

Programme Local de l'Habitat 2020 - 2025

Communauté d'Agglomération
Rochefort Océan

Sommaire

- Diagnostic
- Document d'orientations
- Programme d'actions

**Programme Local de
l'Habitat 2020-2025**

**Communauté
d'Agglomération
Rochefort Océan**

Rapport de diagnostic

Juillet 2017

Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'agglomération Rochefort Océan



Document d'étude réalisé par le cabinet Sémaphores Juillet 2017



SOMMAIRE

PREAMBULE : UN 3 ^{EME} PL AVEC UN NOUVEAU PERIMETRE	1
1.1 Le Programme Local de l'Habitat (PLH), un pilier du développement du territoire	1
1.2 Un contexte territorial modifié depuis 2014	1
1.3 Un contexte réglementaire modifié depuis 2010	2
1.4 L'articulation entre le PLH et les autres documents stratégiques	4
1.5 La méthodologie d'élaboration du PLH 2020-2025 de la CARO	6
PARTIE I	7
1. BILAN DU PLH 2010-2015, LE DEUXIEME PLH DE LA CADU PAYS ROCHEFORTAIS	7
1.1 La définition et la mise en œuvre de nombreux outils ont confirmé l'implication de la CARO en matière d'habitat	8
1.2 Des investissements importants de la part de la CARO	11
1.3 Les impacts restent variables selon les territoires	11
1.3.1 Un PLH dont les bénéfices se sont étendus à la Communauté de communes Sud-Charente	11
1.3.2 Une répartition territoriale et par type de produits ne correspondant pas totalement aux objectifs de construction neuve fixés par le SCoT	13
1.3.3 Une production neuve dominée par l'individuel et fortement soutenue par les aides de la CARO	15
1.3.4 Une programmation de logements sociaux publics qui reste concentrée à Rochefort	19
1.4 L'accompagnement des personnes spécifiques fournit un bilan contrasté	21
1.4.1 Les personnes âgées	21
1.4.2 Les jeunes	21
1.4.3 L'hébergement d'urgence	21
1.4.4 Les gens du voyage	22
PARTIE II	25
2. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE A L'ECHELLE DES 25 COMMUNES	25
2.1 Les indicateurs sociodémographiques témoignent d'un territoire globalement attractif	25
2.1.1 La croissance démographique est portée par l'arrivée de ménages venant de l'extérieur de la CARO	25
2.1.2 Une plus grande vitalité démographique dans les communes périurbaines et les pôles secondaires	27
2.1.3 Une part significative des emplois occupés par des résidents de la CARO	28
2.1.4 La vocation économique et/ou résidentielle de certaines communes est dictée par les prix du foncier résidentiel	30
2.2 Un territoire qui accueille des ménages aux profils contrastés	31
2.2.1 La population de la CARO vieillit rapidement	31
2.2.2 De plus en plus de personnes seules parmi les ménages	32
2.2.3 La population ne se paupérise pas mais reste plus modeste que celle du département	34
2.2.4 Les profils des occupants du parc de la CARO	37
2.3 Le parc de logements présente des signes de déconnexion avec les besoins des ménages	40
2.3.1 Des possibilités d'urbanisation limitées	40
2.3.2 Historique rapide de la politique de la ville	42
2.3.3 La répartition du parc social sur le territoire est mal équilibrée	43
2.3.4 Le parc social exclut une partie des ménages modestes	45
2.3.5 Le marché privé n'est pas accessible pour une partie de la population	47



2.3.6 Le marché de l'ancien est phagocyté par le marché des résidences secondaires, en particulier dans les communes littorales	50
2.3.7 Le marché du neuf est en perte de vitesse	52
2.3.8 Le marché de la primo-accession est concentré dans les communes périurbaines	53
2.3.9 Les logements locatifs et les logements collectifs sont concentrés dans le pôle urbain	54
2.3.10 Le parc existant présente des signes de fragilités	56
2.3.11 Les phénomènes de sous-occupation et de vacance structurels interrogent l'adéquation du parc de logements aux besoins de la population	56
2.3.12 Une offre en résidence à conforter pour combler les besoins actuels et futurs des personnes âgées	59
2.4 Synthèse : un territoire à trois vitesses sur lequel les communes présentent des marchés immobiliers et fonciers spécialisés	60
PARTIE III	63
3. LES ENJEUX QUI DECOULENT DU DIAGNOSTIC	63
3.1 Relancer l'attractivité de Rochefort	63
3.2 Encourager une diversification de la promotion neuve (parc privé et parc public)	63
3.3 Améliorer la qualité du parc existant	63
3.4 Renforcer l'accompagnement des populations spécifiques	64
3.5 Affirmer une dynamique partenariale et transversale	64
TABLE DES FIGURES	66
TABLE DES TABLEAUX	68
ANNEXES	69
1. LE TERRITOIRE ET SON BASSIN	70
1.1 Typologies adoptées pendant la période 2010-2015	70
1.1.1 L'armature urbaine du SCOT de 2007	70
1.1.2 Typologie adoptée pour l'élaboration du PLH 2010-2015	70
1.2 La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan	71
1.2.1 Périmètre des EPCI avant le 1 ^{er} janvier 2014	71
1.2.2 La CARO au 1 ^{er} janvier 2014	72
2. LA SOCIO-DEMOGRAPHIE DU TERRITOIRE	73
2.1 L'évolution de la population	73
2.1.1 La situation en Charente-Maritime	73
2.1.2 La croissance démographique de la CARO comparée à celle des autres territoires	74
2.1.3 Une croissance en retrait portée par le solde migratoire	75
2.1.4 Des ménages de plus en plus petits	78
2.1.5 Une population plus jeune que celle du département, mais vieillissante	79
2.1.6 Un excédent migratoire en ce qui concerne les retraités, en particulier les jeunes retraités (60-65 ans)	80
2.1.7 L'évolution démographique des 3 sous-secteurs de la CAPR/CARO entre 2008 et 2013	82
2.1.8 L'évolution démographique des 25 communes de la CARO entre 2008 et 2013	82
2.2 Revenus et CSP des ménages de la CARO	83
2.2.1 Une population qui ne se paupérise pas mais reste plus modeste que celle de Charente-Maritime	83
2.2.2 Une concentration des ménages modestes à Rochefort	83
2.2.3 Revenus médians par unité de consommation à Rochefort	84



3. LES ACTIFS DU TERRITOIRE	85
3.1 Les secteurs concernés par les flux d'actifs	85
3.2 Le détail des déplacements domicile/travail	85
3.2.1 Mobilités pendulaires entre la CARO et le reste du territoire	85
3.2.2 Une vocation davantage résidentielle vis-à-vis de la CA de La Rochelle, une vocation économique vis-à-vis des EPCI voisines	86
3.3 Lieu de résidence	87
3.3.1 Des actifs travaillant sur la CARO	87
3.3.2 Des cadres travaillant sur la CARO	88
3.4 Lieux de travail	89
3.4.1 Des actifs résidant sur la CARO	89
3.4.2 Des cadres résidant sur la CARO	89
3.5 Part des actifs travaillant à Rochefort et résidant sur le territoire de la CARO	90
4. LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS	91
4.1 Le poids des logements collectifs	91
4.2 Le poids des logements locatifs	91
4.3 Un parc dominé par les résidences secondaires	92
4.4 Une vacance concentrée dans la ville-centre	93
4.5 Les copropriétés fragiles	94
4.5.1 Une situation courante dans les aires urbaines de Charente-Maritime	94
4.5.2 Une situation préoccupante dans le centre ancien de Rochefort	94
4.5.3 La sous-occupation des logements	95
4.6 Un parc ancien concentré dans la ville-centre	96
5. LE LOGEMENT SOCIAL	97
5.1 La programmation de logements sociaux publics sur le territoire	97
5.2 La part de logements sociaux publics au sein des résidences principales	98
5.2.1 Selon les données RPLS	98
5.2.2 Selon l'inventaire SRU	99
5.3 La demande de logement social sur la CARO	99
5.3.1 Les ménages éligibles	99
5.3.2 La pression de la demande	100
5.3.3 Le détail des demandes et des attributions	101
5.4 Un parc social qui ne loge pas la majorité des ménages modestes	102
5.5 Les quartiers prioritaires de la politique de la ville	102
6. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION	103
6.1 Un rythme de production faible	103
6.2 Une promotion neuve peu dynamique	104
7. LE MARCHE DE L'IMMOBILIER	105
7.1 Le marché des terrains à bâtir	105
7.2 Le marché de l'ancien	106
7.2.1 Prix des appartements dans l'ancien	106
7.2.2 Prix des maisons dans l'ancien	106
7.3 Le marché du neuf	107
7.4 Le marché de l'accession	108
7.4.1 Les territoires où achètent les primo-accédants	108
7.4.2 Subventions accordées par la CAPR/CARO pour des projets de primo-accession sur la période 2011-2015	109
7.5 L'accessibilité du marché	110



7.5.1 Un marché de logement dual, répondant aux ouvriers et aux employés	110
7.5.2 Un marché relativement accessible pour les ménages locaux de 3 personnes	111
7.5.3 Mais des niveaux de loyer peu accessibles pour une partie significative des personnes seules	111
7.5.4 Détail des simulations concernant l'accessibilité de l'offre en direction des personnes seules	112
7.5.5 Des communes spécialisées dans leur rôle d'accueil	113
8. LES AMENITES DU TERRITOIRE	114
8.1 L'accessibilité du territoire	114
8.1.1 En train	114
8.1.2 En bus	115
9. LES SERVICES DU TERRITOIRE	116
10. BILAN ET EVALUATION DU PLH 2010-2015 DE LA CAPR	118
10.1 Les objectifs quantitatifs du PLH 2010-2015	118
10.2 Les réalisations sur la période 2010-2015 sur la CAPR	119
10.3 Comparaison des objectifs et des réalisations (en volume)	120
10.4 Analyse financière	121
10.4.1 Dépenses d'investissement	121
10.4.2 Recettes	121
10.5 Bilan détaillé des actions mises en œuvre par la CAPR dans son PLH 2010-2015	122
11. LES ZONAGES EN VIGUEUR	132
11.1 Le zonage A-B-C révisé, pour l'investissement locatif	132
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC EXPLORATOIRE « LOGEMENT ET CADRE DE VIE » REALISE PAR LA CAF	133
RENCONTRES INDIVIDUELLES AVEC LES COMMUNES	138
RENCONTRES INDIVIDUELLES AVEC LES PARTENAIRES	139
GLOSSAIRE	140



Préambule : un 3^{ème} PLH avec un nouveau périmètre

1.1 Le Programme Local de l'Habitat (PLH), un pilier du développement du territoire

Document de référence pour la Politique locale de l'habitat, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,

en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (Code de la Construction de l'Habitation article L302-1).

Le PLH organise donc la stratégie et les interventions sur :

- le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en hébergement,
- le parc existant, social comme privé,
- les parcours résidentiels,
- la gouvernance locale de cette politique,

Ce document est pensé en synergie avec l'ensemble des politiques publiques : aménagement urbain, action sociale, développement économique, déplacement urbain, politique environnementale, politique de la ville....

1.2 Un contexte territorial modifié depuis 2014

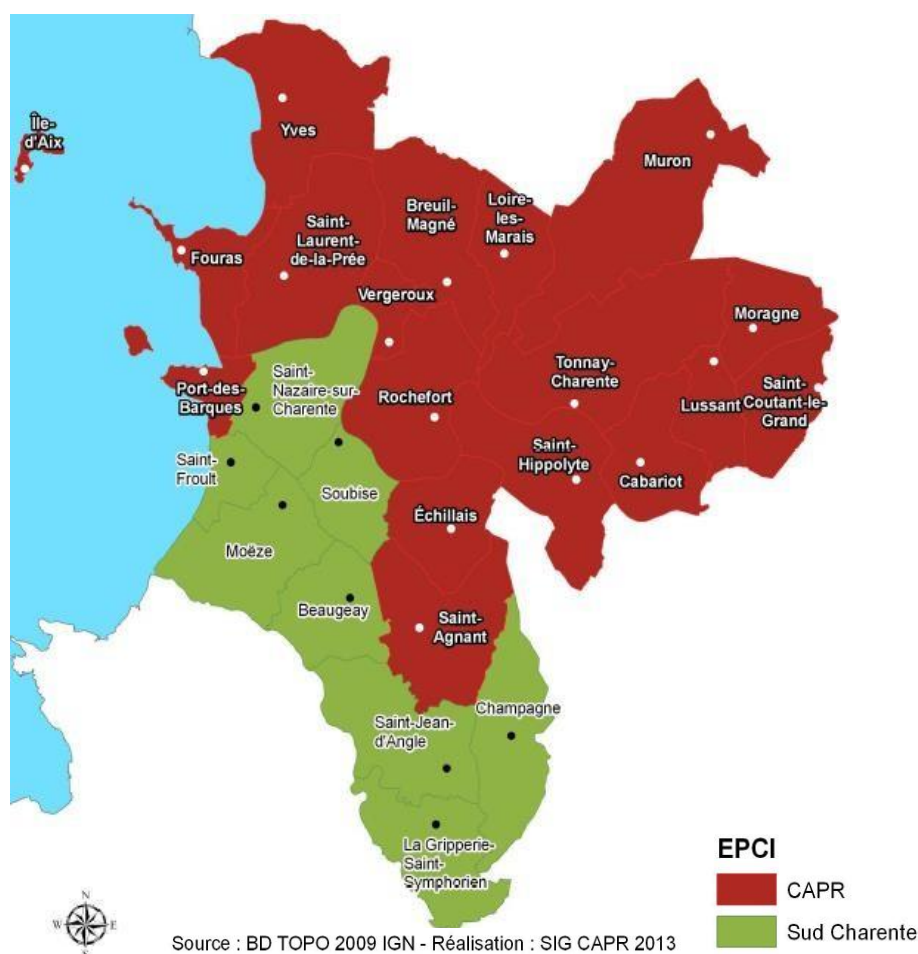
Ce nouveau PLH s'inscrit dans un périmètre administratif agrandi par rapport à l'élaboration du PLH 2010-2015.

En effet, le périmètre de la communauté d'agglomération est passé de 18 à 25 communes au 1er janvier 2014, avec la fusion de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays Rochefortais et de la communauté de communes Sud-Charente. La commune d'Yves s'est en parallèle désolidarisée de la communauté d'agglomération Rochefort Océan et a rejoint la communauté d'agglomération de La Rochelle.

Ce nouveau périmètre géographique est plus cohérent avec le fonctionnement du territoire, et correspond mieux au périmètre de l'aire urbaine telle qu'elle est définie par l'INSEE (territoire où au moins 40 % des actifs travaillent dans le pôle urbain).



Figure 1 : Fusion intercommunale au 1er janvier 2014



1.3 Un contexte réglementaire modifié depuis 2010

Depuis l'élaboration du PLH 2010-2015, trois lois importantes pour les politiques locales de l'habitat ont été promulguées.

Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social :

- Passage à une obligation réglementaire d'atteindre, pour les zones tendues, un taux de 20 % à 25% de logements sociaux publics dans le total des résidences principales. La CARO n'est pas concernée, pour l'instant. Ses communes de plus de 3500 habitants ont toujours un objectif de 20% de logements sociaux publics.
- Fixe des modalités de rattrapage avec des objectifs par période triennale à échéance 2025,
- Majoration de la pénalité pour les communes carencées allant désormais jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement de base,
- Evolution de l'application des prélèvements avec de nouvelles possibilités de déductions de la pénalité, et des déductions qui peuvent être reportées d'une année à l'autre (limitée à 2 ans).

Loi de programmation pour la ville et cohésion urbaine du 21 février 2014 (loi Lamy de refonte de la politique de la ville) :

- Recentrage des périmètres de la Politique de la Ville (passage d'environ 2 500 quartiers CUCS à 1 500 nouveaux quartiers prioritaires),
- Contractualisation unique via les contrats de ville (qui remplacent les CUCS),
- Obligation de la création de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) qui définit, en cohérence avec les objectifs du Contrat de ville, la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux publics (et qui doit être annexée au contrat de ville),
- Maîtrise d'ouvrage communautaire pour l'établissement des Contrats de ville pour intégrer la politique de la ville dans le projet du territoire intercommunal.

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 :

- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) obligatoire, sauf en cas de minorité de blocage exprimée par délibération municipale¹.
- Les bénéficiaires du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU sont modifiés. L'ordre de versement du montant de prélèvement est désormais le suivant :
 - les EPCI à fiscalité propre déléataires des aides à la pierre, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux publics
 - les EPF locaux hors d'Île-de-France, si la commune est membre d'un tel établissement
 - les EPF d'État (nouveau bénéficiaire ajouté à la liste)
 - le fonds d'aménagement urbain (FAU), ou dans les DOM, les fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).

LA CARO n'étant pas déléataire des aides à la pierre, les prélèvements SRU sont versés à l'EPF régional².

- Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) dans les documents d'urbanisme,
- Renforcement des outils de veille et de prévention de la dégradation des copropriétés,
- Retour des outils de politique de peuplement du parc locatif social avec la Conférence Intercommunale du Logement et conventions relatives à l'attribution de logements rendues obligatoires pour les territoires ayant au moins un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville,
- Réforme de l'information et de l'enregistrement de la demande de logement social avec la mise en place obligatoire de plan partenarial de gestion de la demande (Service intercommunal d'Information et d'Accès au Logement (SIDAL), gestion partagée de la demande, Plan Partenarial de Gestion de la Demande ...),
- Création d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) territorialisé,
- Statut légal donné aux Services d'Information, Accueil et d'Orientation (SIAO).

¹ Si dans un délai de 3 mois avant le 27 mars 2017 au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'aura pas lieu.

² Les bénéficiaires du prélèvement doivent à l'avenir rendre compte de l'utilisation des sommes qui leur sont reversées. Les EPF et les EPCI concernés transmettent annuellement à l'autorité administrative compétente un rapport sur l'utilisation des sommes reversées et sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées.



La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite loi Egalité et Citoyenneté :

- Une évolution des documents intercommunaux cadrant la politique de gestion de la demande et des attributions : création de la Convention intercommunale d'attribution (qui regroupe la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial et l'Accord Collectif Intercommunal) et d'une Commission partenariale de désignation des candidats pour les attributions en QPV.
- Un renforcement du rôle de l'EPCI dans les attributions et en faveur de la mixité (exemple : impossibilité de déléguer la gestion du contingent préfectoral aux communes)
- Des objectifs chiffrés d'attribution fixés par la loi, pour les publics prioritaires et pour les demandeurs de logement social les plus modestes.

1.4 L'articulation entre le PLH et les autres documents stratégiques

Le PLH s'insère dans un corps de documents de planification qui a évolué depuis l'élaboration du dernier PLH.

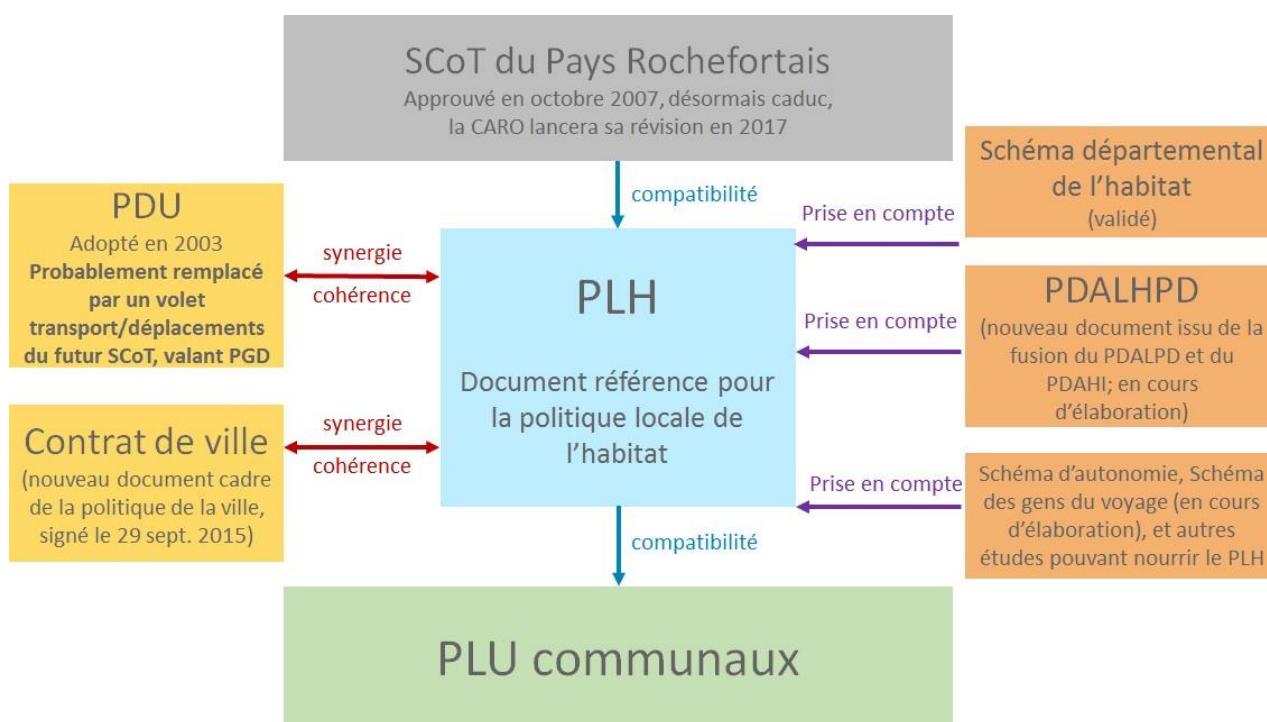


Figure 2 : La hiérarchie des documents de planification dans son état actuel

S'agissant des documents de rang supérieur, le PLH doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le SCoT du Pays Rochefortais, approuvé le 31 octobre 2007 par le Conseil Syndical du Pays Rochefortais, a fait l'objet d'un bilan avant d'entamer sa révision en 2017. La CARO, exerçant la totalité des compétences du Syndicat Mixte du Pays Rochefortais depuis le 1er janvier 2014, a voté la révision du SCoT lors du conseil communautaire du 29 septembre 2016.

Le PLH prend en compte les différents schémas sectoriels visant à servir la réflexion du PLH tels que le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le Schéma départemental 2011-2016 en faveur des personnes âgées, Le Schéma départemental 2013-2017 en faveur des personnes adultes handicapées. Ces deux derniers seront fusionnés dans un schéma départemental de l'autonomie qui sera élaborée par le Département en 2017.

Le PLH devra également prendre en compte le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), en cours d'élaboration par la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) et le Conseil départemental.

Le Conseil départemental a actualisé son Schéma départemental de l'habitat (SDH).³ Ce document, élaboré pour 5 ans, formalise la politique de l'habitat du Département, comme un PLH pour un EPCI. En revanche, si le Schéma départemental porte sur une échelle plus large que les PLH, il ne s'impose pas aux PLH. Au contraire, le SDH prend en compte les orientations et objectifs de politique locale fixée dans le PLH. Deux grandes visions ont guidé la politique départementale de l'habitat :

- D'une part, la mise en cohérence de l'ensemble des projets liés à l'habitat pour favoriser une stratégie globale. Cette mise en cohérence s'est traduite par des actions de communication et par la mise en synergie des réseaux d'acteurs en lien avec l'habitat : organisation annuelle des Journées Départementales de l'Habitat, création d'un Observatoire de l'habitat.... L'accompagnement des politiques locales par le Département se joue également à travers la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG). Il s'est avéré un outil incontournable dans la rénovation énergétique des logements ainsi que pour les travaux visant à l'adaptation à la perte d'autonomie des personnes âgées ou handicapées. Des collaborations ponctuelles ont aussi été mises en place entre le Département et le CAUE, la SEMDAS ou Habitat 17.
- D'autre part, le SDH a servi à adapter et moduler les interventions locales du Département pour la prise en compte des populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap...) et le développement d'un habitat abordable et accessible au plus grand nombre. La question des centres-bourgs est désormais au centre de l'action départementale.

Le PLH a également vocation à s'articuler avec d'autres documents de planification tels le Plan de déplacements urbains (PDU, adopté en 2003)⁴, le Plan Climat (lancé en 2011) et le Contrat de ville 2015-2020. Le futur SCOT de la CARO comprendra un volet déplacement valant Plan global de déplacement (PGD anciennement appelé PDU).

Enfin, s'agissant des documents de rang inférieur, l'article L. 131-6 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU communaux devront faire l'objet de modifications dans un délai maximal de trois ans à partir de l'approbation du PLH. Le délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH et nécessitant une modification immédiate du PLU.

³ Il s'agit d'un Schéma et non pas d'un *Plan* Départemental de l'Habitat (PDH), document qui relève d'un copilotage Département – services de l'Etat. Le PDH, créé par la loi ENL de 2006, a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et de permettre ainsi de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. Le Département a élaboré son premier Schéma en 2010-2011, afin de définir ses orientations et ses interventions en matière d'habitat pour la période 2012 à 2016.

⁴ En tant qu'autorité organisatrice des transports urbains depuis 2001, la Communauté d'agglomération Rochefort

Océan exerce sa compétence obligatoire en mettant en œuvre un ensemble de solutions privilégiant le transport en commun et développe la complémentarité entre les différents modes de déplacements et ce conformément aux orientations retenues dans le Plan de Déplacements Urbains adopté dès 2003.



1.5 La méthodologie d'élaboration du PLH 2020-2025 de la CARO

L'élaboration de ce troisième PLH repose sur une démarche importante de concertation avec l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat. Elle a débuté le 19 janvier 2016, avec une réunion en direction de l'ensemble des élus du territoire et des services de la CARO.

Pour élaborer le diagnostic, l'ensemble des 25 communes, les services de la CARO et un panel d'acteurs locaux ont été rencontrés individuellement au cours de l'année 2016 pour recueillir leur vision du territoire et des enjeux de l'habitat (voir la liste des personnes rencontrées en annexe).

Un séminaire a été organisé le 3 novembre 2016, réunissant des élus, des partenaires et des techniciens, pour échanger et partager le diagnostic issu des rencontres individuelles et des analyses statistiques et documentaires.



Partie I

1. Bilan du PLH 2010-2015, le deuxième PLH de la CA du Pays Rochefortais

Le deuxième PLH de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays Rochefortais visait plusieurs objectifs majeurs son périmètre de 18 communes:

- Produire suffisamment de logements pour garantir la capacité de croissance démographique, touristique et économique de la CAPR,
- Maintenir un parc de résidences principales adaptées aux capacités financières des ménages de l'agglomération,
- Développer le parc locatif social sur l'ensemble du territoire, dans un objectif de meilleure répartition territoriale de l'offre et de péréquation de l'effort de production,
- Offrir des logements aux plus démunis et aux publics spécifiques,
- Accompagner le vieillissement de la population par la production de logements adaptés à l'évolution des modes de vie,
- Poursuivre la politique de renouvellement urbain pour endiguer la vacance et la dévalorisation dans le tissu urbain le plus ancien, tout en préservant le rôle d'accueil social que peut jouer le parc privé en complément du parc public,
- Répondre aux besoins quantitatifs en logement tout en assurant la qualité urbaine et paysagère des programmes immobiliers, grâce à une politique de réduction de la consommation foncière, de densification des opérations et en se positionnant dans une démarche de développement durable.

En effet, au moment de l'élaboration du deuxième PLH, le territoire montrait des signes de fortes pressions exercées sur l'habitat : une capacité de développement limitée par l'environnement littoral particulièrement sensible et une réduction des terres constructibles émergées d'une part ; un décalage entre la production neuve, destinée à de l'accession à la propriété en deuxième voire troisième accession, qui ne correspondait pas aux besoins ni aux revenus des ménages locaux d'autre part.

Dès lors, l'enjeu était de se doter d'une politique pensée à l'échelle de la communauté d'agglomération pour s'assurer la maîtrise, l'harmonie et la qualité du développement résidentiel.



1.1 La définition et la mise en œuvre de nombreux outils ont confirmé l'implication de la CARO en matière d'habitat

Par rapport aux actions prévues dans le PLH 2010-2015, la plupart des actions ont été mises en œuvre, que ce soit par la CARO ou par les partenaires impliqués dans les politiques de l'habitat et du logement sur le territoire. Le 2e PLH a permis de mettre en place des aides aux ménages et aux opérateurs sociaux, sans pourtant aboutir à une stratégie communautaire de développement résidentiel, faute notamment d'une stratégie foncière⁵.

Tous les axes stratégiques du PLH n'ont cependant pas bénéficié de la même implication de la part des acteurs de l'habitat. Le tableau ci-dessous récapitule la mobilisation de la CAPR/CARO et ses partenaires pour mettre en œuvre les actions telles qu'elles étaient prévues dans le programme d'actions. Une version plus complète du bilan des actions du PLH 2010-2015 se trouve en annexe.

En termes de solidarités et de besoins spécifiques, les acteurs se sont particulièrement mobilisés, et ce quel que soit le public. L'accent a été mis sur les publics âgés et les gens du voyage, qu'il s'agisse de financements ou d'ingénierie. Pour autant, en ce qui concerne l'accueil des gens du voyage, certaines communes sont allées au-delà de leurs obligations quand d'autres ont négligé la demande du PLH d'avoir, dans son document d'urbanisme, un site prévu pour les petits passages. L'hébergement spécifique, quant à lui, a vu une bonne mobilisation des partenaires avec la création d'une résidence sociale à Saint-Agnant (Emmaüs) et d'une maison-relais à Rochefort (Altéa-Cabestan). La mise en place de la gestion locative sociale avec l'AIVS (Alizé 17) est intervenue tardivement (délibération en novembre 2015), mais représente une avancée importante. Pour le public des travailleurs saisonniers, l'action s'est limitée à la réalisation d'une étude en 2011 qui a démontré les besoins réels, les communes se chargeant de la réponse à apporter.

Concernant la réhabilitation du parc existant, les actions n'ont pas toutes été mises en œuvre, en lien avec l'évolution des orientations de l'Anah. Le PLH 2010-2015 prévoyait de mettre en place un PIG en direction des propriétaires bailleurs puis, dans sa continuité, deux OPAH élargies aux propriétaires occupants, dont l'une avec un objectif de renouvellement urbain du centre ancien de Rochefort. Suite à la décision départementale de faire des PIG à la place des OPAH, l'action prend pour le moment la forme d'un PIG mis en place pour les années 2012-2013, reconduit sur 3 ans (2014-2016) et prorogé d'un an en 2017.

Le système de financement du logement locatif social neuf, attribué en fonction de critères « qualitatifs » (opérations de petite taille, respect de la réglementation thermique, petits logements..) est un premier pas encourageant pour développer le parc locatif social sur tout le territoire. 433 logements sociaux publics aidés ont été mis à la disposition de locataires sur la période 2010-2015, dont 312 logements neufs et 120 logements rachetés à la SNI.

Des permanences d'information ont été mises en place et financées par la CARO, elles sont tenues 2 fois par mois par un juriste de l'ADIL et répond à un besoin avéré compte tenu de la fréquentation de ces permanences. Le bon partenariat avec l'ADIL a permis de mettre en place une aide à destination des primo-accédants dans un cadre juridique solide et de développer des contacts avec de nombreux partenaires. 178 projets ont été subventionnés entre 2011 et 2016. Le nombre de projets financés est variable d'une commune à l'autre. Bien que la communication s'appuie sur différents supports (plaquettes, ADIL, EIE, site internet, articles...), la plus efficace est celle du bouche à

⁵ Qui prendrait la forme d'un référentiel foncier, avec identification des secteurs stratégiques et mise en place de règles d'urbanisme et de dispositifs opérationnelles.

oreille et celle donnée directement au pétitionnaire qui sollicite une autorisation d'urbanisme auprès des services de la mairie. Cette aide a été mise en place juste avant la suppression du Pass Foncier et a été maintenue dans les mêmes conditions jusqu'en 2016 où son montant a baissé de 1 000 € face à l'augmentation du nombre de demandes (passées d'environ 10 par an, en moyenne, à 60-70 par an).

Un poste en lien avec l'aménagement et la planification du territoire (conseils aux communes pour les accompagner dans l'élaboration des PLU et leur extension urbaine) a été créé avant le PLH, ce qui témoigne de la volonté des élus de la CARO de se diriger vers une production résidentielle plus soucieuse de son intégration dans l'espace urbain. Il est à souligner que cet accompagnement en ingénierie réalise sa mission à la demande des communes. Certaines communes ne sollicitent pas cette aide en ingénierie.

Les actions en termes de maîtrise foncière ont été peu développées: le Plan d'action foncière prévu dans l'action 3.3 du PLH n'a pas été réalisé (axe III : « Maîtrise du foncier au service de la politique de l'habitat »).

Faute de moyens humains suffisants, l'Observatoire a été mis à jour une seule fois en 2012. La CARO finance désormais l'ADIL pour mettre en place un observatoire des loyers sur son territoire. Le bilan à mi-parcours du PLH n'a pas été réalisé.

Le PLH 2010-2015 a donc permis d'envisager un premier ensemble d'outils opérationnels qui constituent les fondations des prochaines actions en faveur de l'habitat :

- Le système de financements (aides à la réhabilitation, aides à la production du logement social...) constitue l'instrument le plus utilisé par la CARO, sur ses fonds propres ;
- La mise à disposition d'ingénierie et d'accompagnement à la portée des communes et des particuliers se massifie,
- Le PIG a permis de développer une action de réhabilitation sur le parc existant et a constitué une étape importante en faveur de la réhabilitation du parc privé,
- L'Observatoire de l'habitat, bien que considéré comme une mission secondaire, est à structurer en lien avec le service SIG de la CARO.



Tableau 1 : Schéma évaluatif de la mise en œuvre des actions prévues dans le PLH 2008-2013

Axe	Action	Bilan de la mise en œuvre	
		CAPR/CARO	partenaires
	Axe I. Adapter les logements à une population spécifique		
	Action 1.1 - Adaptation des logements au vieillissement, au handicap et au maintien à domicile		
	Action 1.2 - Développement du logement destiné aux personnes défavorisées		
	Action 1.3 - Accompagnement de l'hébergement spécifique		
	Action 1.4 - Définir les besoins en hébergement des travailleurs saisonniers		
	Action 1.5 - Accueillir les gens du voyage		
	Axe II. Diversifier l'offre de logements		
	Action 2.1 - Programme d'Intérêt Général (PIG)		
	Action 2.2 - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)		
	Action 2.3 - OPAH RU		
	Action 2.4 - Réhabilitation des logements publics existants		
	Action 2.5 - Développement concerté du logement social public		
	Action 2.6 - Développement de l'accession aidée avec le Pass-Foncier		
	Axe III. Maîtrise du foncier au service de la politique de l'habitat		
	Action 3.1 - Le lien entre le PLH et les autres documents d'urbanisme		
	Action 3.2 - Ingénierie au service des extensions urbaines		
	Action 3.3 - Mise en place d'un Programme d'Action Foncière		
	Action 3.4 - Coordination avec l'Établissement Public Foncier Poitou-Charentes		
	Axe IV. Outil de suivi et d'évaluation du PLH		
	Action 4.1 - Mise en place et suivi de l'observatoire		

	action mise en œuvre
	action partiellement mise en œuvre
	action non mise en œuvre
	acteur non concerné / action ne pouvant être mise en œuvre



1.2 Des investissements importants de la part de la CARO

En tenant compte des sommes investies pour l'accueil des gens du voyage, de l'entretien des logements sociaux publics et du suivi-animation du parc privé (via PIG), la CARO a investi environ 6 millions d'euros dans sa politique de l'habitat entre 2010 et 2016, pendant toute la durée du PLH.

Ces dépenses correspondent à un niveau d'investissement annuel de 13,7 € par habitant⁶, soit un montant légèrement supérieur au budget médian consacré à la politique de l'habitat par les EPCI de villes moyennes (12€/an/habitant⁷).

Il convient de rajouter le niveau de soutien de la CARO au programme de renouvellement urbain du Petit Marseille à hauteur de 1 451 855€ dont 1 412 757€ pour la réhabilitation des logements et parties communes des immeubles conservés.

Tableau 2 : Dépenses d'investissement pour de l'habitat engagées par la CARO entre 2010 et 2016

Nature des dépenses	Montant engagé
Aide à la production de logements sociaux publics	2 833 833 €
Aide à la réhabilitation du parc social	35 872 €
Reprise des emprunts des logements sociaux publics de l'ancienne CdC Sud-Charente	
Entretien des logements de l'ancienne CdC Sud Charente	41 263 €
Aide aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs versées dans le cadre du PIG	505 083 €
Aide aux primo-accédants	691 000 €
Création des aires d'accueil des gens du voyage de Rochefort et Tonnay-Charente	1 800 000 €
Acquisition et aménagement de l'aire de grand passage	198 439 €
Création des aires d'accueil des gens du voyage de l'ancienne CdC Sud-Charente	
Total sur la période 2010-2016	6 105 490 €
Total annuel	870 213 €

1.3 Les impacts restent variables selon les territoires

1.3.1 Un PLH dont les bénéfices se sont étendus à la Communauté de communes Sud-Charente

⁶ Le calcul est le suivant : le montant d'investissement annuel est divisé par le nombre d'habitants total de la CARO, soit 63 529 personnes selon l'INSEE RP 2013.

⁷ *Les villes moyennes et l'habitat*, « Portraits de territoire et stratégie habitat », L'analyse du budget de 105 EPCI', Fédération des villes moyennes.



La CARO actuelle est formée de la fusion de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays Rochefortais (hors Yves) et de la communauté de communes Sud-Charente au 1er janvier 2014. Ces deux EPCI, aux réalités territoriales très différentes, n'ont pas connu les mêmes évolutions pendant la période 2010-2015.

Malgré l'absence de PLH sur l'ancienne CdC Sud-Charente, les objectifs et les réalisations menées dans l'ancienne CAPR sont à mettre en comparaison avec la situation du territoire Sud-Charentais. Le tableau ci-dessous en fait le résumé.

Tableau 3 : Objectifs et constats en matière d'habitat sur les deux EPCI constituant la CARO actuelle

Objectif inscrit dans le PLH 2010-2015	Constat sur le territoire de l'ancienne CAPR	Constat sur le territoire de l'ancienne CdC Sud Charente
Garantir la capacité de croissance de la CAPR	La croissance démographique baisse sur la période 2008-2013 par rapport à la période 1999-2008, mais reste positive (respectivement +0,2 % et +0,9 % par an).	Après une croissance fulgurante sur la période 1999-2008 (+4,7 % par an), la population a continué à croître de façon importante sur la période 2008-2013 (+1,3 % par an).
Maintenir un parc de résidences principales accessible aux habitants de la CAPR	Au global, le territoire propose un large panel d'offre de logement en termes de prix, mais sans que cette diversité soit présente sur l'ensemble des communes. En outre, certaines strates de la population peuvent rencontrer des difficultés à se loger, notamment les personnes isolées à faibles revenus.	Les communes de l'ex CdC Sud Charente affichent un taux élevé de primo-accession dans des logements individuels neufs grâce au prêt à taux zéro et à l'offre foncière relativement abondante (ouverture des zones à l'urbanisation).
Développer le parc locatif social sur tout le territoire	79 % de la production 2010-2015 s'est concentrée sur le pôle urbain (71 % à Rochefort et 8 % à Tonnay-Charente). Les pôles secondaires ont regroupé seulement 9 % de la production (soit 43 logements). 6 communes de l'ancienne CAPR n'ont aucun logement appartenant à un bailleur social ⁸ .	L'ex CdC Sud Charente a développé en propre 11 logements sociaux publics à Saint-Jean-d'Angle. L'ensemble des 8 communes de l'ex CdC Sud Charente est dépourvu de logement appartenant à un bailleur social. L'ex CdC compte seulement 4 logements sociaux publics privés décomptés dans l'inventaire SRU.
Offrir des logements spécifiques pour les plus démunis	Une résidence sociale a été créée à Saint-Agnant (Emmaüs) ainsi qu'une vingtaine de logements en maison relais à Rochefort (Altéa Cabestan).	
Accompagner le vieillissement de la population	L'ancienne CAPR puis la CARO ont aidé 49 propriétaires à financer des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie (20 au cours du PIG 2012-2013 de la CAPR, 29 au cours des 2 premières années du PIG 2014-2016 de la CARO). 2 EHPAD totalisant 117 places d'hébergement	Un EHPAD de 74 places d'hébergement a été livré à Soubise en 2010, ramenant la capacité totale d'hébergement de personnes âgées à 142 places sur l'ex CdC Sud Charente.

⁸ Ces communes sont Breuil-Magné, Cabariot, Lussant, Saint-Coutant-le-Grand et Vergeroux.



Poursuivre la politique du renouvellement urbain	<p>ont été livrées depuis 2010 (Echillais et Saint-Agnant), pour atteindre un total de 754 places d'hébergement pour personnes âgées sur l'ancienne CAPR.</p> <p>En outre, la CARO a participé financièrement à la création de 4 logements intergénérationnels à Rochefort (gérés par l'OPH).</p> <p>Un Programme d'intérêt général (PIG) a été mis en œuvre à la place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Le PIG a participé à réhabiliter 254 logements de l'ex-CAPR et de la CARO entre 2012 et 2015 (84 sur 2012-2013; 170 sur 2014-2015). Il s'agit surtout de travaux de réhabilitation énergétique. 36 dossiers du PIG ont concerné des projets de sortie d'indignité ou de rénovation de logements dégradés voire très dégradés.</p>	<p>Le PIG a été étendu à l'ancienne CdC Sud Charente à partir du 1^{er} janvier 2014, date de la fusion.</p>
<p>Assurer la qualité du développement urbain et résidentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la densité des opérations - Programmer et maîtriser le développement de l'urbanisation de façon concertée - Développer la qualité environnementale des projets et des logements 	<p>De nombreuses actions ont été mises en place (mise à disposition d'un poste de chargé de mission planification et aménagement, création d'un poste de paysagiste pour contribuer à la qualité des projets, diffusion d'une charte des extensions urbaines et appui aux communes dans leurs projets d'extension urbaine et de documents de planification...). Mais un apport de service qui est réalisé à la demande des communes car la CARO n'est pas compétente en matière d'urbanisme. En effet, le territoire n'est pas doté d'une stratégie foncière commune, qui permettrait d'assurer une plus grande maîtrise, harmonie et qualité du développement résidentiel.</p>	<p>L'ingénierie CARO est à la disposition des communes depuis le 1^{er} janvier 2014, date de la fusion.</p>
Suivre, évaluer et anticiper la politique de l'habitat	<p>Point faible de la mise en œuvre du PLH, le dispositif de suivi n'a été mis à jour qu'une seule fois et la gouvernance ne s'est pas mise en place, faute de moyens humains.</p>	

1.3.2 Une répartition territoriale et par type de produits ne correspondant pas totalement aux objectifs de construction neuve fixés par le SCoT

Le bilan du SCoT avait fait ressortir une répartition de la production de logements neufs correspondant à peu près à celle visée. Entre 2010 et 2016, 2 300 logements ont été construits sur le territoire de l'ancienne CAPR, pour un objectif de 2 700 logements.

Les réalisations ont été en réalité très variables en fonction des communes. Le volume de logements sociaux publics produits (en accession ou en locatif) a été supérieur aux prévisions du SCOT, contrairement à celui des logements sociaux publics privés, qui n'ont quasiment pas été pris en compte. D'un autre côté, la répartition de l'offre neuve n'a pas suivi les préconisations en termes de localisation des programmes dans les différents pôles du territoire.



Tableau 4: Taux d'atteinte de l'objectif global de production de logements inscrit dans le SCoT de 2007 (périmètre ancienne CAPR). Source : Sit@del2, données en date réelle, données CARO concernant les LLS financés avec l'aide communautaire, Bilan du PIG 2013-2013 et bilan annuel du PIG 2014-2016

Territoire concerné	Logements autorisés sur la période 2010-2016	Objectifs inscrits dans le SCoT	Taux d'atteinte de l'objectif
Pôle central (Rochefort, Tonnay-Charente)	846	1 235	69%
Pôles secondaires (Echillais, Fouras, Saint-Agnant, St-Laurent-de-la-Prée)	606	790	77%
Reste du territoire de la CAPR	585	675	87%
CAPR	2 037	2 700	75%

Les communes hors des pôles urbains ont produit un volume de logements neufs correspondant à 87 % de leur objectif global, tandis que le volume de production neuve correspond à 77 % de l'objectif chiffré dans les pôles secondaires et 69 % dans le pôle urbain. Le détail par commune des objectifs de production du PLH 2010-2015 est disponible en annexe. Cette production a été supérieure aux prévisions du SCOT.

Concernant plus précisément les logements sociaux publics, la production neuve est restée très en deçà des objectifs. La faiblesse du taux d'atteinte des objectifs à l'échelle communautaire cache cependant des réalités territoriales très contrastées.

Tableau 5 : Taux d'atteinte de l'objectif de production de logements sociaux publics inscrit dans le SCoT de 2007 (périmètre ex CAPR). Source : Sit@del2, données en date réelle, données CARO concernant les LLS financés avec l'aide communautaire, Bilan du PIG 2013-2013 et bilan annuel du PIG 2014-2016

Territoire concerné	Logements sociaux publics			Logements sociaux publics privés			Taux d'atteinte de l'objectif
	Logements autorisés sur la période 2010-2016	Objectifs inscrits dans le SCoT	Taux d'atteinte de l'objectif	Logements autorisés sur la période 2010-2016	Objectifs inscrits dans le SCoT	Taux d'atteinte de l'objectif	Total (LLS publics + privés)
Pôle central (Rochefort, Tonnay-Charente)	320	145	206 %	12	150	8 %	170 %
Pôles secondaires (Echillais, Fouras, Saint-Agnant, Saint-Laurent-de-la-Prée)	37	135	27 %	6	54	4 %	23 %
Reste du territoire de la CAPR	46	70	66 %	5	76	7 %	35 %
CAPR	433	350	124 %	23	280	8 %	72 %



Concernant les logements sociaux publics privés, 8 % des 280 logements prévus ont été réalisés. Cet objectif de production avait été fixé au regard du précédent OPAH. Dans le cadre de la mise en œuvre du PIG, l'Anah a réduit cet objectif à 10 logements par an, d'où le fort différentiel entre ce qui était prévu et ce qui a été réalisé⁹.

S'agissant des logements sociaux publics, le pôle urbain a réalisé 350 logements pour un objectif de 145 constructions, soit un taux d'atteinte de l'objectif de 206 %. Au contraire, les pôles secondaires n'ont réalisé que 37 logements sociaux publics, soit seulement 27 % de leur objectif. Or, c'est dans les pôles secondaires que les besoins sont les plus importants.

En ce qui concerne les logements en accession, la réalisation a été particulièrement faible dans le pôle central (51 % de l'objectif atteint, 484 logements construits pour un objectif de 940 logements). Les pôles secondaires et le reste du territoire ont de leur côté respecté voire dépassé les préconisations, puisqu'ils ont respectivement construits 563 logements (sur un objectif de 601 pour les pôles secondaires) et 534 logements (pour un objectif de 529 logements dans le reste du territoire). Le PLH n'a donc pas constitué le frein au développement que de nombreuses communes redoutaient.

Le développement de l'aide à l'accession a été très soutenu : le nombre de PTZ (prêt à taux zéro) octroyés par les banques pour l'achat d'un logement neuf sur la CAPR a largement dépassé l'objectif fixé dans le PLH en matière d'accession aidée. On compte ainsi 415 ménages aidés pour un objectif affiché de 180.

1.3.3 Une production neuve dominée par l'individuel et fortement soutenue par les aides de la CARO

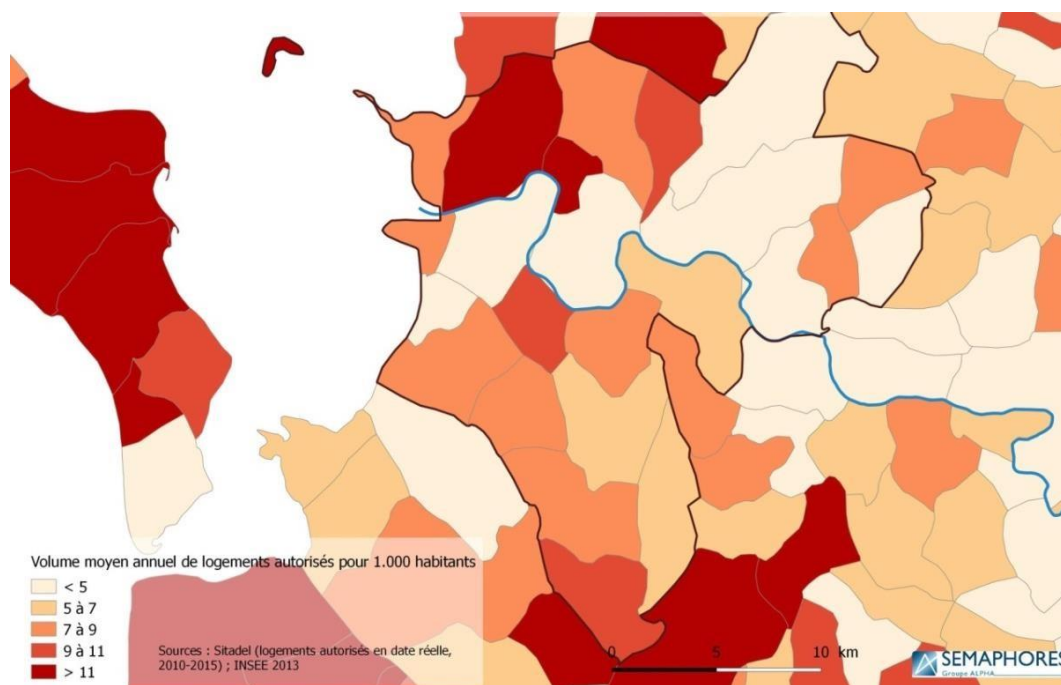
Si l'on poursuit l'analyse sur le territoire actuel de la CARO, on trouve aussi un écart dans la territorialisation de la production et la répartition des types de produits construits entre les différents pôles.

Entre 2010 et 2015, la production neuve s'est fortement localisée dans les communes périurbaines du territoire, ainsi que dans les communes situées sur les franges de nord et sud de la CARO. Au contraire, la part de production neuve dans le pôle central a diminué, en particulier à Rochefort.

⁹ A l'heure actuelle, le développement des logements sociaux privés, via le conventionnement sans travaux, y compris dans le neuf pourrait être envisagé (pour un objectif de 50 à 60 logements par an).



Figure 3 : Rythme annuel moyen de construction de logements pour 1 000 habitants



Sur la CARO, la production de logements a chuté en 2008/2009 et en 2013, comme sur l'ensemble du territoire national. Les mises en chantier de logements neufs en France ont reculé de 4,2% en 2013 comparé à l'année précédente - déjà mauvaise - à 331.867, un chiffre inférieur à la moyenne des dix dernières années (de l'ordre de 347.000 logements), selon les statistiques du ministère du Logement.

Figure 4 : Logements autorisés sur le territoire de la CARO (périmètre actuel) depuis 2006, selon l'armature du SCoT de 2007 - source : Sit@del 2, données en date réelle, par année d'autorisation du PC

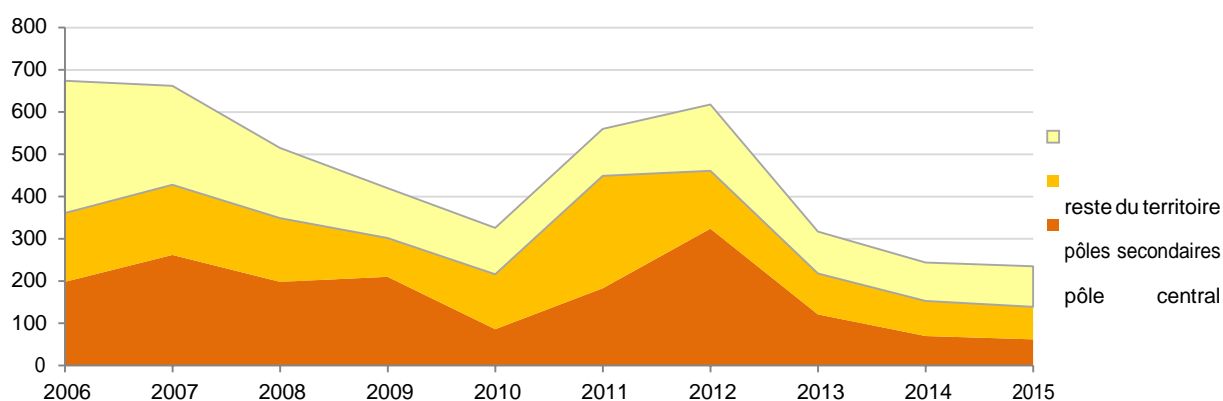
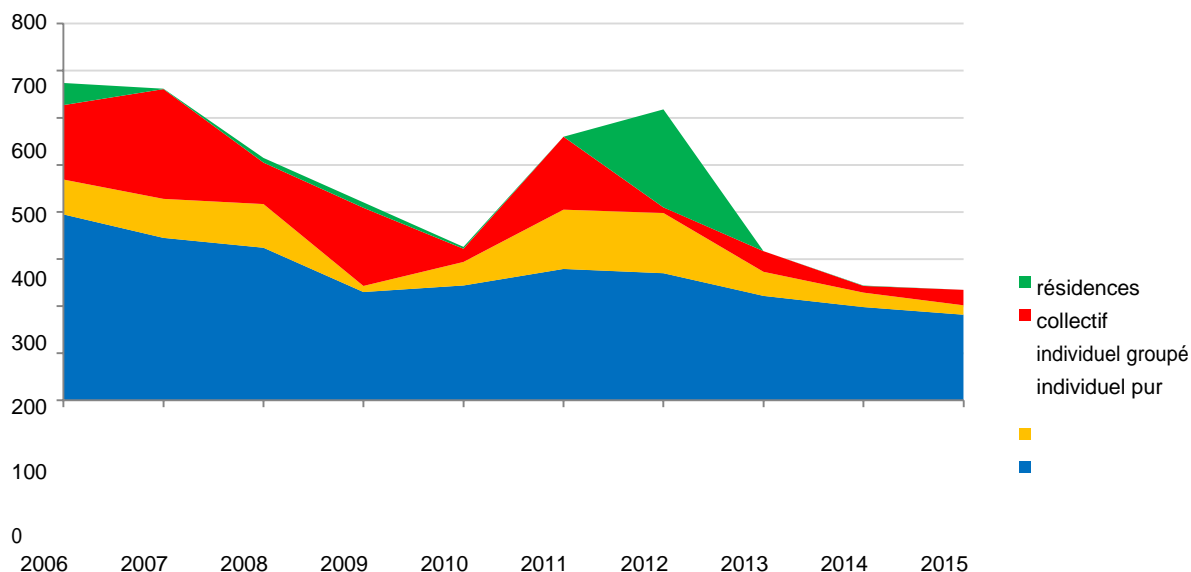


Figure 5 : Logements autorisés sur le territoire de la CARO (périmètre actuel) depuis 2006, par type de permis de construire / type de logement - source : Sit@del 2, données en date réelle, par année d'autorisation du PC¹⁰

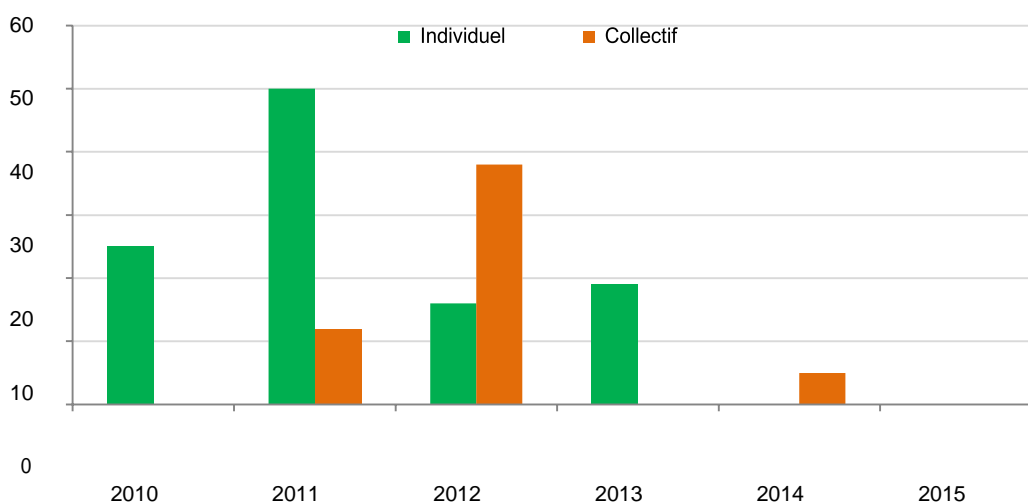


Les mises en ventes de logements collectifs neufs depuis 2013 ont largement chuté. En 2015, 235 logements neufs ont été vendus sur la CARO. À titre de comparaison, sur l'agglomération de La Rochelle, 562 logements neufs se sont vendus sur seule l'année 2015.

Cette chute brutale à partir de 2013 s'explique en partie par les évolutions réglementaires d'incitation à l'investissement dans le neuf. En 2013, le dispositif Duflot a remplacé le dispositif Scellier avec un recentrage sur les zones tendues (A et B1). De fait, l'offre neuve est devenue moins intéressante à l'achat pour les villes situées en zone B2, peu tendue, comme l'était la ville de Rochefort.

La ville de Rochefort a reçu fin 2015 la dérogation la rendant éligible au dispositif Pinel, mais cette dérogation ne semble pas encore porter ses fruits.

Figure 6 : Nombre de logements individuels neufs mis en vente (maisons clefs en main des promoteurs), par année, depuis 2010 - Source : ECLN DREAL ALPC

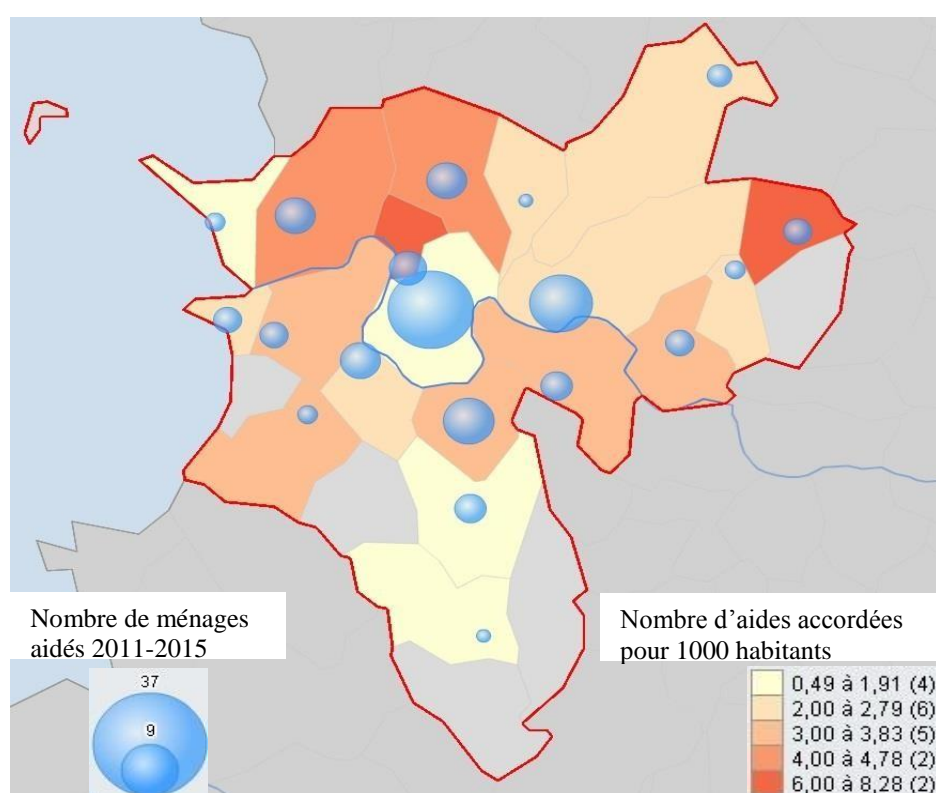


¹⁰ Le volume de mises en vente n'étant pas soumis au secret statistique en termes de diffusion, le graphique ci-dessus représente la réalité des mises en vente sur la CARO pendant la période 2010-2015. La difficulté des ventes dans le collectif est par exemple illustrée par la commercialisation de la résidence Le Paris à Rochefort. Cette opération de standing, qui proposait des appartements de 2 ou de 3 pièces, à une clientèle d'investisseurs, a eu des difficultés à partir. Il reste encore 4 appartements disponibles.

La chute est aussi marquée pour le logement individuel neuf, ce qui s'explique par l'étroitesse du marché. En effet, 165 logements neufs ont été mis en vente sur la période 2010-2015 à l'échelle de la CARO, soit 28 logements par an en moyenne.

Pour combler le manque de dynamisme de la promotion neuve, la CARO a mis en place une aide communautaire pour les ménages désirant acheter leur premier logement.

Figure 7 : Subventions accordées par la CAPR/CARO à destination des primo-accédants entre 2011 et 2015. Source : données CARO (suivi des aides accordées en commission d'attribution)



L'aide a été mobilisée de façon exponentielle au fil des années : 9 subventions en 2011 (échelle CAPR hors Yves) pour 41 subventions en 2014 et 95 subventions en 2016 (échelle CARO), ce qui témoigne d'un véritable succès.

Tableau 6 : Type et détail des subventions accordées par la CARO pour les projets de primo-accession entre 2011 et 2015. Source : données CARO (suivi des aides accordées en commission d'attribution)¹¹

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Acquisition	4	10	5	17	17	21
Construction	5	8	5	24	44	74
Total d'aides accordées (soldées à la fin de l'année)	9	16	10	37	61	95
Superficie moyenne des terrains achetés (m²)	661 m²	548 m²	493 m²	500 m²	566 m²	588 m²
Prix moyen des terrains achetés	57 100 €	56 089 €	55 857 €	47 791 €	63 469 €	48 162 €
Prix moyen au m² des terrains achetés (€/m²)	86 €/m²	102 €/m²	113 €/m²	95 €/m²	112 €/m²	81 m²
Taille moyenne des logements construits (m²)	101 m²	116 m²	107 m²	101 m²	104 m²	104 m²
Répartitions des ventes	5 T4, 3 T5, 1 T3	8 T5, 7 T4, 3 T3	5 T4, 3 T5, 1 T2, 1 T1	25 T4, 9 T5, 7 T3	34 T4, 20 T5, 3 T2, 3 T3	44 T4, 34 T5, 14 T3, 3 T2

On note une tendance forte à l'autopromotion chez les primo-accédants, puisque la grande majorité des demandes d'aides concernent la construction. L'écart se creuse de façon nette à partir de l'année 2014.

