole uniquement.
- **Allocation Logement Temporaire (ALT)** : 2 logements à Royan gérés par l'association Le Tremplin 17.
- **Résidence sociale de la communauté d'Emmaüs** à Saint-Romain-de-Benet : 12 logements neufs ont été livrés en 2014 (12 PLAI financés par l'Etat en 2011) et 7 autres (logements financés en PLAI pour la maison des compagnons) font l'objet d'un projet de reconstruction suite à un incendie, soit un total de 19 logements. En 2014, 39 Compagnons et Compagnes ainsi que 2 enfants font partie de la Communauté.

Les professionnels soulignent, par ailleurs, que :

- **Parmi les 800 personnes hébergées par an par l'association Tremplin 17, 85% sont issues du territoire de la CARA,**
- Parallèlement aux associations et CCAS, les **associations caritatives** jouent un rôle essentiel,
- **La captation des logements privés est insuffisante.** Pourtant, l'association Tremplin 17 apporte un certain nombre de garanties aux propriétaires : paiement du loyer, état des lieux, médiation, frais de réparation si nécessaire,
- Dans les communes qui ne disposent pas de logement d'urgence, à Royan durant la période juillet - août, ainsi qu'à l'issue des 6 jours d'accueil d'urgence ; aucune solution **d'accueil d'urgence** n'existe, hormis l'activation des solutions amicales et familiales, voire du contingent préfectoral. Ce qui ne constitue pas, bien souvent, une solution durable,
- **Les terrains de camping sont parfois sollicités**, à partir du mois d'avril, pour loger des personnes en difficulté en situation d'urgence.

2.5.3. Personnes âgées et personnes handicapées

Compte tenu de la teneur des apports migratoires (installation en grand nombre de personnes âgées liée au caractère attractif du littoral : + 322 personnes âgées de 70 ans et plus par an entre 1999 et 2009) et globalement de la structure par âge de la population, la question des **personnes âgées et des personnes handicapées est un enjeu majeur pour le territoire**. En 2010, selon l'Insee, **le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus est de 7814, ce qui représente 7 % de la population totale de la CARA, alors que la moyenne nationale ne s'élève qu'à 5 %.**

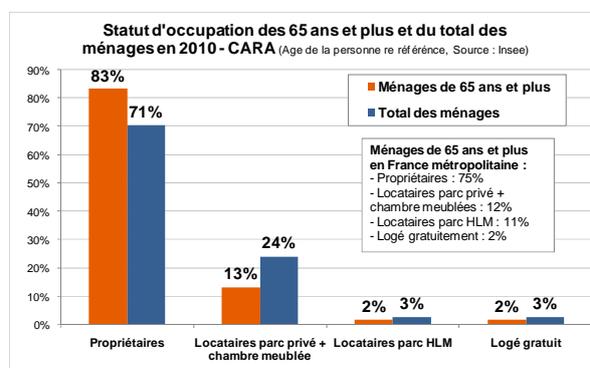
Par ailleurs, l'Analyse des Besoins Sociaux communautaire, à partir de l'enquête Handicaps-Incapacité-Dépendance de l'Insee et de l'enquête EURODEM, estime à 2 063 le nombre de personnes âgées dépendantes⁶ en 2013.

⁶ Personne dépendante = personne qui a besoin d'aide pour effectuer les principaux actes de la vie quotidienne et ce quel que soit leur âge. Source : Analyse des besoins sociaux communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique - Aristat

Les schémas départementaux en faveur des personnes âgées (2011/2016) et en faveur des personnes adultes handicapées (2013/2017) définissent, à partir du bilan de l'existant, des actions visant à répondre aux besoins des personnes qu'elles vivent en structures d'hébergement ou à domicile.

2.5.3.1. Des personnes âgées propriétaires du logement qu'elles occupent

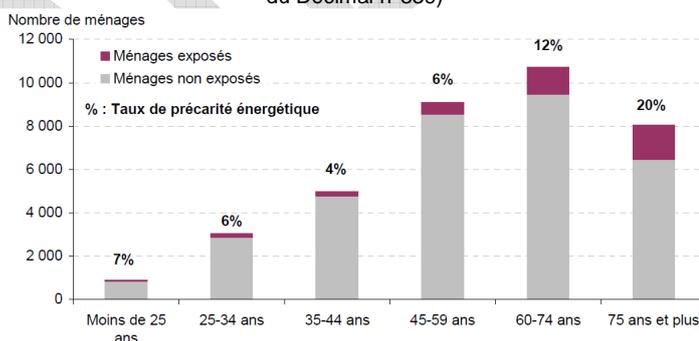
Les ménages âgés de 65 ans et plus sont propriétaires du logement qu'ils occupent : 83 % d'entre eux, contre 71 % pour l'ensemble des ménages de la CARA. Ce qui est également sensiblement plus marqué qu'en moyenne en France.



Exposition des ménages à la précarité énergétique selon l'âge de la personne de référence du ménage

(Source : extrait de « Etude Diagnostic et Prospective de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique » - Juin 2014 – Insee – Dossier d'Etude du Décimal n°339)

Ces ménages sont plus souvent que les autres exposés à la précarité énergétique. Sur un total de 3900 ménages (exposés à la précarité énergétique), 41 % ont comme personne de référence une personne âgée de 75 ans ou plus.



Source : Insee - Arc Poitou-Charentes

2.5.3.2. Allocataires de l'APA et de l'AAH

Allocation aux Personnes Agées (APA), au 31 décembre (Source : conseils généraux - CNAV – DREES)		Charente Maritime	Charente	Deux Sèvres	Vienne	Poitou Charentes	France métropolitaine
31/12/2011	Nombre de bénéficiaires	13 611	8 710	7 426	7 727	37 474	1 172 062
	Bénéficiaires / 100 personnes de 75 ans et plus	17,8	20,6	17,5	17,4	18,2	20,3
2006/2011	Variation du nombre de bénéficiaires (taux)	+1 781 (+15,1 %)	-459 (-5,0 %)	-10 (-0,1 %)	216 (2,9 %)	+1528 (+4,3 %)	+108 835 (+10,2 %)

Au 31 décembre 2011, 17,8 % personnes de 75 ans et plus habitant le département sont bénéficiaires de l'Allocation aux Personnes Agées (APA), un taux légèrement inférieur aux

moyenne régionale (18,2 %) et nationale (20,3 %). Mais c'est en Charente Maritime que le nombre de bénéficiaires s'est le plus accru entre 2006 et 2011.

Allocation Adulte Handicapé au 31 décembre (Source : CNAF – CCMSA – DREES)		Charente Maritime	Charente	Deux Sèvres	Vienne	Poitou Charentes	France métropolitaine
31/12/2013	Nombre d'allocataires	10 401	7 020	6 624	6 013	30 058	964 944
	Allocataires / 100 personnes de 20 à 64 ans	3,0	3,5	3,2	2,4	3,0	2,6
2009/2013	Variation du nombre d'allocataires (taux)	1170 (12,7%)	231 (3,4%)	943 (16,6%)	143 (2,4%)	2 487 (9,0%)	110 789 (13,0%)

Avec 10 401 personnes allocataires de l'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH), au 31 décembre 2013, **le département** compte un taux de 3,0%, dans la moyenne régionale, mais supérieur à la moyenne nationale. Le nombre de bénéficiaires a également fortement augmenté entre 2009 et 2013 (+1 170 personnes, soit +12,7 % en 4 ans).

2.5.3.3. Structures d'hébergement

Personnes âgées :

Taux d'équipement au 01/01/2013 pour 1000 habitants de 75 ans et plus (Source : DREES – ARS – FINESS)	Charente Maritime	Charente	Deux Sèvres	Vienne	Poitou Charentes	France métropolitaine
En structures d'hébergement permanent (1) pour personnes âgées	116,2	133,7	151,1	148,2	133,9	122,4
En places de services de soins à domicile (2)	19,8	18,2	19,6	19,6	19,4	19,7
En lits médicalisés (3)	101,5	115,6	134,1	134,1	115,3	99,6

(1) Lits de maison de retraite, logements de logements-foyers, lits unité de soin longue durée

(2) SSIAD + SPASAD

(3) Lits d'EHPAD, lits d'Unité de soin longue durée

Au 1^{er} janvier 2013, le taux d'équipement pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus en places d'hébergement permanent⁷ et en lits médicalisés⁸ **de la Charente Maritime** est le plus faible des départements de la région.

Le Schéma départemental 2011/2016 en faveur des personnes âgées indique qu'en 2010, pour les EHPAD dans le **Pays Royan-Marennes-Oléron** :

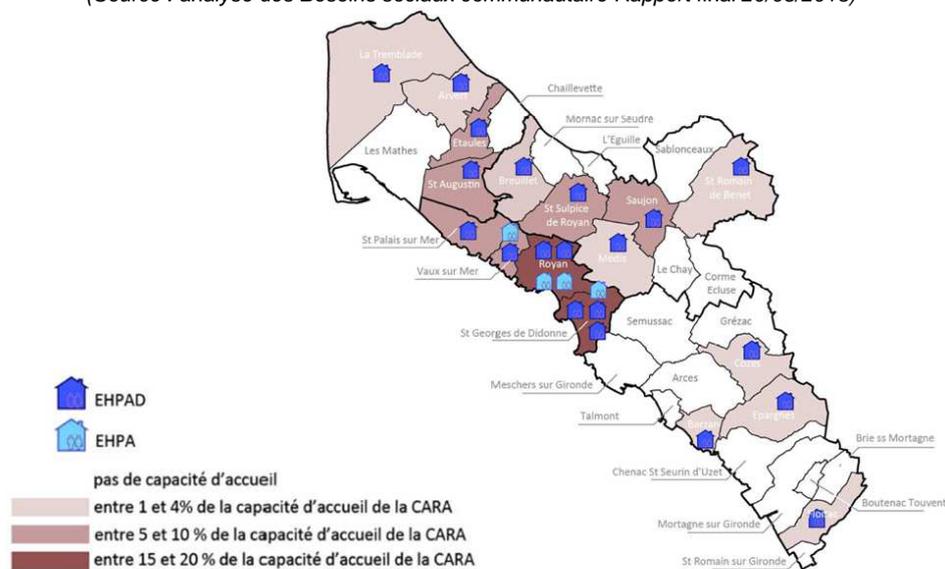
- la moyenne des lits autorisés pour 1 000 personnes âgées de plus de 75 ans est supérieure à la moyenne départementale (131,3 contre 122,2),
- mais que la part habilitée à l'aide sociale est plus faible (30,6 %, contre 35,4 % dans le département). La **question de l'accessibilité financière des personnes âgées** aux structures se pose d'autant plus que dans les établissements privés, le prix moyen de journée est beaucoup plus élevé que dans les structures publiques (51 % supérieur dans les structures privées à but lucratif et 34% dans les structures privées à but associatif). Ces prix sont notamment liés au coût du foncier et à la politique tarifaire conduite par certains gestionnaires.

⁷ Lits de maison de retraite, logements de logements-foyers, lits unité de soin longue durée

⁸ Lits d'EHPAD, lits d'Unité de soin longue durée

Répartition des EHPA/EHPAD et capacité d'accueil de chaque commune

(Source : analyse des Besoins sociaux communautaire Rapport final 20/05/2013)



Sources : INSEE base permanente des équipements 2011 - Liste des EHPA et EHPAD du territoire (MEFIL)

Capacité structures d'hébergement pour personnes âgées EHPAD et PUV en nombre de lits installés. EHPA en nombre de logements à fin 2013 (Source : Conseil Général 17 mise à jour novembre 2013)		Lits installés (EHPAD et PUV) ou logements (EHPA)
EHPAD	Beauséjour à Arvert	40
	Enity à Barzan	68
	Harmonie à Breuillet	44
	Les Jardins d'Iroise à Cozes	36
	Les Jardins d'Epargnes à Epargnes	60
	Darcy Brun à Etaules	81
	Les Jardins de l'Océan à Médis	31
	Korian les Issambres à Royan	98
	Le Château de Mons à Royan	81
	Résidence du Littoral à St-Augustin	84
	L'Océane à St-Georges-de-Didonne	62
	Résidence d'automne à St-Georges-de-Didonne	89
	L'Œillet des Pins à St-Georges-de-Didonne	50
	Résidence du lac à St-Palais-sur-Mer	81
	Centre hospitalier site St-Georges-de-Didonne	82
	La Maison du Pays à St-Romain-de-Benêt	51
	Les Aloès à St-Sulpice-de-Royan	84
	Résidence Sud Saintonge à Saujon	123
	Les Mimosas à La Tremblade	51
	Les Sources de Courlay à Vaux-sur-Mer	26
Floirac à Floirac	75	
PUV	Douceur de Vivre à Meschers	10
EHPA	L'Etang à Royan (CCAS)	66 logements
	Château de Mons à Royan	45 logements
	Valérie et le Suroît à St-Georges-de-Didonne (CCAS)	55 logements
	Le Logis de Vaux à Vaux-sur-Mer (CCAS de Royan)	80 logements
TOTAL CARA		1 407 lits +246 logements

EHPA : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées – EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – PUV : Petite Unité de Vie

En 2013, selon le décompte du conseil Général, le territoire de la CARA comprend :

- 21 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD),
- 1 Petite Unité de Vie (PUV)
- 4 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA),

soit 1 407 lits installés (+ 131 lits autorisés) et 246 logements.

Reposant sur la base permanente des équipements de 2011, l'Analyse des Besoins Sociaux communautaire pointe **les inégalités territoriales des prestations d'hébergement proposées aux personnes âgées dépendantes**, avec une **agglomération de Royan qui abrite la moitié des places et un poids d'établissements privés particulièrement élevé** (cherté des prestations), alors que **les places dans les structures publiques sont insuffisantes**.

Parallèlement, des **difficultés d'occupation commencent à apparaître dans les foyers logements, certaines chambres restant parfois libres**. L'attrait de ces établissements s'est amoindri, les personnes âgées vivent chez elles jusqu'à ce que la dépendance survienne, les conduisant à entrer en structure adaptées aux personnes dépendantes.

Les résidences pour seniors type « Sénioriales » se multiplient sur le territoire. Les promoteurs misent sur la présence d'une population à hauts revenus. Ce sont des opérations de défiscalisation qui prévoient un grand nombre de services facturés aux occupants, et qui proposent des tarifs souvent très élevés.

Favoriser l'égal accès des personnes âgées aux établissements et éviter les écarts excessifs de tarifs constituent donc des actions portées par le schéma départemental en faveur des personnes âgées.

Personnes handicapées :

Taux d'équipement en structure d'hébergement pour adultes handicapés au 01/01/2013 par catégorie d'établissement : places pour 1000 adultes de 20 à 59 ans (Source : DREES – ARS – FINESS)	Charente Maritime	Charente	Deux Sèvres	Vienne	Poitou Charentes	France métropolitaine
En Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)	0,7	0,5	0,8	1,1	0,8	0,8
En Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM)	0,6	0,6	0,5	0,5	0,6	0,7
En foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)	2,2	1,5	2,5	1,6	2,0	1,5

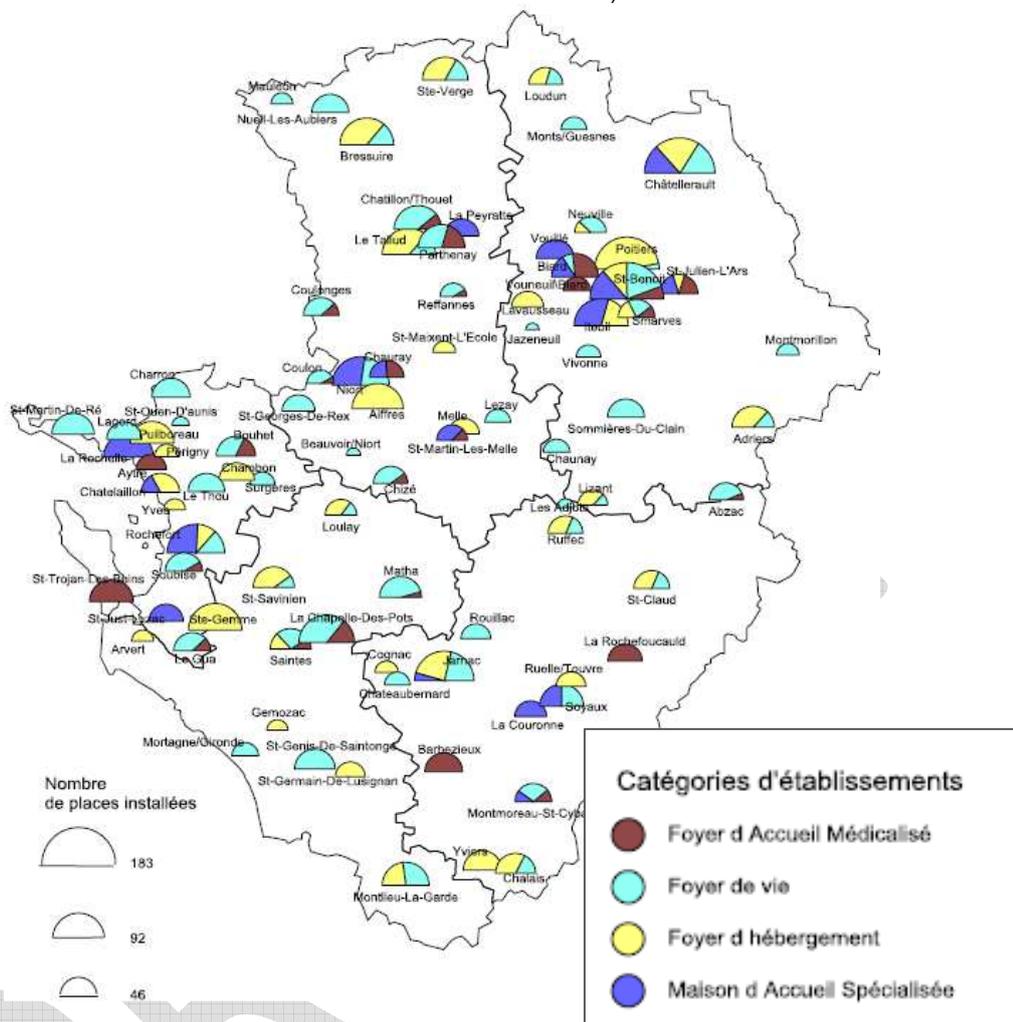
(1) Lits de maison de retraite, logements de logements-foyers, lits unité de soin longue durée

(2) SSIAD + SPASAD

(3) Lits d'EHPAD, lits d'Unité de soin longue durée

Au 1^{er} janvier 2013, les taux d'équipement du département pour adultes handicapés en structure Maison d'Accueil Spécialisée et en Foyer d'Accueil Médicalisé sont légèrement inférieurs aux moyennes, ce qui n'est pas le cas pour les foyers de vie.

Répartition de la capacité d'accueil selon la catégorie d'établissements pour adultes handicapés (Source : FINESS 2013, Articque, Exploitation ARS Poitou Charentes (COSA). Extrait de « L'accompagnement médico-social des adultes handicapés en Poitou Charentes – Com'Stat n°12 – décembre 2013 – ARS Poitou Charentes »)



Sur le territoire de la **CARA**, sont répertoriés un **foyer de vie « Les Charmilles » (22 places) à Mortagne-sur-Gironde**, ainsi qu'un **foyer d'hébergement « La Maison du Marais » (24 places) à Arvert** où existe également des services de soins et d'accompagnement et des établissements pour enfants et adolescents (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale, Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile, Institut Médico Educatif, Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique). Par ailleurs, deux Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) sont localisés à Arvert et deux à Royan.

En matière d'équipement, les axes stratégiques développés dans le schéma départemental concernent notamment :

- l'évaluation et l'évolution des situations de handicap,
- la gestion des listes d'attente,
- **l'adaptation des équipements** qui doit prendre en compte les évolutions démographiques, ainsi que la réponse aux personnes handicapées vieillissantes (orientation vers des dispositifs pour personnes âgées et développement de l'accueil familial) et aux jeunes adultes en attente d'admission.
- **l'accueil familial.**

2.5.3.4. Maintien à domicile

Parallèlement, favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées par **l'amélioration de l'accès à un logement adapté** et la possibilité de **réaliser des travaux d'adaptation** dans le logement constitue également un axe stratégique des deux schémas.

Le Projet Educatif Social Communautaire 2014-2016 rappelle que le coût moyen d'une personne âgée qui vit dans une structure adaptée est beaucoup plus élevé que lorsqu'elle demeure à domicile : 3500 € par mois contre 1800 €.

Au delà de la question du coût, le **souhait des personnes est de demeurer dans leur environnement autant que possible.**

L'amélioration de l'offre d'accompagnement des personnes à domicile et l'aménagement du lieu de vie qui doit être adapté aux problématiques des personnes constituent donc des priorités :

- Le rapport de la Maison de l'Emploi, de la Formation et des Initiatives Locales (MEFIL) de la CARA « Mieux vivre chez soi » du 19 juillet 2013, insiste sur le fort **décalage qui existe entre les besoins d'adaptation du parc de logements et la demande qui s'exprime difficilement** pour différentes raisons (résistance au changement chez la personne âgée, méconnaissance des dispositifs d'aide, crainte de gestion d'un chantier...).
- Des **aides à l'adaptation des logements du parc privé à la perte d'autonomie** existent pourtant, notamment dans le cadre du Programme d'Intérêt Général 2012-2014 porté par le Conseil Général. **De 2008 à 2013, dans la CARA, 85 logements de propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide de l'Anah visant l'autonomie de la personne** (587 dans le département). **Selon les professionnels, la communication auprès des personnes âgées, ainsi que leur accompagnement sont sans doute à améliorer.**
- Dans le **parc locatif social** :
 - o **Le fichier unique des demandes de logement social** élaboré en 2011, comprend un **formulaire complémentaire** s'adressant aux personnes handicapées pour qu'elles puissent décrire précisément leur besoin particulier. A fin février 2014, **38 candidats** à un logement sur la CARA (sur 1 225 demandeurs) justifient leur **demande par la présence d'un handicap.**
 - o **Le nombre de logements adaptés est actuellement relativement faible :**
 - **Dans le parc d'Habitat 17, sur 690 logements, 49, soit 7 %, sont adaptés ou adaptables :**
 - **4 logements sont adaptés ou adaptables PMR** (logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec salle de bain équipée de douche, et chambre accessible, ou adaptables lorsque douche, évier ou lavabo sont à remplacer et à compléter d'accessoires afin d'être totalement adaptés au handicap, sans gros travaux conformément à la réglementation en vigueur),
 - **45 logements sont adaptés aux personnes âgées** (logements dont la baignoire a été remplacée par une douche, plus accessibles aux personnes vieillissantes en perte de mobilité, mais non considérés comme adaptés PMR).
 - **Près de la moitié des logements du parc d'Atlantic Aménagement sont considérés comme accessibles.**

- **Petit à petit, le parc de logements adaptés tend à s'étoffer :**
 - **Habitat 17 réalise ponctuellement des aménagements dans les logements (remplacement des baignoires par des douches) à la demande des locataires.** Par ailleurs, les baignoires sont remplacées par des douches dans les logements de petite taille (jusqu'au type 3) lors des réhabilitations. **Les autres bailleurs ne relèvent pas de demande spécifique en la matière de la part des locataires.**
 - **Surtout, pour répondre à la loi sur le handicap, dans les opérations neuves, il est prévu davantage de logements adaptés :**
 - Dans les 6 opérations en cours ou en projet que porte Habitat 17 à Royan, au moins 74 logements sur 193 seront adaptés (ou adaptables) PMR.
 - Atlantic Aménagement envisage de développer, à partir de 2014, le label HSS (Habitat Senior Services) qui associe adaptations techniques et services dédiés aux seniors. L'objectif est qu'en 2021, 8 % de son parc neuf et ancien soit adapté, pour atteindre 40 % à terme. Aucun projet n'est actuellement envisagé sur le territoire de la CARA.
- La Mission Locale et le CCAS de Royan ont mis en place des groupes de travail pour développer la **Silver Economie** « qui est le champ de l'économie qui prend en compte les besoins, la sécurité, le confort et le bien-être liés à l'avancée en âge ». L'objectif est notamment de mettre au point une grille sur le repérage des travaux qui soit commune à tous les intervenants, et de travailler avec les artisans.
- Parallèlement, **des services** favorisant le maintien à domicile ont été mis en œuvre par les différents CCAS et associations : aides ménagères, services de portage de repas à domicile, télé assistance... L'amélioration de l'accompagnement à domicile des personnes dépend de la coordination et de la qualité des interventions, de l'aide apportée, de la formation des aides à domicile et des aidants, de la mutualisation des actions mises en place.

2.5.4. Gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000, le troisième schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010-2016 qui apporte un certain nombre de préconisations et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2012-2015 (PDALPD) encadrent l'accueil prévu pour les gens du voyage.

Le territoire est fortement fréquenté par les gens du voyage : qu'ils soient commerçants non sédentaires, artisans ou qu'ils se déplacent dans le cadre de missions évangélistes.

Aires d'accueil :

Pour répondre aux besoins de stationnement des gens du voyage, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont la compétence est la création, l'aménagement et la gestion des aires d'accueil permanent, ainsi que la gestion des aires de petits et moyens passages, et des grands passages estivaux, met à disposition les terrains suivants :

- **2 aires d'accueil permanent**, ouvertes 11 mois sur 12 (1 mois est dédié aux opérations de maintenance), à :

- **Saujon** au lieu-dit « Pont-Antoine », d'une capacité de 8 emplacements soit 16 places de caravanes, ouverte en 2006,
- **Saint-Georges-de-Didonne** au lieu-dit « Moulin des Brandes » d'une capacité de 24 places, ouverte en 2009,

Les familles sont accueillies 3 mois renouvelable 1 fois, ou 9 mois si les enfants sont scolarisés.

Ces aires n'ont pas pour vocation d'accueillir des familles sédentaires.



*L'aire d'accueil permanent de Saujon
(Source : Bilan d'activité 2009 CARA)*

- **3 aires de passage**, terrains herbeux, sans bloc sanitaire, ouverts du 1^{er} juin au 30 septembre, à :

- **Saujon** au lieu dit « Pont-Antoine » (25 places de caravanes),
- **Saint-Sulpice-de-Royan** au lieu-dit « Chateaux » (30 places de caravanes),
- **Vaux-sur-Mer** au lieu-dit « Petit Vessac » (15 places de caravanes). Cette aire qui n'appartient pas à la CARA est mise à disposition par la commune chaque année.

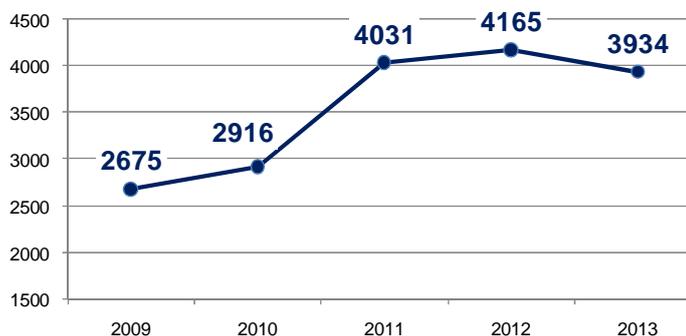
Ces aires permettent à de petits groupes familiaux de stationner quelques jours à plusieurs semaines. L'objectif de ces terrains est de limiter les stationnements aux abords des routes ou dans des zones non prévues.

- **1 terrain** d'une superficie de 3,6 hectares à **Royan** au lieu-dit « Les Chaux », mis à disposition par la CARA depuis 2010, permet **l'accueil des grands rassemblements** estivaux de type mission (120 à 150 caravanes). En 2013, 14 grands passages de plus de 100 caravanes ont été reçus durant la saison estivale, contre 5 en 2009.

Pour se conformer à la législation concernant les grands passages estivaux et éviter les stationnements illicites, la CARA loue auprès de propriétaires privés d'autres terrains qu'elle met à disposition des groupes pendant leur stationnement sur le territoire. Malgré les terrains de grand passage mis à disposition par la CARA, certains groupes s'installent sans autorisation sur d'autres terrains qu'ils soient communaux ou privés. En 2013, 9 procédures d'expulsion ont été mises en œuvre.

Au total, un accroissement du nombre de caravanes accueillies sur le territoire, toutes aires de stationnement confondues est constaté. Durant les mois de juin/juillet/août, c'est de l'ordre de 4000 caravanes qui sont accueillies tous les ans depuis 2011. Elles étaient moins de 2 700 en 2009.

Nombre de caravanes accueillies sur le territoire de la CARA mois de juin / juillet / août, toutes aires de stationnement confondues (Source : bilan d'activités - CARA)



La principale difficulté à laquelle est confrontée l'agglomération est **de trouver des terrains assez grands et assez nombreux pour accueillir les grands groupes**, qui sont attirés par le territoire et le littoral, et qui sont très nombreux.

Par ailleurs, le schéma départemental préconise la réalisation d'une troisième aire d'accueil permanent d'une trentaine d'emplacements, à Royan. A ce jour, les projets envisagés n'ont pas pu se concrétiser. La réflexion pourra être relancée avec la mise en révision du schéma dès 2015.

Sédentarisation :

Alors que de réels efforts ont été réalisés par la CARA en matière de terrain d'accueil, la question de la sédentarisation est toujours posée sur le territoire. Il s'agit de **permettre aux familles d'accéder à un habitat décent et adapté à leur mode de vie**. Le terrain familial et le PLAI peuvent constituer une réponse en étant un point d'ancrage, à condition que le stationnement des caravanes soit possible, les familles reprenant souvent la route une petite partie de l'année.

Sur le site de La Puisade à Royan, des familles vivent depuis de nombreuses années dans des conditions proches de l'insalubrité sur un terrain familial. Pour améliorer leurs conditions de vie une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été lancée en juin 2014 par la Ville de Royan. L'établissement d'une liste des familles susceptibles de bénéficier d'un logement est donc en cours de réalisation.

D'autres communes, telle que Vaux-sur-Mer sont également concernées par la question de la sédentarisation.

LOGEMENT, HEBERGEMENT DES PUBLICS A BESOINS SPECIFIQUES : LES ELEMENTS CLEFS

- ➔ En l'absence de structure type foyer de jeunes travailleurs et face aux besoins en logements des saisonniers, la CARA a développé un parc de 42 logements qui leur sont destinés. Très sollicités en saison d'été, ils sont peu occupés le reste de l'année et sont désormais ouverts aux personnes en formation.
- ➔ Le niveau des loyers des logements du parc privé et leur qualité (en matière énergétique notamment) contribuent à fragiliser les ménages à faibles ressources, alors que le parc locatif public est plus adapté. La production de logements conventionnés dans le parc privé est peu importante et l'offre locative sociale globale reste faible, malgré les efforts significatifs produits ces dernières années : 201 logements PLAI financés de 2007 à 2013.
- ➔ Destinées aux personnes en difficulté, les structures d'accueil et d'hébergement existantes sont pleinement occupées, surtout depuis 2 ans environ. Aussi des besoins sont recensés en :
 - **maison relais** : il est nécessaire que le projet de construction se concrétise.
 - **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale**, lorsque tous les logements sont occupés, aucune nouvelle entrée ne peut s'effectuer.
 - **logement d'urgence**
 - **sous location**, par création de logements sociaux et captation de logements privés.
 - **accueil pour les jeunes de moins de 25 ans.**
 - **accueil pour les jeunes en alternance.**
- ➔ Les personnes âgées et personnes handicapées souhaitent vivre à domicile le plus longtemps possible, les besoins en adaptation des logements vont sans doute encore s'accroître avec le vieillissement de la population. Mais le repérage des travaux à réaliser dans les logements et l'accompagnement des personnes et des familles semblent encore insuffisants.

Malgré le nombre significatif de places en structures d'hébergement, des difficultés existent en raison de l'inadéquation entre les ressources des personnes et les prix de journée des établissements, notamment privés.
- ➔ Le territoire est fortement fréquenté par les gens du voyage notamment durant la saison estivale. Aussi, les terrains d'accueil destinés aux gens du voyage sont largement occupés. Des difficultés demeurent pour organiser l'accueil des grands groupes. Des besoins en sédentarisation existent qui ne sont pas bien mesurés aujourd'hui.

3. STRATEGIES COMMUNALES ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

De nombreux éléments présentés dans cette partie sont le résultat des échanges avec les élus des communes du territoire : questionnaires et rencontres lors des ateliers géographiques qui se sont déroulés en janvier 2014. L'objectif était d'identifier les pratiques des communes en matière d'urbanisme, de stratégie foncière et de production de logements, leurs difficultés et leurs projets. Cet état des lieux n'est pas tout à fait exhaustif, les réponses étant parfois incomplètes. Le détail des réponses par commune est joint en annexe.

3.1. PLANIFICATION ET FONCIER

3.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CARA a été lancée en 2011. Ce document prospectif définit les stratégies et les grandes actions à mener sur le territoire à horizon 2020-2030. Un grand nombre de thématiques sont étudiées : démographie, économie, social, transports, logement, services, protection de l'environnement, développement durable.

Une enquête publique relative à la modification n°1 ayant pour objet l'intégration d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC) s'est achevée en mars 2014.

3.1.2 Un territoire couvert par les documents d'urbanisme

	Communes (Source : communes et ateliers géographiques, janvier 2014,)	Document d'urbanisme en cours
Agglo. de Royan	Breuillet	PLU approuvé en 2013
	Médis	PLU approuvé. Révision envisagée
	Meschers-sur-Gironde	PLU approuvé en 2013
	Royan	PLU adopté en 2008. Modifié en 2011, 2012 et 2013
	Saint-Augustin	PLU approuvé en 2006. Pas de révision nécessaire
	Saint-Georges-de-Didonne	PLU approuvé en 2006, révision lancée fin 2009 en cours
	Saint-Palais-sur-Mer	PLU approuvé en 2012, modifié en 2013
	Saint-Sulpice-de-Royan	PLU approuvé en 2008, modifié en 2012
	Semussac	PLU approuvé en 2011, révision du PLU possible à l'avenir
Presqu'île	Vaux-sur-Mer	PLU approuvé en 2008
	Arvert	PLU approuvé. Dernière modification en 2011
	Chaillevette	PLU approuvé. Révision du règlement du PLU projetée
	Etaules	PLU approuvé en 2008
	Les Mathes	PLU approuvé en 2013
	La Tremblade	PLU approuvé en 2011. Révision possible à l'avenir
Saujon	Le Chay	POS approuvé en 1991. Elaboration d'un PLU envisagée
	Corme-Écluse	PLU approuvé en 2013
	L'Éguille	PLU approuvé en 2012. Pas d'évolution envisagée sauf éventuellement révision partielle
	Mornac-sur-Seudre	POS approuvé en 1998. PLU en cours d'élaboration
	Saint-Romain-de-Benet	PLU arrêté en juillet 2013, en discussion
	Sablanceaux	PLU approuvé en 2008
ort ag	Saujon	PLU approuvé en 2002. Révision envisagée
	Arces	PLU approuvé en octobre 2013
	Barzan	PLU approuvé en 2009

Boutenac-Touvent	PLU approuvé, révision envisagée
Brie-sous-Mortagne	Carte communale approuvée en 2011
Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet	PLU approuvé en 2009
Cozes	PLU approuvé, révision envisagée
Epargnes	PLU approuvé, révision envisagée
Floirac	PLU approuvé
Grézac	PLU approuvé en 2005, révision du PLU envisagée
Mortagne-sur-Gironde	POS approuvé, révision PLU en cours
Saint-Romain-sur-Gironde	POS approuvé, révision PLU envisagée
Talmont-sur-Gironde	POS approuvé, révision PLU en cours

En 2014, le territoire de la CARA, est largement couvert par les documents d'urbanisme. Toutes les communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (28 communes), d'un Plan d'Occupation des Sols (5 communes), ou d'une carte communale (1 commune), approuvé (ou arrêté). Au moins :

- 9 documents sont très récents, c'est-à-dire approuvés en 2012 ou 2013, ou sont en cours d'élaboration,
- 6 font l'objet d'au moins une modification ou une révision terminée ou en cours,
- 11 pourraient être modifiés ou révisés dans les années à venir,
- 7 PLU et 1 carte communale ont été approuvés entre 2008 et 2011, et ne nécessitent pas, a priori, d'évolution dans un futur proche.

3.1.3. De l'ordre de 500 ha de foncier disponible et de 20 ha de réserves foncières publiques destinées à l'habitat

Outils fonciers et fiscaux en 2014, dans les communes ayant répondu (Source : communes, janvier 2014)	Parmi les communes ayant répondu, nombre de communes disposant de :				
	Droit de Prémption Urbain	Taxe d'Aménagement	Réservation dans les PLU d'emplacements et % affectés aux catégories de logements	Orientations d'aménagement et de programmation dans les PLU	Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) de plus de 2 ans
CARA	Oui : 29 Non : 2 Pas de réponse : 3	Oui : 28 Non : 1 Pas de réponse : 5	Oui : 18 Non : 4 En réflexion : 1 Pas de réponse : 11	Oui : 17 Non : 3 En réflexion : 1 Pas de réponse : 13	Oui : 2 Non : 16 En réflexion : 1 Pas de réponse : 15
Agglo.de Royan	Oui : 9 Non : 0	Oui : 8 Non : 0	Oui : 9 Non : 0	Oui : 8 Non : 0	Oui : 1 Non : 4
Presqu'île	Oui : 5 Non : 0	Oui : 5 Non : 0	Oui : 5 Non : 0	Oui : 3 Non : 1	Oui : 0 Non : 2
Saujon	Oui : 6 Non : 0	Oui : 5 Non : 0	Oui : 2 Non : 0	Oui : 2 Non : 0	Oui : 0 Non : 3 En réflexion : 1
Cozes / Mortagne sur G	Oui : 9 Non : 2	Oui : 10 Non : 1	Oui : 2 Non : 4 En réflexion : 1	Oui : 4 Non : 2 En réflexion : 1	Oui : 1 Non : 7

- En vue de faciliter les acquisitions foncières et immobilières, **la quasi-totalité des communes a voté le Droit de Prémption Urbain.** Même s'il est assez peu utilisé, il donne l'avantage aux communes d'acquérir en priorité des biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'habitat ou d'aménagement.
- **La taxe d'aménagement**, dont la part communale est instituée de plein droit dans les communes ayant un PLU ou un POS, **aide les communes à financer notamment les équipements.**
- Face à la faible vacance de logements, **très peu de communes ont jugé nécessaire de mettre en place la taxe d'habitation sur les logements vacants de plus de 2 ans.**

- **Pour favoriser la production de logements locatifs sociaux, au moins 18 communes** précisent avoir mis en place :
 - o un pourcentage de logements locatifs sociaux (10%, 20%, 25% 33% selon les communes), soit dans certains secteurs, soit dans les opérations d'habitat comprenant 5, 8, 10 ou 12 logements au minimum selon les communes. Mais ces pourcentages sont le plus souvent définis sans réflexion préalable sur les projets à mener.
 - o ou un emplacement réservé.
- Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** sont assez peu utilisées ou approfondies. Et la réflexion sur l'organisation des différentes zones définies dans les documents d'urbanisme et le contenu des programmes de logements notamment sociaux est parfois insuffisante. Ainsi, la CARA détient des terrains fléchés logements sociaux, que les bailleurs locatifs publics n'utilisent pas (nombre de logements à réaliser trop faible...).

On peut noter un manque de connaissance et d'application des outils d'aménagement existants.

Foncier destiné à l'habitat, en 2014 (Source : communes, janvier 2014)	Foncier disponible destiné à l'habitat, en zone AU, 1AU, 2AU, en ha (1)	Réserves foncières communales destinées à l'habitat (2)		Nombre de communes ayant une réserve foncière de la CARA	Nombre de communes ayant passé convention avec l'EPF
		Total des surfaces en ha	Nombre de communes ayant au moins une réserve		
CARA	485	20,7	15	3	6
BV de Royan	210	6,1	6	2	0
BV Presqu'île d'Arvert	160	10,3	3	1	3
Saujon	60	1,4	3	0	1
BV Cozes / Mortagne sur G	55	2,9	3	0	2

(1) Nombre de réponses manquantes : 7 communes (Agglo.de Royan : 1, Presqu'île : 0, Bassin de Saujon : 1, Bassin de Cozes / Mortagne sur G. : 5)

(2) Nombre de réponses manquantes : 4 communes (Agglo.de Royan : 2, Presqu'île : 0, Bassin de Saujon : 2, Bassin de Cozes / Mortagne sur G. : 2)

- Début 2014, **près de 500 ha de foncier sont disponibles en zone AU, 1AU et 2AU sur le territoire des 27 communes ayant fourni une réponse. Toutes les communes du bassin de vie de Royan et surtout de la Presqu'île disent disposer d'espaces disponibles pour l'habitat. Elles sont moins nombreuses dans les 2 autres bassins de vie.** Selon les communes, les surfaces disponibles sont très variables, de 1 ha à près de 50 ha chacune.
- Moins de la moitié des communes, c'est-à-dire **15, disposent de réserves foncières communales destinées à l'habitat, alors que 16 déclarent n'en posséder aucune.**
Une dizaine de communes préfèrent laisser l'initiative aux opérateurs privés qui sont particulièrement dynamiques dans certaines d'entre elles.
Au total, **16 communes assurent réaliser ou souhaiter réaliser des réserves foncières communales**, de manière régulière, lorsque les opportunités se présentent ou à l'occasion d'un projet de lotissement. Mais beaucoup évoquent **des contraintes budgétaires, alors que le prix du foncier est jugé élevé dans nombre d'entre elles** et que les négociations avec les propriétaires fonciers sont parfois problématiques.
- Face à ces difficultés, et pour concrétiser les projets envisagés :
 - o les communes peuvent avoir recours à **l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC)**. Pour profiter de son intervention, il était demandé aux communes, dans la première convention cadre de 2010-2013, de respecter un certain nombre de critères, dont la réalisation d'opérations comprenant au

minimum 60 logements, avec 20% de locatifs publics PLUS et PLAI... La nouvelle convention (2014-2018) apporte des modifications. Elle s'oriente davantage vers la **maîtrise de l'étalement urbain, la reconquête des centres bourgs, le développement du logement aidé dans les communes dites « SRU »**, et le recours obligatoire à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Par ailleurs, l'EPF PC pourra réaliser un diagnostic foncier à l'échelle du territoire de la CARA. Possibilité est également donnée à la collectivité de déléguer le Droit de Préemption Urbain à l'EPF.

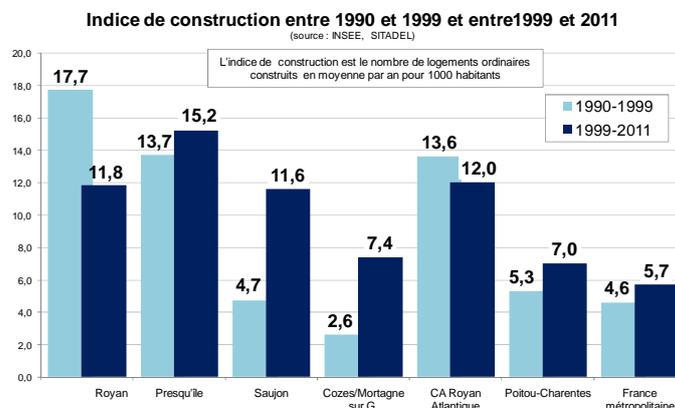
Ainsi 6 communes bénéficient ou vont bénéficier des services de l'EPF PC (par le biais de la convention cadre 2010-2013 signée avec la CARA, ou non) : Arvert, Etaules, Floirac, Royan, La Tremblade, Epargnes.

- **Par ailleurs, la CARA est intervenue sur le territoire de 3 communes :**
 - Meschers-sur-Gironde : site de la Courneuve qui est une ancienne colonie de vacances. Aucun projet n'est encore défini.
 - Arvert : 5000 m² pour la réalisation de logements locatifs sociaux aux « Petites Romanes ».
 - Saint-Augustin : Fief du Breuil.

PROJET

3.2. PRODUCTION DE LOGEMENTS

3.2.1. Une production de logements neufs proportionnellement deux fois plus importante qu'en moyenne en France



Malgré une légère diminution durant la période 1999-2011 par rapport à 1990-1999, le nombre de logements commencés reste particulièrement élevé sur la CARA. De 1999 à 2011, l'indice de construction (nombre de logements ordinaires (c'est-à-dire hors résidence⁹) commencés par an pour 1000 habitants) représente plus du double de la moyenne nationale (12,0, contre 5,7).

Cette diminution est liée au bassin de vie de Royan, alors que dans les autres secteurs les mises en chantiers de logements neufs se sont fortement accrues notamment dans les bassins de vie de Saujon et de Cozes / Mortagne-sur-Gironde : multipliées par 3. Comme dans de nombreuses agglomérations, l'état du marché a conduit les ménages à s'éloigner du centre urbain pour trouver des produits logements plus en adéquation avec leurs souhaits et leurs capacités financières.

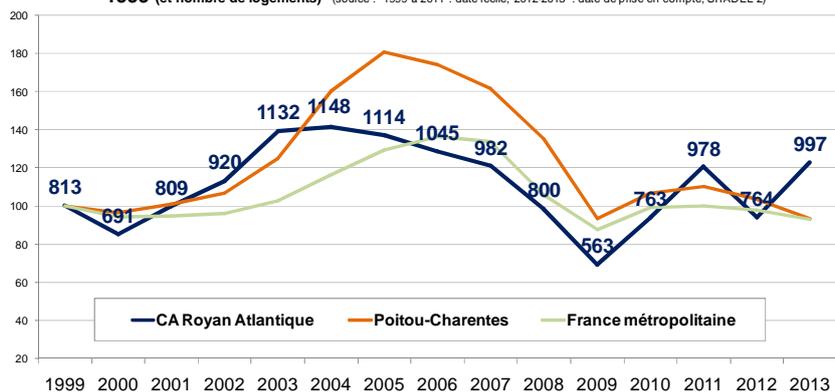
Les quatre bassins de vie connaissent donc, entre 1999 et 2011, une dynamique de construction marquée à très marquée. Relativement forte dans le bassin de Cozes / Mortagne-sur-Gironde, elle est proportionnellement très importante dans les autres secteurs notamment dans la Presqu'île où le rythme est 2,7 fois supérieur à la moyenne nationale.

Mais l'impact des résidences secondaires sur la construction est très important, puisqu'entre 1999 et 2005, selon l'Insee, un tiers de la production de logements neufs de la CARA est dédié à ce parc (jusqu'à 62 % à Saint-Georges-de-Didonne et Vaux-sur-Mer et même 73 % aux Mathes).

⁹ **Résidence** : Les **logements en résidence** sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées.

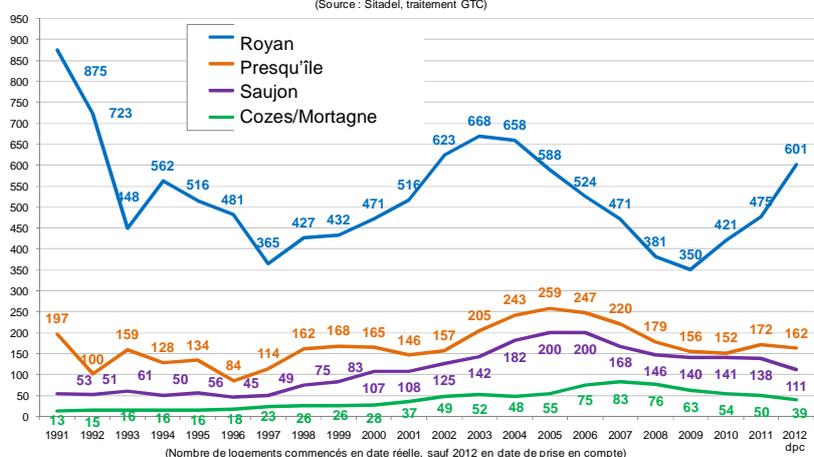
Evolution des logements commencés (logements ordinaires), base 100 en 1999 (et nombre de logements)

(source : 1999 à 2011 : date réelle, 2012-2013 : date de prise en compte, SITADEL 2)



Evolution du nombre de logements commencés (logements ordinaires) - Moyenne triennale glissante - Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

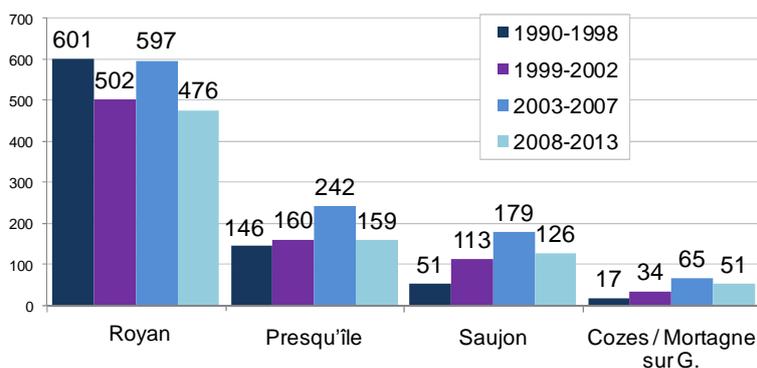
(Source : Sitadel, traitement GTC)



Nombre de logements commencés par bassin de vie (logements ordinaires) EN MOYENNE PAR AN (Source : SITADEL2)	1990-1998		1999-2013	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Royan	601	74%	523	58%
Presqu'île	146	18%	187	21%
Saujon	51	6%	140	16%
Cozes / Mortagne-sur-G.	17	2%	51	6%
CARA	815	100%	901	100%

Nombre de logements commencés en moyenne par an

(Source : SITADEL)



Comme dans bon nombre d'agglomérations, la CARA a enregistré un pic durant le milieu des années 2000, avant de connaître une forte diminution en 2008-2009. **Une reprise intervient à partir de 2010, principalement dans le bassin de vie de Royan.**

Ainsi au total, **de 1999 à 2013**, le nombre de logements commencés en moyenne par an est **de 900 unités** sur l'ensemble de la CARA, avec des volumes très différents d'un territoire à l'autre :

- 523 logements en moyenne par an, soit 58% de la production de la CARA dans le bassin de vie de Royan,
- 187, soit 21 % dans la Presqu'île,
- 140, soit 16 % dans le secteur de Saujon,
- 51, soit 6 % dans celui de Cozes / Mortagne-sur-Gironde.

3.2.2. Environ 8 logements commencés sur 10 sont individuels

Répartition des logements commencés par bassin de vie (logements ordinaires) (Source : SITADEL2)	1990-1998		1999-2013	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Royan	46 %	54 %	78 %	22 %
Presqu'île	67 %	33 %	87 %	13 %
Saujon	85 %	15 %	86 %	14 %
Cozes / Mortagne-sur-G.	94 %	6 %	96 %	4 %
CARA	53 %	47 %	82 %	18 %
<i>Poitou Charentes</i>	69 %	31 %	83 %	17 %
<i>France métropolitaine</i>	54 %	46 %	58 %	42 %

Alors que **47 % des logements commencés étaient collectifs de 1990 à 1998**, probablement en raison, pour partie, de la production d'immeubles résidentiels destinés à des occupations saisonnières, **ce taux tombe à 18 % de 1999 à 2013**. Cette inversion de tendance est liée à la Presqu'île d'Arvert et surtout à l'agglomération de Royan, où la production de logements collectifs est devenue très minoritaire. Dans les secteurs plus ruraux de Saujon et de Cozes, la construction neuve reste très orientée vers l'individuel.

3.2.3. Production diffuse : près de 400 logements en moyenne par an

Communes (Source : communes, janvier 2014)	Diffus : nombre de logements estimé en moyenne par an depuis 5 ans (réalisés en dehors de toute opération programmée de logements tels que lotissements, ZAC...)
Arvert	31 logements en moyenne par an. Tendance à la diminution
Chaillevette	9 logements en moyenne par an
Etaules	A préciser
Les Mathes	Entre 10 et 15 logements en moyenne par an
La Tremblade	26 logements
Breuillet	15 logements en moyenne par an
Médis	20 logements en moyenne par an
Meschers-sur-Gironde	de l'ordre de 22 par an : 50% environ de la construction
Royan	50 logements en moyenne par an
Saint-Augustin	10 logements en moyenne par an
Saint-Georges-de-Didonne	47 logements en moyenne par an
Saint-Palais-sur-Mer	42 logements en moyenne par an
Saint-Sulpice-de-Royan	10 à 15 environ logements en moyenne par an

Semussac	13 logements en moyenne par an
Vaux-sur-Mer	43 logements en moyenne par an
Le Chay	3 à 4 logements en moyenne par an
Corme-Ecluse	A préciser
L'Eguille sur Seudre	A préciser
Mornac-sur-Seudre	2 logements en moyenne par an
Sablonceaux	20 en moyenne par an, diffus dans les différents villages et divisions de parcelles
Saint-Romain-de-B.	A préciser
Saujon	12 logements en moyenne par an
Arces	4 à 5 logements en moyenne par an
Barzan	A priori 0 logement en moyenne par an
Boutenac-Touvent	A priori 0 à 1 logement en moyenne par an
Brie-sous-Mortagne	2 logements en moyenne par an
Chenac-St-Seurin-d'Uzet	4 logements en moyenne par an
Cozes	10 logements en moyenne par an. Réduction des dents creuses.
Epargnes	5 logements en moyenne par an environ
Floirac	2 logements en moyenne par an
Grézac	6 logements en moyenne par an
Mortagne-sur-Gironde	4 logements en moyenne par an
Saint-Romain-sur-Gironde	1 logement en moyenne par an
Talmont-sur-Gironde	0 logement / an

En diffus, c'est-à-dire en dehors de toute opération programmée de logements (c'est-à-dire hors lotissements, ZAC...), la production de logements neufs de ces 5 dernières années est relativement importante. Estimée par les représentants des communes, elle est **de l'ordre de 400 logements en moyenne par an**.

Si la construction en diffus peut diminuer dans certaines secteurs avec la réduction des dents creuses, elle peut prendre aussi la forme de réduction de parcelles déjà construites (principe du « Bimby » qui occasionne une densification des tissus pavillonnaires et limite la consommation de foncier).

3.2.4. Opérations d'habitat en projet : un potentiel de 1800 logements dont 29% de locatif social

Interrogés en janvier 2014, les représentants des communes ont fait part :

- des opérations d'habitat achevées ces 6 dernières années,
- de celles qui sont actuellement en cours de réalisation,
- et des projets susceptibles d'être lancés dans les 6 ans à venir.

Même si elles ne sont pas tout à fait exhaustives, ces données informent sur les caractéristiques et l'évolution des programmes (voir en annexe le détail par commune).

Concernant les projets aujourd'hui définis, ceux-ci sont susceptibles d'être modifiés, voire même d'être abandonnés, alors que d'autres qui ne sont pas envisagés actuellement pourront voir le jour.

OPERATIONS D'HABITAT (Source : communes janvier 2014)	Accession, locatif privé	Locatif public	Total
Opérations ACHEVEES RECEMMENT (depuis moins de 6 ans)	1128 72 %	431 28 %	1559
Opérations EN COURS DE REALISATION	1406 85 %	254 15 %	1660
Opérations en PROJET (dans les 6 ans à venir)	1258 71 %	516 29 %	1774

- **La soixantaine d'opérations en cours de réalisation actuellement comprend de l'ordre de 1 700 logements, dont 15 % relèvent du locatif social public.** Ces programmes sont plus ou moins avancés, avec une proportion de logements qui reste à produire non précisée. Néanmoins, la vente de logements en l'état futur d'achèvement (VEFA) aux bailleurs sociaux n'est pas forcément connue des communes puisque le permis de construire est déposé par le constructeur et non par le bailleur : 55 % des logements financés par la CARA de 2008 à 2013 étaient des logements acquis en VEFA.
- **Plus de 40 opérations sont actuellement envisagées pour les 6 ans à venir. Elles totalisent environ 1800 logements, ce qui correspond à 2 années de production moyenne,** si on se réfère au rythme de construction annuel de la période 1999-2013 selon Sitadel (901 logements commencés en moyenne par an).
Environ 29% des logements projetés relèvent du locatif public, soit le double de ce qui est prévu dans les opérations en cours et plus d'un tiers va être réalisé dans le cadre des 6 ZAC envisagées.

Opérations d'habitat- par bassin de vie (Source : communes janvier 2014)	Opérations achevées récemment (depuis moins de 6 ans)		Opérations en cours de réalisation		Opérations en PROJET (dans les 6 ans à venir)	
Royan	1022	66%	1046	63%	1287	73 %
<i>Dont ville de Royan</i>	778	50%	487	29%	410	23 %
Presqu'île d'Arvert	202	13%	376	23%	175	10 %
Saujon	234	15%	161	10%	217	12 %
Cozes / Mortagne sur G	101	6%	77	5%	95	5 %
CARA	1559	100%	1660	100%	1774	100 %

L'agglomération de Royan reste le bassin de vie le plus attractif de la CARA : il concentre 6 à 7 logements sur 10 réalisés et prévus.

Opérations achevées récemment (depuis moins de 6 ans) par bassin de vie (Source : communes janvier 2014)	Accession, locatif privé		Locatif public		Total
Agglomération de Royan	724	71 %	298	29 %	1022
<i>Dont ville de Royan</i>	540	69 %	238	31 %	778
Presqu'île	112	55 %	90	45 %	202
Saujon	191	82 %	43	18 %	234
Cozes / Mortagne sur G	101	100 %	0	0 %	101
CARA	1128	72 %	431	28 %	1559

Opérations en cours de réalisation par bassin de vie (Source : communes janvier 2014)	Accession, locatif privé		Locatif public		Total
Agglomération de Royan	817	78 %	229	22 %	1044
<i>Dont ville de Royan</i>	338	69 %	149	31 %	487
Presqu'île	368	98 %	8	2 %	376
Saujon	144	89 %	17	11 %	161
Cozes / Mortagne sur G	77	100 %	0	0 %	77
CARA	1406	85 %	254	15 %	1660

Opérations en PROJET (dans les 6 ans à venir) - Par bassin de vie CARA (Source : communes janvier 2014)	Accession, locatif privé		Locatif public		Total
Agglomération de Royan	881	68 %	406	32 %	1287
<i>Dont ville de Royan</i>	276	67 %	134	33 %	410
Presqu'île	145	83 %	30	17 %	175
Saujon	159	73 %	58	27 %	217
Cozes / Mortagne sur G	73	77%	22	23 %	95
CARA	1258	71 %	516	29 %	1774

Selon le bilan réalisé par les communes, en janvier 2014 :

Dans l'agglomération de Royan :

- **35 opérations sont en cours de réalisation pour un total de plus de 1000 logements.**

Presque toutes les communes ont au moins une opération en cours de réalisation.

Si les lotissements privés sont prépondérants, une certaine diversification des opérations existe toutefois avec la présence de deux ZAC (St Augustin, Vaux sur mer) et quelques opérations mixtes (les PLU imposant un certain pourcentage de locatif social) : accession libre, locatif social et parfois accession pour primo accédants, résidence senior. A noter la ZAC du Cormier à Vaux sur Mer qui comprend des produits variés dont du PSLA et 37% de locatif social.

Au total, **le locatif social représente de l'ordre de 230 logements, soit 22% de l'ensemble.**

Par rapport aux opérations réalisées précédemment, les lotissements comportent plus de parcelles de petite taille : 200-400 m², et les prix sont toujours élevés : 130 € à 210 €/m², voire plus.

- **Dans les opérations projetées**, le potentiel est d'environ 1300 logements, dont un gros programme de 350 logements dans la ZAC de Saint Georges de Didonne.

Les projets en locatif social permettraient **la mise en service de 400 logements, soit 32 %, ce qui est plus important que précédemment**, dont 1/4 dans la ZAC de Saint Georges de Didonne.

A noter **15 studios pour jeunes travailleurs à Royan et 2 résidences pour seniors à Médis et Royan.**

Dans le secteur de la Presqu'île :

- **Une quinzaine d'opérations en cours de réalisation** sont mentionnées dans le secteur de la Presqu'île, soit 260 logements en individuel, plus une résidence de 119 logements destinés aux seniors à La Tremblade

Seuls 2% des logements programmés relèvent du locatif social.

Une seule opération mentionne de la mixité avec de la primo accession, aux Mathes, commune où existe une large gamme de prix dans le lotissement communal.

Le prix des terrains, qui est de l'ordre de 110€ à Chaillevette, Arvert, Etaules atteint 190€/m² aux Mathes.

Les parcelles sont plus petites que dans les opérations réalisées.

- **Les 7 opérations projetées pourraient comprendre près de 180 logements** (hors opération dont le nombre de logement n'est pas encore défini).

Comparativement aux opérations réalisées précédemment, davantage de locatif social est prévu : inclus dans 4 opérations, soit 17% du total.

La ZAC Fief de Volette à Arvert prévoit de la primo accession avec des lots à des prix moins élevé (90 € à 100 €/m²). Une opération à Etaules prévoit également de la mixité sociale comprenant logements privés, primo accession et logements pour saisonniers, et par ailleurs l'extension du foyer logement pour personnes âgées.

Dans le secteur de Saujon :

- **Sont en cours de réalisation : 7 lotissements privés**, 1 opération locative sociale comprenant 4 logements, ainsi qu'une résidence sociale à la Communauté d'Emmaüs.

Dans les lotissements, les parcelles sont de l'ordre de 500 à 800 m² et les prix sont plus élevés que précédemment : de 80 € à 150 €/m².

- **7 opérations sont citées en projet**, totalisant de l'ordre de 220 logements. Il s'agit de :
 - 1 petit lotissement communal à Corme Ecluse de 5 lots.
 - La ZAC des Grandes Versennes à l'Eguille qui pourrait comprendre 80 logements et se dérouler sur une dizaine d'années : opération mixte avec notamment 15 % des logements en accession sociale et 10% en locatif social.
 - 3 opérations à Saujon, dont une locative sociale de 45 logements.
 - 1 opération actuellement en suspens à Sablonceaux, mais qui pourrait être relancée, éventuellement avec un nombre plus faible de logements.
 - 1 lotissement probablement d'initiative communale à Saint-Romain-de-Benêt, qui reste à définir.

Dans le secteur de Cozes / Mortagne sur Gironde :

- 9 communes indiquent ne pas avoir de lotissement en cours, et 8 ne pas en avoir en projet.

4 lotissements privés sont en cours à Cozes, Floirac, Epargnes totalisant près de 80 logements dont 6 logements en location-accession (PSLA) à Cozes et le village intergénérationnel à Floirac.

4 opérations sont envisagées :

- Poursuite du projet de village intergénérationnel à Floirac,
- Lotissement mixte à Chenac comprenant 10% de locatif social.
- Lotissement communal à Grézac.
- Petit lotissement privé à Epargnes.

3.2.5 Plus de la moitié de la production locative sociale en VEFA

C'est dans l'agglomération de Royan et notamment dans la ville de Royan que les opérations projetées comprennent proportionnellement le plus de locatif social public.

Par rapport aux programmes en cours, les efforts en la matière sont plus conséquents dans les projets, et ce dans les 4 bassins de vie. Cela est très important compte tenu des besoins en la matière et des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU qui s'appliquent aux communes de Royan, St Palais sur Mer, St Georges de Didonne, Vaux sur Mer, La Tremblade et Saujon. Rappelons que le nombre de logements locatifs sociaux manquants s'élève, au 01/01/2013, au total à plus de 3400 unités (selon le décompte SRU).

La qualité du parc locatif social neuf et notamment sa localisation est un élément déterminant dans le choix résidentiel des ménages. Les opérations doivent être de qualité et bien placées, près des commerces, des services destinés aux personnes âgées (services de santé...) mais aussi aux jeunes ménages (modes de garde...).

Opérations locatives sociales financées par la CARA de 2008 à 2013 (Source : CARA)	Nombre d'opérations		Nombre de logements	
Financées en VEFA	14	58 %	236	53 %
Non financées en VEFA	10	42 %	209	47 %
Total	24	100 %	431	100 %

De 2008 à 2013, plus de la moitié des opérations locatives sociale est réalisée en Vente Future en Etat d'Achèvement (VEFA). Cela nécessite une négociation avec les promoteurs dès la définition des programmes, les bailleurs sociaux faisant part de leur cahier des charges et de leurs prix d'achat.

Les communes mettent rarement à disposition des bailleurs les terrains avec bail emphytéotique et encore moins gracieusement, comme cela se fait dans d'autres territoires.

La production de logements locatifs sociaux **en acquisition amélioration est inexistante**, aucun logement n'a été réalisé ainsi depuis 2008 sur le territoire de la CARA. Cela s'explique en grande partie, par la forte pression qui s'exerce sur le parc ancien et par les prix très élevés de l'immobilier.

Les difficultés de production :

Selon les professionnels, **la production locative sociale se heurte à plusieurs difficultés :**

- **La garantie des emprunts** que les communes n'acceptent pas toujours de prendre à leur compte, notamment lorsqu'elles sont prévenues tardivement.
- **L'équilibre financier des opérations** de plus en plus difficile à trouver. Cela est lié à la réduction, voire à la disparition des aides de l'Etat, en dépit de l'aide des collectivités (CARA, Conseil Général), et alors que les coûts de la construction et du foncier augmentent.
A titre d'exemple, l'Observatoire des opérations locatives sociales en Pays de la Loire (O'LIVE) mis en place par l'Union Sociale de l'Habitat des Pays de la Loire montre, en effet, qu'entre 2005 et 2011, les prix de revient des logements ordinaires (hors Acquisition Amélioration et hors VEFA) ont augmenté de 42 %, passant de 1306 €/m² TTC à 1 854 €/m² TTC. Cette hausse est attribuée à l'accroissement du prix de la charge foncière (+105 %) et à celle du coût de la construction des bâtiments (+32%).
- **La concertation et l'organisation** : lorsque les projets, notamment en VEFA, ne sont pas étudiés suffisamment en amont avec le promoteur et que les organismes HLM ne peuvent plus faire part de leur cahier des charges.
- **L'implication des communes** lorsqu'elles ne sont pas suffisamment porteuses des projets et **l'insuffisance des opérations d'initiative communale** qui permettent pourtant aux communes de mieux maîtriser le contenu des programmes.
- **Le nombre d'agréments délivrés par l'Etat** qui est incertain, voire limité certaines années et les modifications des financements d'Etat.

Aussi, face aux contraintes, certains bailleurs choisissent de favoriser les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU.

De leur côté, les communes :

- jugent que **l'instauration dans les PLU d'un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser pour favoriser la mixité sociale, n'a pas toujours l'impact souhaité**, lorsqu'un nombre minimum de logements par opération n'est pas requis.

Les bailleurs ne souhaitent pas toujours s'engager dans la réalisation d'un nombre de logements très faible ou lorsque la négociation avec les promoteurs privés n'est pas satisfaisante.

- sont troublées par les **garanties d'emprunt** qui leur sont demandées.
- sont confrontées au **prix élevé du foncier**, limitant leurs capacités à réaliser des opérations communales.

3.2.6 Éléments limitant le développement de l'habitat

Communes (Source : communes, janvier 2014)		Éléments limitant le développement de l'habitat
Agglo. de Royan	Breuillet	Pas de contraintes particulières
	Médis	Contraintes humaines : rétention du foncier disponible. Assainissement collectif non réalisé dans certains hameaux
	Meschers/G	Contraintes naturelles : littoral, zones inondables Zones de protection de monuments historiques. Zones située à 2 Kilomètres du centre ville : transports collectifs inexistant, à prévoir. DEPu/EP/Incendie : inexistant à prévoir
	Royan	Dans le secteur de la Glacière : réseau d'assainissement non réalisé. Pas d'autres contraintes particulières.
	Saint-Augustin	Pas de contraintes particulières
	Saint-Georges-de-Didonne	Contraintes naturelles : loi littoral, risque de feu de forêt, risque d'érosion marine (falaise), marais arrières littoraux, risque de remontée de nappe et risque de gonflement d'argile, zones Natura 2000. Contraintes patrimoniales : périmètre de protection de 500 m de rayon lié au phare classé au titre des monuments historiques, bâtiments et éléments paysagers répertoriés et à protéger au titre de l'art L123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Protection des zones agricoles.
	Saint-Palais-sur-M.	Loi littoral, PPR, ZPPAUP
	Saint-Sulpice-de-Royan	Peu de contraintes sauf situation particulière de terrains comportant une sensibilité au niveau des eaux de ruissellement
	Semussac	Station d'épuration saturée. Rétention foncière dans le bourg.
Vaux-sur-Mer	Contrainte : disponibilité de terrains en dehors des espaces protégés	
Presqu'île	Arvert	Contraintes humaines : foncier
	Chaillevette	Zones inondables. Risque d'incendie faible.
	Etaules	SCoT
	Les Mathes	Zones humides ou boisées
	La Tremblade	Contraintes naturelles : proximité du littoral, zones inondables. Prix du foncier
Saujon	Le Chay	Réticence des propriétaires ne désirant pas vendre.
	Corme-Ecluse	Pas d'assainissement collectif. Espaces verts classés. Zones inondables. Secteur de protection du patrimoine. Faible niveau d'équipement de la commune. Pas de transport collectif.
	L'Eguille sur Seudre	Zone inondable. 75% du territoire communal en zone Natura 2000. Risque de submersion.
	Mornac-sur-Seudre	Problème de niveau par rapport au réseau d'assainissement collectif. Zones inondables, servitudes de protection des établissements ostréicoles. Natura 2000, Loi littoral, ZPPAUP (AVAP). Absence de transport collectif (sauf scolaire)
	Sablonceaux	Territoire de la commune étendu (2208 ha). Eloignement des villages les uns par rapport aux autres et pas de réel centre bourg
	St-Romain-de-B.	
	Saujon	Zones inondables

Cozes / Mortagne sur G	Arces	Pas d'assainissement collectif dans les villages « Liboulas » et « Brézillas ». Proximité du littoral : zones inondables. Protection monument historique : périmètre de l'église classée. Très peu de commerces, pas de création envisagée dans un futur proche. Problématique des transports, les lieux de travail étant dans les communes importantes Royan et Saintes
	Barzan	Contraintes naturelles : proximité du littoral, zones inondables, configuration géographique. Contrainte patrimoniale : site du Moulin de Fâ géré par le Conseil Général. Peu de services car constructions limitées
	Boutenac-Touvent	Contraintes liées au foncier, au niveau d'équipement de la commune et à l'éloignement des pôles
	Brie-sous-M	Pas de contraintes particulières
	Chenac-St-Seurin-d'Uzet	« Le Grand Village » : extension du réseau collectif d'assainissement. Loi littorale, zone inondable, co-visibilité avec l'estuaire, périmètre source Chauvignac, Natura 2000, bois classés. Protection du château St Seurin. Absence de ligne principale de transport collectif.
	Cozes	Contraintes patrimoniales : AC1, 3 bâtiments de France : les halles, l'église, le Temple Contraintes humaines : foncier
	Epargnes	Contraintes liés à la réticence des propriétaires fonciers, aux moyens financiers de la commune, à l'insuffisance des transports collectifs
	Floirac	Contraintes naturelles, humaines : foncier, lié au niveau d'équipement de la commune et à l'éloignement des pôles
	Grézac	Contrainte liée à l'acquisition de foncier.
	Mortagne-sur-G	Contraintes naturelles importantes : littoral, zones inondables, risques d'éboulement. Contrainte foncière liée à la concurrence avec l'agriculture. Moyens financiers limités de la commune. Eloignement des pôles et contrainte liée aux transports collectifs
	St-Romain-sur-G	Contraintes naturelles : proximité du littoral, zones inondables Réticence des propriétaires fonciers à vendre. Faible niveau de commerces et services. Eloignement des pôles principaux et de tous les services de proximité
	Talmont-sur-Gironde	Risque de submersion marine. Village classé

En dehors de quelques communes qui ne soulignent pas de contraintes particulières, la plupart évoque la présence d'éléments limitant, plus ou moins fortement, le développement de leur habitat.