Les primo-accédants se tournent en quasi-exclusivité vers le produit individuel : une maison de 4 pièces et plus, avec un terrain de taille moyenne (entre 500 et 600 m² de terrain selon les années). Il n'y a eu que 5 achats dans le collectif sur la période 2011-2016, à Tonnay-Charente, Rochefort et Breuil-Magné. Les acheteurs reviennent vers des terrains de plus grande taille (588 m² en moyenne en 2016) après une baisse notable de la superficie des terrains achetés entre 2011 et 2013 (- 25 % entre ces deux années)

Les communes sur lesquelles le plus d'aides sont accordées sont Breuil-Magné, Rochefort et Tonnay-Charente, en lien avec le prix élevé du foncier sur ces communes. Les terrains achetés par les primo-accédants aidés par la CARO sont en effet, par exemple, 1.5 à 2 fois plus chers qu'un terrain à Saint-Jean-d'Angle ou à Muron.

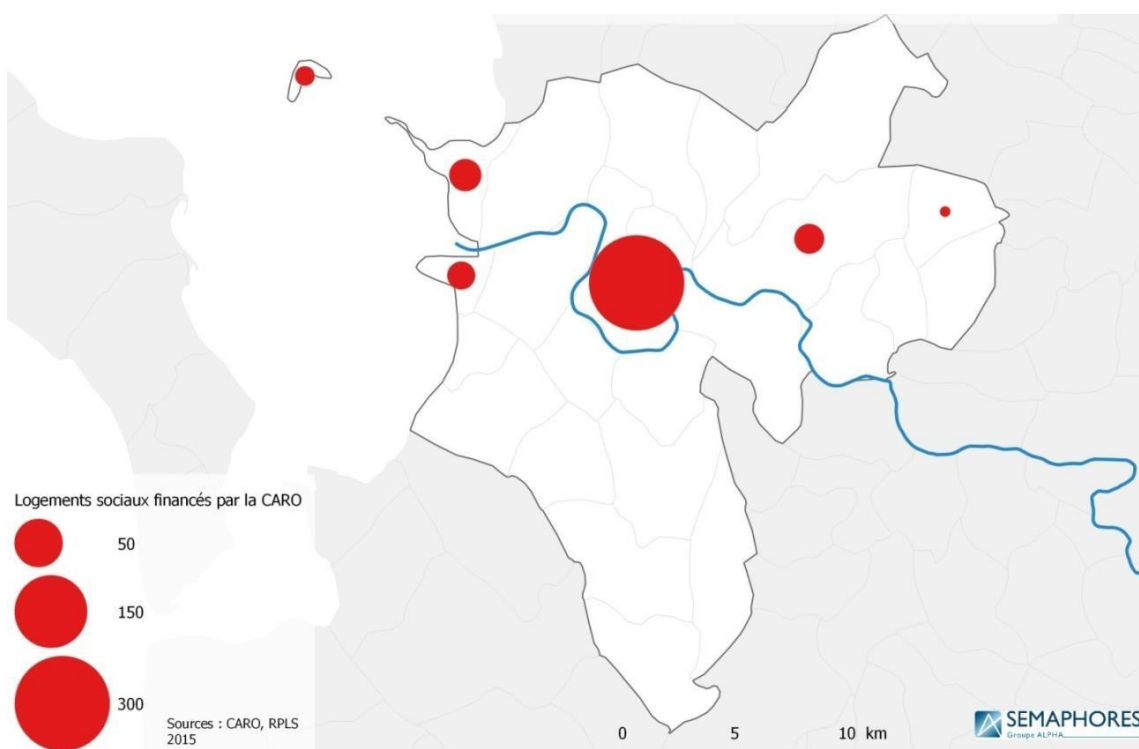
1.3.4 Une programmation de logements sociaux publics qui reste concentrée à Rochefort

Qu'il s'agisse du parc locatif social privé ou public, on observe une concentration de la production sur la commune de Rochefort.

¹¹ Le tableau présente les aides passées en commission d'attribution. Elles n'ont pas été nécessairement soldées.



Figure 8 : La programmation de logements sociaux publics sur la période 2010-2015 - CARO



Sur la période 2010-2015, la CARO a en effet majoritairement financé la production de logements sociaux publics dans la commune de Rochefort¹², alors même que le diagnostic du précédent PLH identifiait des besoins forts sur les communes des pôles secondaires (en particulier à Tonnay-Charente).

Tableau 7 : Programmation de logements sociaux publics sur la CARO entre 2010 et 2015. Source : CARO

Territoire	Nombre de logements sociaux publics
Rochefort	318
Fouras	37
Tonnay-Charente	32
Port-des-Barques	28
Ile d'Aix	14
Moragne	4
Total	433

¹² Le terme « production » désigne ici la mise sur le marché de nouveaux logements locatifs sociaux publics. Cela concerne à la fois les logements sociaux neufs, construits pendant la période 2010-2015, et les logements sociaux rachetés par l'Office municipal de Rochefort (maintenant Office Rochefort Habitat Océan) au groupe SNI. Ces derniers, déjà existants, étaient loués auparavant. Dans tous cas, ne sont comptabilisés que les logements qui n'étaient pas conventionnés précédemment.

1.4 L'accompagnement des personnes spécifiques fournit un bilan contrasté

1.4.1 Les personnes âgées

L'accompagnement du vieillissement de la population par l'adaptation du parc existant s'inscrit dans le cadre du volet « autonomie » du PIG. Le nombre de logements financés ces dernières années reste peu élevé (entre 4 et 13 logements par an).

Cet enjeu est traité de façon transversale, à travers les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs et les aides au logement social). Il constitue un axe fort pour le PLH à venir.

1.4.2 Les jeunes

Le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) de Rochefort a rencontré 181 jeunes pendant le premier semestre 2016, et a permis le maintien ou l'accès au logement de 31 personnes. Il s'agit de situations plus ou moins précaires (solution ponctuelle chez des amis et de la famille, foyers...), liées à une très forte précarité professionnelle ou des difficultés d'insertion dans le monde du travail, ce qui limite leur possibilité d'accès au parc privé.

Les aides mobilisées par le CLLAJ pour l'accès ou le maintien au logement des aides sont nombreuses : Locapass, FSL, Mobilijeunes, Fonds d'aide aux jeunes et caution régionale. L'aide au logement des jeunes est pour l'instant une action peu formalisée dans le second PLH, qui trouve sa solution grâce aux acteurs spécialisés de l'habitat ou à l'échelon régional.

1.4.3 L'hébergement d'urgence

L'offre de logements aux plus démunis renvoie au volet « autonomie » du PIG, mais aussi au partenariat entre la CARO et le Conseil Départemental de la Charente-Maritime pour favoriser la construction de logements très sociaux.

La demande spécifique en hébergement d'urgence se fait par le biais de 3 établissements, tous situés à Rochefort.

Tableau 8 : L'offre d'hébergement pour les adultes en difficulté sur le territoire de la CARO en 2016.
Source : données FINESS, traitements Sémaphores

Nom de la structure	Type de la structure	Commune	Date d'ouverture	Nombre de places
MAISON RELAIS ALTEA-CABESTAN	Maisons Relais 'Classique'	ROCHEFORT	01 janvier 2013	20
ALTEA-CABESTAN	CHRS stabilisation	ROCHEFORT		5 places réparties dans des départements partagés.
ALTEA-CABESTAN	CHRS insertion	ROCHEFORT		4 places réparties en logements extérieurs, du studio au type 5

ALTEA-CABESTAN	Dispositif Violences			1
	Conjugales			
CCAS		ROCHEFORT		
MR RESIDENCE ACCUEIL MICHELE MORIN	Maisons Relais - Résidence Accueil	ROCHEFORT	24 mai 2016	12
INSTITUT EDUCATIF PAULE MARAUX	Accueil Temporaire d'Urgence Pour Enfants et Adolescents	ROCHEFORT	01 janvier 1920	21 Fermé sur Rochefort en 2015
ANCIEN COMPAGNON DE SAINT- ANTOINE	CHRS	ROCHEFORT	01/04/1983	Familles en difficulté ou sans logement Hébergement de Nuit Eclaté : 60 places Tous publics en difficulté Hébergement Complet Internat : 71 places

1.4.4 Les gens du voyage

La CARO a pris récemment la compétence complémentaire de l'accueil des grands passages des gens du voyage, signe d'une volonté forte de la part de l'intercommunalité d'agir sur le sujet.

Pendant la période 2010-2016, la CARO a aménagé 2 aires d'accueil des gens du voyage sur son territoire : l'une à Rochefort, comportant 20 emplacements, et l'autre à Tonnay-Charente, comportant 10 emplacements. En 2014, 74 familles y ont séjourné. Leur taux d'occupation est de 50 %. La gestion est confiée par marché à l'entreprise VAGO.

Tableau 9 : Répartition des aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la CARO.

Source : Données CARO

Commune	Nombre d'aires ouvertes	Dont aire d'accueil communautaire	Dont aire de grand passage	Dont aire de petit passage
Rochefort	1	1		
Tonnay-Charente	2	1	1	
Soubise	1			1
Total CARO	4	2	1 (en période estivale)	1 (en période estivale)

En parallèle, un certain nombre de communes ont pris des dispositions dans leur document d'urbanisme (POS ou PLU) pour l'accueil des gens du voyage, en déterminant un zonage spécifique et des terrains qui pourraient être alloués à cette vocation. Cela ne signifie cependant pas qu'une aire a été effectivement ouverte à cet endroit. De plus, la loi Littoral, limitant l'urbanisation en extension de zones déjà conséquemment urbanisées, rend difficile le choix d'implantation de nouvelles aires d'accueil.



Tableau 10: Zonages spécifiques « gens du voyage » dans les documents d'urbanisme des communes de la CARO. Sources : données CARO

Commune	Nombre de terrains zonés	Dont terrain de petit passage	Dont terrains familiaux	Dont aire d'accueil	Dont emplacement réservé (sans vocation déterminée)
Saint-Coutant-le-Grand	1	1 (Ngv)			
Tonnay-Charente	3	1 (UBgv)	1 (UBf)	1 (Ngv)	
Rochefort	1			1 (AUgv)	
Saint-Agnant	1	1 (Ae)			
Fouras	1				1 (Ngv)
Cabariot	2	1 (Ugv)	1 (Ugv)		
Soubise	1				1 (Ngv)
Total CARO	10	4	2	2	2

Le futur PLH sera l'occasion de développer une réflexion sur la réalisation de programmes d'habitat adaptés pour ce public. L'accueil des gens du voyage devrait apparaître comme une action intercommunale forte et assumée afin de valoriser les précédentes réalisations et créer de nouvelles aires adaptées à la demande. En effet, la création des futurs lieux d'accueil devra être mise en parallèle avec le besoin de sédentarisation des familles. Beaucoup de familles souhaitent devenir propriétaires ou éventuellement locataires d'un terrain familial (situation courante à Tonnay-Charente).

Cette action devra cependant se penser en lien avec les stratégies foncières communales et intercommunales, afin d'éviter la mobilisation de terrains inconstructibles ou trop éloignés des centres de vie.

Synthèse

Le bilan des actions du PLH 2010-2015 fait état de résultats globalement positifs.

Sur le plan de la démarche, il faut noter l'implication et le volontarisme de la CARO pour mettre en place de nouveaux outils opérationnels et coopérer avec l'ensemble des partenaires habitat.

Mais les résultats de cette démarche ne sont pas encore tous lisibles sur le territoire. L'activité de promotion neuve est en chute libre, en particulier sur la ville-centre, et ce malgré les aides à l'accession. Le développement du parc locatif social n'a pas suivi les besoins identifiés sur le territoire, alors que plusieurs communes sont identifiées en carence par rapport aux obligations de la loi SRU. En termes de réhabilitation du parc, l'action n'est pas encore à la hauteur de ses ambitions. Enfin, la CARO semble se diriger vers une production résidentielle plus soucieuse de son intégration dans l'espace urbain, mais les outils ne sont pas encore bien appropriés par les communes, en particulier en termes de stratégie foncière. Enfin, l'accompagnement des publics spécifiques est pour le moment un sujet traité de façon transversale, sans positionnement très identifié de la CARO (à l'exception des gens du voyage).





Partie II

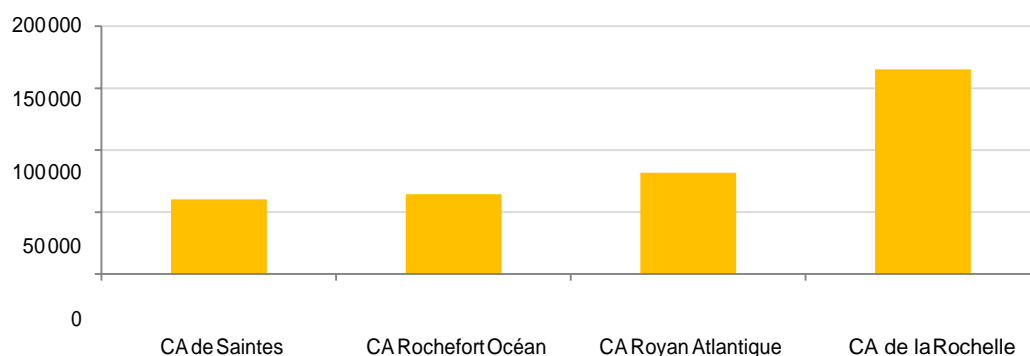
2. Le diagnostic du territoire à l'échelle des 25 communes

2.1 Les indicateurs sociodémographiques témoignent d'un territoire globalement attractif

2.1.1 La croissance démographique est portée par l'arrivée de ménages venant de l'extérieur de la CARO

La CARO comptait 63 528 habitants en 2013. Elle est, en nombre d'habitants, la 3e plus grande agglomération du département après celles de La Rochelle et de Royan Atlantique.

Figure9: Population des 4 CA de Charente-Maritime en 2013. Source : Recensement INSEE 2013



La CARO est en perte de vitesse démographique. Elle s'inscrit ici dans la dynamique démographique observée sur le département depuis 1999 : l'ensemble des agglomérations du département sont en retrait de croissance, avec une hausse de population moins forte sur la période 2008-2013 que sur la période 1999-2008. Depuis 1968, la CARO est l'agglomération ayant gagné le moins d'habitants et montre un faible dynamisme démographique.

Figure 10 : Croissance démographique de la CARO comparée à celle des autres territoires - base 100 en 1968. Source : Recensements Insee

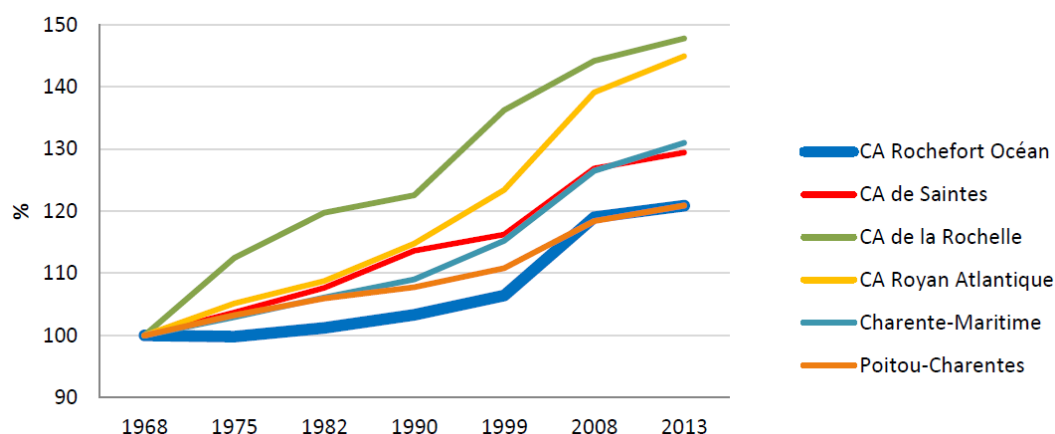
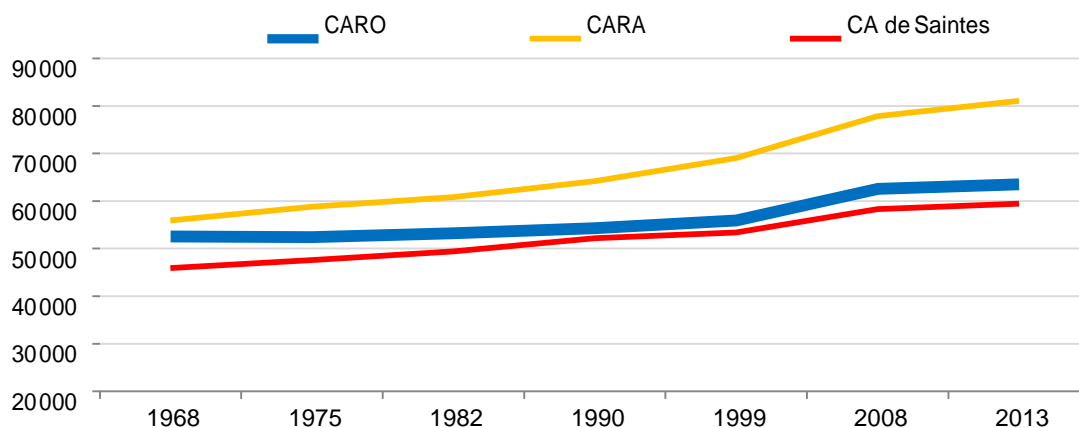
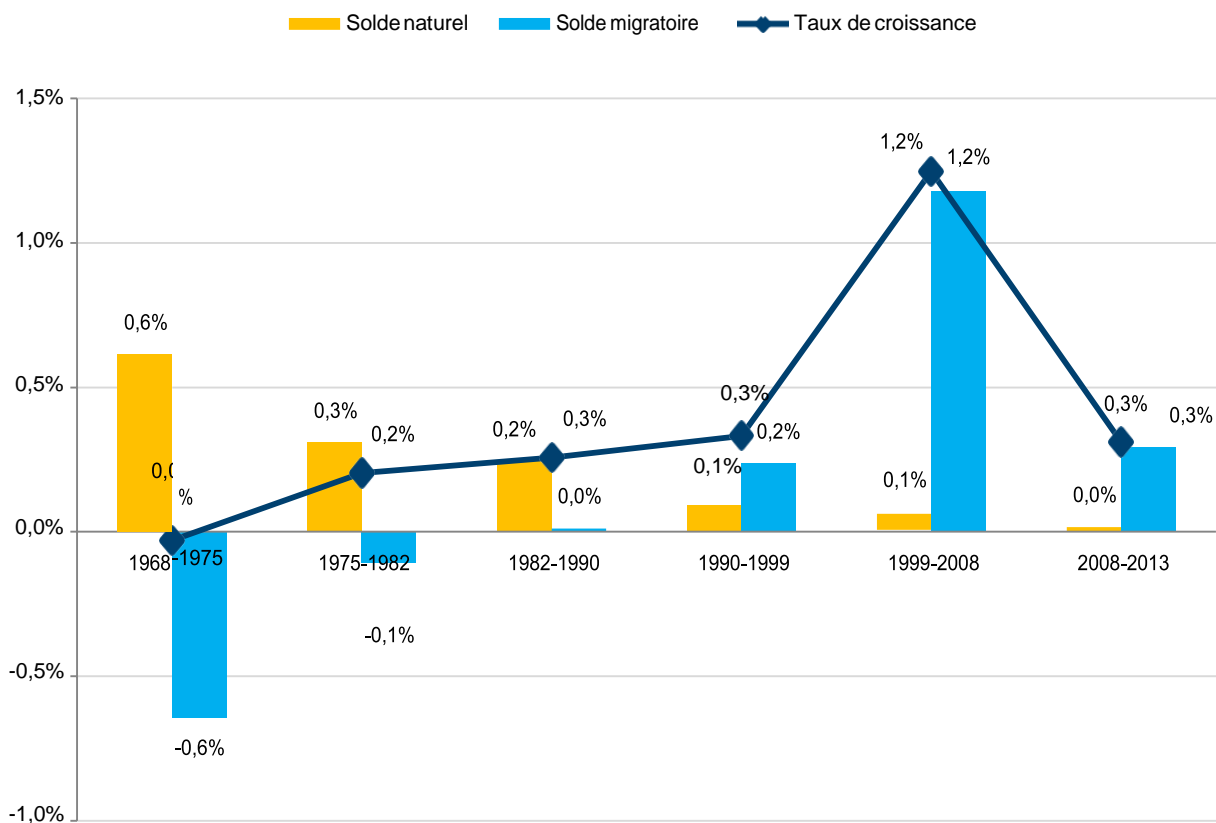


Figure 11 : Évolution de la population de la CARO, la CARA et la CA de Saintes depuis 1968. Source : Recensements Insee



La population de la CARO a cru de 0,3 % par an entre 2008 et 2013, soit une croissance bien plus faible que celle de la période 1999-2008, à l'époque de 1,2 % par an. En effet, le solde migratoire comme le solde naturel ont diminué. Aujourd'hui, le solde naturel est presque nul. Cette croissance en retrait est donc quasi exclusivement portée par la venue de nouveaux habitants sur le territoire.

Figure 12 : Évolution de la population de la CARO - 1968-2013. Source : recensements INSEE

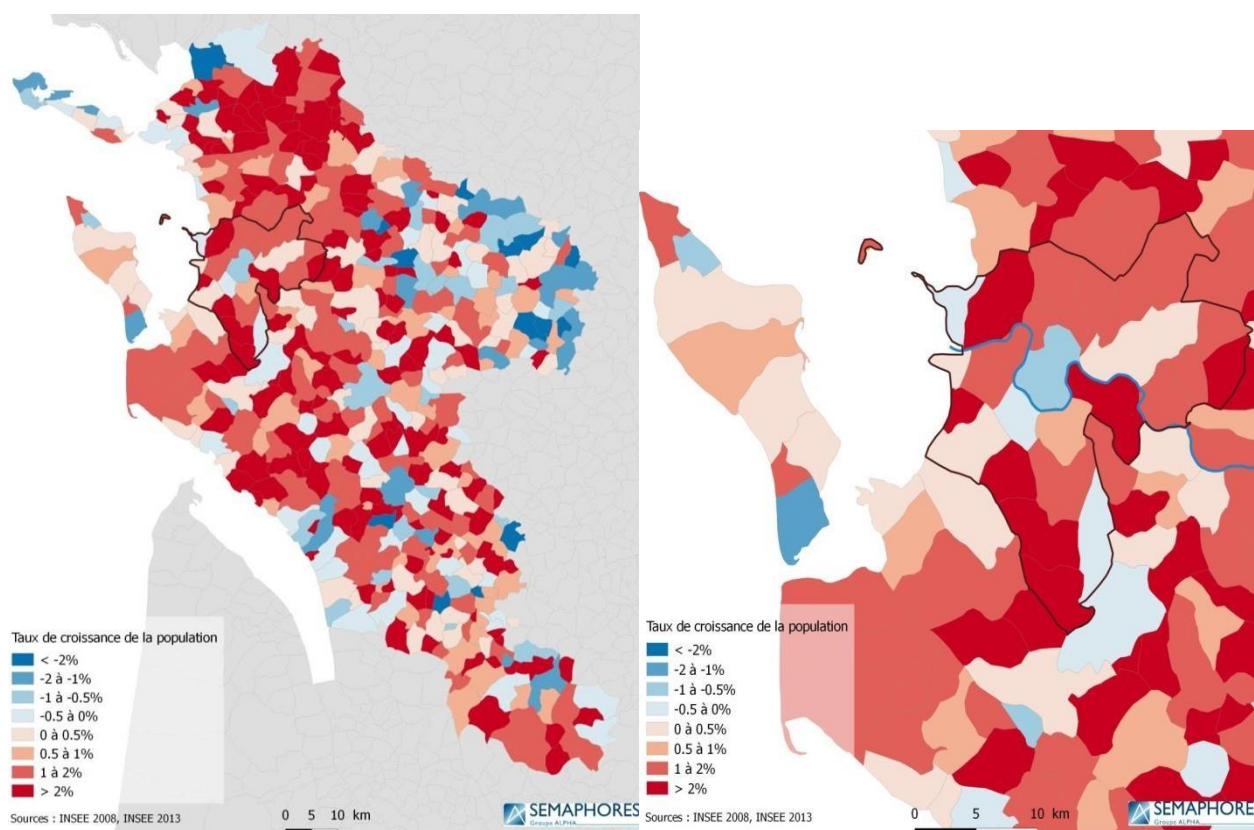


2.1.2 Une plus grande vitalité démographique dans les communes périurbaines et les pôles secondaires

La persistance d'une croissance démographique, même faible, à l'échelle de la CARO, ne doit cependant pas cacher la réalité des contrastes territoriaux.

Sur l'ensemble du département de la Charente-Maritime, on assiste à un phénomène général de périurbanisation de la croissance démographique : alors que les ville-centres perdent des habitants, le nombre de nouveaux venus augmentent dans les territoires aux franges des agglomérations. Le phénomène est particulièrement marqué à Rochefort et Saintes, qui font état d'un taux de croissance de -0.7 % entre 2008 et 2013 et, dans une moindre mesure, à Royan et à La Rochelle (- 0.4 % sur la même période).

Figure 13: Taux de croissance annuel de la population entre 2008 et 2013. Source : Recensements INSEE



La CARO n'échappe pas au phénomène : Rochefort et Tonnay-Charente connaissent un taux de croissance très faible, voire négatif, par rapport à des communes plus périurbaines.

Ainsi, les communes périurbaines bénéficient d'un transfert de population des territoires plus urbains de la CARO. Les pôles urbains attirent des ménages venant de l'extérieur (reste du département ou reste de la France) et une partie de ces ménages s'installe dans les zones périphériques de l'agglomération.

2.1.3 Une part significative des emplois occupés par des résidents de la CARO

La CARO a une double vocation de pôle résidentiel et économique.

La très large majorité des actifs résidant sur le territoire y travaillent. Sur les 24 263 actifs que comptent la CARO, 17 210 sont des actifs qui travaillent et habitent une des communes membres de la communauté d'agglomération. Rochefort est la commune qui attire le plus d'actifs. Ces mouvements, presque circonscrits à l'intérieur du territoire, n'empêchent cependant pas les échanges avec les autres communes du département. Un certain nombre d'actifs quittent le territoire de la CARO pour aller travailler ailleurs. Ils se divisent de façon assez égale entre ceux qui vont travailler sur le territoire de la CdA de La Rochelle (3 507 personnes) et ceux qui vont travailler dans le reste du département (Niort, Poitiers...).

Figure 14 : Répartition par lieu de travail des 24 243 actifs résidant sur la CARO (droite) et répartition par lieu de résidence des 24 463 actifs travaillant sur la CARO (gauche)

Comment lire les graphiques ? Exemple de Rochefort : 10 746 personnes travaillent à Rochefort alors qu'elles habitent dans une des communes de la CARO (incluant Rochefort et toutes les autres). 6 049 personnes habitent à Rochefort alors qu'elles habitent sur la CARO (incluant Rochefort et toutes les autres communes).

Répartition par lieu de résidence des 24.463 actifs travaillant sur le territoire de la CARO - Insee 2013

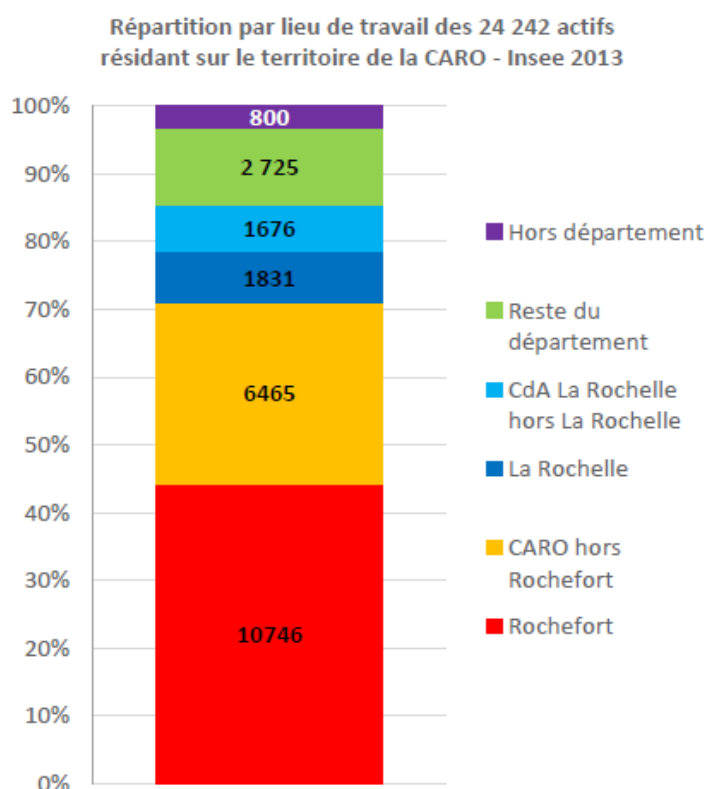
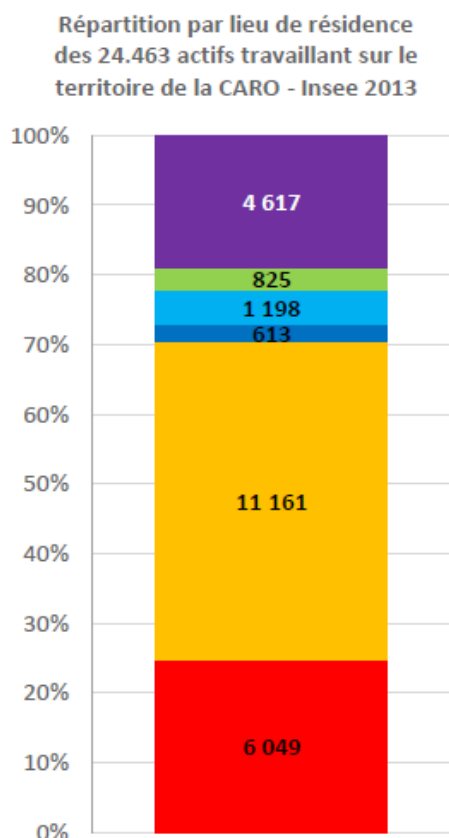


Figure 15 : Les principales navettes domicile/travail depuis et vers la CARO dans le département de Charente-Maritime. Source : INSEE 2013

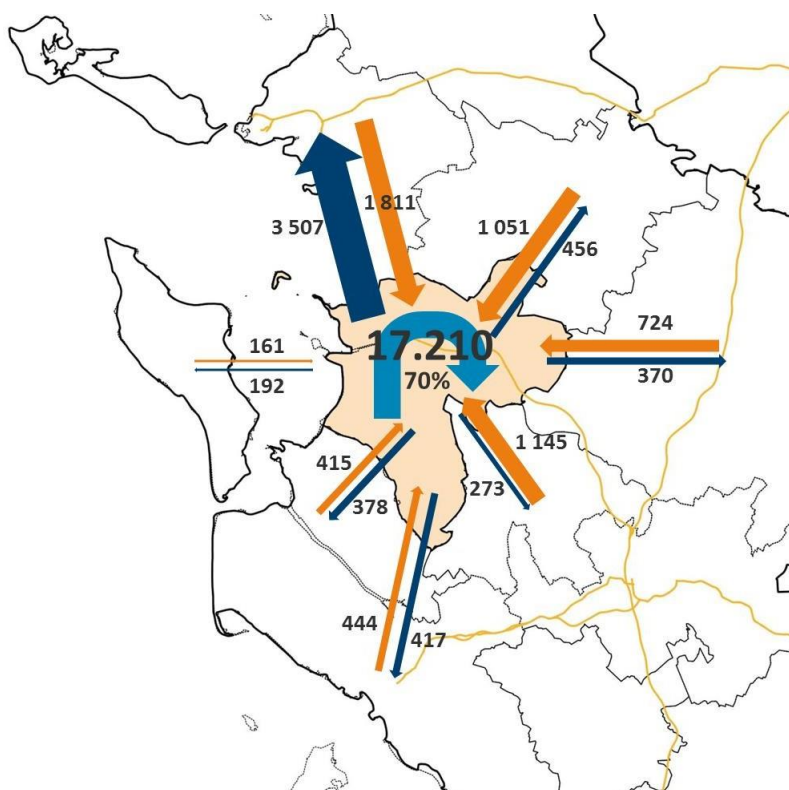


Tableau 11: Quelle vocation de la CARO pour les actifs venus du département de Charente-Maritime (et d'ailleurs) ? Source : INSEE 2013, traitements Sémaphores.

Échanges entre la CARO et ...	Actifs résidant sur la CARO et travaillant dans le territoire ...	Actifs travaillant sur la CARO et résidant dans le territoire...	Solde des flux sortants entrants	Vocation de la CARO vis-à-vis du territoire en question
CA de la Rochelle	3 507	1811	1 696	résidentielle
CA de Saintes	523	381	142	résidentielle
CC Aunis Sud	456	1051	-595	économique
CA Royan Atlantique	417	444	-27	équilibre
CC du Bassin de Marennes	378	415	-37	équilibre
CC des Vals de Saintonge	370	724	-354	économique
CC Charente-Arnoult-Cœur de Saintonge	273	1145	-872	économique
CC de l'Île d'Oléron	192	161	31	équilibre
CA du Niortais	116	74	42	équilibre
Bordeaux Métropole	46	49	-3	équilibre
CC de la Haute Saintonge	46	73	-27	équilibre
Métropole du Grand Paris	38	34	4	équilibre
CC de l'Île de Ré	36	32	4	équilibre
CC Grand Cognac	30	47	-17	équilibre
CA Tours (Plus)	22	14	8	équilibre
CA Grand Poitiers	21	17	4	équilibre
CC Aunis Atlantique	19	201	-182	économique
CA du Grand Angoulême	13	15	-2	équilibre

Le tableau et la carte n'ont pas pour objectif d'être exhaustifs dans le recensement des navettes domicile/travail à l'échelle de la CARO mais de mettre en exergue les principaux flux d'actifs entrants et sortants sur la CARO.

Quelques conclusions en ressortent :

- La Rochelle draine un certain nombre d'actifs résidant de la CARO, en particulier des cadres et des professions intellectuelles supérieures.
- La CA de Saintes et la CA Royan Atlantique constituent une « couronne » professionnelle secondaire, dont l'attractivité est liée à la présence de deux villes de plus de 15 000 habitants : Sainte et Royan.
- La CC du Bassin de Marennes attire aussi un certain nombre d'actifs, en lien avec les professions ostréicoles.

À l'inverse, la CARO attire des actifs venus :

- De la CC Aunis Sud : 1 051 viennent chaque jour travailler sur la CARO,
- De la CC Charente-Arnoult-Cœur de Saintonge : 1 145 viennent chaque jour travailler sur la CARO,
- De la CC des Vals de Saintonge : 724 viennent chaque jour travailler sur la CARO.
- De la CdA de La Rochelle : 1 811 personnes viennent chaque jour travailler sur la CARO.

La CARO semble avoir une vocation davantage résidentielle vis-à-vis de la communauté d'agglomération de La Rochelle. Les actifs profitent d'un marché du logement plus avantageux pour s'y installer. En outre, la CARO semble avoir une vocation davantage économique vis-à-vis des communautés de communes voisines : la perte de vitesse démographique et économique des centre-bourgs (fermeture de commerces, de services publics) joue en faveur de la CARO, qui se présente alors comme un bassin d'emploi potentiel.

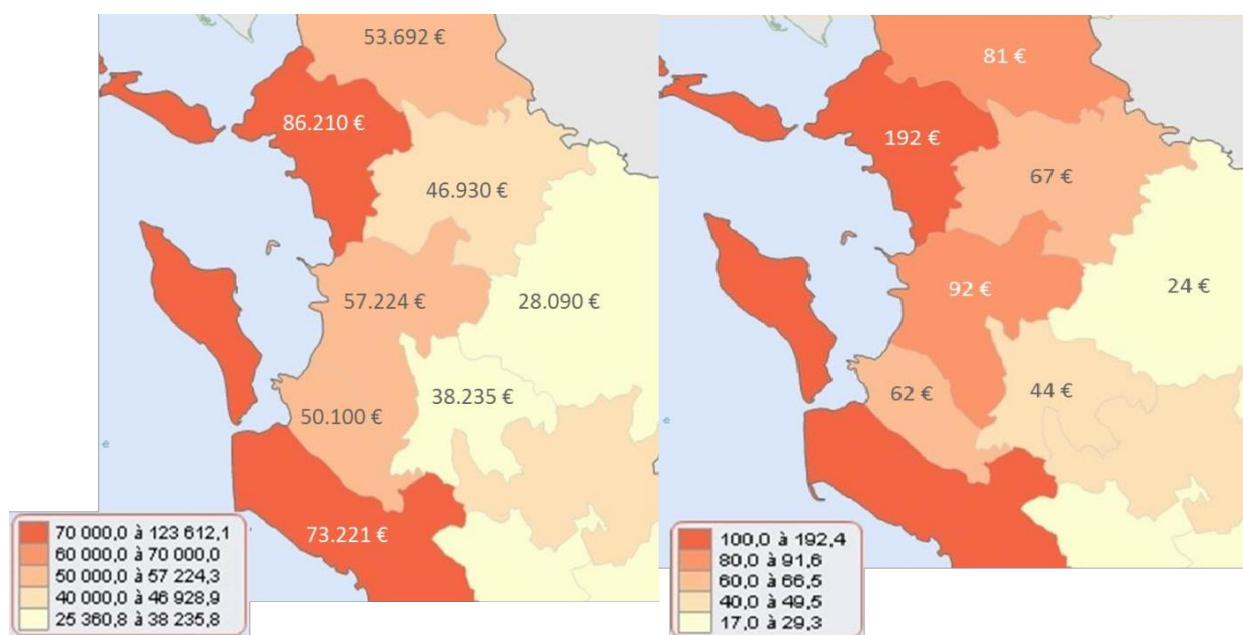
2.1.4 La vocation économique et/ou résidentielle de certaines communes est dictée par les prix du foncier résidentiel

La comparaison des prix des terrains à bâtir en Charente-Maritime aide en partie à comprendre les flux domicile/travail existants entre la CARO et les autres EPCI de Charente-Maritime.

Le prix intéressant du foncier est un facteur-clé de l'attractivité de la CARO aux yeux des actifs travaillant sur le territoire de la CA de La Rochelle. **Le prix moyen au m² est près de 52 % moins cher sur la CARO par rapport à la CA de La Rochelle.** Ce différentiel est encore plus fort entre la CARO et les communautés de communes des Vals de Saintonge ou de Charente-Arnoult-Cœur de Saintonge, qui offrent la possibilité d'acheter un terrain 73 % moins cher que les terrains de la CARO.



Figure 16 : Prix des terrains à bâtir moyens (gauche) et prix moyen au m² (droite). Source : EPTB, SOeS. Traitement : Observatoire des territoires de Charente-Maritime



On assiste ainsi à un mouvement de report par étapes, qui se traduit lisiblement sur le territoire en termes de croissance démographique comme en termes de flux résidentiels.

Les communes périurbaines se présentent ainsi comme un réservoir foncier pour les ménages venant de Rochefort. Cela entraîne une certaine dépendance des communes les plus rurales vis-à-vis de Rochefort, en termes d'emplois, de services et de transports.

2.2 Un territoire qui accueille des ménages aux profils contrastés

2.2.1 La population de la CARO vieillit rapidement

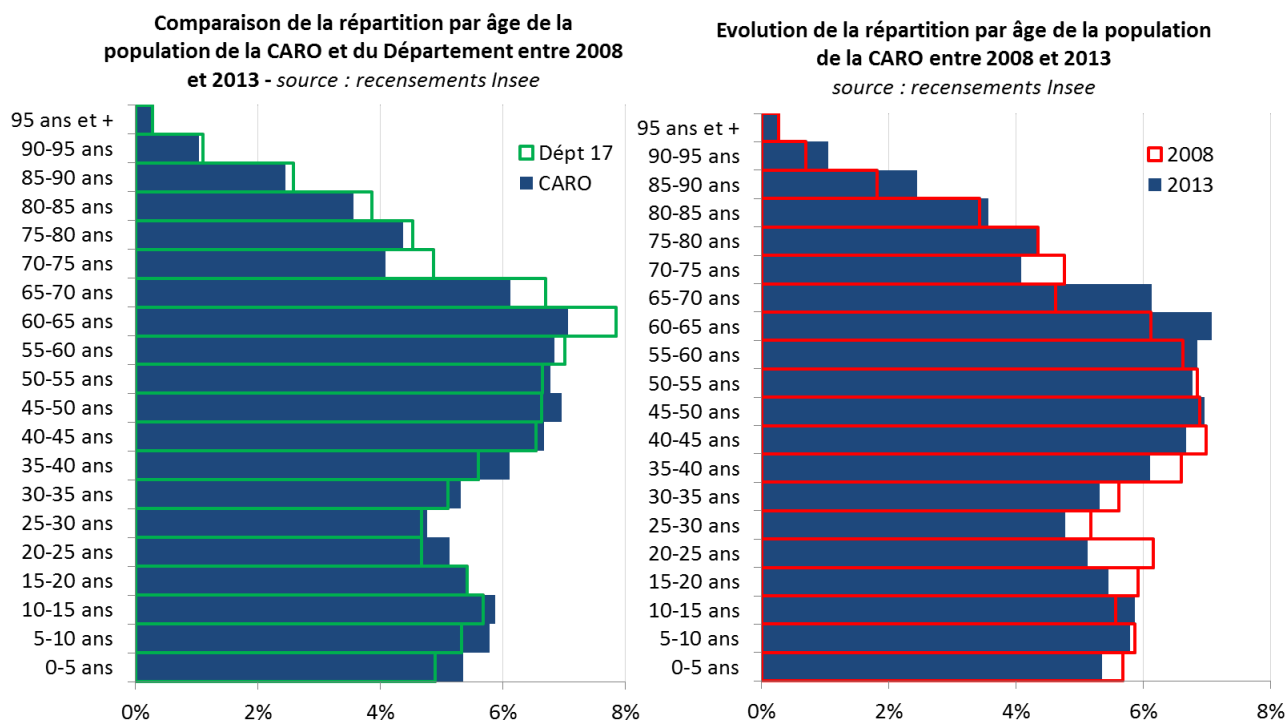
En 2013, 29 % de la population de la CARO est âgée de plus de 60 ans : elle est donc plus jeune que celle du département, qui compte 32 % de personnes âgées de plus de 60 ans.

Cependant, ce constat ne doit pas cacher qu'un important vieillissement s'opère sur le territoire. Le vieillissement naturel de la population française, tendance liée à l'augmentation de la durée de vie en bonne santé, est ici aggravé par la venue de ménages à la retraite qui souhaitent s'installer près du littoral. Par rapport à 2008, le nombre de personnes âgées de 60 à 70 ans ainsi augmenté de 25 % (1 662 personnes supplémentaires) et le nombre de personnes âgées de 85 à 95 ans a bondi de 41 % (soit 641 personnes supplémentaires).

L'analyse statistique ne permet pas d'expliquer l'accentuation du départ des jeunes entre 2008 et 2013. On peut néanmoins faire l'hypothèse suivante : Rochefort n'étant pas un pôle universitaire de grande envergure, à l'exception de l'école de gendarmerie, les jeunes entre 18 et 30 ans partent faire leurs études à La Rochelle, à Poitiers et, dans une moindre mesure, à Bordeaux.

Le départ des jeunes au moment des études accentue par ailleurs le phénomène de vieillissement de la population.

Figure 17 : Comparaison de la répartition par âge de la population de la CARO entre 2008 et 2013.
Sources : recensements INSEE 2008 et 2013



2.2.2 De plus en plus de personnes seules parmi les ménages

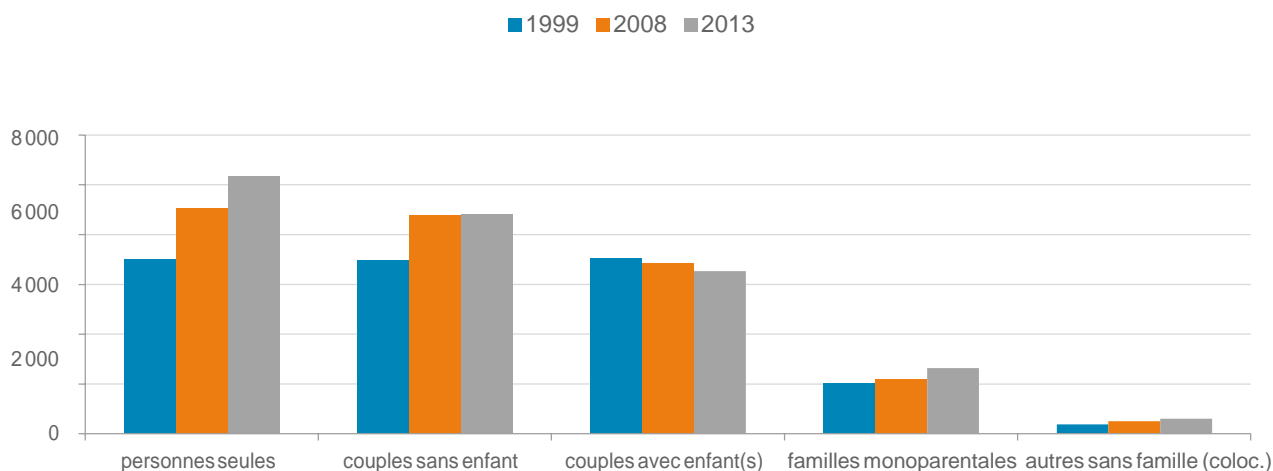
Depuis 2008, il y a davantage de personnes seules habitant la CARO que de familles avec enfants : les personnes seules représentent 36 % des ménages locaux (soit 10 350 personnes seules) et les familles avec enfants 32 % (soit 9 176 familles avec enfants).

En outre, parmi les familles avec enfants, il faut noter l'augmentation du nombre de familles monoparentales et la baisse du nombre de couples avec enfants.

Cette tendance au desserrement des ménages, très marquée à l'échelle de la France, est liée au changement des modes de vie et à la fracturation des rythmes de vie par rapport aux générations précédentes (allongement de la durée des études, allongement de la durée de la vie et décès du partenaire, divorces, difficultés à trouver ou à conserver un emploi stable...). L'augmentation des couples sans enfant peut également en partie s'expliquer par l'augmentation des couples retraités. Cette tendance au desserrement des ménages a des conséquences sur la demande en logement pour les personnes seules.

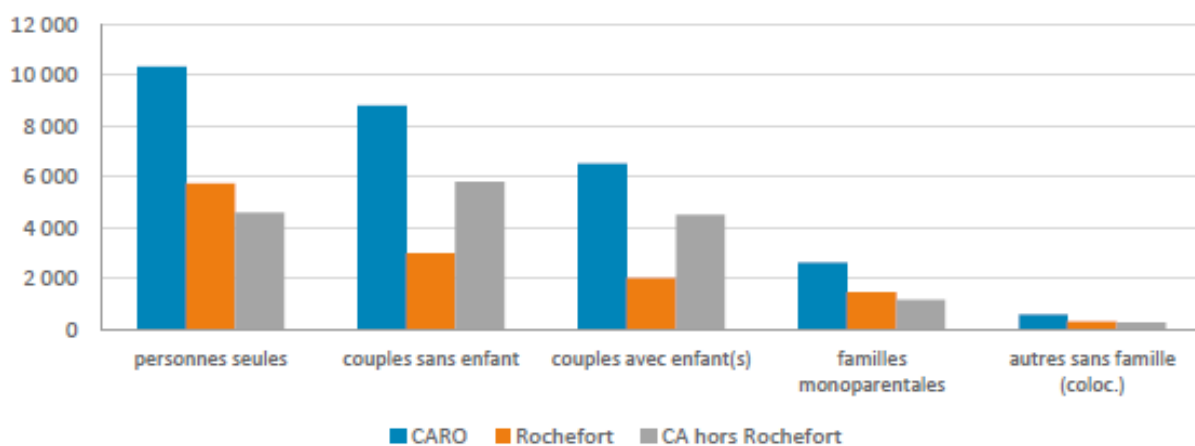


Figure 18 : Évolution de la composition familiale des ménages de la CARO entre 1999 et 2013 - en volume de ménages. Source : Insee RP 2013



Les couples (sans ou avec enfants) sont sous-représentés sur la Ville de Rochefort par rapport au reste du territoire de la CARO. Les personnes seules y sont a contrario légèrement surreprésentées.

Figure 19 : Comparaison de la composition familiale des ménages de la CARO et de Rochefort en 2013



Enfin, il faut noter que le phénomène d'augmentation des personnes seules est par ailleurs accentué sur Rochefort par rapport au reste de la communauté d'agglomération, en lien avec la typologie des logements proposés dans la commune.

Par ailleurs, le phénomène de vieillissement observé au niveau national est ici accentué, du fait de l'arrivée des retraités sans enfants sur le territoire (arrivée de jeunes retraités provenant de l'extérieur du territoire ou retraités de la CARO souhaitant se rapprocher du centre-ville et de l'accès aux commerces et équipements).

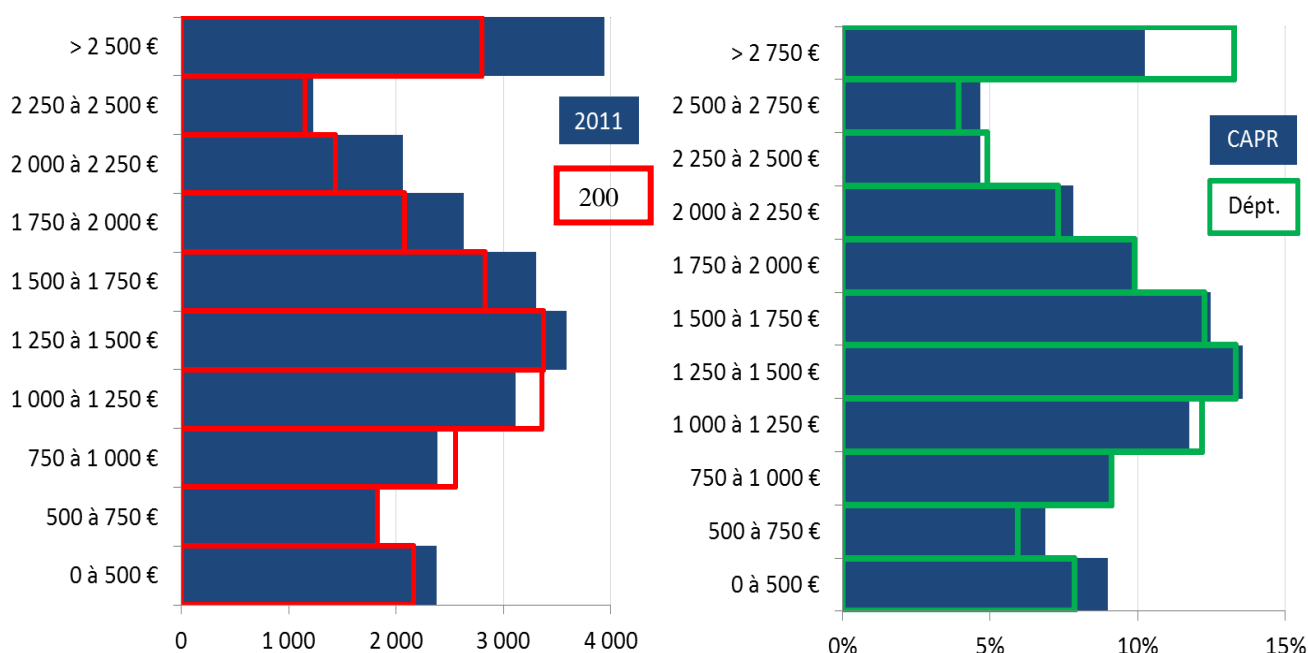
2.2.3 La population ne se paupérise pas mais reste plus modeste que celle du département

Les données diffusées par l'INSEE et la DGFIP concernant les revenus des ménages montrent que le volume de ménages aux revenus intermédiaires (entre 1 250 et 2 500€ mensuels par unité de consommation) est le plus important à l'échelle de la CARO.

Les dernières années ont vu la hausse du nombre de ménages aux revenus intermédiaires et hauts, ce qui change la structure sociologique du territoire. Il faut y voir un lien avec l'arrivée d'une population de ménages aisés qui viennent s'installer sur le littoral pour leur retraite. Pour autant, la part des ménages à faibles revenus (entre 1 250 et 500 € par mois) n'a pas évolué. Structurellement, la part des ménages aux très faibles revenus (moins de 500 € par mois) est stable. Elle a toutefois légèrement augmenté entre 2005 et 2011, concernant 2 375 ménages en 2011 contre 2 165 ménages en 2005. Le phénomène de paupérisation des ménages est accentué sur la ville de Rochefort, les ménages aux revenus intermédiaires ayant tendance à s'installer dans les autres communes.

Enfin, en termes de structure sociale, les ménages de la CARO sont globalement plus modestes que ceux du département, qui compte bien plus de ménages riches et moins de très faibles revenus.

Figure 20 : Évolution de la répartition par revenus par UC¹³ des ménages de l'ancienne CAPR entre 2005 et 2011 (gauche) et comparaison entre les revenus des ménages de l'ancienne CAPR et le département en 2011 (droite). Source : INSEE-DGFIP – Revenus locaux fiscalisés des ménages



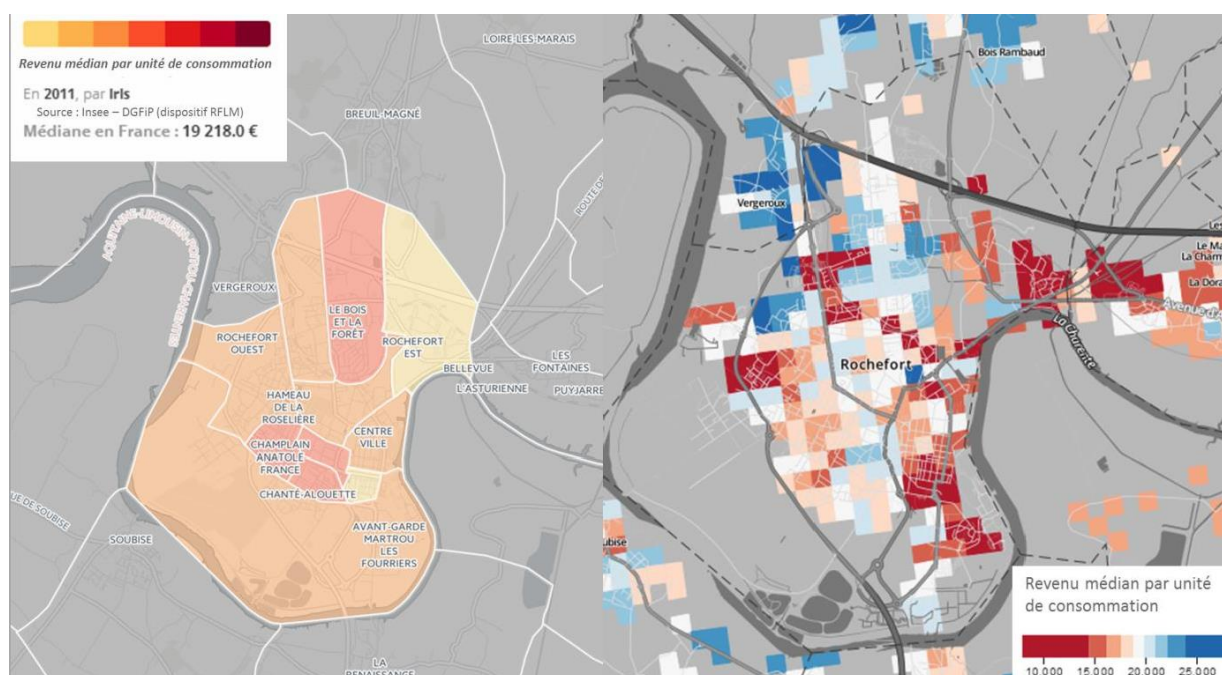
¹³ Le calcul des revenus en unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Ce qui est vrai à l'échelle de la CARO l'est un peu moins à l'échelle de la ville de Rochefort. Le constat d'une population globalement modeste, qui s'est légèrement enrichie sur les dernières années, s'observe moins dans la ville-centre.

En effet, Rochefort présente des contrastes de revenus importants, en particulier entre le nord et le sud de la ville. Il s'agit notamment des deux quartiers prioritaires de la nouvelle politique de la ville, Le Petit Marseille (à l'est) et Centre-Ville-Avant-garde (au sud-ouest de la ville) : ils concentrent l'offre de logements la plus accessible, ce qui contribue à la concentration de ménages précaires.

La lecture cartographique de la répartition des revenus médians par unité de consommation à Rochefort vient cependant nuancer cette première lecture. Si les quartiers inscrits à la géographie prioritaire de la politique de la ville correspondent bel et bien aux poches de pauvreté les plus aisément identifiables, d'autres poches de pauvreté existent dans la ville, en particulier au nord le long de la rocade et à l'Est de Rochefort (quartier Libération où le revenu fiscal médian par UC est inférieur au centre-ville Sud).

Figure 21 : Carte du revenu médian par unité de consommation en 2011 à l'IRIS (gauche) et selon la grille des données carroyées (droite)¹⁴. Source : INSEE – DGFIP 2011 (gauche) et 2010 (droite). Cartographie : comeetie.fr/galerie/francepixels



¹⁴ Un carroyage est un découpage de l'espace géographique en mailles régulières de forme carrée et de taille fixe. Construits sans a priori sur ce que doivent être les zonages d'intervention ou de gestion, les carroyages permettent une vision impartiale des phénomènes et sont naturellement à même de mettre en évidence les zones à enjeu.

Figure22: Les quartiers de la nouvelle géographie prioritaire de la ville. Source : sig.ville.gouv.fr



Synthèse

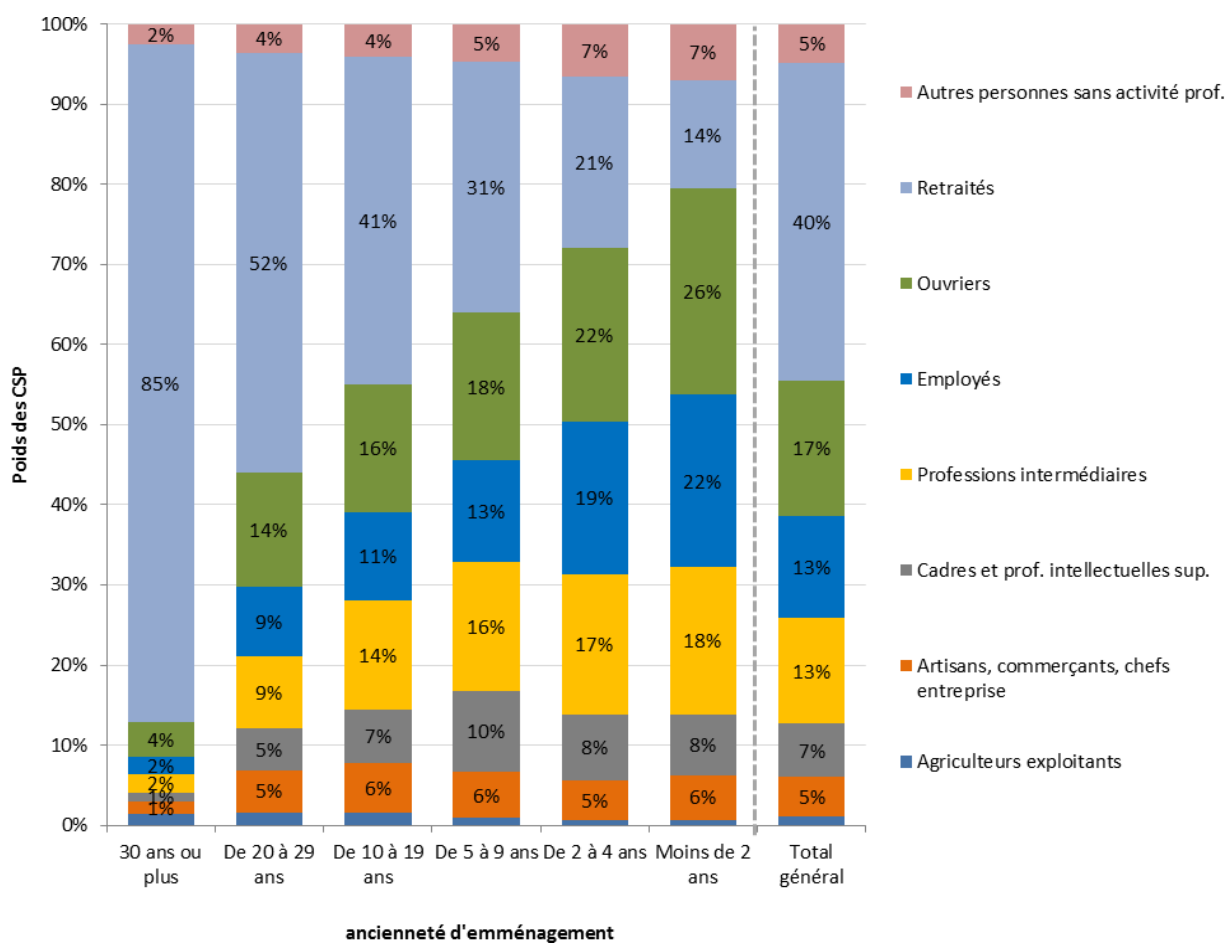
Le diagnostic sociodémographique de la CARO fait apparaître un territoire communautaire au vieillissement omniprésent, même si les situations sont contrastées d'une commune à l'autre :

- Les communes littorales font face à une problématique de vieillissement particulièrement aigüe. Elles connaissent une certaine stabilité démographique grâce au solde migratoire important qui compense le déficit naturel et compense le déclin dû au vieillissement de la population. Elles sont représentées en jaune plus ou moins prononcé sur la carte.
- La ville-centre, Rochefort, et la commune limitrophe Tonnay-Charente font face à une problématique d'attractivité résidentielle. Ces deux communes peinent à retenir les ménages, qui préfèrent une maison dans les communes périurbaines plus rurales ou les communes littorales. De fait, ces communes concentrent les populations plus pauvres qui n'ont pas les moyens d'acheter dans l'individuel sur d'autres communes. À Rochefort, les segments locatifs du parc se paupérisent de plus en plus.
- Les communes périurbaines et rurales font face à une dynamique démographique positive grâce à la venue d'actifs venant de l'extérieur de la CARO et par des ménages venant de la ville-centre. Elles sont représentées en vert plus ou moins prononcé sur la carte.

2.2.4 Les profils des occupants du parc de la CARO

Le marché du logement de la CARO accueille en grande majorité des retraités (40% des occupants du parc) et des professions intermédiaires (33 % des occupants). Ces ménages recouvrent cependant des réalités sociodémographiques très différentes, puisque les retraités venant s'installer dans les communes périurbaines du territoire communautaire disposent généralement de revenus supérieurs à la moyenne.

Figure 23 : Répartition des ménages de la CARO, par ancienneté d'emménagement et par catégorie socio-professionnelle de la personne de référence. Source : INSEE 2013



2.2.4.1 Des occupants dont le profil est homogène et recouvre la réalité des classes moyennes et populaires

Parmi les ménages résidant dans la CARO, les CSP les plus représentées sont :

- Les ouvriers : ils représentent 17% de l'ensemble des ménages habitant dans la CARO et 26 % des ménages mobiles¹⁵,
- Les employés : ils représentent 13% de l'ensemble des ménages habitant dans la CARO et 22 % des ménages mobiles,
- Les professions intermédiaires : elles représentent 13% de l'ensemble des ménages habitant sur la CARO et 18% des ménages mobiles.