Globalement les contraintes indiquées par les représentants des communes sont de différente nature :

- Elles sont, pour au moins la moitié des communes, **d'ordre naturel** : liées au littoral, à la Seudre, la Gironde, aux zones inondables, aux zones humides, aux espaces protégés, à la configuration géographique... Comme pour les communes du secteur de La Presqu'île qui doivent respecter les réglementations de protection ou pour la commune de l'Eguille sur Seudre dont 75 % du territoire est classé en zone Natura 2000.
- Les **contraintes patrimoniales** concernent une dizaine de communes avec des zones de protection de 500 mètres autour d'édifices classés au titre des monuments historiques (tel que le phare de St Georges de Didonne), les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP).
- Pour au moins une douzaine de communes, les **contraintes humaines** sont pesantes, avec des **acquisitions foncières** difficiles à négocier, des propriétaires fonciers qui font de la rétention ou qui vendent leurs biens à des prix très élevés.
- D'autres difficultés se posent comme **l'assainissement** qui n'est pas réalisé dans certains hameaux (comme à Médis), le manque ou l'insuffisance **de desserte par les**

transports collectifs, d'éloignement ou de faible niveau d'équipement, de commerces et de services dans les communes les plus modestes démographiquement (comme dans les communes du secteur de Cozes / Mortagne sur Gironde), de configuration des communes (éloignement des hameaux, absence de centre bourg).

3.2.7. Point mort : 1/3 de la construction neuve « absorbé » par les résidences secondaires jusqu'en 2010

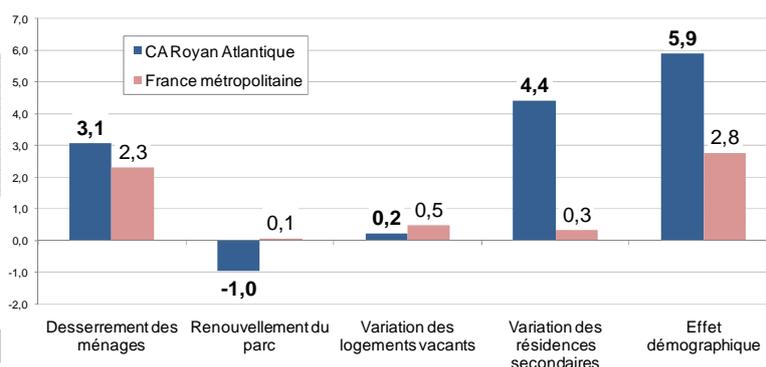
La production de logements neufs répond à différentes catégories de besoins en logement, qui sont liés :

- au renouvellement du parc, c'est-à-dire à la transformation et à la disparition de logements par désaffectation ou destruction,
- à la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- au desserrement des ménages qui correspond à la baisse de la taille moyenne des ménages (décohabitation, séparations...).

L'ensemble de ces trois catégories de besoins est appelé « point mort » ou point d'équilibre. C'est le niveau de stabilisation de la population. La population s'accroît quand la production de logements neufs est supérieure à ce point mort.

Ce qui distingue le plus le territoire de la CARA par rapport au comportement de la France métropolitaine en général, c'est l'importante croissance démographique et le poids élevé des résidences secondaires.

Utilisation de la construction neuve entre 1999 et 2010 en nombre de logements par an pour 1000 habitants (source : INSEE, RP 2010)



Utilisation de la production neuve – CARA En nombre moyen de logements par an. (Source : traitement GTC d'après données Insee, Sitadel2)	1990-1999	1999-2010
Renouvellement (remplacement des logements détruits ou désaffectés)	-82	-69
Variation des résidences secondaires	582	319
Variation des logements vacants	-72	17
Desserrement (variation de la taille moyenne des ménages)	247	226
POINT MORT	675	493
EFFET DEMOGRAPHIQUE	230	423
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS	905	916

Utilisation de la production neuve - 1999-2010 par bassin de vie En nombre moyen de logements par an. (Source : traitement GTC d'après données Insee, Sitadel2)	Royan	Presqu'île d'Arvert	Saujon	Cozes / Mortagne sur G
Renouvellement (remplacement des logements détruits ou désaffectés)	-35	1	-10	-26
Variation des résidences secondaires	210	84	7	19
Variation des logements vacants	-20	13	12	11
Desserrement (variation de la taille moyenne des ménages)	153	32	25	16
POINT MORT	308	130	34	20
EFFET DEMOGRAPHIQUE	218	69	106	30
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS	526	199	141	51

De 1999 à 2010, un tiers des logements neufs produits sur la CARA contribue à l'accroissement du parc des résidences secondaires, ce qui est très élevé. Cette proportion était encore plus importante de 1990 à 1999, puisque elle représentait les deux tiers de la production neuve. Compte tenu des caractéristiques du territoire, cette proportion varie selon les secteurs, avec une pression bien plus importante dans la Presqu'île, l'agglomération de Royan et le bassin de vie de Cozes / Mortagne-sur-Gironde où 42 %, 40 % et 37 % de la construction sont utilisés pour compenser l'accroissement du parc des résidences secondaires, contre 5% dans le secteur de Saujon.

Le poids des résidences secondaires dans la construction neuve calculé à partir des données Insee est toutefois à nuancer compte-tenu de la prise en compte des résidences secondaires dans les campings non ouverts à l'année (mobil homes...) jusqu'en 2007. De plus, FILOCOM dénombre bien moins de résidences secondaires que l'Insee : l'écart est de plus de 9000 unités en 2007 et 4000 en 2011.

Depuis 2009 la part des résidences secondaires dans la construction neuve est en forte baisse selon Sit@del2 : **les résidences secondaires représentent moins de 30 % des logements commencés depuis 2009 et moins de 10 % depuis 2011.**

La pression est telle que, par ailleurs, des locaux à l'origine non destinés à l'habitat sont transformés en logements, d'où un renouvellement négatif dans la plupart des territoires.

A noter également les besoins relativement conséquents en logements pour compenser la baisse de la taille moyenne des ménages : un quart des logements sur l'ensemble de la CARA, ce qui reste cependant moins significatif qu'en moyenne en France métropolitaine (39 %).

PLANIFICATION, FONCIER ET PRODUCTION DE LOGEMENTS : LES ELEMENTS CLEFS

- ➔ **Le territoire de la CARA est couvert par les documents d'urbanisme, dont les deux tiers sont récents ou en cours d'élaboration.**
- ➔ **Les disponibilités en foncier sont de l'ordre de 500 hectares. Moins de la moitié des communes déclarent disposer de réserves foncières communales. Peu de communes font appel à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes et à la CARA pour en constituer.**
- ➔ **Avec 900 logements commencés en moyenne par an de 1999 à 2013, le rythme de production de logements neufs de la CARA est le double de la moyenne nationale. Mais ce phénomène est lié en partie à la réalisation de résidences secondaires (32% des constructions entre 1999 et 2005 inclus sur le territoire de la CARA selon l'Insee). La construction neuve a été multipliée par 3, par rapport à 1990-1999, dans les secteurs de Saujon et de Cozes / Mortagne-sur-Gironde. Elle reste proportionnellement très élevée dans l'agglomération de Royan qui concentre 58 % de la production de la CARA, et encore plus dans la Presqu'île d'Arvert.**
- ➔ **Un ralentissement de la production est néanmoins enregistré à la fin des années 2000, avant qu'une reprise ne soit observée à partir de 2010 essentiellement dans l'agglomération de Royan.**
- ➔ **La production neuve est majoritairement individuelle : 82 % des logements de 1999 à 2013. En diffus, elle représente de l'ordre de 400 logements en moyenne par an.**
- ➔ **Les 40 opérations d'habitat en projet pour les 6 ans à venir comportent un potentiel de 1800 logements, soit l'équivalent de 2 années de production moyenne, dont 29 % en locatif social.**
- ➔ **Plus de la moitié de la production locative sociale est réalisée en VEFA. Les éléments limitant la réalisation de logements locatifs sociaux sont liés aux difficultés d'obtenir les garanties des emprunts, à l'équilibre financier des opérations, aux choix que s'imposent certains bailleurs, et parfois à l'insuffisante concertation communes / promoteurs / bailleurs, ou à la faible implication des communes.**
- ➔ **Un tiers des logements neufs réalisés de 1999 à 2010 alimente l'augmentation du parc des résidences secondaires, mais avec une baisse de la part des résidences secondaires dans la construction neuve depuis 2009.**

SYNTHESE GENERALE

- Réparti sur 34 communes, le territoire de la CARA compte près de 80 000 habitants. **Les quatre bassins de vie qui le constituent présentent de nombreux contrastes en matière économique et sociodémographique.**

Sur le long terme, **la situation de l'emploi**, très dépendante des activités liées au **tourisme**, est favorable, mais les années récentes, marquées par la crise économique nationale, font état d'une **certaine fragilité**.

- Le territoire est couvert par les **documents d'urbanisme**, dont les deux tiers sont récents ou en cours de réalisation, alors que la révision du Schéma de Cohérence Territorial est relancée.

Une dizaine de communes ont désormais recours à l'Etablissement Public Foncier, pour constituer des **réserves foncières** destinées au développement de l'habitat, mais cette dynamique mériterait d'être amplifiée.

- **Le rythme de construction, de 900 logements par an entre 1999 et 2013, est très soutenu.** La production est majoritairement orientée vers l'individuel, et jusqu'en 2010 fortement portée par la réalisation de **résidences secondaires** (30 %). Les opérations connues et projetées pour les 6 années à venir comprennent un potentiel de 1800 logements, dont 29 % en locatif social.

L'urbanisation reste très consommatrice de foncier, même si l'évolution récente est positive. La qualité de vie et l'environnement sont globalement préservés et demeurent des atouts prépondérants pour l'attractivité du territoire.

- Entre 1999 et 2012, **la croissance démographique est forte** avec + 842 habitants en moyenne par an. Cependant, des signes de fléchissement apparaissent notamment en ce qui concerne **la ville de Royan qui perd des habitants** ces dernières années (- 85 en moyenne par an entre 2006 et 2012).

L'augmentation de la population est uniquement alimentée par l'excédent migratoire, lui-même principalement constitué de personnes âgées de 60 ans et plus.

Le territoire est donc **attractif pour les plus de 55 ans**, qui dominent le marché de l'accession à la propriété, et le taux de personnes âgées est en constante progression. 4 habitants sur 10 sont âgés de 60 ans ou plus en 2011. Cela génère des besoins importants en logements adaptés, en services de maintien à domicile, et en places d'hébergement. Les besoins pour les plus modestes d'entre eux ne sont pas couverts à l'heure actuelle.

- Au sein d'un **marché tendu**, la présence très forte des résidences secondaires alimente la valorisation immobilière et foncière, alors que le parc locatif à loyer modéré est peu représenté, et que les ressources des ménages sont dans l'ensemble plutôt modestes.

Le parc locatif privé n'est pas complété par une offre locative sociale privée et publique suffisante, cette dernière étant très faible, même à Royan, malgré les efforts accomplis ces dernières années.

Le déficit en logements locatifs, notamment aidés, pour les jeunes en début de parcours résidentiel, et en produits d'accession sociale pour concrétiser leur installation sur le territoire les conduit à s'éloigner du centre urbain pour trouver des produits financièrement plus abordables. Les contrastes entre les prix de l'immobilier et du foncier des différents bassins de vie sont encore très importants.

- Les communes de Royan, Saujon, La Tremblade, Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. **Le déficit en logement locatif public** est très important, il nécessite un **rattrapage d'environ 350 à 400 logements en moyenne par an d'ici 2025** pour atteindre le taux de 25 % défini par la loi.

Les éléments limitant la réalisation de logements locatifs sociaux sont liés aux garanties des emprunts, à la difficulté d'équilibrer financièrement les opérations et de faire converger les intérêts et les souhaits des communes, des opérateurs et des bailleurs sociaux.

- Sans être très ancien, le parc de résidences principales n'apparaît pas pour autant de très bonne qualité : **les logements énergivores et potentiellement indignes du parc privé sont largement représentés.**

- **Les structures d'hébergement pour personnes en difficultés d'insertion** sont pleinement occupées. Des besoins sont recensés en matière de maison relais, de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, de logement d'urgence.

Pour les personnes sortant d'hébergement et les jeunes de moins de 25 ans, en alternance, ou saisonniers, des difficultés demeurent pour trouver des logements locatifs à faible loyer.

Le territoire est fortement fréquenté par les gens du voyage notamment durant la saison estivale. **Les besoins ne sont pas totalement satisfaits en matière de terrain de grand passage et en matière de sédentarisation.**



2^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

BILAN
DU 1^{er} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2008-2013

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) a adopté son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) le 4 février 2008. Le 27 juin 2013, elle a décidé de le proroger et d'élaborer son second PLH.

Le présent document dresse le bilan de la politique de l'habitat menée sur le territoire, sur les 6 années de la période 2008-2013 conformément à l'article R302-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Il évalue les résultats et les effets des politiques de l'habitat mises en œuvre par la CARA à partir des 15 fiches-action du PLH construites à partir des orientations stratégiques définies :

- Se positionner en tant qu'interlocuteur clé
- Agir sur le foncier
- Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre
- Traiter les besoins particuliers en logement
- Développer un habitat durable

Le bilan à mi-parcours effectué sur la période 2008-2010, montre bien le fort investissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en faveur de l'habitat et conclut à la nécessité de poursuivre les efforts produits principalement en matière de parc locatif social, d'accession sociale à la propriété, de réhabilitation du parc privé, d'information et d'accompagnement des ménages.

A noter : au moment de l'élaboration du premier Programme Local de l'Habitat, le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique compte 31 communes et une population de 73 963 habitants en 2008. Depuis le 1^{er} janvier 2013, 3 communes ont intégré la CARA : Corme-Ecluse (1072 habitants en 2011), Sablonceaux (1276 habitants), Saint-Romain-de-Benet (1639 habitants), portant la population municipale de la CARA à 79 441 habitants en 2011.

SCENARIO D'EVOLUTION POUR LA PERIODE 2008-2013

Rappel du scénario du 1^{er} Programme Local de l'Habitat (2008-2013) :

(Extrait de « Programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique – Enjeux et orientations stratégiques » – Septembre 2007 – CARA)

Enjeux :

- Optimiser l'espace, l'offre foncière dévolue à l'habitat et aux équipements publics.
- Maintenir la compétitivité de l'offre foncière et de l'offre d'habitat de l'agglomération pour en préserver son attractivité.
- Accueillir les populations jeunes, actives, familiales, de manière à consolider les équilibres économiques et sociaux.
- Prendre en compte l'ensemble des catégories sociales, l'équilibre entre l'accession à la propriété et le marché locatif.
- Se doter d'une vision stratégique en matière d'habitat à l'échelle de la communauté d'agglomération.

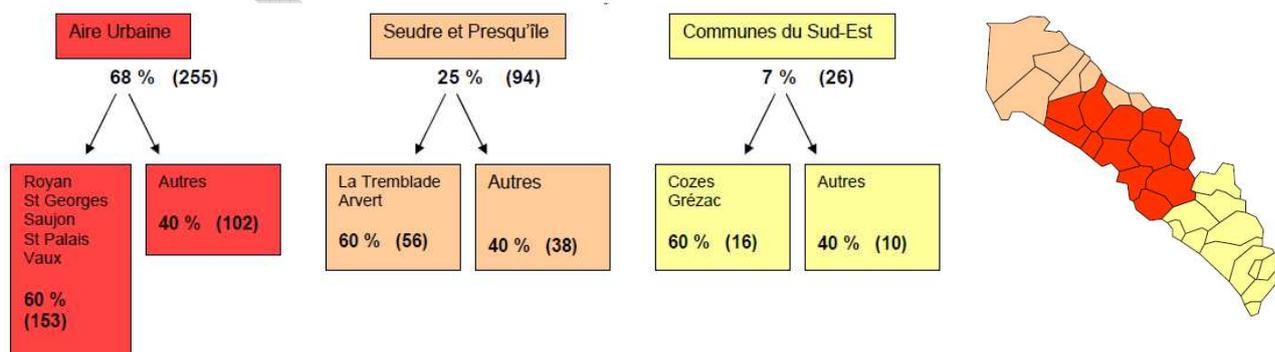
Evolution démographique : + 450 habitants en moyenne par an.

Objectifs de production de logements :

Des objectifs globaux de production

	Tendance 2001- 2004	Objectif PLH	Compensation intégrale déficits
<i>CDA Royan Atlantique</i>	<i>Scénario au fil de l'eau</i>	<i>Scénario « volontariste »</i>	<i>Scénario Années à forts déficits</i>
Production moyenne logements locatifs aidés / an	~ 10 logements	75 logements	75 logements
Production moyenne logements conventionnés privés / an	~ 5 logements	25 logements	75 logements
Production moyenne Accession sociale aidée		25 logements	50 logements
Production moyenne totale / an	~ 15 logements	125 logements	200 logements
Production construction neuve / an	~ 1 000 logements	~ 1 000 logements	~ 900 logements

Territorialisation de la production des 375 logements locatifs publics sur 5 ans (2008-2012)



Bilan :

Evolution démographique :

Population municipale (source : Insee)	Population			Evolution du nombre d'habitants par an		Taux d'évolution annuel de la population	
	1999	2008	2011	1999-2008	2008-2011	1999-2008	2008-2011
CARA (31 communes)	65 824	73 963	75 454	+ 904/an	+ 497/an	1,30 %/an	0,67 %/an
Royan	17 210	18 541	17 875	+ 148/an	- 222/an	0,83 %/an	-1,21 %/an
CARA (31 communes) hors Royan	46 614	55 422	57 579	+ 756/an	+ 719/an	1,47 %/an	1,28 %/an

- **Sur le territoire de la CARA, l'accroissement de la population durant les 3 années (de 2008 à début 2011¹) de 497 habitants en moyenne par an est légèrement supérieur à l'objectif fixé qui était de 450 sur la période du PLH.** Cela correspond à un sensible ralentissement au regard de la période 1999-2008, durant laquelle le gain de population atteignait 904 habitants en moyenne par an.

Il est important de noter que, sur cette période récente, la ville de **Royan a perdu de la population de manière significative.** Une partie du développement démographique s'est réalisé dans les communes péri urbaines et surtout rurales, relativement éloignées du centre urbain (ville centre et première couronne) pour certaines, ce qui va à l'encontre de l'objectif de limitation de l'étalement urbain et d'optimisation des équipements publics.

Logements aidés et logements neufs :

(Sources : DDTM-Anah-SGFGAS)

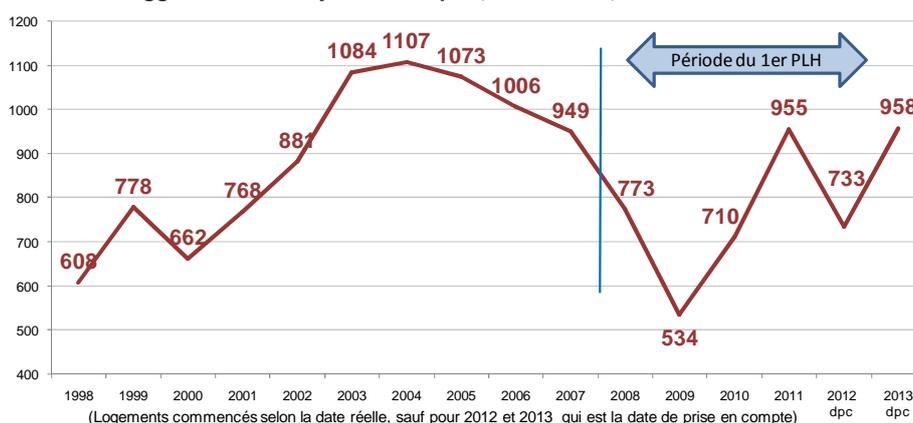
Logements familiaux aidés 2008-2013 - CARA	Nombre de logements moyen par an
Logements locatifs aidés PLUS et PLAI agréés	104
Logements locatifs privés conventionnés	13
. dont intermédiaire	5
. dont sociaux	5
. dont très sociaux	3
Logements locatifs privés conventionnés (PLS)	4
Logements en accession sociale 2008-2012 (PTZ)	223

Logements spécifiques 2008 – 2013 - CARA	Nombre de logements moyen par an
Résidence sociale (PLAI)	2
Foyers personnes handicapées – personnes âgées (PLS)	6

Logements neufs 2008-2013 – CARA (Source : Sitadel)	Nombre de logements moyen par an
Logements ordinaires commencés	777

¹ Début 2011 étant la dernière année disponible de l'Insee.

**Evolution du nombre de logements commencés - Communauté
d'Agglomération Royan Atlantique (31 communes) (Source : Sitadel , traitement GTC)**



- **En matière de logements, l'objectif de production de 1000 logements neufs en moyenne par an n'a pas été atteint, puisque 777 logements ont été commencés chaque année dans l'ensemble des 31 communes de 2008 à 2013.** Le pic des 1000 logements a eu lieu au milieu des années 2000, au plus fort de la période favorable au développement de l'accèsion à la propriété sur le territoire. Cette forte production de logements neufs s'est, en effet, ralentie avec la crise économique à partir de 2008.
- L'objectif de production de **logements locatifs sociaux publics fixé à 75 logements en moyenne par an**, a été dépassé : les agréments de PLUS et PLAI accordés par l'Etat s'élevant à 625 logements soit **104 en moyenne par an sur les 6 années de 2008 à 2013**. Grâce à l'implication de la CARA, notamment financière, et des différents partenaires, ce premier PLH a permis d'insuffler une dynamique favorisant l'accroissement du parc locatif aidé. En dépit de ces réels efforts, l'offre locative sociale reste peu élevée avec 1069 logements au 1^{er} janvier 2012, selon les données du Répertoire Locatif Social, soit un taux de 3% par rapport aux résidences principales. Il conviendra d'évaluer les possibilités et les conditions d'une augmentation significative de la production de logements locatifs sociaux.
- Durant cette même période (2008-2013), **75 logements locatifs privés ont été conventionnés, soit 13 en moyenne par an, ce qui est inférieur à l'objectif annuel fixé à 25**. Plus de la moitié (52%) de ces logements ont fait l'objet d'un conventionnement sans travaux. Au total, 28 logements (5 par an) ont bénéficié d'un conventionnement social et seulement 18 (3 par an) d'un très social destiné aux ménages aux ressources les plus faibles. Le reste relève de l'intermédiaire.
- **C'est le Prêt à Taux Zéro (PTZ) qui a permis de développer l'accèsion sociale : 1113 PTZ ont été délivrés de 2008 à 2012, soit 223 en moyenne par an.** Ces PTZ ont permis l'installation de ménages jeunes pour partie : 58% des emprunteurs ont moins de 35 ans. Parallèlement, les aides adossées au PTZ proposées par la CARA ont bénéficié à 52 ménages (sur la période 2009-2013) dont la moyenne d'âge était de 30 ans en 2012 et 2013.
- Le Prêt Locatif Social (PLS) permettant de produire des logements conventionnés, mais à loyer supérieur au loyer appliqué aux Logements locatifs sociaux financés avec des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), est peu utilisé.
- Aucun Prêt Social Location Accession (PSLA) n'a, en revanche, été distribué.

ORIENTATION 1 : SE POSITIONNER EN TANT QU'INTERLOCUTEUR CLE

FICHE 1.1 : AFFICHER UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

Objectifs :

- Mobiliser les acteurs et organiser la concertation.

Moyens d'actions :

- Informer et communiquer sur la politique de l'habitat menée par la CARA auprès des habitants, élus, acteurs.
- Adhérer à l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement et mettre en place une permanence au siège de la CARA.

Actions menées :

- **L'information et la communication destinées aux particuliers sont développées au siège de la CARA, par le biais :**
 - **Des permanences de l'ADIL** mises en place au siège de la CARA. Elles ont été portées à 2 jours par mois depuis septembre 2010 pour faire face à la forte demande. L'ADIL traite toutes les questions liées à l'habitat et permet notamment de sécuriser les projets en accession à la propriété des ménages. Entre 600 et 700 habitants de la CARA consultent l'ADIL chaque année, avec un accroissement significatif du nombre de personnes reçues au siège de la CARA. Les questions les plus fréquentes portent sur les rapports locatifs.

Années	Nombre d'habitants de la CARA ayant consulté l'ADIL	Nombre de personnes reçues en permanence au siège de la CARA
2008	560	75
2009	757	93
2010	660	116
2011	659	147
2012	557	119
2013	708	184

- Des permanences des architectes et paysagistes du **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)** : 2 permanences par mois sur rendez-vous.
- **De l'Espace Info Energie (EIE)**, mis en place en 2009. L'EIE donne des conseils notamment sur les questions énergétiques. Durant la période 2009-2013, l'EIE a réalisé 1175 consultations pour des conseils d'ordre économique, financier et technique. 87 % des consultants étaient des particuliers, 5% des acteurs du bâtiment et du logement. Environ 95% des particuliers étaient des propriétaires occupants, et les questions concernaient les maisons individuelles, le plus souvent anciennes (de plus de 15 ans et d'avant 1975).

Répartition des particuliers, selon le statut d'occupation, en %

Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur	Locataire	Copropriétaire bailleur	Copropriétaire occupant
94,6	3,0	1,6	0,1	0,7

Type de bâtiment objet de la consultation en %

Individuel maison	Collectif appartement	Résidence secondaire	Tertiaire	Industrie artisanat
93,8	2,9	1,0	1,6	0,6

Ancienneté des bâtiments objet de la consultation en %

Projet	Neuf (moins 2 ans)	De 2 à 15 ans	Plus de 15 ans	Avant 1975
16,9	1,9	3,7	35,4	42

Le rassemblement en un même lieu, au siège de la CARA, de ces trois organismes est très apprécié par le public. Une importante montée en puissance des personnes reçues à ces permanences est observée : le nombre de personnes ayant consulté l'EIE est passé progressivement de 81 en 2009 à 421 en 2013, et de 93 à 184 pour l'ADIL pendant la même période.

D'autres actions ont été menées : articles dans le journal de la CARA (CARAMAG), diffusions d'articles dans les journaux municipaux (missions de l'ADIL, aides de la CARA), animations, conférences, participations à des salons de l'habitat, fêtes de l'énergie...

- **Sur le site Internet** de la communauté d'agglomération, **une page dédiée à l'habitat a été créée**. Elle présente les différents acteurs, les aides à l'accession à la propriété mises en place par la CARA, les programmes d'hébergement saisonnier et les aires d'accueil permanent destinées aux gens du voyage.

FICHE 1.2 : ACCOMPAGNER LA PRODUCTION EN ASSURANT L'INTERFACE ENTRE COMMUNES ET BAILLEURS SOCIAUX

Objectifs :

- Assister les communes et suivre la territorialisation en lien avec l'observatoire.

Moyens d'actions :

- Vérifier la préféabilité des opérations locatives sociales, vérifier l'équilibre financier des dossiers.
- Etablir une programmation pluriannuelle des opérations de logements, tenir un tableau de bord de suivi, et réajuster les objectifs pour l'année N+1.
- Piloter la programmation en organisant des points avec les bailleurs sociaux et en participant aux réunions de programmation mises en place par l'Etat.

Actions menées :

- **La CARA réalise un suivi des opérations locatives sociales** par le biais de son financement du logement social. Elle peut ainsi connaître le coût et le plan de financement prévisionnels (autres subventions, fonds propres, emprunts...), le coût prévisionnel de l'opération et s'il s'agit d'opérations en VEFA ou non. Mais la CARA ne dispose pas forcément d'éléments sur le financement définitif, ni sur le niveau de sortie des loyers. Les calendriers de réalisation et de livraison connus sont prévisionnels.
- **La CARA participe aux réunions de programmation.** Des échanges existent entre la CARA et les bailleurs sociaux, mais la communication pourrait sans doute, être améliorée et les liens développés.

ORIENTATION 2 : AGIR SUR LE FONCIER

FICHE 2.1 : METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DU FONCIER ET DE L'HABITAT

Objectifs :

- Connaître les ressources foncières. Définir des secteurs stratégiques. Observer les évolutions.
- Fournir une aide à la décision, suivre et évaluer la politique et les actions engagées en matière d'habitat.

Moyens d'actions :

- Réaliser un inventaire des données dont disposent les acteurs locaux de l'habitat.
- Recueillir et actualiser les indicateurs.
- Exploiter les données grâce au système d'information géographique (SIG).
- Définir des études ponctuelles.
- Suivre, lors des commissions « habitat » la mise en œuvre des actions du PLH, les évaluer et réajuster si nécessaire.

Actions menées :

- **L'observatoire de l'habitat est actuellement en cours de mise en place.** Pour cela un agent a été spécifiquement recruté par la CARA début 2013. Des données statistiques ont été recueillies sur la démographie et le parc de logements.
L'adhésion à l'AFIPADE permet la consultation des données relatives aux demandes de logements locatifs sociaux.
Il convient de poursuivre le travail réalisé, notamment en complétant les indicateurs, en prévoyant une actualisation des données, leur analyse, leur exploitation avec le SIG, leur diffusion et les supports d'information pour les élus.
- **Deux études ont été menées sur le territoire :**
 - **Une Analyse des Besoins Sociaux** communautaire qui traite des grandes thématiques que sont la pauvreté, la précarité et l'insertion, ainsi que le grand âge et la dépendance, a été réalisée en 2013.
 - **Une étude ponctuelle réalisée par l'Insee de diagnostic et de prospective démographique** a été remise à la CARA en juin 2014. Elle apporte un éclairage sur l'évolution de la population et ses caractéristiques pour les années à venir.

FICHE 2.2 : PROSPECTER ET CONSTITUER DES RESERVES FONCIERES

Objectifs :

- Constituer un portefeuille de parcelles afin de débloquer le lancement de projets immobiliers.
- Acquérir 2 ha par an sur la période 2008-2012 destinés à la production des 375 logements locatifs publics.
- Mettre en œuvre une politique foncière.

Moyens d'actions :

- Faire du portage foncier.
- Prospecter et analyser les Déclarations d'Intention d'Aliéner et les déclarations SAFER.
- Inciter les communes à déléguer à la CARA le Droit de Préemption Urbain (DPU).
- Encourager la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière (ZAD, emplacements réservés) par un soutien technique.
- Adhérer à l'Etablissement Public Foncier Régional et anticiper sa mise en place en élaborant un programme d'actions.

Actions menées :

- **Le Droit de Préemption Urbain a été délégué à la CARA** à 2 reprises pour constituer des réserves foncières en vue de produire des logements locatifs sociaux :
 - Arvert : Les Petites Romanes - 5000 m²
 - Saujon : La Baratte – 7000 m² qui ont été revendus à un bailleur social, 35 logements sociaux ont été réalisés.
- **La CARA acquiert du foncier** à l'amiable et constitue des réserves foncières destinées à des projets d'habitat en particulier de logements sociaux. Dans le cadre des opérations locatives sociales, elle participe au financement de la surcharge foncière. La CARA est intervenue sur le territoire de 4 communes :
 - Meschers-sur-Gironde : site de la Courneuve qui est une ancienne colonie de vacances. Aucun projet n'est encore défini.
 - Saint-Augustin : Fief du Breuil.
 - Saujon : Les Sauzes, Toulifaut, L'Artimon, La Chaille.
 - Arces-sur-Gironde : le Clos des Moulins.
- **La CARA a adhéré à l'Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes (EPF PC)** a été créé en 2008. Il accompagne les politiques foncières des collectivités publiques pour la mise en œuvre de leurs projets, notamment en matière d'habitat et doit leur permettre de maîtriser les coûts de leurs aménagements. Deux conventions cadres ont été signées entre la CARA et l'EPF PC pour les périodes 2010-2013 et 2014-2018.
 - **La convention cadre 2010-2013** prévoyait l'intervention de l'EPF PC en acquisition et portage foncier sur des opérations importantes de plus de 60 logements devant respecter les critères suivants :
 - 60 logements minimum,
 - 20 % de logements locatifs publics PLUS et PLAI,
 - 10 % de lots destinés à l'accession à la propriété,
 - Des programmes mixtes comprenant au moins 50% de PLAI et PLUS.

Cette convention cadre a été déclinée en conventions opérationnelles entre la CARA, l'EPF PC et les communes de :

- Floirac pour la réalisation d'un village intergénérationnel comprenant la création d'un EHPAD, de logements sociaux et de logements en accession,
- Etaules pour la réalisation d'une opération mixte (« Les Niels ») comprenant des locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété, des logements saisonniers, des logements privés.

Deux autres conventions ont été signées hors de la convention cadre par la CARA concernant :

- Arvert : « ZAC Fief de Volette » qui est une opération mixte comprenant des logements pour primo accédants, en accession libre et du locatif social. Ainsi 2,7 hectares ont été acquis (à janvier 2014), il en reste 4,3 à acquérir.
- Le quartier de l'Electricité à Royan qui jouxte le pôle d'échanges multimodal en cours de restructuration, qui comprend un projet mixte centré sur l'habitat dans le périmètre des emprises ERDF.

Deux conventions sur les compétences propres des communes ont également été signées par les communes de La Tremblade et d'Epargnes.

La nouvelle convention cadre signée pour la période 2014-2018, prévoit la réalisation d'un diagnostic foncier à l'échelle du territoire de la CARA et l'intervention de l'EPF PC en matière de veille foncière. Elle fixe comme priorité :

- le développement de l'habitat abordable dans les territoires tendus et les centres bourgs. Les communes dites « SRU » sont particulièrement visées pour le développement du logement aidé.
- le renforcement de la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, et la reconversion de friches à vocation économique et / ou touristique. Cela peut être intéressant pour la CARA où des centres de vacances pourraient être reconvertis.
- la maîtrise de l'étalement urbain,
- la restructuration des cœurs de bourg.

Ainsi, **l'EPF PC est intervenu dans 6 communes**. Toutefois, les communes continuent à acquérir des terrains au moment de la réalisation des lotissements et le coût du foncier reste difficile à porter.

FICHE 2.3 : MOBILISER LES OUTILS D'URBANISME OPERATIONNEL

Objectifs :

- Assurer un développement équilibré du territoire.
- Anticiper l'urbanisation et mettre en œuvre un aménagement cohérent de l'espace.

Moyens d'actions :

- Encourager la réflexion sur la mise en œuvre d'opérations d'aménagement.
- Participer financièrement dans le cadre des études préalables d'opérations d'aménagement telles que ZAC et lotissements communaux, comprenant au moins 20% de locatifs publics.

Actions menées :

- **La CARA peut participer au financement des études préalables aux ZAC d'habitat communales**, à condition que soit prévu au moins 20 % de logements locatifs publics. Elle contribue à la prise en charge des études à hauteur de 20 % maximum avec un plafond de 12 000 € par ZAC.

ORIENTATION 3 : ORGANISER LA MIXITE SOCIALE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE

FICHE 3.1 : DEVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS PLUS ET PLAI

Objectifs :

- Dynamiser la production de logements locatifs sociaux : dans un premier temps 75 logements par an, essentiellement en PLUS et PLAI. L'objectif devra être revu à la hausse.
- Développer un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs concernés.

Moyens d'actions :

- Participer à l'acquisition de foncier bâti ou non destiné à la production locative sociale.
- Subventionner les organismes HLM pour la production de PLAI et PLUS.

Actions menées :

- **Pour favoriser la production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI, des dispositifs ont été mis en place** par :
 - **La CARA** qui s'est engagée financièrement en direction des organismes, de 2008 à 2012, en :
 - Participant au financement du foncier : surcharge foncière pour les opérations dont le coût dépasse les valeurs foncières de référence.
 - Subventionnant à hauteur de 4% à 10% du coût total des opérations, selon des critères liés au nombre de logements produits, au type d'opérations (neuf ou acquisition amélioration), à la consommation énergétique envisagée.

Le plafond du montant total des aides attribuées (appui au foncier, aides directes à la production) est fixé à 13 300 € par logement.

A partir de septembre 2012, la subvention accordée par la CARA devient forfaitaire et cible particulièrement les communes SRU :

Nombre de logements de l'opération	Construction neuve		Acquisition-amélioration	
	Communes SRU	Autres communes	Communes SRU	Autres communes
1 à 5	8000 €/log	6000 €/log	9000 €/log	7000 €/log
6 à 12	7000 €/log	5000 €/log	8000 €/log	6000 €/log
13 et plus	6000 €/log	4000 €/log	6800 €/log	4800 €/log

Les logements à faibles consommations d'énergie bénéficient d'un bonus de 800 à 1000 €/logement en fonction du nombre de logements.

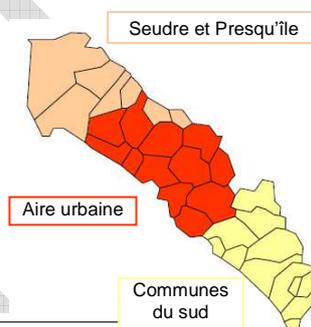
La CARA s'engage également dans le financement de la réhabilitation des logements aidés afin d'accompagner Habitat 17 dans l'amélioration du parc existant en apportant 700 € par logement pour des logements économes en énergie.

La CARA a réalisé des réserves foncières (cf fiche 2.2 : prospecter et constituer des réserves foncières).

- **L'Établissement Public Foncier Poitou Charentes** qui a conditionné son intervention, dans le cadre de la convention 2010-2013, à la présence de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI dans les programmes qui doivent donc être mixtes.
- **Les communes** : au moins une quinzaine d'entre elles ont inscrit dans leur PLU un pourcentage minimum de locatif social dans certains secteurs : souvent 10 %, 20 %, 25 % ou 33 % selon le nombre de logements prévus dans l'opération et la localisation. Par exemple, à Royan : dans les secteurs AUa et AUb, 20 % du programme doit être consacré à la création de logements locatifs sociaux dans les opérations de 5 logements et plus. A Saint-Sulpice-de-Royan : à partir de 10 lots, les opérations doivent comprendre au minimum 10 % ou 20 % de logements locatifs publics selon les secteurs.
- Grâce à la mise en place de ces aides et à l'implication des acteurs locaux, la production de logements locatifs sociaux s'est sensiblement accélérée, pour arriver à 625 logements PLUS et PLAI agréés par l'Etat de 2008 à 2013 (soit 104 en moyenne par an).

Nombre de logements locatifs sociaux publics PAR AN	Objectif 1er PLH		Bilan 2008-2013 (1)	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Aire urbaine	51	68%	93	89%
Seudre et Presqu'île	19	25%	12	11%
Communes du sud	5	7%	0	0%
Total CARA	75	100%	104	100%

(1) Nombre d'agrément délivrés par l'Etat



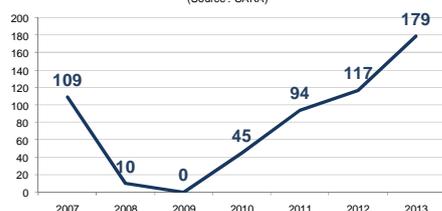
Nombre de logements PLUS et PLAI TOTAL agréés par l'Etat 2008-2013 (Source : DDTM)	Nombre total
Royan	331 (53%)
Saujon	89 (14%)
Saint-Georges-de-Didonne	56 (9%)
Les Mathes	50 (8%)
Semussac	29 (5%)
Vaux-sur-Mer	28 (4%)
Breuillet	15 (2%)
Arvert	10 (1%)
Chaillevette	5 (1%)
Saint-Sulpice-de-Royan	4 (1%)
Saint-Augustin	4 (1%)
Mornac-sur-Seudre	4 (1%)
Autres communes	0 (0%)
Total CARA	625 (100%)

Plus de la moitié des logements agréés sur la CARA sont localisés à Royan (331 logements), et 89 % dans les 12 communes de l'aire urbaine, telle que définie dans le premier PLH, soit un résultat supérieur aux objectifs fixés. En revanche, la production a été plus faible sur le territoire « Seudre et Presqu'île » et même inexistante dans les Communes du Sud.

81 % des logements locatifs aidés ont été produits dans les communes dites « SRU » de Royan, Saujon, Saint-Georges-de-Didonne et Vaux-sur-Mer. Mais aucun agrément n'a été délivré à Saint-Palais et La Tremblade pendant cette période.

Compte tenu du décalage de traitement des dossiers, **la CARA a financé 445 logements de 2008 à 2013 avec une subvention conséquente de 9 900 € en moyenne par logement, soit 9 % du coût prévisionnel HT taxe des opérations.**

Nombre de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI financés par la CARA de 2008 à 2013
(Source : CARA)



Sur les 445 logements sociaux financés par la CARA :

- 73,5 % sont Sociaux, et 26,5 % sont Très Sociaux,
- 76,2 % sont situés dans les communes « SRU ».
- 55 % des logements sont créés en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Le budget engagé s'élève à 4 386 808 €.

Logements locatifs sociaux financés par la CARA de 2008 à 2013 dans les communes « SRU » (Source : CARA)	Social	Très social	Total
Royan	151	58	209
Saint-Georges-de-Didonne	12	5	17
Saint-Palais-sur-Mer	0	0	0
Saujon	56	23	79
Vaux-sur-Mer	28	6	34
Total	247	92	339
	72,8 %	27,1 %	100 %

Logements locatifs sociaux financés par la CARA de 2008 à 2013 dans les communes non « SRU » (Source : CARA)	Social	Très social	Total
Arvert	10	0	10
Chaillevette	5	0	5
Les Mathes	36	14	50
Mornac-sur-Seudre	3	1	4
Saint-Augustin	3	1	4
Saint-Sulpice-de-Royan	3	1	4
Semussac	20	9	29
Total	80	26	106
	75,5 %	24,5 %	100 %

Les efforts ont permis de développer de manière significative le parc locatif social, **mais le retard reste toujours important, notamment dans les communes SRU.**

La production se heurte notamment à la question de l'équilibre financier des opérations difficile à obtenir compte tenu de l'augmentation des prix du foncier et de la construction (coût des matériaux, multiplication des réglementations...) et à celle de la garantie des emprunts. La réduction des financements et du nombre d'agrément accordés par l'Etat ne contribue pas à l'augmentation de la production. Le manque d'intervention des bailleurs sociaux dans des petites opérations est problématique. La concertation entre les acteurs ainsi que la connaissance des outils existants pourraient être améliorées.

FICHE 3.2 : FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS

Objectifs :

- Evaluer la demande, répondre aux besoins des personnes en difficulté et favoriser la mixité sociale.

Moyens d'actions :

- Promouvoir le développement d'une offre de logements destinée aux plus démunis : PLAI et logements aidés dans le cadre du Programme Social Thématique (PST)
- Favoriser la mise en place d'un deuxième Logement d'Extrême Urgence (LEU).
- Etablir un diagnostic pour connaître les besoins en logements type maisons relais et travailler à l'élaboration de tels projets.

Actions menées :

- **De 2008 à 2013, 174 PLAI ont été agréés par l'Etat**, soit 28 % du total PLUS et PLAI. La moitié a été réalisée dans la ville de Royan et 137 soit 79 % dans les communes SRU.

Nombre de logements PLAI agréés par l'Etat 2008-2013 (Source : DDTM)	PLAI
Royan	88 (51%)
Saujon	26 (15%)
Saint-Georges-de-Didonne	17 (10%)
Les Mathes	14 (8%)
Semussac	9 (5%)
Vaux-sur-Mer	6 (3%)
Breuillet	7 (4%)
Arvert	2 (1%)
Chaillevette	2 (1%)
Saint-Sulpice-de-Royan	11%
Saint-Augustin	1 (1%)
Mornac-sur-Seudre	1 (1%)
Autres communes	0 (0%)
Total CARA	174

- **Dans le parc privé, 46 logements ont été conventionnés de 2008 à 2013, dont 28 sociaux et 18 très sociaux.** Pour ces derniers, le loyer plafond appliqué est celui dit loyer très social et les ressources des locataires doivent être inférieures aux plafonds Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).
- **Une Maison Relais**, gérée par l'association Le Tremplin 17, est localisée sur la commune de Royan. Le nombre de places est passé de 15 à 18 en avril 2014. Installée dans des locaux provisoires, elle ne pourra être pérennisée que si le plan de financement du projet de création d'une structure aboutit.
- **Un logement d'extrême urgence existe à Saujon.** Aucun autre logement n'a été créé à Royan. Néanmoins Tremplin 17 gère également 1 logement d'accueil temporaire sur la ville centre.
- **La résidence sociale Emmaüs à Saint Romain de Benet**, a bénéficié de financements PLAI pour réaliser 12 logements neufs livrés en 2014.

- **Une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) Alizés 17** a été créée en 2010 sur l'ensemble du département. Elle capte des logements dans le parc privé, fait de l'intermédiation entre propriétaires et locataires, sécurise les propriétaires... L'Agence intervient encore peu sur le territoire de la CARA puisqu'elle gère seulement 4 logements situés à Grézac. Son objectif est de se développer sur les grandes agglomérations et les zones tendues comme le littoral.

PROJET

FICHE 3.3 : AIDER A L'ACCESSION

Objectifs :

- Permettre les parcours résidentiels et libérer des logements locatifs publics, tout en favorisant la mixité sociale.

Moyens d'actions :

- Accorder des aides aux ménages de l'agglomération accédant à la propriété à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro.

Actions menées :

- **Dès 2007, la CARA a mis en place une aide à l'accession à la propriété aux ménages qui participe au financement de leur projet de construction avec un Prêt à Taux Zéro.** Cette aide a été modifiée à plusieurs reprises pour l'adapter à l'évolution du Prêt à Taux Zéro. Jusqu'en 2010, elle permettait de déclencher le Pass Foncier.

Aujourd'hui, elle est accordée aux ménages qui financent leur projet de construction avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ+), sous certaines conditions. Elle varie de 2 500 € à 4 500 € selon la composition et les ressources du ménage et concerne la construction d'un logement neuf. La superficie du terrain ne doit pas excéder 400 m² à 600 m² selon la commune d'implantation, afin de limiter la consommation d'espace, et le plan de financement doit être vu par un conseiller de l'ADIL. L'aide peut être accordée en cas de location accession et pour l'achat d'un logement vendu par un bailleur social, ce qui ne s'est pas encore produit.

Au total, 1113 ménages (223 en moyenne par an) ont bénéficié d'un PTZ sur la période 2008-2012 (5 ans). Parmi eux, 52 ont été aidés par la CARA (soit une dizaine par an, sur la période 2009-2013). L'objectif fixé était de 25 logements en moyenne par an. Parmi les ménages bénéficiaires de l'aide de la CARA :

- Les 2/3 étaient locataires du parc privé. Les autres étaient hébergés et seulement 2 étaient locataires du parc public. Le cumul PTZ+ et aide de la CARA n'a donc pas permis de libérer significativement des logements du parc HLM.
- Les ménages sont jeunes avec une moyenne d'âge de 30 ans en 2012 et 2013. Et 62% des ménages comprennent 3 personnes et plus.
- Le prix moyen des terrains est de 105 €/m² en 2013. Et le coût moyen global des opérations est de l'ordre de 161 000 € à 171 000 € selon les années, ce qui correspond au niveau inférieur du marché de l'accession à la propriété dans l'ancien, mais reste globalement élevé pour un primo accédant.

Compte tenu des prix élevés du marché de l'existant et du marché foncier dans certaines communes du littoral et du centre urbain (jusqu'à 200 €/m², avec des parcelles mises en vente de 40 000 € à 70 000 € sur le littoral et la Presqu'île), **l'accession à la propriété des primo accédants et des ménages modestes en général, reste un enjeu majeur pour l'équilibre de la structure par âge et sociale.** Il s'agit de leur permettre de se maintenir sur le territoire dans des conditions qui correspondent à leurs possibilités financières.

FICHE 3.4 : INTERVENIR SUR LE PARC PRIVE

Objectifs :

- Intervenir sur le parc privé via différents thèmes : habitat indigne, conventionnement, maintien à domicile des personnes âgées, logement des jeunes, des travailleurs saisonniers, copropriétés touristiques dégradées, développement durable, PDALPD.

Moyens d'actions :

- Réaliser des études pour approfondir la connaissance et les besoins et mettre en place des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG...) sur la base des résultats de ces études.

Actions menées :

- Deux études ont été menées récemment sur le territoire de la CARA :
 - **Une étude sur les besoins sociaux de la population** réalisée en 2013 ciblée sur 2 thématiques particulières :
 - la pauvreté, la précarité, l'insertion,
 - les personnes âgées et la dépendance.

Cette Analyse des Besoins Sociaux communautaire démontre les conséquences de la crise économique sur les ménages qui se retrouvent en situation financière difficile en raison de problème d'accès à l'emploi et de logement (cherté des loyers, insuffisance de logements sociaux). Elle estime, par ailleurs, à plus de 2000 le nombre de personnes âgées dépendantes. Elle témoigne de la volonté des personnes de vivre à domicile le plus longtemps possible, de la nécessité d'adapter le parc de logements au maintien à domicile et de l'inaccessibilité financière aux structures d'hébergement.

- **Une étude réalisée par l'Insee** pour la CARA début 2014, confirme que la question du vieillissement de la population et du maintien des jeunes ménages sur le territoire, constituent un enjeu majeur pour l'avenir.
- Pour améliorer le parc privé existant, diminuer la précarité énergétique et favoriser les énergies renouvelables, **la CARA a mis en place un dispositif d'aides financières en faveur :**
 - Des travaux de rénovation thermique pour améliorer la performance énergétique, en accompagnement du Programme d'Intérêt Général départemental labellisé « Habiter Mieux » (voir tableau page suivante), en apportant une aide complémentaire de 500 € par logement. 48 dossiers ont été financés par la CARA en 2013 et durant les 6 premiers mois de 2014.
 - Des travaux de rénovation énergétique pour une gamme d'intervention différente, depuis avril 2011, pour les ménages dont les revenus ne permettent pas de prétendre à Habiter mieux. Mais seulement 2 dossiers ont été déposés en 2013.
- **Le pôle départemental de l'habitat indigne**, mis en place en janvier 2012, en lien avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), constitue un lieu unique d'enregistrement de toutes les situations d'habitat indigne ou dégradé et un outil opérationnel de traitement des situations. En 2 ans (janvier 2014), sur le territoire de la CARA, 16 communes ont fait l'objet d'un ou de plusieurs signalements.

- **Le Programme Social Thématique n°5**, mis en œuvre sur le département de 2008 à 2011, a favorisé le développement du parc locatif à loyer dit « très social » et l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants : 12 et 37 logements sur le territoire de la CARA. Ce qui reste relativement modeste.

Programme Social Thématique n°5 (2008-2011) - Public cible / Actions – Nombre de logements aidés (Source : Conseil Général)		Charente Maritime	CARA
Propriétaires occupants (revenus Allocation Adulte Handicapé)	Accompagnement des opérations de réhabilitation	317	37
	<i>Dont traitement de logements indécents</i>		2
Propriétaires bailleurs (public du PDALPD + revenus PLA I)	Production et développement d'une offre nouvelle de logement à loyers très sociaux	66	12

- **Le Programme d'Intérêt Général labellisé « Habiter Mieux »**, mis en place à la suite du PST, par le département de la Charente Maritime en partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a permis d'améliorer 87 logements sur le territoire de la CARA. Les résultats sont tout à fait significatifs pour les propriétaires occupants (85 logements) et beaucoup plus modestes pour les propriétaires bailleurs (2 logements).

Programme d'Intérêt Général départemental labellisé Habiter Mieux - (Début opérationnel : deuxième semestre 2012. Source : Comité responsable du PDALPD de la Charente Maritime – février 2014 et Conseil Général)		Nombre de logements aidés au 15/07/2014 CARA
Propriétaires occupants	Habiter Mieux	61
	Autonomie	22
	Logements indignes / très dégradés	2
	TOTAL	85
Propriétaires bailleurs	Logements dégradés ou très dégradés / réhabilitation	0 *
	Travaux d'économie d'énergie	2
	TOTAL	2

* Commission permanente du 11 juillet : deux logements à loyer abordable à Cozes

FICHE 3.5 : AGIR DANS LE CADRE DES PLU

Objectifs :

- Traduire les objectifs quantitatifs du PLH dans les PLU.
- Garantir une mixité et une offre diversifiée dans les programmes immobiliers.

Moyens d'actions :

- S'assurer de la prise en compte dans les PLU des objectifs du SCoT et du PLH en matière d'habitat.
- Rendre les règlements de PLU favorables à la construction de logements sociaux.
- Promouvoir les nouveaux outils réglementaires offerts par la loi ENL et la loi DALO.

Actions menées :

- **Au moins la moitié des communes ont, dans leur PLU récent, inscrits des Orientations d'Aménagement et / ou ont déterminé des secteurs et des pourcentages affectés à la production de logements locatifs sociaux**, afin de respecter les principes de mixité sociale. Le pourcentage appliqué est de 10 %, 20 %, 25 % ou 33 % selon les communes, soit dans certains secteurs, soit dans les opérations d'habitat comprenant 5, 8, 10 ou 12 logements. Ces pourcentages sont parfois définis de façon trop arbitraire, sans prise en compte des spécificités des différentes zones, des projets à mener et du contenu des programmes. Ce déficit d'analyse conduit à des situations qui ne permettent pas la réalisation de logements locatifs sociaux comme espéré. Ainsi, dans certains lotissements, des terrains fléchés logements sociaux qui ne répondent pas aux critères des bailleurs locatifs publics (nombre de logements à réaliser trop faible...) ne sont pas consacrés à la production de ce type de logement et ne sont pas construits. Dans ces cas là, la mixité ne peut pas être assurée.

Face à leur complexité et en raison de leur évolution rapide, les différents outils sont parfois imparfaitement connus et mal utilisés. **La connaissance des outils d'urbanisme existants et favorisant la création de logements sociaux est donc encore insuffisante.**

FICHE 4.1 : ADAPTER LE PARC AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Objectifs :

- Connaître les besoins en matière de logement et d'hébergement des personnes âgées et handicapées.
- Promouvoir l'adaptation, l'adaptabilité et l'accessibilité des logements.
- Répondre aux besoins des personnes âgées souhaitant se maintenir dans leur logement.
- Créer une forme intermédiaire entre logement familial et hébergement.

Moyens d'actions :

- Appliquer les articles R 111-18-1 à 11 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du parc immobilier aux personnes à mobilité réduite (PMR).
- Prévoir, dans les programmes de logements sociaux, des logements de petite taille et accessibles à proximité des services et des transports publics.
- Assurer un suivi du parc par l'intermédiaire d'un diagnostic d'accessibilité.

Actions menées :

- **Peu de programmes locatifs sociaux destinés spécifiquement aux personnes âgées ont été réalisés**, hormis les résidences seniors privées de standing.
- Le diagnostic d'accessibilité n'a pas été réalisé.
- **Le nombre de logements locatifs sociaux adaptés reste relativement faible** : dans le parc d'Habitat 17, 49 logements sur 690 sont adaptés ou adaptables (4 logements sont adaptés ou adaptables aux personnes à mobilité réduite et 45 sont adaptés aux personnes âgées). Près de la moitié des logements du parc d'Atlantic Aménagement est considérée comme accessible.
- **Le parc locatif social adapté tend toutefois à s'étoffer petit à petit avec :**
- **les adaptations qui peuvent être apportées dans le parc existant**, au cas par cas, par les bailleurs, à la demande des occupants.
- la meilleure prise en compte de la problématique par les bailleurs qui affichent la volonté de produire davantage de logements adaptés/adaptables dans les opérations neuves : dans les 6 opérations en cours ou en projet que porte Habitat 17 à Royan, au moins 74 logements sur 193 seront adaptés (ou adaptables) aux personnes à mobilité réduite, selon les critères en vigueur. Parallèlement, Atlantic Aménagement envisage de développer, à partir de 2014, le label Habitat Senior Services (HSS) qui associe adaptations techniques et services dédiés aux seniors. Mais aucun projet n'est encore envisagé sur le territoire de la CARA.
- Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général labellisé « Habiter Mieux », les aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ont permis de subventionner **85 logements (uniquement de propriétaires occupants) du parc privé, de 2008 à 2013**. La conjonction des 2 dispositifs PIG et « Habiter Mieux » permet d'obtenir une vision globale des besoins des ménages et parfois de conjuguer des travaux de différente nature : en faveur de l'autonomie des personnes âgées et de l'adaptation au handicap, de l'amélioration énergétique et du traitement de l'indignité.

FICHE 4.2 : PREVOIR L'ACCUEIL ET LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Objectifs :

- Accueillir dans des conditions optimales les groupes se présentant sur le territoire.
- Enrayer les situations d'insalubrité dans les aires de sédentarisation existantes.
- Participer à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Moyens d'actions :

- Créer des aires d'accueil permanent dans les communes de Royan et Saint-Georges-de-Didonne.
- Accompagner les communes dans la mise en place d'actions en faveur de la sédentarisation.

Actions menées :

Les aires d'accueil :

- Pour répondre aux besoins des gens du voyage et aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, **la CARA a créé une deuxième aire d'accueil permanent**. D'une capacité de 12 emplacements, soit 24 places de caravanes, cette aire, localisée à Saint-Georges-de-Didonne au lieu-dit « Moulin des Brandes », a ouvert ses portes en 2009. Le montant global de cette opération est de 991 356 € TTC (hors maîtrise d'œuvre).
- **La réalisation d'une troisième aire d'accueil permanent de 30 emplacements (60 familles) est en attente sur la commune de Royan**. Des difficultés d'accès au terrain ne permettent pas de concrétiser le projet sur le lieu pressenti.
- **La CARA met aussi à disposition des gens du voyage 3 aires de passage** à Saujon (25 places de caravanes), Saint-Sulpice-de-Royan (30 places) et Vaux-sur-Mer (15 places), du 1^{er} juin au 30 septembre, pour des arrêts de courte durée.
- **Elle organise également l'accueil des grands rassemblements estivaux** de type mission qui peuvent comprendre jusqu'à 120-150 caravanes. En 2013, 14 grands passages de plus de 100 caravanes ont été reçus, contre 5 en 2009.
- **De 2009 à 2013, le nombre de caravanes accueillies sur le territoire de la CARA a fortement augmenté** pour arriver à 4000 durant les mois de juin, juillet, août 2013. Des difficultés demeurent face aux groupes qui s'installent sans autorisation sur des terrains communaux ou privés.
- Au total, le secteur gens du voyage de la CARA a disposé d'un budget de fonctionnement (hors masse salariale) de 240 097 € pour l'année 2013.

La sédentarisation :

- **Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** doit évaluer les besoins en logements des familles sédentarisées sur l'aire de la Puisade à Royan, ce site ne leur permettant pas de vivre dans des conditions décentes.
- **La question du logement des familles sédentarisées et en voie de sédentarisation demeure**. Les besoins ne sont pas clairement identifiés. Aujourd'hui, les relogements dans le parc locatif public classique posent bien souvent des difficultés, la prise en compte du mode de vie de ces ménages étant sans doute insuffisante.

FICHE 4.3 : PREVOIR L'HEBERGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, DES JEUNES TRAVAILLEURS, APPRENTIS ET ETUDIANTS

Objectifs :

- Connaître les besoins en logement des jeunes.
- Traiter les points de blocage identifiés d'accès au parc locatif privé.
- Parvenir à des niveaux de loyer acceptable.
- Faciliter l'adéquation entre l'offre et la demande.

Moyens d'actions :

- Evaluer les besoins en réalisant un diagnostic.
- Faire des propositions d'action au vu des résultats de l'étude (en cours) réalisée par l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs.
- Poursuivre la réalisation des logements saisonniers et prévoir d'autres programmes.
- Favoriser le développement d'une offre privée conventionnée.
- Travailler sur la mise en place d'un portail internet destiné à ces populations.
- Promouvoir les différentes formules qui existent en matière de cautionnement et de garantie des risques locatifs.

Actions menées :

- **L'étude de l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs** publiée en mai 2008 recommandait pour la CARA, de :
 - Créer pour les jeunes en parcours d'insertion un groupe local de coordination « logements et habitat des jeunes » et de capter plus de logements locatifs avec la création d'un service logement. Ces préconisations n'ont pas été réalisées, toutefois, les jeunes peuvent avoir recours à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) Alizés 17 qui capte des logements dans le parc privé destinés aux publics démunis d'une manière générale, dont les jeunes peuvent faire partie.
 - Etudier la possibilité d'une utilisation « saisonnière » des internats pour assurer l'hébergement des travailleurs saisonniers : cette piste de réflexion n'a pas réellement abouti.
 - Créer une résidence sociale « jeunes » pour répondre aux besoins des jeunes en insertion et des jeunes travailleurs saisonniers : cette structure n'a pas été créée, mais des logements spécifiques pour saisonniers ont été réalisés.
- **La livraison de 10 logements à Semussac en 2013 porte à 42 le nombre total de logements destinés aux saisonniers** (La Tremblade : 18, Cozes : 14) que la CARA a créés sur le territoire depuis 2005 et gère en régie. Ces logements de 30 et 40 m², sont équipés et meublés. Deux sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le loyer hors charge est de 380 € à 420 € par mois. Leur location est limitée à 8 mois maximum et ces logements sont éligibles à l'APL. Ils sont gérés par une régie autonome.

En 2013, les taux d'occupation sont de 22 %, 29 % et 31% selon les sites. En fait, ces logements sont pleinement occupés durant les 2 semaines de la saison ostréicole et surtout les 2 mois d'été. Si les demandes sont même beaucoup plus importantes que l'offre durant ces périodes, ces logements sont très peu utilisés le reste de l'année. Aussi, il a été décidé de les ouvrir aux personnes en formation professionnelle.

Par ailleurs, compte tenu de la localisation de ces logements, le déplacement reste une difficulté pour les saisonniers. Le niveau de loyer peut également constituer un frein.

- Pour diversifier la localisation des logements et pour favoriser la mixité, **une opération mixte est envisagée à Royan, incluant 15 studios dédiés aux jeunes travailleurs** sous forme de résidence sociale.
- **Le Bureau d'Information Jeunesse (BIJ) du Pays Royannais** est ouvert à tous les jeunes des 34 communes de la CARA. Il les accueille, les informe, les accompagne sur différents thèmes comme les métiers, les loisirs, la santé, le logement, et les oriente vers leur réseau de partenaires (ADIL...). Le BIJ propose un service de diffusion gratuit des offres de logement du particulier au particulier, mais qui n'est pas encore disponible sur son site internet.

PROJET

FICHE 5.1 : TRAVAILLER SUR LES FORMES URBAINES

Objectifs :

- Promouvoir une consommation raisonnée du foncier et limiter l'étalement urbain.
- Elever la qualité des futures constructions et leur intégration dans l'environnement.
- Sensibiliser élus, professionnels et particuliers.

Moyens d'actions :

- Réaliser un guide architectural et paysager du Pays Royannais.

Actions menées :

- **Un guide s'intitulant « Architectures et Paysages en Pays Royannais »** a été réalisé en 2007 par le CAUE à la demande de la CARA. C'est un document de découverte et de conseil destiné aux résidents actuels et futurs, aux responsables de l'urbanisme, ainsi qu'aux professionnels de l'aménagement et de la construction.
- Parallèlement, le **Schéma de Cohérence Territoriale** élaboré sur le territoire de la communauté d'agglomération est en cours de révision. Il montre une volonté de maîtriser l'urbanisation, de limiter la péri urbanisation, et préconise une densification des tissus bâtis existants et un renouvellement des formes urbaines.
- Pour limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles, certaines communes s'emparent de la question de la densité au travers de leur **document d'urbanisme** en fixant dans les PADD des PLU les plus récents des seuils de construction de logements à ne pas dépasser, en nombre de logements minimum à l'hectare.

FICHE 5.2 : TRAVAILLER SUR LA NOTION D'HABITAT DURABLE

Objectifs :

- Promouvoir un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation.
- Gérer et maîtriser l'énergie.
- Valoriser les ressources énergétiques locales et renouvelables.
- Réduire les nuisances.

Moyens d'actions :

- Promouvoir les énergies renouvelables dans les projets de réhabilitation et de construction neuve.
- Mettre en place des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) et des Certifications d'Efficacité Energétique (CEE).
- Promouvoir les projets de Haute Qualité Environnementale (HQE), de Haute Performance Energétique (HPE), et de Très Haute Performance Energétique (THPE).
- Promouvoir l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Actions menées :

- **L'Espace Info Energie, mis en place par la CARA en 2009, dispense des conseils aux habitants sur les solutions énergétiques les plus adaptées.** Il organise différents types de manifestations, notamment des « ballades thermographiques » dans les communes qui permettent de faire découvrir le fonctionnement énergétique d'une habitation, les travaux d'économie d'énergie prioritaires et les aides financières existantes.
- **Des aides sont proposées par l'Anah, le Conseil Général et/ou la CARA** pour favoriser :
 - la rénovation thermique : 63 logements ont été subventionnés dans le cadre du PIG labellisé « Habiter Mieux » en 2013 et début 2014, avec 26 dossiers financés par la CARA.
 - la rénovation énergétique pour les propriétaires occupants dont les revenus sont supérieurs aux plafonds permettant de bénéficier d'« Habiter Mieux » : seulement 2 dossiers ont été déposés à la CARA.
 - les énergies renouvelables : 111 dossiers subventionnés par la CARA de 2009 à 2013 pour l'équipement en chauffe-eau solaire individuel, système solaire combiné, bois énergie.

- La loi a rendu obligatoire la réalisation de Diagnostics de Performance Energétique (DPE) pour vendre et louer un logement, le classement devant, depuis le 1^{er} janvier 2011, figurer dans les annonces de vente ou de location.

Dans le parc locatif social existant, les Diagnostics de Performance Energétique ont été réalisés par les bailleurs. Cela a conduit Habitat 17 à élaborer un programme de réhabilitation énergétique de son parc : 232 logements sont en cours ou vont être réhabilités sur ce plan (Royan : Tout Vent, Marne et Yeuse ; La Tremblade : La Sablière). Les bailleurs Atlantic Aménagement, SEMIS et Vilogia ne projettent pas de grosses réhabilitations dans leur parc, celui-ci étant relativement récent avec très peu de logements classés en catégories E, F et G.

- Dans les opérations nouvellement mises en services, les logements locatifs sociaux relèvent des étiquettes A ou B.

Il convient également de noter qu'une première opération BEPOS (production d'énergie renouvelable, confort thermique et acoustique...) de 15 logements locatifs sociaux collectifs a été livrée par Habitat 17 en juin 2014, à Royan.

BUDGET DE LA CARA

Action		Budget prévisionnel (€)	Budget consommé (€)
1. Se positionner en tant qu'interlocuteur clé	1.1 Afficher une politique volontariste	53 500	49 618
	1.2 Accompagner la production	Pas de budget spécifique	0
2. Agir sur le foncier	2.1 Mettre en place un Observatoire	Pas de budget spécifique	6 000
	2.2 Prospector et constituer des réserves foncières	2 900 000	3 852 019
	2.3 Mobiliser les outils d'urbanisme opérationnel	100 000	0
3. Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre	3.1 Développer l'offre en locatif public	2 600 000	3 032 681
	3.2 Favoriser l'accès au logement des plus démunis	6 000	0
	3.3 Aider à l'accession	277 000	136 000
	3.4 Intervenir sur le parc privé	Participation à déterminer par l'étude	77 784
	3.5 Agir dans le cadre des PLU	Pas de budget spécifique	0
4. Traiter les besoins particuliers en logement	4.1 Adapter le parc au vieillissement et au handicap	20 000	0
	4.2 Prévoir l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage	2 000 000	1 890 606
	4.3 Prévoir l'hébergement des travailleurs saisonniers	3 200 000	1 169 501
5. Développer un habitat durable	5.1 Travailler sur les formes urbaines	26 500	0
	5.2 Travailler sur la notion d'habitat durable	Pas de budget spécifique	0
TOTAL		11 193 000 (1 865 500 / an)	10 214 209 (1 702 368 / an)

Budget prévisionnel (€ TTC) de la CARA : 11 193 000 €, soit 1 865 500 €/an en moyenne. an.

Budget effectivement consommé par la CARA : 10 214 200 €, soit 1 702 400 €/an en moyenne.

S'élevant à 10,2 M€, sur la période 2008-2013, le budget consommé par la CARA est proche du budget prévisionnel estimé à 11,2 M€. Cela correspond à **une dépense tout à fait significative de l'ordre de 21 € par habitant et par an sur la période du PLH.**

Les 2/3 du budget ont été consommés par la réalisation de réserves foncières et l'aide à la production de logements locatifs sociaux, ce qui constituait des objectifs essentiels. Cela a contribué à élargir l'offre locative sociale de manière très importante, 1,3M€ étant d'ailleurs encore réservés à cette production.

La création (aire de Saint-Georges-de-Didonne) et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et le développement des logements pour saisonniers ont également représenté des efforts déterminants, qui ont permis d'améliorer la situation d'accueil et d'hébergement de ces populations, même si des difficultés demeurent encore.