Cette proportion est encore plus importante lorsqu'on s'intéresse aux ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans dans leur logement. Dans ce cas, la part des ouvriers et des employés grimpe respectivement à 26 % et à 22 % des ménages. Au contraire, alors que les cadres représentent 10 % des résidents de la CARO, ils ne sont plus que 7.5 % des emménagés récents.

Cette population aux revenus modestes est économiquement fragile. Certaines franges peuvent d'ailleurs être encore plus exposées à des risques de précarité résidentielle que d'autres, comme les jeunes : ils peuvent rencontrer des difficultés d'accès à la location et/ou à l'achat d'un logement du fait de la précarité de leur situation ou de la temporalité de leur demande (saisonniers, prolongation de la durée des études).

2.2.4.2 Des occupants retraités dont le profil est hétérogène

Il faut noter la proportion très marquée des retraités parmi les habitants de la CARO. Cette réalité recouvre trois types de situations :

La population de la CARO, qui vit sur le territoire depuis plusieurs années (voire y est née) et connaît un phénomène structurel de vieillissement,

Les ménages exogènes au territoire de la CARO, venus d'autres départements, généralement familiers du territoire en période de vacances, qui sont attirés par la qualité de vie de la CARO (proximité du littoral, qualité architecturale du bâti...) et décident de s'y installer définitivement. L'arrivée de cette catégorie de ménages a de très fortes conséquences sur le marché du logement puisqu'ils peuvent être en situation de primo accession mais le plus souvent de deuxième voire de troisième accession et disposent généralement de revenus supérieurs à la moyenne.

Les militaires retraités de la base aérienne de Saint-Agnant/Echillais/Soubise qui choisissent de rester vivre sur le territoire.

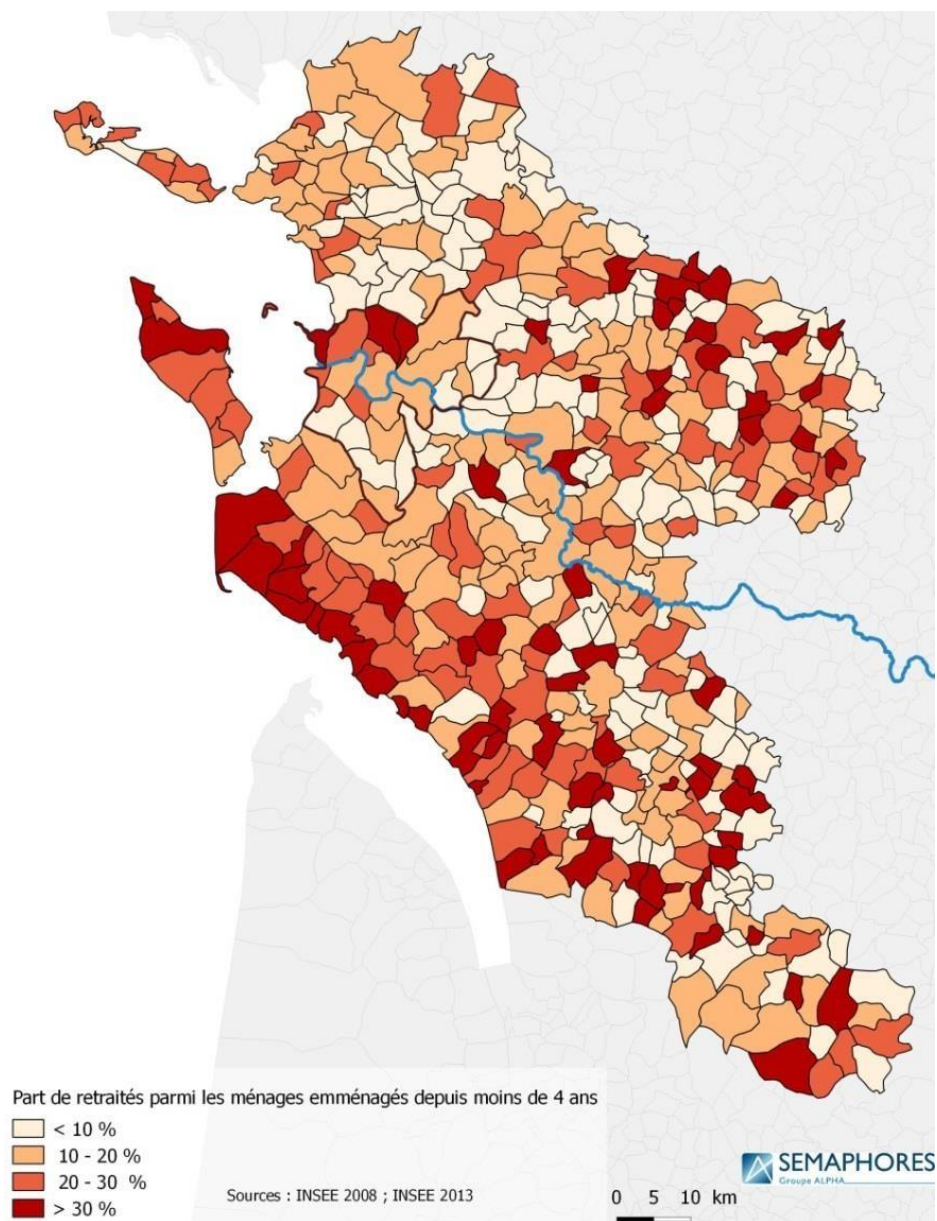
Les retraités s'installent en majorité dans le quart nord-ouest du territoire de la CARO, qui présente le double avantage d'être à proximité directe du littoral et de bénéficier d'un accès rapide aux équipements présents à Rochefort (hôpital, commerces...). Le phénomène est particulièrement marqué à Fouras (plus d'un tiers des ménages

¹⁵ Le terme « mobile » désigne ici les ménages ayant changé de logement sur la CARO alors qu'ils habitaient déjà sur la CARO et les ménages venant de l'extérieur de la CARO, venus s'installer sur le territoire. Ces ménages assurent la bonne rotation des logements (en accession et en location).



ont plus de 60 ans, dont une grande partie est originaire de la région parisienne) et Port-des-Barques (près du quart de la population a plus de 75 ans).

Figure 24 : Part de retraités parmi les ménages qui ont emménagé depuis moins de 4 ans en Charente-Maritime. Source : recensements INSEE



Les habitants de la CARO présentent donc un profil très contrasté :

- D’une part, une population économiquement fragile, ce qui rend nécessaire la production de logements à des prix de sortie ou de location adaptés à ses revenus. La proportion de ménages dont la personne de référence n’a pas d’activité professionnelle est, de plus, assez élevée, puisqu’elle concerne 7 % des nouveaux emménagés. Certains territoires de la CARO présentent donc des risques de poches de pauvreté assez élevés : 11 % des nouveaux emménagés à Rochefort et 4 % à Fouras sont par exemple inclus dans cette dernière catégorie de ménages.
- D’autre part, une population retraitée, qui confirme le phénomène d’héliotropisme résidentiel sur la CARO.

2.3 Le parc de logements présente des signes de déconnexion avec les besoins des ménages

2.3.1 Des possibilités d'urbanisation limitées

Bien que la CARO dispose de vastes gisements fonciers, un grand nombre de ces potentiels ne sont pas urbanisables. En effet, plusieurs contraintes pèsent sur le foncier du territoire et limitent les possibilités d'urbanisation.

Les espaces de marais sont très nombreux sur le territoire. A Saint-Agnant, ils représentent par exemple près du tiers du foncier de la commune.

12 communes sont soumises à la loi Littoral, soit au titre de communes littorales, soit au titre de communes estuariennes.

Toutes les communes de l'agglomération possèdent des zones classées Natura 2000, à l'exception de Champagne.

Plusieurs communes sont soumises au Plan de Prévention des Risques Naturels Estuaire Charente - Marais d'Yves - Ile d'Aix : Ile d'Aix, Fouras, Breuil-Magné, Cabariot, Echillais, Port des Barques, Rochefort, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Hippolyte, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise, Tonnay-Charente, Vergeroux. L'occupation et l'utilisation du sol y sont réglementées de façon à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes en cas de risque (inondation...). La carte des aléas identifie de nouvelles communes qui devraient être concernées par le PPR : Beaugeay, La Gripperie-Saint-Symphorien, Moëze, Saint-Agnant, Saint-Froult, Saint-Jean-d'Angle.

Rochefort contient une zone classée en Secteur Sauvegardé, qui concerne tout le centre-ville et les cours Roy Bry et les cours d'Arbois.

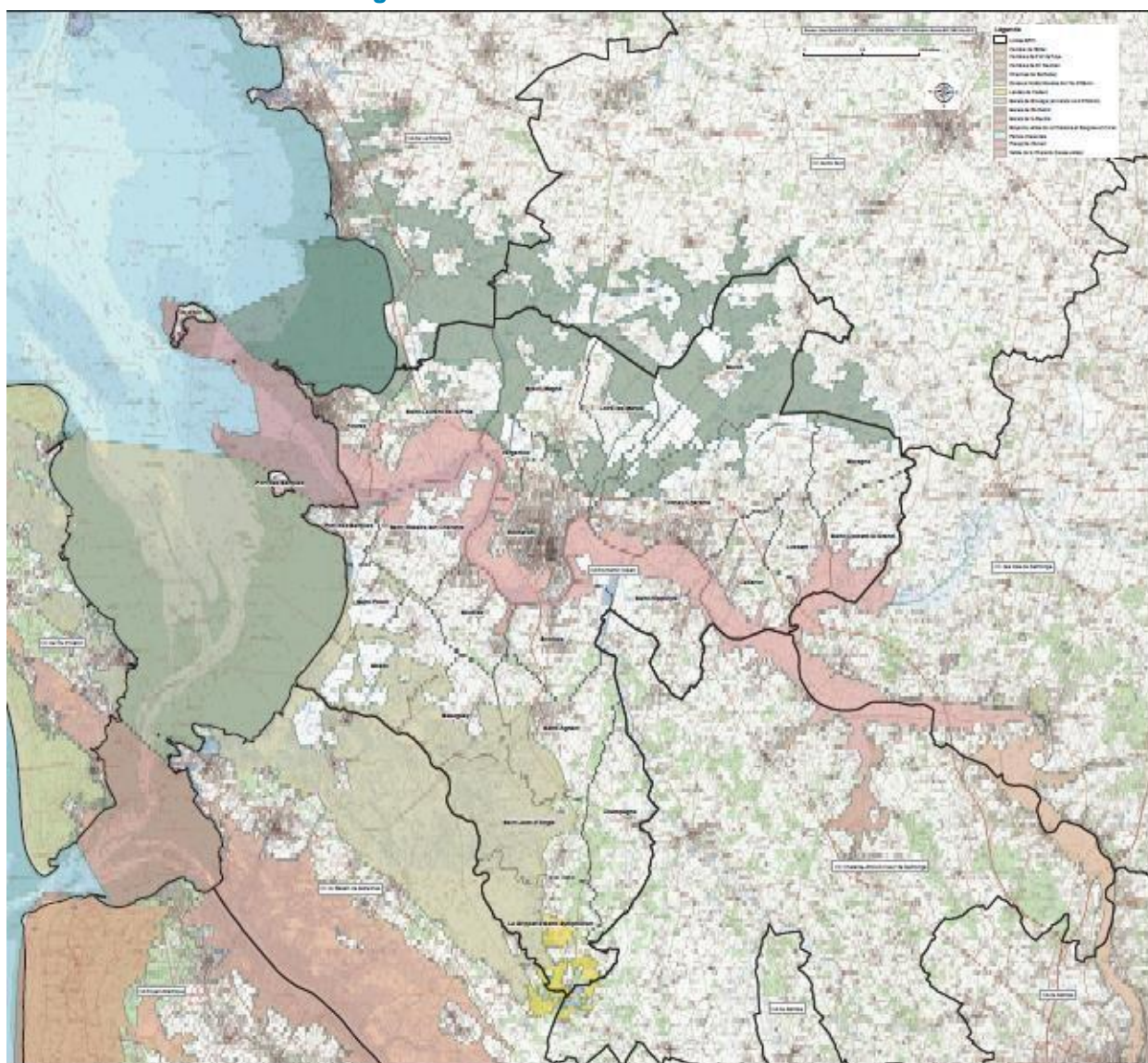
Enfin, la présence de bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques¹⁶ induit une complexification des travaux de réhabilitation des bâtiments ou de réaménagement de l'espace public, puisque tout permis de construire prévu dans une zone de 500 mètres autour du bâtiment est soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Le durcissement de la loi Littoral et du PPRN, survenu après la tempête Xynthia de 2010, a en plus restreint les modalités d'extension des zones constructibles dans plusieurs communes (Rochefort, Moëze).

¹⁶ La liste exacte des bâtiments inscrits ou classés est disponible gratuitement sur internet par le biais de la base Mérimée.



Figure 25 : Carte Natura 2000. Source : CARO



2.3.2 Historique rapide de la politique de la ville

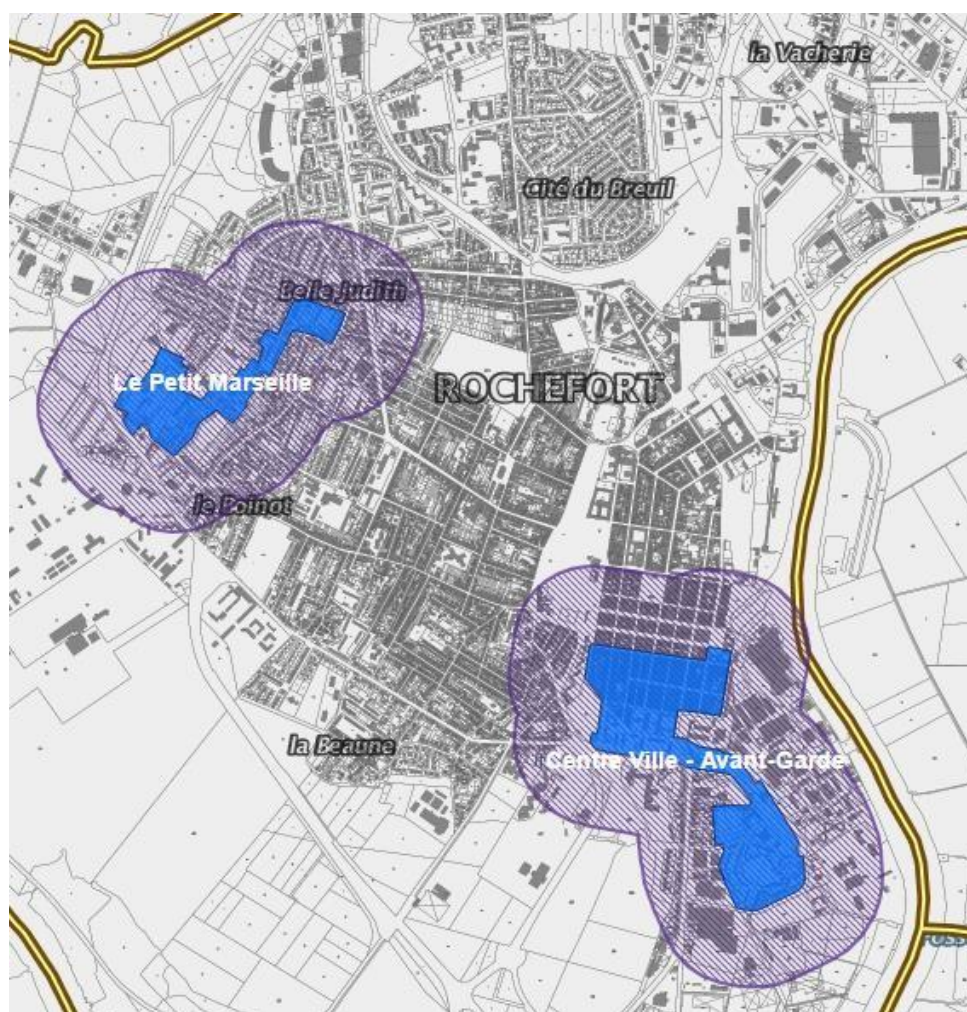
La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 définit le nouveau cadre contractuel dans lequel s'inscrivent les contrats de ville nouvelle génération pour la période 2015-2020.

Faisant suite au contrat de ville Rochefort-Tonnay-Charente 2000-2006, puis au contrat urbain de cohésion sociale signé pour la période 2007-2014, la CARO a signé avec l'Etat, la ville de Rochefort et l'ensemble des partenaires concernés son nouveau contrat de ville 2015-2020.

Le Commissariat Général à l'Egalité des Territoires a défini deux quartiers prioritaires dans la ville de Rochefort : le quartier du Petit Marseille et le quartier Sud Centre-Ville / Avant-Garde. Ces deux quartiers constituent la seule géographie de la politique de la ville sur l'ensemble du territoire de la CARO.

Les quartiers «Casse aux Prêtres – Ilot de la Gélinerie» et «Tonnay-Charente / Centre-Ville » sortent de ce nouveau périmètre de la Politique de la Ville. Le quartier Libération, précédemment identifié dans le CUCS, est déclassé en quartier de veille active.

Figure 25 : Quartiers prioritaires de la politique de la ville. Source : sig.ville.gouv.fr



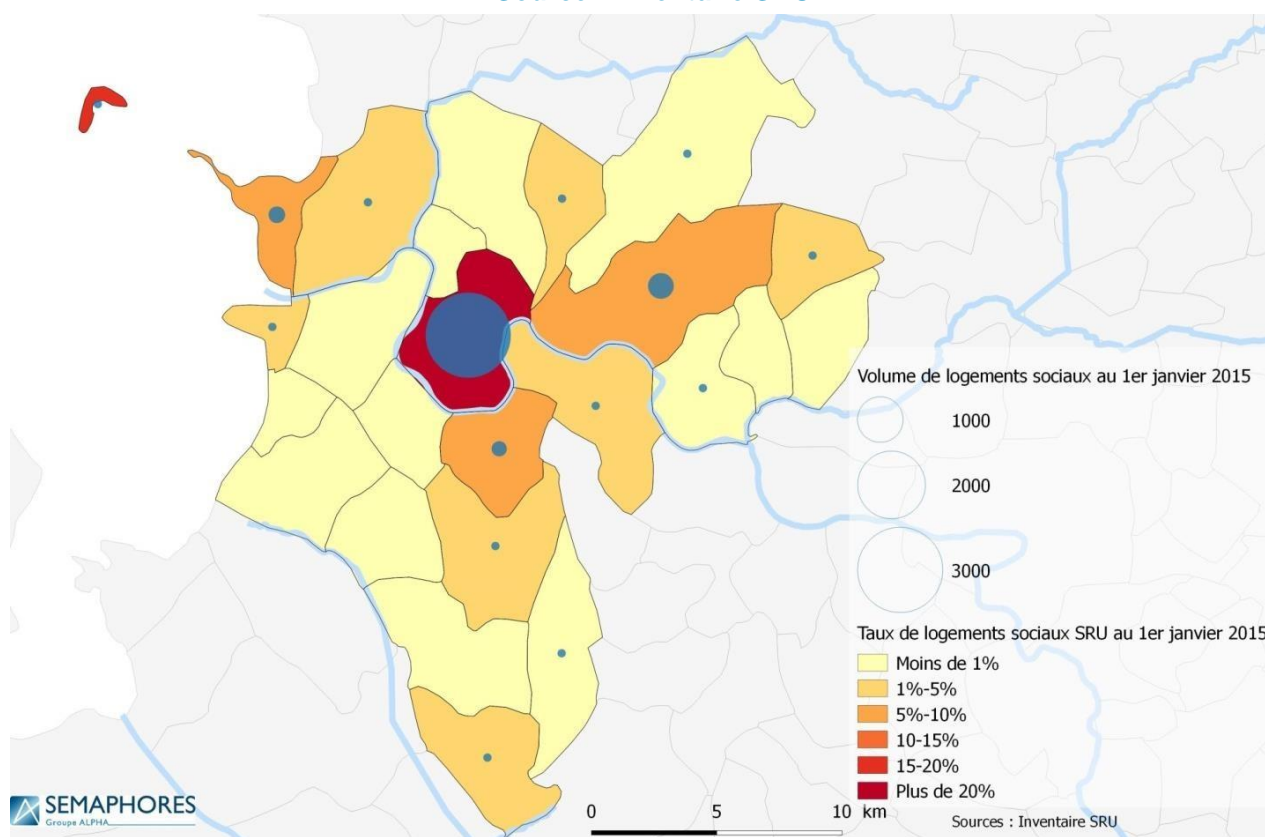
2.3.3 La répartition du parc social sur le territoire est mal équilibrée

Le bilan du SCoT 2007 montre une concentration du parc social sur la ville-centre et dans les couronnes périurbaines (Tonnay-Charente, Echillais). Les dynamiques du marché foncier expliquent en partie ce phénomène : le prix et la localisation des terrains proposés aux bailleurs sociaux ne sont pas toujours les plus attractifs pour leurs stratégies patrimoniales.

De fait, en règle générale, les communes font face à des difficultés pour motiver les opérateurs sociaux à faire des opérations de très petite taille, qui comportent moins de 10 logements. Peu de projets ont abouti, ou bien grâce à d'importantes subventions publiques (opération Clos des Ajoncs de l'OPH Rochefort Habitat Océan à Moragne). L'attrait de certains bailleurs sociaux pour se développer sur le territoire de La Rochelle accentue le phénomène.

Figure 26: Le parc locatif social en volume et en taux de résidences principales sur la CARO en 2015.

Source : Inventaire SRU



La commune de Rochefort se démarque à la fois par le volume de logements sociaux publics sur son territoire et par la part qu'ils représentent au sein du parc total de logements. En fin de compte, 83 % du parc locatif social public disponible sur la CARO se situe à Rochefort.

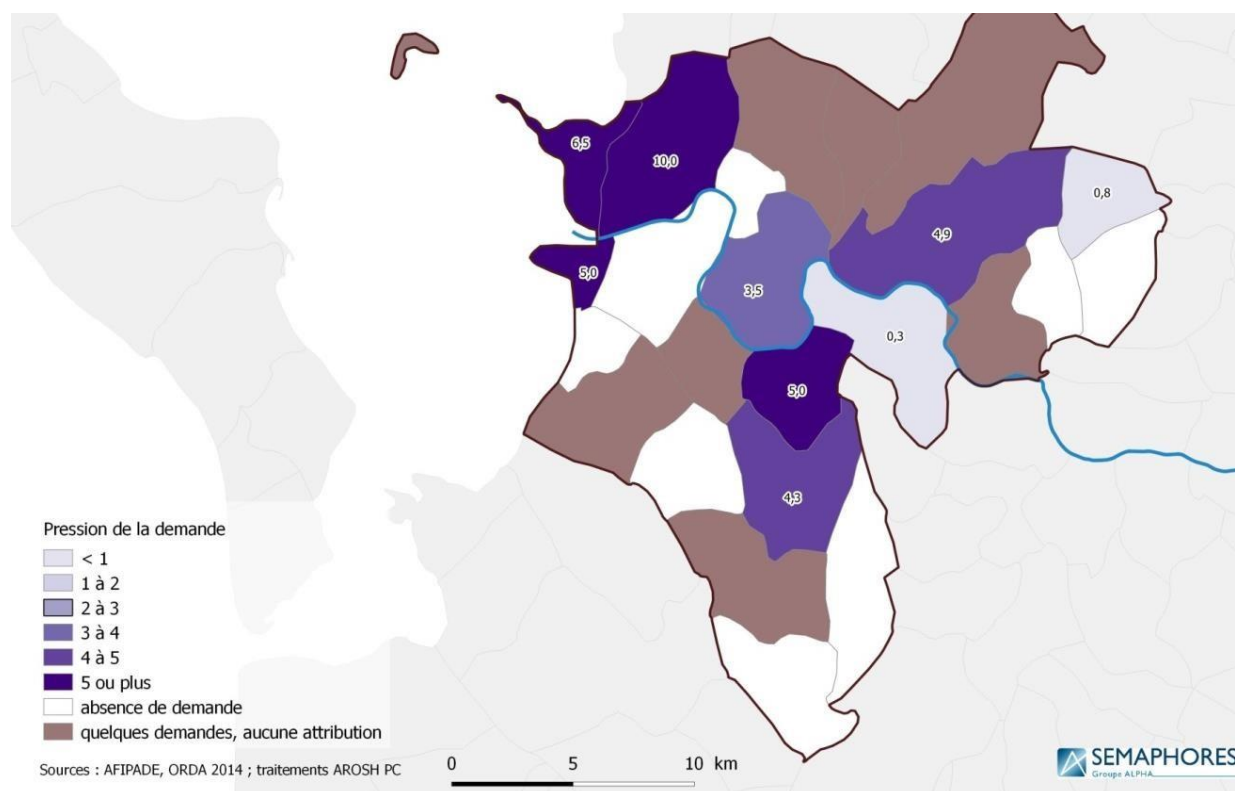
D'autres communes se démarquent, comme l'île d'Aix, qui présente un taux de logements sociaux publics SRU de 18 %, plus important que celui des communes de Tonnay-Charente ou d'Echillais. Si l'étroitesse du parc de logements explique ce taux conséquent (en volume, l'île comporte seulement 21 logements sociaux publics inscrits à l'inventaire SRU), il faut souligner qu'il est aussi dû à la volonté politique locale (construire du logement social pour permettre à la population insulaire de se loger).

Cependant, la concentration du parc à certains endroits du territoire ne signifie pas nécessairement que les ménages souhaitent résider à ces mêmes endroits.

Le rapport entre le nombre de demandes de logements sociaux publics et les attributions réalisées en 2014 fait d'ailleurs apparaître des disparités très fortes en termes de satisfaction de la demande à l'échelle de la CARO :

- **La demande est très forte sur les communes littorales.** En raison de l'afflux de ménages retraités disposant de revenus importants et d'un marché de résidences secondaires faisant augmenter les prix des résidences principales, le logement social devient, pour un grand nombre de ménages modestes, la seule possibilité de se loger à des prix raisonnables. Cette tension occasionne un taux de rotation très faible, ce qui bloque les parcours résidentiel et limite l'accès au parc social.
- **La demande est forte sur les communes périurbaines de Tonnay-Charente, d'Echillais¹⁷ et de Saint-Agnant.** On retrouve ici le phénomène de périurbanisation, en lien avec l'essor démographique important de ces communes.
- **La demande sur la ville-centre est inférieure à la moyenne de la pression de la demande sur la CARO,** puisqu'elle est de 3.5 à Rochefort contre 3.8 demandes pour chaque attribution sur la CARO. **C'est le signe d'une désaffection des ménages pour la ville de Rochefort.**

Figure 27 : Pression de la demande au 31 décembre 2014 (nombre de demandes actives pour chaque attribution réalisée). Source : AFIPADE, ORDA 2014, traitements AROSH PC



Cet indicateur de pression montre le besoin d'accroître l'offre sociale en périphérie, notamment dans les communes périurbaines.

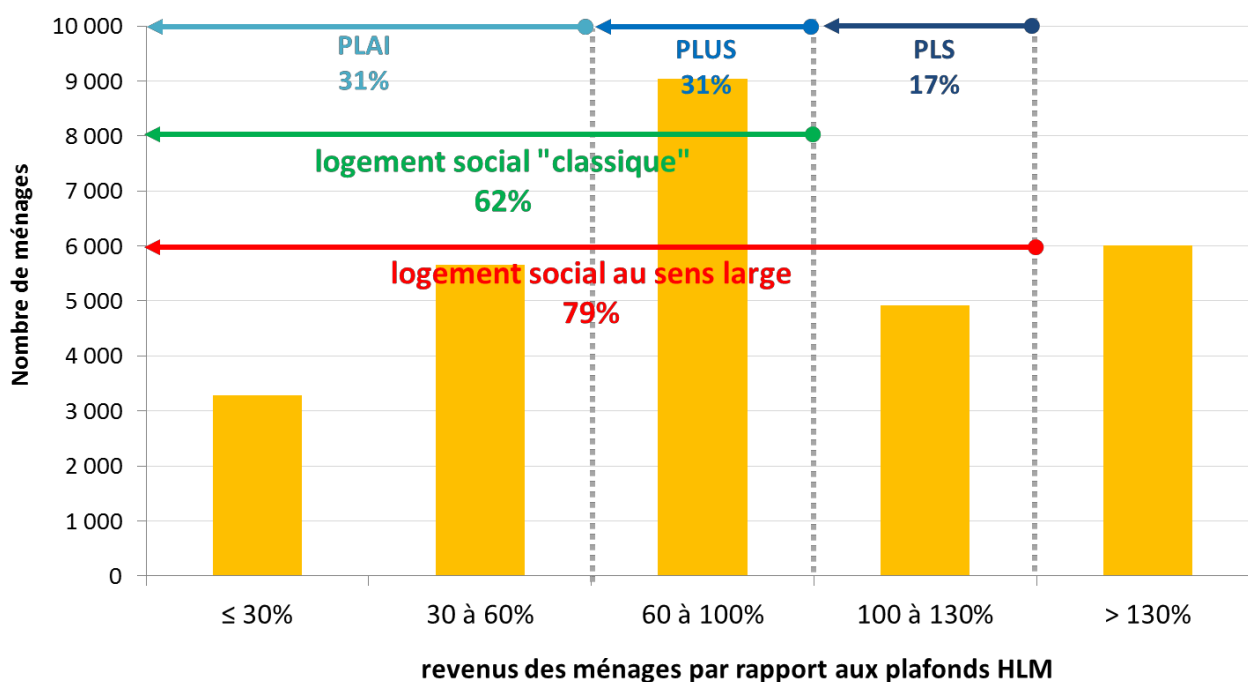
¹⁷ La situation d'Echillais est d'ailleurs un point à prendre en compte dans le prochain PLU, puisque la ville a atteint le seuil de population à partir duquel elle est soumise à l'art. 55 de la loi SRU en 2017.

L'intervention des bailleurs sociaux sur cette catégorie de territoires nécessite au préalable un travail de réflexion sur les critères de développement de l'offre, notamment en termes de localisation (proximité avec les commerces, écoles, dessertes de transports, équipements...), en lien avec les critères qualitatifs et quantitatifs inscrits dans le PLH.

2.3.4 Le parc social exclut une partie des ménages modestes

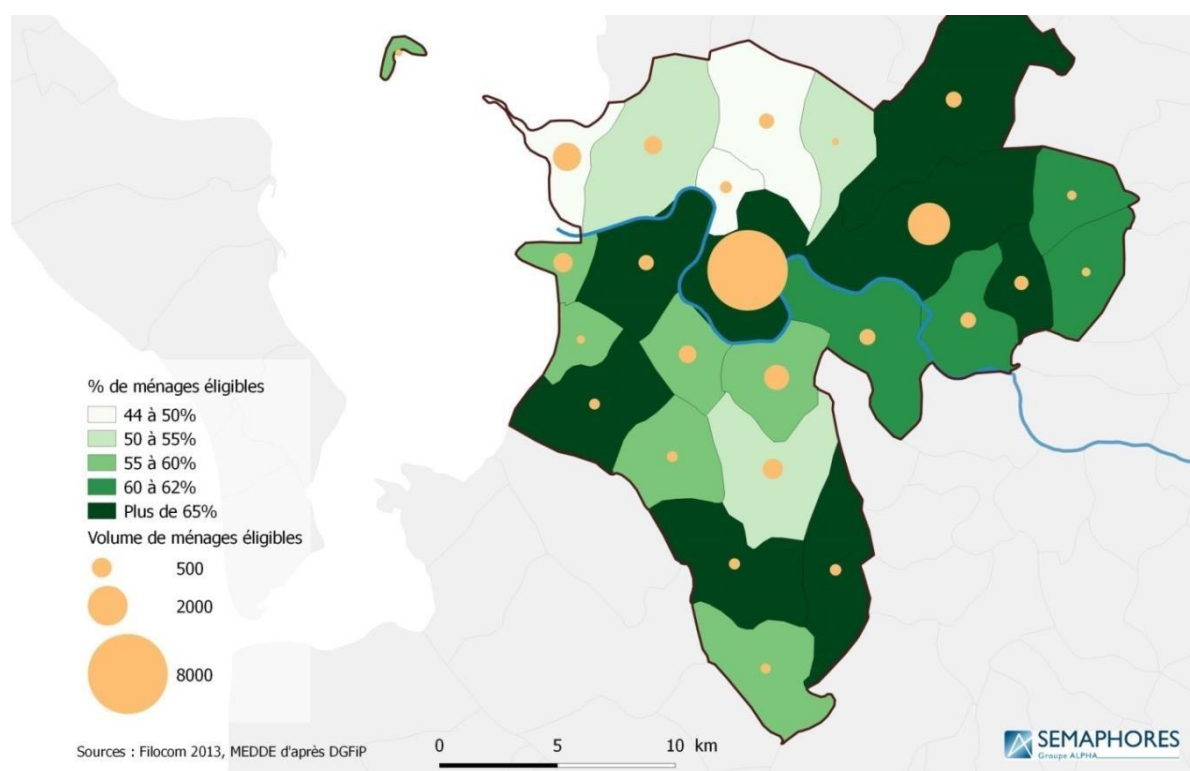
L'analyse des revenus des ménages de la CARO par rapport aux plafonds de ressource HLM montre qu'une partie notable de la population de la CARO est éligible au logement social au sens large, c'est-à-dire aux produits locatifs de type PLAI, PLUS et PLS (en partant du logement dit « le plus social » au logement « le moins social »). Près des deux tiers de la population sont, quant à eux, éligibles aux produits locatifs les plus sociaux. La situation est donc préoccupante car un nombre important de locataires connaissent des situations de précarité : 31 % d'entre eux ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS.

Figure 28 : Répartition des 29 300 ménages de la CARO par revenus par rapport aux plafonds de ressources HLM. Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP



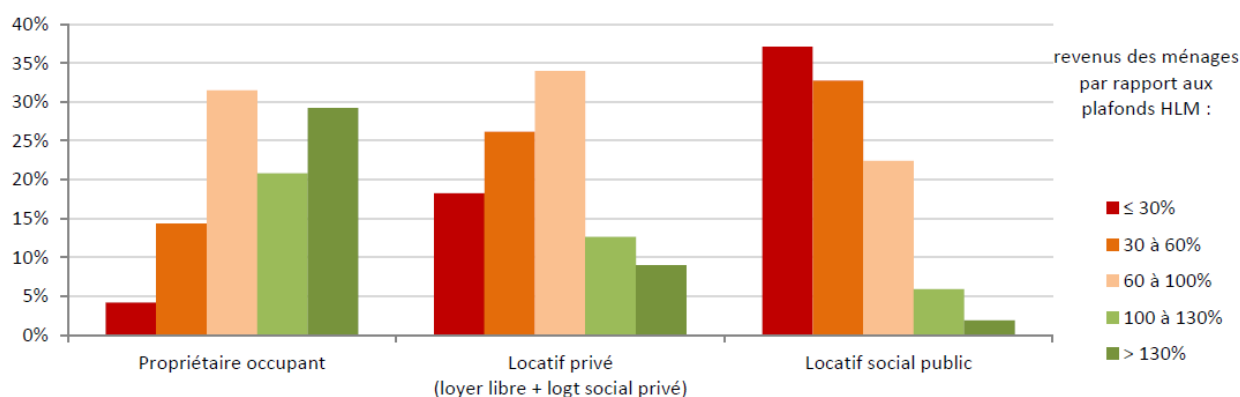
Les ménages pouvant prétendre au logement social vivent principalement dans le pôle urbain de la CARO et, dans une moindre mesure, dans les couronnes périurbaines de Rochefort (Echillais et Soubise) et à Fouras.

Figure 29 : Volume et poids des ménages éligibles au logement social classique (PLUS) sur la CARO



La concentration des ménages les plus modestes dans les pôles urbains et les revenus globalement moyens de la population de la CARO, exception faite des ménages retraités dont le niveau de vie est plus aisé que le reste des ménages, indique donc qu'il existe un réel besoin en termes de logement locatif social public sur le territoire de la CARO. Pourtant, la part de ménages à faibles et très faibles revenus qui sont logés dans le parc social plutôt que dans le parc à loyers libres est très faible dans la CARO.

Figure 30 : Répartition par niveau de revenus des occupants de chaque segment de parc. Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP



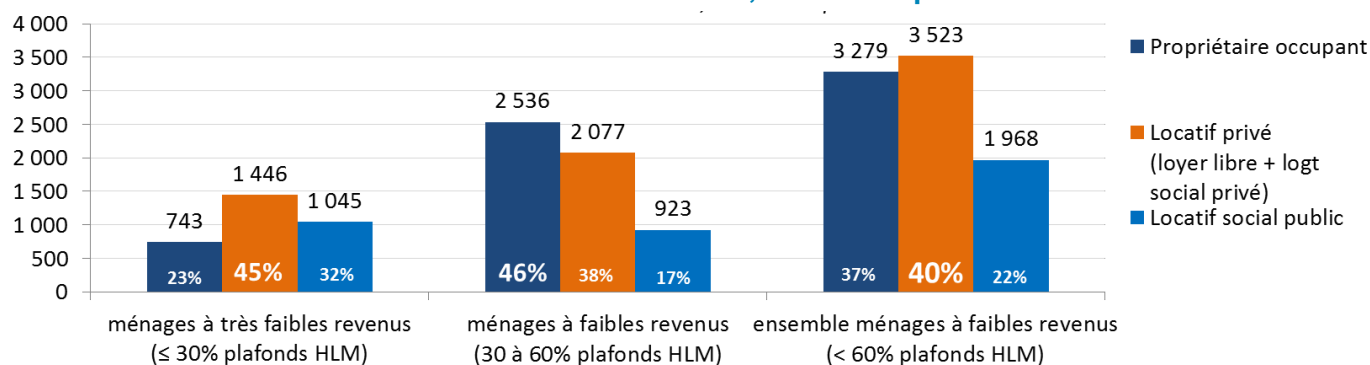
Deux indications témoignent d'un marché de report important depuis le parc locatif public vers le parc privé :

- La part de ménages à très faibles et faibles revenus locataires dans le parc locatif privé est très forte. Ces ménages à très faibles et faibles revenus représentent respectivement 18 % et 26 % des locataires du parc privé. En parallèle, le parc locatif public loge 36 % de ménages à très faibles revenus et 32 % de ménages à faibles revenus.

- La part de ménages propriétaires à faibles revenus et à revenus intermédiaires, puisqu'ils représentent respectivement 14 % et 31 % des propriétaires occupants du privé.

Soit autant de ménages dont les revenus les rendent éligibles au logement social mais qui sont logés dans le parc privé (en location ou en accession).

Figure 31 : Répartition par statut d'occupation des 8 940 ménages de la CARO à faibles et très faibles revenus. Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP



En analysant de façon plus sur les statuts d'occupation des ménages à très faibles et à faibles revenus (qui gagnent moins de 60 % des plafonds HLM et sont donc éligibles au parc locatif social), on note un fort déséquilibre entre la part de ménages logés dans le parc privé et la part de ménages logés dans le parc public social :

- Il y a plus de ménages à très faibles revenus locataires dans le parc locatif privé que dans le parc locatif social public : 45 % ménages ayant un revenu inférieur à 30 % des plafonds HLM sont locataires du parc locatif privé, et seulement 32 % d'entre eux sont logés dans le parc locatif social public.
- Il y a plus de ménages à faibles revenus propriétaires occupants dans le parc privé que locataires dans le parc locatif social public : 46 % des ménages ayant un revenu compris entre 30 et 60 % des plafonds HLM sont propriétaires occupants, et seulement 17 % d'entre eux sont logés dans le parc locatif social public.

Au vu de leurs faibles revenus, le poids de ce type de ménage dans le parc privé constitue un risque. Ces ménages sont en effet plus propices à se trouver dans une situation de précarité énergétique ou de défaut de paiement de charges, ce qui peut entraîner le développement de copropriétés dégradées.

Ce constat pose aussi la question du volume du parc social de la CARO et de son accessibilité.

2.3.5 Le marché privé n'est pas accessible pour une partie de la population

L'analyse des revenus des ménages de 3 personnes sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays Rochefortais montre que le marché immobilier local est plutôt adapté aux capacités financières de ces ménages, notamment en accession. A priori, 64 % des ménages peuvent s'acheter une maison neuve (192 000 € en moyenne pour l'achat d'un terrain et la construction d'une maison¹⁸), tandis que le marché des maisons anciennes est

¹⁸ Ce chiffre est une moyenne. Il existe des biens moins chers sur le territoire. Par exemple, à Tonnay-Charente, il est possible de trouver des biens à 120 000 €. Ces maisons à moins de 150 000 € sont d'ailleurs fortement concurrentielles avec le parc locatif privé de Rochefort et explique le phénomène de périurbanisation massif observé ces dernières années.

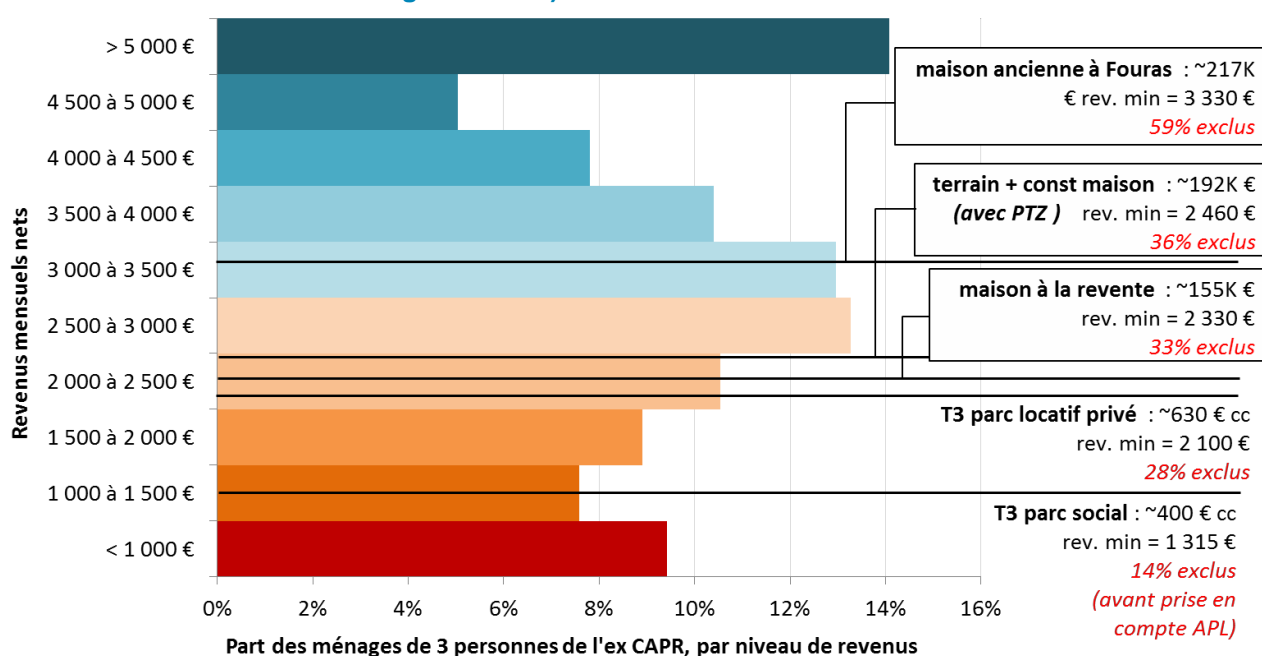
accessible à 67 % de ces ménages. L'accès au parc social est aussi possible aux ménages de 3 personnes puisque seulement 14 % de cette catégorie de ménages en sont totalement exclus.

Grille de lecture

La pyramide de revenu permet de comparer les revenus mensuels par unité de consommation des ménages en fonction de leur âge ou de leur taille, avec le coût du logement. Il est ici rappelé :

- le niveau de plafond de revenus permettant aux ménages d'accéder à un logement locatif social (PLUS) et très social (PLAI). Ces chiffres sont issus des plafonds de ressources définis au 1^{er} janvier 2016. Sont aussi indiqués les niveaux de revenus mensuels nécessaires à l'achat d'un bien dans le neuf ou dans l'ancien sur la CARO.
- le pourcentage de ménages exclus de ce type de logements par segmentation choisie.

Figure 32 : Répartition par revenus mensuels des ménages de 3 personnes - ancienne CAPR (3671 ménages fiscaux). Source : INSEE-DGFIP 2011.¹⁹

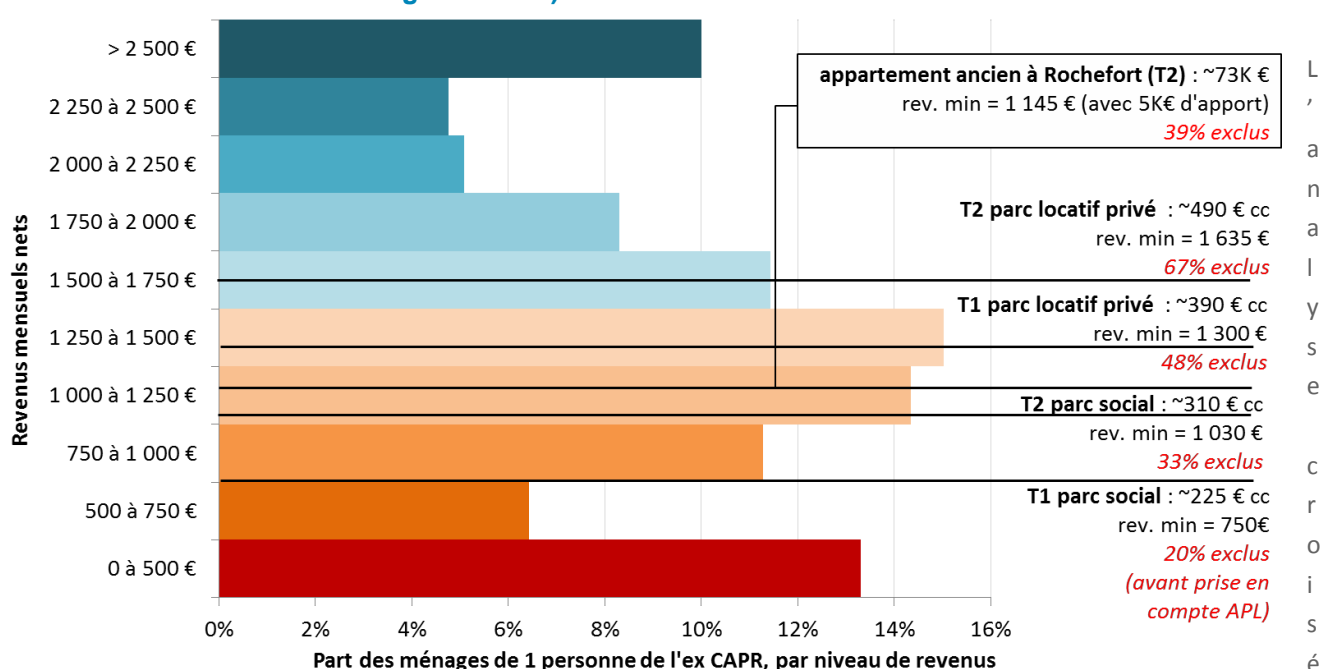


L'analyse des revenus des ménages de 1 personne montre cependant que les niveaux de loyer pratiqués dans le parc locatif social de l'ex-CAPR ne sont pas accessibles pour une part significative des personnes seules. En effet, près de 20 % des ménages de 1 personne sont exclus de la location d'un T1 dans le parc social, pour lequel il faut un revenu minimum de 750 € par mois, et sans prendre en compte l'effet solvabilisateur des transferts sociaux et des allocations logement. La location dans le parc privé est, de même, une possibilité que peu de ces ménages peuvent envisager : 48 % n'ont pas les moyens de louer un T1 dans le parc privé, pour lequel il faut un revenu minimum de 1 300 € par mois.

¹⁹ Revenu minimum calculé avec un taux d'effort/taux d'endettement de 30%. Les hypothèses pour la simulation en accession sont les suivantes : prêt à 2,00% + assurance 0,35% contracté sur 25 ans ; apport personnel de 10 000 €.



Figure 33 : Répartition par revenus mensuels des ménages de 1 personne - ancienne CAPR (9 240 ménages fiscaux). Source : INSEE-DGFIP 2011.²⁰



des prix immobiliers et des revenus des ménages montre une certaine inadéquation entre les prix du marché et les revenus des ménages les plus modestes, qui sont exclus du parc social et peuvent encore plus difficilement trouver des possibilités de report dans le parc privé.

Un enjeu fort pour le PLH est donc la présence d'une offre suffisamment diversifiée pour répondre à la variété des profils de ménages habitant la CARO et à leurs capacités financières.

²⁰ Revenu minimum calculé avec un taux d'effort / taux d'endettement de 30%. Les hypothèses pour la simulation en accession sont les suivantes : prêt à 2,00 % + assurance à 0,35 % contracté sur 25 ans; apport personnel de 10 000€. Les hypothèses pour les simulations de charges locatives sont de 1 €/m² de SHAB.



2.3.6 Le marché de l'ancien est phagocyté par le marché des résidences secondaires, en particulier dans les communes littorales

Le prix médian des maisons vendues sur la CARO en 2016 se situait aux alentours de 150 000 €²¹. Les transactions concernent en majorité des biens de 4 pièces ou 5 pièces. Les appartements se vendent à des prix médians avoisinant les 1600 €/m², pour des transactions ciblées sur des biens de taille intermédiaire (T2 et T3).

Ce prix ne reflète cependant pas la réalité d'un marché de la revente très hétérogène : les prix de l'individuel ancien oscillent dans une fourchette comprise entre 118 600 € et 190 000 €, et ceux du collectif ancien dans une fourchette comprise entre 1280 €/m² et 2050 €/m².

Les 5 dernières années ont été témoin d'une baisse graduelle des prix, à l'exception de la ville de Rochefort. La chute est la plus marquée dans l'individuel : à l'échelle de la CARO, les prix de l'individuel à la revente ont ainsi baissé de 9 % en 1 an et de 2 % en 5 ans, et la tendance semble structurelle puisqu'elle se perdure sur les 3 derniers mois.

Le marché du collectif a réussi à se stabiliser et les prix ont connu une baisse plus modérée, autour de -1 % en 5 ans. Cette dynamique s'est inversée sur l'année 2015/2016, le baromètre immobilier des notaires faisant état d'une hausse des prix de vente du collectif ancien sur la dernière période (+4.2 %).

Les prix médian des transactions et les dynamiques de marché varient ainsi de façon très importante en fonction des communes. Alors qu'une maison ancienne se vend 237 000 € à Fouras, elle se vend à 141 000 € à Tonnay-Charente. Deux tendances ressortent particulièrement :

- La dynamique de périurbanisation entre Rochefort et Tonnay-Charente, les ménages se reportant sur Tonnay-Charente, qui propose des biens plus grands pour moins chers à la vente ;
- La concurrence entre résidences secondaires et résidences principales dans les communes littorales, qui entraîne une hausse conséquente des prix des biens et une difficulté à trouver des biens de taille adaptée pour les ménages familiaux (4 pièces).

Tableau 12 : Prix médians, typologies et tension du marché de la revente sur la CARO. Source : baromètre immobilier des notaires, données PERVAL²².

Commune	Typologie dominante dans les transactions	Prix médian	Évolution des prix sur 1 an	Tension du marché
Fouras	1 à 3 pièces	237 000 €	+ 3 %	Moyenne
Saint-Laurent-de-la-Prée	5 pièces	200 400 €	nc	Forte
Port-des-Barques	4 pièces	146 800 €	-2.2%	Faible
Rochefort	4 pièces	153 300 €	-6%	Faible
Tonnay-Charente	5 pièces	141 000 €	+ 8.5 %	Forte
Saint-Agnant	4 pièces	156 000 €	-2.5 %	Faible

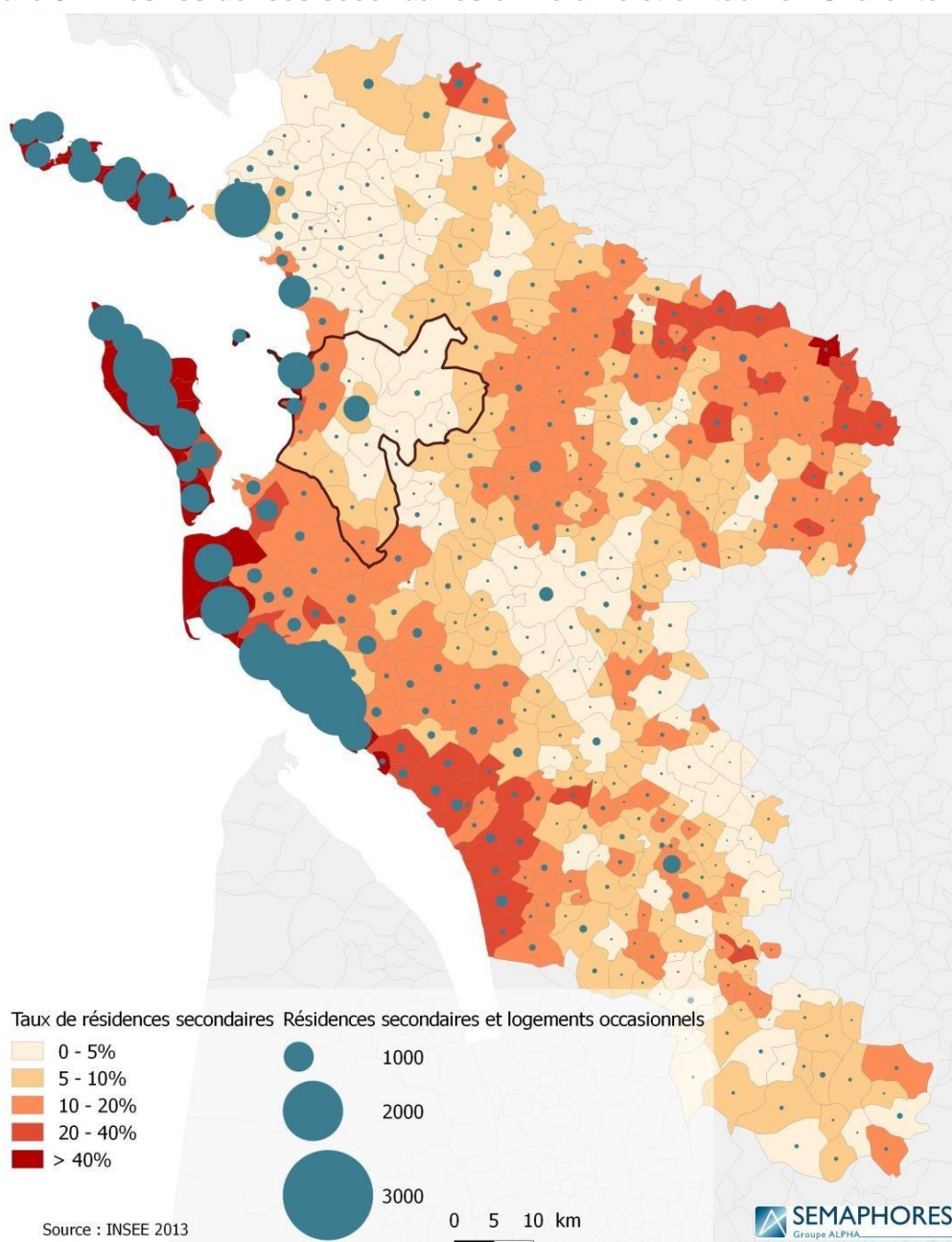
²¹ Source : baromètre immobilier des notaires, base de données PERVAL. Les données sont issues de la période du 01/08/2016 au 31/10/2016.

²² Toutes les communes de la CARO ne sont pas recensées en raison soit de l'indisponibilité des données, soit de l'absence de transaction sur la période concernée.



Le marché immobilier local est en effet très influencé par la demande de ménages extérieurs à la CARO. La présence d'un marché des résidences secondaires, en lien avec la venue de ménages retraités en seconde accession, voire troisième accession, renchérit le prix des maisons dans les communes littorales et les communes limitrophes. En effet, le niveau de vie moyen des personnes âgées du département est « tiré vers le haut » par les seniors venant de la région parisienne, qui viennent s'installer de façon pérenne dans leur résidence secondaire ou s'achètent un nouveau logement pour leur retraite et disposent de revenus supplémentaires par rapport aux personnes âgées originaires de Charente-Maritime. Les vendeurs positionnent leurs biens à des niveaux de prix plus élevés qui seront accessibles à cette clientèle, mais qui ne le sont plus pour les ménages locaux. Cela crée une tension réelle sur des communes comme Fouras ou Saint-Laurent-de-la-Prée, où les prix immobiliers ne sont plus adaptés aux capacités financières des ménages locaux (en particulier des jeunes ménages), qui se reportent alors sur les communes limitrophes. Ce phénomène est d'ailleurs observable sur l'ensemble du littoral charentais maritime.

Figure 34 : Les résidences secondaires en volume et en taux en Charente-Maritime en 2013



La présence des résidences secondaires a aussi d'autres conséquences :

- en termes de sous-occupation des logements, qui sont vides pendant une partie de l'année,
- en termes de coûts des locations saisonnières, les niveaux de loyers étant particulièrement élevés,
- en termes de réhabilitation de logements : n'étant pas habités toute l'année, les propriétaires sont plus difficiles à mobiliser. Il existe donc un risque de dégradation de certains biens.
- En termes de logement des travailleurs saisonniers. Les communes de Fouras, de l'Île-d'Aix et de Port-des-Barques connaissent un afflux de travailleurs saisonniers pendant la période estivale, en lien avec l'activité touristique. Ils rencontrent des difficultés à se loger dans le parc privé à des prix correspondant à leur budget et pour des durées courtes, car les logements disponibles sont réservés à la location saisonnière. A Fouras et à Port-des-Barques, les employeurs qui ont répondu à l'enquête privilégient le plus souvent les travailleurs saisonniers originaires de la commune ou des communes avoisinantes afin de limiter les besoins en logement.

2.3.7 Le marché du neuf est en perte de vitesse

En 2016, la promotion neuve sur le territoire concerne uniquement les logements individuels, pour des prix moyens compris entre 1672 €/m² et 2092 €/m² pour une maison de 4 pièces. L'échelle des prix varie énormément d'une commune à l'autre, sans qu'il soit possible d'identifier une tendance émergente dans les dynamiques de marché. On peut cependant noter que Rochefort, Saint-Nazaire-sur-Charente et Moëze présentent les prix les plus bas du marché, tandis que Breuil-Magné, Vergeroux et Saint-Agnant présentent les plus élevés, ce qui est cohérent : le rythme de production neuve et les prix plus élevés du neuf dans ces communes témoignent de leur attractivité résidentielle.

Tableau 13 : Prix moyen et typologies à la vente dans le neuf sur la CARO. Source : exploreimmoneuf.fr et sites promoteurs, mars 2017. Le tableau illustre les prix d'accroche des promoteurs et non les prix de vente réels.

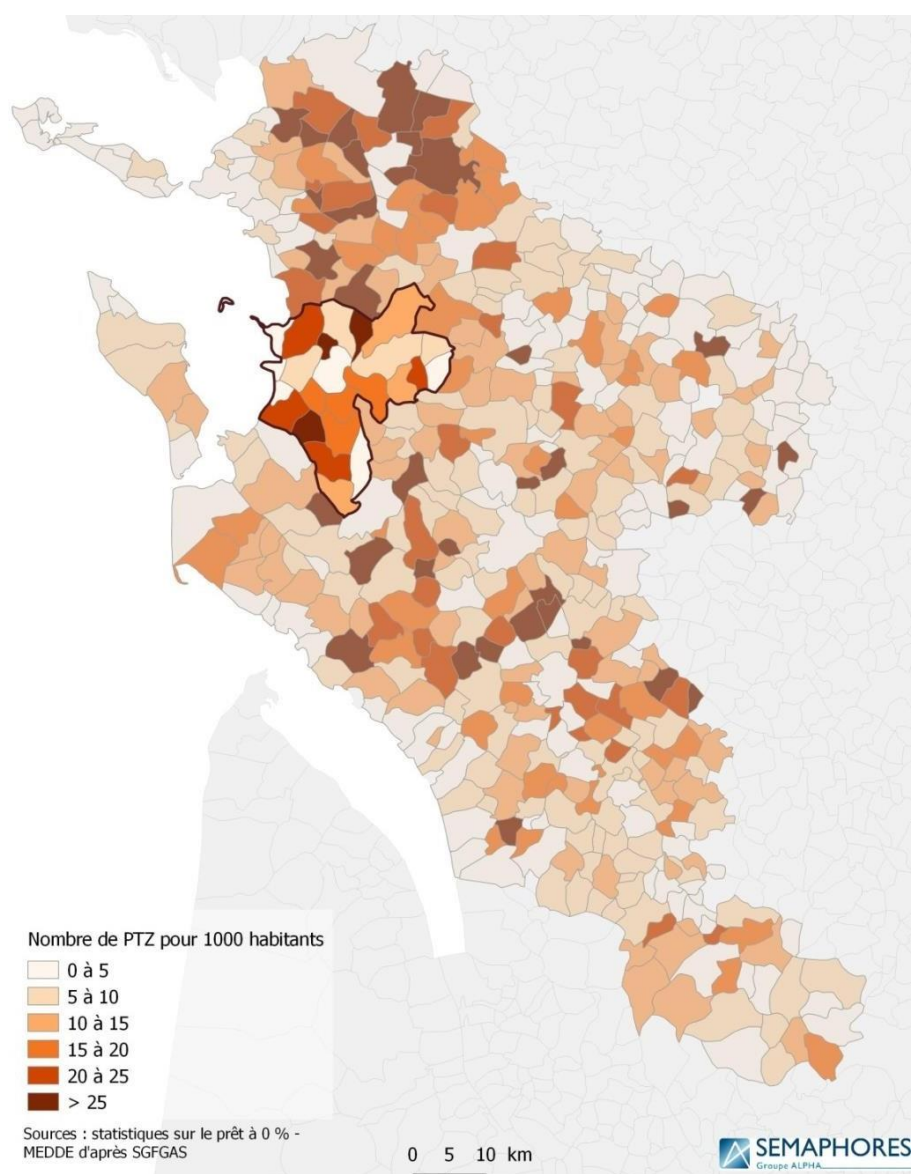
Commune	Surface moyenne	Prix moyen	Prix moyen/m ²
Rochefort	96	169 878 €	1 762 €
Moëze	88	149 333 €	1 703 €
Saint-Nazaire-sur-Charente	89	148 800 €	1 672 €
Soubise	85	163 020 €	1 909 €
Beaugeay	84	157 000 €	1 869 €
Breuil-Magné	80	167 367 €	2 092 €
Vergeroux	94	193 867 €	2 062 €
Echillais	83	153 700 €	1 852 €
Saint Agnant	91	189 200 €	2 079 €
Saint Jean d'Angle	86	164 405 €	1 904 €
Muron	87	159 600 €	1 834 €
Tonnay-Charente	89	166 725 €	1 869 €

2.3.8 Le marché de la primo-accession est concentré dans les communes périurbaines

Sur la période 2010-2014, environ 500 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été octroyés pour l'achat d'un logement neuf sur le territoire de la CARO. Sur la période 2010-2012, 447 PTZ ont été mobilisés pour l'achat d'un logement ancien. Ce dernier PTZ a été fermé en 2012. 99 % de ces PTZ ont servi à acheter un logement individuel, signe de la préférence marquée des ménages pour l'habitat individuel²³.