2^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

DOCUMENT D'ORIENTATION

SOMMAIRE

1. Un marché de l'habitat spécifique qui occasionne des déséquilibres socio-démographiques	3
2. Deux enjeux majeurs et cinq orientations stratégiques	4
3. Un choix à partir de 3 scénarios de développement contrastés	10
4. Un choix en phase avec les orientations stratégiques et très proche des projections de l'Insee	11
5. Un scénario qui vise un objectif de production de 1111 logements par an	11
6. Déclinaison du scénario retenu par bassin de vie	13
6.1. Bassin de vie de Royan	14
6.2. Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert	17
6.3. Bassin de vie de Saujon	18
6.4. Bassin de vie de Cozes Mortagne-sur-Gironde	19
7. Objectifs pour l'offre nouvelle de logements.....	20
7.1. Répartition de la construction neuve selon la catégorie et le statut d'occupation.....	20
7.2. Répartition de la construction neuve selon le mode de construction.....	23
7.3. Répartition spatialisée de la construction neuve	25
7.4. Objectifs de production locative sociale	27

1. Un marché de l'habitat spécifique qui occasionne des déséquilibres socio-démographiques

Le diagnostic a montré que le marché de l'habitat de la CARA présente aujourd'hui un caractère tendu, entraînant un certain nombre de dysfonctionnements :

- La localisation de la CARA en bordure de littoral lui confère une identité singulière, et un caractère très attractif pour les retraités. L'évolution démographique et le fonctionnement du marché sont donc profondément marqués par cette particularité et les contrastes sont importants au sein même de l'agglomération entre les communes urbaines, littorales, rétro-littorales et rurales ;
- Dans un contexte économique fortement dépendant du tourisme, la CARA enregistre, depuis plusieurs décennies, une forte augmentation de sa population accompagnée d'une intense production de logements neufs. Cependant, avec l'apparition de la crise économique, un récent fléchissement est observé, ainsi qu'une perte d'habitants dans la ville de Royan ;
- La croissance de population est principalement due à l'arrivée de seniors à haut pouvoir d'achat venant d'autres régions. Nombre d'entre eux possédaient déjà une résidence secondaire qu'ils transforment en résidence principale au moment de la retraite ;
- La construction neuve est portée par une forte production de résidences secondaires : de 25 % à 30 % entre 2000 et 2010, avant qu'un ralentissement n'apparaisse à partir de 2011 avec la crise ;
- Etant fortement représentées dans les nouveaux arrivants, les personnes de plus de 55 ans contribuent à accroître le caractère âgé de la population résidente et les besoins engendrés par le vieillissement, déjà importants aujourd'hui, vont nécessairement s'accroître : services de maintien à domicile, logements et structures d'hébergement, accompagnement... Ces besoins concernent à la fois des catégories aisées, mais aussi des classes plus modestes souvent issues du tissu local ;
- Il en résulte un marché de l'immobilier tendu et un coût du foncier qui rendent difficiles l'installation et le maintien d'un certain nombre de ménages, et en particulier des jeunes originaires du territoire : décohabitants, primo-accédants, actifs à revenus modérés et populations à faibles ressources. En l'absence d'un parc de logements financièrement abordable en location comme en accession, une grande partie de ces ménages se tourne vers les communes de la périphérie de la CARA ;
- Dans ce contexte, le parc de logements à faible loyer adaptés aux personnes rencontrant des difficultés financières et/ou sociales et requérant parfois un accompagnement, trouve difficilement sa place. Cela contribue notamment à freiner les sorties des structures d'hébergement. Bien que relativement développé, le dispositif d'hébergement adapté aux personnes dont les situations nécessitent une étape préliminaire avant l'accès au logement autonome, est à consolider.

Malgré les efforts entrepris par la communauté d'agglomération dans le cadre de son premier PLH, cette situation se traduit par des difficultés pour les habitants et les collectivités :

- Une multiplication des contraintes pour les ménages à ressources modestes qui ont le choix entre deux options : résider dans la CARA, mais dans des logements coûteux du fait de loyers et/ou de charges élevés, ou s'installer loin de leur lieu d'emploi. Cet éloignement les oblige à détenir plusieurs véhicules, et à multiplier les déplacements (domicile-travail, domicile-école, activités pour les enfants...) qui sont non seulement chronophages, onéreux, mais aussi néfastes pour l'environnement.
- Des déséquilibres démographiques et sociaux qui fragilisent l'implantation et la gestion des équipements publics : disparition de la maternité de Royan, fermeture de classes dans les écoles de la ville-centre alors que des ouvertures sont, au contraire, nécessaires dans les écoles des communes plus favorisées en terme d'accueil de jeunes ménages, difficultés d'accès aux structures d'accueil pour aux personnes âgées (délais d'attente, coût de l'hébergement...);
- Des retombées économiques (activités commerciales...) qui échappent au territoire et une perte de richesses pour les collectivités, notamment fiscales ;
- Une difficulté à donner une image dynamique de la CARA, d'où la frilosité et le manque de confiance des investisseurs qui jugent parfois le territoire peu attractif et difficilement accessible.

2. Deux enjeux majeurs et cinq orientations stratégiques

Ainsi, les **deux enjeux majeurs** en matière de politique de l'habitat pour la CARA se dessinent :

Devenir un territoire attractif toute l'année
Tendre vers un équilibre socio-démographique

Face au déséquilibre générationnel, aux disparités sociales et territoriales, l'amélioration de l'équilibre socio démographique est un élément essentiel pour le territoire qui doit en premier lieu retenir ses jeunes, ainsi que ses familles et ses actifs.

Il s'agit d'orienter la construction neuve vers une offre qui s'adresse davantage aux résidents à l'année qu'aux résidents occasionnels, et de répondre plus largement aux besoins identifiés en matière d'amélioration des parcours résidentiels des jeunes ménages.

Parallèlement, il convient également de prendre en considération les conditions d'habitat des seniors, des ménages à revenus modestes et des personnes nécessitant des conditions de logement particulières.

Cette politique doit s'adosser à la structuration du territoire et aux documents cadres de la CARA : SCoT, PCET et PDU qui orientent la CARA vers une réduction de la consommation d'énergie et un usage plus économe et durable de l'espace.

La politique de l'habitat que la CARA souhaite mettre en œuvre s'articule autour de **5 orientations stratégiques** :

- Construire la gouvernance de la politique de l'habitat,
- Devenir un territoire plus attractif pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel,
- Répondre aux besoins en logements des seniors et des personnes en situation de handicap,
- Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liés au logement,
- Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques.

Orientation : Construire la gouvernance de la politique de l'habitat

Pour mener à bien la politique de l'habitat, il convient de :

- **Affirmer le rôle de la CARA, au côté des communes**, pour prendre place parmi les acteurs de l'habitat et peser réellement sur les interventions publiques et privées afin de contribuer collectivement à répondre aux besoins en logements des habitants, y compris les plus fragiles.
- **Croiser le logement avec le développement durable**, et considérer l'habitat comme une composante pleine et entière de l'aménagement du territoire, en lien avec les dispositions du SCoT en révision, du PCET et avec les questions de déplacements et transports.
- **Renforcer l'accompagnement technique des élus** en matière d'urbanisme et d'habitat par les services de la CARA qui doivent être des interlocuteurs incontournables et des professionnels qualifiés.
- **Se doter d'un observatoire de l'habitat**, outil de suivi/évaluation et d'aide à la décision.

Orientation : Devenir un territoire plus attractif pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel

Pour que les décohabitants et les jeunes ménages, et d'une manière générale les jeunes actifs, restent ou s'installent sur le territoire, il est nécessaire qu'ils puissent trouver sur place des conditions d'habitat correspondant à leurs attentes. Plusieurs « produits-logements » sont susceptibles de correspondre aux premières étapes de leur parcours résidentiel et à leurs capacités financières. Il s'agit d'élargir cette offre et de favoriser les conditions de sa production :

- **Développer le parc locatif social** (du T1 au T4), très insuffisant aujourd'hui et très peu investi par les moins de 30 ans. Pourtant, ce type de parc correspond bien souvent à la première étape du parcours résidentiel au moment de la décohabitation.

Le rôle d'accueil des jeunes ménages du parc locatif social est essentiel dans un territoire comme celui de la CARA où l'accès au parc locatif privé leur est difficile et peut les fragiliser du fait du montant élevé des loyers.

Les articles L.302-5 et suivants du code de la construction font d'ailleurs obligation à 6 communes de la CARA d'atteindre maintenant le taux de 25 % de logements locatifs aidés. Celles-ci sont prioritaires dans la production locative sociale, sans pour autant exclure la création de logements aidés dans les autres communes.

- **L'amélioration du service aux demandeurs**, de l'accès au logement et de la mixité sociale dans le parc locatif public entre les quartiers et communes de la CARA sera également recherchée à travers :
 - la convention d'équilibre territorial élaborée par la Conférence intercommunale du logement (CIL). La convention veillera à maintenir au parc locatif social son rôle d'accueil des jeunes ménages et des publics que la CIL jugera prioritaires.

- l'amélioration du système actuel de traitement de la demande qui s'inscrira dans un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur. Il viendra clarifier l'information des demandeurs sur le parc et les moyens d'enregistrement déjà existants au sein de la CARA et les délais d'attribution.
- **Aider les jeunes ménages à revenus moyens à accéder à la propriété à coût acceptable**, pour qu'ils s'installent durablement sur le territoire. Il convient de poursuivre et même d'accentuer les efforts menés par les collectivités en la matière.
- Pour inciter et orienter la production de ces catégories de logements, il est nécessaire que les collectivités maîtrisent davantage les opérations d'habitat qui sont essentiellement le fait d'opérateurs privés sur le territoire de la CARA. Cela passera par une plus grande maîtrise foncière et opérationnelle, un ajustement des documents d'urbanisme, une bonne connaissance et une bonne mobilisation des outils fonciers et relevant du domaine de l'urbanisme.

Orientation : Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie

Sensiblement supérieur à la moyenne française, le poids des seniors est particulièrement important sur le territoire de la CARA. Il est appelé à croître dans les années à venir en raison de la poursuite de l'arrivée de retraités attirés par la qualité de vie et du vieillissement de la population autochtone. Il est donc essentiel de favoriser leur autonomie et leur qualité de vie dans le logement et d'être attentif et à leurs conditions d'habitat.

Cela concerne :

- Le maintien à domicile qu'il convient de faciliter autant que possible, notamment par une **adaptation des logements existants dans le parc privé et dans le parc public** et le développement des services d'accompagnement. Ce dernier va de pair avec les réflexions en cours sur la « Silver Economie ».
- L'accessibilité des structures d'accueil aux seniors de la CARA disposant de ressources modestes.
- D'autres formules d'habitat constituées de petites opérations de logements regroupés ou d'opérations intergénérationnelles localisées à proximité des commerces et des services dans les centres bourgs les mieux équipés.

De la même façon, la CARA sera attentive à l'adaptation des logements des personnes en situation de handicap dans le parc privé et public.

Orientation : Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liés au logement

Parallèlement à la nécessité d'apporter une plus grande diversité dans les statuts d'occupation et les catégories de produits à offrir, il convient de se pencher également sur la qualité de l'habitat existant.

- Pour cela, les efforts en matière de **lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne** dans le parc privé seront intensifiés. La réhabilitation énergétique du parc locatif social sera poursuivie et la production d'un parc de logements plus économe en énergie encouragée. Contribuant à diminuer les consommations et les factures d'énergie des ménages les plus fragiles et à prévenir les risques d'exclusion, l'amélioration de la qualité du parc rejoint également les préoccupations liées à la prise en compte du changement climatique dans l'habitat.
- **Développer un parc locatif à loyer encadré situé entre le parc social et le parc privé** dans le cadre des futurs programmes et dans le parc existant, pour contribuer à la diversification de l'offre locative et favoriser une plus grande mixité sociale. Ce type de produit apporte une réponse aux attentes des actifs disposant d'un niveau de ressources situés au-delà des revenus permettant l'accès au parc social, mais insuffisant pour accéder en sécurité au parc locatif privé local. Ce type de produit logement trouve toute sa place dans le marché locatif tendu de la CARA.

Orientation : Compléter l'offre en direction des publics aux besoins spécifiques

Le caractère tendu du marché du logement renforce les difficultés auxquelles se trouvent confrontés les publics ayant des besoins en hébergement ou en logement relativement atypiques en raison de la faiblesse de leurs ressources, de leurs difficultés d'ordre social ou encore de leur mode de vie. Il s'agira donc :

- **D'accroître l'offre locative très sociale et/ou de petite taille à faible loyer dans le parc public et dans le parc privé.** Ces logements à faible loyer permettent aux ménages aux revenus très limités, et aux personnes sortant de structures d'hébergement d'accéder à un logement autonome. Le développement de formules sécurisantes pour les ménages fragiles et nécessitant l'accompagnement social dans le logement permet également de préparer l'accès à l'autonomie. Ces dispositions contribueront également à fluidifier le dispositif d'hébergement, dans le cadre d'un élargissement global de l'offre locative sociale.
- **Pour les personnes en situation d'exclusion lourde,** il conviendra de renforcer les dispositifs existants en menant à son terme le projet de transfert de la maison relais dans les locaux adaptés. En matière d'urgence, il sera nécessaire d'étudier la possibilité d'élargir les capacités d'accueil.
- **Pour les publics jeunes et les saisonniers,** un certain nombre de services existent déjà sur le territoire et des efforts conséquents ont été réalisés tels que la création de logements pour saisonniers et la construction d'une résidence pour jeunes salariés.

L'optimisation de ces dispositifs et équipements par la mise en réseau des partenaires, permettra d'améliorer le service rendu à ces différents publics.

- Une des particularités du territoire est d'être très fréquenté par les **gens du voyage**. Disposant d'un service dédié, la CARA a largement développé ses équipements, qui devront toutefois être complétés, notamment dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, en matière de grands rassemblements, d'accueil permanent et de sédentarisation.

PROJET

3. Un choix à partir de 3 scénarios de développement contrastés

Cette étape décisive a nourri la réflexion sur le développement de la CARA en fonction du contexte actuel et des perspectives imaginées pour l'avenir dans le domaine économique et en matière résidentielle.

Dans l'étude « Diagnostic et Prospective de la CARA » de juin 2014, l'Insee souligne que « L'accueil de plus de jeunes et de familles aurait un impact sur l'évolution du nombre d'actifs, avec 2 000 à 3 000 actifs supplémentaires à l'horizon 2040 ». Encore faut-il que les actifs disposent d'un emploi. L'Insee définit deux enjeux majeurs et fortement corrélés pour la CARA :

- l'accueil des jeunes et des familles,
- la diversification du tissu économique.

Les perspectives d'évolution à l'horizon du PLH ont d'abord été proposées sous forme de 3 scénarios de développement contrastés pour la CARA. Rappelons que les dernières données de l'Insee datent de 2012 et que 2021 est le terme supposé du second PLH de la CARA, si son adoption intervient en 2016.

La formalisation de ces scénarios a tenu compte :

- des tendances lourdes, ainsi que des inflexions récentes en matière de démographie,
- des projections de l'étude réalisée par l'Insee mettant en avant le lien entre croissance démographique et besoins en logements.

C'est à partir de trois scénarios compatibles avec les projections de l'Insee que le scénario de développement a été choisi.

A noter : *Les résidences secondaires constituent une variable d'ajustement importante dans la construction neuve. Leur impact a été très important de 2000 à 2010 jusqu'à atteindre plus du tiers des logements commencés sur l'ensemble du territoire de la CARA selon les données « SIT@DEL2 » issues des permis de construire. A partir de 2009, les résidences secondaires représentent moins de 9 % des logements commencés (en 2011 et 2012 : respectivement 6 et 8% de l'ensemble), sans que l'on sache si cette tendance - probablement liée à l'impact de la crise économique- va se poursuivre dans les années à venir.*

Le scénario de développement retenu constitue une vision de l'avenir souhaité pour le territoire, un cap fixé mais le chemin reste incertain. Il est notamment soumis aux aléas conjoncturels de l'économie et du marché du logement ou aux évolutions structurelles, et notamment réglementaires, à venir pendant les six ans du PLH.

4. Un choix en phase avec les orientations stratégiques et très proche des projections de l'Insee

Parmi les 3 scénarios étudiés, **c'est le scénario dit « intermédiaire »** qui a été retenu. Il s'intercale entre deux scénarios de l'Insee proposés à un horizon 2040, horizon plus lointain que celui du PLH, et qui sont basés sur les hypothèses suivantes :

- scénario qui prolonge les tendances actuelles, et aboutissent à une population de **97 000 habitants en 2040** et à des besoins en logements estimés à **1050 logements à construire en moyenne par an** pendant cette période. Dans cette hypothèse, dès 2025 la moitié de la population aurait 60 ans et plus, avec une forte accélération de l'augmentation des plus de 75 ans dès les années 2020, couplée à une diminution constante du pourcentage des moins de 20 ans. L'Insee estime alors la croissance annuelle moyenne de la population à 0,9% par an de 2010 à 2020, à 0,7% par an de 2020 à 2030 et à 0,5% par an de 2030 à 2040.
- scénario dit « d'accueil de jeunes et de familles » (et maintien du rythme de l'arrivée des seniors) duquel résulte une population de **104 000 habitants en 2040** et **1130 logements à produire en moyenne par an** pendant cette période. Là aussi, il convient d'agir sur l'attractivité de la CARA vis-à-vis des jeunes.

5. Un scénario qui vise un objectif de production de 1111 logements par an

Le scénario retenu est donc basé sur une **progression de population pour l'intervalle 2012-2021 inclus de 0,9% par an (+ 753 habitants par an) permettant d'atteindre 87 450 habitants en 2022**. Cela correspond à un léger ralentissement de la croissance démographique par rapport à celle enregistrée de 1999 à 2011 inclus (1,2% par an, France : 0,6% par an), qui reste néanmoins élevée.

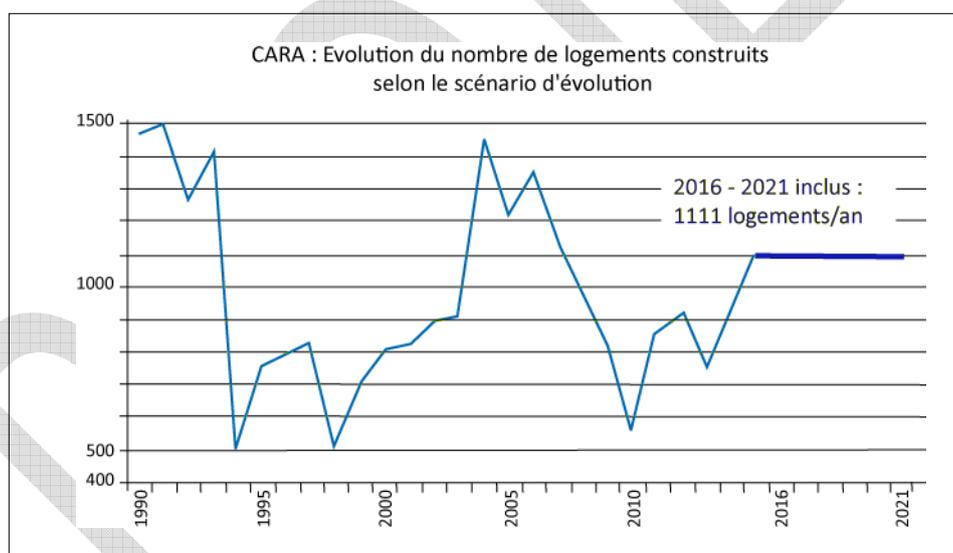
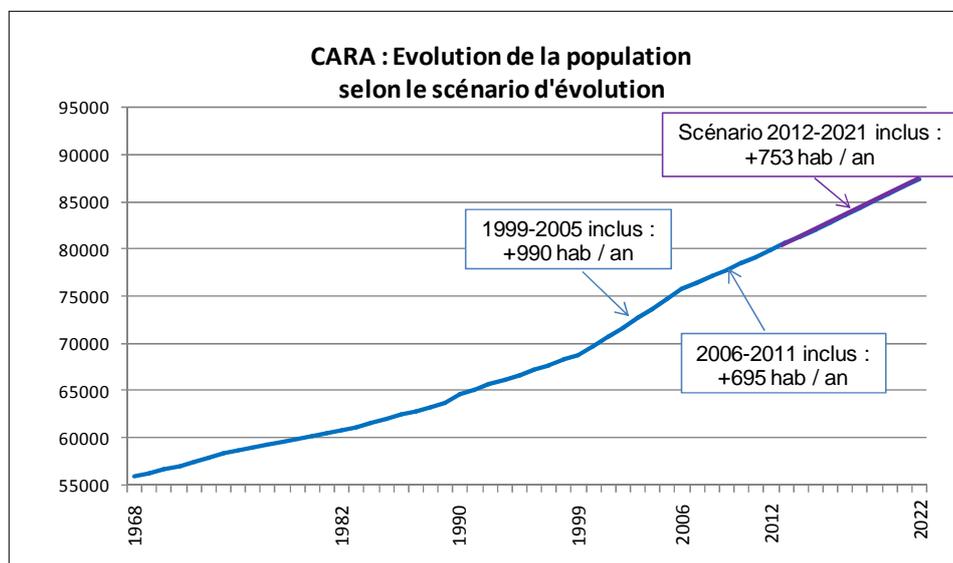
Hypothèses d'évolution (Source : Insee, calcul GTC)	Tendance 1999-2011 inclus		Scénario 2012-2021 inclus
Population municipale en fin de période	79 920		87 450
Evolution du nombre d'habitants par an	+854		+753
Taux d'évolution du nombre d'habitants par an	1,2%		0,9%

Production de logements (Source : Sitadel, calcul GTC)	1999-2011 inclus	2012-2015 inclus	Scénario 2016-2021 inclus
Nombre de logements par an	963	848	1111

Ce scénario qui nécessite un renforcement de l'attractivité du territoire auprès des jeunes et des ménages, s'appuie également sur :

- **Une diminution atténuée de la taille moyenne des ménages**, qui passerait de 1,99 en 2012 à 1,88 en 2022, **grâce au maintien sur place et à l'arrivée de ménages avec enfants**.
- **Un moindre développement du parc des résidences secondaires** permettant d'améliorer l'impact de la construction neuve sur la croissance de la population et de limiter les situations de concurrence entre résidents principaux et résidents secondaires.
- **Un niveau de vacance de logements qui reste faible, avec un taux de 4,7% en 2022**.

Les besoins en logements neufs qui en résultent correspondent à une production d'environ **1111 nouveaux logements par an** pour les six années du PLH, c'est-à-dire de 2016 à 2021 inclus (les logements construits entre 2012 et 2015 inclus ont été pris en compte). Cela correspond à un rythme proche de celui de la période 1999-2011 inclus (963 logements en moyenne par an).



La croissance de la population est donc proche de la tendance actuelle : moins forte qu'entre 1999-2005 inclus (+ 990 habitants par an) qui a été une période de très forte construction, comme globalement en France, et à peine supérieur à celui de 2006-2011 inclus (+ 695 habitants par an).

6. Déclinaison du scénario retenu par bassin de vie

La déclinaison du scénario par bassin de vie intègre la localisation et les caractéristiques de chaque territoire et leur évolution, en matière de démographie, de tissu économique et d'habitat.

Les 4 bassins de vie sont ceux de Royan, de la Presqu'île d'Arvert, de Saujon et de Cozes Mortagne-sur-Gironde.

Il convient de bien garder à l'esprit le poids des résidences secondaires dans la construction neuve, en particulier dans les bassins de vie de Royan et de la Presqu'île d'Arvert, car il participe à l'estimation du nombre de logements à construire par an et explique par exemple que le niveau de production de logements neufs soit plus important dans la Presqu'île d'Arvert que dans le bassin de Saujon qui pourtant connaît une évolution annuelle de population supérieure.

6.1. Bassin de vie de Royan

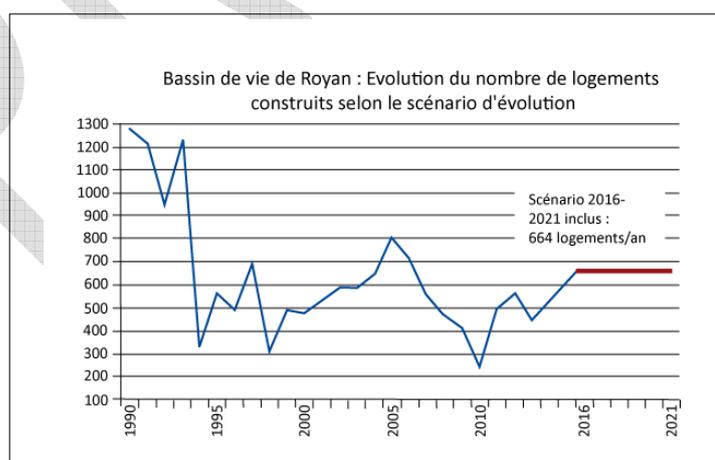
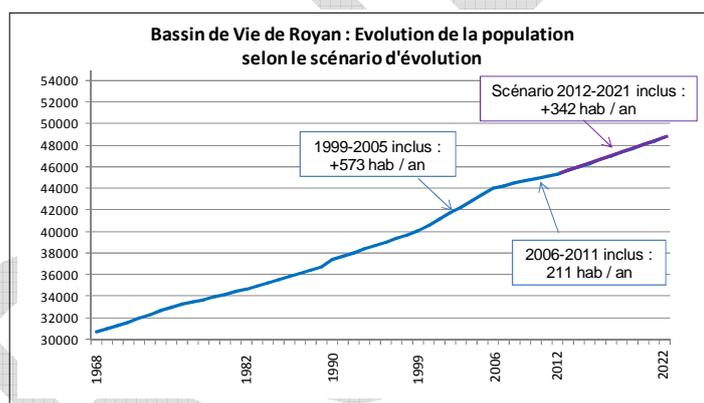
Communes de Breuillet, Médis, Meschers-sur-Gironde, Royan, Saint-Augustin, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Sulpice-de-Royan, Semussac, Vaux-sur-Mer.

Hypothèses d'évolution (Source : Insee, calcul GTC)	Tendance 1999-2011 inclus		Scénario 2012-2021 inclus
Population municipale en fin de période	45 331		48 750
Evolution du nombre d'habitants par an	404		342
Taux d'évolution du nombre d'habitants par an	1,0%		0,7%

Production de logements (Source : Sitadel, calcul GTC)	1999-2011 inclus	2012-2015 inclus	Scénario 2016-2021 inclus
Nombre de logements par an	540	539	664

Pour le bassin de vie de Royan, le scénario envisage une croissance moyenne annuelle de population de 0,7%, entre 2012 et 2021 inclus, contre 1,0% entre 1999 et 2011 inclus.

Les besoins en logements neufs qui en résultent correspondent, pour les six années de la période 2016-2021 inclus, à un rythme moyen de 660 logements par an.



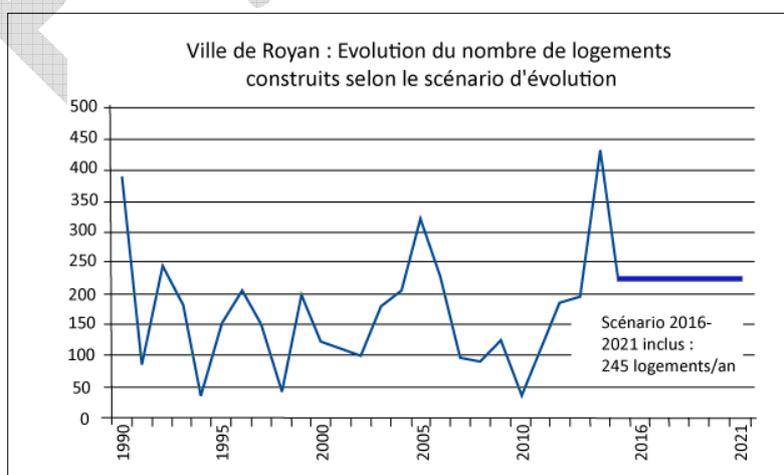
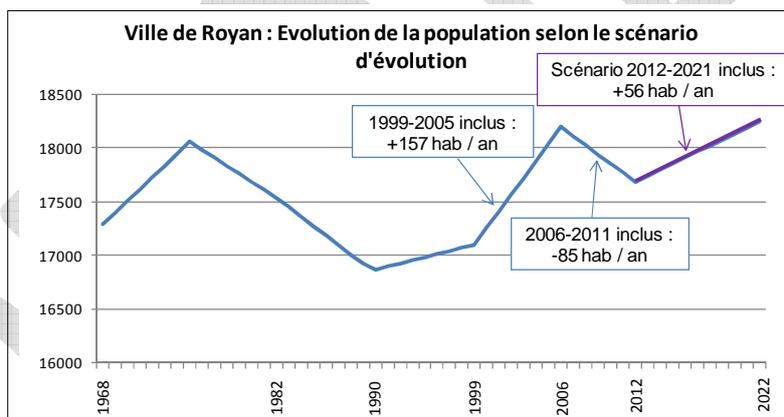
Ville de Royan

Hypothèses d'évolution (Source : Insee, calcul GTC)	Tendance 1999-2011 inclus		Scénario 2012-2021 inclus
Population municipale en fin de période	17 690		18 250
Evolution du nombre d'habitants par an	45		56
Taux d'évolution du nombre d'habitants par an	0,3%		0,3%

Production de logements (Source : Sitadel, calcul GTC)	1999-2011 inclus	2012-2015 inclus	Scénario 2016-2021 inclus
Nombre de logements par an	148	243	245

Concernant la ville centre de Royan, le scénario envisage une croissance de population de 0,3% par an, entre 2012 et 2021 inclus. Il s'agit de stopper le mouvement de baisse amorcé depuis une dizaine d'années (- 0,5% par an entre 2006 et 2011 inclus), alors que le développement était marqué, entre 1999 et 2005 inclus (0,9% par an), et de retrouver le chemin d'une croissance même modérée. L'objectif de production d'une offre de logements destinés au maintien des décohabitants et des jeunes ménages sur le territoire de la CARA est particulièrement essentiel pour la ville-centre. Une vigilance particulière concerne également les conditions d'habitat des seniors, la population étant déjà particulièrement âgée.

Les besoins en logements neufs correspondent, pour la période 2016-2021 inclus, à un rythme moyen de l'ordre de 245 logements par an.



Bassin de vie de Royan hors ville de Royan

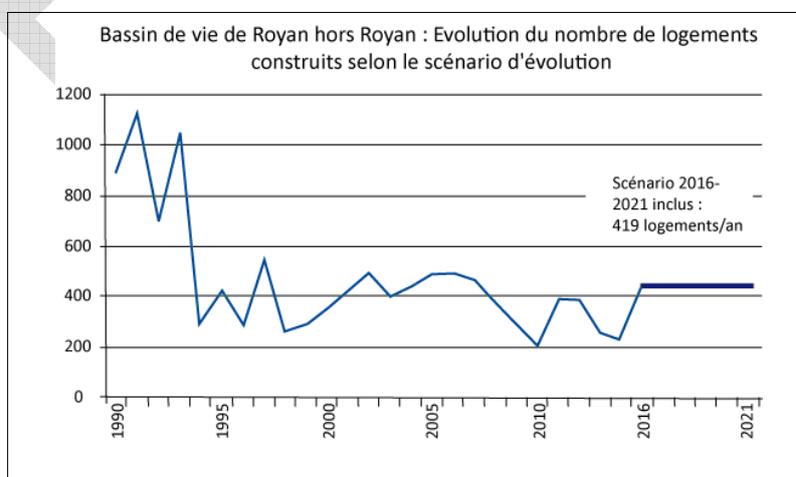
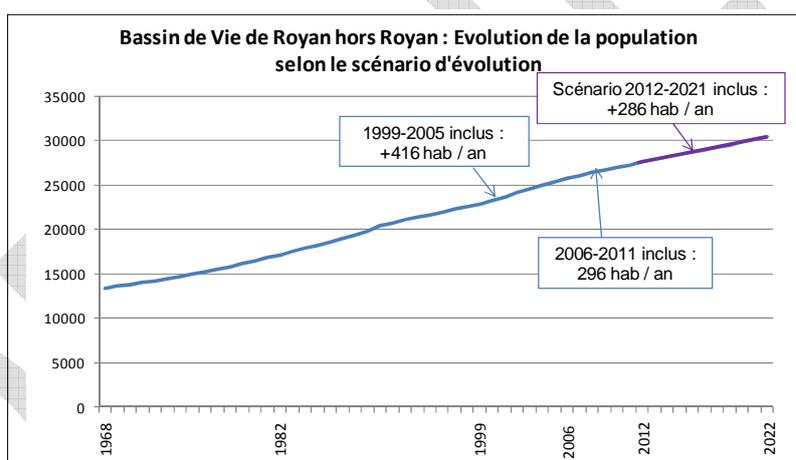
Communes de Breuillet, Médis, Meschers-sur-Gironde, Saint-Augustin, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Sulpice-de-Royan, Semussac, Vaux-sur-Mer.

Hypothèses d'évolution (Source : Insee, calcul GTC)	Tendance 1999-2011 inclus		Scénario 2012-2021 inclus
Population municipale en fin de période	27 641		30 500
Evolution du nombre d'habitants par an	361		286
Taux d'évolution du nombre d'habitants par an	1,4%		1,0%

Production de logements (Source : Sitadel, calcul GTC)	1999-2011 inclus	2012-2015 inclus	Scénario 2016-2021 inclus
Nombre de logements par an	392	296	419

Pour ces communes, avec un taux d'évolution annuel de la population de 1,0%, le scénario est basé sur un rythme de croissance qui reste soutenu, bien que moins prononcé que lors des périodes passées. Il prend en compte le mouvement de décélération enregistré ces toutes dernières années (1,1% par an entre 2006 et 2011 inclus, contre 1,7% entre 1999 et 2005 inclus).

Les besoins en logements neufs qui en résultent sont de 419 logements en moyenne par an pour les 6 années du PLH, ce qui correspond à un rythme encore très fort. L'accent devra être mis sur la production de résidences principales et surtout de logements locatifs sociaux, 3 communes du littoral ayant des obligations règlementaires, parmi lesquelles 2 sont en état de carence jusqu'en 2017.



6.2. Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert

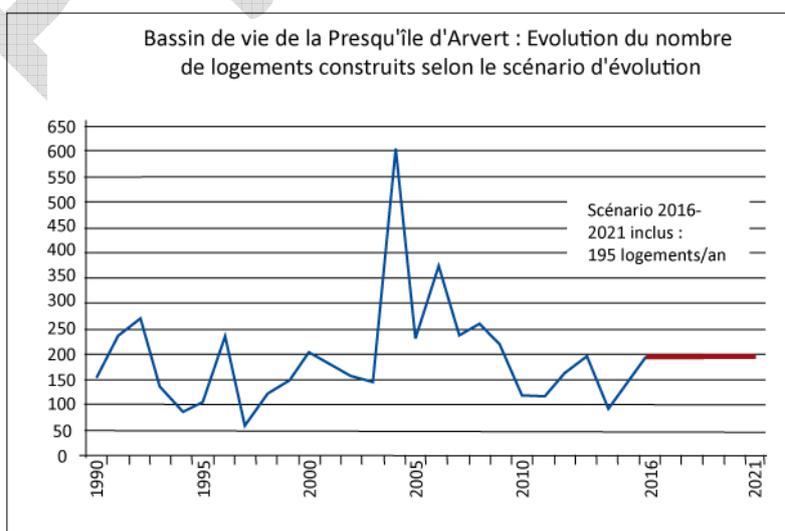
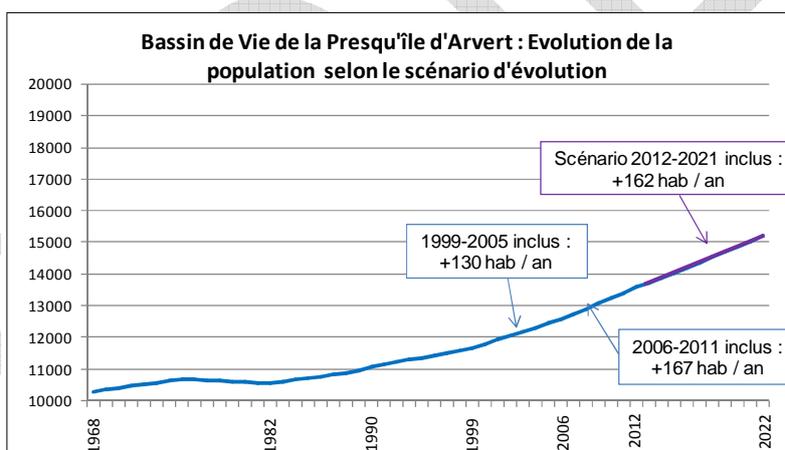
Communes de Arvert, Chaillevette, Etaules, Les Mathes, La Tremblade.

Hypothèses d'évolution (Source : Insee, calcul GTC)	Tendance 1999-2011 inclus	Scénario 2012-2021 inclus	
Population municipale en fin de période	13 585	15 200	
Evolution du nombre d'habitants par an	147	162	
Taux d'évolution du nombre d'habitants par an	1,2%	1,1%	

Production de logements (Source : Sitadel, calcul GTC)	1999-2011 inclus	2012-2015 inclus	Scénario 2016-2021 inclus
Nombre de logements par an	229	166	195

C'est une croissance de population de 1,1% par an sur le **bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert**, qui est envisagée entre 2012 et 2021 inclus, soit une évolution à peu près équivalente à celle de la décennie 2000-2010.

Les besoins en logements neufs qui en résultent sont d'environ 200 logements par an. Le mode de construction devra impérativement favoriser la densité compte tenu des contraintes règlementaires et environnementales qui touchent la plupart des communes de ce secteur.



6.3. Bassin de vie de Saujon

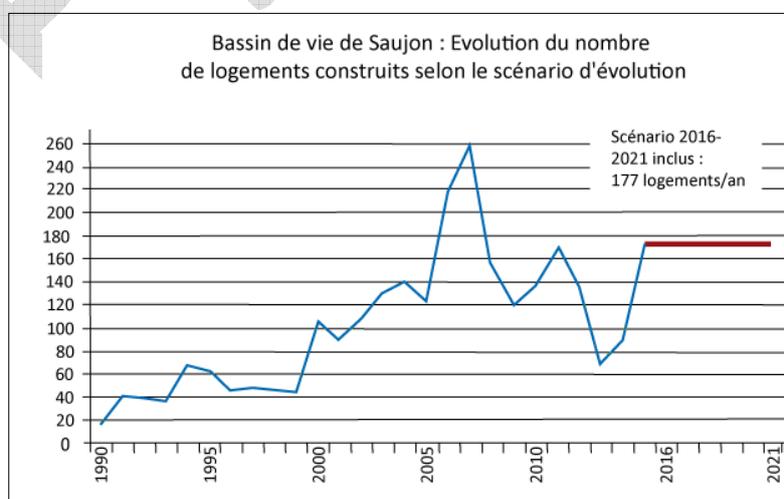
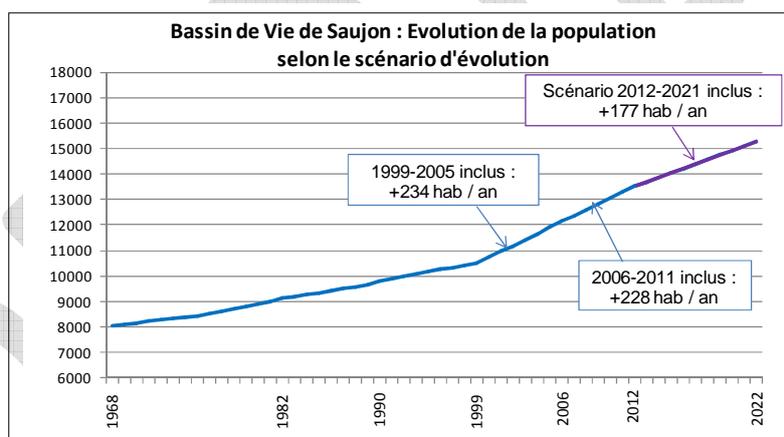
Communes de Le Chay, Corme-Écluse, L'Eguille, Mornac-sur-Seudre, Sablonceaux, Saint-Romain-de-Benet, Saujon.

Hypothèses d'évolution (Source : Insee, calcul GTC)	Tendance 1999-2011 inclus		Scénario 2012-2021 inclus
Population municipale en fin de période	13 527		15 300
Evolution du nombre d'habitants par an	231		177
Taux d'évolution du nombre d'habitants par an	2,0%		1,2%

Production de logements (Source : Sitadel, calcul GTC)	1999-2011 inclus	2012-2015 inclus	Scénario 2016-2021 inclus
Nombre de logements par an	141	105	177

Le scénario envisage une croissance de la population de 1,2% par an sur le bassin de vie de Saujon, entre 2012 et 2021 inclus. Bien qu'en net recul par rapport à la période précédente, ce rythme demeure élevé.

Les besoins en logements neufs qui en résultent correspondent à un rythme moyen d'environ 177 logements par an entre 2016 et 2021 inclus, qui prend en compte le retard pris entre 2012 et 2015. Le niveau de prix abordable du marché de l'immobilier est un atout de ce secteur qu'il convient de préserver, grâce à l'intervention des collectivités pour une plus grande maîtrise des opérations d'habitat.



6.4. Bassin de vie de Cozes Mortagne-sur-Gironde

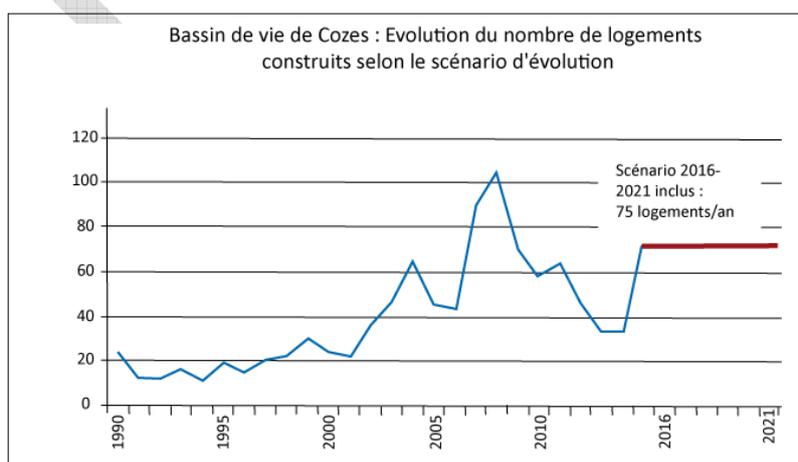
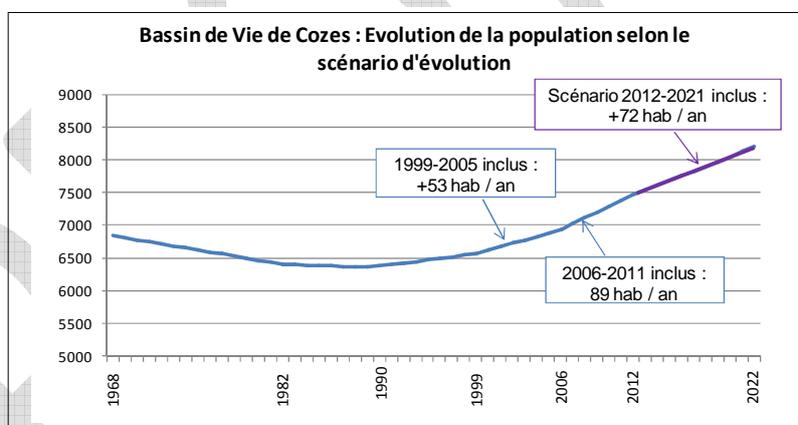
Communes de Arces, Barzan, Boutenac-Touvent, Brie-sous-Mortagne, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Cozes, Epargnes, Floirac, Grézac, Mortagne-sur-Gironde, Saint-Romain-sur-Gironde, Talmont-sur-Gironde.

Hypothèses d'évolution (Source : Insee, calcul GTC)	Tendance 1999-2011 inclus		Scénario 2012-2021 inclus
Population municipale en fin de période	7 477		8 200
Evolution du nombre d'habitants par an	70		72
Taux d'évolution du nombre d'habitants par an	1,0%		0,9%

Production de logements (Source : Sitadel, calcul GTC)	1999-2011 inclus	2012-2015 inclus	Scénario 2016-2021 inclus
Nombre de logements par an	53	38	75

Pour le bassin de vie de Cozes Mortagne-sur-Gironde, le scénario prévoit une croissance de population de 0,9% par an, entre 2012 et 2021 inclus, presque à hauteur de la période 1999-2011 inclus. Il vise la poursuite de l'arrivée de ménages, et une limitation de la vacance, le taux ayant fortement augmenté pour atteindre 9,2% en 2012.

Les besoins en logements neufs qui en découlent correspondent à un rythme moyen d'environ 67 logements par an pour les années 2016-2021 inclus, qui prend en compte le faible niveau de production enregistré entre 2012 et 2015 inclus. La requalification du parc est un axe important pour ce secteur : le fort développement de la construction de logements neufs entre 2006 et 2011 inclus, s'est fait en quelque sorte au détriment de l'occupation de l'existant, une partie du parc ayant été délaissée, comme le montre le développement de la vacance sur cette période.



7. Objectifs pour l'offre nouvelle de logements

Le scénario d'évolution de la population de la CARA de 0,9% par an d'ici 2021 se traduit par un besoin moyen de **1111 nouveaux logements par an**.

Ces logements sont répartis en 991 résidences principales et environ 120 résidences secondaires pour la totalité de la CARA.

7.1. Répartition de la construction neuve selon la catégorie et le statut d'occupation

S'appuyant sur les orientations retenues pour l'ensemble de la CARA, la déclinaison des objectifs pour l'offre nouvelle de logements par bassin de vie prend en compte les spécificités de chaque territoire. Le poids du tourisme étant variable selon les bassins de vie, le pourcentage de résidences secondaires est supérieur à 10% dans la Presqu'île d'Arvert et le bassin de vie de Royan et limité dans les autres bassins.

CARA Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	1111	100 %
Résidences secondaires	120	10,8 %
Résidences principales	991	89,2 %

Total résidences principales	991	100 %
Accession à coût maîtrisé	231	23,3 %
Accession libre	251	25,3 %
Locatif	509	51,4 %
<i>Dont locatif aidé</i>	<i>410</i>	

BASSIN DE VIE DE ROYAN * Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	664	100 %
Résidences secondaires	73	11,0 %
Résidences principales	591	89,0 %

Total résidences principales	591	100 %
Accession à coût maîtrisé	140	23,7 %
Accession libre	115	19,5 %
Locatif	336	56,9 %
<i>Dont locatif aidé</i>	<i>300</i>	

* communes : Breuillet, Médis, Meschers-sur-Gironde, Royan, Saint-Augustin, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Sulpice-de-Royan, Semussac, Vaux-sur-Mer.

COMMUNE DE ROYAN Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	245	100 %
Résidences secondaires	16	6,5 %
Résidences principales	229	93,5 %

Total résidences principales	229	100 %
Accession à coût maîtrisé	22	9,6 %
Accession libre	37	16,2 %
Locatif	170	74,6 %
<i>Dont locatif aidé</i>	150	

COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	74	100 %
Résidences secondaires	8	10,8 %
Résidences principales	66	89,2 %

Total résidences principales	66	100 %
Accession à coût maîtrisé	5	7,6 %
Accession libre	5	7,6 %
Locatif	56	84,8 %
<i>Dont locatif aidé</i>	50	

COMMUNE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	81	100 %
Résidences secondaires	13	16,0 %
Résidences principales	68	84,0 %

Total résidences principales	68	100 %
Accession à coût maîtrisé	7	10,3 %
Accession libre	10	14,7 %
Locatif	51	75,0 %
<i>Dont locatif aidé</i>	44	

COMMUNE DE VAUX-SUR-MER Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	72	100 %
Résidences secondaires	8	11,1 %
Résidences principales	64	88,9 %

Total résidences principales	64	100 %
Accession à coût maîtrisé	10	15,6 %
Accession libre	10	15,6 %
Locatif	44	68,8 %
<i>Dont locatif aidé</i>	36	

BASSIN DE VIE DE LA PRESQU'ILE D'ARVERT * Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	195	100 %
Résidences secondaires	24	12,3 %
Résidences principales	171	87,7 %

Total résidences principales	171	100 %
Accession à coût maîtrisé	42	24,6 %
Accession libre	58	33,9 %
Locatif	71	41,5 %
<i>Dont locatif aidé</i>	50	

* communes : Arvert, Chaillevette, Etaules, Les Mathes, La Tremblade.

BASSIN DE VIE DE SAUJON * Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	177	100 %
Résidences secondaires	17	9,6 %
Résidences principales	160	90,4 %

Total résidences principales	160	100 %
Accession à coût maîtrisé	32	20,0 %
Accession libre	45	28,0 %
Locatif	83	52 %
<i>Dont locatif aidé</i>	59	

* communes : Le Chay, Corme-Écluse, L'Eguille, Mornac-sur-Seudre, Sablonceaux, Saint-Romain-de-Benet, Saujon.

BASSIN DE VIE DE COZES MORTAGNE-SUR-GIRONDE * Répartition de l'offre nouvelle de logements (en nombre de logements par an)	Scénario d'évolution 2016-2021 inclus	
Total production de logements	75	100 %
Résidences secondaires	6	8 %
Résidences principales	69	92 %

Total résidences principales	69	100 %
Accession à coût maîtrisé	17	24,6 %
Accession libre	33	47,8 %
Locatif	19	27,5 %
<i>Dont locatif aidé</i>	1	

* communes : Arces, Barzan, Boutenac-Touvent, Brie-sous-Mortagne, Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet, Cozes, Epargnes, Floirac, Grézac, Mortagne-sur-Gironde, Saint-Romain-sur-Gironde, Talmont-sur-Gironde.

7.2. Répartition de la construction neuve selon le mode de construction

Pour répondre aux besoins des habitants, tout en satisfaisant la nécessité de limiter la consommation d'espace, les logements individuels groupés et collectifs seront préférés aux logements individuels purs, en particuliers dans les bassins de vie de Royan, de Saujon et de la Presqu'île d'Arvert.

Selon la définition Sit@del2, les logements individuels purs font l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement, et les logements individuels groupés à la construction de plusieurs logements individuels ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs. La notion d'individuels groupés comprend souvent des formes d'habitat plus denses que l'individuel pur, telles que l'habitat dont la configuration se situe entre le collectif et l'individuel (exemple : ensemble de plusieurs logements sur 2 niveaux incluant des entrées séparées, jardinets, garages...) ou encore les maisons de ville. Ces modes d'habitat s'intègrent particulièrement bien dans les centres bourgs et les espaces les plus urbains.

Répartition de la construction par mode de construction (Source : Sit@del2, calcul GTC)		CARA
2006-2013	Individuel pur	60%
	Individuel groupé	18%
	Collectif	21%
Objectifs 2016-2021 inclus	Individuel pur	50%
	Individuel groupé	26%
	Collectif	24%

La déclinaison de ces objectifs de répartition de l'offre nouvelle selon le mode de construction est proposée par secteur géographique, avec des objectifs spécifiques pour la ville centre de Royan :

Répartition de la construction par mode de construction (Source : Sit@del2, calcul GTC)		Royan	Bassin de vie de Royan hors Royan	Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert	Bassin de vie de Saujon	Bassin de vie de Cozes Mortagne/G
2006-2013	Individuel pur	22%	71%	58%	69%	86%
	Individuel groupé	23%	17%	23%	13%	10%
	Collectif	55%	12%	18%	18%	2%
Objectifs 2016-2021 inclus	Individuel pur	18%	58%	51%	58%	75%
	Individuel groupé	27%	25%	30%	24%	23%
	Collectif	55%	17%	19%	18%	2%

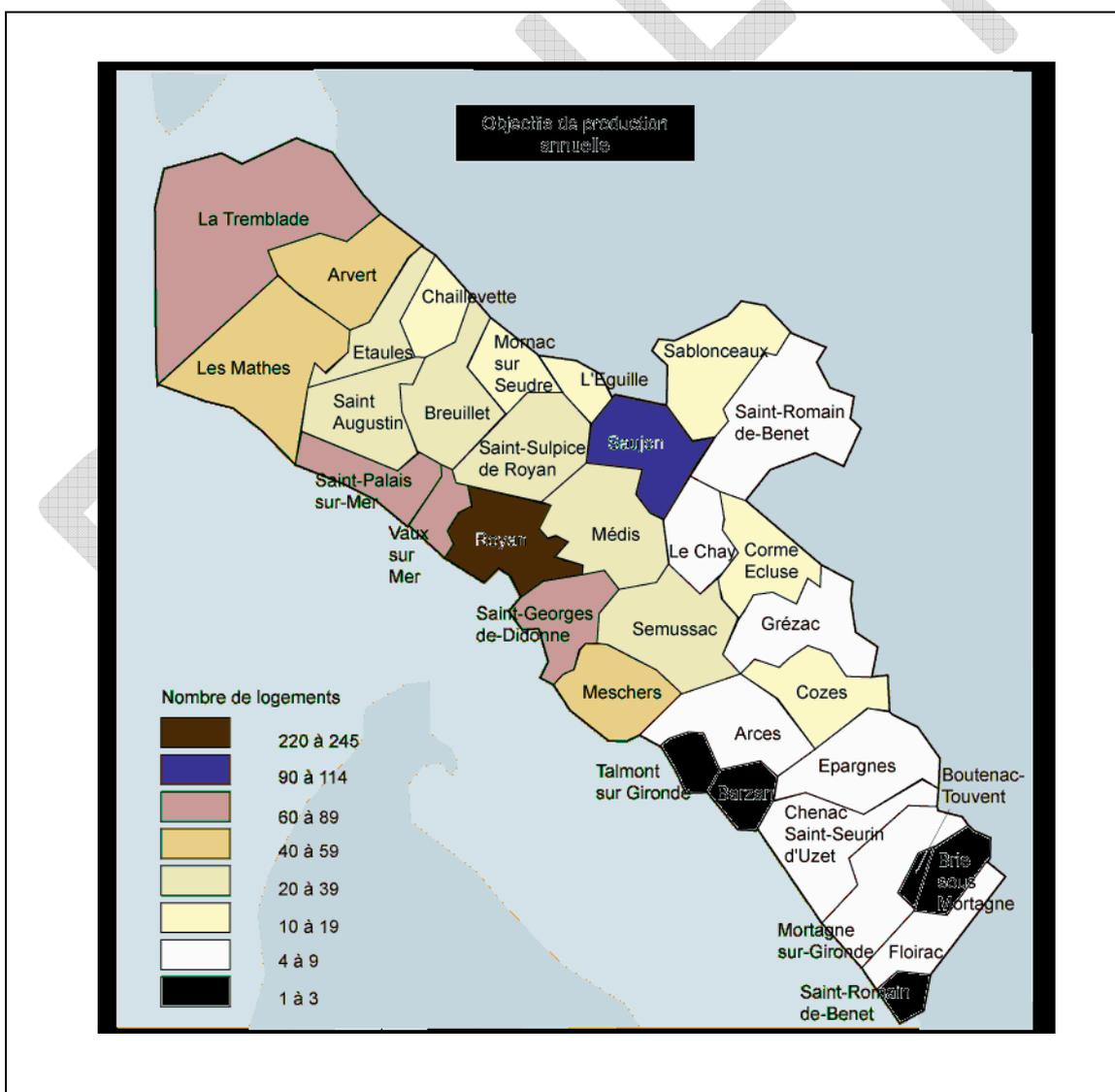
Toujours dans le même but, un ordre de grandeur de la taille moyenne des parcelles, ne comprenant ni la voirie ni les espaces publics, est proposé. Il s'agit de ratios moyens appliqués à l'ensemble de la production des territoires concernés. Cette indication est à utiliser comme élément de référence lors de la définition des programmes futurs d'habitat. Elle s'appuie sur les tendances à l'œuvre depuis plusieurs années de diminution des surfaces moyennes des parcelles dans les lotissements et en diffus.

Objectifs fonciers 2016-2021 selon le mode de construction (foncier net : voirie et espaces publics non compris). En m ² (Source : Sit@del2, calcul GTC)	Royan	Bassin de vie de Royan hors Royan	Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert	Bassin de vie de Saujon	Bassin de vie de Cozes Mortagne/G
Individuel pur	400	500	500	550	700
Individuel groupé	250	250	250	250	300
Collectif	120	150	150	150	200

7.3. Répartition spatialisée de la construction neuve

La spatialisation des objectifs de production de logements par commune est réalisée à partir du scénario d'évolution décliné par bassin de vie et s'appuie sur les spécificités de chaque commune. La structuration du territoire, le degré d'attractivité des communes et leurs possibilités d'élargissement de l'offre de logements sont pris en compte à travers :

- La démographie : le poids et l'évolution de la population.
- Le niveau d'équipement, de commerces et de services dont les transports en commun, élément essentiel d'attractivité pour les ménages et d'organisation pour le territoire.
- L'habitat : les caractéristiques du parc communal, les opérations en cours et projetées, ainsi que les obligations résultant des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation pour les communes dites « SRU ».
- Les contraintes : le plus souvent d'ordre naturel avec les dispositions principalement liées au littoral, aux zones inondables, aux espaces protégés...



Objectifs annuels de construction de logements 2016 - 2021 inclus par commune

Période 2016-2021 inclus		Nombre de logements (de l'ordre de)
Bassin de vie de l'agglomération de Royan	Royan	245
	Saint-Georges-de-Didonne	74
	Meschers-sur-Gironde	46
	Saint-Palais-sur-Mer	81
	Vaux-sur-Mer	72
	Semussac	34
	Saint-Sulpice-de-Royan	34
	Breuillet	30
	Médis	25
	Saint-Augustin	23
	Sous-total	664
Bassin de vie de la Presqu'île d'Arvert	Les Mathes	44
	La Tremblade	62
	Arvert	44
	Étaules	30
	Chaillevette	15
	Sous-total	195
Bassin de vie de Saujon	Saujon	112
	Sablanceaux	13
	Corme-Écluse	12
	Mornac-sur-Seudre	12
	L'Éguille	10
	Saint-Romain-de-Benet	9
	Le Chay	9
	Sous-total	177
Bassin de vie de Cozes Mortagne-sur Gironde	Cozes	24
	Grézac	9
	Arces	9
	Épargnes	9
	Mortagne-sur-Gironde	7
	Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet	5
	Floirac	4
	Brie-sous-Mortagne	3
	Barzan	1
	Boutenac-Touvent	2
	Saint-Romain-sur-Gironde	1
	Talmont-sur-Gironde	1
	Sous-total	75
CARA		1111

7.4. Objectifs de production locative sociale

Parmi les 34 communes de la CARA, 6 ont l'obligation de compter 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025 en application des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation : Royan, Saint-Georges-de-Didonne, Saujon, La Tremblade, Saint-Palais-sur-Mer et Vaux-sur-Mer.

La loi « Duflot », afin d'assurer un rattrapage régulier du retard des communes soumises à cette obligation dites « communes SRU », définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, assorti d'objectifs intermédiaires :

- De 2014 à 2016 : 25 % des logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2013,
- De 2017 à 2019 : 33 % des logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016,
- De 2020 à 2022 : 50 % des logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2019,
- De 2023 à 2025 : 100 % des logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2019.

Tous les bilans triennaux 2014-2016 sont déficitaires. Le nombre de logements locatifs sociaux à produire par an pour la période 2014-2016 est de 387 unités ainsi répartis :

- Royan : 155
- Saujon : 62
- Saint-Georges-de-Didonne : 53
- Saint-Palais-sur-Mer : 44
- La Tremblade : 37
- Vaux-sur-Mer : 36

L'objectif de réalisation du PLH est de 387 logements locatifs neufs ou anciens conventionnés à produire par an à minima, « chacune des communes devant se rapprocher de l'objectif ainsi fixé » (article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation).

Un réel effort a déjà été accompli durant la période 2008 à 2014 avec un rythme moyen 108 logements locatifs sociaux publics produits par an, les besoins sont encore élevés, dans un marché locatif tendu.

Pour tendre vers plus de mixité sociale et générationnelle, l'effort de production d'une offre nouvelle sera concentré sur les 6 communes dites « SRU ». **Les autres communes sont aussi appelées à voir le parc locatif aidé se développer, en particulier celles dont la population s'approche du seuil de 3 500 habitants.**

Nombre de logements locatifs sociaux à produire en moyenne par an
(PLUS – PLAI – PLS - logements conventionnés Anah)

	Production annuelle	Observations
Royan	155	Communes « SRU »
Saint-Georges-de-Didonne	53	
Saint-Palais-sur-Mer	44	
Vaux-sur-Mer	36	
Saujon	62	
La Tremblade	37	
Arvert	15	Communes proches du seuil de 3500 habitants
Saint-Sulpice-de-Royan	8	
Meschers-sur-Gironde	8	
Médis	20	Communes éloignées du seuil de 3500 habitants mais qui connaissent des besoins en logements locatifs aidés.
Breuillet		
Cozes		
Etaules		
Saint-Augustin		
Semussac		
Les Mathes		
Saint-Romain-de-Benet		
Corme-Ecluse		
Chaillevette		
Mornac-sur-Seudre		
Sablanceaux		
L'Eguille		
Le Chay		
Mortagne-sur-Gironde		
Arces		
Barzan		
Grézac		
Chenac-St-Seurin-d'Uzet		
Epargnes		
Floirac		
Boutenac-Touvent		
Brie-sous-Mortagne		
Talmont-sur-Gironde		
Saint-Romain-sur-Gironde		
Total	438	



2^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

Orientation : Construire la gouvernance de la politique de l'habitat

Action n°1 : Piloter la politique de l'habitat	4
Action n°2 : Construire une culture commune de l'habitat	6
2.1. <i>Accroître le partage de connaissance</i>	6
Action n°3 : Inscrire, avec les communes, l'habitat dans une démarche de développement durable	8
3.1. <i>Accompagner les communes dans la programmation et la mise en œuvre de leurs projets</i>	9
3.2. <i>Mobiliser les compétences de professionnels qualifiés</i>	9
3.3. <i>Utiliser les PLU comme un outil de développement durable</i>	9
Action n°4 : Traduire la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme	11
4.1. <i>Accompagner les communes de la CARA lors des la révision des PLU par une assistance à maîtrise d'ouvrage de la CARA</i>	12
Action n°5 : Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat	14
5.1. <i>Définition et repérage de secteurs à enjeux</i>	15
5.2. <i>Définition d'une stratégie d'intervention</i>	15
Action n°6 : Créer un observatoire de l'habitat pérenne	17
6.1. <i>Produire et cartographier des éléments d'observation</i>	17
6.2. <i>Evaluer et faire évoluer la politique de l'habitat de la CARA</i>	18

Orientation : Devenir un territoire attractif pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel

Action n°7 : Développer le parc locatif social et en faciliter l'accès	19
7.1. <i>Poursuivre le développement du parc locatif aidé</i>	20
7.2. <i>Utiliser les PLU comme outil de développement du parc locatif aidé</i>	20
7.3. <i>Réflexion sur les garanties d'emprunt nécessaires au développement du parc locatif aidé</i>	21
7.4. <i>Améliorer l'information et l'accueil des demandeurs</i>	21
7.5. <i>Définir une politique intercommunale d'attributions de logements</i>	21
7.6. <i>Devenir réservataire</i>	22
7.7. <i>Etudier la possibilité de prise de délégation des aides à la pierre</i>	22
7.8. <i>Inviter les bailleurs privés à conventionner leurs logements</i>	22
Action n°8 : Favoriser l'accession à la propriété à coût abordable	25
8.1. <i>Conforter l'aide financière de la CARA destinée à favoriser l'accession à la propriété à coût abordable</i>	25

Orientation : Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie

Action n°9 : Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées et des personnes en situation de handicap	27
9.1. Favoriser l'adaptation des logements existants à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.....	27
9.2. Accroître l'offre locative sous forme d'opérations d'habitat regroupé et d'opérations intergénérationnelles publiques et/ou privées à loyer modéré.....	27

Orientation : Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liés au logement

Action n°10 : Elever la qualité énergétique des logements existants et lutter contre l'habitat indigne et insalubre	30
10.1. Améliorer la consommation énergétique du parc privé et lutter contre l'habitat indigne	31
10.2. Maintenir les aides apportées aux propriétaires qui s'engagent..... dans une réhabilitation énergétique et à l'utilisation des énergies renouvelables	31
10.3. Poursuivre la réhabilitation énergétique du parc locatif aidé	31
10.4. Inciter les bailleurs sociaux à accompagner davantage les locataires	31
10.5. Etudier la possibilité de prise de délégation des aides à la pierre	31
Action n°11 : Développer l'offre de logements à loyer intermédiaire	34
11.1. Favoriser l'investissement locatif intermédiaire dans la construction neuve	34
11.2. Inviter au conventionnement intermédiaire des logements locatifs privés existants	34

Orientation : Compléter l'offre en direction des publics aux besoins spécifiques

Action n°12 : Accroître l'offre locative pour les personnes défavorisées	37
12.1. Accroître l'offre locative très abordable	37
12.2. Promouvoir l'intermédiation locative	37
Action n°13 : Renforcer les dispositifs existants destinés aux personnes démunies.....	39
13.1. Mener à terme l'extension et le transfert de la Maison Relais	39
13.2. Etudier la possibilité de créer un nouveau logement d'urgence	39
Action n°14 : Faire évoluer les possibilités d'accueil pour les jeunes et les saisonniers	41
14.1. Promouvoir le service logement du Bureau Information Jeunesse.....	41
14.2. Evaluer l'occupation de la résidence Izidom pour jeunes actifs.....	41
14.3. Développer le parc de logements saisonniers de la CARA et en optimiser l'utilisation.....	41
Action n°15 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	43
15.1 Prévoir une aire d'accueil supplémentaire	43
15.2. Aménagement du site de La Puisade à Royan.....	43
15.3. Création d'une aire de grand passage sur les communes de la première couronne de Royan.....	43
15.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage dans les PLU	44

Spatialisation des actions du PLH	45
Estimation des coûts annuels identifiables à la charge de la CARA.....	46

Constat

Elaboré par la CARA à partir d'une vision prospective du territoire et d'une concertation avec les communes et les acteurs locaux de l'habitat, le PLH est le document de référence définissant la politique à mener pour répondre aux besoins en logements identifiés à l'horizon 2021.

Son pilotage est assuré par la CARA.

La CARA ne peut mener à bien les actions sans concertation avec les acteurs de l'habitat, au premier rang desquels les communes de la CARA qu'elle accompagne dans leur politique d'aménagement.

Objectif

Le PLH nécessite de renforcer le dialogue et la coordination entre les nombreux acteurs locaux de l'habitat aux compétences et domaines d'intervention variés et surtout avec les communes.

La mise en œuvre du PLH repose sur l'affirmation du rôle de chef de file de la CARA auprès de l'Etat, des bailleurs sociaux, des opérateurs privés et publics alors qu'elle souvent perçue seulement comme un financeur du logement.

Les ambitions de ce PLH nécessiteront, pour être atteintes l'application de nouvelles stratégies d'interventions dont certaines restent encore à bâtir et le développement de l'accompagnement des communes.

Le pilotage suppose l'évaluation des actions menées par rapport aux attentes initiales.

Contenu

Partage des connaissances

Accompagnement des communes dans leurs projets opérationnels et prévisionnels

Mise en place d'une stratégie foncière

Création de la Conférence intercommunale du logement

Réflexion sur la prise de délégation des aides à la pierre

Réflexion sur les garanties d'emprunt nécessaires au développement du parc locatif aidé

Création d'un outil de suivi du PLH : l'observatoire de l'habitat

Evaluation du PLH

Renforcement des moyens humains de la CARA

Action n°1

Piloter la politique de l'habitat

Partenariat

Communes, acteurs de l'habitat.
Autres territoires.

Calendrier

Durée du PLH.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Coût annuel estimé pour la CARA

Pas de coût direct.

Action n°2

Construire une culture commune de l'habitat

Constat

Les politiques publiques, les réglementations et dispositifs concernant l'habitat sont de plus en plus complexes et sont fréquemment remaniées.

Les acteurs de l'habitat tant publics que privés sont nombreux et leurs rôles respectifs parfois mal connus des élus.

L'habitat doit s'intégrer dans des problématiques de plus en plus variées : mixité sociale, énergie, déplacements... et doit être partie prenante de l'aménagement du territoire communautaire.

Il est donc nécessaire de construire une culture commune.

La politique l'habitat doit être comprise par tous et partagée avec les élus pour être efficace et répondre aux besoins des habitants.

Objectif

Partager la connaissance de l'habitat et du logement avec les communes de la CARA : les politiques publiques et les acteurs, les actions entreprises et leurs effets, les adaptations nécessaires, les liens entre les politiques sectorielles de la CARA (urbanisme, transports et déplacements, énergie, etc.) et les enjeux du PLH.

Contenu

2.1. Accroître le partage de connaissance

Les « Essentiels de l'habitat » destinés à l'information des élus de la CARA sont conçus pour partager la connaissance des différents aspects de l'habitat et du logement sur des thèmes « clé » de l'habitat : le logement locatif aidé, l'amélioration du logement privé avec des témoignages d'acteurs et de collectivités.

Les « Essentiels de l'habitat » peuvent être complétés par des sessions d'information–formation–sensibilisation et de réflexion avec intervention de professionnels qualifiés et des retours d'expériences d'autres territoires.

Action n°2

Construire une culture commune de l'habitat

Partenariat

Communes.
Tous les acteurs de l'habitat.
Autres territoires.

Calendrier

Durée du PLH.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Coût annuel estimé pour la CARA

3000 €

Indicateurs d'évaluation

Nombre de sessions des « Essentiels de l'habitat », de journées de réflexion, séminaires...

Action n°3**Inscrire, avec les communes, l'habitat dans le développement durable****Constat**

Les acteurs de l'habitat, et en particulier les communes, sont invités et incités à regarder l'habitat sous un jour différent : l'habitat participe pleinement à l'aménagement du territoire et doit être prévu et conçu comme un projet global, dans une démarche de projet et de développement durable.

Déjà, le Plan Climat Energie Territorial de la CARA vise la réduction de la consommation d'énergie par l'habitat directe ou non à travers deux thèmes :

- thème n°1 : efficacité énergétique du bâti et politique de l'habitat,
- thème n°4 : urbanisme et aménagement du territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CARA en cours de révision, fixera les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace. Les plans locaux d'urbanisme (PLU) devront se conformer à ces objectifs.

La surface moyenne des parcelles destinées à l'habitat neuf diminue progressivement, non seulement en raison de l'augmentation du coût du foncier, mais aussi de l'évolution des modes de vie.

Objectif

Prévoir une offre nouvelle de logements favorisant la mixité sociale et :

- prenant en compte les problématiques énergétiques (consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre réduites) et environnementales (réduction des nuisances liées aux déplacements, préservation du paysage, de la qualité de l'eau, etc.),
- située à proximité des lignes de transports publics,
- intégrant les déplacements doux,
- adaptée aux critères du bien vivre actuels,

qui limitent la consommation foncière par l'habitat :

- par une localisation pertinente en extension urbaine,
- par une insertion réfléchie dans le tissu urbain existant par le biais du renouvellement urbain (construire la ville sur la ville), de la construction en cœur d'îlot, de l'utilisation des dents creuses, de la division parcellaire organisée qui ne nécessitent pas systématiquement une maîtrise foncière de la collectivité.

Inscrire, avec les communes, l'habitat dans une démarche de développement durable

Prévoir de nouvelles formes d'habitat :

Le développement d'un type d'habitat de forme « intermédiaire » entre l'individuel et le collectif, comprenant des terrasses, des petits jardins... limite l'étalement urbain dans les zones à urbaniser ou permet de densifier l'existant tout en répondant aux attentes d'individualisation des habitants.