La répartition des PTZ pour 1000 habitants montre très clairement l'intérêt des ménages pour les couronnes périurbaines lorsqu'il s'agit de devenir propriétaire pour la première fois. Cette tendance, très lisible à l'échelle de la CARO, se retrouve sur l'ensemble du territoire charentais-maritime.

Figure 35 : Les territoires de la primo-accession en individuel neuf en Charente-Maritime 2010-2014



²³ La préférence des ménages pour l'habitat individuel s'observe à l'échelle nationale (ex : une enquête du CREDOC réalisée en 2008 montre que parmi les non propriétaires souhaitant accéder à la propriété (24 % de la population), 83 % désirent acquérir un logement individuel).

Note de lecture : Il s'agit du nombre de PTZ pour 1000 habitants. Ainsi lorsqu'une commune qui enregistre peu d'habitants a quelques PTZ, elle apparaît en couleur foncée sur la carte. On ne peut pas dire pour autant que c'est une commune demandée.

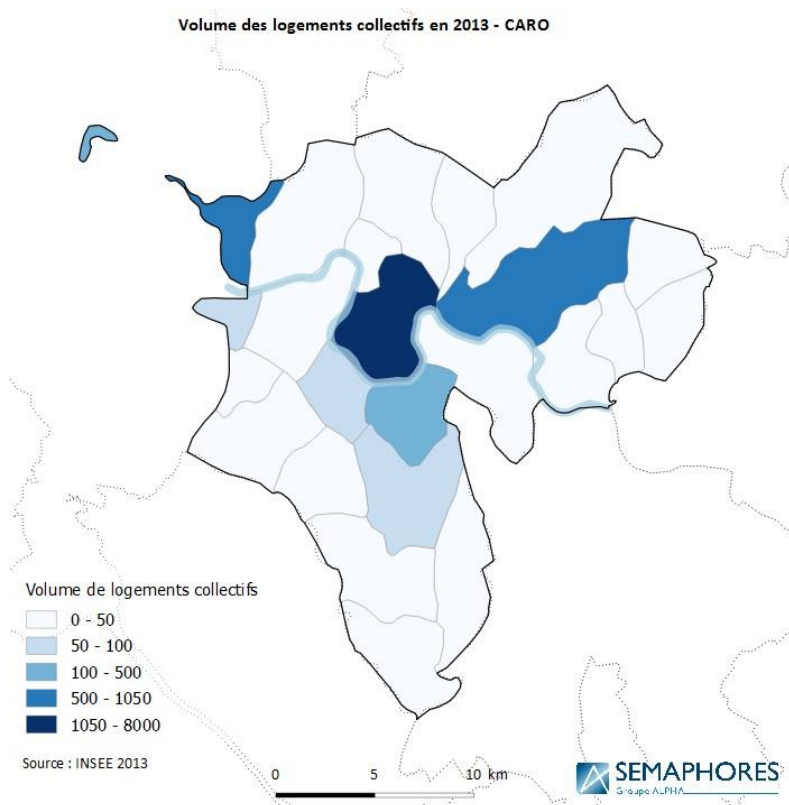
Les communes de la CARO ont noté une préférence des primo-accédants pour les parcelles de petite taille. Ces parcelles servent en effet à accueillir les familles monoparentales et les ménages en début de parcours résidentiel. Ces ménages privilégient les communes qui offrent la possibilité d'acquérir facilement des terrains pour faire construire des maisons avec jardin (disponibilité foncière et prix attractifs). Les communes disposant de foncier, à des prix attractifs, ont ainsi attiré les ménages en primo-accession : on peut par exemple citer Saint-Coutant-le-Grand (parcelles d'environ 600 m² à 30€/m² viabilisé), Saint-Jean-d'Angle (parcelles de moins de 1000 m², vendues entre 50 et 60 €/m²), Muron (parcelles de 400 à 600 m² vendues à 50 €/m²). .

2.3.9 Les logements locatifs et les logements collectifs sont concentrés dans le pôle urbain

Les logements collectifs sont concentrés sur 4 communes : Rochefort, Tonnay-Charente, Fouras et Echillais.

Cette concentration est due en partie à leur attractivité territoriale (bassin d'emploi, proximité du littoral) et en partie à un marché foncier et immobilier plus tendu.

Figure 36 : Part des logements collectifs dans le parc total de logements de la CARO. Source : INSEE 2013²⁴

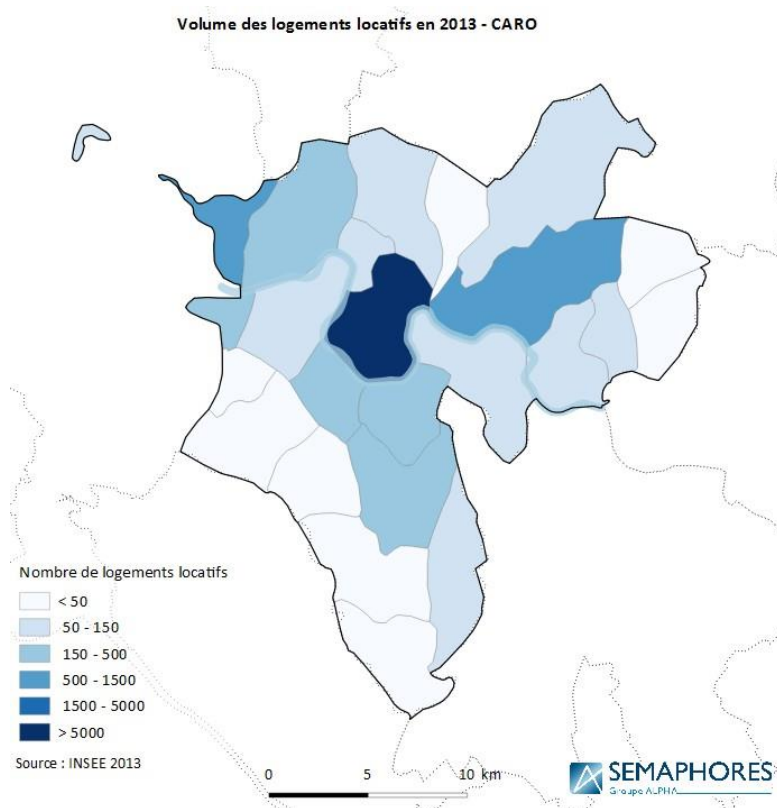


²⁴ Les logements comptabilisés comme logements collectifs ne sont pas forcément perçus comme tels. Par exemple, à Soubise, les logements collectifs sont concentrés dans le centre-bourg, dans des immeubles en R+1 ou R+2, divisés en appartements.

La répartition de l'offre locative sur le territoire suit trois dynamiques :

- **Le parc de logements locatifs (privés et publics) se concentre sur Rochefort** et, dans une moindre mesure, à Echillais et Tonnay-Charente. On retrouve ici les relations logiques entre une ville-centre et sa couronne périurbaine.
- **La présence d'une offre locative à Fouras et à Port-des-Barques est à lier avec l'attractivité touristique de ces deux communes.** Cependant, certains propriétaires louent leur logement 9 mois dans l'année et louent à la semaine durant la période estivale, ce qui vient accentuer le problème d'hébergement des travailleurs saisonniers.
- **La présence d'une offre locative sur les communes d'Echillais et de Soubise, outre la proximité de Rochefort, s'explique par la présence de la base militaire aérienne :** ce type d'offre s'adapte aisément aux mutations des militaires qui travaillent sur la base aérienne pour des durées limitées (entre 6 mois et 3 ans en moyenne).

Tableau 14 : Part des logements locatifs dans le parc total de logements de la CARO. Source : INSEE 2013



Le développement de l'offre locative, qu'il s'agisse d'une offre sociale ou à loyers libres, intéresse de plus en plus certaines communes :

- **les communes littorales**, pour lesquelles le logement locatif est un moyen d'offrir une offre de logements aux jeunes actifs dans des communes marquées par la hausse des prix et du nombre de résidences secondaires,
- **les communes rurales**, pour lesquelles le logement locatif est un moyen de renouveler la population (familles avec enfants notamment) et d'alimenter l'école, les commerces et les services publics.

2.3.10 Le parc existant présente des signes de fragilités

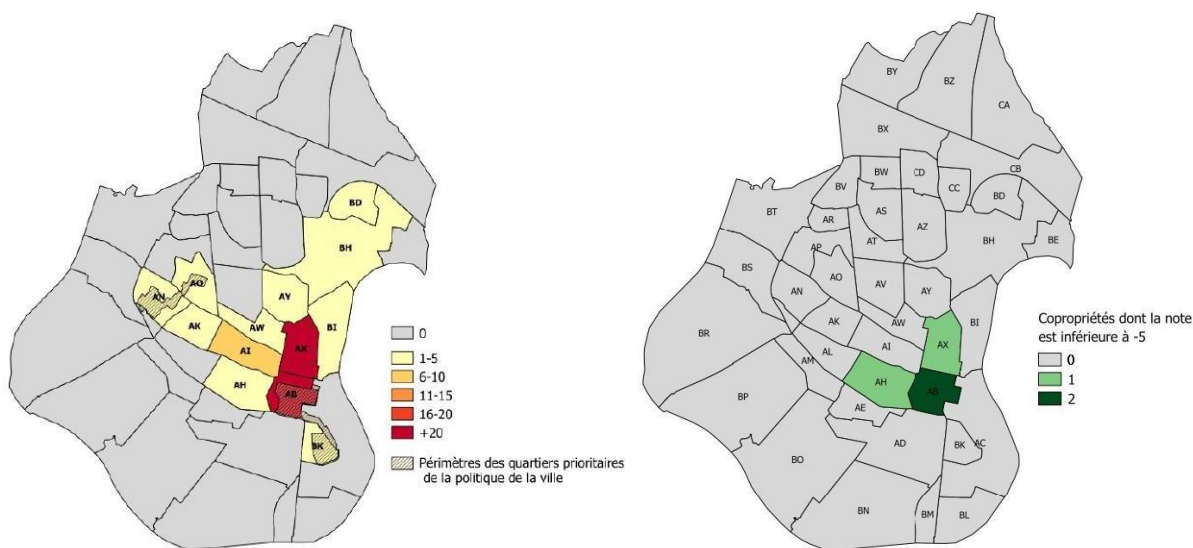
À l'échelle du département, les copropriétés fragiles (et potentiellement dégradées) se concentrent essentiellement dans les grandes aires urbaines. On en compte :

- 216 à La Rochelle, soit 34 % des copropriétés fragiles de la Charente-Maritime,
- 145 à Royan, soit 23 % des copropriétés fragiles de la Charente-Maritime,
- 73 à Rochefort,
- 40 à Saintes.

À l'échelle de la CARO, les copropriétés fragiles se concentrent majoritairement sur la ville-centre et, dans une moindre mesure, à Tonnay-Charente, à Saint-Nazaire-sur-Charente, Saint-Agnant et à Cabariot.

La majorité des copropriétés identifiées statistiquement comme potentiellement fragiles se situent dans le centre ancien de Rochefort. Elles comptent, en général, moins de 12 logements. La superposition des périmètres des quartiers propriétaires de la politique de la ville et des copropriétés dégradées montre d'ailleurs une concentration des copropriétés fragiles dans ces quartiers. Par exemple, le quartier Sud Centre-Ville Avant-Garde compte deux copropriétés se trouvant dans une situation particulièrement fragile. L'étude menée par la DDTM relève une dégradation du bâti dans ces mêmes quartiers.

Figure 37 : Copropriétés fragiles à Rochefort. Source : Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente-Maritime en 2016, DDTM 17



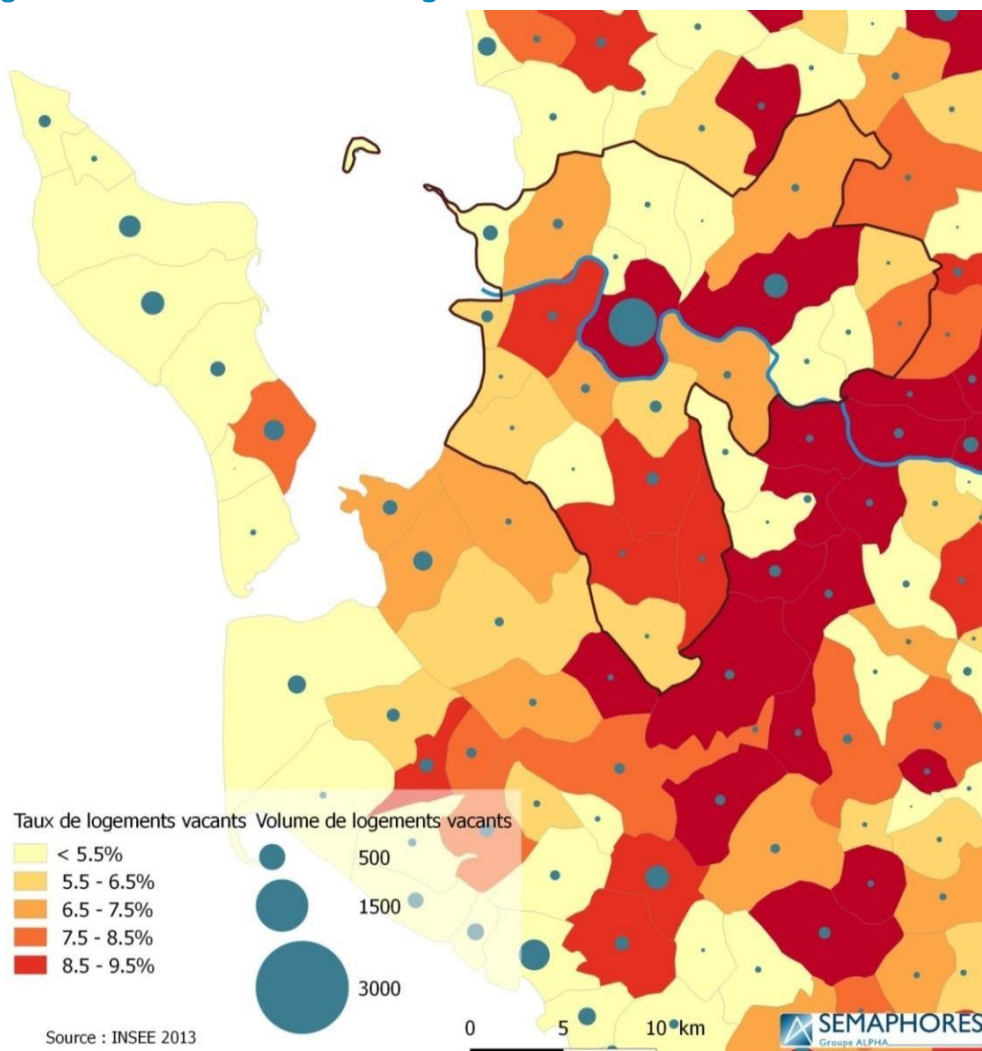
Le futur PLH devra poser la question de l'accompagnement de ces copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation pour prévenir des risques de dégradation. L'objectif est d'éviter la concentration de publics en grande précarité économique et/ou sociale.

2.3.11 Les phénomènes de sous-occupation et de vacance structurels interrogent l'adéquation du parc de logements aux besoins de la population

La CARO comptait 2 915 logements vacants sur son territoire au 1er janvier 2013, soit 8 % du parc de logements. Rochefort et Tonnay-Charente sont particulièrement concernées par le phénomène, avec un taux de vacance respectif de 10.2 % à Rochefort et de 9.6 % selon l'INSEE.

La vacance dans le parc de la CARO semble être un phénomène structurel, puisque 29 % des logements privés vacants le sont depuis plus de 3 ans. Ce chiffre important interroge l'adéquation du parc existant aux besoins et aux attentes des ménages venus s'installer sur la CARO.

Figure 38 : Taux et volume de logements vacants sur la CARO en 2013. Source : INSEE



Les logements vacants présentent un profil relativement similaire. Ce sont majoritairement des appartements anciens du parc privé. En effet, parmi les logements vacants, on trouve une surreprésentation :

- de logements collectifs : ils constituent 52% du parc vacant. L'ensemble du parc collectif de la CARO présente quant à lui un taux de vacance de 13,9 %.
- de logements anciens : 54% des logements vacants ont été construits avant 1915. Les logements anciens de la CARO sont vacants à 11,5 %, contre un taux de vacance de 5,5 % dans le parc construit après 2000. L'ancienneté du parc privé, combinée avec ce phénomène de vacance et la modestie des occupants, engendre un risque d'indécence, voire d'indignité, et plaide en faveur d'une politique de réhabilitation de l'existant ambitieuse. A titre d'indication, en 2013, plus de 60 % des résidences principales de Rochefort ont été construites avant les années 1970.
- de petits logements : les studios présentent un taux de vacance de 20,5% et les T2 de 12,9%. Les plus grands logements présentent au contraire de faibles taux de vacance : 5 % pour les 4 pièces et 4 % pour les 5 pièces et plus.

- de logements privés : 96% des logements vacants sont des logements privés. Le taux de vacances s'élève quant à lui à 4,2% dans le parc social (RPLS 2015), contre 7,7% dans l'ensemble du parc (Filocom 2013).

En parallèle, un nombre très important de logements sont sous-occupés, en particulier les maisons. La grande majorité des logements concernés sont de grande taille (T4 ou T5), occupés par une ou deux personnes au maximum. Dans de nombreux cas, il s'agit de personnes âgées qui vivent seules ou en couple suite au départ des enfants et/ou au décès du partenaire.

La sur-occupation, au contraire, reste un phénomène à la marge, qui concerne plutôt les appartements.

Figure 39 : Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants à l'échelle de la CARO²⁵.
Source : INSEE RP 2013

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	816	70	4	0	1	1	892
2 pièces	2 592	507	62	22	1	1	3 185
3 pièces	2 753	2 169	622	178	28	2	5 752
4 pièces	2 389	3 735	1 483	998	224	57	8 886
5 pièces	1 191	2 507	947	1 047	307	98	6 096
6 pièces ou plus	610	1 713	654	751	316	109	4 152
Ensemble	10 350	10 701	3 772	2 996	877	267	28 964

9 063 31% des résidences principales sont sous-occupées

39% des maisons sont sous-occupées (8346)

9% des appartements sont sous-occupés (704)

427 1% des résidences principales sont sur-occupées

1% des maisons sont sur-occupées (180)

3% des appartements sont sur-occupés (234)

Ce phénomène de sous-occupation illustre bien la nécessité pour la CARO de se doter d'une politique de l'habitat en cohérence avec les politiques en faveur de l'autonomie et des personnes âgées. Cette stratégie doit permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de rester dans leur logement, après des travaux, ou de s'installer dans des lieux de vie plus adaptés à leur situation comme les résidences.

Le sujet est déjà pris en compte par la CARO. Le PIG 2012-2015 a permis d'aider 49 propriétaires occupants à adapter leur logement à la perte d'autonomie. Cette action constituait un volet important du PLH 2010-2015. Toutefois, au vu de la rapidité du vieillissement de la population, le volume de propriétaires aidés reste très faible.

²⁵ Sous-occupation : nombre de pièces habitables supérieur de plus de 2 au nombre de d'habitants du logement (article R641- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation. En observation statistique, est considéré comme sur- occupé un logement qui compte une pièce de moins que le nombre de personnes qui l'occupent. Cette définition ne correspond pas à la définition réglementaire, qui ne peut être observée par les données statistiques disponibles concernant le parc et son occupation.

2.3.12 Une offre en résidence à conforter pour combler les besoins actuels et futurs des personnes âgées

L'adaptation des logements au vieillissement de la population est un sujet d'autant plus crucial que l'offre de résidences sur le territoire de la CARO est incomplète.

L'offre en résidences pour les personnes âgées dépendantes est importante en termes de volume (856 places d'hébergements en 2015), de diversité de l'offre (152 places sont réservées aux malades d'Alzheimer) et se répartit de façon homogène sur le territoire. Rochefort présente un nombre plus important de places, qui s'explique à la fois par sa qualité de ville-centre et par la proximité des équipements de santé et de transports les plus importants (hôpital, autoroute...). La plupart de ces résidences date d'il y a une trentaine d'années et la question de leur réhabilitation peut se poser dans les années à venir.

Au contraire, l'offre pour les personnes âgées autonomes est lacunaire. Seulement 32 places d'hébergement sont proposées sur la commune d'Echillais, et ce pour toute la CARO.

Tableau 15: L'offre de résidences pour personnes âgées sur la CARO. Source : données FINES²⁶

Nom de la résidence	Categorie	Commune	Année d'ouverture	Places d'hébergement	dont places Alzheimer ou maladies apparentées
EHPAD - RESIDENCE CANDE	EHPAD	Cabariot	1972	50	0
EHPAD - RESIDENCE L'OMBRIERE	EHPAD	Saint-Jean-d'Angle	1975	60	0
EHPAD - CH ROCHEFORT	EHPAD	Rochefort	1979	94	20
EHPAD LES JARDINS D'IROISE	EHPAD	Rochefort	1987	59	0
EHPAD - CLOS DES FONTAINES	EHPAD	Rochefort	1989	71	0
EHPAD - RESIDENCE LA ROSERAIE	EHPAD	Rochefort	1991	71	0
EHPAD - KORIAN LES BEGONIAS	EHPAD	Rochefort	1993	75	14
EHPAD - RESIDENCE DE LA PRESQU'ILE	EHPAD	Fouras	1996	88	16
EHPAD - LES PORTES DU JARDIN	EHPAD	Tonnay-Charente	2006	97	40
LES JARDINS DE LUCILE	Résidence autonomie	Echillais	2006	32	0
MR SPECIALISEE - ADEI 17	EHPA personnes handicapées vieillissantes	Soubise	2007	8	0
EHPAD - RESIDENCE LE VIGE	EHPAD	Soubise	2010	74	48
EHPAD - LES JARDINS DE LUCILE	EHPAD	Echillais	2011	37	0
EHPAD - LES JARDINS DU MARAIS	EHPAD	Saint-Agnant	2012	80	14
Total général				896	152
Total EHPAD				856	152
Total résidences personnes âgées autonomes				32	0
Total résidences personnes handicapées vieillissantes				8	0

²⁶ L'offre recensée à Tonnay-Charente ne compte pas les réalisations de l'année 2016.



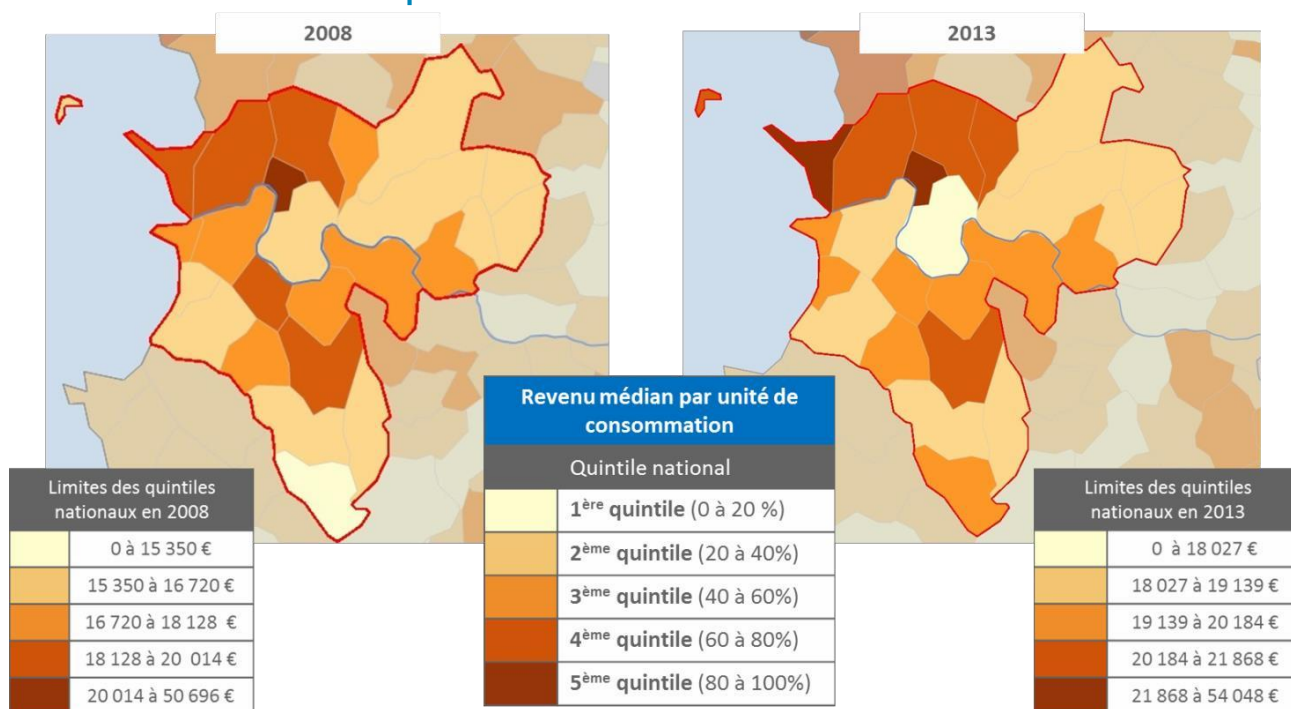
Il faut aussi noter le développement de résidences de standing qui proposent des services complémentaires haut de gamme (piscine, clubhouse). Dépendantes du parc privé, elles sont occupées par des ménages ou des personnes âgées aux revenus plus élevés que la moyenne des ménages de la CARO.

En terme de développement d'une offre de logements en mixité intergénérationnelle, on peut citer le programme Sainte Sophie (OPH Rochefort Habitat Océan), inauguré en juin 2016, et qui comprend la réalisation et l'aménagement de 19 pavillons familiaux, 4 logements collectifs intergénérationnels et solidaires (dont deux pour le CLLAJ), une Résidence Accueil de 12 logements et un Service Accompagnement à la Vie sociale géré par l'association Emmanuelle.

2.4 Synthèse : un territoire à trois vitesses sur lequel les communes présentent des marchés immobiliers et fonciers spécialisés

La segmentation de l'offre de logements sur la CARO a pour effet de spécialiser les rôles d'accueil des différents secteurs du territoire. La spécialisation des communes s'est fortement accrue pendant les cinq dernières années, comme en témoignent la cartographie des communes en fonction du revenu médian par unité de consommation²⁷.

Figure 40 : Évolution 2008-2013 du rang des communes par rapport aux quintiles nationaux de revenu médian par unité de consommation. Source : INSEE-DGFIP



²⁷ L'évolution 2008-2013 est cependant à légèrement nuancer car la délimitation officielle des quintiles nationaux dans le calcul du revenu par UC a changé entre-temps. La commune de Fouras, qui présentait un revenu médian par UC de 20 011 € en 2008, appartenait alors au 4^e décile. En 2013, la commune présentait un revenu médian par UC de 22 334 €, et se plaçait donc dans le 5^e décile, alors même que l'évolution du revenu médian se fait à la marge de la limite de quintile. La situation est identique à Rochefort, dont le revenu médian par UC a augmenté de 15 740 € en 2008 à 17 771 € en 2013 : la commune est passée du 2^e au 1^{er} quintile.

Les communes littorales se dégagent nettement par l'accueil de populations plus aisées et plus âgées que le reste du territoire, de façon plus ou moins pérenne (habitants à l'année et vacanciers). Elles font face à des difficultés pour stabiliser les jeunes et les familles : ces derniers sont repoussés par un prix du foncier très élevé (d'autant plus que les réserves foncières sont limitées), par une offre locative privée en partie captée par la location saisonnière et par une offre en accession en partie captée par les résidences secondaires. L'enjeu est pour elles de proposer des biens à des prix adaptés au budget des familles. Les problématiques d'adaptation du logement au vieillissement et du maintien à domicile sont aussi très présentes.

Au contraire, la ville-centre apparaît comme un territoire délaissé par les habitants, ce qui constitue un enjeu pour l'ensemble de l'agglomération rochefortaise. **Rochefort se démarque par l'accueil de populations plus pauvres et plus fragiles économiquement, dont certaines franges se paupérisent.** Face à cette dynamique, l'enjeu est à la fois d'attirer des ménages extérieurs au profil socio-économique plus aisé et de renforcer l'attractivité du centre-ville. La ville dispose d'un fort potentiel de renouvellement urbain susceptible d'accueillir d'autres catégories de population. Elle a pour cela amorcé une réflexion d'aménagement global qui est un des volets qui s'inscrit dans le cadre de l'étude de programmation urbaine²⁸.

Les classes moyennes et les primo-accédants ont tendance à se loger dans les communes périurbaines et rurales de l'est et du sud du territoire, en raison des prix intéressants de l'immobilier individuel. Tonnay-Charente se distingue des autres communes par une importante surface ouverte à l'urbanisation qui permet d'attirer et d'accueillir de fait un certain nombre de ménages rochefortais attiré par l'individuel. Les communes rurales du nord et du sud de la CARO, fortement dépendantes de Rochefort sur le plan des services, de l'emploi et des commerces, font face à une problématique de dévitalisation des centres-bourgs.

²⁸ *Étude de programmation urbaine de la ville de Rochefort*, octobre 2015, par Pierre Lascabettes, architecte-urbaniste, mandataire ; COHEO, économie et commerces ; ARCUS, sociologie urbaine ; IRIS Conseil, BET VRD et déplacements ; Chamming'sAvocats.





Partie III

3. Les enjeux qui découlent du diagnostic

3.1 Relancer l'attractivité de Rochefort

Le développement pérenne du territoire de la CARO passe par une amélioration de l'attractivité résidentielle de Rochefort. En effet, si la ville-centre n'arrive plus à drainer les nouveaux arrivants, cela peut avoir des conséquences néfastes pour la ville-centre (augmentation de la vacance, dégradation du parc privé, perte d'attractivité, départ des commerces...) mais aussi pour l'ensemble des communes du territoire de la CARO. Le renforcement de l'attractivité de la ville-centre aura des répercussions positives pour l'ensemble du territoire. Le rayonnement de Rochefort renforcera l'attractivité de l'ensemble de l'agglomération. Les marchés sont complémentaires et non concurrents.

Il s'agit donc de relancer l'activité de promotion en collectif et en individuel groupé, en particulier à Rochefort, et de valoriser les atouts de la ville en termes d'architecture et de patrimoine. Il s'agit aussi de mieux articuler attractivité résidentielle et attractivité économique. Le territoire a de nombreux atouts qui doivent être mieux exploités pour relancer l'attractivité de la ville-centre.

3.2 Encourager une diversification de la promotion neuve (parc privé et parc public)

L'offre neuve doit continuer de diversifier pour correspondre aux besoins comme aux revenus des ménages. L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir des possibilités de parcours résidentiels ascendants aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Les ménages les plus fragilisés économiquement ont besoin d'une offre dans le privé à prix abordable, voire à un prix proche des loyers pratiqués dans le social, car leurs revenus ne leur permettent pas de se loger de façon pérenne et décente dans le parc privé.

Le développement raisonné du parc locatif social dans les communes périurbaines dotées d'équipements publics et de commerces est une autre façon de traiter le problème de l'inadéquation des prix immobiliers du parc privé et des revenus des ménages de la CARO. Pour ce faire, il faudra prendre en compte les besoins des communes SRU (Rochefort, Tonnay-Charente, Fouras), y compris la commune qui vient d'atteindre le seuil démographique à partir duquel elles sont soumises à cette loi (Echillais).

3.3 Améliorer la qualité du parc existant

Étant donné l'ancienneté du parc privé présent sur la CARO et les capacités financières modestes d'un certain nombre d'occupants, le traitement du parc existant dans Rochefort et dans les centres-bourgs est un enjeu crucial.

Il concerne à la fois des actions dans le parc social et le parc privé :

- réhabilitation du parc social existant et l'amélioration de l'attractivité des quartiers prioritaires (en lien avec le contrat de ville et la CIL),
- Traitement du logement « social de fait » à Rochefort,
- Lutte contre l'habitat indigne,
- Accompagnement des copropriétés fragiles.

3.4 Renforcer l'accompagnement des populations spécifiques

Le vieillissement de la population suppose que des actions précises soient mises en place pour éviter l'isolement et la précarité des ménages les plus modestes. Cela passe par l'adaptation des logements, mais aussi par l'élargissement de l'offre dédiée : le territoire manque encore d'une véritable offre intermédiaire, entre le logement autonome et la maison de retraite médicalisée.

Concernant les gens du voyage, malgré les efforts déjà déployés par la CARO, l'offre de terrains familiaux reste à développer dans les communes.

Le logement des jeunes, notamment des jeunes actifs à Rochefort, apparaît également comme un enjeu important pour le prochain PLH.

3.5 Affirmer une dynamique partenariale et transversale

Le prochain PLH sera le premier PLH réalisé à l'échelle de la CARO. Il est donc important que les 25 communes et leurs partenaires en matière d'habitat et d'hébergement puissent s'entendre sur les objectifs comme sur les moyens d'actions. Sans une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs, le PLH restera lettre morte. La mise en œuvre du PLH est fortement dépendante de la dynamique partenariale, notamment engagée dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLH.

La politique de l'habitat ne doit pas être pensée de manière isolée des autres politiques locales. Le logement est étroitement lié avec la politique d'aménagement, de transports, de développement économique... Il s'agit donc de l'articuler avec les autres démarches de planification. Le PLH pourra s'articuler pleinement avec le nouveau SCoT, pensé sur un périmètre identique, qui constituera le projet de territoire de la CARO lorsque la démarche sera engagée début 2017. Plus crucial encore, le PLH doit s'articuler avec la politique de la ville, pensée à l'échelle nationale, et avec les documents concernant l'équilibre territorial du peuplement du parc locatif social (CIET, ACI, CIA, PPGDID...).

Dans un contexte réglementaire renouvelé, le PLH est aussi l'occasion de refaire valoir les besoins de chaque commune auprès des services de l'Etat en matière d'agréments. Les différents types de communes (communes littorales, ville-centre, communes périurbaines) présentent chacune des enjeux différenciés dont il faut tenir compte de façon plus fine pour éviter une augmentation de la tension et des délais d'attribution. Ceci est d'autant plus urgent que les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU sont 4 sur le territoire, dont 3 considérées comme déficitaires.

Le PLH a donc une vraie valeur-ajoutée en termes de prise de connaissance du territoire comme d'opérationnalité des actions déjà mises en œuvres sur le périmètre de l'ancienne CAPR. Le prochain PLH devra permettre de consolider cette dynamique, notamment en favorisant un cadre d'actions partenarial.

La rédaction du prochain PLH peut être saisie comme une occasion de faire émerger une approche globale des politiques de l'habitat. Il s'agit d'inscrire le PLH comme volet d'un projet de territoire intégré. C'est la volonté des élus de porter une vision commune de la situation et du devenir de leur territoire, mais aussi le développement d'une transversalité entre les services et techniciens concernés qui permettront, dans la durée, d'atteindre une appréhension globale et intégrée du projet de territoire et de donner tout son sens au PLH.



Table des figures

Figure 1 : Fusion intercommunale au 1er janvier 2014	2
Figure 2 : La hiérarchie des documents de planification dans son état actuel	4
Figure 3 : Rythme annuel moyen de construction de logements pour 1 000 habitants	16
Figure 4 : Logements autorisés sur le territoire de la CARO (périmètre actuel) depuis 2006, selon l'armature du SCoT de 2007 - source : Sit@del 2, données en date réelle, par année d'autorisation du PC	16
Figure 5 : Logements autorisés sur le territoire de la CARO (périmètre actuel) depuis 2006, par type de permis de construire / type de logement - source : Sit@del 2, données en date réelle, par année d'autorisation du PC	17
Figure 6 : Nombre de logements individuels neufs mis en vente (maisons clés en main des promoteurs), par année, depuis 2010 - Source : ECLNDREALALPC17	17
Figure 7 : Subventions accordées par la CAPR/CARO à destination des primo-accédants entre 2011 et 2015. Source : données CARO (suivi des aides accordées en commission d'attribution)	18
Figure 8 : La programmation de logements sociaux publics sur la période 2010-2015 - CARO	20
Figure 9 : Population des 4 CA de Charente-Maritime en 2013. Source : Recensement INSEE 2013	25
Figure 10 : Croissance démographique de la CARO comparée à celle des autres territoires - base 100 en 1968. Source : Recensements Insee	25
Figure 11 : Évolution de la population de la CARO, la CARA et la CA de Saintes depuis 1968. Source : Recensements Insee	26
Figure 12 : Évolution de la population de la CARO - 1968-2013. Source : recensements INSEE	26
Figure 13 : Taux de croissance annuel de la population entre 2008 et 2013. Source : Recensements INSEE	27
Figure 14 : Répartition par lieu de travail des 24 243 actifs résidant sur la CARO (droite) et répartition par lieu de résidence des 24 463 actifs travaillant sur la CARO (gauche)	28
Figure 15 : Les principales navettes domicile/travail depuis et vers la CARO dans le département de Charente-Maritime. Source : INSEE 2013	29
Figure 16 : Prix des terrains à bâtir moyens (gauche) et prix moyen au m ² (droite). Source : EPTB, SOeS. Traitement : Observatoire des territoires de Charente-Maritime	31
Figure 17 : Comparaison de la répartition par âge de la population de la CARO entre 2008 et 2013. Sources : recensements INSEE 2008 et 2013	32
Figure 18 : Évolution de la composition familiale des ménages de la CARO entre 1999 et 2013 - en volume de ménages. Source : Insee RP 2013	33
Figure 19 : Comparaison de la composition familiale des ménages de la CARO et de Rochefort en 2013	33
Figure 20 : Évolution de la répartition par revenus par UC des ménages de l'ancienne CAPR entre 2005 et 2011 (gauche) et comparaison entre les revenus des ménages de l'ancienne CAPR et le département en 2011 (droite). Source : INSEE-DGFiP – Revenus locaux fiscalisés des ménages	34
Figure 21 : Carte du revenu médian par unité de consommation en 2011 à l'IRIS (gauche) et selon la grille des données carroyées (droite). Source : INSEE – DGFiP 2011 (gauche) et 2010 (droite). Cartographie : comeetie.fr/galerie/francepixels	35
Figure 22 : Les quartiers de la nouvelle géographie prioritaire de la ville. Source : sig.ville.gouv.fr	36
Figure 23 : Répartition des ménages de la CARO, par ancienneté d'emménagement et par catégorie socio-professionnelle de la personne de référence. Source : INSEE 2013	37
Figure 24 : Part de retraités parmi les ménages qui ont emménagé depuis moins de 4 ans en Charente-Maritime. Source : recensements INSEE	39
Figure 25 : Quartiers prioritaires de la politique de la ville. Source : sig.ville.gouv.fr	42
Figure 26 : Le parc locatif social en volume et en taux de résidences principales sur la CARO en 2015. Source : Inventaire SRU	43
Figure 27 : Pression de la demande au 31 décembre 2014 (nombre de demandes actives pour chaque attribution réalisée). Source : AFIPADE, ORDA 2014, traitements AROSHPC	44



Figure 29 : Répartition des 29 300 ménages de la CARO par revenus par rapport aux plafonds de ressources HLM. Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP	45
Figure 29 : Volume et poids des ménages éligibles au logement social classique (PLUS) sur la CARO	46
Figure 30 : Répartition par niveau de revenus des occupants de chaque segment de parc. Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP	46
Figure 32 : Répartition par statut d'occupation des 8 940 ménages de la CARO à faibles et très faibles revenus. Source : Filocom 2013, MEDDE d'après DGFIP	47
Figure 33 : Répartition par revenus mensuels des ménages de 3 personnes - ancienne CAPR (3 671 ménages fiscaux). Source : INSEE-DGFIP 2011.	48
Figure 34 : Répartition par revenus mensuels des ménages de 1 personne - ancienne CAPR (9 240 ménages fiscaux). Source : INSEE-DGFIP 2011.	48
Figure 35 : Les résidences secondaires en volume et en taux en Charente-Maritime en 2013.....	51
Figure 36 : Les territoires de la primo-accession en individuel neuf en Charente-Maritime 2010-2014	53
Figure 37 : Part des logements collectifs dans le parc total de logements de la CARO. Source : INSEE 2013.....	54
Figure 38 : Copropriétés fragiles à Rochefort. Source : Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente- Maritime en 2016, DDTM 17	56
Figure 39 : Taux et volume de logements vacants sur la CARO en 2013. Source : INSEE	57
Figure 40 : Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants à l'échelle de la CARO. Source : INSEE RP 2013	58
Figure 41 : Évolution 2008-2013 du rang des communes par rapport aux quintiles nationaux de revenu médian par unité de consommation. Source : INSEE-DGFIP	60



Table des tableaux

Tableau 1 : Schéma évaluatif de la mise en œuvre des actions prévues dans le PLH 2008-2013	10
Tableau 2 : Dépenses d'investissement pour de l'habitat engagées par la CARO entre 2010 et 2016	11
Tableau 3 : Objectifs et constats en matière d'habitat sur les deux EPCI constituant la CARO actuelle	12
Tableau 4 : Taux d'atteinte de <i>l'objectif global de production de logements</i> inscrit dans le SCoT de 2007 (périmètre ancienne CAPR). Source : Sit@del2, données en date réelle, données CARO concernant les LLS financés avec l'aide communautaire, Bilan du PIG 2013-2013 et bilan annuel du PIG 2014-2016	14
Tableau 5 : Taux d'atteinte de <i>l'objectif de production de logements sociaux publics</i> inscrit dans le SCoT de 2007 (périmètre ancienne CAPR). Source : Sit@del2, données en date réelle, données CARO concernant les LLS financés avec l'aide communautaire, Bilan du PIG 2013-2013 et bilan annuel du PIG 2014-2016	14
Tableau 6 : Type et détail des subventions accordées par la CARO pour les projets de primo-accession entre 2011 et 2015. Source : données CARO (suivi des aides accordées en commission d'attribution)	19
Tableau 8 : Programmation de logements sociaux publics sur la CARO entre 2010 et 2015. Source : CARO	20
Tableau 9 : L'offre d'hébergement pour les adultes en difficulté sur le territoire de la CARO en 2016. Source : données FINESS, traitements Sémaphores	21
Tableau 10 : Répartition des aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la CARO.	22
Tableau 11 : Zonages spécifiques « gens du voyage » dans les documents d'urbanisme des communes de la CARO. Sources : données CARO	23
Tableau 12 : Quelle vocation de la CARO pour les actifs venus du département de Charente-Maritime (et d'ailleurs) ? Source : INSEE 2013, traitements Sémaphores	29
Tableau 13 : Prix médians, typologies et tension du marché de la revente sur la CARO. Source : baromètre immobilier des notaires, données PERVAL	50
Tableau 14 : Prix moyen et typologies à la vente dans le neuf sur la CARO. Source : exploreimmoneuf.fr et sites promoteurs, mars 2017. Le tableau illustre les prix d'accroche des promoteurs et non les prix de vente réels	52
Tableau 15 : Part des logements locatifs dans le parc total de logements de la CARO. Source : INSEE 2013	55
Tableau 17 : L'offre de résidences pour personnes âgées sur le territoire de la CARO. Source : données FINESS, traitements Sémaphores	59
Tableau 16 : Comparaison des taux de vacance entre les bases de données INSEE et Filocom 2013	93



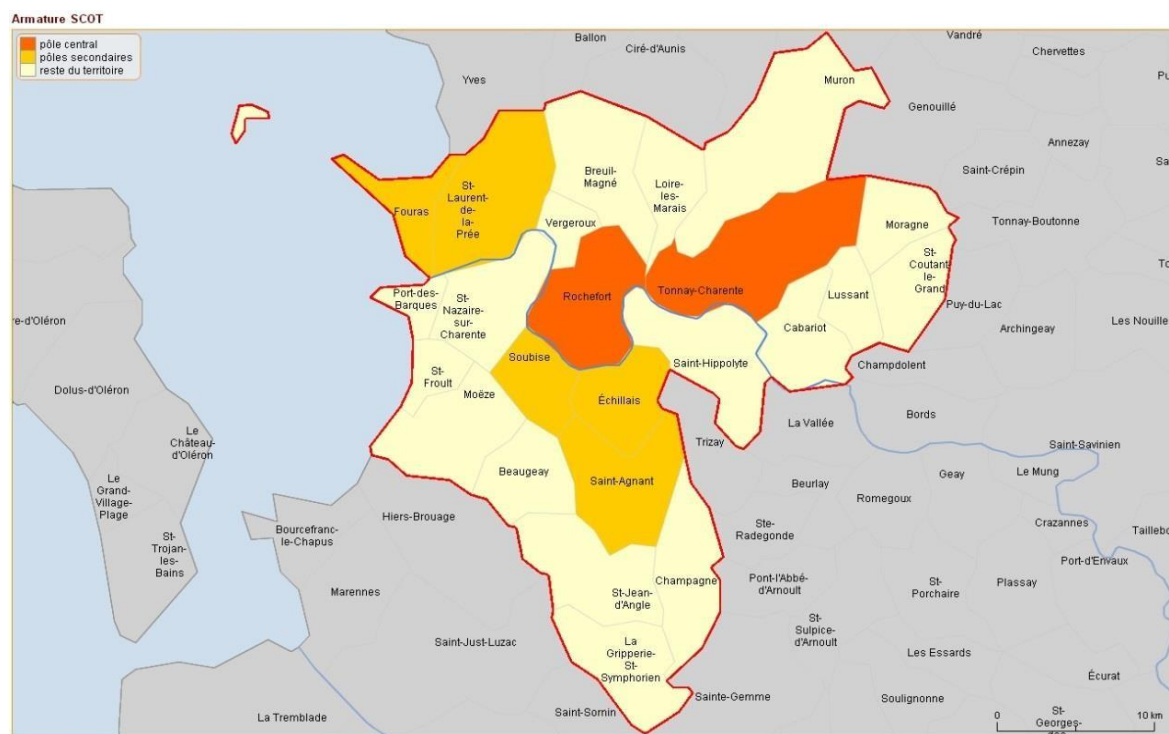
Annexes



1. Le territoire et son bassin

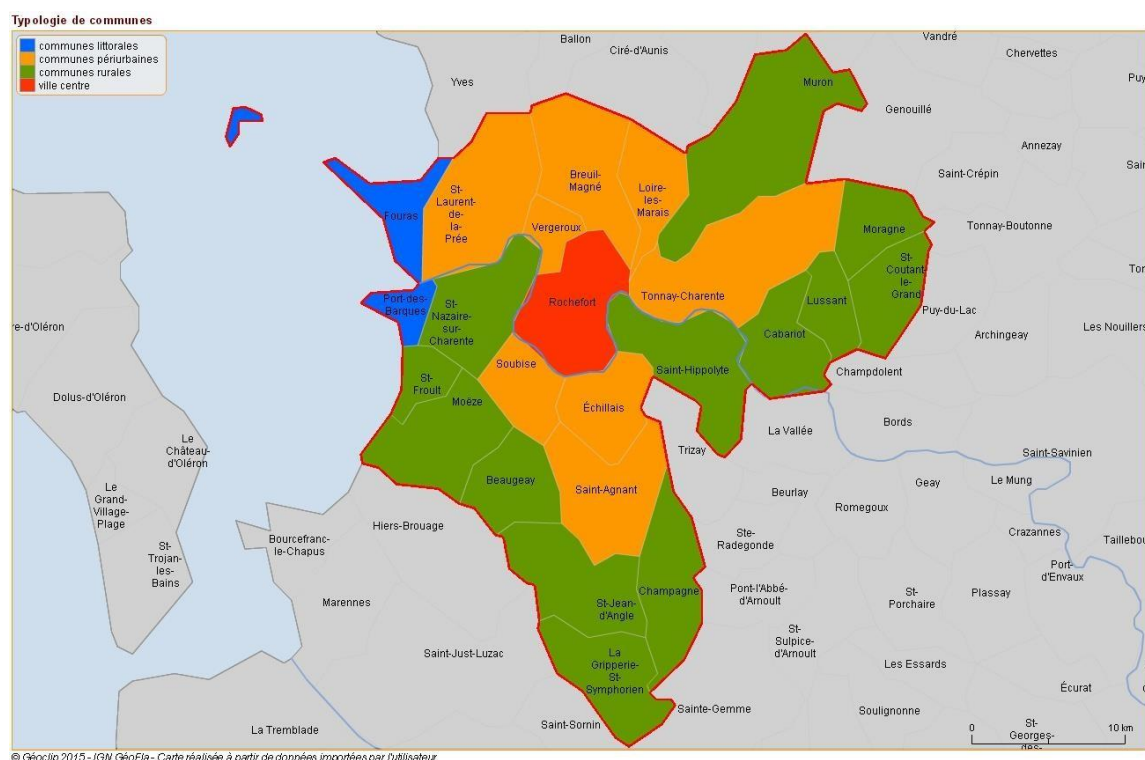
1.1 Typologies adoptées pendant la période 2010-2015

1.1.1 L'armature urbaine du SCOT de 2007



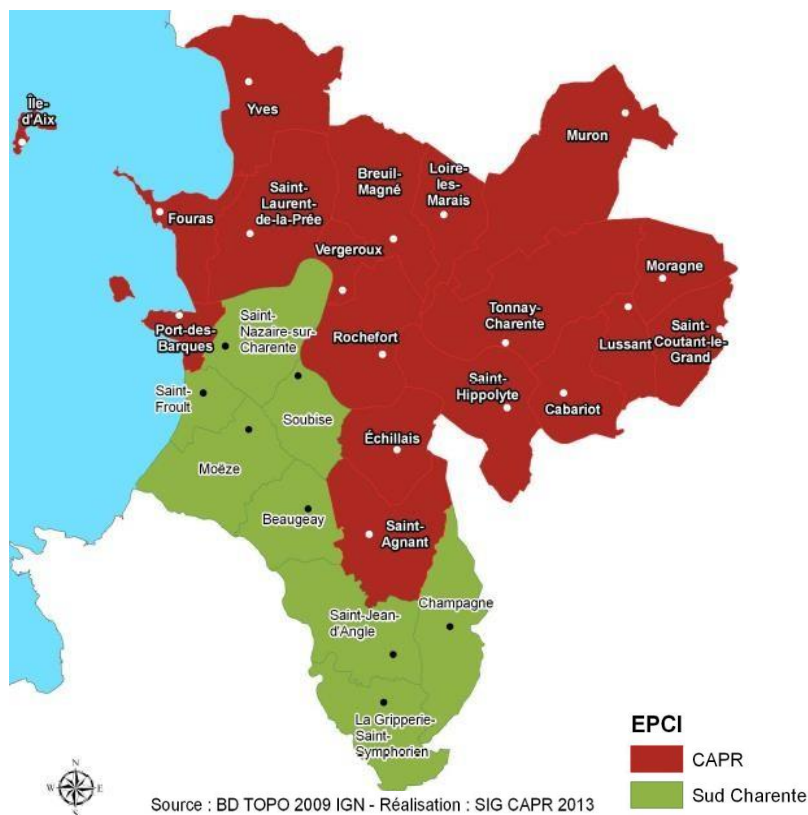
Cette typologie a aussi été utilisée pour la rédaction du diagnostic du précédent PLH de la CARO.

1.1.2 Typologie adoptée pour l'élaboration du PLH 2010-2015

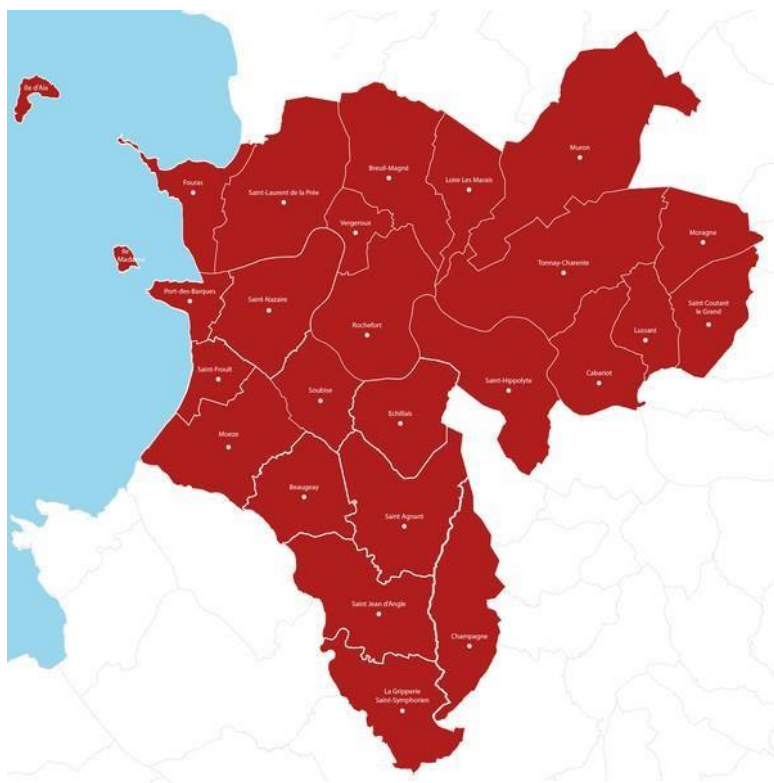


1.2 La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan

1.2.1 Périmètre des EPCI avant le 1^{er} janvier 2014



1.2.2 La CARO au 1^{er} janvier 2014

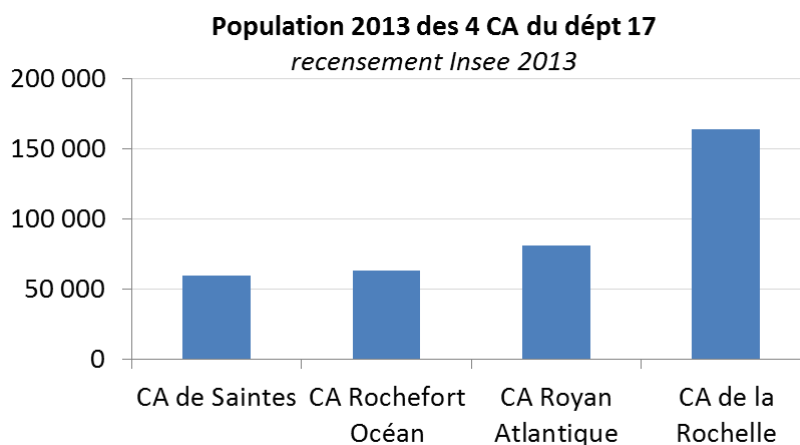
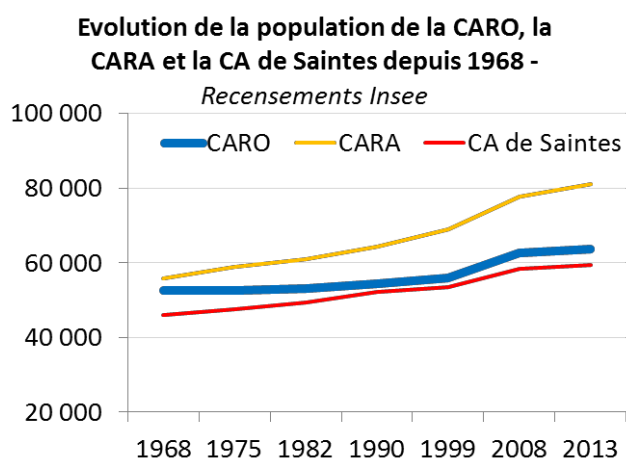
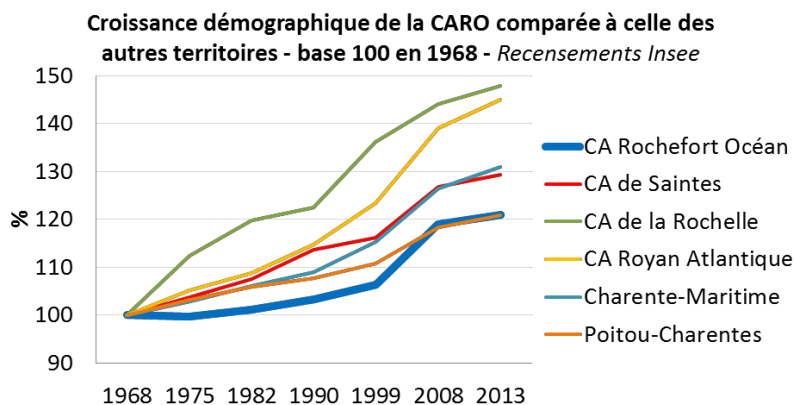


Source : BD TOPO 2009 IGN - Réalisation : SIG CAPR 2013

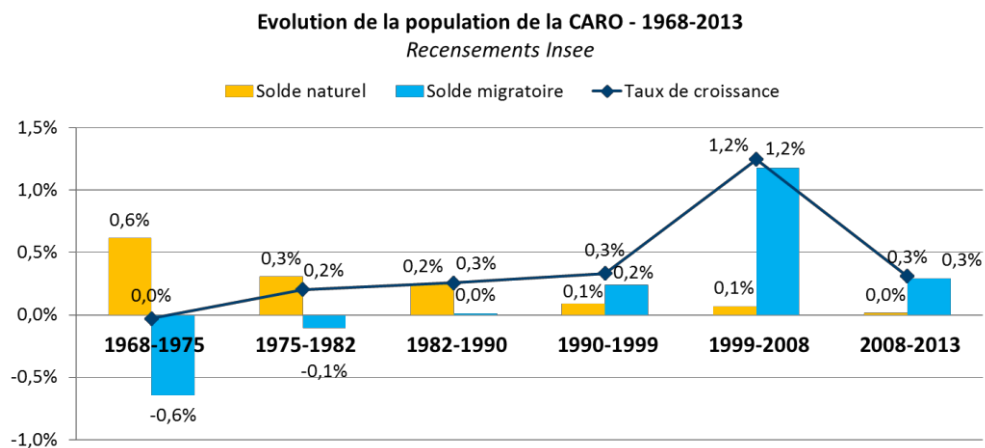
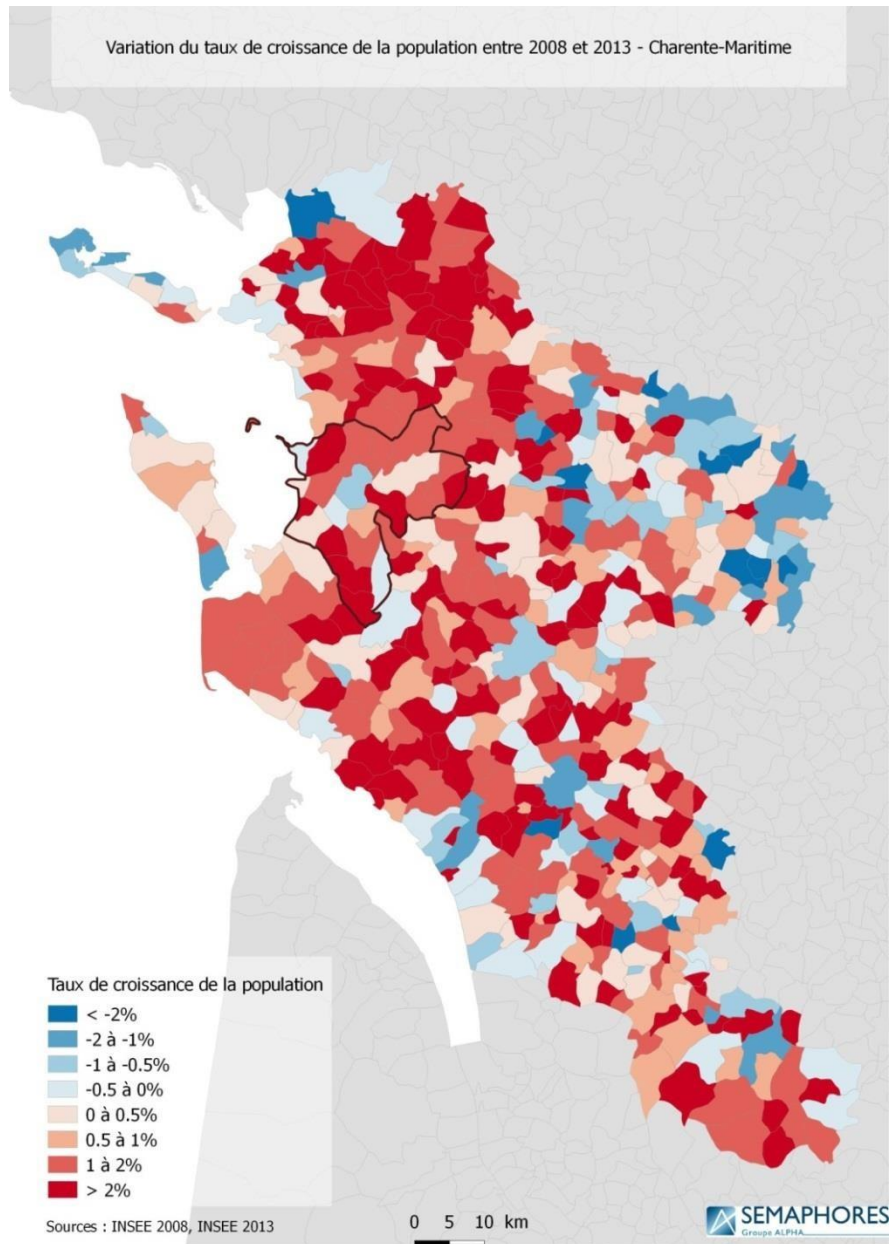
2.1.1 La situation en Charente-Maritime