Contenu

3.1. Accompagner les communes dans la programmation et la mise en œuvre de leurs projets

dès la phase de programmation des opérations d'aménagement à vocation d'habitat : réflexions préalables à mener sur la localisation, la composition urbaine, la prise en compte des déplacements, des transports collectifs, etc.

3.2. Mobiliser les compétences de professionnels qualifiés

Les communes peuvent s'appuyer sur les compétences des services de la CARA et également se faire assister par :

- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime (CAUE) compétent pour accompagner les collectivités et les opérateurs dans la formulation de leurs projets en toute indépendance,
- une assistance à maîtrise d'ouvrage qualifiée : architectes, urbanistes, paysagistes...

3.3. Utiliser les PLU comme un outil de développement durable

A partir de la recherche de densification, lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation d'espace exprimées dans le rapport de présentation de son PLU, la commune dispose d'outils réglementaires qu'elle peut utiliser en cohérence avec son projet d'aménagement et de développement durables :

- pour la densité, fixation de secteurs de densité minimale (article R.151-39) et recours aux différentes règles de construction comme la hauteur, l'emprise au sol, les implantations, etc. (articles L.151-17, L.151-18, L.151.26, etc.), et pour les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés détermination possible d'une densité minimale de construction,
- majoration de droit à construire pour performance énergétique des logements (article L.151-28) et recherche de performance énergétique de l'habitat accrue (L.151-21).

Sensibiliser, montrer, informer, former les élus sur la nécessité d'approches transversales pour prévoir l'habitat de demain à l'occasion de la programmation d'opérations nouvelles.

Action n°3

Inscrire, avec les communes, l'habitat dans une démarche de développement durable

Partenariat

CAUE, Espace Info Energie, promoteurs et aménageurs, urbanistes, architectes, EPF PC.

Calendrier

Durée du PLH.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Coût annuel estimé pour la CARA

Pas de coût direct.

Indicateurs d'évaluation

Nombre de projets accompagnés par la CARA.

Action n°4**Traduire la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme****Constat**

Un plan local d'urbanisme (PLU) constitue l'outil principal de mise en œuvre opérationnelle d'une politique locale de l'habitat puisque « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs d'équilibre entre :

- les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat,... » (article L101-2 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, un PLU (ou une carte communale) doit être mis en compatibilité avec le SCoT mais aussi avec le PLH de la CARA dans le délai de trois ans.

Objectif

Traduire les orientations du PLH dans les documents d'urbanisme communaux et permettre la mise en œuvre de ses actions.

Les dispositions du PLH peuvent s'exprimer à travers :

- le projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales concernant l'habitat à partir du diagnostic du PLU,
- les orientations d'aménagement et de programmation qui comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements,
- le règlement qui peut prévoir des dispositions favorisant la mixité sociale en zone urbaine ou à urbaniser.
- le PLU est donc un outil particulièrement adapté à la programmation du rattrapage des logements locatifs aidés manquant pour les communes de la CARA en déficit.

Traduire la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme

Contenu

4.1. Accompagner les communes lors des révisions des PLU par une assistance à maîtrise d'ouvrage de la CARA, afin de les inviter à :

Une concordance entre PLH et stratégie de développement communal :

Les communes peuvent mettre en adéquation leur stratégie de développement communal avec les objectifs de production de logements fixés par le PLH à travers le projet d'aménagement et développement durables (PADD) du PLU qui définit les orientations générales concernant l'habitat, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

Une cohérence entre les choix de la commune exprimés dans le PADD et le choix des zones à urbaniser,

L'utilisation des dispositions du code de l'urbanisme dans des secteurs définis au sein des zones urbanisées ou à urbaniser, notamment en faveur :

- de l'accèsion à la propriété à coût abordable, du développement du parc locatif aidé et l'offre de logements intermédiaires et de l'amélioration des conditions d'habitat des personnes âgées, etc. :
 - fixation d'une taille minimum dans les programmes de logement, et/ou le choix d'un pourcentage de logements affecté à des catégories de logement par programme en fonction des orientations du PLH dans le respect des objectif de mixité sociale (articles L.151-14, L.151-15, L.151-41 4°),
 - les majorations de droit à construire pour la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires hors logements bénéficiant d'un dispositif fiscal pour l'investissement locatif de type « Pinel » ou équivalent (articles L.151-28, L.151-29),
- de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage :
 - délimitation de secteurs dédiés aux aires d'accueil et terrains familiaux (article L.151-13),
- de la qualité énergétique des logements neufs pour permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liées au logement et inscrire l'habitat dans le développement durable :
 - majoration des droits à construire pour performance énergétique des logements (L.151-28),
 - respect des performances énergétiques et environnementales renforcées définies, voire imposition d'une production minimale d'énergie renouvelable (L.151-21),

Action n°4

Traduire la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme

Les communes en déficit de logements locatifs aidés et les communes proches du seuil de 3 500 habitants, seront invitées à avoir recours à l'article L.151-41 qui leur offre la faculté de prévoir dans le règlement du PLU :

- des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements à définir,

si besoin :

- des servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,

Partenariat

Les communes qui engagent la révision de leur document d'urbanisme.

Calendrier

Durée du PLH.

Déclinaison territoriale

Les communes qui engagent la révision de leur document d'urbanisme.

Coût annuel estimé pour la CARA

Pas de coût direct.

Indicateurs d'évaluation

Nombre de PLU accompagnés par la CARA.

Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat

Constat

Les prix du foncier sont prohibitifs pour les jeunes actifs qui cherchent à devenir propriétaire sur la CARA, en particulier pour les communes littorales et rétro-littorales des bassins de vie de l'agglomération de Royan, de la Presqu'île d'Arvert et de Saujon. Ces accédants à la propriété se fixent en périphérie du territoire communautaire et la CARA perd ainsi ses « forces vives ».

Les bailleurs sociaux ont également du mal à acquérir le foncier nécessaire au développement du parc locatif social en raison des prix déconnectés de leurs capacités financières.

Seule une maîtrise publique du foncier pourrait permettre l'émergence de projets d'habitat à prix abordables en limitant la hausse des coûts des terrains à bâtir.

La CARA a mobilisé l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC). Depuis 2014, il intervient dans l'enveloppe urbaine existante uniquement en réalisant des acquisitions foncières dans des secteurs identifiés au préalable.

Hors intervention de l'EPF PC, la maîtrise foncière publique est encore trop rare dans la CARA.

Objectif

Mettre en place une stratégie foncière pour développer à terme des projets d'habitat à coûts maîtrisés intégrant la mixité sociale et générationnelle, une recherche de formes urbaines économes en espace, un habitat peu ou pas consommateur d'énergie primaire, proche des commerces, des services, des transports publics, etc. qui répondent aux deux enjeux du PLH :

- devenir un territoire attractif toute l'année,
- tendre vers un équilibre socio-démographique.

Afficher la posture que souhaite adopter la CARA vis-à-vis des marchés et de l'accès au foncier en organisant le portage public des opérations.

Contenu

5.1. Définition et repérage des secteurs à enjeux

La stratégie foncière repose sur l'identification de secteurs présentant un intérêt stratégique à l'échelle de la CARA des enjeux du PLH et du SCoT.

5.2. Définition d'une stratégie d'intervention

L'intervention foncière repose sur la construction d'une véritable stratégie définie par la CARA et les communes :

- le suivi des marchés fonciers.
- la détermination des stratégies partenariales : qui porte le foncier à court, moyen et long terme ?...
- la construction d'un programme d'action foncière par secteur à enjeux :
 - o définition d'objectifs hiérarchisés et phasés.
 - o recensement du foncier mutable.
 - o choix des outils d'aménagement opérationnel : zone d'aménagement concerté (ZAC), lotissement...
 - o choix des outils de maîtrise foncière :
 - ✗ avec acquisition : constitution de réserves foncières par acquisition par voie amiable, utilisation du droit de préemption avec ou sans transfert, utilisation de l'outil zone d'aménagement différé (ZAD)...
 - ✗ sans acquisition : bail à construction, à réhabilitation, vente en l'état futur d'achèvement, dation
- la mobilisation éventuelle d'outils fiscaux.

Partenariat

Communes, EPF PC.

Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat

Calendrier

Repérage des secteurs à enjeux : première moitié du PLH.

Définition de la stratégie d'intervention générale : première moitié du PLH.

Programme d'action foncière : seconde moitié du PLH.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Coût annuel estimé pour la CARA

Pas de coût direct.

Indicateurs d'évaluation

Document traduisant la stratégie foncière de la CARA.

Créer un observatoire de l'habitat pérenne

Constat

L'animation, le suivi de la politique de l'habitat et une observation ponctuelle des données liées à la démographie et à l'habitat sont effectués par le service habitat de la CARA en fonction des besoins. Cependant, il n'existe pas de réel observatoire de l'habitat pour prendre en compte l'évolution du contexte et évaluer les effets de la politique mise en œuvre.

Objectif

Analyser les évolutions démographiques et leurs incidences sur l'habitat.
Évaluer les effets de la politique de l'habitat mise en œuvre et l'ajuster si nécessaire.

Contenu

6.1. Produire et cartographier des éléments d'observation simples concernant en particulier :

- l'évolution de la population, des ménages et de leurs composantes,
- la production de logements neufs et son utilisation :
 - résidences principales destinées à être occupées par leurs propriétaires, par des locataires y compris du parc locatif social,
 - résidences secondaires,
- l'amélioration du parc privé par thématique d'intervention de la CARA : adaptation à l'autonomie, diminution de la précarité énergétique...
- suivi de la demande et des attributions en logements sociaux et de l'occupation locative sociale,
- suivi des loyers dans le parc privé,
- suivi du marché immobilier : prix des terrains...

Action n°6**Créer un observatoire de l'habitat pérenne****6.2. Evaluer et faire évoluer la politique de l'habitat de la CARA**

L'analyse des données issues de l'observatoire et la production de bilans annuels, doit permettre aux élus d'évaluer la politique menée et de décider s'il est nécessaire d'ajuster les orientations du PLH et les actions du PLH.

Partenariat

Etat, Anah, bailleurs sociaux, Département, fournisseurs de données.

Calendrier

Durée du PLH.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Coût annuel estimé pour la CARA

Fournitures de données d'observation, études diverses : 6 000 €.

Indicateurs d'évaluation

Résultats des bilans annuels et du bilan à mi-parcours du PLH.

Développer le parc locatif aidé et en faciliter l'accès

Constat

Le parc locatif aidé est peu développé hors Royan alors que le niveau de prix du marché locatif privé est élevé et que 71 % des ménages peuvent y prétendre. Pour les jeunes et les familles à ressources modestes l'accès au logement est difficile.

L'offre locative publique très faible ne permet pas de répondre à la demande (10 demandes pour 1 attribution alors que la moyenne française est de 3 demandes pour une attribution) et les délais d'attribution sont longs. Les ménages s'éloignent donc de la CARA pour trouver un logement correspondant à leurs capacités financières, ce qui induit pour les actifs des déplacements domicile-travail accrus et donc une fragilisation financière.

La loi impose un taux de 25% de locatifs aidés à 6 communes du territoire.

L'enregistrement de la demande en logement locatif social avec numéro unique et fichier partagé est géré par l'AFIPADE, association qui regroupe les bailleurs sociaux du Poitou-Charentes à laquelle adhère la CARA.

Un lieu d'accueil et d'enregistrement de la demande existe à Royan, mis en place par la mairie.

Objectif

Accroître l'offre locative à loyer modéré pour permettre, notamment aux décohabitants, jeunes ménages, de demeurer sur la CARA dans des conditions financières compatibles avec leurs revenus modestes et très modestes.

Favoriser la mixité sociale.

Contribuer à détendre le marché locatif local.

S'approcher des objectifs de la loi SRU.

Améliorer l'information et l'accueil des demandeurs de logements locatifs sociaux.

Définir une politique de peuplement du parc locatif aidé à travers la convention d'équilibre territorial.

Contenu

7.1. Poursuivre le développement du parc locatif aidé

Adapter la production aux besoins des ménages en demandant aux bailleurs sociaux :

- de prévoir des logements de petite et moyenne taille T2 et T3. Très recherchés, ils répondent en particulier aux besoins des jeunes ménages (personnes seules, couples sans ou avec un enfant, familles monoparentales) et également des personnes âgées,
- d'intervenir prioritairement dans les communes « dites SRU » sans toutefois exclure les autres communes de leur programmation, y compris les communes rurales,
- de mener une réflexion avec la CARA et les communes sur le positionnement des projets par rapport à la localisation des équipements, commerces, services, desserte en transports collectifs.

Inviter les bailleurs sociaux à recourir aux différents modes de production possibles, y compris ceux qui permettent de pérenniser et d'améliorer le patrimoine existant :

- construction neuve classique, y compris en vente en état futur d'achèvement (VEFA),
- bail à réhabilitation qui permet aux propriétaires de logements en mauvais état de les faire réhabiliter par un bailleur chargé de leur location et de leur gestion, pendant au moins 12 ans,
- bail à construction sur un terrain mis à disposition, le plus souvent par une collectivité,
- acquisition-amélioration de logements existants. La réalisation de ces opérations comporte des difficultés techniques et financières notamment en raison du niveau de prix du marché immobilier. L'objectif est de l'ordre de 5% de la production globale locative sociale publique,

Inciter les communes à conventionner les logements dont elles sont propriétaires et donc à les faire entrer dans le parc locatif aidé.

7.2. Utiliser les PLU comme outil de développement du parc locatif aidé

Permettre dans les PLU des communes « dites SRU » et des communes en zone « B2 » la production de logement sociaux classiques mais aussi la construction de 15 à 17 logements à loyer encadré et financés par un Prêt locatif social (PLS) permettant d'apporter une mixité dans les futures opérations. Prévoir de l'ordre de 15 à 17 logements PLS en moyenne par an dans les communes « dites SRU ».

Les logements financés en PLS s'adressent à des ménages dont les ressources dépassent au plus 30 % des plafonds de revenus pour accéder au parc social classique. Ils bénéficient d'agrèments de l'Etat et comptés comme des logements sociaux dans l'inventaire SRU.

Devenir un territoire attractif pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel

Action n°7

Développer le parc locatif aidé et en faciliter l'accès

7.3. Réflexion sur les garanties d'emprunt nécessaires au développement du parc locatif aidé

Les bailleurs sociaux sollicitent la garantie d'emprunt d'une ou plusieurs collectivités pour pouvoir bénéficier des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignation indispensables au montage financier d'une opération de logement aidé.

La CARA se penchera sur cette question pendant le PLH.

7.4. Améliorer l'information et l'accueil des demandeurs

A travers le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS), la CARA précisera -en association avec les communes, l'Etat, les bailleurs sociaux du territoire et l'Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat de Poitou-Charentes (AROSH PC)- les modalités :

- de gestion de la demande,
- d'information du demandeur : lieu d'accueil physique et ses missions, ainsi que les modalités d'information délivrée aux demandeurs (localisation et caractéristique du parc existant, délai moyen d'attente selon le type de logements ...).

7.5. Définir une politique intercommunale d'attributions de logements

La Conférence intercommunale du logement (CIL) qui sera mise en place définira les orientations déterminant la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux à travers la définition des modalités :

- d'attributions de logements et de mutations dans le parc locatif social,
- de relogement des personnes prioritaires,
- de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La CIL définira les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale et les modalités de relogement et d'accompagnement social en cas de projet de renouvellement urbain dans la Convention d'équilibre territorial à élaborer en lien avec les associations de locataires, les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et les acteurs locaux de l'habitat social.

La CIL assurera la mise en œuvre et le suivi du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

7.6. Devenir réservataire

Les travaux sur la politique d'attribution seront l'occasion d'évoquer la possibilité offerte à la CARA de disposer d'un droit de réservation de logements locatifs aidés au même titre que les communes lorsqu'elles financent les logements et/ou garantissent les emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès de la CDC.

La CARA pourrait alors proposer aux bailleurs sociaux des candidats lors des commissions d'attribution lorsque ces logements réservés se libèrent ou déléguer ce droit aux communes.

7.7. Etudier la possibilité de prise de délégation des aides à la pierre

La CARA peut solliciter de l'Etat la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre à savoir les aides financières destinées à :

- la production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de places d'hébergement,

et aussi à :

- l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Pour la CARA, cette disposition lui permettrait d'affirmer son rôle de chef de file en matière d'habitat et ainsi de :

- faire valoir ses propres priorités en matière de programmation des logements locatifs sociaux et de types de logements à produire,
- d'engager de véritables partenariats avec les opérateurs privés et publics,
- d'avoir des assurances sur le montant des aides financières de l'Etat (et de l'Anah).

7.8. Inviter les bailleurs privés à conventionner leurs logements

Les logements locatifs privés conventionnés sont considérés comme des logements sociaux. Ils peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (en fonction de ses priorités définies chaque année), voire par le Département dans le cadre du Programme d'intérêt général si les locataires ont des ressources très limitées. La distinction entre « social » et « très social » s'apprécie en fonction loyers pratiqués et des revenus des locataires à respecter à l'entrée dans les lieux. Un logement peut être conventionné même sans travaux. Dans les deux cas, le propriétaire bénéficie d'avantages fiscaux conséquents.

Action n°7

Développer le parc locatif aidé et en faciliter l'accès

La difficulté à inciter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements avec ou sans travaux est grande lorsque, comme c'est le cas pour la CARA, le différentiel entre loyer du marché libre et loyer conventionné est grand.

Les logements conventionnés « sociaux » et « très sociaux » entrent dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU et de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

La CARA peut inviter les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements et à les proposer à la location via un dispositif d'intermédiation entre propriétaires et locataires à faibles revenus pris en charge par un organisme agréé : Tremplin 17.

Les communes peuvent apporter une aide financière aux bailleurs.

Partenariat

Etat, bailleurs publics, AROSH PC et opérateurs privés, EPF PC, AFIPADE, Anah, Département, ADIL, Tremplin 17.

Calendrier

Développement de l'offre : durée du PLH

Réflexion sur la délégation de compétence et la garantie d'emprunt : 2016 - 2017

Mise en place de la conférence intercommunale du logement : 2016

Convention d'équilibre territorial et Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs : 2016 – 2017.

Coût annuel estimé pour la CARA

La CARA contribuera au financement du parc locatif aidé et à son amélioration :

- à participer au financement du développement du parc locatif social et à majorer ses subventions pour les projets en acquisition amélioration,
- à majorer ses aides pour les projets situés dans les communes « dites SRU » déficitaires,
- à participer à la réhabilitation énergétique du parc locatif social.

Coût direct : 1 000 000 € à 1 400 000 €

La CARA n'interviendra pas pour les logements financés par un prêt locatif social (PLS) ou dans le cadre d'une démembrement de propriété, sa priorité étant le logement des personnes à revenus modestes.

Parallèlement à l'implication de la CARA, il est souhaitable, surtout pour les communes « dites SRU », qu'elles participent également au financement direct et/ou par apport de foncier au développement du parc locatif social (ces aides pouvant venir en déduction des pénalités que doivent verser les communes déficitaires au titre de la loi SRU).

Indicateurs d'évaluation

Nombre de logements publics et privés et types d'opérations agréés par l'Etat par commune.

Nombre de logements financés par la CARA en production et réhabilitation par commune.

Enquête annuelle « Répertoire du parc locatif social ».

Enquête biennale « Occupation du parc social »...

Favoriser l'accèsion à la propriété à coût abordable

Constat

La tension existante sur le marché immobilier et le niveau des prix particulièrement élevé permettent difficilement aux jeunes actifs d'accéder à la propriété sur le territoire, ce qui les conduit à s'installer en périphérie de la CARA.

Les jeunes ménages accèdent à la propriété essentiellement par la construction neuve contrairement aux ménages plus âgés qui achètent des logements déjà existants.

Objectif

Devenir un territoire attractif pour les jeunes primo-accédants à revenus modérés afin qu'ils s'installent et se fixent sur le territoire, y compris dans le parc de logements existant.

Favoriser la mixité sociale et améliorer le renouvellement de la population.

Contenu

8.1. Conforter l'aide financière de la CARA existante destinée à favoriser l'accèsion à la propriété à coût abordable.

Les aides de la CARA concernent les ménages travaillant ou résidant sur le territoire depuis plus d'un an qui financent leur accèsion à la propriété par les prêts sous condition de revenus suivants :

- Prêt à Taux Zéro (PTZ) pour la construction d'un logement neuf ou l'acquisition d'un logement existant,

Le coût d'une telle opération est de l'ordre de 170 000 à 200 000 €, montant accessible pour des ménages à revenus moyens. Les tailles de parcelles à respecter selon les communes contribuent à limiter de la consommation d'espace par l'habitat.

La CARA élargira son aide à la formule de location-accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA).

Action n°8

Favoriser l'accèsion à la propriété à coût abordable

La consultation obligatoire de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime (ADIL 17) permet la sécurisation financière des accédants et la prévention du surendettement. Les produits-logements proposés doivent être bien ciblés (prix, localisation, forme urbaine de l'opération) pour qu'ils répondent aux attentes des jeunes ménages.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Partenariat

ADIL 17, réseau bancaire, promoteurs et opérateurs, bailleurs sociaux.

Calendrier

Durée du PLH.

Indicateurs d'évaluation

Nombre de ménages aidés par la CARA par type de financement : PTZ et PSLA.

Age des bénéficiaires, composition des ménages.

Type et nature des logements aidés.

Coût annuel estimé pour la CARA

150 000 € pour 45 projets d'accèsion à la propriété par an en moyenne.

Action n°9

**Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées
et des personnes en situation de handicap**

Constat

Le poids de la population âgée est très élevé dans la CARA et il continuera d'augmenter dans les années à venir. Le souhait des séniors est de vivre à domicile autant que possible.

De 2008 à 2013, les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont permis l'adaptation à la perte d'autonomie de 85 logements. Pour les séniors, le montant des frais de séjour en structures d'hébergement médicalisées ou non limite sensiblement l'entrée des personnes à ressources modestes.

Objectif

Pour les séniors, favoriser le maintien à domicile et l'entrée des personnes à revenus modestes dans les structures d'hébergement.

Améliorer les conditions de vie à domicile des personnes en situation de handicap.

Contenu

9.1. Favoriser l'adaptation des logements existants à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap

Dans le parc privé, abonder les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui s'adressent en priorité aux ménages « très modestes » voire aux ménages à ressources « modestes » et celles du Conseil Départemental mises en place dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) labellisé « Habiter Mieux » et qui s'adressent spécifiquement aux propriétaires occupants « très modestes ».

Réfléchir à l'opportunité de mettre en place un dispositif porté par la CARA tel qu'un PIG, voire une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et prévoir une étude pré-opérationnelle.

Dans le parc public, poursuivre l'adaptation des logements par les bailleurs sociaux, en lien avec les acteurs impliqués dans le champ du handicap.

9.2. Accroître l'offre locative sous forme d'opérations d'habitat regroupé et d'opérations intergénérationnelles publiques et/ou privées de petite et moyenne taille à loyer modéré

Ces opérations doivent être localisées dans les communes où existe un tissu de commerces et de services et des transports publics.

Action n°9

**Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées
et des personnes en situation de handicap**

Actions connexes (hors PLH)

Poursuivre l'amélioration de l'offre de services d'accompagnement à la vie quotidienne des séniors simultanément à la dynamique d'amélioration de leur l'habitat pour répondre à leur demande de maintien à domicile, en privilégiant les interventions accessibles aux personnes les plus modestes notamment dans le cadre de la « silver économie » :

- Développer les services d'accompagnement : portage de repas, livraison de courses, garde de jour et de nuit, téléassistance, ménage...
- Faire connaître les Centres locaux d'information et de coordination (CLIC) qui sont des lieux d'accueil, d'écoute, d'information et de conseil destiné aux personnes âgées, aux aidants, aux familles et aux professionnels de la gérontologie et du maintien à domicile.
- Faire connaître la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) qui exerce une mission d'accueil, d'information, d'accompagnement et de conseil des personnes handicapées et de leur famille
- Poursuivre la réflexion sur la « silver économie », qui est le champ de l'économie qui prend en compte les besoins, la sécurité, le confort et le bien être liés à l'avancée en âge, notamment dans le logement.

Etudier la possibilité d'améliorer les résidences autonomie (ex foyers-logements) qui connaissent de plus en plus de difficultés d'occupation, voire leur transformation en EHPA, EHPAD, ou leur ouverture à d'autres publics tels que les saisonniers et les apprentis ?

Se rapprocher des partenaires, en particulier le Département, pour favoriser l'augmentation du nombre de places en EHPA EHPAD à coût accessible.

Action n°9

**Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées
et des personnes en situation de handicap**

Principaux partenaires

Etat, Anah, Département, CCAS, CLIC, bailleurs sociaux, services d'accompagnement à domicile, milieu associatif, établissements d'accueil.

Calendrier

Aides de la CARA : durée du PLH, à remodeler en cas de mise en place d'une opération d'amélioration de l'habitat.

Déclinaison territoriale

Adaptation des logements : toutes les communes.

Création d'opérations d'habitat regroupé et intergénérationnel en secteur urbain.

Coût estimé pour la CARA

Coût annuel :

Aide forfaitaire de 500 € par logement pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le parc privé, à raison de 15 logements par an, soit 7 500 € par an.

Etude :

Etude pré-opérationnelle de Programme d'intérêt général (PIG) à envisager pour un dispositif propre à la CARA : de l'ordre de 25 000 € en cas de réalisation par un prestataire extérieur.

Indicateurs d'évaluation

Nombre de logements privés et publics adaptés à la perte d'autonomie avec l'aide de la CARA.

Nombre d'opérations d'habitat regroupé et d'opérations intergénérationnelles et de logements programmés et réalisés.

**Permettre aux ménages à revenus modestes
de limiter les coûts et les charges liés au logement**

Action n°10

**Elever la qualité énergétique des logements existants
et lutter contre l'habitat indigne et insalubre**

Constat

La moitié des résidences principales de la CARA ont été construites avant 1975, date des premières réglementations thermiques. Le parc privé est donc pour partie de qualité médiocre en matière de performances énergétiques.

Depuis 2013, la CARA participe à la réduction de la précarité énergétique des propriétaires occupants à faibles revenus de logements de plus de 15 ans en apportant une aide de 500 € aux bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » mis en place par l'Etat, l'Anah et le Département dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental et sous conditions de revenus.

La CARA apporte également une aide aux travaux de rénovation énergétique réalisés par les propriétaires occupants dont les ressources dépassent les plafonds de revenus à respecter pour bénéficier du programme « Habiter mieux ».

Dans le cadre du financement du logement locatif aidé, un bonus énergétique est accordé par la CARA aux bailleurs sociaux qui produisent des logements dont la consommation d'énergie est inférieure de 20 % au moins à la réglementation thermique en vigueur et finance les travaux de réhabilitation du parc existant lorsqu'ils diminuent la consommation énergétique des logements.

La CARA a également mis en place un dispositif d'aides financières, sous conditions de ressources, pour les particuliers qui se tournent vers l'utilisation des énergies renouvelables dans l'habitat neuf et ancien.

La CARA n'intervient pas dans le domaine du logement indigne ou insalubre.

Objectif

Réduire :

- la précarité énergétique des propriétaires et des locataires,
- le nombre de logements indignes et insalubres,

Améliorer les performances énergétiques du bâti ancien,

Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans l'habitat.

**Permettre aux ménages à revenus modestes
de limiter les coûts et les charges liés au logement**

Action n°10

**Elever la qualité énergétique des logements existants
et lutter contre l'habitat indigne et insalubre**

Contenu

10.1. Améliorer la consommation énergétique du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

Abonder les aides de l'Anah et de l'Etat dans le cadre du programme « Habiter Mieux » lorsque des travaux visent à réduire la consommation énergétique de 25 % des logements occupés par leurs propriétaires et de 35 % des logements locatifs privés et/ou pour remédier à une situation d'habitat indigne ou insalubre.

Réfléchir à l'opportunité de mettre en place un dispositif propre à la CARA tel qu'un Programme d'intérêt général (PIG) ou d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et pour cela prévoir une étude pré-opérationnelle.

10.2. Maintenir les aides apportées aux propriétaires qui s'engagent dans une réhabilitation énergétique de leurs logements mais dont les revenus ne donnent pas accès à « Habiter mieux » et à l'utilisation des énergies renouvelables,

10.3. Poursuivre la réhabilitation énergétique du parc locatif aidé

La CARA maintient son aide à la réhabilitation énergétique du parc locatif aidé lorsque les travaux permettent d'atteindre au minimum la classe B de l'étiquette énergétique.

10.4. Inciter les bailleurs sociaux à accompagner davantage les locataires du parc public pour les familiariser avec les bonnes pratiques, notamment lorsque le système de chauffage et d'isolation est rendu plus performant.

10.5. Etudier la possibilité de prise de délégation des aides à la pierre

La délégation de compétence des aides à la pierre concerne l'attribution des aides à la pierre à savoir les aides financières destinées à :

- la production (construction et acquisition-amélioration), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de places d'hébergement,
- l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'Anah.

**Permettre aux ménages à revenus modestes
de limiter les coûts et les charges liés au logement**

Action n°10

**Elever la qualité énergétique des logements existants
et lutter contre l'habitat indigne et insalubre**

Principaux partenaires

Etat, Anah, Département, Pôle Départemental de l'Habitat Indigne (PDHI), bailleurs publics et communes, Espace Info Energie, ADIL.

Calendrier

Aides de la CARA : durée du PLH, à remodeler en cas de mise en place d'une opération d'amélioration de l'habitat.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes.

Coût annuel estimé pour la CARA

Améliorer la consommation énergétique du parc privé dans le cadre d'Habiter mieux :
500 € par logement pour 65 logements améliorés par an, soit un budget annuel de 32 500 €.

Lutte contre l'habitat indigne et insalubre :
500 € par logement pour 5 logements par an, soit un budget annuel de 2 500 € par an.

Réhabilitation énergétique et utilisation des énergies renouvelables : 25 000 €.

Réhabilitation du parc locatif aidé, parc communal compris : 700 € par logement, à raison de 20 logements par an, soit un budget annuel 14 000 € compris dans le financement du logement aidé.

Etude pré-opérationnelle de Programme d'intérêt général (PIG) de l'action n°9.

**Permettre aux ménages à revenus modestes
de limiter les coûts et les charges liés au logement**

Action n°10

**Elever la qualité énergétique des logements existants
et lutter contre l'habitat indigne et insalubre**

Indicateurs d'évaluation

Nombre de logements réhabilités avec amélioration de la consommation énergétique et gain d'énergie avant/après travaux en fonction du statut d'occupation : propriétaire occupant, locataire du parc privé ou public.

Situations d'habitat indigne et insalubre repérées et traitées.

Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liés au logement

Action n°11

Développer l'offre de logements privés à loyer intermédiaire

Constat

Le parc locatif privé est peu développé et le niveau moyen des prix du marché immobilier privé (10,1 €/m²) est élevé et sensiblement supérieur à celui du parc locatif social (5,30 €/m² en moyenne dans les dernières opérations).

Objectif

Augmenter et diversifier le parc locatif en proposant une offre de logements locatifs privés à loyer situé entre les prix du marché libre et ceux du locatif social, permettant aux ménages ayant des revenus moyens, notamment les jeunes ménages, et de se loger.

Contenu

11.1. Favoriser l'investissement locatif intermédiaire dans la construction neuve

Maintenir la demande de la CARA d'agrément dérogatoire dans les communes en zone B2 ne disposant pas d'un agrément dérogatoire (« Pinel » ou équivalent) pour développer un parc locatif privé à loyer plafonné pour les locataires dont les ressources dépassent au plus 35 % des plafonds de revenus pour accéder au parc social classique.

11.2. Inviter au conventionnement intermédiaire des logements locatifs privés existants

Faire connaître la possibilité offerte aux bailleurs privés dont les logements sont situés les communes en zone B2 (et qui ne sont pas en état de carence) de conventionner les logements existants avec l'Anah, ce qui ouvre droit à des avantages fiscaux en contrepartie du plafonnement du loyer.

Le conventionnement des logements locatifs privés intermédiaires est possible uniquement lorsque des travaux d'amélioration subventionnés par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sont engagés dans le logement.

Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et les charges liés au logement

Action n°11

Développer l'offre de logements privés à loyer intermédiaire

L'Anah intervient dans le cadre de ses priorités d'action, qui sont actuellement :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé, en liaison avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;
- la lutte contre la précarité énergétique à travers le programme « Habiter mieux » avec un ciblage social prioritaire du programme vers les ménages très modestes ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement ;
- le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles ;
- l'accès au logement des personnes en difficulté.

La production de petits logements d'une surface inférieure à 65 m² constitue une priorité et le niveau de performance énergétique doit correspondre aux étiquettes A, B, C ou D.

Partenariat

Anah, bailleurs privés, ADIL, Etat.

Calendrier

Durée du PLH.

Déclinaison territoriale

Logements intermédiaires « Pinel » : communes de Royan, Saujon, Saint-Georges-de-Didonne, Breuillet, Médis, Meschers-sur-Gironde, Saint-Augustin, Saint-Sulpice-de-Royan, Semussac qui ont obtenu un agrément dérogatoire « Pinel ». Les communes de Saint-Palais-sur-Mer et Vaux-sur-Mer en état de carence jusqu'en 2017 ne peuvent pas bénéficier de ce dispositif.

Conventionnement intermédiaire avec travaux : toutes les communes sauf Corme-Ecluse, Sablonceaux et Saint-Romain-de-Benet qui sont en zone C, Saint-Palais-sur-Mer et Vaux-sur-Mer qui sont en état de carence jusqu'en 2017.

**Permettre aux ménages à revenus modestes
de limiter les coûts et les charges liés au logement**

Action n°11

Développer l'offre de logements privés à loyer intermédiaire

Coût annuel estimé pour la CARA

Pas de coût direct.

Indicateurs d'évaluation

Nombre, type de logements intermédiaires neufs par commune.

Nombre, type de logements intermédiaires améliorés avec l'aide de l'Anah par commune.

Accroître l'offre locative pour les personnes défavorisées

Constat

Bien que le parc locatif aidé ait connu un important développement ces dernières années, l'offre locative à très faibles loyers et à charges limitées reste insuffisante pour les ménages en difficultés financières et/ou sociales, et notamment pour les personnes sortant de structures d'hébergement.

Objectif

Faciliter l'accès au logement autonome des personnes en difficultés financières et/ou en situation de fragilité sociale.

Contenu

12.1. Accroître l'offre locative très abordable

Ces logements peuvent être produits dans le parc public qui doit comprendre 30 % de logements très sociaux (PLAI) par opération. Les petits logements aidés, les plus accessibles aux personnes à faibles revenus, sont à développer.

Dans le parc privé, les logements conventionnés « très sociaux » ayant fait l'objet ou non de travaux subventionnés par l'Anah sont insuffisants avec ou sans travaux à promouvoir auprès des propriétaires bailleurs ainsi que les avantages fiscaux liés à ce dispositif contractuel entre le propriétaire et l'Anah et les aides aux travaux mobilisables. L'objectif est de 5 logements à réaliser en moyenne par an.

12.2. Promouvoir l'intermédiation locative

Le dispositif d'intermédiation locative est à faire connaître car il favorise l'accès au logement des personnes aux ressources limitées en mobilisant des logements privés à loyer très abordable. Sur la CARA, le propriétaire loue son logement à l'association Tremplin 17 agréée par l'Etat. Le service d'intermédiation locative de Tremplin 17 le met à disposition sous la forme d'une convention d'occupation. Elle assure l'accompagnement social de l'occupant.