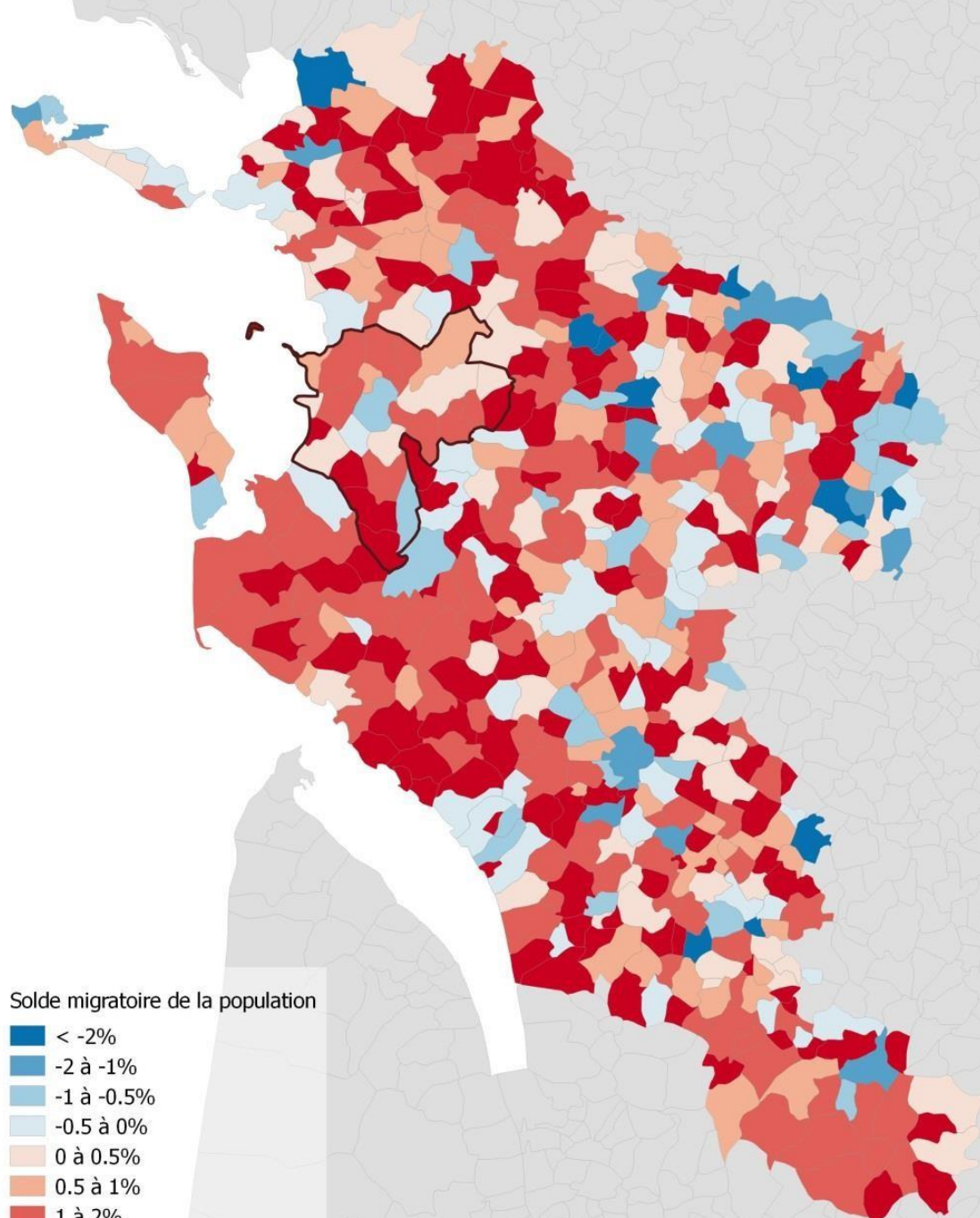
2.1.2 La croissance démographique de la CARO comparée à celle des autres territoires



2.1.3 Une croissance en retrait portée par le solde migratoire



Variation du solde migratoire de la population entre 2008 et 2013 - Charente-Maritime

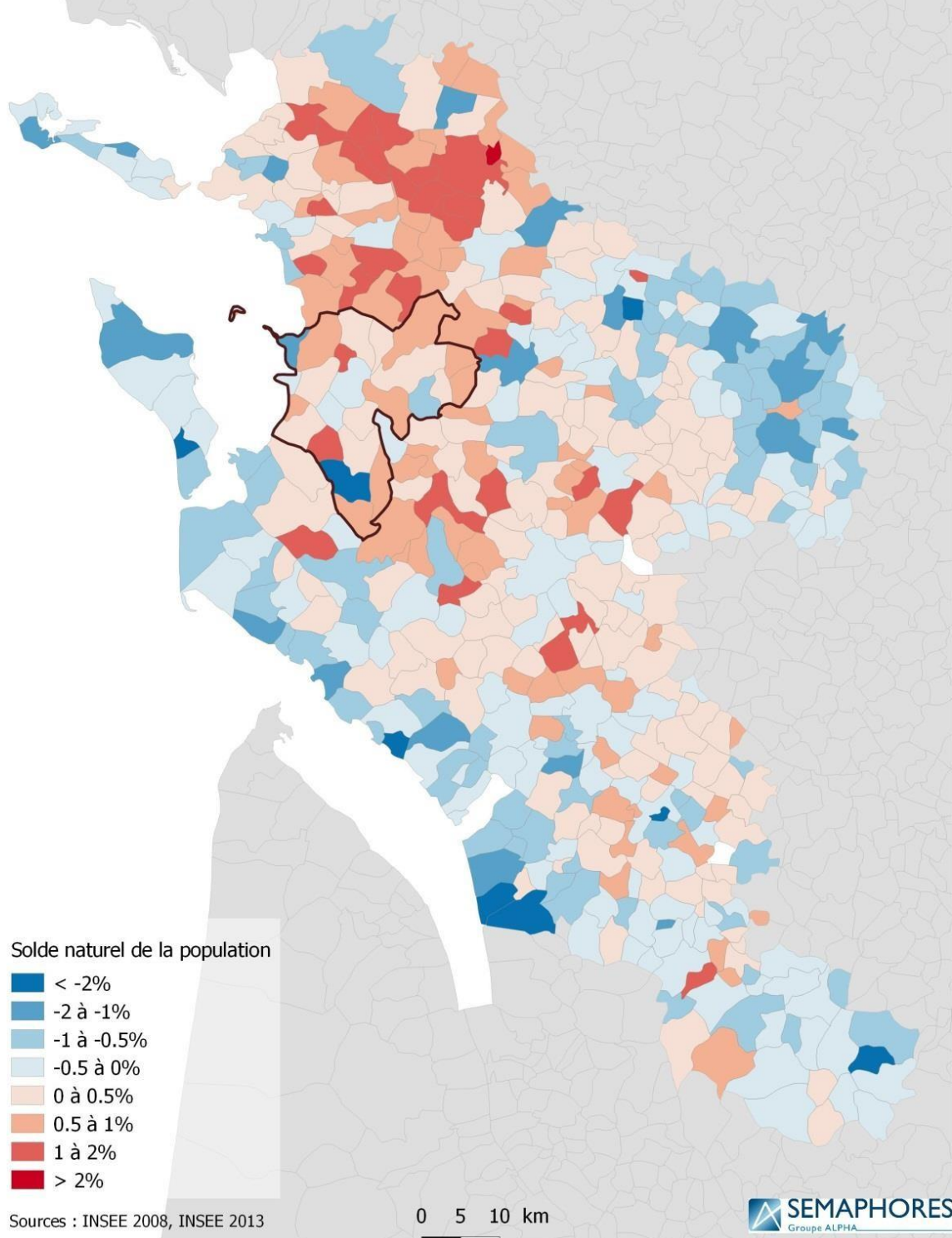


Sources : INSEE 2008, INSEE 2013

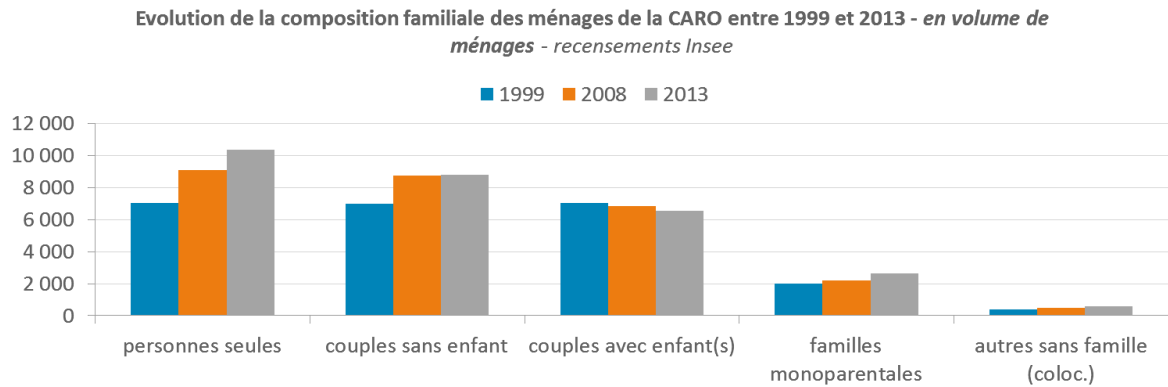
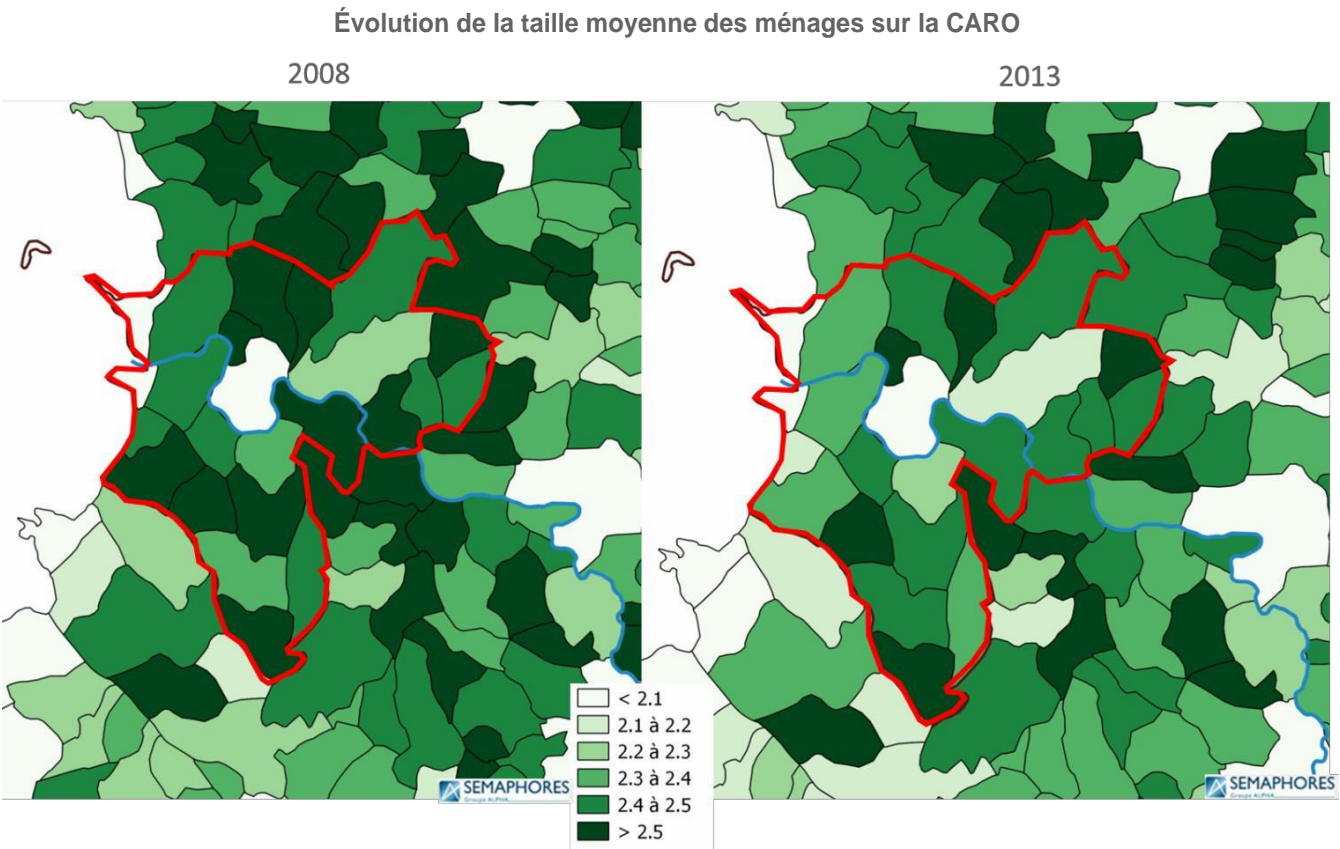
0 5 10 km

SEMAPHORES
Groupe ALPHA

Variation du solde naturel de la population entre 2008 et 2013 en Charente-Maritime



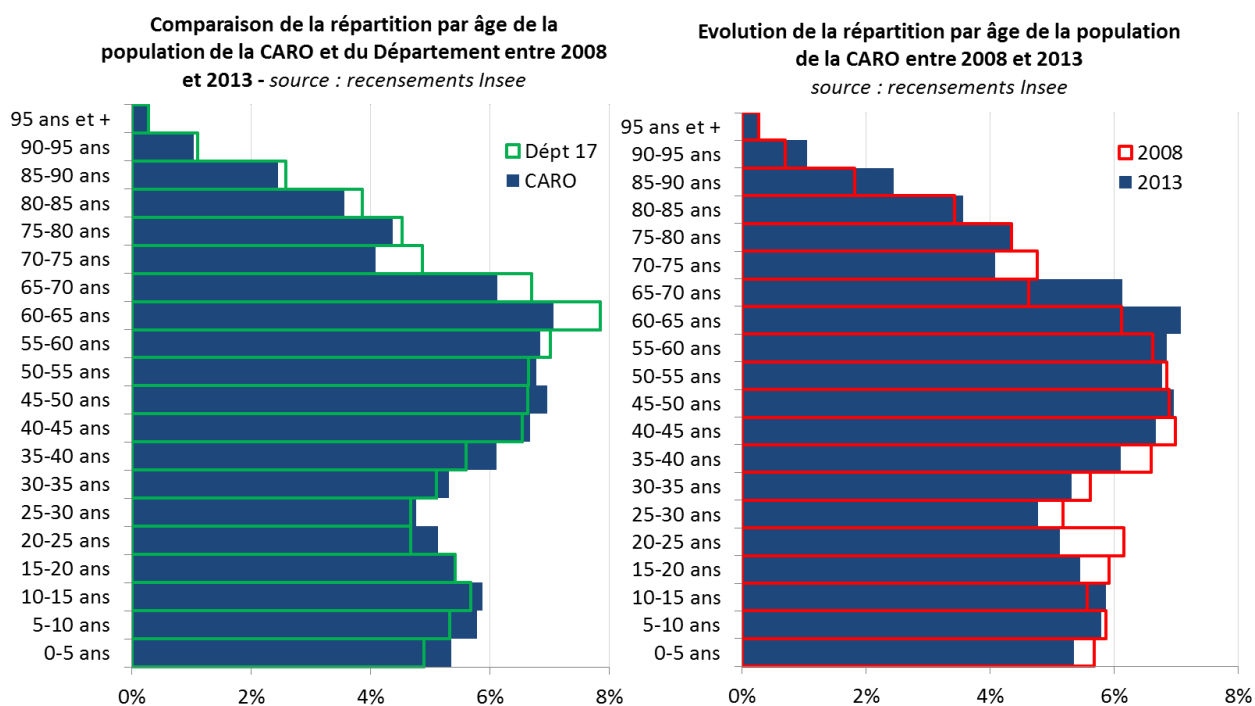
2.1.4 Des ménages de plus en plus petits



2.1.5 Une population plus jeune que celle du département, mais vieillissante

Le graphique de gauche compare l'évolution démographique 2008-2013 du département de Charente-Maritime avec celle de la CARO. On voit que la population de la CARO est plus jeune que celle du département, en raison de la présence de familles avec enfants.

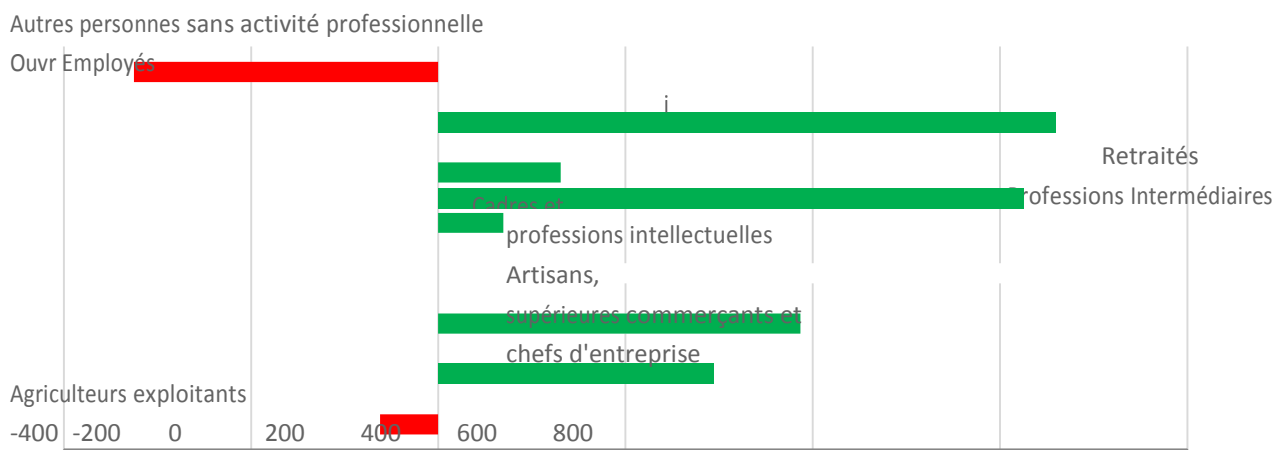
Le graphique de droite compare l'évolution démographique 2008-2013 de la seule CARO. On constate que la population de la CARO a vieilli entre ces deux recensements, en raison de l'afflux massif de retraités âgés de 60 à 70 ans.



2.1.6 Un excédent migratoire en ce qui concerne les retraités, en particulier les jeunes retraités (60-65 ans)

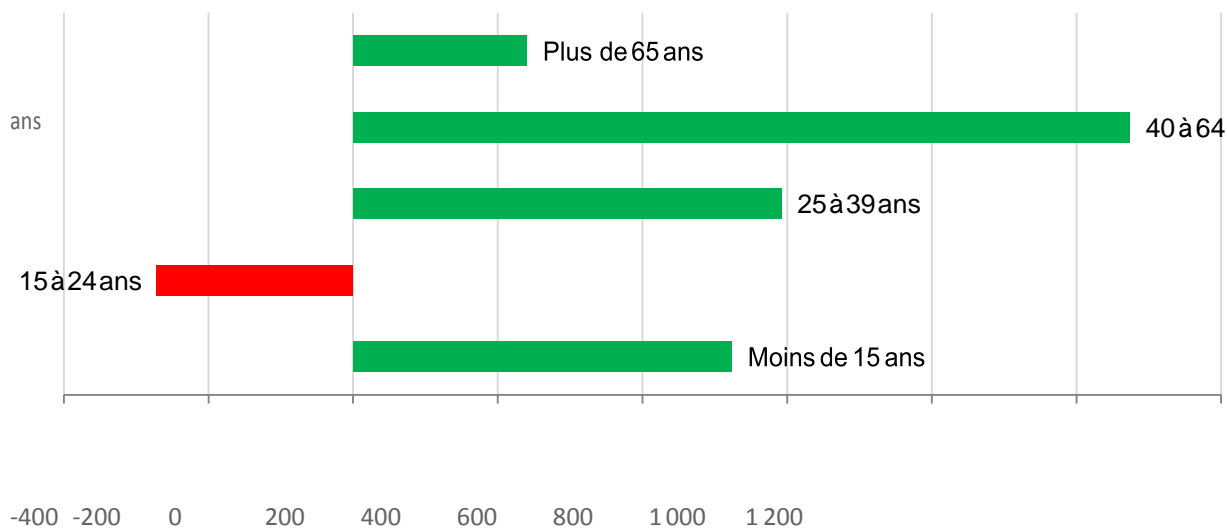
Solde migratoire de la CARO entre 2003 et 2008, par CSP de la personne de référence

Recensements Insee



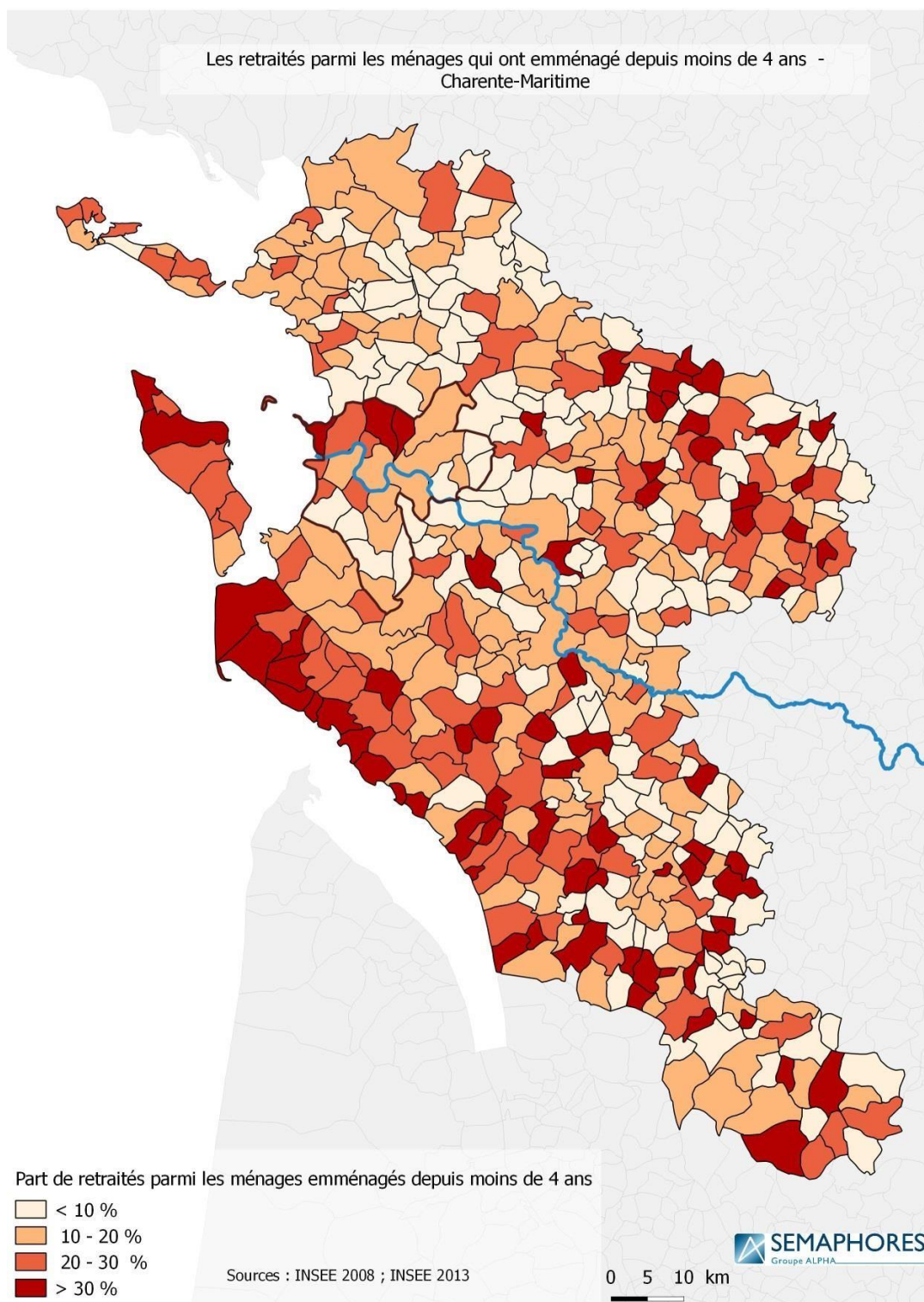
Solde migratoire de la CARO entre 2003 et 2008, par âge des individus

Recensements Insee

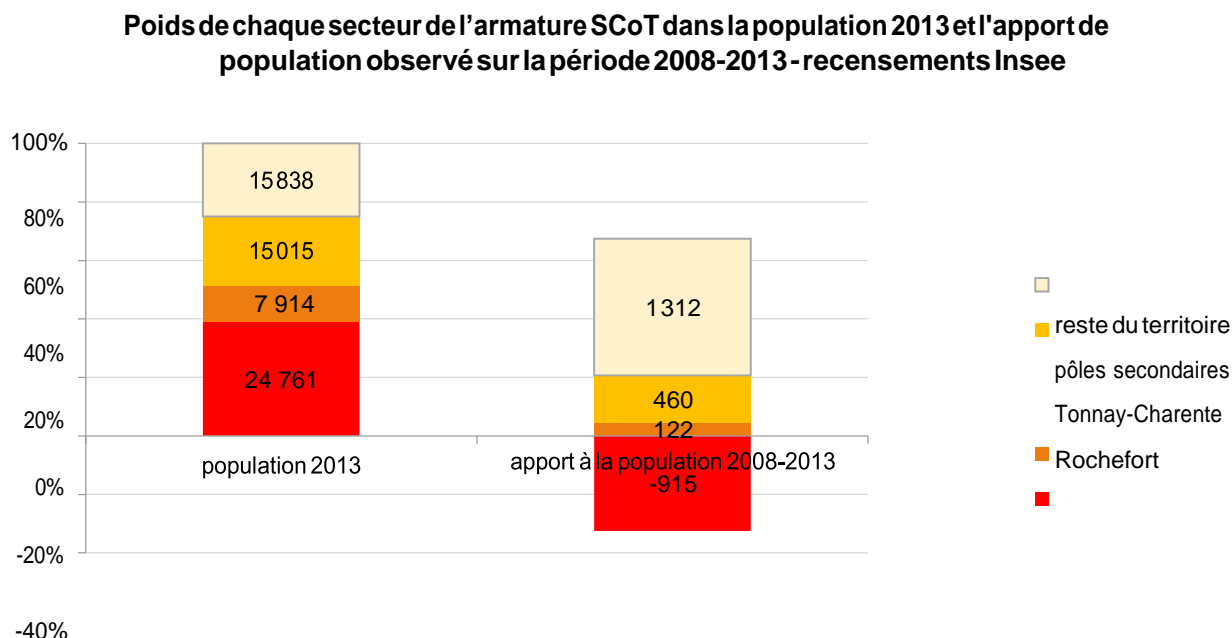


Comme le montre la carte ci-dessous, la répartition des retraités parmi les nouveaux emménagés illustre plusieurs dynamiques :

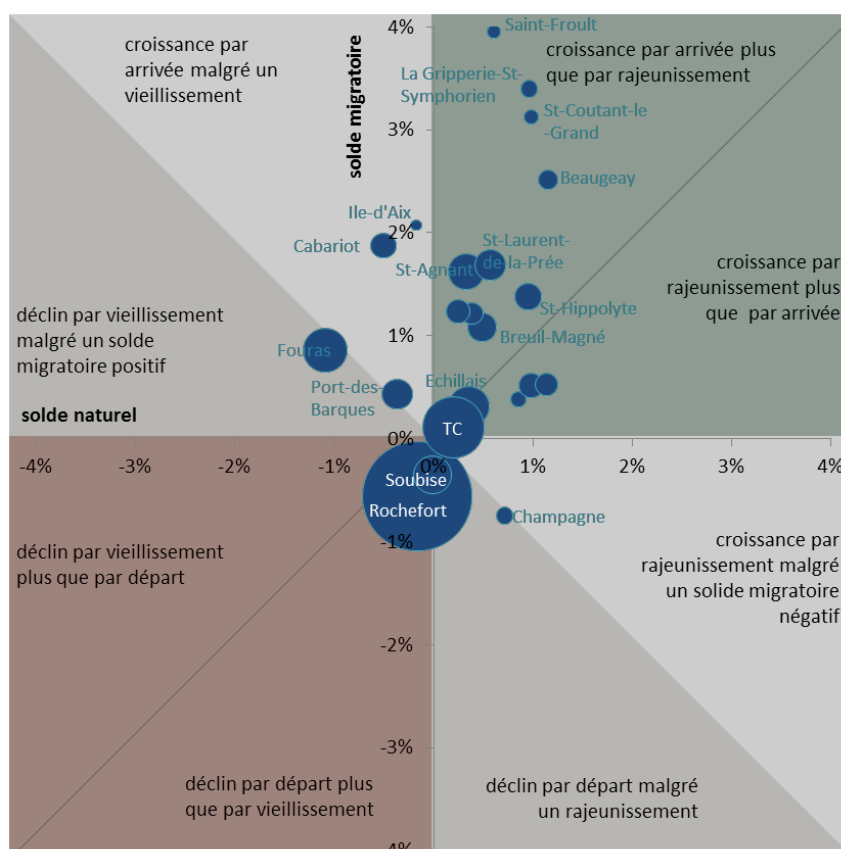
- l'attractivité littorale de la CARO.
- La périurbanisation de la ville de Rochefort
- Certains cas particuliers, comme la commune de Soubise, où proportion de retraités est sans doute due en partie à l'installation de militaires à la retraite (anciennement en poste sur la base aérienne).



2.1.7 L'évolution démographique des 3 sous-secteurs de la CAPR/CARO entre 2008 et 2013



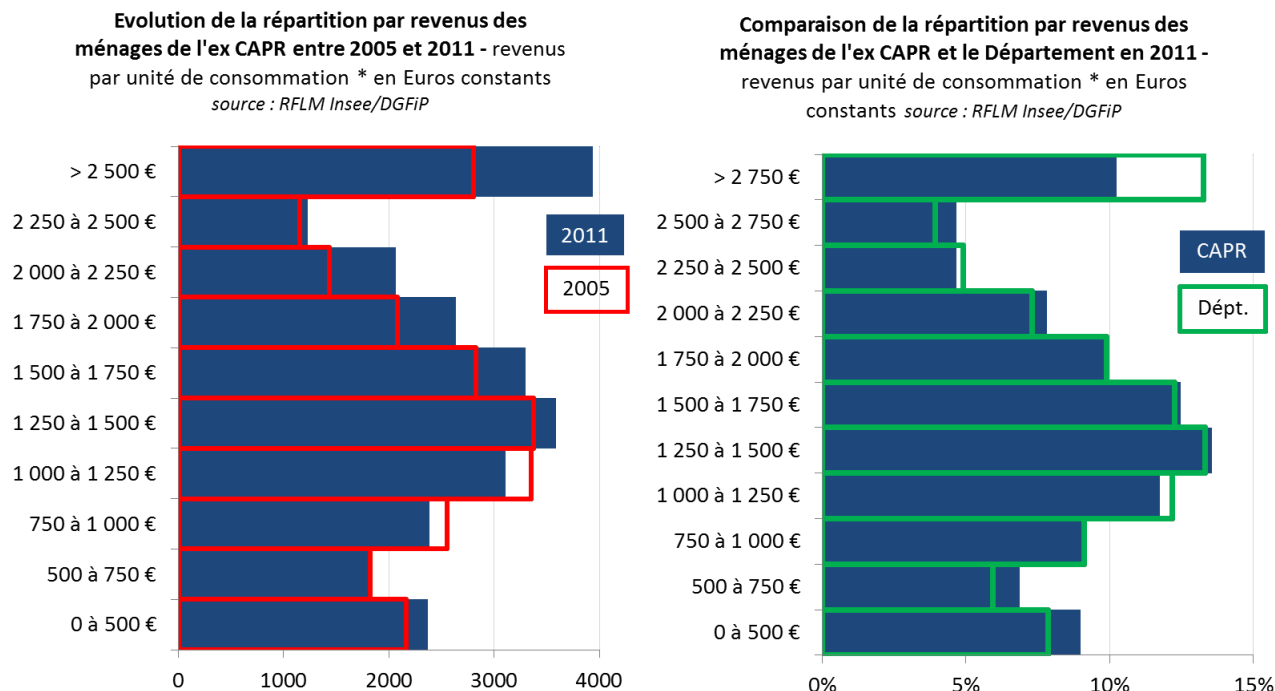
2.1.8 L'évolution démographique des 25 communes de la CARO entre 2008 et 2013



2.2 Revenus et CSP des ménages de la CARO

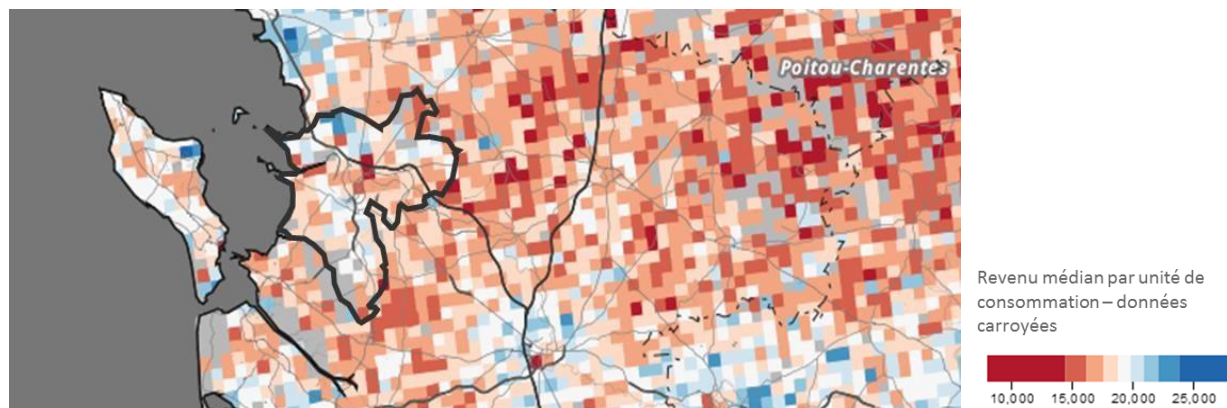
2.2.1 Une population qui ne se paupérise pas mais reste plus modeste que celle de Charente-Maritime

Le graphique de gauche compare la situation de la CARO entre 2005 et 2011. Le graphique de droite compare la situation du département avec celle de la CARO sur la seule année 2011.

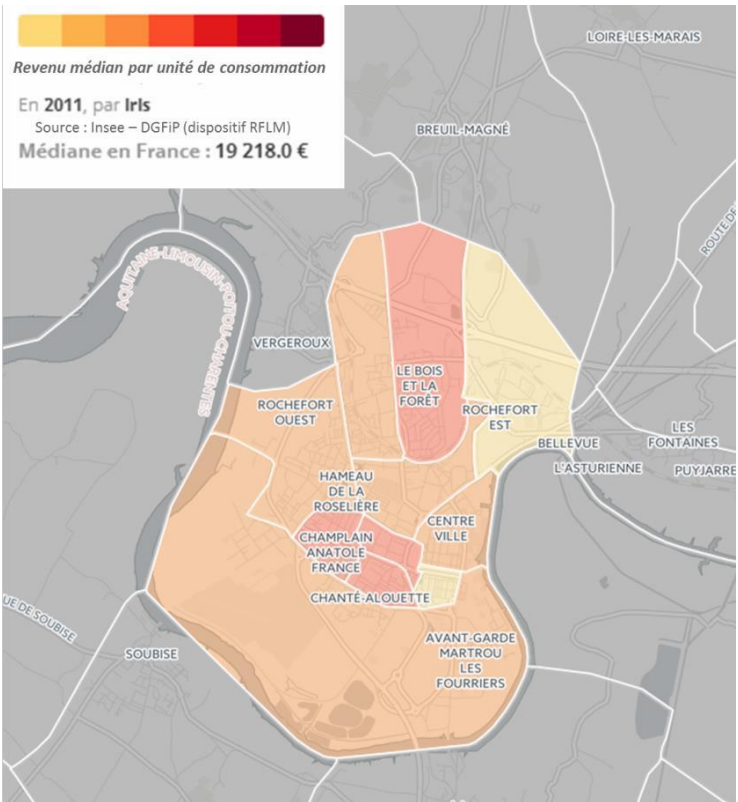


2.2.2 Une concentration des ménages modestes à Rochefort

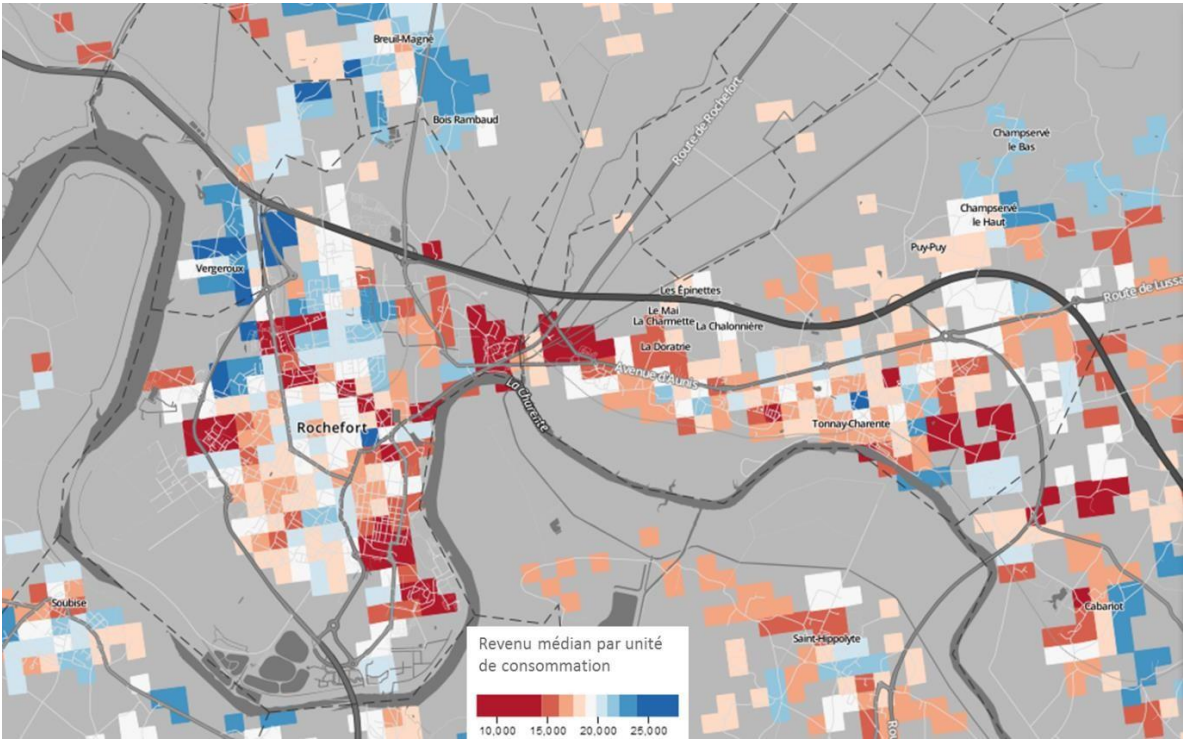
Source : Insee – DGFIP - Revenus fiscaux localisés des ménages de 2010 Cartographie : comeetie.fr/galerie/francepixels



2.2.3 Revenus médians par unité de consommation à Rochefort

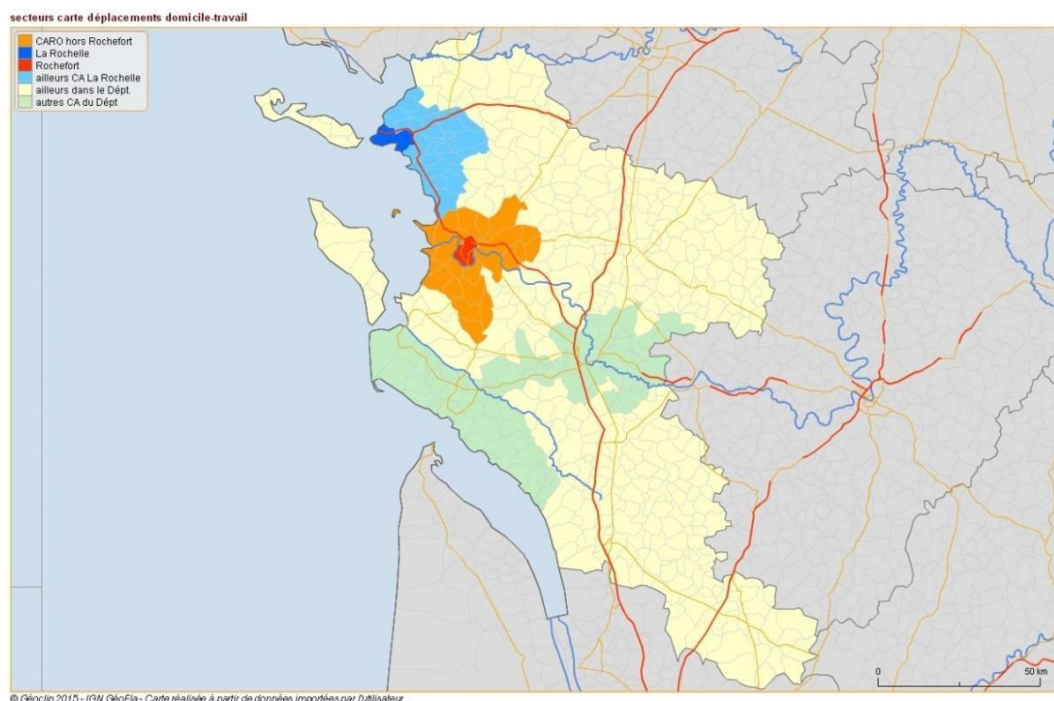


Source : Insee – DGFIP - Revenus fiscaux localisés des ménages de 2010 Cartographie : comeetie.fr/galerie/francepixels



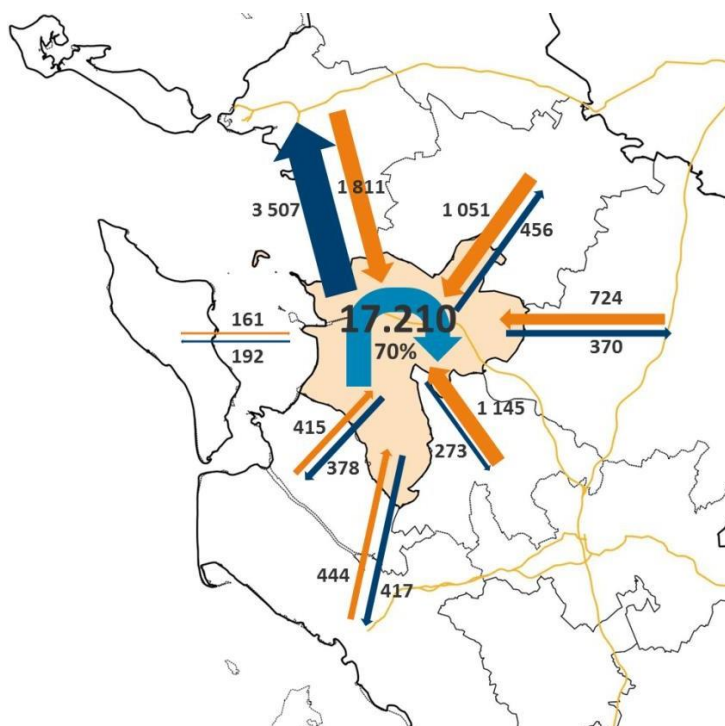
3. Les actifs du territoire

3.1 Les secteurs concernés par les flux d'actifs



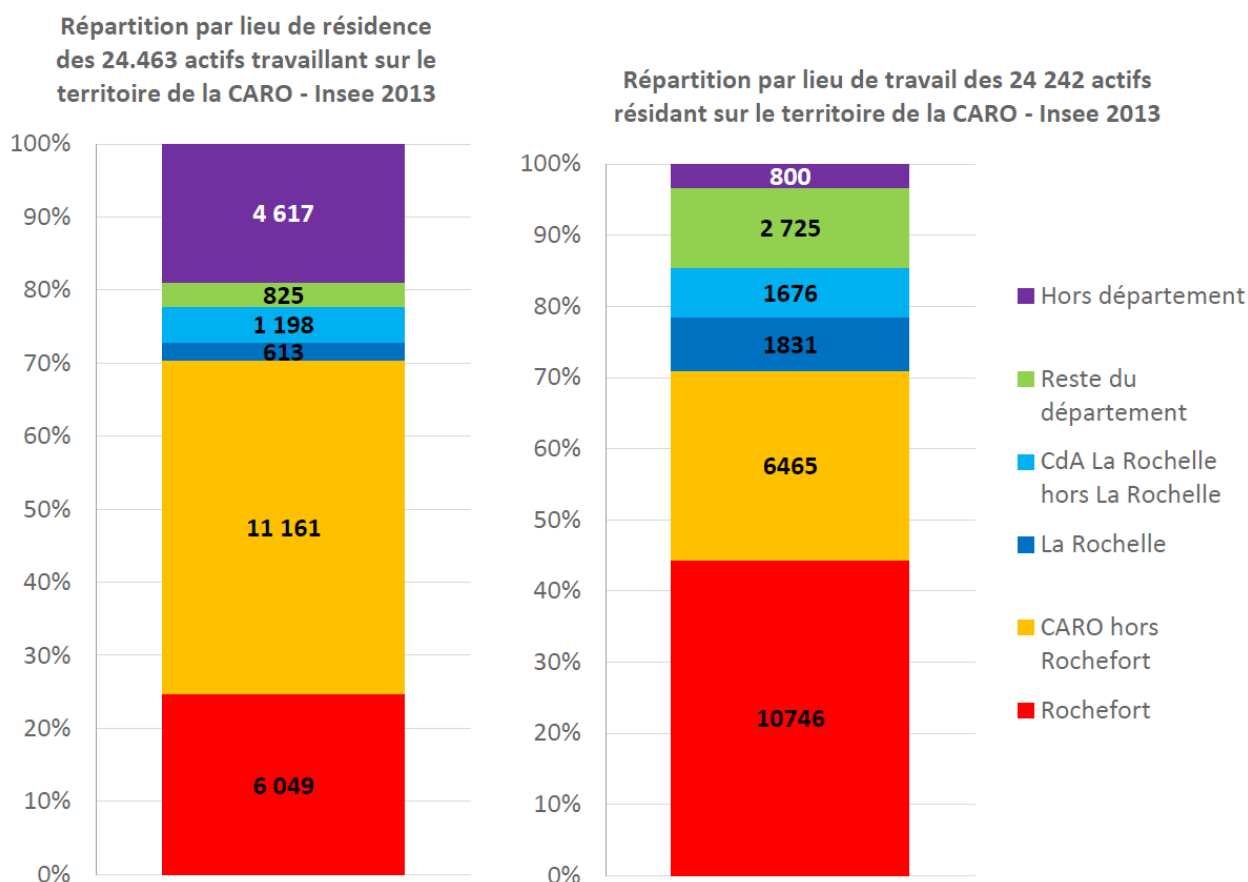
3.2 Le détail des déplacements domicile/travail

3.2.1 Mobilités pendulaires entre la CARO et le reste du territoire



Les principales navettes domicile/travail depuis et vers la CARO en Charente-Maritime. Source : INSEE 2013

Comment lire les graphiques ? Exemple de Rochefort : 10 746 personnes travaillent à Rochefort alors qu'elles habitent dans une des communes de la CARO (incluant Rochefort et toutes les autres). 6 049 personnes habitent à Rochefort alors qu'elles habitent sur la CARO (incluant Rochefort et toutes les autres communes).



3.2.2 Une vocation davantage résidentielle vis-à-vis de la CA de La Rochelle, une vocation économique vis-à-vis des EPCI voisins

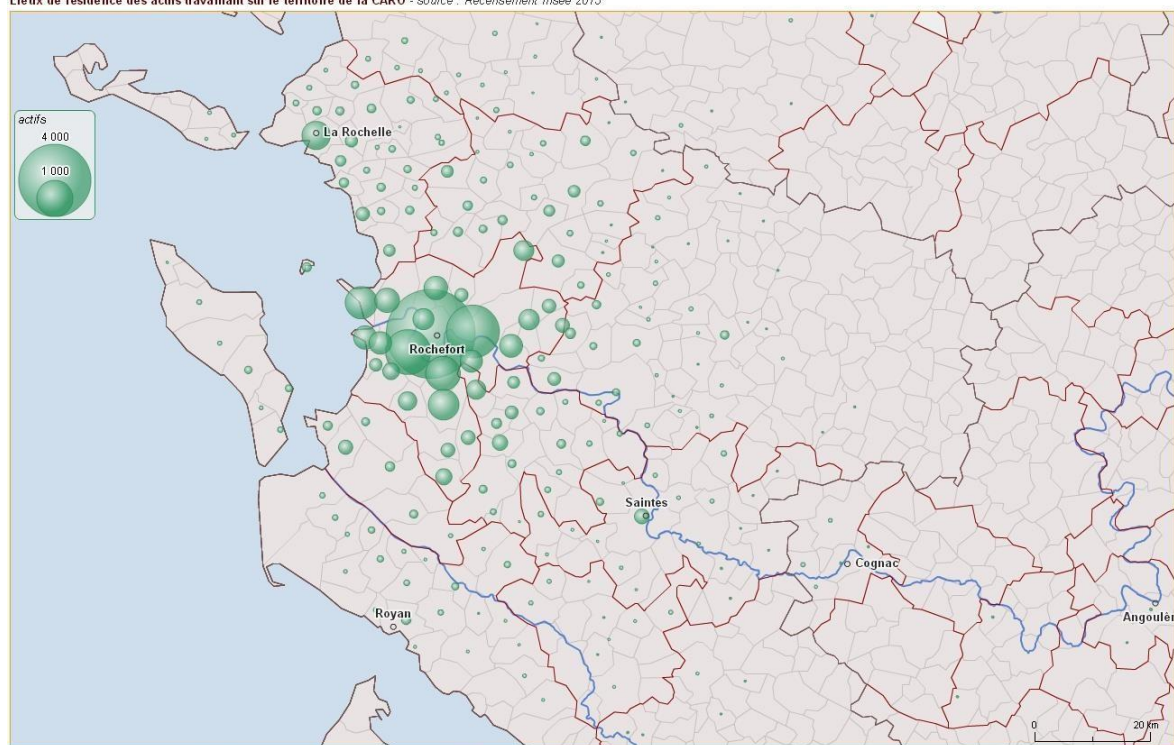
Échanges entre la CARO et ...	Actifs résidant sur la CARO et travaillant dans la zone en question	Actifs travaillant sur la CARO et résidant dans la zone en question	Solde des flux sortants - entrants	Vocation de la CARO vis-à-vis du territoire en question
CA de la Rochelle	3 507	1811	1 696	résidentielle
CA de Saintes	523	381	142	résidentielle
CC Aunis Sud	456	1051	-595	économique
CA Royan Atlantique	417	444	-27	équilibre
CC du Bassin de Marennes	378	415	-37	équilibre
CC des Vals de Saintonge	370	724	-354	économique
CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	273	1145	-872	économique
CC de l'Ile d'Oléron	192	161	31	équilibre
CA du Niortais	116	74	42	équilibre
Bordeaux Métropole	46	49	-3	équilibre

CC de la Haute Saintonge	46	73	-27	équilibre
Métropole du Grand Paris	38	34	4	équilibre
CC de l'Ile de Ré	36	32	4	équilibre
CC Grand Cognac	30	47	-17	équilibre
CA Tours (Plus)	22	14	8	équilibre
CA Grand Poitiers	21	17	4	équilibre
CC Aunis Atlantique	19	201	-182	économique
CA du Grand Angoulême	13	15	-2	équilibre

3.3 Lieu de résidence

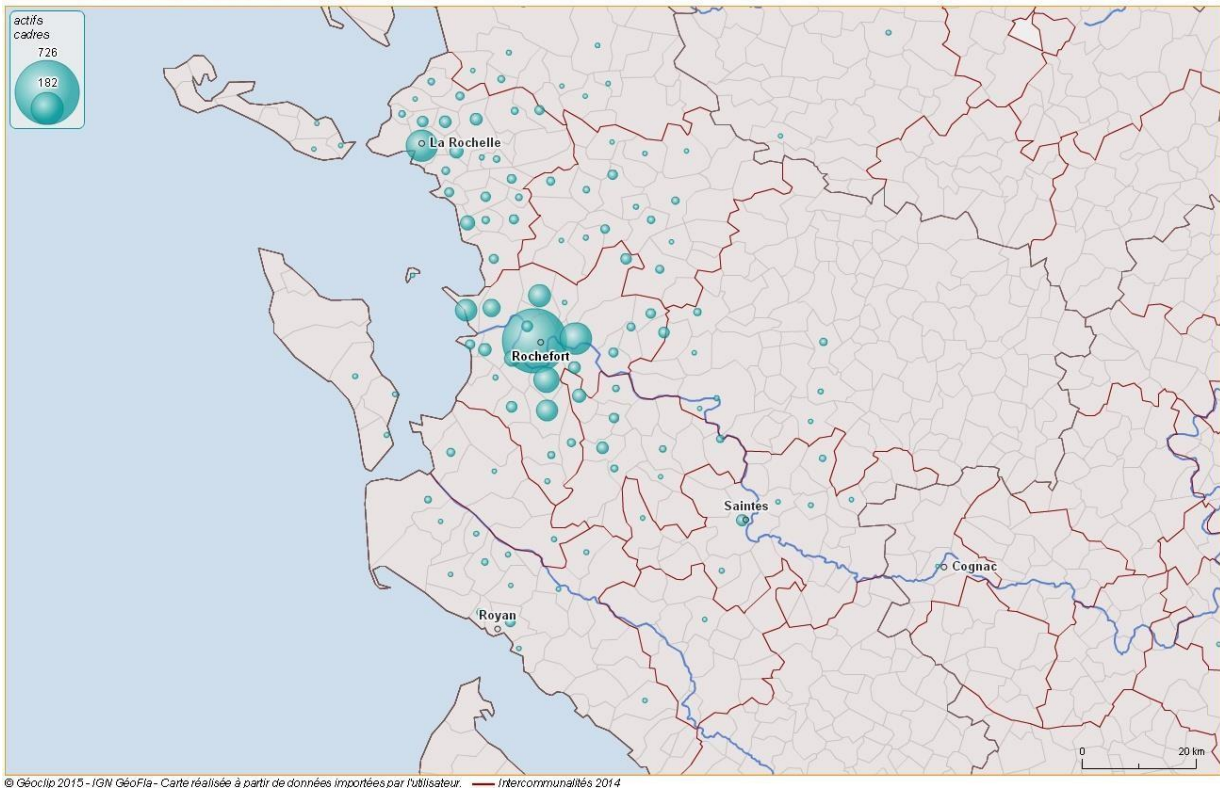
3.3.1 Des actifs travaillant sur la CARO

Lieux de résidence des actifs travaillant sur le territoire de la CARO - source : Recensement Insee 2013



3.3.2 Des cadres travaillant sur la CARO

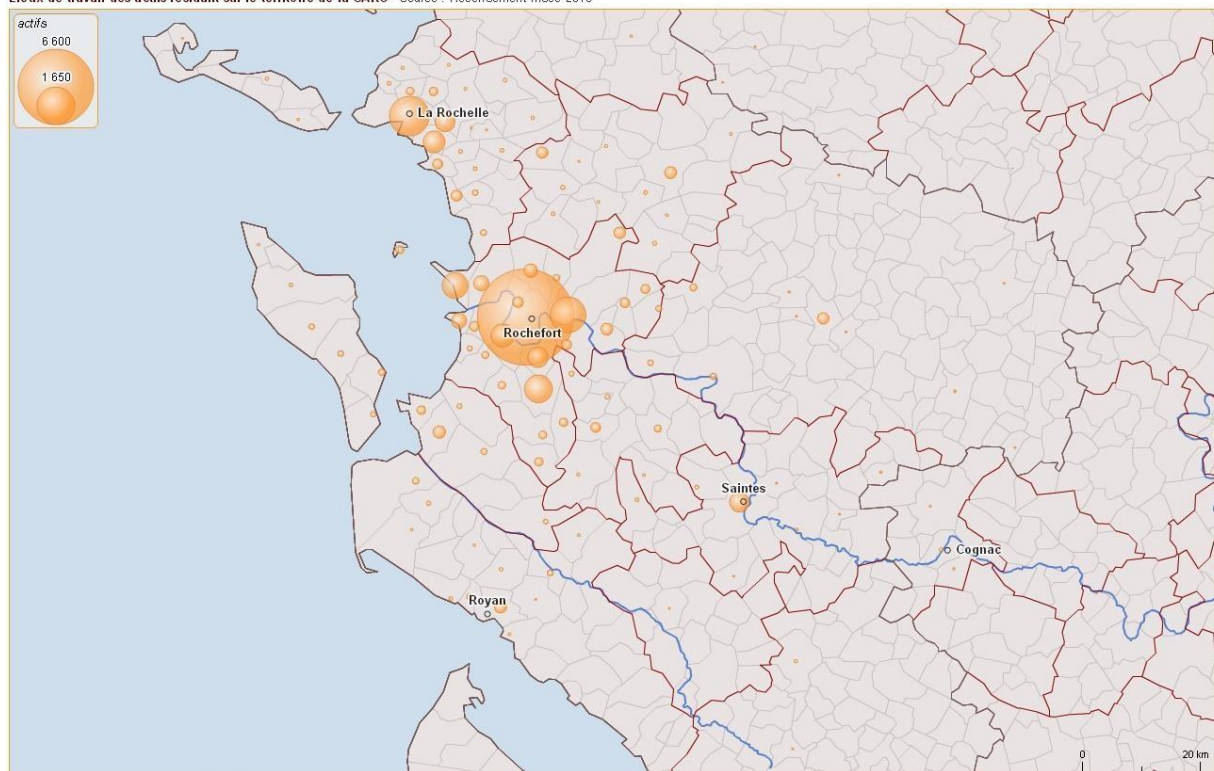
Lieux de résidences des cadres travaillant sur le territoire de la CARO - source : Recensement Insee 2013



3.4 Lieux de travail

3.4.1 Des actifs résidant sur la CARO

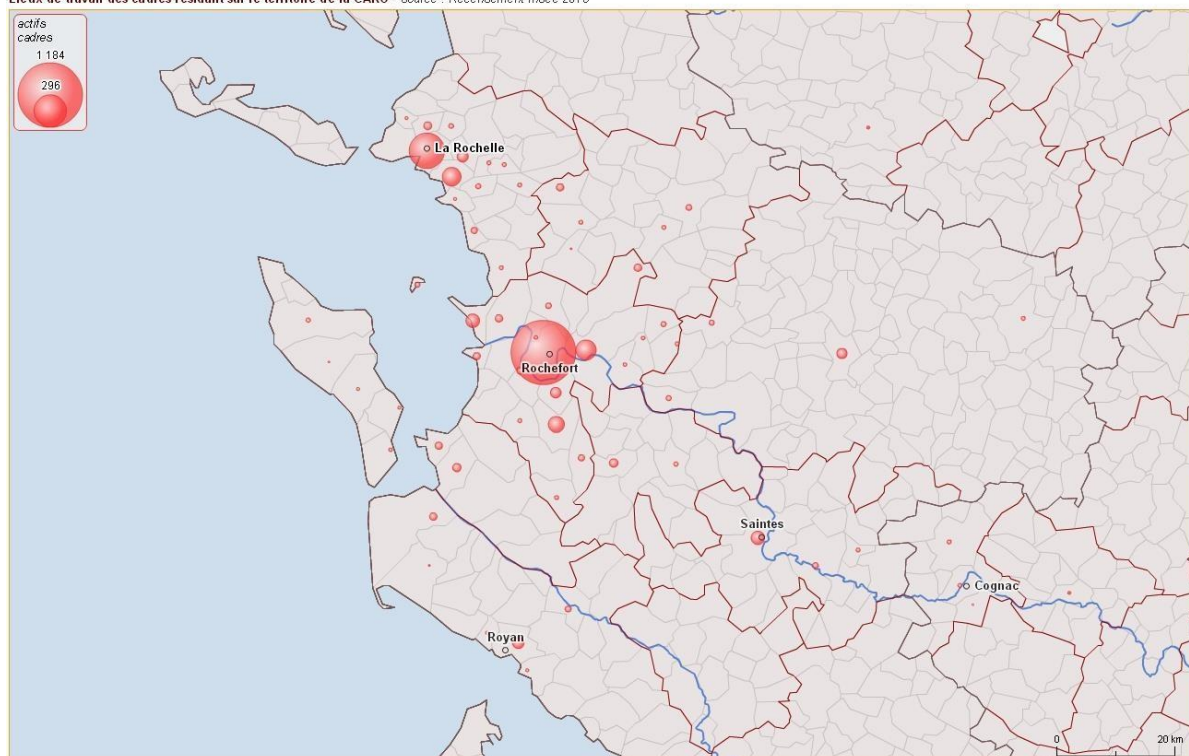
Lieux de travail des actifs résidant sur le territoire de la CARO - source : Recensement Insee 2013



© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur. — Intercommunalités 2014

3.4.2 Des cadres résidant sur la CARO

Lieux de travail des cadres résidant sur le territoire de la CARO - source : Recensement Insee 2013

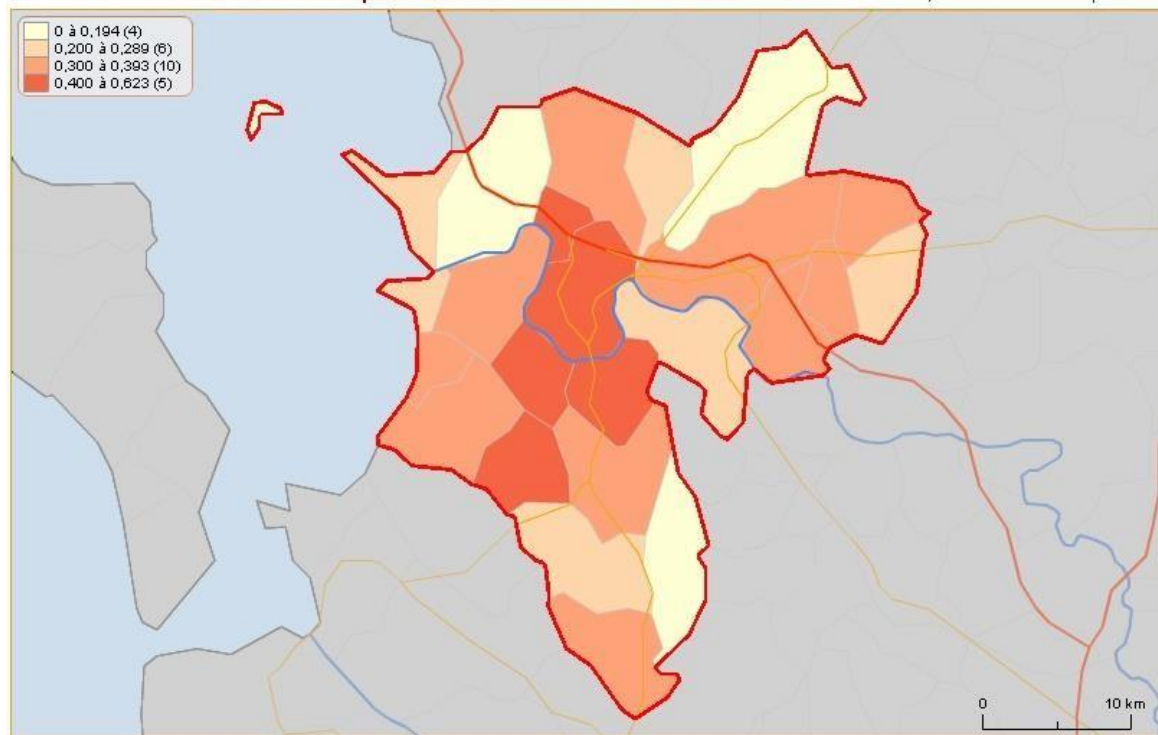


© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur. — Intercommunalités 2014



3.5 Part des actifs travaillant à Rochefort et résidants sur le territoire de la CARO

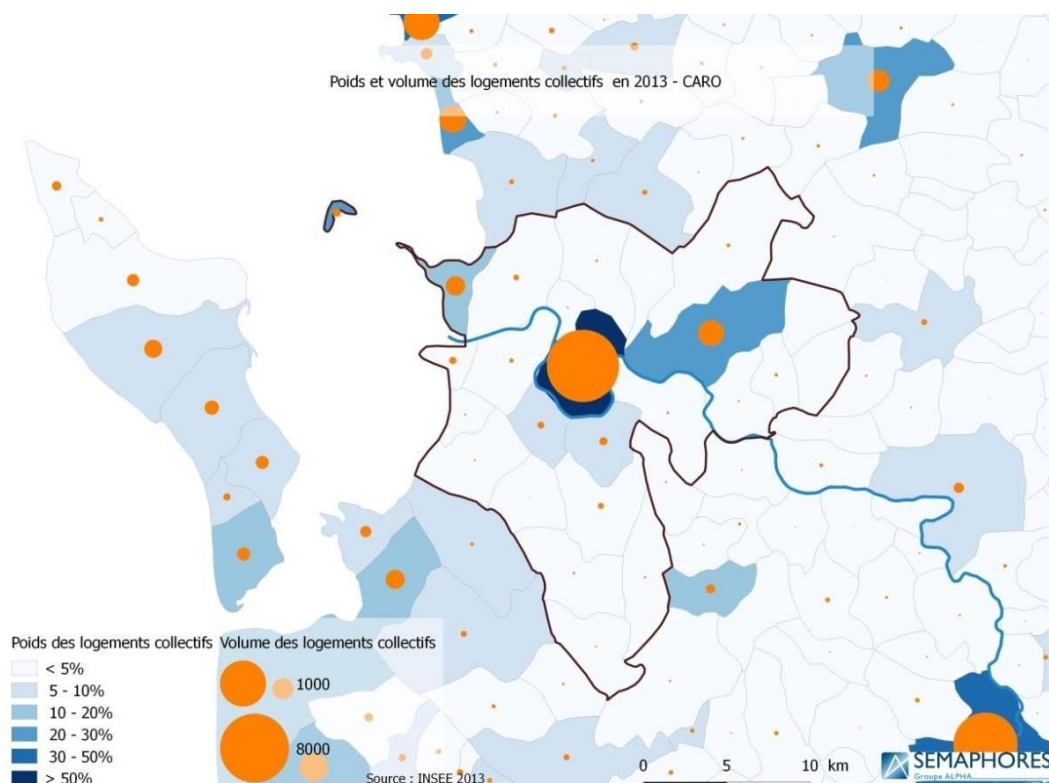
Part des actifs travaillant à Rochefort parmi les actifs résidant sur la commune - source : Insee 2013, traitements Sémaphores



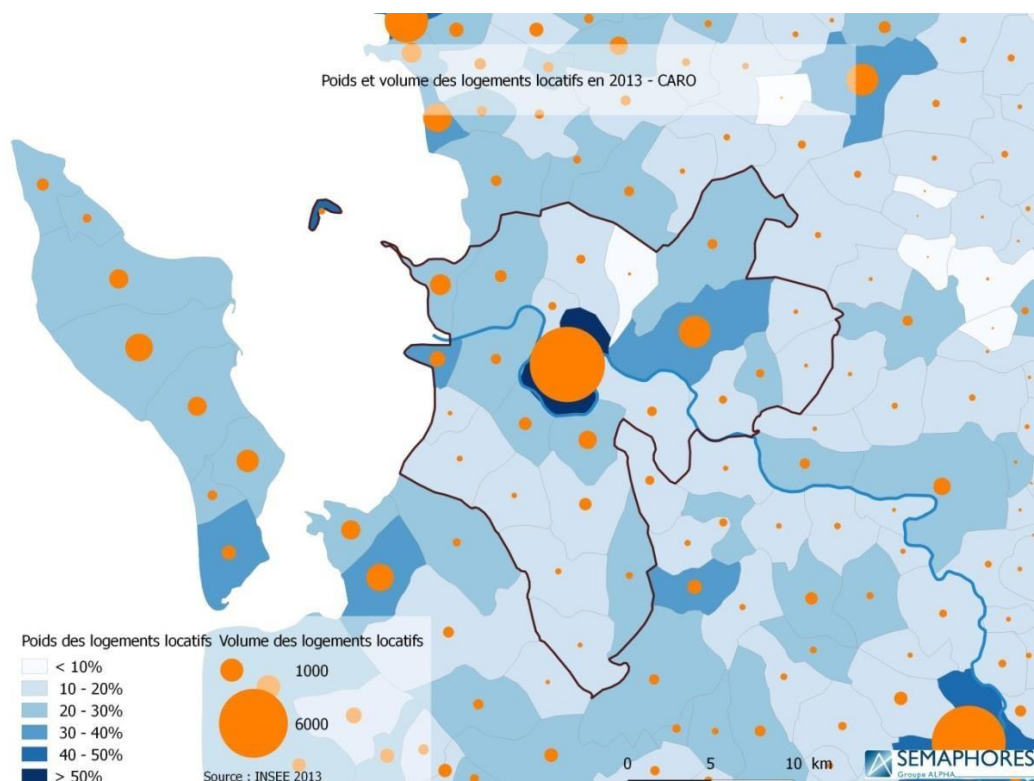
© Géoclip 2015 - IGN GéoFla - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur.

4. Le parc de logements existants

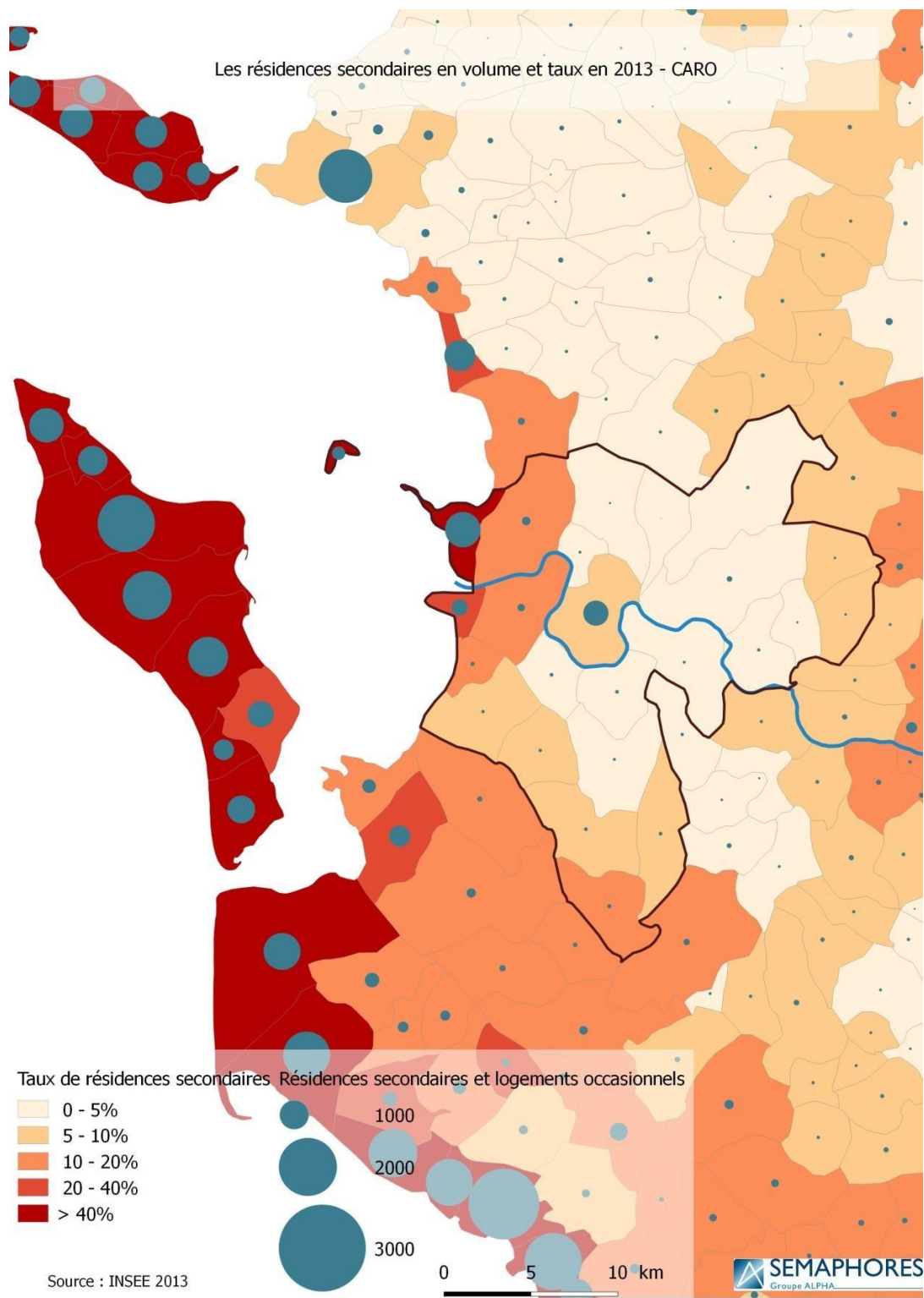
4.1 Le poids des logements collectifs



4.2 Le poids des logements locatifs



4.3 Un parc dominé par les résidences secondaires



4.4 Une vacance concentrée dans la ville-centre

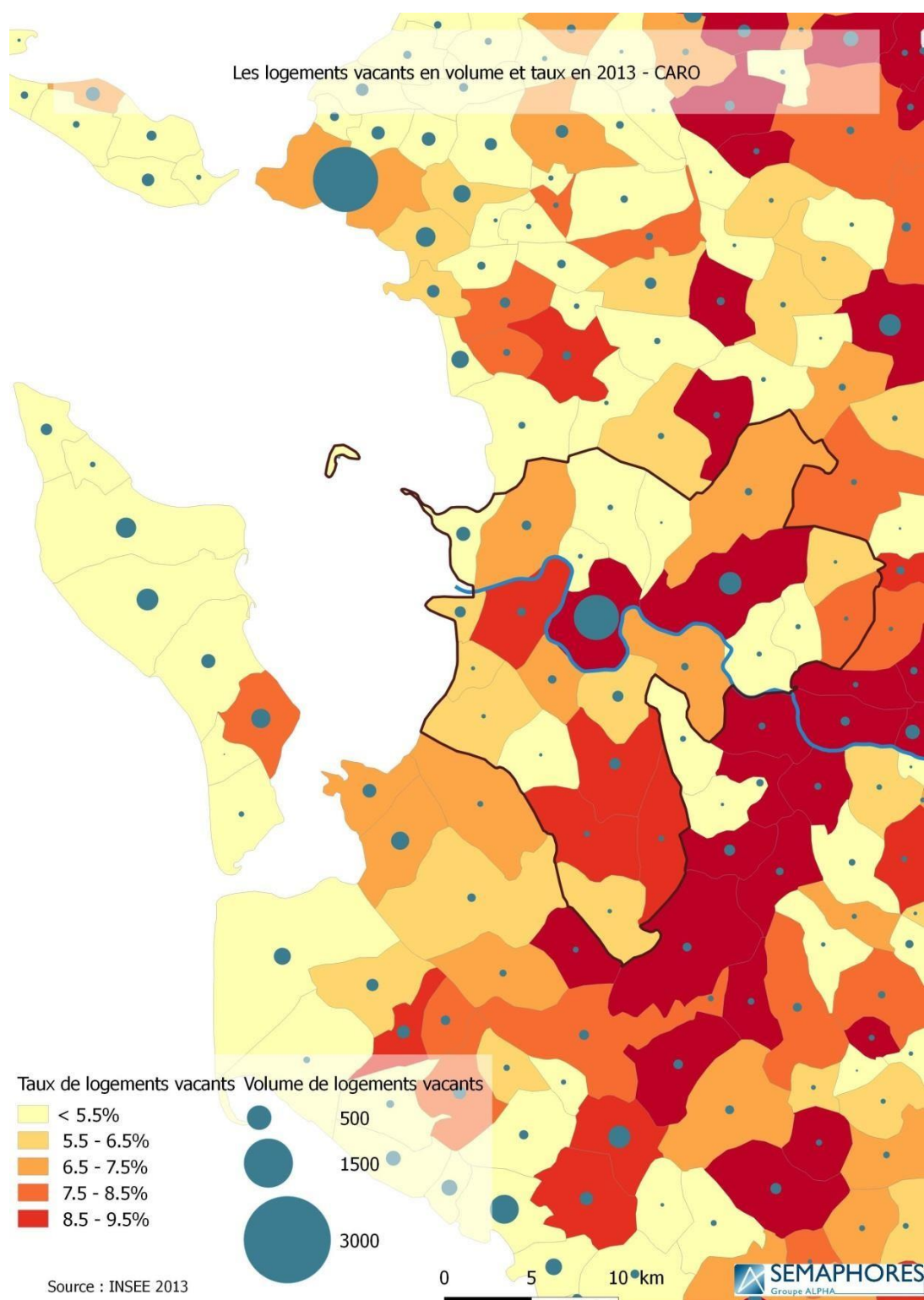
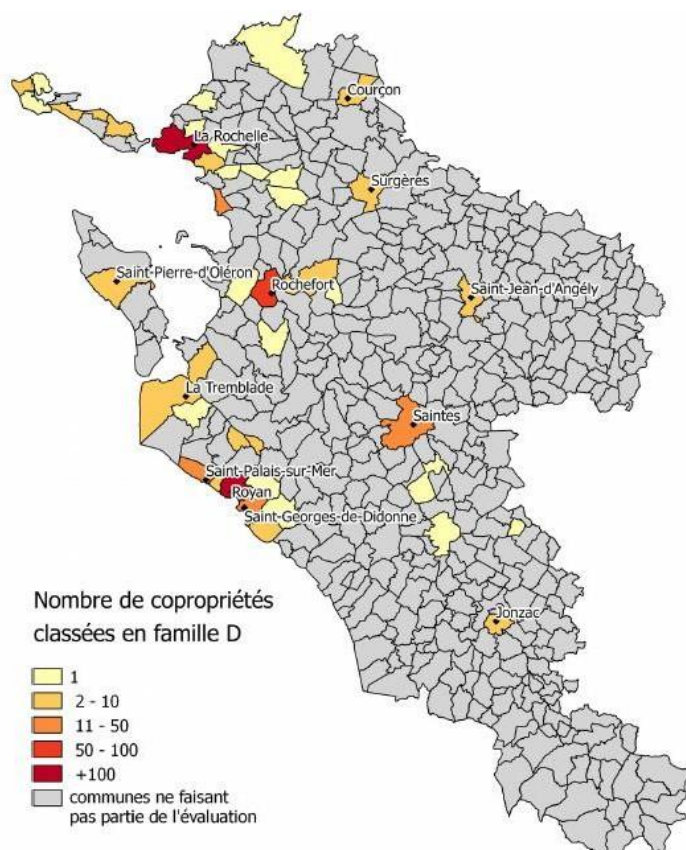


Tableau 16 : Comparaison des taux de vacance entre les bases de données INSEE et Filocom 2013

Taux de vacance	INSEE	Filocom	INSEE	Filocom
CARO	8 %	7.7 %	2 915	2 769
Rochefort	10.2 %	9.8 %	1 557	1 480
Tonnay-Charente	9.6 %	7.5 %	393	302

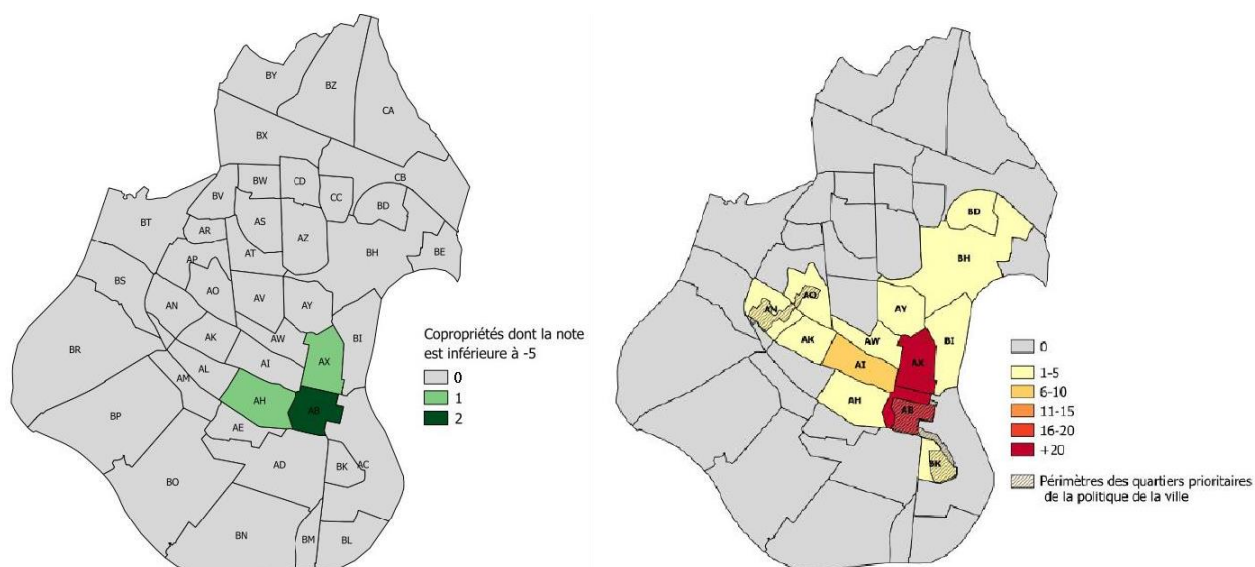
4.5 Les copropriétés fragiles

4.5.1 Une situation courante dans les aires urbaines de Charente-Maritime



Source : Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente-Maritime en 2016, DDTM 17

4.5.2 Une situation préoccupante dans le centre ancien de Rochefort



Source : Les copropriétés potentiellement fragiles en Charente-Maritime en 2016, DDTM 17

4.5.3 La sous-occupation des logements ²⁹

Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants (Insee 2013) échelle de la CARO

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	816	70	4	0	1	1	892
2 pièces	2 592	507	62	22	1	1	3 185
3 pièces	2 753	2 169	622	178	28	2	5 752
4 pièces	2 389	3 735	1 483	998	224	57	8 886
5 pièces	1 191	2 507	947	1 047	307	98	6 096
6 pièces ou plus	610	1 713	654	751	316	109	4 152
Ensemble	10 350	10 701	3 772	2 996	877	267	28 964

9 063

31% des résidences principales sont sous-occupées

39% des maisons sont sous-occupées (8346)

9% des appartements sont sous-occupés (704)

427

1% des résidences principales sont sur-occupées

1% des maisons sont sur-occupées (180)

3% des appartements sont sur-occupés (234)

Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants (Insee 2013) échelle de Rochefort

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	671	50	3	0	0	0	723
2 pièces	1 832	321	38	11	0	0	2 203
3 pièces	1 621	1 226	360	104	14	0	3 325
4 pièces	1 030	1 408	633	287	105	30	3 492
5 pièces	412	653	275	303	110	52	1 805
6 pièces ou plus	179	424	142	169	66	39	1 019
Ensemble	5 745	4 082	1 451	874	295	120	12 567

2 840

23% des résidences principales sont sous-occupées

35% des maisons sont sous-occupées (2255)

9% des appartements sont sous-occupés (580)

249

2% des résidences principales sont sur-occupées

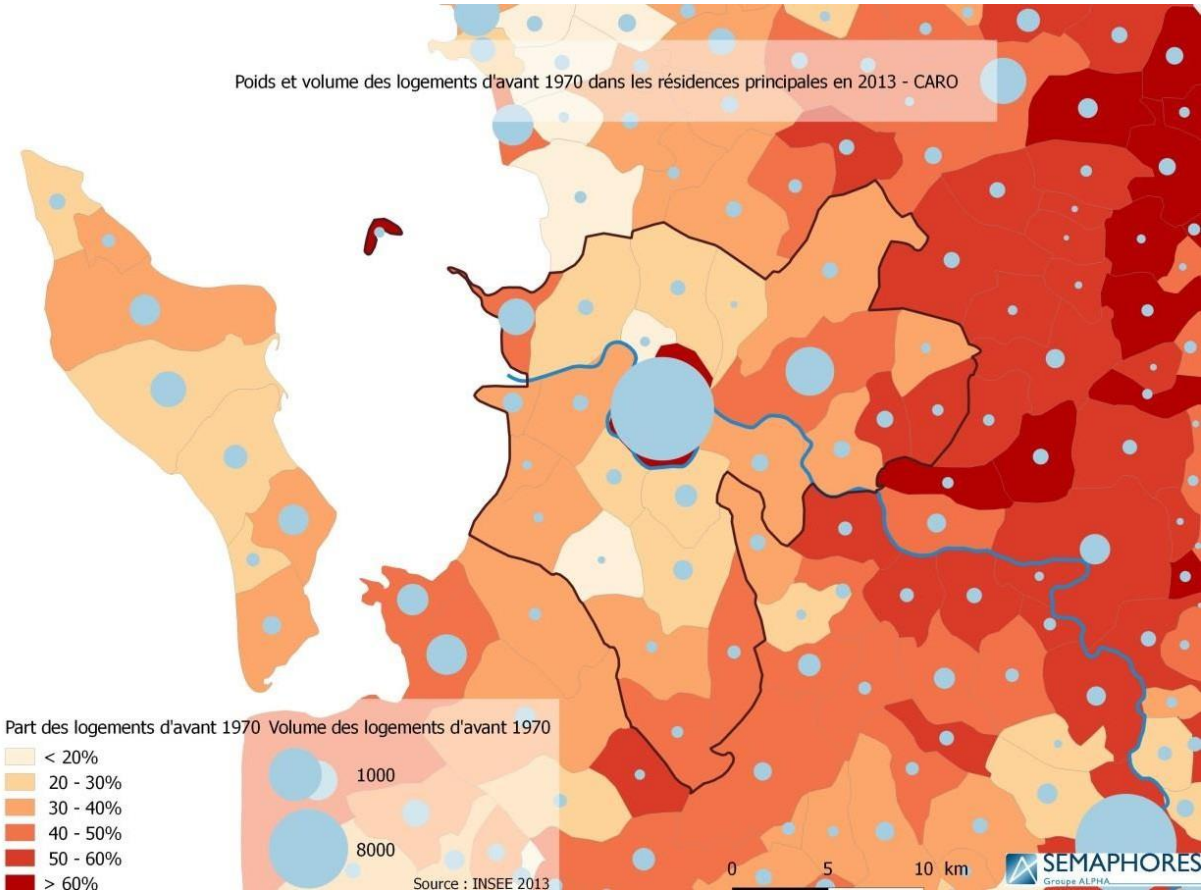
1% des maisons sont sur-occupées (61)

3% des appartements sont sur-occupés (188)

²⁹ Sous-occupation : nombre de pièces habitables supérieur de plus de 2 au nombre de d'habitants du logement (article R641- 4 du Code de la Construction et de l'Habitation). Ici, pour de l'observation statistique, est considéré comme sur-occupé un logement qui compte une pièce de moins que le nombre de personnes qui l'occupent. Cette définition ne correspond pas à la définition réglementaire, qui ne peuvent être observées par les données statistiques disponibles concernant le parc et son occupation.

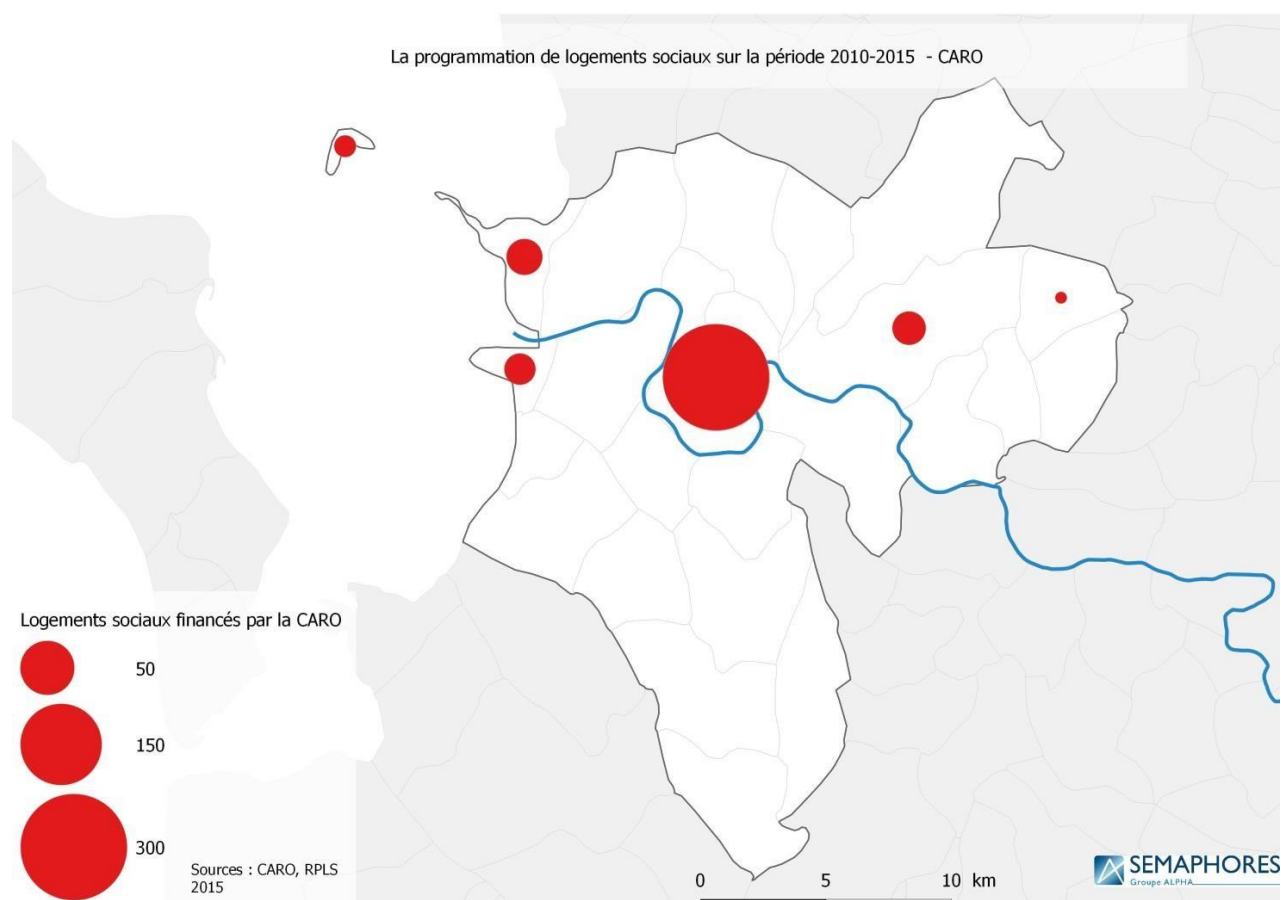


4.6 Un parc ancien concentré dans la ville-centre



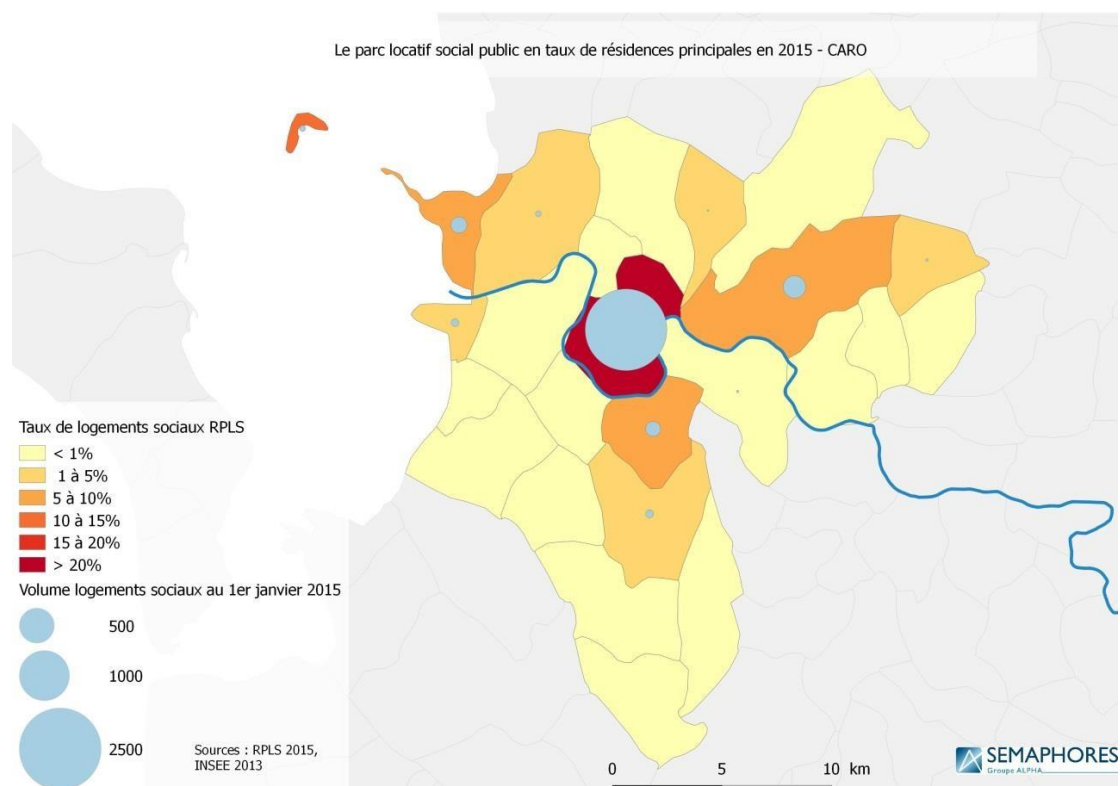
5. Le logement social

5.1 La programmation de logements sociaux publics sur le territoire

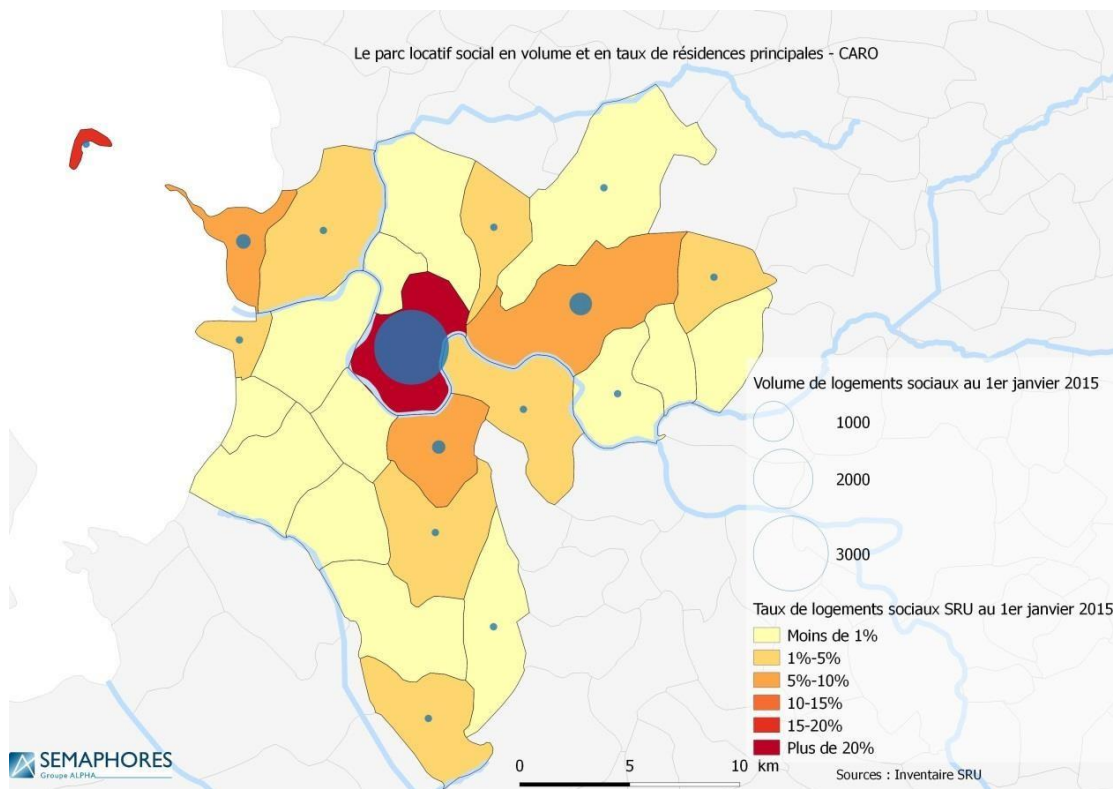


5.2 La part de logements sociaux publics au sein des résidences principales

5.2.1 Selon les données RPLS

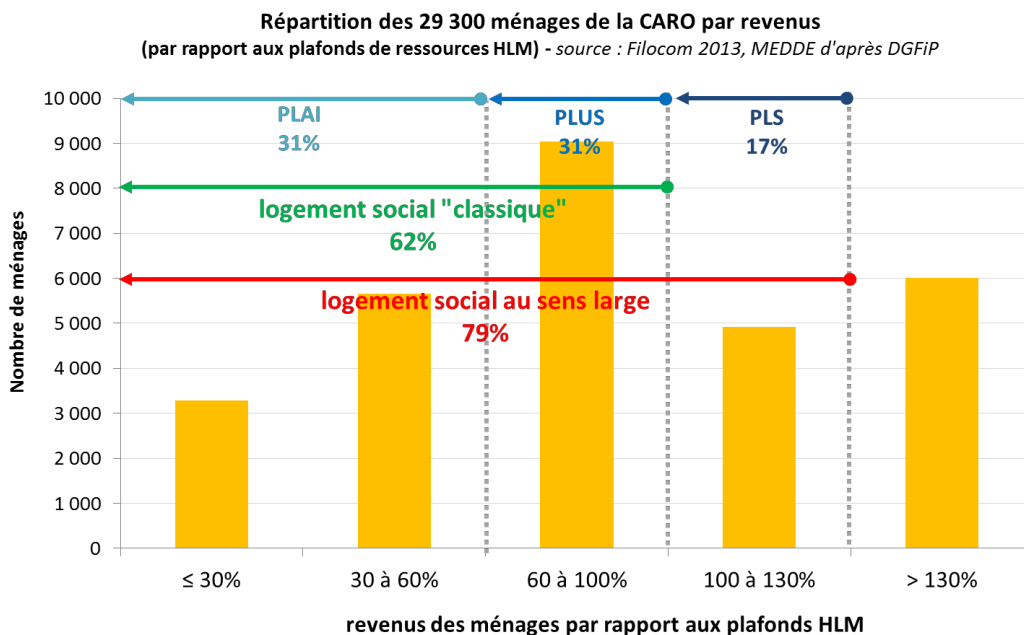


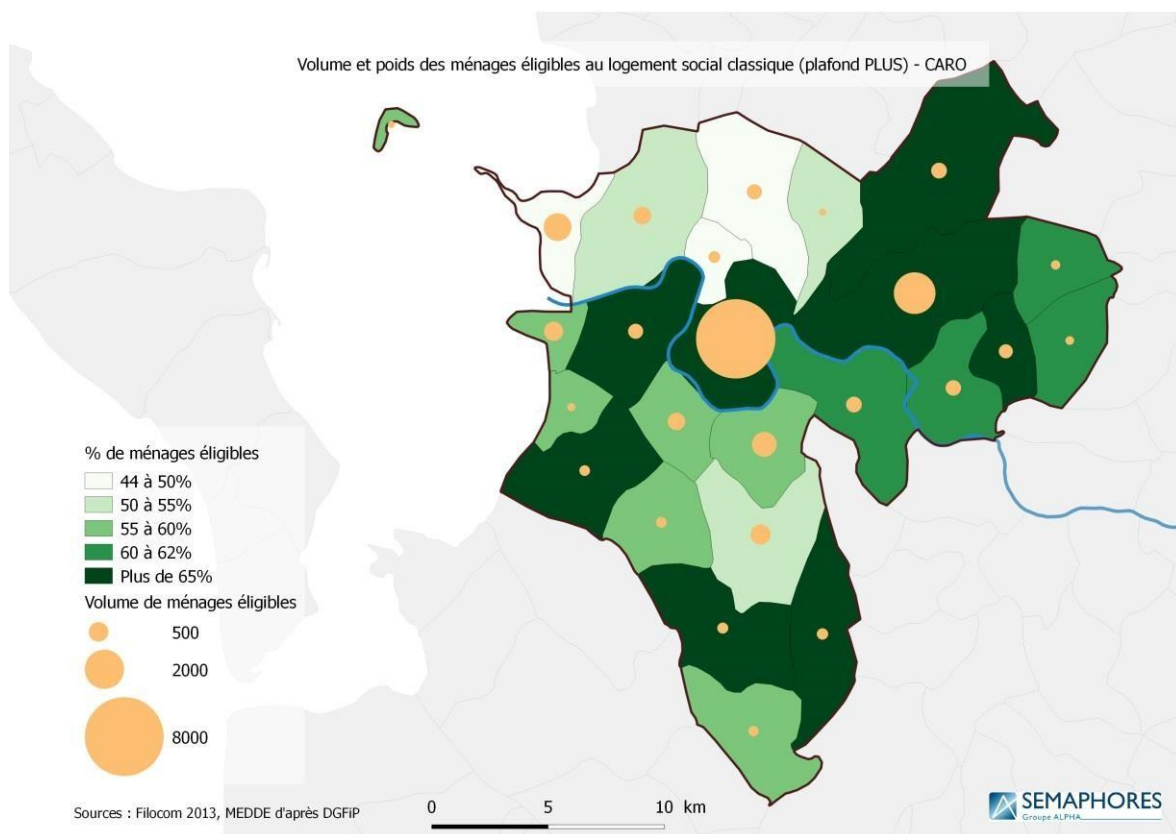
5.2.2 Selon l'inventaire SRU



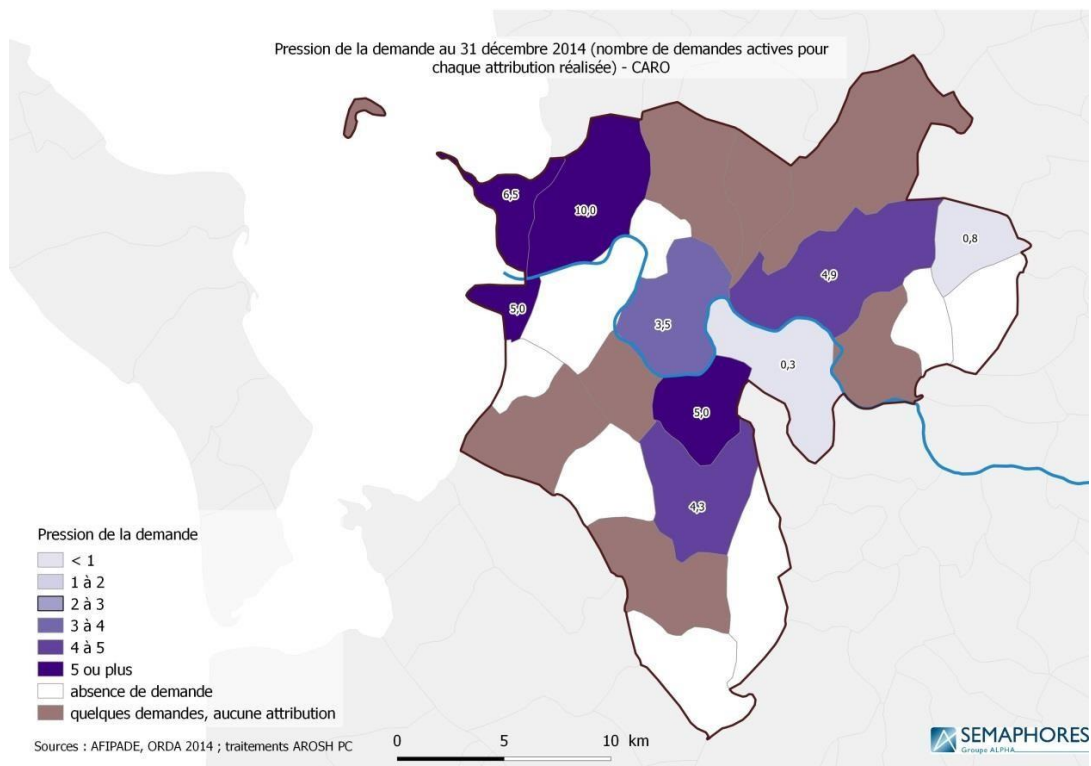
5.3 La demande de logement social sur la CARO

5.3.1 Les ménages éligibles

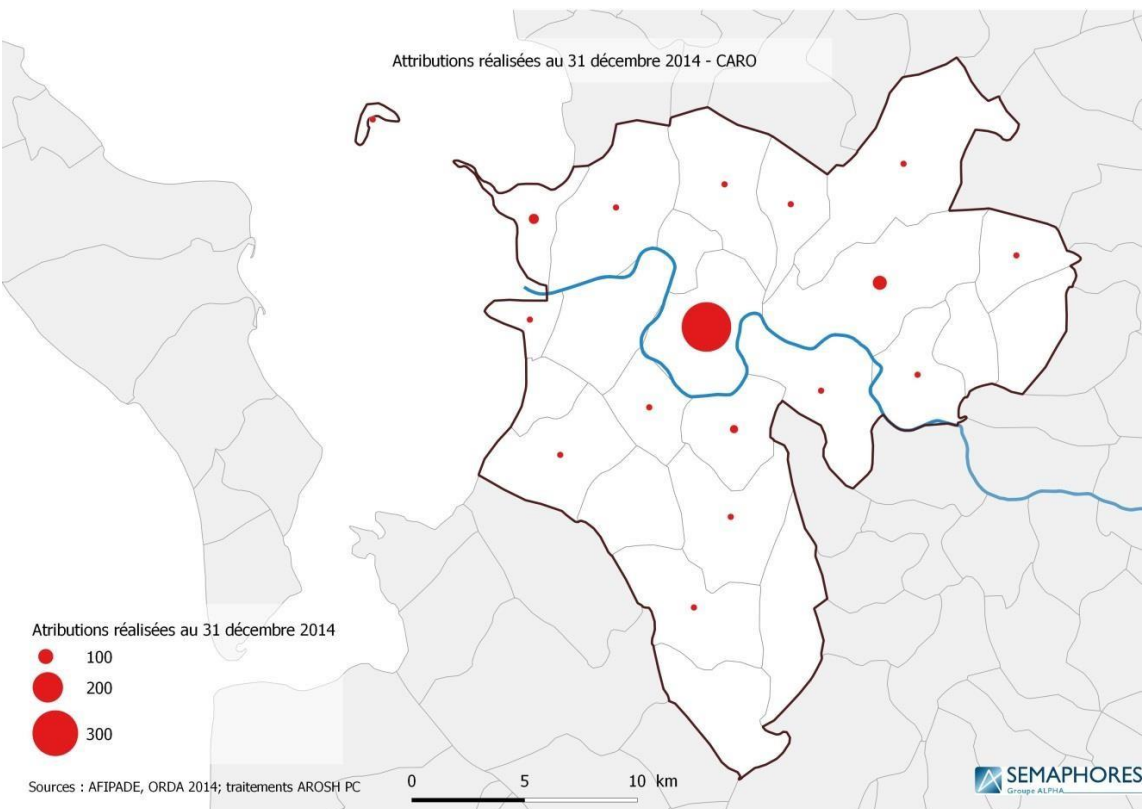
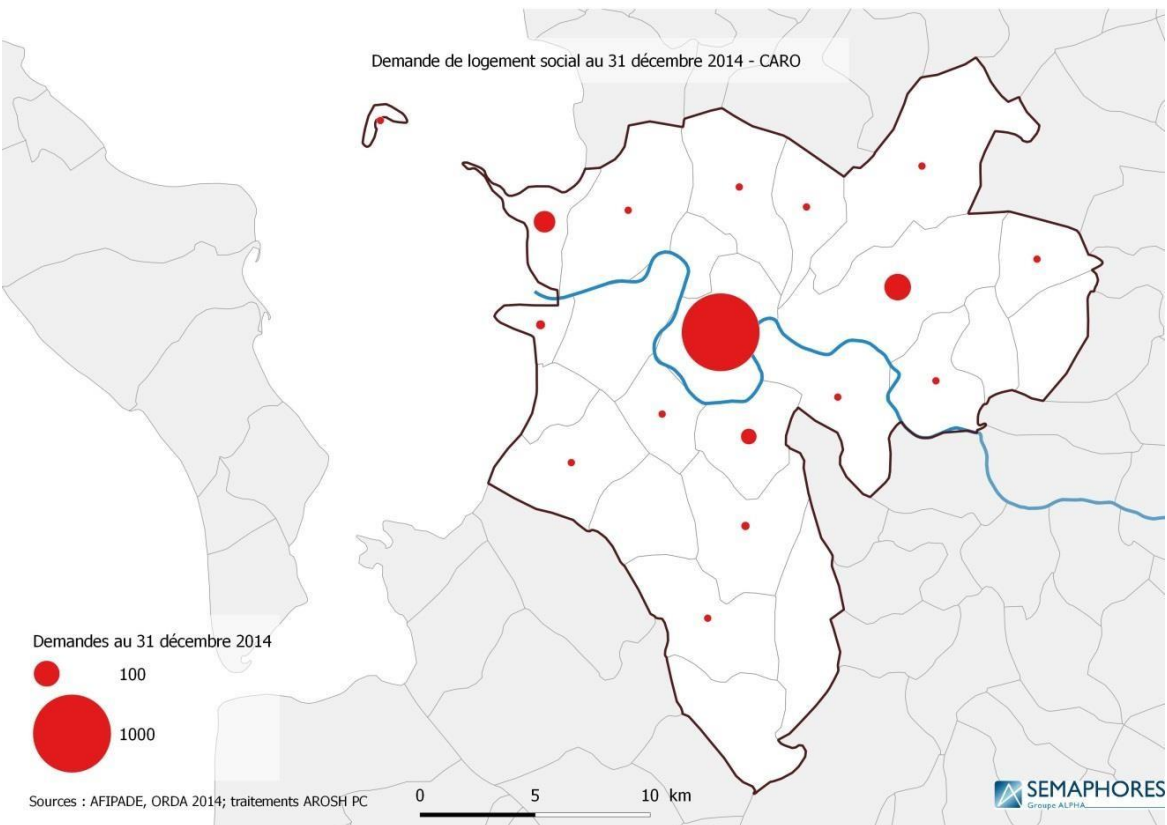




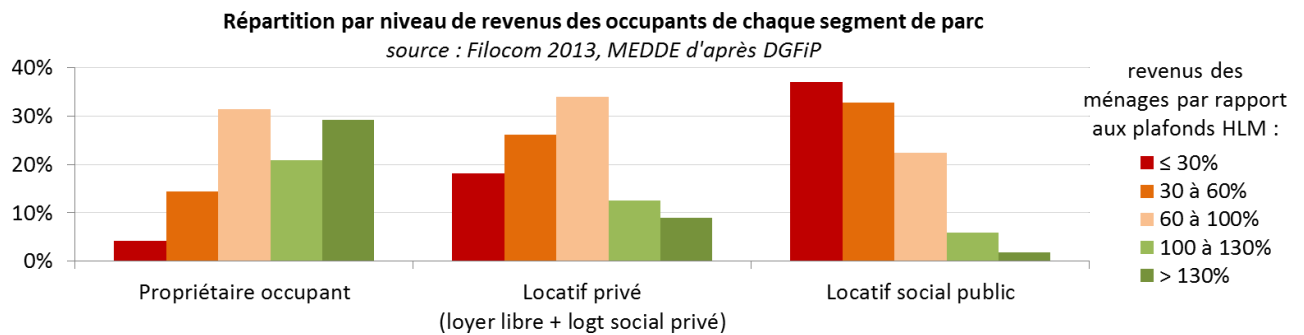
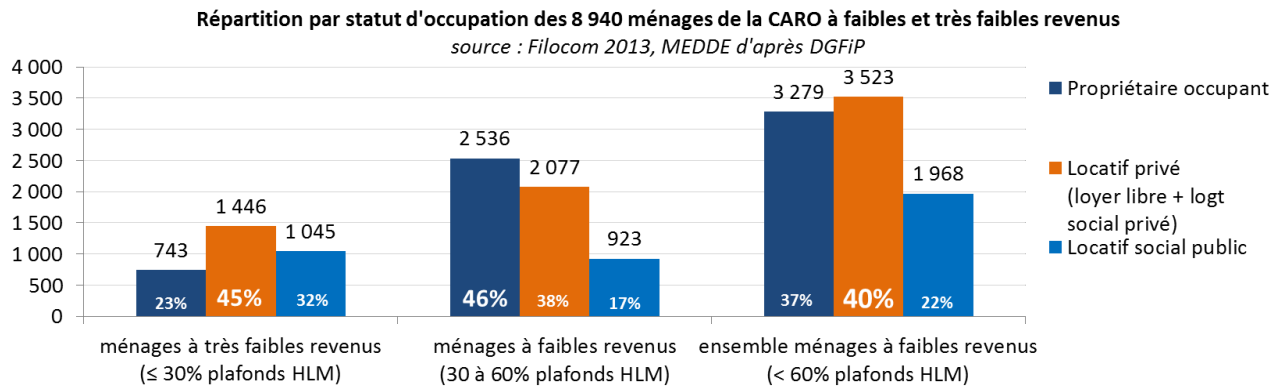
5.3.2 La pression de la demande



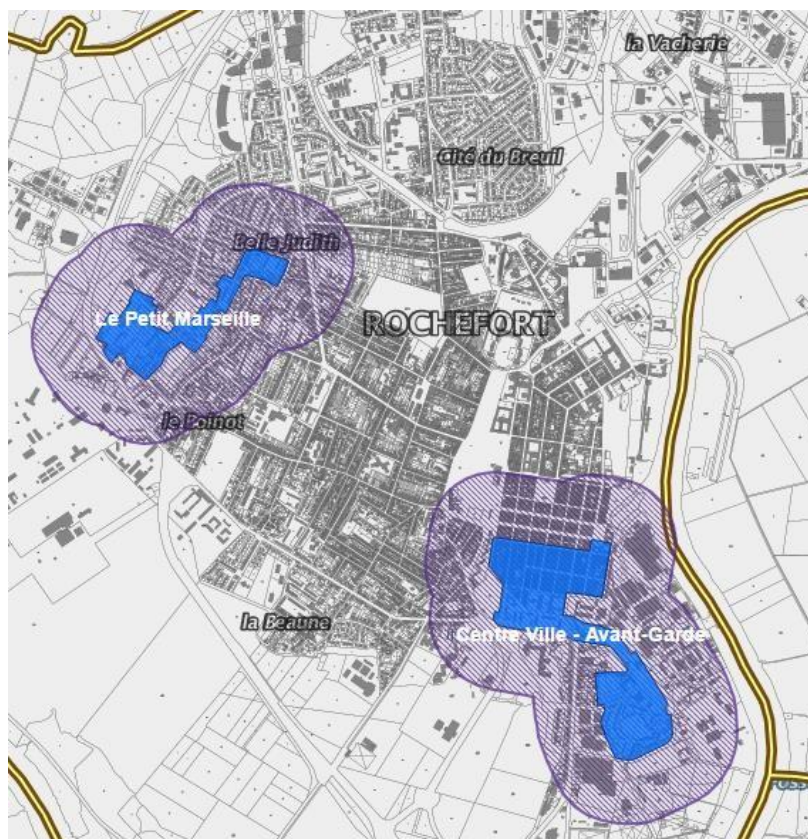
5.3.3 Le détail des demandes et des attributions



5.4 Un parc social qui ne loge pas la majorité des ménages modestes

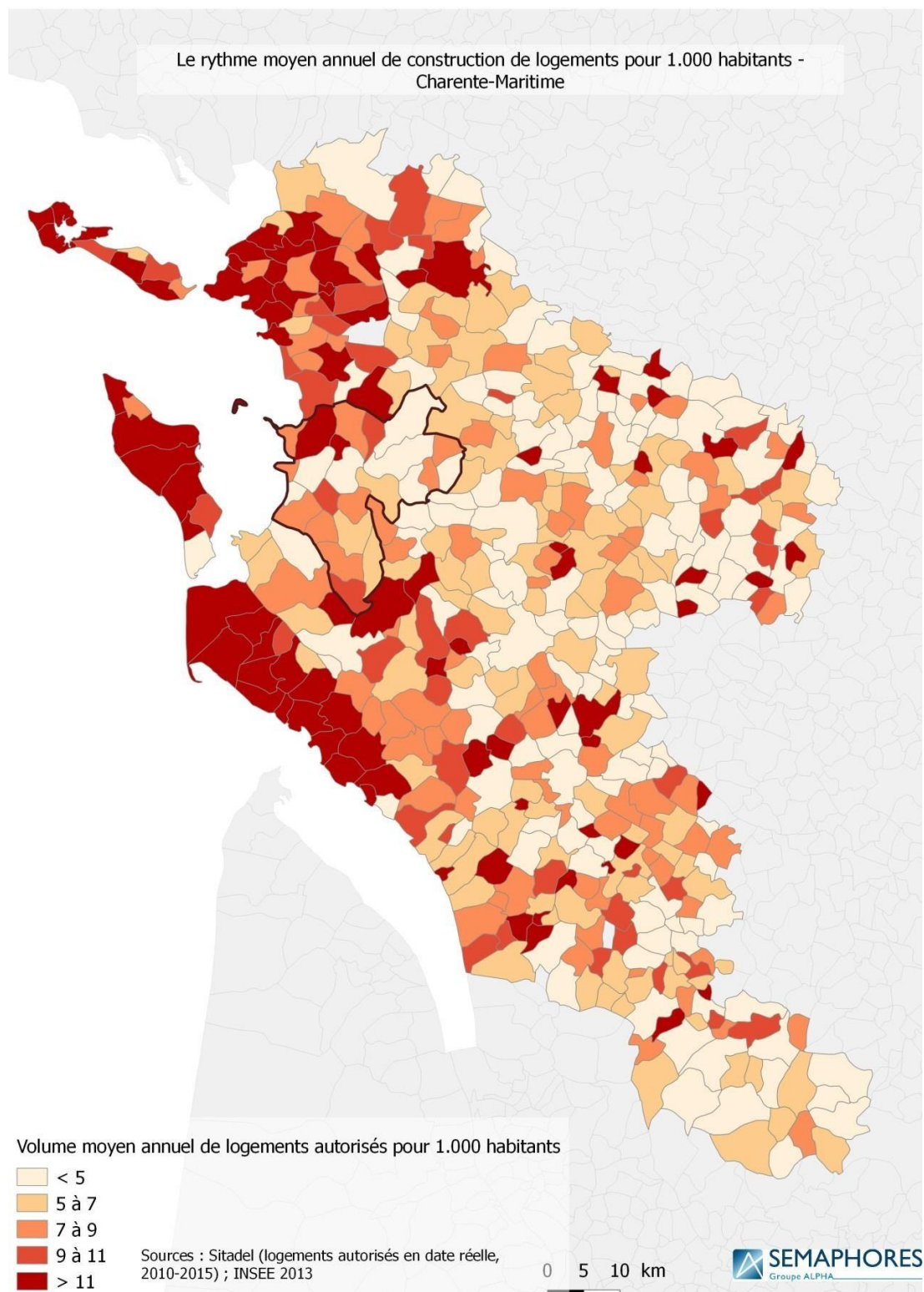


5.5 Les quartiers prioritaires de la politique de la ville

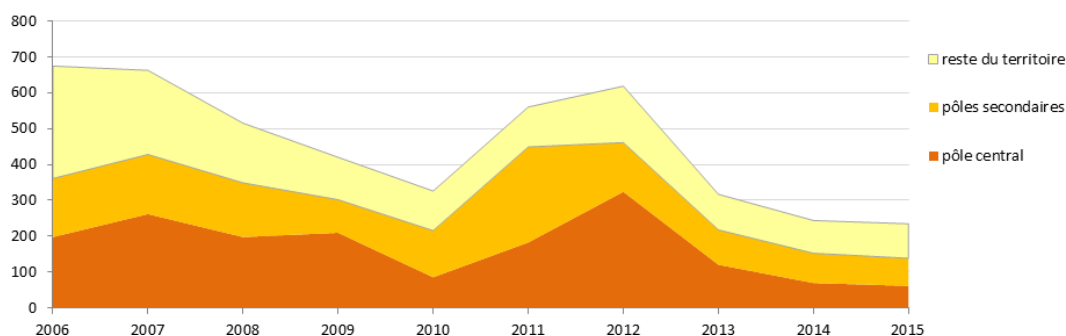


6. La dynamique de construction

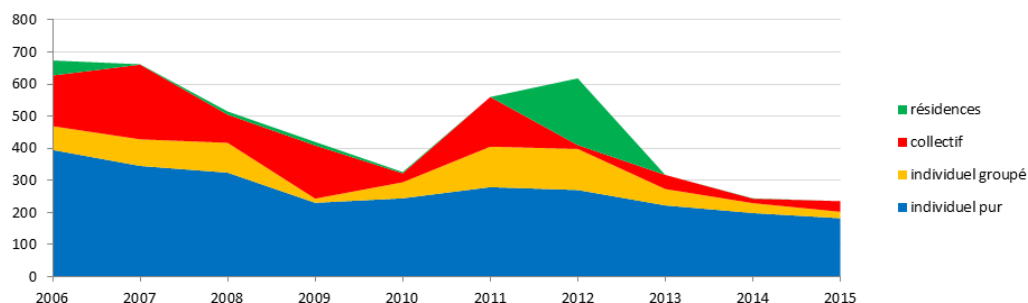
6.1 Un rythme de production faible



Logements autorisés sur le territoire de la CARO (périmètre actuel) depuis 2006, selon l'armature du SCoT de 2007 - source : Sit@del 2, données en date réelle, par année d'autorisation du PC

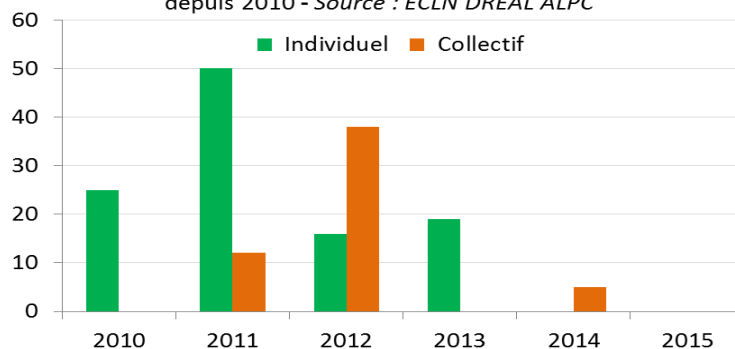


Logements autorisés sur le territoire de la CARO (périmètre actuel) depuis 2006, par type de permis de construire / type de logement - source : Sit@del 2, données en date réelle, par année d'autorisation du PC



6.2 Une promotion neuve peu dynamique

Nombre de logements individuels neufs mis en vente (maisons clefs en main des promoteurs), par année, depuis 2010 - Source : ECLN DREAL ALPC



Logements neufs réservés sur le territoire de la CARO sur la période 2010-2015

	Nombre	Prix moyen (en euros)	Surface moyenne (en m²)
Individuel	nc	nc	nc
Collectif	52	175 392 €	55

nc : non communicable (secret statistique)

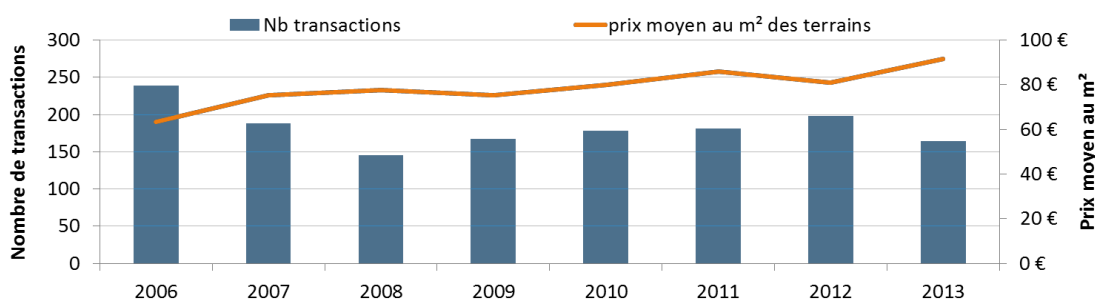


7. Le marché de l'immobilier

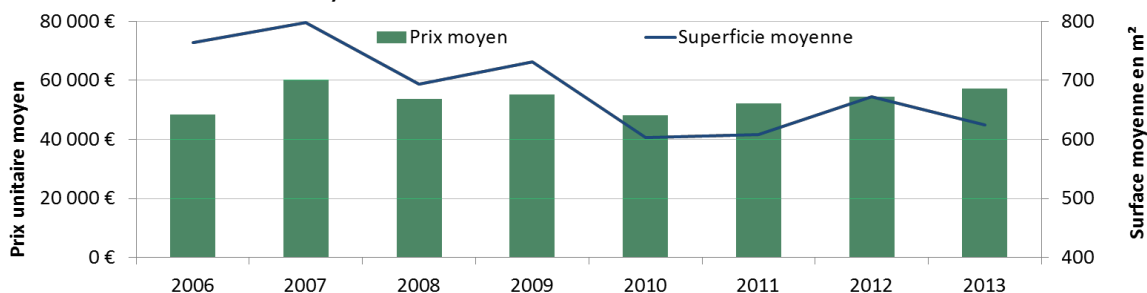
7.1 Le marché des terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir sur la CARO est un marché de report pour la CA de La Rochelle; tandis que les CC Aunis Sud, Vals de Saintonge, Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge et Bassin de Marennes constituent un marché de report pour la CARO.

Nombre et prix moyen au m² des terrains achetés sur la CARO entre 2006 et 2013 - source EPTB

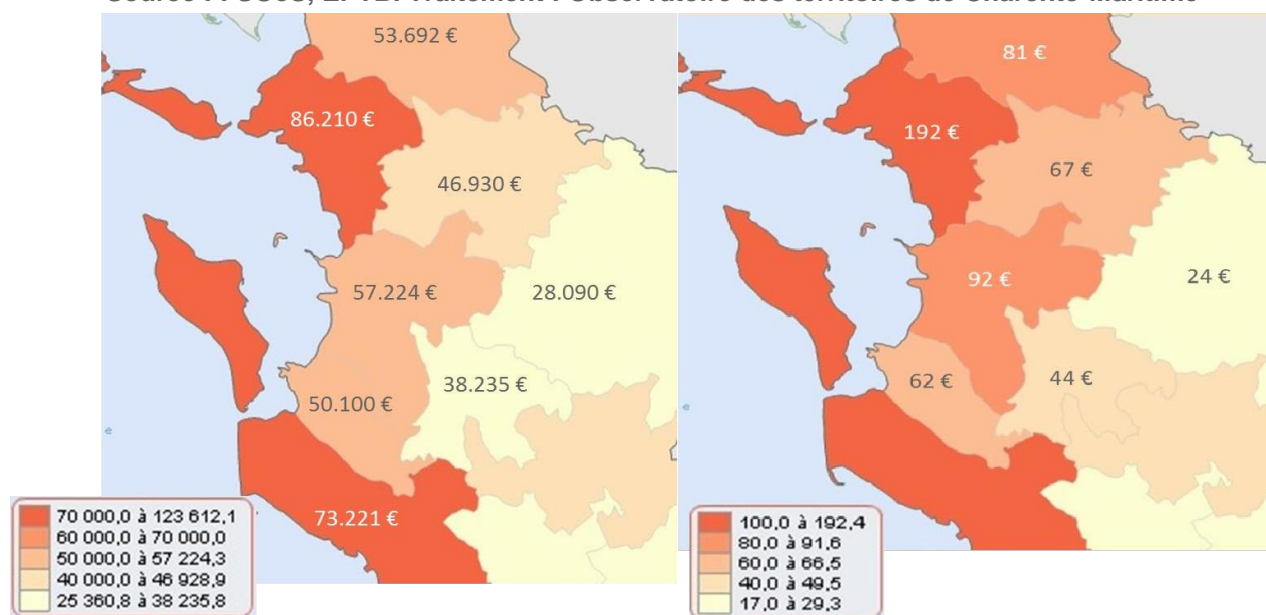


Prix et surface moyens des terrains achetés sur la CARO entre 2006 et 2013 - source EPTB



Prix moyen des terrains achetés en 2013 (gauche) et prix moyen au m² des terrains achetés en 2013 (droite).

Source : : SOEs, EPTB. Traitement : Observatoire des territoires de Charente-Maritime



7.2 Le marché de l'ancien

7.2.1 Prix des appartements dans l'ancien

Prix médians, typologies et tension du marché de la revente collectif sur la CARO.

Source : baromètre immobilier des notaires, données PERVAL.

Commune	Typologie dominante dans les transactions	Prix médian	Evolution des prix sur 1 an	Tension du marché
Fouras	1 à 3 pièces	237 000 €	+ 3 %	Moyenne

7.2.2 Prix des maisons dans l'ancien

Prix médians, typologies et tension du marché de la revente individuelle sur la CARO.

Source : baromètre immobilier des notaires, données PERVAL.

Commune	Typologie dominante dans les transactions	Prix médian	Evolution des prix sur 1 an	Tension du marché
Fouras	1 à 3 pièces	237 000 €	+ 3 %	Moyenne
Saint-Laurent-de-la-Prée	5 pièces	200 400 €	nc	Forte
Port-des-Barques	4 pièces	146 800 €	-2.2%	Faible
Rochefort	4 pièces	154 300 €	-6%	Faible
Tonnay-Charente	5 pièces	141 000 €	+ 8.5 %	Forte
Saint-Agnant	4 pièces	157 000 €	-2.5 %	Faible

Concernant ces deux tableaux : Toutes les communes de la CARO ne sont pas recensées en raison soit de l'indisponibilité des données, soit de l'absence de transaction sur la période concernée.



7.3 Le marché du neuf

Prix de l'immobilier neuf proposé à la vente en février 2017 sur le territoire de la CARO.

Source : explorimmoneuf.fr et sites promoteurs.

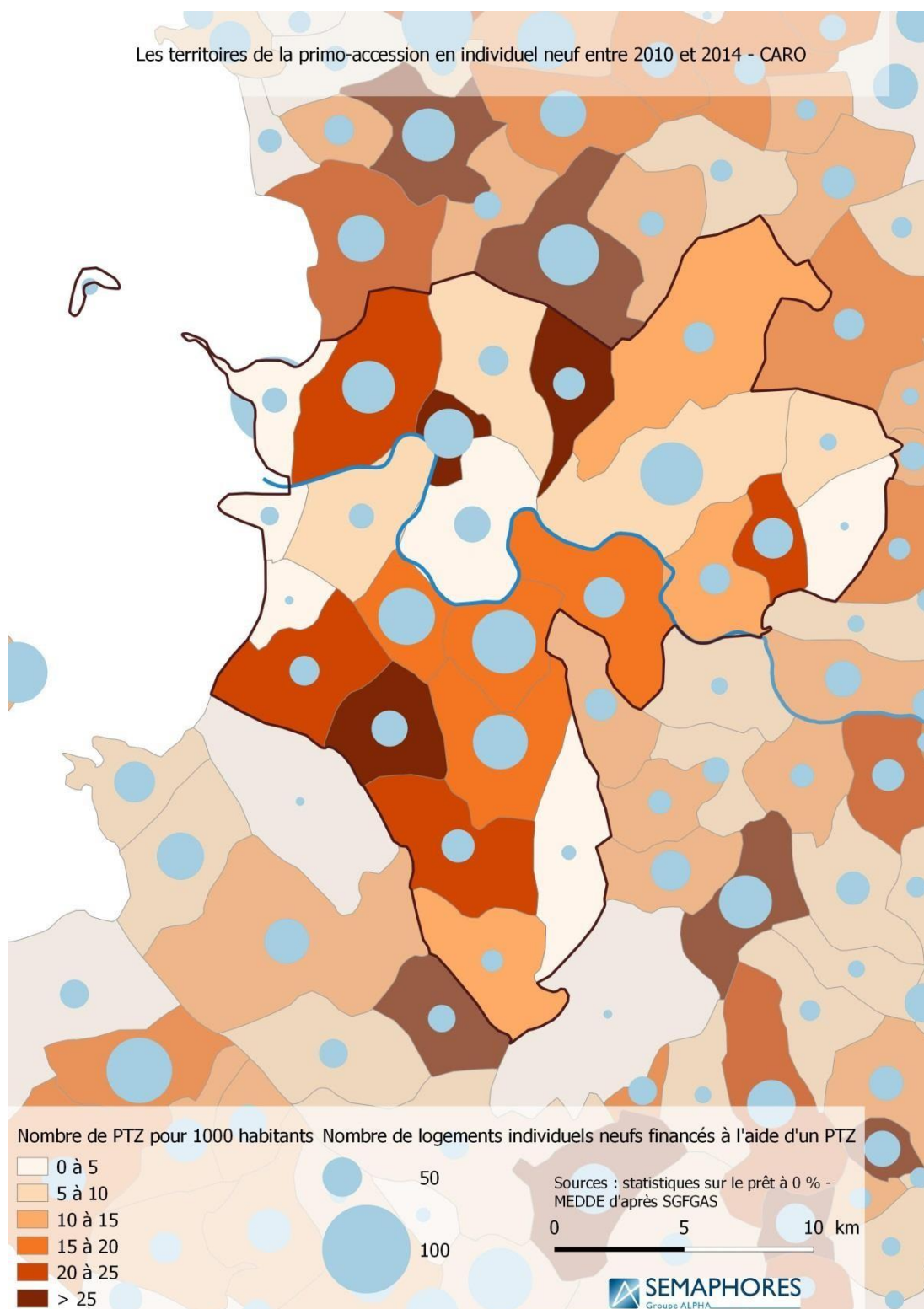
Commune	Surface moyenne (m²)	Prix moyen	Prix moyen/m²
Rochefort	96	169 878 €	1 762 €
Yves	90	155 000 €	1 722 €
Moëze	88	149 333 €	1 703 €
Saint-Nazaire-sur-Charente	89	148 800 €	1 672 €
Soubise	85	163 020 €	1 909 €
Beaugeay	84	157 000 €	1 869 €
Breuil-Magné	80	167 367 €	2 092 €
Vergeroux	94	193 867 €	2 062 €
Echillais	83	153 700 €	1 852 €
Saint Agnant	91	189 200 €	2 079 €
Saint Jean d'Angle	86	164 405 €	1 904 €
Muron	87	159 600 €	1 834 €
Tonnay-Charente	89	166 725 €	1 869 €

Toutes les communes de la CARO ne sont pas recensées en raison soit de l'indisponibilité des données, soit de l'absence de promotion neuve sur la période concernée.



7.4 Le marché de l'accession

7.4.1 Les territoires où achètent les primo-accédants



7.4.2 Subventions accordées par la CAPR/CARO pour des projets de primo-accession sur la période 2011-2015

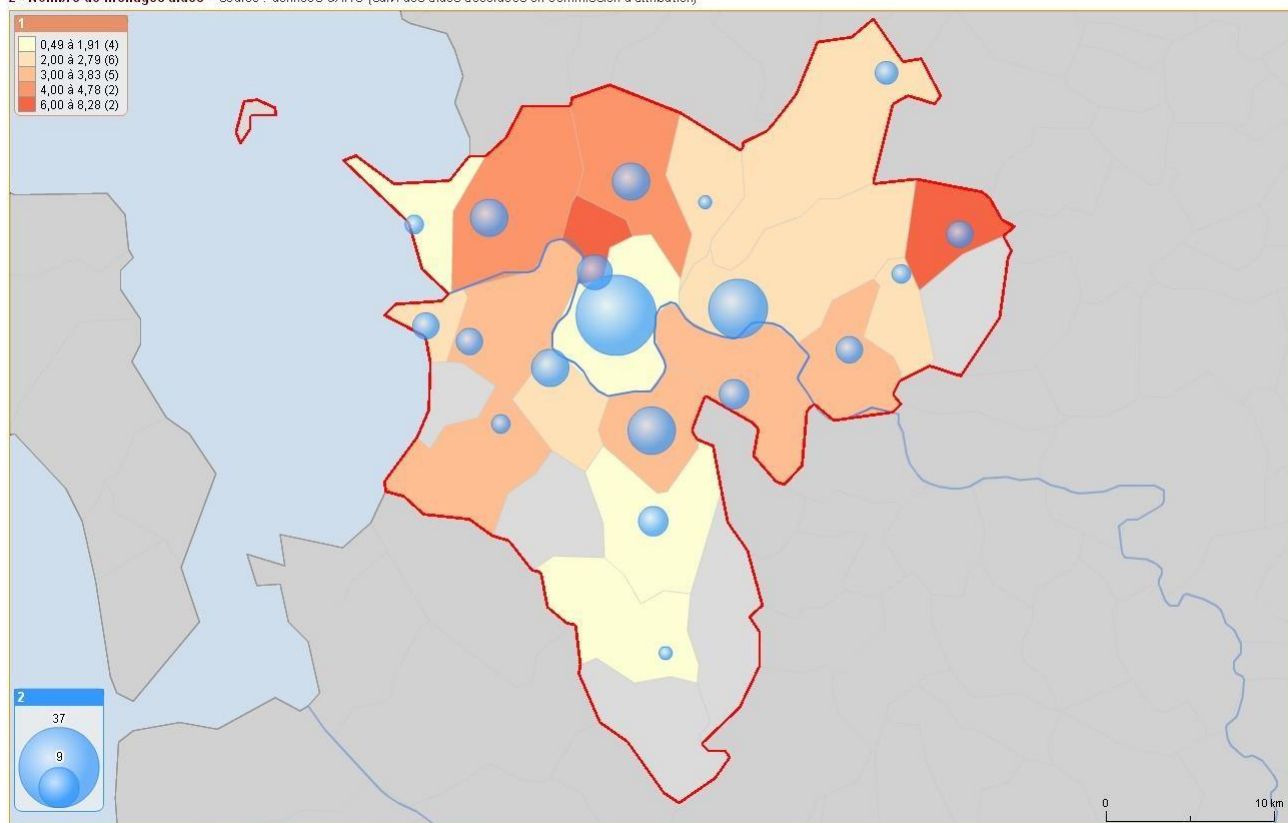
Le différentiel entre le nombre de subventions accordées par la CARO dans le premier tableau et le nombre présent dans le deuxième tableau s'explique de la façon suivante : le premier tableau présente les aides accordées (dont le dossier a été examiné) et le deuxième tableau présente les aides soldées (dont le dossier a été examiné, validé, et l'aide versée à l'acquéreur).

	2011	2012	2013	2014	2015	2011-2015
CAPR hors Yves	8	18	10	33	54	123
CdC Sud Charente				8	7	15
CARO				41	61	138

	2011	2012	2013	2014	2015
Acquisition	3	10	5	17	36
Construction	5	8	6	24	8
Total d'aides accordées (soldées à la fin de l'année)	8	16	10	37	44
Superficie moyenne des terrains achetés (m²)	661 m²	548 m²	493 m²	500 m²	566 m²
Prix moyen des terrains achetés	57 100 €	56 089 €	55 857 €	47 791 €	63 469 €
Prix moyen au m² des terrains achetés (€/m²)	86 €/m²	102 €/m²	113 €/m²	95 €/m²	112 €/m²
Taille moyenne des logements construits (m²)	101 m²	116 m²	107 m²	101 m²	104 m²
Nombre de pièces moyenne des logements construits	4.2	4.2	4.1	4.1	4.2

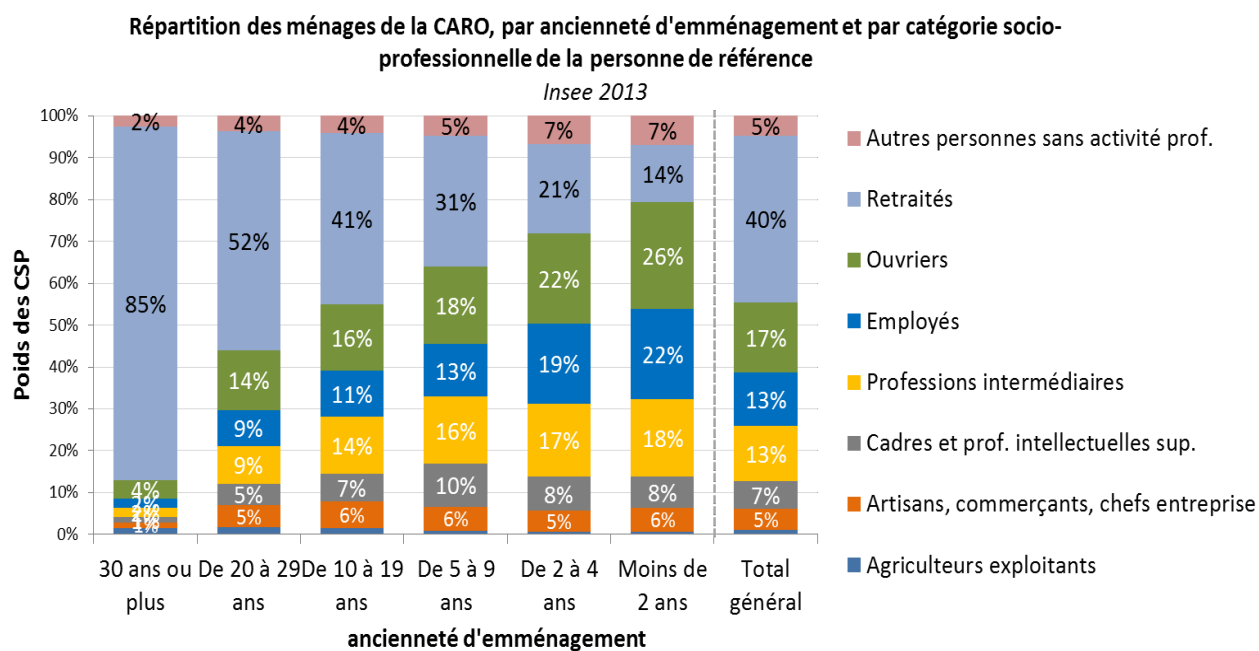


1 - Nombre d'aides pour 1000 habitants - source : données CARO (suivi des aides accordées en commission d'attribution)
 2 - Nombre de ménages aidés - source : données CARO (suivi des aides accordées en commission d'attribution)

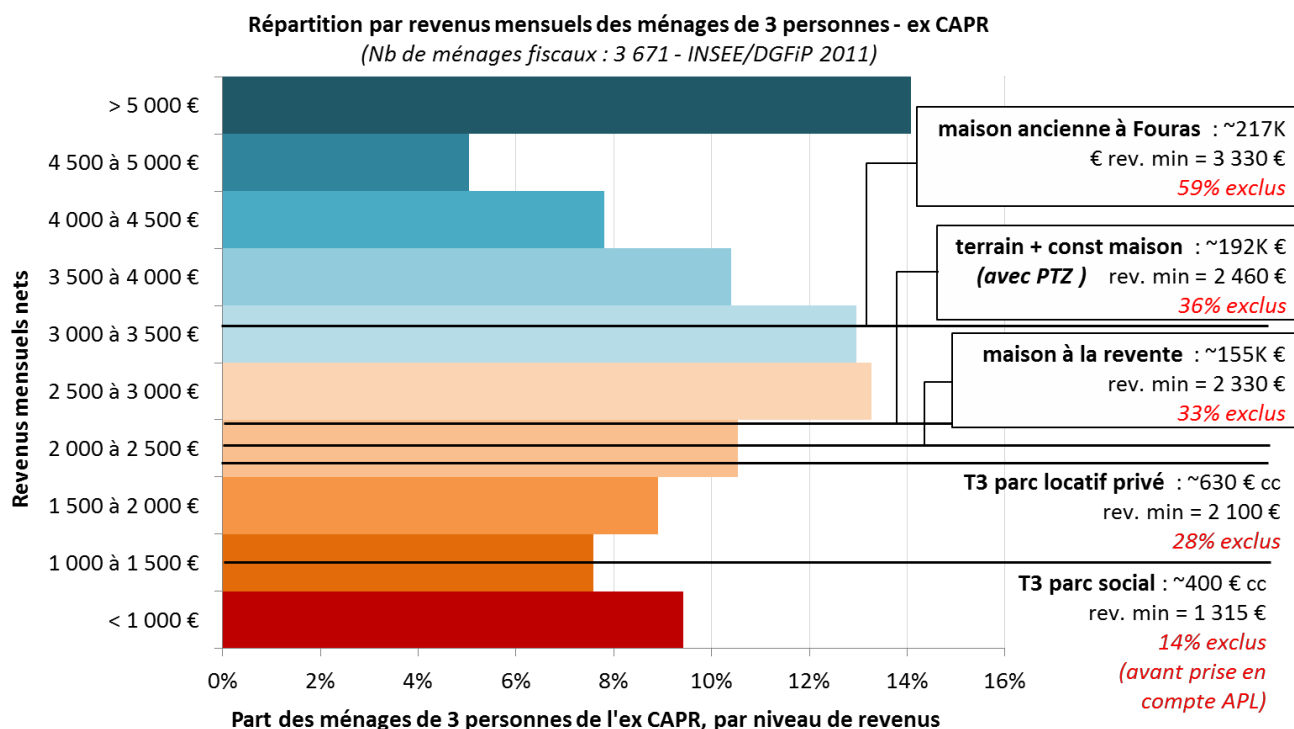


7.5 L'accessibilité du marché

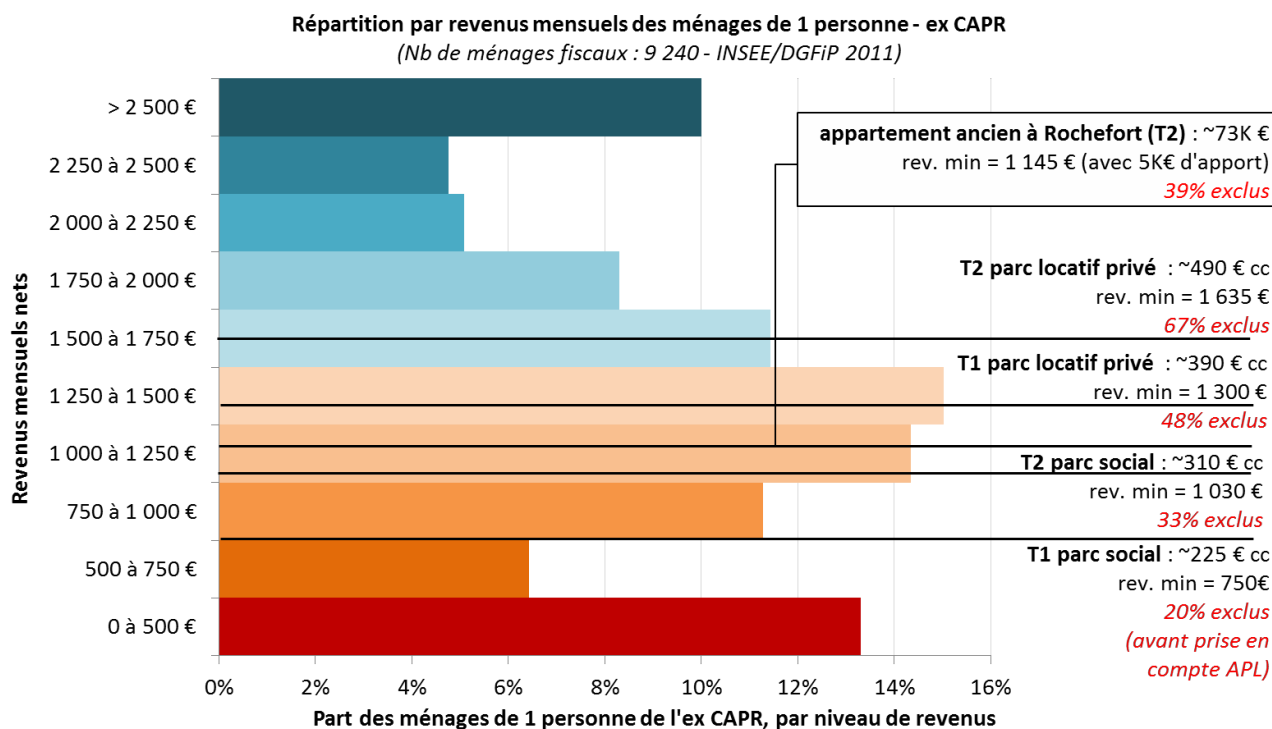
7.5.1 Un marché de logement dual, répondant aux ouvriers et aux employés



7.5.2 Un marché relativement accessible pour les ménages locaux de 3 personnes



7.5.3 Mais des niveaux de loyer peu accessibles pour une partie significative des personnes seules



7.5.4 Détail des simulations concernant l'accessibilité de l'offre en direction des personnes seules

Location HLM

Source loyer	Année	Echelle géo	Typo	Loyer au m²	surface moyenne	Loyer moyen hc	estimation charges	Loyer cc	Rev min	Exclus
RPLS	2015	CARO	T1	5,9 €	33	192 €	33 €	225 €	750 €	20%
RPLS	2015	CARO	T2	5,2 €	50	259 €	50 €	309 €	1 030 €	33%

Location privée

Source loyer	Année	Echelle géo	Typo	Loyer au m²	Hypothèse surface	Loyer hc	estimation charges	Loyer cc	Rev min	Exclus
CLAMEUR	2015	CARO	T1	12,0 €	30	360 €	30 €	390 €	1 300 €	48%
CLAMEUR	2015	CARO	T2	9,9 €	45	446 €	45 €	491 €	1 635 €	67%

Simulations accession

Hypothèses : prêt à 2,00% + assurance : 0,35%; sur 25 ans; apport = 5 K €

Segment	Type	Source prix	Année prix	Echelle géo	Typo	Prix au m²	Hypothèse surface	Prix
ancien	appartement	immoprix	2015-2016	CARO	T2	1 620 €	45	72 900 €

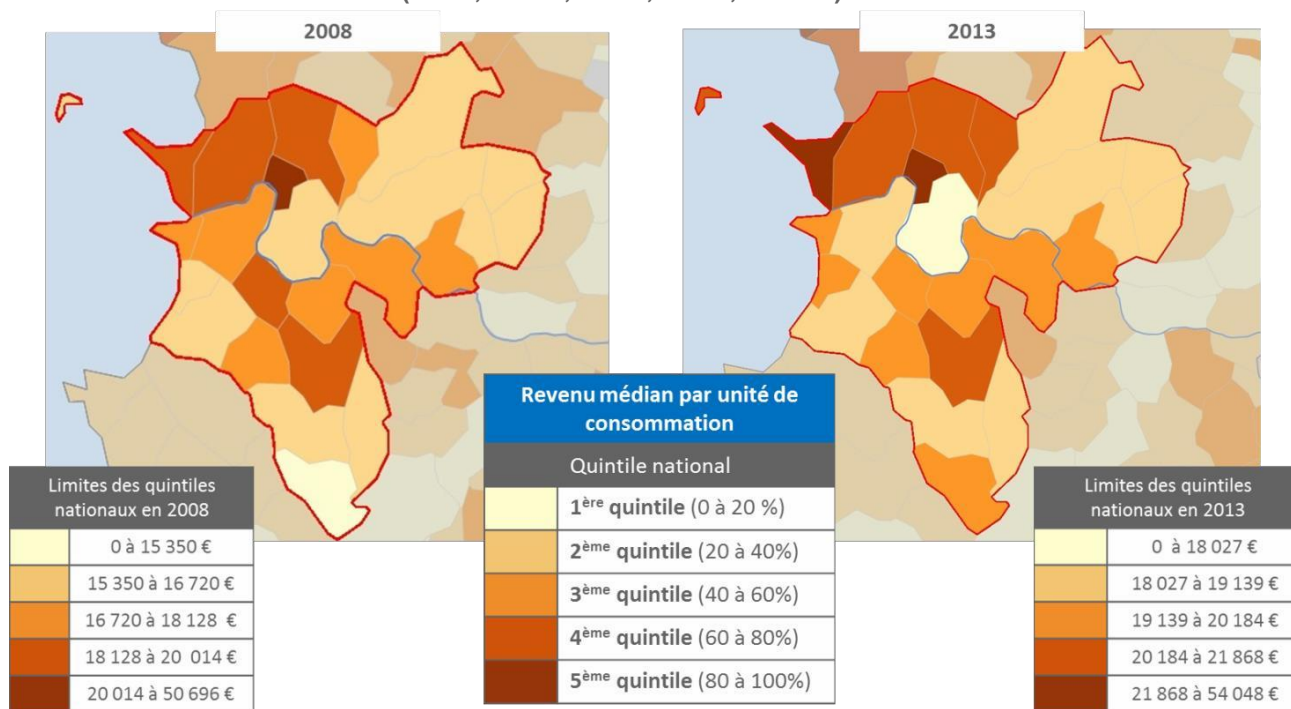
Montant Prêt à 2,35%	Montant PTZ	Mensualité	Rev Min	Exclus
77 800 €	- €	343 €	1 143 €	39%



7.5.5 Des communes spécialisées dans leur rôle d'accueil

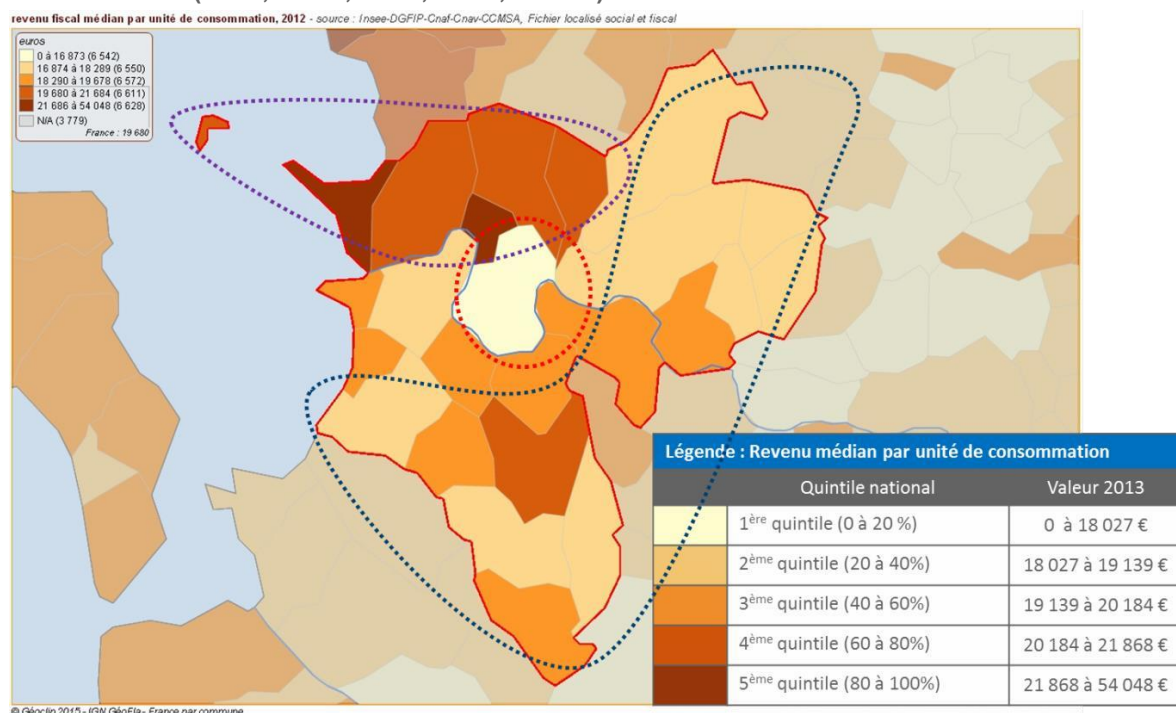
Rochefort concentre la population la plus fragile économiquement. Le littoral et les communes périurbaines du nord-ouest du territoire concentrent les ménages les plus aisés, mais vieillissants. Les communes périurbaines et rurales de l'est et du sud logent les classes moyennes et accueillent les primo-accédants.

Évolution 2008-2012 du rang des communes par rapport aux quintiles nationaux de revenu médian par unité de consommation. Source : Filosofi (Insee, DGFIP, CNAF, CNAV, CCMSA)



Revenu fiscal médian par unité de consommation, 2012

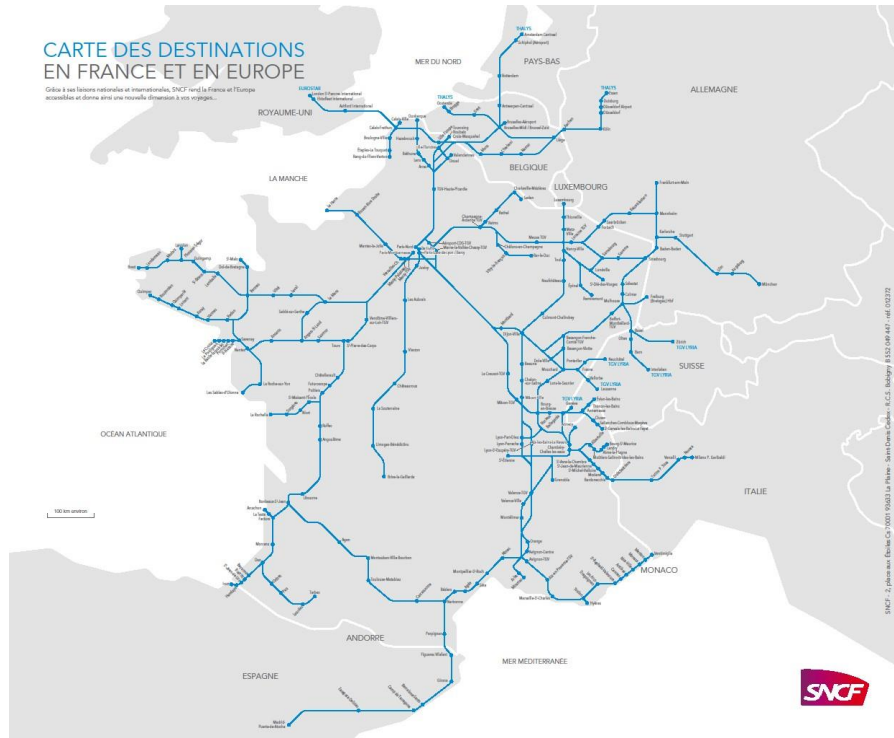
Source : Filosofi (Insee, DGFIP, CNAF, CNAV, CCMSA)



8. Les aménités duterritoire

8.1 L'accessibilité du territoire

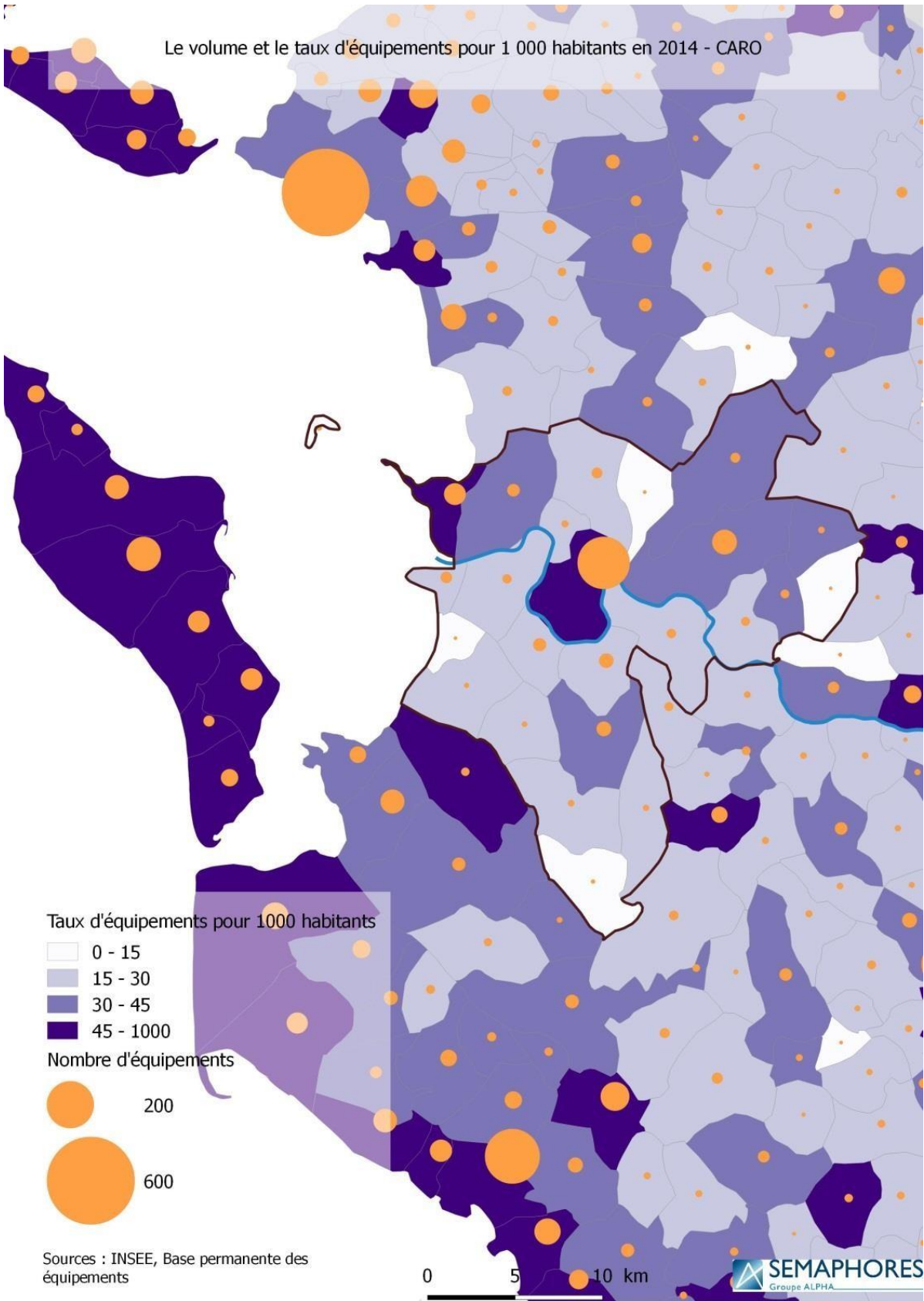
8.1.1 En train

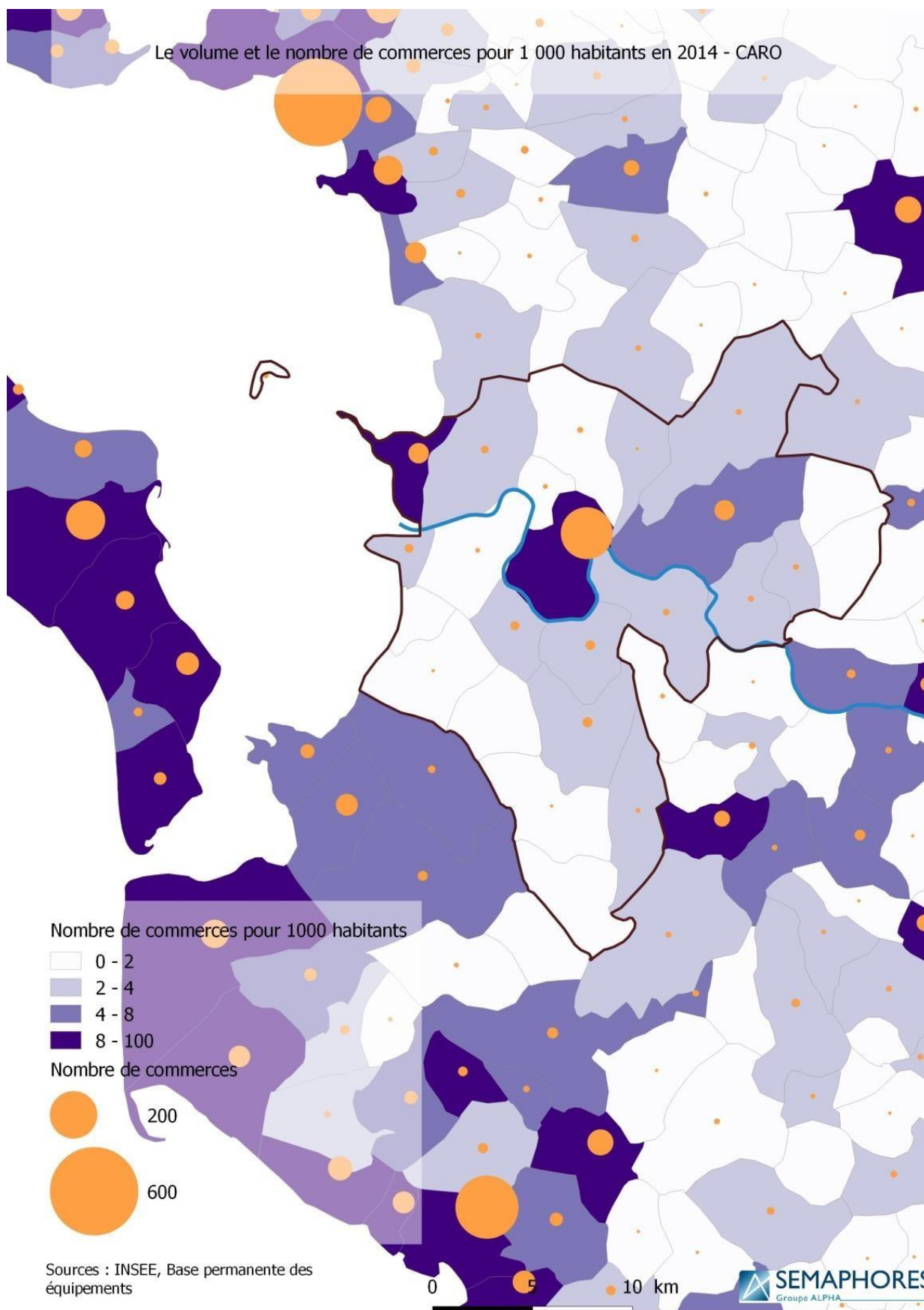


LE RÉSEAU SNCF POITOU-CHARENTES



9. Les services du territoire





10. Bilan et évaluation du PLH 2010-2015 de la CAPR

10.1 Les objectifs quantitatifs du PLH 2010-2015

		Répartition des logts selon les objectifs du SCOT traduit pour la durée et le territoire du PLH	dont logements locatifs sociaux						dont logts en accession aidée	autres logts
			logements sociaux publics			logements sociaux privés	% de LLS par rapport au total de logts produits			
			en %	en nb de logts sur 6 ans	PLAI			PLUS		
Pôle urbain	Rochefort	75%	895	12	63	9	110	22%	38	663
	Tonnay-Charente		340	8	47	6	40	30%	22	217
Pôles secondaires	Echillais		250	7	27	11	12	23%	17	176
	Saint-Agnant		150	3	12	6	9	20%	13	107
	Saint-Laurent-de-la-Prée		110	2	10	2	8	20%	6	82
	Fouras		280	8	41	6	25	29%	14	186
reste du territoire de la CAPR	Ile-d'Aix	25%	675	10	50	10	76	22%	70	459
	Breuil-Magné									
	Cabariot									
	Loire-les-Marais									
	Lussant									
	Moragne									
	Muron									
	Port-des-Barques									
	Saint-Coutant-le-Grand									
	Saint Hippolyte									
Vergeroux										
Yves										
Total CAPR		100%	2 700	50	250	50	280	23%	180	1 890
Reste SCOT Pays Rochefortais			300							
Total SCOT Pays Rochefortais			3 000							



10.2 Les réalisations sur la période 2010-2015 sur la CAPR


		Logements autorisés 2010-2015 (Sit@del 2, données en date réelle)			dont logements locatifs sociaux				dont logts en accession aidée *	autres logts		
					logements sociaux publics (données CARO concernant les LLS financés avec l'aide communautaire)			logements sociaux privés (bilan PIG 2012-2013 et bilan au 31- 12-2015 du PIG 2014- 2016)			% de LLS par rapport au total de logts produits	
		en %		en nb de logts sur 6 ans	PLAI	PLUS	PLS					
Pôle urbain	Rochefort	42%		652	318			7	50%	21	306	
	Tonnay-Charente			194	32			5	19%	59	98	
Pôles secondaires	Echillais	71%	30%	149	0			0	0%	59	90	
	Saint-Agnant				82	0			4	5%	44	34
	Saint-Laurent-de-la-Prée				180	0			0	0%	40	140
	Fouras				195	37			2	20%	10	146
reste du territoire de la CAPR	Ile-d'Aix	29%	29%	585	46			5	9%	182	352	
	Breuil-Magné											
	Cabariot											
	Loire-les-Marais											
	Lussant											
	Moragne											
	Muron											
	Port-des-Barques											
	Saint-Coutant-le-Grand											
	Saint-Hippolyte											
Vergeroux												
Yves												
Total CAPR		100%		2 037	433			23	22%	415	1 166	
Reste SCOT Pays Rochefortais				263								
Total SCOT Pays Rochefortais				2 300								

* nombre de PTZ octroyés pour acheter un logement neuf entre 2010 et 2014



10.3 Comparaison des objectifs et des réalisations (en volume)


Légende : niveau d'atteinte de l'objectif sur 6 ans



		Logements autorisés 2010-2015 (Sit@del 2, données en date réelle)			dont logements locatifs sociaux			% de LLS par rapport au total de logts produits	dont logts en accession aidée *	autres logts
		en %		en nb de logts sur 6 ans	logements sociaux publics (données CARO concernant les LLS financés avec l'aide communautaire)	PLUS	PLS			
					PLAI			logements sociaux privés (bilan PIG 2012-2013 et bilan au 31-12-2015 du PIG 2014-2016)		
Pôle urbain	Rochefort			73%		379%		6%	55%	46%
	Tonnay-Charente			57%		52%		13%	268%	45%
Pôles secondaires	Echillais			60%		0%		0%	347%	51%
	Saint-Agnant			55%		0%		44%	338%	32%
	Saint-Laurent-de-la-Prée			164%		0%		0%	667%	171%
	Fouras			70%		67%		8%	71%	78%
reste du territoire de la CAPR	Ile-d'Aix			87%	66%			7%	260%	77%
	Breuil-Magné									
	Cabariot									
	Loire-les-Marais									
	Lussant									
	Moragne									
	Muron									
	Port-des-Barques									
	Saint-Coutant-le-Grand									
	Saint Hippolyte									
	Vergeroux									
Total CAPR				75%		124%		8%	231%	62%
Reste SCOT Pays Rochefortais				88%						
Total SCOT Pays Rochefortais				77%						

* nombre de PTZ octroyés pour acheter un logement neuf entre 2010 et 2014

Légende : niveau d'atteinte de l'objectif sur 6 ans



		Logements autorisés 2010-2015 (Sit@del 2, données en date réelle)	dont logements locatifs sociaux		dont accession
			logements sociaux publics (données CARO concernant les LLS financés avec l'aide communautaire)	logements sociaux privés (bilan PIG 2012-2013 et bilan au 31-12-2015 du PIG 2014-2016)	
Pôle urbain	Rochefort	69%	241%	8%	51%
	Tonnay-Charente				
Pôles secondaires	Echillais	77%	27%	11%	94%
	Saint-Agnant				
	Saint-Laurent-de-la-Prée				
	Fouras				
reste du territoire de la CAPR	Ile-d'Aix	87%	66%	7%	101%
	Breuil-Magné				
	Cabariot				
	Loire-les-Marais				
	Lussant				
	Moragne				
	Muron				
	Port-des-Barques				
	Saint-Coutant-le-Grand				
	Saint Hippolyte				
	Vergeroux				
Total CAPR		75%	124%	8%	76%
Reste SCOT Pays Rochefortais		88%			
Total SCOT Pays Rochefortais		77%			

10.4 Analyse financière

10.4.1 Dépenses d'investissement

Il s'agit des dépenses d'investissement engagées entre le 24 juin 2010 (date d'approbation) et 2016 par la CAPR (ancienne Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais), la CCSC (ancienne Communauté de Communes Sud- Charente) et la CARO depuis la fusion du 1^{er} janvier 2014.

Nature des dépenses	Montant engagé (2010-2016)
Aide à la production de logements sociaux publics	2 833 833 €
Aide à la réhabilitation du parc social	35 872 €
Reprise des emprunts des logements sociaux publics de l'ancienne CdC Sud-Charente	
Entretien des logements de l'ancienne CdC Sud Charente	41 263 €
Aide aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs versées dans le cadre du PIG	505 083 €
Aide aux primo-accédants	691 000 €
Création des aires d'accueil des gens du voyage de Rochefort et Tonnavy-Charente	1 800 000 €
Acquisition et aménagement de l'aire de grand passage	198 439 €
Création des aires d'accueil des gens du voyage de l'ancienne CdC Sud-Charente	
Total sur la période 2010-2016	6 105 490 €
Total annuel	870 213 €

10.4.2 Recettes

Nature des recettes	Montant engrangé (2010-2016)
PIG (y compris revente C2E)	265 159 €
Subvention pour l'investissement des aires d'accueil des gens du voyage	100 000 €
Total sur la période 2010-2016	365 159 €



10.5 Bilan détaillé des actions mises en œuvre par la CAPR dans son PLH 2010-2015

	action mise en œuvre				
	action partiellement mise en œuvre				
	action non mise en œuvre				
	acteur non concerné / action ne pouvant être mise en œuvre				
Axe	Action	Modalités de mise en œuvre prévues dans le PLH 2010-2015	Bilan de la mise en œuvre		
			CARO	Partenaires	commentaire
Axe I. Adapter les logements à une population spécifique	Axe I. Adapter les logements à une population spécifique				
	Action 1.1 - Adaptation des logements au vieillissement, au handicap et au maintien à domicile	Travailler avec le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) pour recenser les projets et les besoins.			fait avec Soliha, qui est en lien direct avec le CLIC dans le cadre du PIG
		Mutualiser les données du CLIC avec ceux de l'observatoire de l'Habitat de la CAPR.			pas fait
		Soutenir les projets auprès de l'État afin de mobiliser les financements nécessaires. Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) apportent 70% de subvention aux travaux d'adaptation plafonnés à 8 000 €. Il convient d'ajouter les aides qui sont mobilisables auprès des caisses de retraite.			Fait dans le cadre du PIG
		Rendre plus accessible l'information en matière d'adaptation de l'habitat. Financer des permanences assurées par un organisme spécialisé et agréé par les différents financeurs.			Permanence PIG Soliha
		S'appuyer sur la bourse de logements adaptés pour les personnes âgées ou handicapées sur la région Poitou-Charentes : ADALOGIS®.			Un financement CARSAT a permis de mettre en place Adalogis dans le département. Le site Adalogis 17 a été actif quelques temps et environ 200 logements (logements HLM) ont été rentrés dans la base (qui existe tjs). Puis faute de financement pour la gestion / alimentation

				du site, il a été fermé.
		Diffuser les résultats de l'observatoire de l'habitat afin de déterminer les besoins en logements pour les plus de 60 ans, quantitativement et qualitativement, notamment auprès des différents aménageurs.		Observatoire stoppé en 2012, mais le PIG a montré que les besoins sont avérés
	Action 1.2 - Développement du logement destiné aux personnes défavorisées	(en parallèle de l'accompagnement du PDALPD) Proposer aux propriétaires une gestion locative sociale en finançant 100% du coût de gestion pour la première année de location.		oui, mise en place maintenant
		(en parallèle de l'accompagnement du PDALPD) Faire le lien entre l'observatoire de l'habitat et le PDALPD afin d'améliorer la connaissance du territoire		non, pas d'observatoire
		(en parallèle de l'accompagnement du PDALPD) Signer une convention partenariale dans le cadre d'un PIG ou d'une OPAH axée sur la problématique des logements locatifs occupés		non (mais ce serait peut-être intéressant à mettre en place avec l'ADIL)
		(en parallèle de l'accompagnement du PDALPD) Sécuriser les bailleurs et soutenir l'action en direction des propriétaires occupants par l'information sur les actions existantes du PDALPD		(FSL pour les impayés, etc. (à l'époque, il y avait aussi la passe GRL, etc.)) Pas d'information faite
	Action 1.3 - Accompagnement de l'hébergement spécifique	(action portée par les partenaires) Création d'une résidence sociale à Saint-Agnant : portée par l'association des amis et compagnons d'Emmaüs avec maîtrise d'ouvrage de l'Office Public de l'Habitat de Rochefort (financement Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) avec soutien du Conseil Général au titre du PDALPD). La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) participe conjointement avec le Conseil Général aux frais de fonctionnement de la structure.		réalisée (Emmaüs) sans concours de la CAPR/CARO
		(action portée par les partenaires) Création d'une maison relais : 20 logements en maison relais pour des adultes de 25 à 60 ans. Le projet est porté par l'association Le Cabestan et l'ensemble des partenaires sociaux de l'agglomération. La Ville de Rochefort participe au fonctionnement pour les résidents rochefortais. Lorsqu'un résident est originaire d'une autre commune une convention bipartite est signée entre la Ville de Rochefort et la commune concernée, de façon à ce que cette dernière participe financièrement.		réalisée (Cabestan) sans concours de la CAPR/CARO



		(action portée par les partenaires) Création de logements d'urgence dans les pôles urbains et périurbains : l'objectif est de créer un logement d'extrême urgence (LEU) pour des ménages soudainement sans logement et ne disposant pas de ressources pour accéder à un logement autonome. Ce type de logement est attribué en Commission Locale de l'Habitat (CLH).			non
		(action portée par les partenaires) Création de logements temporaires dans les pôles urbains et périurbains : l'objectif est de créer de 2 à 4 logements destinés au même public que les logements d'urgence. L'accompagnement est assuré par les structures gérant les logements.			action menée par les CCAS et les associations
		Projet d'un foyer jeunes travailleurs : à l'étude par la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais.			non
		Projet d'une auberge de jeunesse sur le site des Fourriers par la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais			oui, avec soutien financier et technique de l'agglo
		(autres projets, non prévus dans le PLH en 2010, ayant abouti avec le concours de la CAPR/CARO)			Quartier Sainte-Sophie : résidence accueil de l'Association Emmanuelle (logements pour personnes en difficultés avec handicap mental --> ; logements intergénérationnels (4 logements gérés par l'OPH) concours financier de la CARO sur les logs
Action 1.4 - Définir les besoins en hébergement des travailleurs saisonniers	Réalisation d'une étude afin d'estimer le nombre de travailleurs saisonniers, en y associant les principaux employeurs. De même, recenser les potentiels d'accueil déjà existants (internats, maison de vacances etc.).				réalisée en 2011 (par Emilie Blanc). L'étude a démontré des besoins réels sur l'île d'Aix et Fouras et ensuite les communes ont pris en charge la réponse à donner Problématique plus aigue sur l'île d'Aix que Fouras et Port de Barques (car il faut pouvoir dormir sur l'île)



Action 1.5 - Accueillir les gens du voyage	Coordonner la mise en relation des communes avec le schéma départemental en diffusant l'information au titre de la cohésion sociale.			fait en continu et travail étroit avec les services de l'Etat et plus particulièrement avec l'élaboration en cours du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
	Au titre de l'aménagement du territoire, veiller à la corrélation entre la demande et l'offre en s'appuyant sur les données de l'observatoire.			fait en continu
	(concernant les aires d'accueil) Veiller à la mise en conformité dans les documents d'urbanisme compte tenu d'éventuels changements législatifs et d'évolution démographique. Les communes atteignant 5 000 habitants sont alors concernées.			fait (Rocheft et Tonnay ont les places adéquates et le jour où Fouras dépassera les 5000 habitants la CARO l'accompagnera pour trouver le terrain, etc.)
	Assurer le cas échéant l'élaboration et la gestion des futures aires d'accueil			Fait. Confiée à un prestataire (initialement prévue en régie)
	La CAPR subventionne, au titre de l'intérêt commun, les frais générés par les communes qui accueillent les grands passages validés par la Préfecture. Cette subvention est à hauteur de 60% de la dépense résiduelle constatée.			s'est fait pdt quelques années (Tonnay-Charente, mais un terrain pas homologué). Aide arrêtée, car les grands passages sont devenus compétence communautaire en 2015.
	Inscrire dans le PLU de chacune des communes, une aire de petits passages. Assister les communes dans la définition de la zone dans le cadre du code de l'urbanisme.			Chargé de mission planification et aménagement de la CARO le rappelle pour chaque document d'urbanisme révisé. Les communes qui ne veulent pas l'avoir ne le font pas et les services de l'Etat ne l'imposent pas lors du contrôle de légalité
	S'assurer de l'inscription dans les PLU des terrains familiaux dans les communes dont le besoin est identifié.			Tonnay-Charente en a inscrit dans son PLU et Rocheft l'avait inscrit puis enlevé. Celui de



				Tonnay-Charente n'est pas encore réalisé
	Établir une distinction entre les terrains familiaux publics qui sont mis en location et les terrains familiaux privés qui sont la propriété de la famille. Ces derniers sont de l'accession ou de l'existant, à régulariser ou non, dans les PLU par un classement de ces zones en UGV (Urbanisation pour les Gens du Voyage). Cela permet notamment de reconnaître le stationnement de caravanes comme habitat permanent.			une façon de légaliser des terrains familiaux privés qui existaient déjà. La CARO a sensibilisé et informé les communes le cas échéant. Action qui fait partie des missions du Chargé de mission planification et aménagement de la CARO.
Axe II. Diversifier l'offre de logements				
Axe II. Diversifier l'offre de logements	Mise en place d'un PIG en direction des PB, avec un volet «thermique » et un volet «logement indigne », la CAPR participant aux travaux à hauteur de 15% du montant plafonné des travaux			1er PIG mis en place pour 2012-2013. Comprend les propriétaires occupants (PO). Initialement le PLH prévoyait une OPAH pour les PO, mais l'Anah a proposé de faire un PIG avant de lancer une nouvelle OPAH et son étude pré-opérationnelle. Au final, l'Anah a proposé un PIG de 2 ans, reconduit sur 3 ans.
	Action 2.1 - Plan d'Intérêt Général (PIG) - Proposer aux propriétaires une gestion locative sociale qui est financée la première année. (cf. Action 1.2)			fait (cf. action 1.2)
	Financer une assurance contractée par les propriétaires bailleurs pour les impayés au moins la première année.			prise en charge dans la gestion locative qui couvre les impayés et les dégradations
	Assistance juridique en direction des locataires en grande difficulté et occupant des logements indignes.			permanence ADIL (tout sujet)
	Mise en place d'une opération d'amélioration des façades.			A existé entre 2001 et 2003, parallèle des OPAH , très efficace mais très coûteux donc pas renouvelé A noter qu'il y a encore des rochefortais qui sollicitent la CARO pour cette aide.



Action 2.2 - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	Dans la continuité du PIG, mettre en place une OPAH sur 5 ans, en profitant de l'étude pré-opérationnelle, pour faire le bilan des actions menées dans le PIG. Cette OPAH est élargie par rapport au PIG et concerne les PO et PB. Un volet coercitif est mis en place concernant les logements locatifs non décentes, signalés par les locataires via la DDASS.			L'Anah a préconisé de réaliser un PIG avant de lancer une nouvelle OPAH. Au final, l'Anah a proposé un PIG de 2 ans, reconduit sur 3 ans. (cf. action 2.1)
Action 2.3 - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU)	Mettre en place une OPAH-RU sur le centre ancien de Rochefort. S'appuyer sur le travail amorcé par la Ville de Rochefort à ce sujet. La ville devait réaliser l'étude de définition et financer le suivi-animation à 50% (autre 50% = Anah). Financement des 15% supplémentaires par la CAPR à définir dans la pré-étude, estimation 25 000 € par an sous forme d'une enveloppe déléguée. Financement de l'action de relogement menée par une association locale. Aides aux petits commerces par la Ville : 50 000 € par an. Actions parallèles financées par la Ville en régie ou en mission confiée à l'extérieur.			Pas fait. A étudier pour prochain PLH
Action 2.4 - Réhabilitation des logements publics existants	Prime de la CAPR soutenant financièrement des travaux de réhabilitation, à définir, visant à diminuer le coût d'occupation des locataires (isolation, économie d'énergie...) : 25% du montant des travaux plafonné à 10 000 € par logement. Prime limitée à une enveloppe annuelle : 37 500 € par an. Mise en œuvre et instruction des demandes par la CAPR. Conventionnement avec les bailleurs sociaux publics.			fait (cf. délib)
Action 2.5 - Développement concerté du logement social public	Négociation des objectifs avec l'État et le Conseil Général afin de mobiliser les financements nécessaires via une convention avec le Conseil Général de la Charente-Maritime et la participation aux commissions territoriales de suivi de la programmation.			se fait naturellement. La CARO est chargée à négocier avec le Département pour le financement et lobbying auprès de la DDTM dans les réunions de programmation. Pas des réunions décentralisées, une réunion départementale 3-4 fois par an.



	Soutien financier de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais aux opérations des bailleurs sociaux publics en fonction de critères répondant aux besoins révélés dans le diagnostic du PLH et analyse plus fine du plan de financement. Seuls les PLAI et les PLUS sont éligibles à la subvention (donc pas de PLS, ni PSLA), constituée de primes cumulables, selon différents critères :		433 logements aidés sur la période 2010-2015, dont 312 après la mise en place des critères PLH (cf. ci-dessous)
	3 000 € si le logement correspond aux objectifs quantitatifs de répartition géographique du territoire définis dans les orientations. Cette subvention peut être abondée par les communes qui doivent atteindre un taux de 20% de LLS.		312 logements sociaux publics ont bénéficié de cette aide de 3 000 € pour leur cohérence avec les objectifs quantitatifs de répartition géographique visée dans le PLH (ce volume ne correspond pas au total des logements aidés (cf. ci-dessus) car certains projets ont reçu une aide de la CAPR avant la définition des critères PLH)
	3 000 € si le logement anticipe la réglementation thermique à venir. Par exemple, jusqu'à la RT 2012, les bâtiments certifiés BBC (Bâtiment Basse Consommation) sont financés sur certification		192 logements sociaux publics ont bénéficié de cette aide
	2 500 € si le logement intègre des contraintes architecturales (ZPPAUP, bâti ancien ou autre ...) ou des travaux d'adaptation au handicap.		18 logements sociaux publics ont bénéficié de cette aide
	2 500 € par logement pour inciter à la création de petits logements (inférieurs à 70 m²) dans les centre-villes et centre-bourgs et/ou 2 000 € pour soutenir financièrement les petites opérations (inférieures à 5 logements).		211 logements sociaux publics ont bénéficié de l'aide de 2 500 € pour les petits logements inférieurs à 70 m² 15 logements sociaux publics ont bénéficié de l'aide de 2 000 € pour les petites opérations de moins de 5 logements (3 opérations de moins de 5 logements ont été financées depuis la délibération de l'aide communautaire)



	Action 2.6 - Développement de l'accèsion aidée avec le Pass-Foncier	Subvention de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais de 3 000 € ou 4 000 € accordée aux primo-accédants bénéficiant du Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ) de manière à majorer le prêt et donc à accroître la solvabilité des ménages ou le niveau d'emprunt. Les conditions d'octroi seront explicitées dans le cadre d'une délibération avec l'aide juridique de l'ADIL. Cette majoration ne concernerait pas l'achat d'un logement dépendant d'une copropriété ni dans le cas d'opérations fléchées (PSLA). Financement limité à 30 ménages par an, dont 20 à 3 000 € et 10 à 4 000 €. La majoration totale s'élève à 100 000 € par an.			3 ou 4K€ pour déclencher le pass foncier mis en place Autour de 10/an sur les 2 premières années, maintenant environ 60/70 par an Nouvelle délibération qui baisse la subvention à 2 ou 3K€. Cette aide est très appréciée des élus et des propriétaires, elle est de plus en plus connue mais on s'interroge sur son effet levier (effet de saupoudrage?). A réfléchir pour le prochain PLH
		Permanence de l'ADIL, une journée entière par mois			fait
Axe III. Maîtrise du foncier au service de la politique de l'habitat	Axe III. Maîtrise du foncier au service de la politique de l'habitat				
		Établir une « feuille de route PLH » : document support dont le rôle est de rappeler les orientations du PLH afin d'atteindre les objectifs fixés à l'échelle communautaire lors de l'élaboration des PLU.			Mission du poste créé (chargé de mission planification et aménagement)
		Faire le lien avec l'observatoire : accompagner la feuille de route des données de l'observatoire permettant ainsi de mesurer les résultats de la politique de l'habitat et d'encourager la réflexion lors de l'élaboration des PLU communaux.			fait en continu par le chargé de mission planification et aménagement de la CARO, sans suivi chiffré
	Action 3.1 - Le lien entre le PLH et les autres documents d'urbanisme	Fournir un appui méthodologique aux communes pour une urbanisation maîtrisée et différée.			Poste de chargé de mission aménagement et planification créé pour fournir cette aide en ingénierie. Pas une compétence obligatoire. Environ 1/4 des communes sollicitent ce service.
		Associer la CAPR en tant que Personne Publique Associée (PPA) lors de l'élaboration des PLU afin d'assurer sa compatibilité avec les documents d'orientations.			La CARO est obligatoirement associée à l'élaboration des PLU en tant que PPA. Mais le degré d'association de la CARO diffère entre les communes.



		S'appuyer sur la charte des extensions urbaines et diffuser le document édité en 2009.			Document diffusé par la CARO (toujours disponible sur son site internet). La charte est suivie par les mêmes communes qui sollicitent l'avis de la CARO en amont des projets.
	Action 3.2 - Ingénierie au service des extensions urbaines	Les ateliers communaux : La CAPR, en partenariat avec le CAUE, accompagne individuellement les communes qui en font la demande pour définir et mettre en oeuvre un projet communal identifié. Cela permet de fixer préalablement un cahier des charges avant la rencontre avec les futurs lotisseurs et constructeurs.			Le niveau de sollicitation du service est très variable selon les communes. Certaines communes sollicitent la CARO et pas le CAUE, l'inverse est aussi vrai. Retour d'information, échange et contenu de la mission CAUE à formaliser dans une convention CAUE-CARO. Cette convention est en projet.
		Assistance technique dans la mise en oeuvre des opérations d'aménagement urbain : A la demande des communes, la CAPR peut être sollicitée pour une assistance à maître d'ouvrage afin de guider le choix des élus dans : – La définition d'outils fonciers et financiers. – Le choix de la procédure d'aménagement (ZAC, lotissement). – L'élaboration de cahier des charges, de concession d'aménagement... – La rencontre avec les aménageurs. – La concertation avec les particuliers.			Le niveau de sollicitation du service est très variable selon les communes.
		Établir une étude permettant de définir quantitativement les terrains nécessaires pour répondre aux orientations du PLH ainsi qu'aux besoins en matière de tourisme et d'économie. Cette étude permet également de définir le rythme de production de ces projets en distinguant les besoins à court, moyen et long terme. Étude de définition du Programme d'Action Foncière (PAF) estimée à 25 000 €.			pas faite
	Action 3.3 - Mise en place d'un Programme d'Action Foncière				
	Action 3.4 - Coordination avec l'Etablissement	La CAPR peut faire le lien avec l'EPF en :			
		– Signant une convention cadre sur le thème de l'Habitat rappelant les objectifs du PLH.			faite en 2011 ; caduque aujourd'hui (EPF avait envoyé un

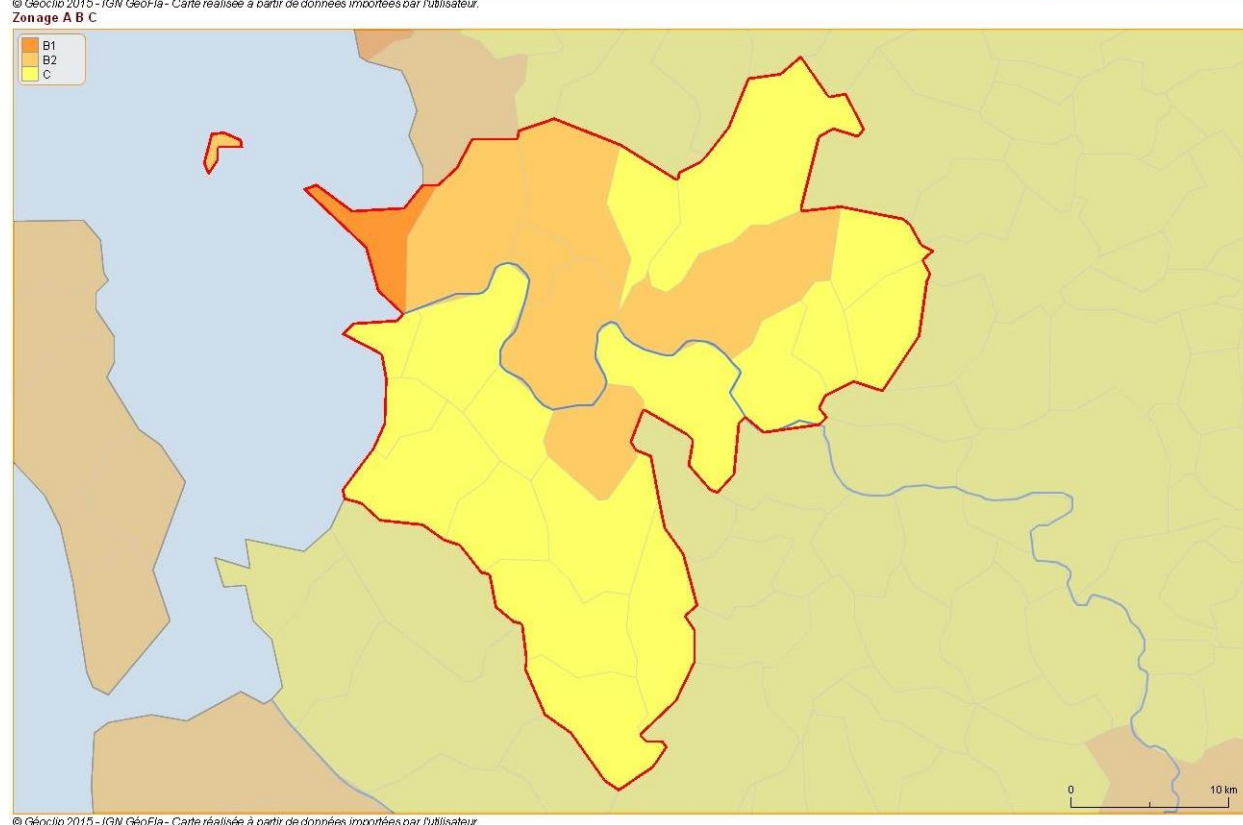
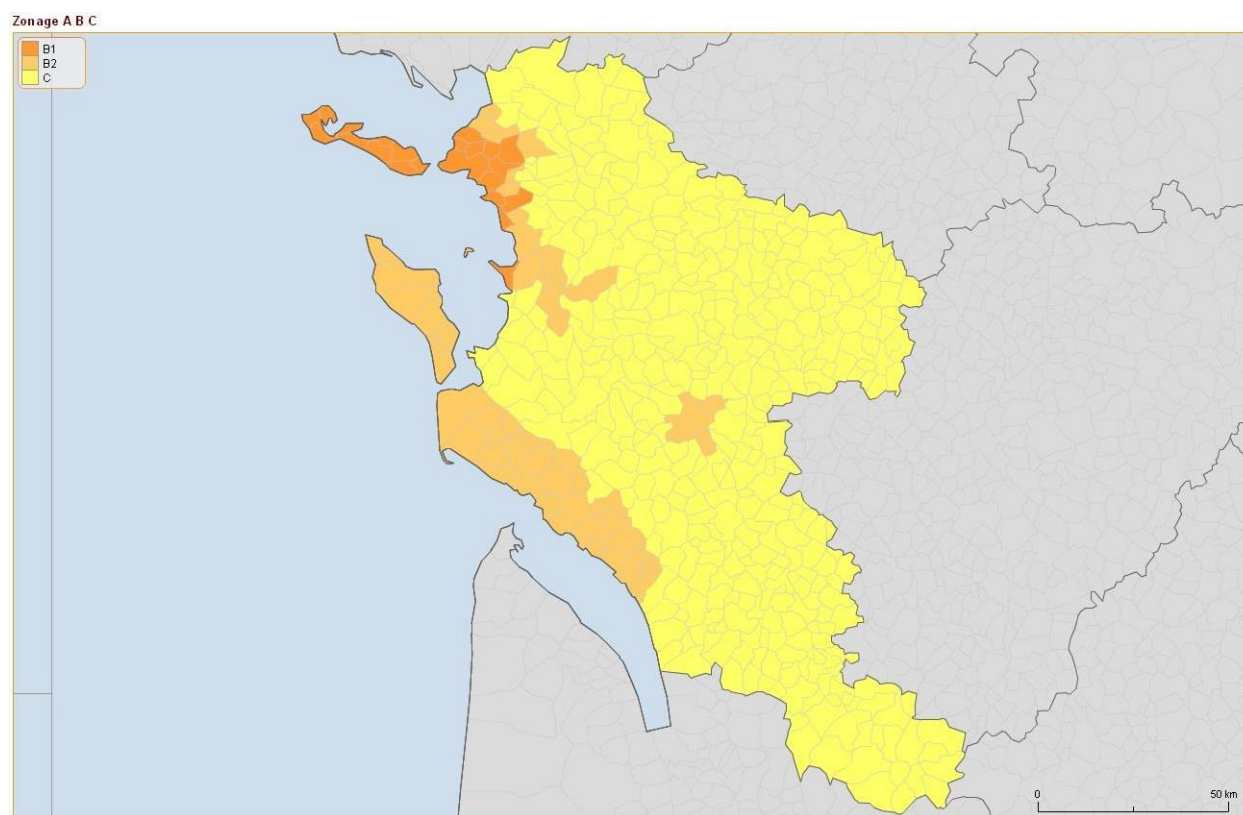


	Public Foncier Poitou- Charentes				projet de nouvelle convention)
		– Signant une convention opérationnelle si le projet est porté par la CAPR.			4 ou 5 conventions opérationnelles
		A la demande des communes, la CAPR peut : – Aider à la définition et à l'élaboration du dossier. Dans ce cas la commune est aussi signataire de la convention opérationnelle. Le projet doit être conforme au PLH.			signées, puis arrêt en lien avec un changement de pratiques chez l'EPF, avec de plus en plus de travail bipartite entre l'EPF et les communes
Axe IV. Outil de suivi et d'évaluation du PLH	Axe IV. Outil de suivi et d'évaluation du PLH				
	Action 4.1 - Mise en place et suivi de l'observatoire	Constitution d'un comité « observatoire » composé d'élus communautaires, se réunissant au moins une fois par semestre, en charge de :			Observatoire mis en place, mis à jour une seule fois. Pas assez de moyens humains pour organiser un comité "observatoire" d'élus avec des réunions semestrielles. Ce type de mission passe de fait comme des missions secondaires.
		- Choisir les principaux indicateurs qui permettront d'affiner la connaissance du marché du foncier, de l'habitat et du logement.			
		– Déterminer les actions thématiques prioritaires.			
		– Réorienter éventuellement les actions du PLH.			
		– Repérer les points de blocage et les principaux problèmes.			
		– En rendre compte à la commission aménagement.			
		– Produire le bilan obligatoire à mi étape auprès de l'État et du Comité Régional de l'Habitat (CRH).			
		– Mettre en ligne l'observatoire sur le site Internet de la Communauté d'agglomération du Pays rochefortais.			
		• Organiser des forums réunissant élus, administrations, partenaires privés/publics à l'occasion de lancement de certaines nouvelles actions (PIG, OPAH).			



11. Les zonages en vigueur

11.1 Le zonage A-B-C révisé, pour l'investissement locatif



Synthèse du diagnostic exploratoire « Logement et cadre de vie » réalisé par la CAF

Ce tableau est une synthèse issue du diagnostic exploratoire du logement et du cadre de vie du Pays Rochefortais

		Logement	Cadre de vie	Habitants	Partenaires	Actions engagées
Canton nord (Yves, Loire-les-Marais, Breuil-Magné, St-Laurent-de-la-Prée, Fouras, Vergeroux, Ile d'Aix)	Parc public	Charges importantes (problèmes d'isolation et de chauffage électrique, agencement mal pensés)	Position stratégique sur l'axe Rochefort/ La Rochelle Mobilité difficile sur les communes les plus rurales	+ 20 % entre 1999 et 2009 Retraités et familles avec enfants Population saisonnière en difficulté pour trouver un logement.	Difficulté de communication entre les partenaires (bailleurs, trésor public, EDF, acteurs sociaux). Pas de concertation entre bailleurs et locataires.	Création de l'espace social "La Touline" Campagne d'information du CCAS auprès des propriétaires de logements vacants pour les informer sur les aides aux travaux d'énergie
	Parc privé	Prix élevés Vétusté		Personnes âgées et propriétaires occupants/bailleurs n'ont pas les moyens de faire rénover leur logement.		
Canton de Saint-Agnant (Beaugeay, Champagne, Echillais, La Gripperie St Symphorien, Moëze, Port-des-Barques, St-Agnant, St Froult, St Jean d'Angle, St Nazaire sur Charente, Soubise)	Parc public	Répartition des LLS mal équilibrée sur le territoire (pas de parc à Soubise alors que 2e commune du en nombre d'habitants)	Accession à la propriété fragile Logements sinistrés par Xynthia Secteurs d'activité : armée, ostréiculture et tourisme	Familles avec enfants Militaires Situations de surendettement et recours à l'aide lorsque la situation est très dégradée (peur de la stigmatisation)		Secteur associatif très développé : association Trait d'Union Cantonal à destination des jeunes, EMMAUS à Saint-Agnant
	Parc privé	Parc vétuste (résidence Chassefert à St Nazaire sur Charente) Prix des terrains peu élevés Forte présence		Essor démographique qui pose la question de l'intégration des nouveaux		



		des résidences secondaires		habitants + 32% à St Nazaire et +43% à Beaugeay entre 1999 et 2009.		
Canton de Tonnay-Charente (Cabariot, Lussant, Moragne, Muron, Coutant, Grand, St Hippolyte, Tonnay-Charente) Genouillé n'est pas pris en compte car appartient au canton mais pas au Pays Rochefortais	Parc public	TC : besoin de construction de logement social		Essor démographique important à TC avec arrivée de nouvelles familles venus de Rochefort		Travail fait à La Fraternité entre la mairie et la sous-préfecture auprès du bailleur
	Parc privé	TC : programmes de qualité mais trop chers (expulsions, surendettements ; cf Akéry). Sur le reste du parc, mauvaise qualité. Sur autres communes, maisons familiales dégradées car propriétaires n'ont pas les moyens de faire des travaux.	Réserves foncières et prix du foncier abordables, proximité de Rochefort entraînent la construction de lotissements Canton garde aspect rural sauf pour TC.	Difficulté d'appropriation de certains quartiers entraînant un climat social fragile (La Commanderie, La Varenne) Difficultés financières et administratives de certains habitants. Troubles de voisinage dû à l'architecture confinée du quartier La Commanderie.		Atlantic Aménagement concernant les charges trop élevées. Pas de retour du bailleur. Centre d'animation polyvalent veut mettre en place des parcelles familiales sur le site de la Commanderie (jardins collectifs)
Rochefort Libération	-	Très mauvais état des maisons (isolation, nuisibles), problème d'expulsion, pas d'éclairage public, problèmes de voisinage importants	Quartier en entrée de ville, vieillissant, délaissé par les politiques publiques. Espaces industriels, du bassin du port de commerce. Quartier en évolution avec la construction de maisons.	Concentration de publics en grande précarité économique et sociale Personnes attachées à leur quartier, ambiance de "petit village", de vase clos, qui incite les nouveaux arrivants à repartir.	Isolement et impuissance des acteurs locaux. Manque de concertation entre les différents acteurs de terrain. Pas de prise en charge globale. Peu de participants aux conseils de quartier par	Boutique solidaire associative gérée par les habitants Antenne de l'AAPIQ Dynamisme autour de la fête de quartier



					lassitude et désillusion.	
Rochefort - Casse aux Prêtres et Grand Breuil		<p>Bois Bernard et Rue St Exupéry : appartements dégradés, communs sombres malgré réhabilitation partielle. Peu de turnover, appartements loués sans difficultés.</p> <p>Gélinerie : manque de dynamisme, appartements vieillissants. 256 appartements ont été acquis par Rochefort Habitat en 2012 (avançant SNI), ce qui a permis baisse des loyers de 100€/mois. 90 logements réservés par Ministère Défense.</p> <p>Gustave Charpentier : rénovation faite mais difficultés à louer.</p>	<p>Partie nord-est peu habitée, dédiée à l'industrie et l'artisanat.</p> <p>Pour le reste, Majorité de logements collectifs implantés sur un territoire restreint.</p>	<p>Représentation importante des 20-29 ans. Pas de notion d'appartenance à un quartier.</p> <p>Bois Bernard et rue St Exupéry : fortes tensions de voisinage, pas de solidarité ni de vie de quartier.</p> <p>Génilerie : renouvellement de la population. Concentration de familles fragilisées.</p> <p>Gustave Charpentier : difficultés à vivre ensemble, familles à problème</p> <p>Casse aux Prêtres : population "choisie", mixité des habitants</p>		<p>AAPIQ dans le quartier (actions en direction des enfants, des jeunes et des familles)</p> <p>Fête des voisins</p>
Rochefort - Petit Marseille / La Mauratière	Parc social	Nombre de LLS est passé de 460 à 290 ce qui a permis de créer des lotissements	Contournement ouest passe par cette zone. Une grande	Mixité sociale, mais les familles les plus aisées ne sont pas attirées par le quartier.	Travail partenarial dans le cadre de la gestion urbaine de	Equipement d'animation de la vie sociale qui est facteur de



		<p>communaux et une résidence privée La Foncière.</p> <p>Nouveaux aménagements désenclavent le quartier.</p> <p>Peu de turnover, pas de logements vacants et toujours des demandes</p> <p>Logements ont été bien rénovés.</p>	<p>partie est occupée par le marais, la zone artisanale et commerciale.</p> <p>Rénovation réussie du quartier avec projet de renouvellement urbain.</p> <p>Ouverture sur la ville.</p> <p>Ecole a une bonne image, moins de stratégie d'évitement</p>	<p>Effort pour proposer les appartements en priorité à des couples en CDD.</p> <p>Fragilité sociale et économique qui peut se manifester par du mal être.</p> <p>Familles monoparentales assez représentées.</p>	proximité	dynamisme et de liens sociaux
Rochefort - Avant-garde / La Beaune	Parc social	<p>Peu de turnover.</p> <p>Vieillissement des maisons sur Avant-Garde.</p> <p>Bon entretien sur le reste.</p>		<p>Mixité du public sur la Beaune.</p> <p>Principalement des familles sur Avant-Garde.</p> <p>Personnes seules ou en couple sur Les Tamaris</p>		<p>Conseil de quartier opérationnel depuis décembre 2012.</p> <p>Fête des voisins aux Tamaris</p>
Rochefort - La Philaudrie/Renan Parat/Chante Alouette		<p>Habitat social peu développé.</p> <p>Bâti dégradé, mal entretenu, prix élevés</p>	Faubourgs	<p>Vieillissement de la population à Renan Parat.</p> <p>Petit niveau scolaire, dettes importantes, difficultés financières liées aux charges locatives pour le public qui perçoit minima sociaux.</p> <p>Sentiment d'isolement. Difficultés dans gestion vie quotidienne.</p>		



Rochefort - Champlain/Port de Plaisance/Gare	Parc social	Habitat dense et diversifié (maisons de faubourg au sud, belles façades sur Camille Pelletant, immeubles récent près du port).	Cadre de vie peu convivial	Difficultés d'appropriation du quartier qui entraînent un repli sur soi et un climat fragile (avenue Wilson). Beaucoup de familles monoparentales, de familles sans emploi, de bénéficiaires AAH ou RSA.		Epicerie sociale
Rochefort - Centre-ville nord et sud	Parc social	Logements incompatibles avec les besoins des personnes (T4 ou T5 pour personne seule), Peu d'entretien Manque de T2 et de T3, Bâtiments vieillissants	Commerces et restaurants à proximité	Population très jeune. Public en grande précarité économique et sociale, isolement important.	Sentiment d'impuissance des partenaires devant ampleur des difficultés.	Manque la présence d'un centre social
	Parc privé	Situation immobilière préoccupante (vétusté du parc, beaucoup de petits logements, turnover important), Méconnaissance ou non-respect des droits et devoir du bailleur.		4 zones de non droit où ni les locataires ni les propriétaires n'osent intervenir par peur représailles.		



Rencontres individuelles avec les communes

Les communes ont toutes été rencontrées individuellement au cours du premier semestre de l'année 2016. La synthèse ci-dessous fait ressortir les points saillants de ces entretiens.

La plupart des maires rencontrés affirment mal connaître le contenu du PLH. Certains conservent un souvenir mitigé concernant son élaboration, mais ne font pas un bilan négatif de sa mise en œuvre, car le PLH n'a pas forcément constitué le frein au développement qu'ils redoutaient.

Plusieurs communes sont en attente du débat sur le PLUI pour savoir s'ils lancent la révision de leur document d'urbanisme communal.

On dénote un intérêt balbutiant pour du logement locatif (social ou privé) dans les communes littorales, pour éviter d'accroître le parc des résidences secondaires, et dans les communes rurales, pour renouveler la population et alimenter l'école. Ce type d'offre est cependant peu maîtrisé et le locatif à loyers libres est souvent confondu avec le locatif social public.

Quelques communes restent réfractaires par rapport au logement social. Les raisons avancées par nos interlocuteurs sont multiples:

- des locataires fragiles économiquement dans le parc locatif privé,
- des doutes concernant la pertinence de loger des ménages en difficulté dans des communes mal ou pas desservies en transports en commun et peu pourvues en services,
- des difficultés à faire aboutir des projets de petite taille avec les bailleurs. Quelques projets ont abouti, après d'âpres négociations et à l'aide d'importantes aides publiques (projet OPH RHO à Moragne), ce qui décourage les autres communes.

Les maires nous ont dit mal connaître les réformes des attributions sur le territoire, ce qui n'est pas forcément étonnant vu du faible nombre de communes comportant des logements sociaux publics sur leur territoire.

Le patrimoine communal est peu développé (moins de 10 logements, essentiellement dans les communes rurales) mais plusieurs communes nous ont fait part de leur volonté de développer ce parc (Fouras, Cabariot).

Les maires sont globalement conscients de la dépendance de leur commune par rapport à Rochefort, en termes d'emploi et de services mais aussi en termes de « réservoir » de nouveaux ménages. Les maires sont conscients que la majorité des nouveaux ménages s'installant chez eux viennent de Rochefort (à l'exception des communes du nord de la CARO, où les ménages rochelais sont souvent perçus comme étant majoritaires).



Rencontres individuelles avec les partenaires

Le tableau ci-dessous détaille les partenaires de la politique habitat de la CARO. Ils ont été rencontrés au cours de l'année 2016 pour recueillir leurs impressions sur le territoire en matière d'habitat et de logement.

Structure	Titre
SOLIHA	Directeur
Sous-préfecture	Chef de projet mission départementale d'animation et d'habitat des gens du voyage
ADIL	Directrice
Département de la Charente-Maritime	Directrice du service de l'Habitat Directrice de l'Habitat et du Logement, Chargé de mission Observatoire de l'Habitat
ALTEA CABESTAN	Directeur
SOLENDI	Directeur de région Directeur agence départementale
Etude notariale	Notaire
Chambre syndicale des propriétaires	Président de l'UNPI 17
CCAS	Directrice



Glossaire

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

Anah : Agence nationale de l'habitat CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CAL : Commission d'Attribution Logement CCAS : Centre Communal d'Action Sociale CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CILH : Conférence Intercommunale du Logement et de l'Habitat

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CROUS : Centre régional des œuvres universitaires et scolaires

CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale CUS : Convention d'utilité sociale

DDCS : Direction départementale de la cohésion sociale

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

EHPAD : Etablissement de l'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPFL : Etablissement Public Foncier Local FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds Solidarité Logement LLS : Logement locatif social

LHI : Lutte contre l'habitat indigne

Loi ALUR : loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (23 mars 2013)

Loi DALO : loi Droit au logement opposable (5 mars 2007)

Loi ENL : loi Engagement national pour le logement (16 juillet 2006)

Loi MOLLE : loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions (25 mars 2009)

Loi SRU : loi Solidarité et renouvellement urbains (13 décembre 2000)

MEDDE : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie

MLET : Ministère du Logement et de l'Egalité des Territoires

OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain

OPS : Occupation du parc social

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PB : Propriétaire bailleur PC : Permis de construire

PCET : Plan Climat Energie Territorial

PDAHI : Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion

PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PDH : Plan départemental de l'habitat PDU : Plan de déplacements urbains PIG : Programme d'Intérêt Général PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration

PLH : Programme local de l'habitat PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine PO : Propriétaire occupant

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne PRU : Projet de Rénovation Urbaine PSLA : Prêt Social Location-Accession

PUP : Projet Urbain Partenarial

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SDAGV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

SDH : Schéma Départemental de l'Habitat

SIDAL : Service intercommunal d'information et d'accès au logement

SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation SNE : Système National d'Enregistrement

TLE : Taxe Locale d'Équipement ULS : Usufruit Locatif Social

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé



Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Communauté
d'Agglomération
Rochefort Océan

Document d'orientations

1. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT : UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DU TERRITOIRE	2
1.1 Les hypothèses du scénario de développement	2
1.2 Sa déclinaison en objectifs de logements	4
1.2.1 Objectifs globaux de production de logements	4
1.2.2 Les objectifs de production de logement social public et privé	8
1.2.3 La répartition des objectifs de logements sociaux par mode de production	10
1.2.4 La répartition des objectifs de logements sociaux par type de financement	10
2. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH DE LA CARO	11
2.1 Améliorer l’attractivité résidentielle du territoire et répondre au défi démographique	12
2.1.1 Relancer l’attractivité de Rochefort	12
2.1.2 Améliorer l’attractivité et la qualité du parc existant	12
2.1.3 Développer la démarche BIMBY	13
2.1.4 Améliorer la performance énergétique des logements	13
2.2 Contribuer aux équilibres sociaux et urbain de l’agglomération, en facilitant les parcours résidentiels : diversifier l’offre de logements	14
2.2.1 Déterminer un rythme de croissance en cohérence avec l’organisation du territoire en matière d’équipement et d’emplois	14
2.2.2 Encourager une diversification de la promotion neuve (parc privé et parc public)	14
2.2.3 Articuler les échelles et les modes de production, de l’opération d’ensemble au renouvellement urbain	15
2.2.4 Développer l’offre locative sociale publique et privé	15
2.3 Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques	16
2.3.1 Accompagner le vieillissement de la population	16
2.3.2 Développer une offre de logements en direction des jeunes	16
2.3.3 Financer les accueils de jour et de nuit	17
2.3.4 Poursuivre la mise en œuvre du Schéma départemental d’accueil des gens du voyage	17
2.4 Gouvernance et animation : faire vivre le PLH	17
2.4.1 Suivre et évaluer	17
2.4.2 Piloter et animer	18
3. TABLEAU SYNTHETIQUE RELATIF A LA PRODUCTION GLOBALE ENVISAGEE	19



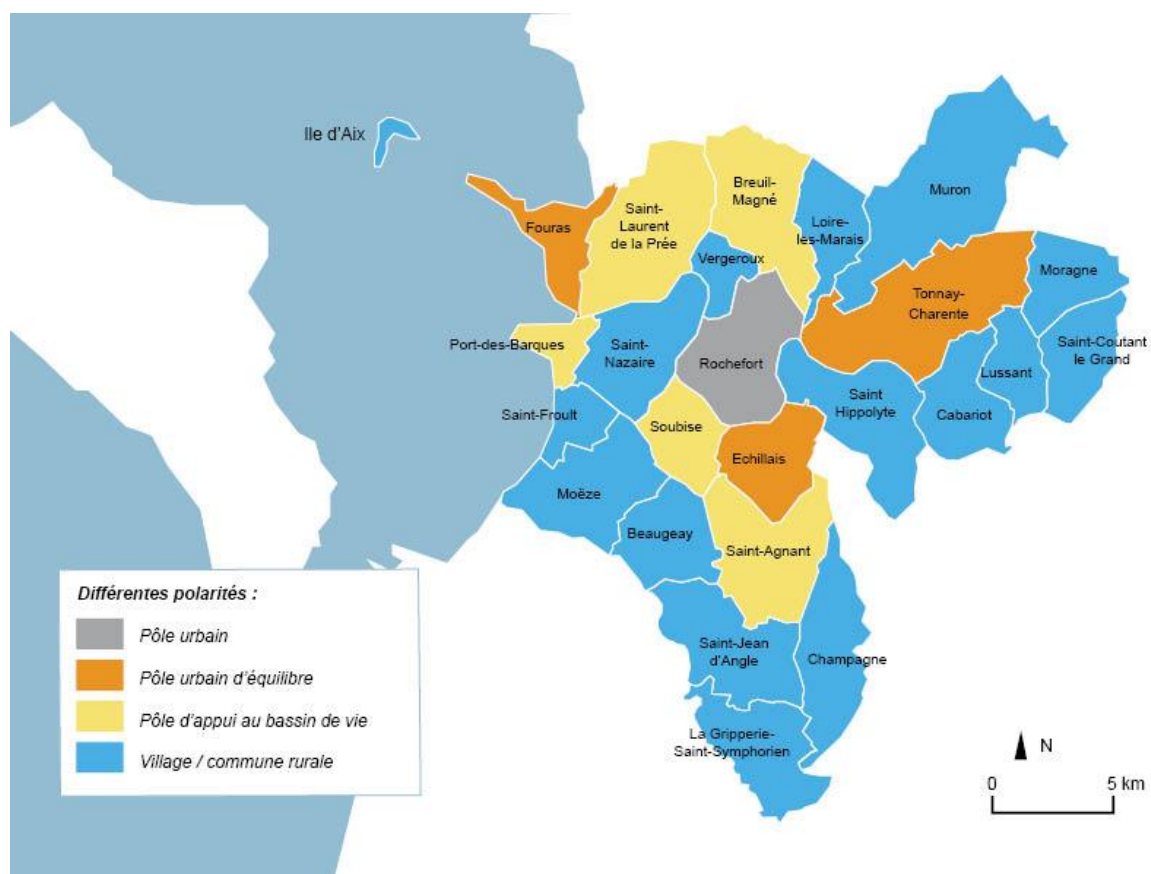
1. Le scénario de développement : un développement raisonné du territoire

Pour le PLH 2020-2025, les élus de la CARO ont fait le choix d'un scénario de développement permettant **un développement raisonné du territoire** dans les 6 années à venir. Il s'agit de redonner de l'attractivité au territoire et de faire face au défi démographique, tout en se donnant des objectifs réalistes et réalisables. Les orientations doivent être à la croisée des ambitions stratégiques des élus du territoire et de la réalité des tendances structurelles constatées lors de la période précédente, mais aussi tenir compte des autres documents stratégiques en cours d'élaboration tels que les PLU et le SCOT.

Ce scénario a été élaboré en tenant compte du diagnostic et du bilan du précédent PLH, des spécificités des communes et des échanges avec les communes, et des hypothèses de besoins en logement.

1.1 Les hypothèses du scénario de développement

Si le scénario de développement retenu est bien au service d'un projet intercommunal, il a aussi été élaboré en tenant compte des disparités existantes entre les communes de la CARO. Ainsi, des hypothèses différentes ont été retenues entre le pôle urbain, le pôle urbain d'équilibre, le pôle d'appui au bassin de vie, le pôle d'appui au bassin de vie, les villages et communes rurales de la CARO.



Les hypothèses de développement retenues pour chacun des secteurs de la CARO sont les suivantes :

Secteurs	Hypothèses de développement
Pôle urbain de Rochefort	Rochefort relance son attractivité et attire des familles.
Pôles urbains d'équilibre	Les communes continuent de se développer, notamment en remplissant leurs objectifs de construction en logements sociaux publics (SRU).
Pôles d'appui au bassin de vie	Les communes se développent, en fonction de leurs possibilités foncières.
Villages et communes rurales	Les communes maîtrisent leur développement, en fonction de leurs possibilités foncières et de leurs taux d'équipements.

Le PLH courant sur la période 2020-2025, cette même période sera concernée par le SCOT en cours de révision. Il est à noter, malgré le fait que le SCOT ne soit pas approuvé, la volonté d'une urbanisation raisonnée est clairement affichée.

Les orientations du SCoT, comme du PLH3, visent à maintenir le poids de population entre les typologies d'armature urbaine, et pour cela faire en sorte notamment que la ville centre renverse la dynamique actuelle de perte de population. Il est tout de même à noter que le territoire de la CARO est de plus en plus attractif avec l'arrivée de nouveaux investisseurs.

Afin de parvenir à tenir cet objectif et dans un contexte de relance de la production de logements (contrairement à la période 2009-2014 peu favorable), **le SCoT prévoit un développement résidentiel phasé en deux temps :**

- **2020-2025, correspondant au PLH3, permettant une production importante pour créer un « choc de l'offre » et une relance de la dynamique.** Cette phase est nécessaire pour permettre le développement d'opérations de taille « importante » intégrant un pourcentage conséquent de logements locatifs sociaux, pour le pôle urbain de Rochefort, mais également pour les trois communes des pôles urbains structurants (Echillais, Fouras et Tonnay Charente), soumises au dispositif SRU. Cette production sera réalisable grâce aux outils développés à travers le plan d'actions du PLH3 (« bras armé du SCoT pour la production de logements »), notamment via le financement de logements sociaux et l'OPAH RU.

Cette période est charnière compte tenu de l'évolution rapide de certains faits sociaux : rythme accéléré du vieillissement de la population, accroissement des familles monoparentales, diminution de ménages avec enfants. Face à ces mouvements profonds, le territoire cherche à se mettre en ordre de marche pour proposer une offre compétitive et attractive par rapport aux territoires voisins, sous peine de voir s'éroder son niveau démographique et d'en subir des conséquences non désirées : attrition du niveau de main

d'œuvre, réduction des équipements publics, déprise lente du sentiment de territoire vécu. Afin de ne pas être un territoire « carte postal », la politique d'offre assumée sera tournée simultanément, avec des produits différents, en direction de jeunes actifs ou de familles, mais aussi en direction des ménages présents qui construisent leur parcours résidentiel.

- **2025-2040**, correspondant à la deuxième partie du développement à l'horizon SCoT. Le niveau de développement sera alors plus « apaisé » pour trouver un rythme de croisière permettant de digérer le choc de l'offre initié lors de la précédente période tout en étant suffisant pour maintenir le point mort et accueillir de nouvelles populations.

Il est important de noter **qu'une évaluation du SCoT sur la production de logement sera effectuée tous les 6 ans de manière à ajuster les objectifs en fonction de l'état de l'offre et de la demande** (en cohérence avec les PLH successifs tous les 6 ans).

1.2 Sa déclinaison en objectifs de logements

A partir de ces hypothèses et des échanges avec les communes, des objectifs de production de logements ont été définis pour la CARO, déclinés à l'échelle communale.

1.2.1 Objectifs globaux de production de logements

1.2.1.1 Des objectifs territorialisés qui visent une attractivité renouvelée de la CARO

Pour rappel :

Population légale au 1 ^{er} janvier 2016 publié en 2019	63 288
Croissance annuelle 2010-2016	+ 0,08 %
Résidences principales 2015	29 194
Taille moyenne des ménages 2015	2,1
Evolution de la TMM 1999-2015	- 0,9 %

Les objectifs de production de logements sur le territoire de la CARO reposent sur deux hypothèses :

- un rythme de croissance démographique qui se ralentit (+0,4 %/en moyenne soit + 321 hab/an) soit 71 000 habitants en 2040,
- une taille moyenne des ménages qui se stabilise à deux personnes par ménage.



Un objectif global de 570 nouveaux logements/an pour le territoire de la CARO



- **Produits en production neuve comme en requalification du parc existant et lutte contre la vacance**
 - **Décliné en objectifs territorialisés par secteurs et par communes**

A noter : Les besoins annuels de logements indiqués pour chaque secteur de l'agglomération comprennent la construction neuve, les changements d'usage et la division créant une mise sur le marché d'un nouveau logement.

1.2.1.2 Pôle urbain : Rochefort

Le scénario de développement concernant la ville-centre de l'agglomération, Rochefort, est basé sur trois hypothèses :

- Une augmentation de la population liée à la relance de l'attractivité d'une part et d'autre part une augmentation du nombre de ménages liée au desserrement des ménages (décohabitations et vieillissement de la population).
- Une baisse de la taille des ménages raisonnée, qui s'appuie d'une part sur le constat fait par l'Insee que la taille des ménages continuent de baisser mais de moins en moins vite et d'autre part, sur l'ambition d'ancrer et d'attirer des ménages familiaux sur la ville de Rochefort sur la période de mise en œuvre du PLH.
- Une inversion de la tendance contre la vacance enclenchée par la mise en œuvre du programme d'actions du PLH (début de résorption).

Croissance démographique annuelle 2019-2025	0,45%
Population 2025	25 881
Evolution de la taille moyenne des ménages	- 0,65%
Taille moyenne des ménages en 2025	1,85
Besoins annuels en logements	190

La ville de Rochefort devra consacrer 10% de cette production de logements annuels à la production de logements sociaux.



1.2.1.3 Pôles urbains d'équilibre : Tonnay-Charente, Fouras, Echillais

Le scénario de développement concernant le pôle urbain secondaire est basé sur l'hypothèse d'une participation à la croissance démographique et au rattrapage SRU.

Croissance démographique annuelle 2019-2025	0,80%
Population 2025	16 631
Evolution de la taille moyenne des ménages	-0,60%
Taille moyenne des ménages en 2025	1,99
Besoins annuels en logements	160

La déclinaison des objectifs de production de logements par commune du pôle urbain secondaire se présente ainsi :

	Nombre de logements à produire par an	Nombre de logements sociaux à produire par an
Pôle urbain secondaire	160	74
Tonnay-Charente	70	34
Fouras	50	22
Echillais	40	18

1.2.1.4 Pôles d'appui au bassin de vie : Saint-Agnant, Soubise, Saint-Laurent-de-la-Prée, Port-des-Barques, Breuil-Magné

Le scénario de développement concernant le pôle intermédiaire est basé sur l'hypothèse d'une forte attractivité de ce secteur.

Croissance démographique annuelle 2019-2025	0,90%
Population 2025	12 142
Evolution de la taille moyenne des ménages	- 0,62%
Taille moyenne des ménages en 2025	2,20
Besoins annuels en logements	97

La déclinaison des objectifs de production de logements par commune du pôle d'appui au bassin de vie se présente ainsi :



	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux
Pôles d'appui au bassin de vie	97	10% à répartir entre les communes
Saint-Agnant	21	
Soubise	25	
Saint-Laurent de la Prée	25	
Port des Barques	18	
Breuil Magné	8	

1.2.1.5 Villages et communes rurales: les 16 autres communes

Le scénario de développement concernant le pôle périphérique est basé sur l'hypothèse d'une contribution à l'accroissement de la population mais accompagnée d'une maîtrise de l'urbanisation.

Croissance démographique annuelle 2019-2025	1%
Population 2025	13 590
Evolution de la taille moyenne des ménages	-0,67%
Taille moyenne des ménages en 2025	2,27
Besoins annuels en logements	123

Villages et communes rurales	123
Île-d'Aix	2
Beaugeay	8
Cabariot	10
Champagne	2
La Gripperie-Saint-Symphorien	3
Loire-les-Marais	5
Lussant	10
Moëze	6
Moragne	5
Muron	20
Saint-Coutant-le-Grand	3
Saint-Froult	4
Saint-Hippolyte	15
Saint-Jean-d'Angle	7
Saint-Nazaire-sur-Charente	15
Vergeroux	8

1.2.2 Les objectifs de production de logement social public et privé

Afin de répondre aux besoins des ménages locaux, notamment des jeunes et des actifs qui rencontrent des difficultés à se loger sur le territoire, la CARO a retenu des objectifs de production de logement social sur l'ensemble des communes. Dans la définition des objectifs, le cas des communes SRU a été pris en compte. Les objectifs intègrent les objectifs triennaux assignés à ces communes par les services de l'Etat.

4 communes soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU : Rochefort, Tonnay-Charente, Fouras, Echillais. Ces communes bénéficient d'une obligation de 20% au lieu de 25%.

3 communes déficitaires : Tonnay-Charente, Fouras et Echillais depuis le 1^{er} janvier 2018.

Fouras : nombre de logements notifiés à la commune lors de l'inventaire 2018 : 122 et 348 logements manquants

Tonnay Charente : 292 logements notifiés à la commune et 472 logements manquants.

Echillais : commune entrée dans le dispositif depuis 2018 première notification inventaire : 76 et 244 logements manquants.

Rochefort : 2871 logements notifiés à la commune qui atteint ses objectifs soit 22,09 %.

Scénario « impulser une croissance raisonnée »			
	Nb de résidences principales à produire par an	PROPOSITION de taux de production de logement social	Nb de logements sociaux à produire par an
Rochefort	190	10%	10
Tonnay-Charente	70	49%	34
Fouras	50	44%	22
Echillais	40	45%	18

La commune de Fouras propose d'échelonner sa production sur une période de 19 ans avec un rythme qui passerait à 22 logements sociaux annuels pour un total global de 50 logements. La commune qui doit prochainement « arrêter » son PLU, s'engage à inscrire des dispositions tant dans le parc public que privé favorisant la construction de logements sociaux. Des efforts supplémentaires peuvent être apportés comme envisager 70 % à 100 % de LLS dans certains cas et pour des petites opérations. Un travail étroit avec les services de l'État doit se poursuivre pour aboutir à un document de planification répondant pleinement aux attentes du PLH.

La commune d'Echillais est entrée dans le dispositif SRU en 2018 et selon le rythme de rattrapage imposé le nombre de LLS à réaliser d'ici 2025 serait de 243 avec une moyenne annuelle de 30 logements. La commune d'Echillais propose d'échelonner sa production sur une période 15 ans et de diminuer le rythme qui passerait à 18 logements sociaux annuels pour un total global de 40 logements. La proposition d'échelonnement est objective et conforme aux nouvelles dispositions de la loi ELAN qui prévoit l'octroi d'un délai supplémentaire jusqu'en 2031 aux communes entrant dans le dispositif SRU après 2015.

La commune de Tonnay-Charente vient d'engager la révision de son PLU. Le rythme de rattrapage envisagé d'ici 2025 serait de 469 logements avec une moyenne de 52 logements annuels. La commune de Tonnay-Charente propose un échelonnement sur 20 ans avec une moyenne annuelle de 34 logements sociaux pour un total global de 70 logements. La commune rencontre des difficultés (vacance importante, foncier disponible mais non attractif...) et mobilise les leviers pour éviter la carence (mise à disposition des terrains pour les bailleurs, réunions de sensibilisation avec les bailleurs privés pour les informer des possibilités du conventionnement).

A noter que le développement de ce volume de logements sociaux ne concerne pas uniquement les logements locatifs sociaux publics (patrimoine des bailleurs sociaux). Le développement d'une offre de logements sociaux passera également par la mobilisation de l'ensemble des leviers permettant de développer du logement social au sein du parc privé (OPAH, conventionnement avec ou sans travaux...).

1.2.3 La répartition des objectifs de logements sociaux par mode de production

Si toutes les communes de la CARO ont des enjeux à intervenir sur leur parc existant, il a été retenu une répartition du développement des logements sociaux entre construction neuve et mobilisation du parc existant telle que présentée ci-dessous :

	Construction neuve	Mobilisation du parc existant
Pôle urbain de Rochefort	40%	60%
Pôles urbains d'équilibre	50%	50%
Pôles d'appui au bassin de vie	60%	40%
Villages et communes rurales	70%	30%

Le PLH de la CARO souhaite fortement insister sur la mobilisation du parc existant pour développer une offre de logements sociaux sur le territoire.

1.2.4 La répartition des objectifs de logements sociaux par type de financement

Toujours dans le souci de répondre aux attentes des ménages, tout en prenant en compte leurs capacités financières, la CARO a retenu la répartition suivante en termes de types de financement du logement social.

PLAI	PLUS	PLS
30% minimum	50%	20% maximum

A noter : Durant la démarche d'élaboration du présent PLH, les bailleurs sociaux du territoire ont alerté sur la difficulté de commercialisation du PLS dans certains secteurs.

La CARO souhaite néanmoins que le PLS soit développé sur le territoire, comme un produit de diversification de la population. La localisation et les processus de commercialisation de ce produit logement doivent cependant être adaptés à ses spécificités (logement social mais ayant des loyers qui peuvent rentrer en concurrence avec ceux du parc privé) et le PLS doit être développé dans les secteurs les plus attractifs du territoire (il apparaît par exemple particulièrement pertinent pour les communes de Fouras et de Rochefort). C'est pourquoi une fiche-action est consacrée au PLS au sein du programme d'actions.

Les logements sociaux occupés dans le cadre de l’accession sociale à la propriété (PSLA) pendant une durée de 10 ans après leur vente sont désormais (loi Elan) inclus dans le décompte des logements sociaux SRU. La CARO soutiendra le développement d’une offre en PSLA, notamment dans les communes SRU.

2. Les orientations stratégiques du PLH de la CARO

Pour assurer la réalisation des objectifs quantitatifs de son PLH, la CARO a retenu 3 grandes orientations qui permettront d’accompagner la production de logements et de prioriser les interventions de la collectivité en matière d’habitat et de logement dans les 6 années à venir.

- Améliorer l’attractivité résidentielle du territoire et répondre au défi démographique ;
- Contribuer aux équilibres sociaux et urbains de l’agglomération, en facilitant les parcours résidentiel : diversifier l’offre de logement ;
- Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques.

L’actuel PLH a permis de :	Le prochain PLH sera l’occasion de :
Mettre en place la plupart des actions prévues dans le programme	Renforcer la stratégie communautaire de développement résidentiel Encourager la densification des opérations
Développer l’hébergement spécifique (maisons relais, résidence sociale, accueil des gens du voyage, gestion locative sociale)	Renforcer le soutien de la gestion des hébergements spécifiques
Réhabiliter le parc privé existant (7 années de PIG) qui ont permis de réhabiliter 600 logements	Poursuivre la requalification du parc de logements privés Traiter la problématique des copropriétés dégradées Renforcer la résorption de l’habitat indigne et très dégradé en renouvellement urbain
Financer plus de 400 nouveaux logements sociaux publics	Envisager un développement renforcé des logements sociaux publics dans les communes SRU
Mettre en place des permanences de conseils juridiques (ADIL)	Développer les logements privés sociaux avec ou sans travaux en diffusant l’information sur les mesures de défiscalisation et en accompagnant la gestion locative adaptée
Financer près de 200 projets de primo-accédants	Encourager la primo-accession des projets innovants en économie d’énergie Financer la rénovation thermique du parc existant de logements sociaux publics

Veiller à la qualité des extensions urbaines et accompagner les communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme	Créer et animer un observatoire de l'habitat Instaurer une journée habitat Editer une lettre de l'habitat Animer une dynamique partenariale avec l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat
--	--

2.1 Améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et répondre au défi démographique

2.1.1 Relancer l'attractivité de Rochefort

L'amélioration de l'attractivité résidentielle de la ville de Rochefort est un enjeu majeur pour le développement du territoire de la CARO. Si la ville-centre n'arrive plus à attirer de nouveaux arrivants ou à maintenir ses habitants, les conséquences ne concernent pas seulement la ville elle-même (augmentation de la vacance, dégradation du parc privé, perte d'attractivité, départ des commerces...) mais bien l'ensemble des communes du territoire de la CARO. Ainsi, le renforcement de l'attractivité de la ville-centre aura des répercussions positives pour l'ensemble du territoire. Le rayonnement de Rochefort renforcera l'attractivité de l'ensemble de l'agglomération. Il s'agit de considérer que les marchés du logement sont complémentaires et non concurrents.

Il s'agit donc **de relancer l'activité de promotion en collectif et en individuel groupé, en particulier à Rochefort, et de valoriser les atouts de la ville** en termes d'architecture et de patrimoine. Il s'agit aussi **de mieux articuler attractivité résidentielle et attractivité économique**. Le territoire a de nombreux atouts qui doivent être mieux exploités pour relancer l'attractivité de la ville-centre. Le PLH vient renforcer la démarche « action cœur de ville » pour laquelle la Ville de Rochefort a été retenue parmi les 222 villes moyennes et concoure aux mêmes objectifs.

2.1.2 Améliorer l'attractivité et la qualité du parc existant

Étant donné l'ancienneté du parc privé présent sur la CARO et les capacités financières modestes d'un certain nombre d'occupants, le traitement du parc existant dans Rochefort et dans les centres-bourgs est un enjeu crucial. L'intervention sur le parc existant est un sujet central pour assurer l'attractivité des territoires et notamment des centres villes et centres bourgs, de plus en plus désaffectonnés au profit de quartiers pavillonnaires périurbains.

Consciente de cet enjeu, la CARO souhaite mener des actions à destination du parc privé existant.

Afin de favoriser les parcours résidentiels et d'assurer la réalisation des objectifs de logements du PLH, **la CARO met en place une OPAH RU avec volet copropriétés et soutient la réhabilitation du parc locatif social public.**

L'objectif sera de mobiliser le parc existant, vacant ou non, pour pouvoir remettre ensuite sur le marché des logements de qualité et abordables pour les ménages s'installant sur le territoire.

Il concerne à la fois des actions dans le parc public et le parc privé :

- réhabilitation du parc social public existant, notamment avec l'amélioration de l'attractivité des quartiers prioritaires,
- traitement du logement « social de fait » à Rochefort et lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire
- accompagnement des copropriétés fragiles.
- Développement de l'offre locative sociale privée y compris sur du neuf

2.1.3 Développer la démarche BIMBY

Le BIMBY (« Build In My Backyard »), qui permet aux particuliers de diviser et vendre une partie de leur terrain pour y faire construire un logement, apparaît comme un levier pertinent le territoire. Le projet BIMBY vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières « classiques » sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants. Il s'agit de développer une offre diversifiée de logements individuels sur le territoire sans engendrer d'étalement urbain.

La CARO encouragera cette action par la définition de règles d'urbanisme adéquates et par un accompagnement renforcé et incitatif à l'intention des porteurs de projets. L'OPAH RU mis en œuvre par la CARO permettra de renforcer la démarche BIMBY (mobilisation du foncier existant et du foncier disponible, notamment en fond de parcelle ou en deuxième rideau).

2.1.4 Améliorer la performance énergétique des logements

Dans un souci de lisibilité pour les ménages des dispositifs existants, ***la CARO confortera son rôle de relai sur l'ensemble des aides existantes (Espace info énergie).*** Il s'agira d'abord d'informer les ménages et de les inviter à s'adresser aux structures porteuses de ces dispositifs. ***(Espace info énergie).***

Pour maintenir, développer et diversifier l'habitat sur son territoire, la CARO apporte une aide financière aux primo-accédants (soit tous les ménages qui souhaitent devenir propriétaires pour la première fois ou qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes). Dans un souci d'efficience et afin de répondre aux enjeux du développement durable sur le territoire, la CARO souhaite recentrer son aide afin de permettre aux primo-accédants d'acquérir des logements de qualité et économes en énergie. Ainsi, ***la CARO finance des projets de primo accession dans un souci d'amélioration énergétique des logements avec label correspondant.***

La problématique de réduction de la facture énergétique à travers le programme « habiter mieux » est aussi un enjeu à prendre en compte à l'échelle du territoire. ***La CARO pourra abonder les aides de l'ANAH pour certaines catégories de ménages pour diminuer les restes à charge. Et renforcer cet abondement dans les périmètres de renouvellement urbain et renforcés de la future OPAH RU, véritable levier pour lutter contre la précarité énergétique.***

2.2 Contribuer aux équilibres sociaux et urbain de l'agglomération, en facilitant les parcours résidentiels : diversifier l'offre de logements

2.2.1 Déterminer un rythme de croissance en cohérence avec l'organisation du territoire en matière d'équipement et d'emplois

Le développement d'une offre de logements doit ***s'insérer nécessairement dans une démarche d'aménagement du territoire***. En effet, pour répondre pleinement aux attentes des ménages, la production de logements doit être articulée avec l'offre existante et/ou à venir en matière d'emplois, de services, d'équipements, de commerces, de transports...

Ainsi, les objectifs de production de logements pour chacune des communes de la CARO devront être atteints dans le cadre du développement cohérent et harmonieux des communes, en veillant à ce que les documents locaux d'urbanisme accompagnent ce développement avec les réglementations et outils adéquats. Ces objectifs seront également en adéquation avec ceux du SCOT en cours d'élaboration.

2.2.2 Encourager une diversification de la promotion neuve (parc privé et parc public)

L'offre neuve doit continuer de se diversifier pour être adaptée aux besoins et aux revenus des ménages. L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir des possibilités de parcours résidentiels ascendants aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire de l'agglomération.

La CARO animera notamment une dynamique partenariale en direction des investisseurs et des promoteurs privés pour favoriser leur intervention sur le territoire.

La CARO soutiendra également le développement d'une offre en location accession de type PSLA pour favoriser la diversification de l'offre de logements sur le territoire, et renforcer une offre permettant une accession à la propriété, y compris aux ménages modestes, de façon sécurisée. Le PSLA est, en effet, un outil qui répond au souci de sécuriser les acquéreurs dans une démarche de l'accession à la propriété alliant accompagnement des ménages et financements adaptés.

La CARO soutiendra la production de logements locatifs sociaux privés à travers le conventionnement sans travaux qui peut concerner des constructions neuves. Ceci est un levier important de production afin d'atteindre les objectifs de logements SRU au sein des opérations d'extension urbaine.

2.2.3 Articuler les échelles et les modes de production, de l'opération d'ensemble au renouvellement urbain

Pour atteindre les objectifs de production de logements, une répartition entre construction neuve et mobilisation du parc existant a été retenue. Tout l'enjeu au cours de la mise en œuvre du PLH sera ***pour chaque commune de s'assurer de la bonne adéquation de son PLU (et des obligations de la loi Grenelle), des outils et dispositifs mobilisés avec les objectifs du PLH.***

Il s'agit ici de s'assurer de la mise en œuvre de dispositions favorables à la fois au développement d'une offre neuve, mais aussi à l'intervention sur le parc existant ou le tissu urbain déjà constitué.

Concernant Rochefort, au regard du taux de logements vacants élevé (+ de 10%), il s'agit de développer des logements de taille suffisante pour recevoir des familles et de ne pas encourager parallèlement le phénomène de division visant à créer des petits logements déjà fort nombreux. ***L'OPAH RU mise en place par la CARO à l'échelle des 25 communes permettra d'agir sur les copropriétés rencontrant de grandes difficultés techniques, sociales et financières, de lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité des logements, de mener des opérations de renouvellement urbain, de réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés et de renforcer l'attractivité du territoire en améliorant la fonction résidentielle des immeubles.***

2.2.4 Développer l'offre locative sociale publique et privé

Il s'agit de proposer sur l'ensemble du territoire une offre de logement abordable permettant notamment aux jeunes ménages, en début de parcours résidentiels de se loger dans de bonnes conditions. ***La CARO soutiendra tout au long de la mise en œuvre du PLH, cette production du logement social.***

La CARO soutient le développement d'une offre locative sociale publique, dans l'objectif de répondre en priorité aux objectifs de logements sociaux manquants dans les communes SRU dans l'optique d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale publique à l'échelle intercommunale. La CARO propose de cofinancer la production de logements avec les communes de façon à ce que ces dépenses soient déductibles du prélèvement SRU. La CARO veillera à ce que l'offre nouvelle en logement locatif social publique soit en adéquation avec les besoins exprimés par les demandeurs locaux (notamment en termes d'adéquation typologique).

Cette offre sociale permettra de répondre à la demande sociale prioritairement en PLAI et en PLUS et la compléter par une offre locative « moins sociale » PLS pour consolider l'offre intermédiaire en locatif et en accession maîtrisée avec les PSLA.

Concernant le parc locatif social public, la mise en œuvre du PLH veillera à être articulée avec la ***Convention Intercommunale d'Attribution et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs***, outils du rééquilibrage territorial des attributions de logements sociaux publics en fonction des profils de demandeurs.

La mise en œuvre du PLH permettra de soutenir la production d'une offre locative intermédiaire permise par les PLS. Ce produit logement permettra de répondre en partie à certains types de demandes spécifiques (personnes âgées autonomes, personnes handicapées). Le PLH encourage le développement d'une offre de PLS en privé, en réhabilitation ou en construction neuve et renforcera la mobilisation des investisseurs privés sur ce segment d'offre.

La CARO encouragera, sur toute la durée de mise en œuvre du PLH, la mobilisation du conventionnement sans travaux, en plus du conventionnement avec travaux, notamment dans les communes SRU. Il s'agit d'inciter les propriétaires au conventionnement (contrepartie défiscalisation majorée jusqu'à 85%, que si gestion locative aidée) et d'être force de proposition face aux aménageurs.

La mise en œuvre de l'OPAH RU permettra également de diversifier l'offre de logements accessibles.

2.3 Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques

La CARO s'attachera à satisfaire à ses obligations réglementaires à l'égard des populations spécifiques, selon la définition qu'en fait le Code de la Construction et de l'Habitation.

2.3.1 Accompagner le vieillissement de la population

Les communes de la CARO sont confrontées, comme ailleurs, au vieillissement de leur population. Ce phénomène est accentué par l'arrivée de nombreux ménages retraités notamment sur les communes littorales.

Le vieillissement de la population suppose que des actions précises soient mises en place pour éviter l'isolement et la précarité des ménages les plus modestes. Cela passe par l'adaptation des logements, mais aussi par l'élargissement de l'offre dédiée : le territoire manque encore d'une véritable offre intermédiaire, entre le logement autonome et la maison de retraite médicalisée.

Ainsi, la ***CARO travaillera de façon partenariale avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés, acteurs de premier ordre de la production de logements, au développement de logements adaptés aux personnes âgées et plus largement aux personnes en situation de handicap moteur,*** pour pouvoir proposer localement une offre de qualité.

2.3.2 Développer une offre de logements en direction des jeunes

Le logement des jeunes, notamment des jeunes actifs à Rochefort, apparaît comme un enjeu important pour le prochain PLH.

L'objectif est de développer une offre de logement attractive et accessible pour l'ensemble des catégories de jeunes ménages présents sur le territoire : jeunes actifs, jeunes primo-accédants, mais aussi jeunes saisonniers, jeunes précaires, jeunes apprentis, étudiants, ... tout en sachant être réactif pour proposer simultanément des solutions logements à d'éventuelles nouvelles filières de formation.

2.3.3 Financer les accueils de jour et de nuit

La participation de la CARO au fonctionnement de l'accueil de jour et au fonctionnement de la maison relais permettra de fluidifier les parcours d'hébergement sur le territoire.

La CARO favorisera le projet d'accueil de nuit de Rochefort en participant au financement de l'investissement accueil de nuit.

2.3.4 Poursuivre la mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

La CARO favorise le développement de l'offre dédiée aux gens du voyage : accompagnement des populations en cofinçant la médiation sociale, gestion des aires d'accueil communautaires, entretien et investissement des aires d'accueil existantes y compris l'aire de grands passages, et développement au besoin de nouveaux lieux d'accueil adaptés aux besoins des voyageurs comme définis dans le Schéma Départemental (terrains familiaux ou nouvelle aire d'accueil communautaire).

2.4 Gouvernance et animation : faire vivre le PLH

Une des conditions de réussite du PLH repose sur la mise en place d'un système de gouvernance et d'animation de qualité permettant de maintenir tout au long des 6 années de mises en œuvre la dynamique et la mobilisation des acteurs concernés. Le prochain PLH sera le premier PLH réalisé à l'échelle de la CARO. Il est donc important que les 25 communes et leurs partenaires en matière d'habitat et d'hébergement puissent s'entendre sur les objectifs comme sur les moyens d'actions. Sans une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs, le PLH restera lettre morte. La mise en œuvre du PLH est fortement dépendante de la dynamique partenariale, notamment engagée dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLH.

2.4.1 Suivre et évaluer

Afin de faire vivre le PLH, la CARO se dotera des outils nécessaires pour assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations et des actions retenues.

- **Observatoire de l'Habitat**

L'observatoire de l'habitat de façon indépendante du PLH mais sera en lien direct avec ce dernier. Le suivi du PLH permettra d'établir les bilans annuels, le bilan à mi-parcours (3 ans) et le bilan final. Il s'agira de suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH de façon pérenne.

L'observatoire de l'habitat sera également en lien avec le PPGDID et la CIA afin d'évaluer les attributions et les demandes de logements sociaux publics et d'en présenter les résultats en CIL.

L'observatoire sera un outil de communication grand public mais aussi auprès des partenaires, et surtout une source d'information au service des communes.

2.4.2 Piloter et animer

La réalisation de toutes les actions du PLH ne peut résider dans la seule intervention de la CARO. Les communes et l'ensemble des partenaires locaux doivent être mobilisés et investis à la hauteur de leurs capacités. Pour assurer cette mobilisation, ***la CARO animera une instance de gouvernance du PLH qui permettra de travailler avec les élus, techniciens et partenaires.***

La CARO animera également les partenariats nécessaires à l'atteinte de ses objectifs et de ses actions.

- ***Lettre de l'habitat***
- ***Journée de l'habitat***
- ***Réunions publiques***
- ***Réunions thématiques***

Il s'agit d'inscrire le PLH comme volet d'un projet de territoire intégré. C'est la volonté des élus de porter une vision commune de la situation et du devenir de leur territoire, mais aussi le développement d'une transversalité entre les services et techniciens concernés qui permettront, dans la durée, d'atteindre une appréhension globale et intégrée du projet de territoire et de donner tout son sens au PLH.

Toutes ces orientations devront être mises en œuvre opérationnellement en s'appuyant sur le programme d'actions.



3. Tableau synthétique relatif à la production globale envisagée

Strate de l'armature urbaine SCOT - PLH 3	Commune	Nombre total de logements annuels inscrit dans le PLH (tout type de logement confondu)	Dont logements sociaux SRU (l'OPAH RU prévoit la création de 51 LLS privés par an sans aucune répartition précisée par commune)	Dont estimation concernant l'accession	Part minimum à réaliser dans l'enveloppe urbaine (source : SCOT)	Part maximum à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine (source : SCOT)	Extrapolation surface maxi sur 6 ans (source : SCOT)
Pôle urbain central	Rocheft	190	19	100	80%	20%	9,1
TOTAL DU PÔLE		190	19				
Pôles urbains secondaires / Pôle urbain d'équilibre	Echillais	40	18	33	60%	40%	19,2
	Fouras	50	22				
	Tonnay-Charente	70	34				
TOTAL DU PÔLE		160	74				
Pôles relais / Pôle d'appui au bassin de vie	Breuil-Magné	8	10 % à répartir entre les communes	50	50%	50%	19,4
	Port-des-Barques	18					
	Saint-Agnant	21					
	Saint-Laurent-de-la-Prée	25					
	Soubise	25					
TOTAL DU PÔLE		97	10				
Villages et bourgs ruraux / Reste du territoire de la CARO	Ile d'Aix	2		90	30%	70%	34,4
	Beaugeay	8					
	Cabariot	10					
	Champagne	2					
	La-Gripperie-St-Symphorien	3					
	Loire-les-Marais	5					
	Lussant	10					
	Moeze	6					
	Moragne	5					
	Muron	20					
	Saint-Coutant-le-Grand	3					
	Saint-Froult	4					
	Saint-Hippolyte	15					
	Saint-Jean-d'Angle	7					
	Saint-Nazaire-sur-Charente	15					
	Vergeroux	8					
TOTAL DU PÔLE		123					
TOTAL ANNUEL		570	103	273			
TOTAL SUR LA DUREE DU PLH		3420	618	1638			82,2

Programme Local de l'Habitat 2020-2025

Communauté
d'Agglomération
Rochefort Océan

Programme d'actions

INTRODUCTION	2
AXE 1 : ACTIVER L'ENSEMBLE DES LEVIERS POUR DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE ET EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS	4
Fiche-action 1 : Mieux accompagner la production du logement locatif social public en construction neuve	5
Fiche-action 2: Favoriser la production de PLS comme produit de la diversification	8
Fiche-action 3: Encourager le conventionnement sans travaux	10
Fiche-action 4 : Recentrer les aides aux primo-accédants pour favoriser la qualité énergétique des logements	12
Fiche-action 5 : Développer la démarche BIMBY	14
Fiche-action 6 : Poursuivre une stratégie foncière à l'échelle intercommunale	17
Fiche-action 7 : Mettre en œuvre une politique de peuplement et d'attribution des logements sociaux garante de la mixité sociale	19
AXE 2 : AMELIORER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN REQUALIFIANT LE PARC EXISTANT	21
Fiche-action 8 : Réhabiliter le parc existant de logements locatifs sociaux publics	22
Fiche-action 9 : Réhabiliter le parc privé existant via une OPAH RU avec volet copropriété	24
Fiche-action 10 : Financer la gestion locative aidée	27
AXE 3 : MIEUX REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES	29
Fiche-action 11 : Répondre aux besoins en logements des jeunes	30
Fiche-action 12 : Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées	32
Fiche-action 13 : Financer les accueils de jour et de nuit et maison relais	34
Fiche-action 14 : Poursuivre l'accueil des gens du voyage	36
AXE 4 : OBSERVER, PILOTER ET ANIMER LA MISE EN ŒUVRE DU PLH	37
Fiche-action 15 : Mieux observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat	38
Fiche-action 16 : Animer le réseau local des partenaires de l'habitat	41
Fiche-action 17 : Mobiliser une ingénierie au service de la politique locale de l'habitat (suivi-animation)	43