L'occupant -sous-locataire- accède à un logement autonome soit par un bail glissant par lequel il devient progressivement locataire en titre du logement, soit par l'accès à un autre logement locatif dont il est locataire en titre.

Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques**Action n°12****Accroître l'offre locative pour les personnes défavorisées**

L'intermédiation locative permet d'assurer au bailleur privé : une garantie de paiement des loyers, la maintenance de sécurité technique et l'entretien du logement. L'Anah propose aux propriétaires une prime de 1000 € par logement.

Les dépenses engagées par les communes pour financer le dispositif d'intermédiation locative sont déductibles des prélèvements auxquelles sont soumises les communes « dites SRU » en déficit.

Partenariat

Etat, Anah, Département, communes, bailleurs privés et publics, Tremplin 17, ADIL.

Calendrier

Durée du PLH.

Déclinaison territoriale

Toutes les communes mais Royan et les autres communes « dites SRU » en priorité.

Coût annuel estimé pour la CARA

Offre locative très abordable : compris dans le financement du logement locatif aidé et aides pour élever la qualité énergétique des logements existants et pour lutter contre l'habitat indigne et insalubre

Intermédiation locative : pas de coût direct.

Indicateurs d'évaluation

Nombre de logements à faible loyer produits et localisation.

Nombre de logements avec d'intermédiation locative.

Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques**Action n°13****Renforcer les dispositifs existants destinés aux personnes démunies****Constat**

Malgré la présence de dispositifs d'hébergement pour personnes défavorisées, un déficit en accueil d'urgence est pointé par le PDALHPD qui préconise la réalisation d'un 2^{ème} Logement d'Extrême Urgence. La Maison Relais localisée à Royan et gérée par Tremplin 17 ne bénéficie actuellement pas de locaux conformes à sa mission.

Objectif

Répondre de manière satisfaisante aux besoins des personnes ne pouvant accéder à un logement autonome en consolidant les dispositifs existants.

Contenu**13.1. Mener à terme l'extension et le transfert de la Maison Relais**

La Maison Relais est en cours de transferts dans des locaux existants à Royan. Les travaux de restructuration des bâtiments pourraient débuter dès 2016. Cette structure permettra d'accueillir 15 personnes en situation d'isolement et d'exclusion lourde dans des conditions adaptées.

13.2. Etudier la possibilité de créer un nouveau logement d'urgence**Partenariat**

Etat, SEMIS, autres bailleurs sociaux, Tremplin 17, structures associatives engagées dans l'accueil d'urgence.

Calendrier

Mise en service de la maison relais : 2017-2018.

Etude pour logement d'urgence : deuxième moitié du PLH.

Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques

Action n°13

Renforcer les dispositifs existants destinés aux personnes démunies

Déclinaison territoriale

Royan principalement mais sans exclure les autres communes.

Coût annuel estimé pour la CARA

Maison Relais : 102 000 € compris dans le financement du logement locatif.

Etude pour logement d'urgence : non déterminé.

Indicateurs d'évaluation

Mise en service de la Maison relais.

Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques**Action n°14****Faire évoluer les possibilités d'accueil pour les jeunes et les saisonniers****Constat**

Les travailleurs saisonniers ainsi que certains publics jeunes rencontrent des difficultés pour se loger dans des conditions adaptées à leur situation professionnelle précaire. La CARA a créé et gère en régie 42 logements représentant 84 places d'hébergement destinées aux travailleurs saisonniers situés à Cozes, Semussac et La Tremblade.

Ces logements essentiellement occupés en période estivale peuvent être loués à des stagiaires, salariés en contrat à durée déterminée de courte période...

La résidence Izidom destinée à accueillir 15 jeunes actifs de moins de 25 ans sur des périodes courtes est en cours de réalisation à Royan.

Objectif

Répondre de manière satisfaisante aux jeunes et aux saisonniers qui ont des besoins temporaires de logement et optimiser les dispositifs existants.

Contenu**14.1. Promouvoir le service logement du Bureau Information Jeunesse**

Le Bureau Information Jeunesse de la Mission locale dispose d'un service logement dédié à la mise en relation entre propriétaires disposant de chambre ou logement à louer et de jeunes actifs, en recherche d'emplois, stagiaires...

Faire connaître et reconnaître ce service permettrait d'optimiser le service rendu aux jeunes.

14.2. Evaluer l'occupation de la résidence Izidom pour jeunes actifs

Un bilan à l'issue d'une année de mise en service de la résidence Izidom permettra de vérifier si ces logements répondent bien à une demande tant quantitative que qualitative et s'il est opportun d'envisager de développer un tel type d'accueil des jeunes.

14.3. Développer le parc de logements saisonniers de la CARA et en optimiser l'utilisation

Les logements pour saisonniers qui sont occupés pendant les saisons, mais très peu en dehors, alors que des besoins existent en matière d'accueil temporaire de jeunes actifs, stagiaires, apprentis...

Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques

Action n°14

Faire évoluer les possibilités d'accueil pour les jeunes et les saisonniers

Partenariat

Etat, bailleurs sociaux, Régie autonome des logements saisonniers, Mission locale porteuse du Bureau information jeunesse, Tremplin 17 et autres partenaires intéressés par le public jeune, chambres consulaires, ADIL.

Déclinaison territoriale

Royan principalement et communes pôles. Cozes, Semussac et La Tremblade pour les logements saisonniers existants.

Calendrier

Résidence Izidom : livraison prévue en 2017.

Amélioration des dispositifs : dès 2016.

Coût annuel estimé pour la CARA

Izidom : déjà financé à hauteur de 90 000 €.

Développement des logements saisonniers : non déterminé.

Indicateurs d'évaluation

Occupation de la résidence Izidom et des logements pour saisonniers.

Bilan de l'évolution des dispositifs.

Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques**Action n°15****Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage****Constat**

La CARA est fortement fréquentée par les gens du voyage y compris les commerçants non sédentaires et les forains : 4 000 caravanes l'été.

Le territoire compte 3 aires de passage situées à Saujon, Saint-Sulpice-de-Royan et Vaux-sur-Mer, d'une capacité de 20 à 40 familles chacune et ouvertes du 1^{er} juin au 30 septembre de chaque année et 2 aires d'accueil permanent situées à Saint-Georges-de-Didonne et Saujon, ouvertes depuis 2005 et 2009.

Le schéma d'accueil des gens du voyage 2010-2016 préconise la réalisation d'une aire d'accueil permanente supplémentaire de 32 ou 40 places à Royan, commune de plus de 5 000 habitants, et d'avoir deux terrains de grands passages.

Des familles sont également sédentarisées sur des terrains non prévus à cet effet et dans de mauvaises conditions.

Objectif

Améliorer l'organisation de l'accueil et les conditions d'habitat des gens du voyage : grands groupes, accueil permanent, sédentarisation.

Contenu

15.1. Prévoir une aire d'accueil supplémentaire sur la commune de Royan en accord avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2017-2020.

15.2. Aménagement du site de La Puisade à Royan

Conformément aux travaux menés dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale concernant le relogement et le réaménagement du site de La Puisade à Royan, 10 logements familiaux sur des parcelles de 300 m² pouvant accueillir au total 25 caravanes seront créés.

15.3. Création d'un terrain de grand passage sur la première couronne de Royan d'une superficie de 4 hectares environ : acquisition et aménagement par la CARA et si besoin location d'un second terrain de grand passage dans des communes différentes chaque année.

Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques**Action n°15****Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage****15.4. Prévoir l'accueil des gens du voyage dans les PLU**

Dans leur PLU, les communes peuvent peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquels la réalisation d'aires d'accueil et de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage peut être autorisée en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Partenariat

Communes, Etat, bailleurs sociaux, services sociaux, associations.

Calendrier

Travaux d'aménagement du site de La Puisade à Royan : 2016 - 2017.

Ouverture au 1^{er} semestre 2018 de l'aire d'accueil supplémentaire.

Aire de grand passage prévue pour l'été 2017.

Déclinaison territoriale

Royan et autres communes.

Coût estimé pour la CARA

Aire d'accueil et aire de grand passage : non déterminé à ce jour.

Aménagement du site de La Puisade à Royan : MOUS : déjà financée 4 760 €.

Indicateurs d'évaluation

Ouverture des terrains.

Spatialisation des actions du PLH

Commune faiblement concernée + concernée ++ très concernée +++

Orientations		Devenir un territoire attractif pour les ménages en début de parcours résidentiel			Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie	Permettre aux ménages à revenus modestes de limiter les coûts et charges liés au logement	Compléter l'offre en direction des publics ayant des besoins spécifiques				
Actions		6. parc locatif aidé	7. accession à la propriété	8. maîtrise foncière	9. habitat des personnes âgées et en situation de handicap	10. qualité énergétique des logements et lutte contre l'habitat indigne et insalubre	11. logements à loyer intermédiaire	12. offre pour les personnes défavorisées	13. dispositifs personnes démunies	14. accueils des jeunes et les saisonniers	15. accueil des gens du voyage
Bassin de vie de Royan	Breuillet	++	+++	+++	+++	+++	+++	++	+	+	++
	Médis	++	+++	+++	+++	+++	++	++	+	+	+++
	Meschers-sur-G.	++	+++	+++	+++	+++	++	++	+	++	++
	Royan	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
	St Augustin	+	+++	+++	+++	+++	++	+	+	+	++
	St Georges-de-D.	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+	+++	+++
	St Palais-sur-Mer	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+	+++	++
	St Sulpice-de-R.	++	+++	+++	+++	+++	++	++	+	++	+++
	Semussac	+	+++	+++	+++	+++	++	+	+	++	++
	Vaux-sur-Mer	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+	+++	+++
Bassin de vie de la Presqu'île	Arvert	+++	+++	+++	+++	+++	++	++	+	++	++
	Chaillevette	+	++	+++	+++	+++	++	+	+	+	++
	Etaules	+	+++	+++	+++	+++	++	+	+	+	++
	Les Mathes	+	+++	+++	+++	+++	++	+	+	+++	++
	La Tremblade	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++	+++	++
Bassin de vie de Saujon	Le Chay	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Corme-Ecluse	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	L'Eguille	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Mornac-sur-S.	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Sablonceaux	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	St Romain-de-B.	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Saujon	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++	++	++
	Arces	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
Bassin de vie de Cozès – Mortagne-sur-G	Barzan	+	+	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Boutenac-T.	+	+	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Brie-sous-M.	+	+	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Chenac-St-S.-d'U.	+	+	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Cozès	++	+++	+++	+++	+++	++	++	++	++	++
	Epargnes	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Floirac	+	+	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Grézac	+	++	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Mortagne-sur-G.	+	++	++	+++	+++	++	+	+	+	++
	St Romain-sur-G.	+	+	++	+++	+++	+	+	+	+	++
	Talmont-sur-G.	+	+	++	+++	+++	+	+	+	+	++

Estimation des coûts annuels identifiables à la charge de la CARA

N°	Action	Coût direct annuel en € propre à l'action	Equivalents temps plein
1	Piloter la politique de l'habitat	0 €	0,1
2	Construire une culture commune de l'habitat	3 000 €	0,1
3	Inscrire, avec les communes, l'habitat dans une démarche de développement durable	0 €	0,2
4	Traduire la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme	0 €	0,5
5	Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat	0 €	0,3
6	Créer un observatoire de l'habitat pérenne	6 000 €	0,3
7	Développer le parc locatif social et en faciliter l'accès	1 000 000 € à 1 400 000 €	0,6
8	Favoriser l'accession à la propriété à coût abordable	150 000 €	0,2
9	Améliorer les conditions d'habitat des personnes âgées et des personnes en situation de handicap	7 500 €	0,2
10	Elever la qualité énergétique des logements existants et lutter contre l'habitat indigne et insalubre	74 000 €	0,5
11	Développer l'offre de logements à loyer intermédiaire	0 €	0,1
12	Accroître l'offre locative de petite taille à très faible loyer pour les personnes défavorisées	0 €	0,1
13	Renforcer les dispositifs existants destinés aux personnes démunies	0 €	0,2
14	Faire évoluer les possibilités d'accueil pour les jeunes et les saisonniers	Non déterminé	0,1
15	Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	Non déterminé	0,5
Total	Budget annuel arrondi / Total postes à temps plein	1 240 000 € à 1 640 000 €	4



2^{ème} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Annexes



**Le logement locatif aidé : pour qui ?
Pour des ménages à revenus modestes**

**80 % des locataires du parc privé de la CARA
peuvent avoir accès au logement locatif aidé**

**60 % de l'ensemble des ménages de la
CARA ont des revenus qui permettent
l'accès au parc social**

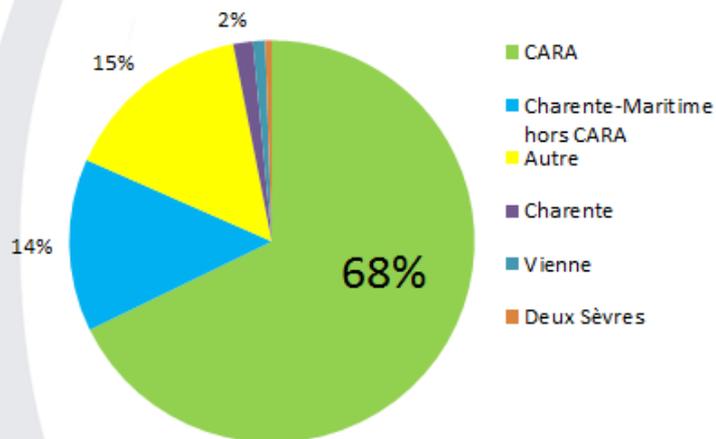
10

Les plafonds de ressources du logement social pour l'année 2016 par catégorie

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 personne seule	11 060 €	20 111 €	26 144 €
2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages*	16 115 €	26 856 €	34 913 €
3 personnes ou 1 pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	19 378 €	32 297 €	41 986 €
4 personnes ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge.	21 562 €	38 990 €	50 687 €
5 personnes ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge.	25 228 €	45 867 €	59 627 €
6 personnes ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge.	28 431 €	51 692 €	67 200 €
Par personne supplémentaire	3 171 €	5 766 €	7 496 €

*. Le ménage – couple marié dont la somme des âges révoque des deux conjoints est et plus égale à 55 ans

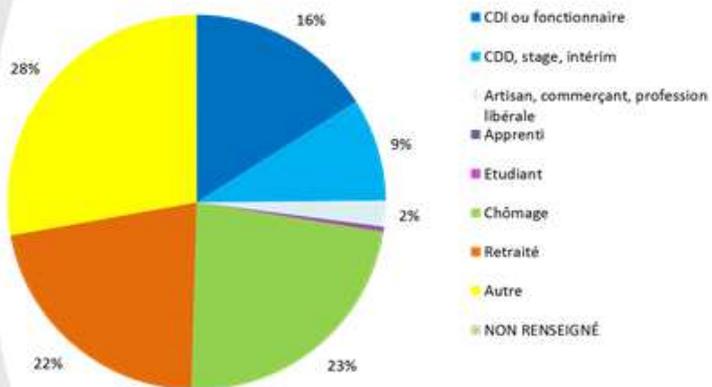
Le logement social : pour qui ? Origine géographique des demandeurs



Total 1340 demandeurs au 21/01/2015

13

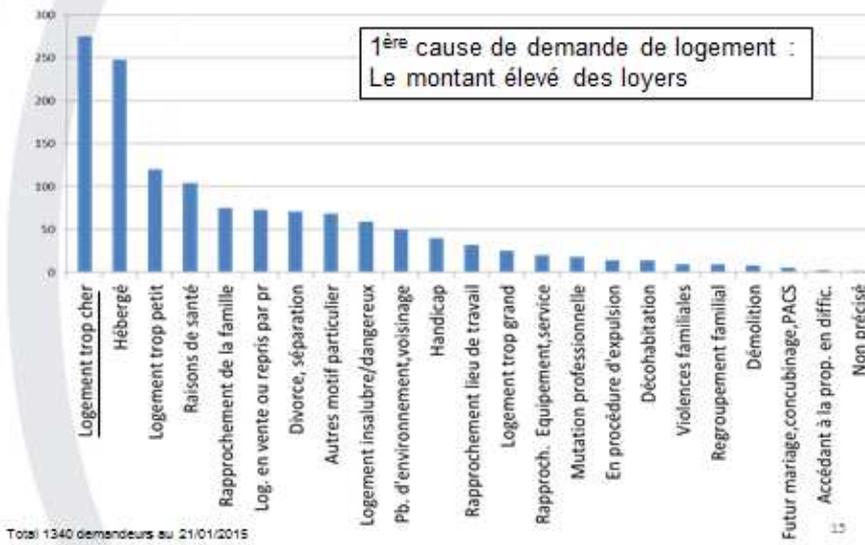
Le logement locatif aidé : pour qui ? Statut des demandeurs



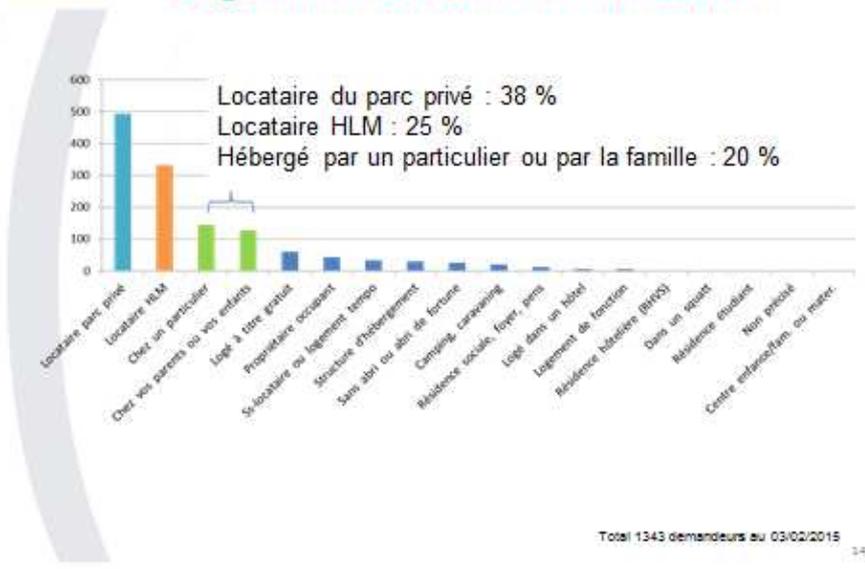
Total 1340 demandeurs au 21/01/2015

14

Le logement locatif aidé : pourquoi ?



Le logement locatif aidé : pour qui ? Logement actuel des demandeurs



Le logement locatif aidé : pour qui ? Les occupants

Données au 1^{er} janvier 2014

51% des occupants exercent une activité, pour autant ce sont des ménages avec des **revenus modestes** puisque 75% d'entre eux relèvent des plafonds « très sociaux ».

Ce sont essentiellement **des personnes seules (45%) et des familles (45%)**. Les couples sans enfants sont minoritaires.

Parmi les ménages ayant emménagé en 2012 et 2013, la part des familles est plus importante (53%) que celle des personnes isolées (41%).

Les occupants sont plus âgés que la moyenne régionale, mais la part des jeunes de moins de 30 ans progresse parmi les emménagés récents (15% contre 7% pour le total des occupants).

16

Qu'est ce qu'un logement locatif aidé ? Un logement économiquement abordable

le loyer est plafonné par l'Etat par **convention avec le bailleur**

Royan :

Loyer du marché privé : 9.9 €/m² (source : CLAMEUR novembre 2014)

Le Foyer : 5,51 €/m² pour logement social individuel

T3 de 71 m² : 391 €/mois (à partir de 720 € dans le parc privé)

Saint Palais sur Mer :

Loyer du marché privé : 11€/m² (source : CLAMEUR novembre 2014)

I3F : 7,53 € m² pour logement social individuel

La convention ouvre droit à l'aide personnalisée au logement (APL)

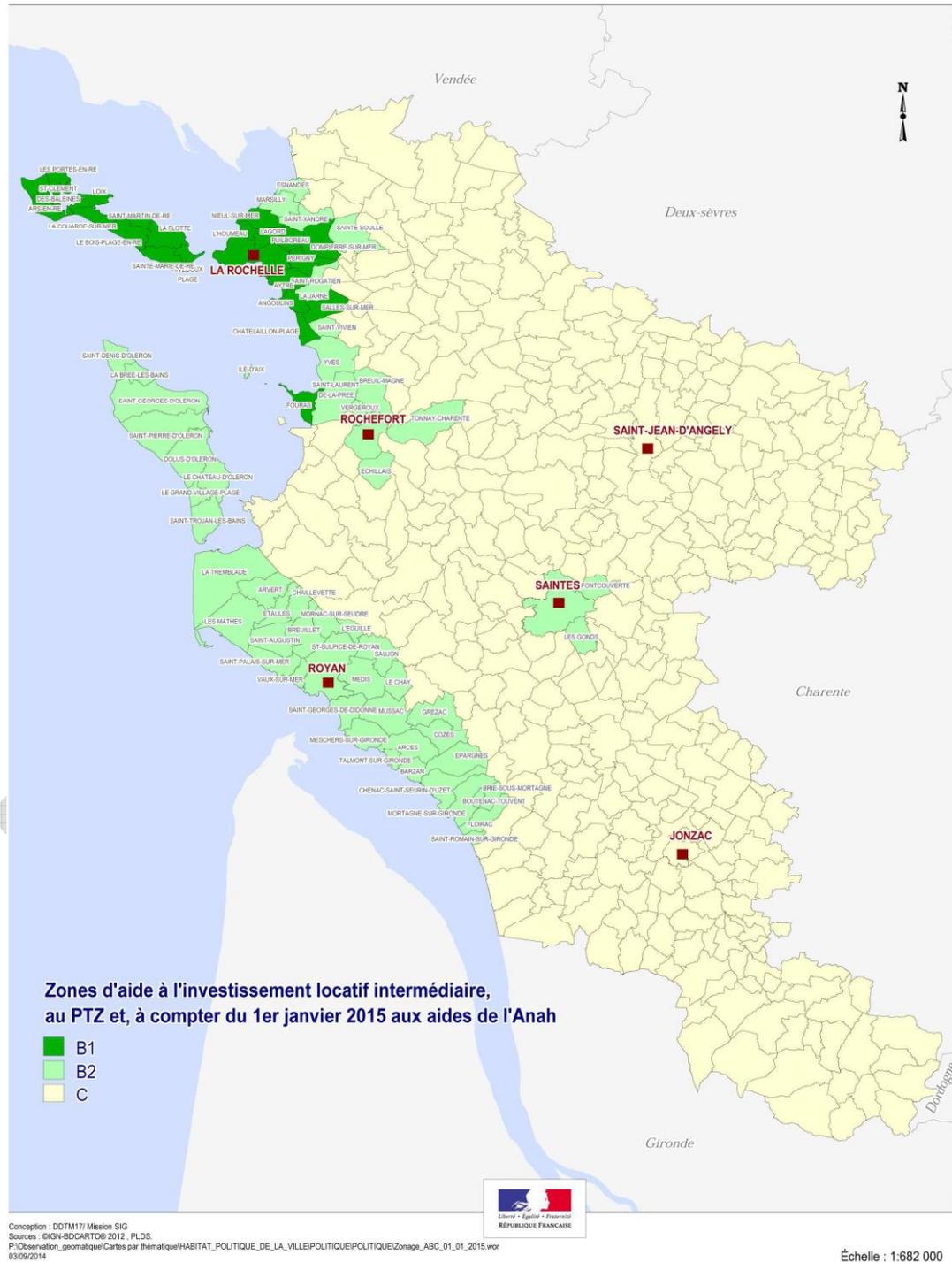
3

ZONAGE : ZONAGE A, B et C EN CHARENTE MARITIME APPLICABLE A CERTAINES AIDES AU LOGEMENT

Arrêté du 1^{er} août 2014

Charente-Maritime

**Zonage A, B, C applicable à certaines aides au logement,
arrêté du 1er août 2014**



Agence Nationale de l'Habitat – Délégation locale de la Charente-Maritime

Extrait du Programme d'actions en vigueur au 1^{er} janvier 2016

Article 3.4 Le conventionnement avec travaux

Les valeurs maximales des loyers des logements conventionnés avec travaux par l'Anah sont fixées, pour l'année 2016, en appliquant :

Logements de moins de 65 m² : Loyers maximum dérogatoires en €/m² de surface fiscale (afin de tenir compte de la cherté au mètre carré des petits logements par rapport aux grands et de la tension du marché en Charente-maritime)

Logements de moins de 65 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²	5,78 €/m ²
Loyer conventionné social	8,20 €/m ²	8,20 €/m ²	6,39 €/m ²
Loyer conventionné intermédiaire	Suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Pas de loyer intermédiaire

Logements de 65 m² à 120 m² : Loyers maximum en €/m² de surface fiscale

Logements de 65 m ² à 120 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	5,85 €/m ²	5,85 €/m ²	5,21 €/m ²
Loyer conventionné social	6,02 €/m ²	6,02 €/m ²	5,40 €/m ²
Loyer conventionné intermédiaire	Suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Pas de loyer intermédiaire

Logements de plus de 120 m² : Loyers maximum en €/m² de surface fiscale

Logements de plus de 120 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	5,30 €/m ²	5,30 €/m ²	4,80 €/m ²
Loyer conventionné social	5,55 €/m ²	5,55 €/m ²	5,05 €/m ²
Loyer conventionné intermédiaire	Pas de loyer intermédiaire		

Nota : les loyers conventionnés très social et social pour des logements de plus de 120m² avec travaux sont modulés en Charente-Maritime.

Article 3.4.1 Le conventionnement avec travaux en loyer intermédiaire :

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les plafonds de loyer pour le conventionnement intermédiaire font l'objet de nouvelles valeurs nationales en fonction des nouvelles zones ABC définies dans l'arrêté du 1^{er} août 2014, avec possibilité de modulation sectorisée de ces valeurs par arrêté du Préfet de Région. Ces valeurs plafonds sont définies à l'annexe III du code général des impôts, article 2 terdecies D (1^o du I) et fixées à 10,07€ en zone B1 et 8,75€ en zone B2.

Pour déterminer le plafond de loyer applicable à un logement conventionné intermédiaire, il convient d'appliquer un coefficient multiplicateur tenant compte de la surface habitable fiscale du logement.

Ce coefficient est appliqué soit :

- au plafond national tel que défini ci-dessus,
- au plafond réduit par arrêté du Préfet de Région.

Le coefficient multiplicateur est déterminé suivant la formule :

$$0,7 + 19/S \quad - \quad S \text{ étant la surface habitable fiscale}$$

le résultat obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,20.

Le loyer plafond (L) applicable à un logement conventionné intermédiaire est obtenu suivant la formule :

$$L = P \times (0,7 + 19/S)$$

P étant le plafond de référence dans la commune considérée (plafond national ou plafond fixé par arrêté du Préfet de Région).

Ainsi, il n'y a plus de plafond unique pour tous les logements d'une même zone mais un plafond différencié, calculé suivant la surface habitable fiscale du logement.

Le montant du loyer ainsi obtenu ne doit pas dépasser les montants fixés dans les protocoles signés entre l'Anah et les collectivités locales.

Article 3.5 Le conventionnement sans travaux

L'Anah peut conclure avec tout bailleur une convention par laquelle celui-ci s'engage à respecter des conditions de loyer très social ou social et de ressources des locataires. Cette convention ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Ce dispositif fiscal, appelé "Borloo dans l'ancien" est applicable depuis le 1er octobre 2006. Il s'applique au contribuable ou société propriétaire qui loue un logement nu, neuf ou ancien, à titre de résidence principale pendant au minimum 6 ans.

Les valeurs maximales des loyers des logements conventionnés sans travaux par l'Anah sont fixées, pour l'année 2016, en appliquant :

Logements de moins de 65 m² : Loyers maximum dérogatoires en €/m² de surface fiscale (afin de tenir compte de la cherté au mètre carré des petits logements par rapport aux grands et de la tension du marché en Charente-maritime)

Logements de moins de 65 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²	5,78 €/m ²
Loyer conventionné social	8,20 €/m ²	8,20 €/m ²	6,39 €/m ²

Logements de 65 m² à 120 m² : Loyers maximum en €/m² de surface fiscale :

Logements de 65 m ² à 120 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	5,85 €/m ²	5,85 €/m ²	5,21 €/m ²
Loyer conventionné social	6,02 €/m ²	6,02 €/m ²	5,40 €/m ²

Logements de plus de 120 m² : Loyers maximum en €/m² de surface fiscale

Logements de plus de 120 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	5,30 €/m ²	5,30 €/m ²	4,80 €/m ²
Loyer conventionné social	5,55 €/m ²	5,55 €/m ²	5,05 €/m ²

Nota: les loyers conventionnés très social et social pour des logements de plus de 120m² sans travaux sont modulés en Charente-Maritime.

Le conventionnement sans travaux en loyer intermédiaire n'est pas applicable en Charente-Maritime.

Article 3.6 Les plafonds de ressources

Les revenus des locataires selon le conventionnement du logement doivent être inférieurs aux plafonds réglementaires déterminés par zones géographiques et en fonction de la composition des ménages. Les plafonds de ressources pour une entrée dans les lieux en 2016 sont présentés en annexe.

Article 3.7 Avantages fiscaux du conventionnement

Le conventionnement (avec ou sans travaux) permet une déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts de :

- 60 % pour un conventionnement social et très social,
- 30 % pour un conventionnement intermédiaire.

Pour le conventionnement intermédiaire, social ou très social, le taux de déduction fiscale est porté à 70 % pour les logements loués à un organisme privé ou public en vue d'une sous location à des personnes défavorisées ou en tant que solution locative de transition ou encore pour l'hébergement de ces personnes. Cette disposition n'étant applicable que dans les zones tendues B1 et B2 en Charente-Maritime définies par l'arrêté du 1^{er} août 2014 publié au JO du 6 août 2014.

L'avantage fiscal est applicable à compter de la prise d'effet de la convention et sur toute sa durée. L'avantage fiscal est maintenu après l'échéance de la convention et jusqu'à la date d'échéance du bail en cours si le bail conventionné est en cours de validité à la date d'échéance de la convention et si les conditions restent remplies (notamment la maîtrise du loyer).

Le décret n°2010-122 du 5 février 2010 précise les conditions d'entrée et de sortie du conventionnement.

Annexe 2 : plafonds de ressources 2016

SECTEUR INTERMEDIAIRE

Pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2015

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2016, les plafonds annuels de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2014) :

Zones géographiques (1)	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	36 198 euros	36 198 euros	31 675 euros
Couple	48 336 euros	48 336 euros	42 573 euros
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	58 127 euros	58 127 euros	50 966 euros
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	70 169 euros	70 169 euros	61 681 euros
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	82 543 euros	82 543 euros	72 392 euros
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	93 024 euros	93 024 euros	81 661 euros
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 10 375 euros	+ 10 375 euros	+ 9 276 euros

(1) la liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 et C est fixée par l'arrêté du 10 août 2006

Pour les conventions conclues après le 1^{er} janvier 2015

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2015, les plafonds annuels de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2013) :

Zones géographiques (1)	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	30 151 euros	27 136 euros	27 136 euros
Couple	40 265 euros	36 238 euros	36 238 euros
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	48 422 euros	43 580 euros	43 580 euros
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	58 456 euros	52 611 euros	52 611 euros
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	68 766 euros	61 890 euros	61 890 euros
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	77 499 euros	69 749 euros	69 749 euros
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 8 646 euros	+ 7 780 euros	+ 7 780 euros

(1) la liste des communes comprises dans les zones Abis A, B1, B2 et C est fixée par l'arrêté du 1^{er} août 2014

SECTEUR SOCIAL

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2016, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2014):

Zones géographiques	Autres régions que Paris et communes limitrophes et Ile de France et communes limitrophes
Personne seule	20 111 euros
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages)	26 856 euros
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge (ou jeune ménage sans personne à charge)	32 297 euros
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	38 990 euros
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	45 867 euros
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	51 692 euros
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 5 766 euros

(1) la liste des communes comprises dans les zones Abis A, B1, B2 et C est fixée par l'arrêté du 1^{er} août 2014

SECTEUR TRES SOCIAL

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2016, les plafonds de ressources sont les suivants (revenu fiscal de référence des revenus 2014):

Zones géographiques	Autres régions que Paris et communes limitrophes et Ile de France et communes limitrophesAutres régions
Personne seule	11 060 euros
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages)	16 115 euros
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge (ou jeune ménage sans personne à charge)	19 378 euros
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	21 562 euros
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	25 228 euros
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	28 431 euros
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 3 171 euros

(1) la liste des communes comprises dans les zones Abis A, B1, B2 et C est fixée par l'arrêté du 1^{er} août 2014

Notion de jeunes ménages : personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à cinquante cinq ans.

GLOSSAIRE

AAH	Allocation Adulte Handicapé
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AFIPADE	Association des Fichiers Partagés de la Demande de logement social
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Social
ALT	Allocation Logement Temporaire
Alur	Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové
Anah	Agence nationale de l'habitat
APA	Allocation Personnalisée d'Autonomie
ARS	Agence Régionale de Santé
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
AVAP	Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
BBC	Bâtiment Basse Consommation
BIJ	Bureau Information Jeunesse
CAF	Caisse des Allocations Familiales
CARA	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCMSA	Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole
CIVIS	Contrat d'Insertion dans la Vie Sociale
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des EXpulsions locatives
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLAMEUR	Connaitre les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux
CNAF	Caisse Nationale des Allocations Familiales
CNAV	Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse
DAC	Document d'Aménagement Commercial
DALO	Droit au Logement Opposable
DEFM	Demandeurs d'Emploi Fin de Mois
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
DPU	Droit de Préemption Urbain
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Drees	Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques
EHPA	Etablissement d'Hébergement Pour Personnes Agées
EHPAD	Etablissement d'Hébergement Pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF PC	Etablissement Public Foncier de Poitou Charentes
EPTB	Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir
ESAT	Etablissements et Services d'Aide par le Travail
FAM	Foyer d'accueil Médicalisé
FILOCOM	Fichier des LOGements par COMmune
FINESS	Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux
FSL	Fonds de Solidarité Logement
HSS	Habitat Senior Service

IML	Intermédiation Locative
IME	Institut Médico Educatif
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
ITEP	Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
LEU	Logement d'Extrême Urgence
LLS	Logement Locatif Social
LOV	Loi d'Orientation pour la Ville
MAS	Maison d'Accueil Spécialisé
MEDDE	Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie
MLLE	Loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORDA	Observatoire Régional de la Demande et des Attributions
PDAHI	Plan Départemental pour l'Accueil, l'Hébergement et l'Insertion
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PFAC	Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
PIAO	Permanence d'Information, d'Accueil et d'Orientation
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PLS	Prêt Locatif Social
PMR	Personne à Mobilité Réduite
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne
PSLA	Prêt Social Location Accession
PST	Programme Social Thématique
PTZ	Prêt à Taux Zéro
PUV	Petite Unité de Vie
RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social
RSA	Revenu de Solidarité Active
SAVS	Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
SESSAD	Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile
SGFGAS	Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété
SITADEL	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements et les locaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SPASAD	Service Polyvalent d'Aide et de Soins à Domicile
SSIAD	Service de Soins Infirmiers à Domicile
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
THLV	Taxe d'Habitation sur les Logement Vacants
VEFA	Vente en Etat Futur d'Achèvement
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
Zone AU	Zone à urbaniser
Zone U	Zone urbaine
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager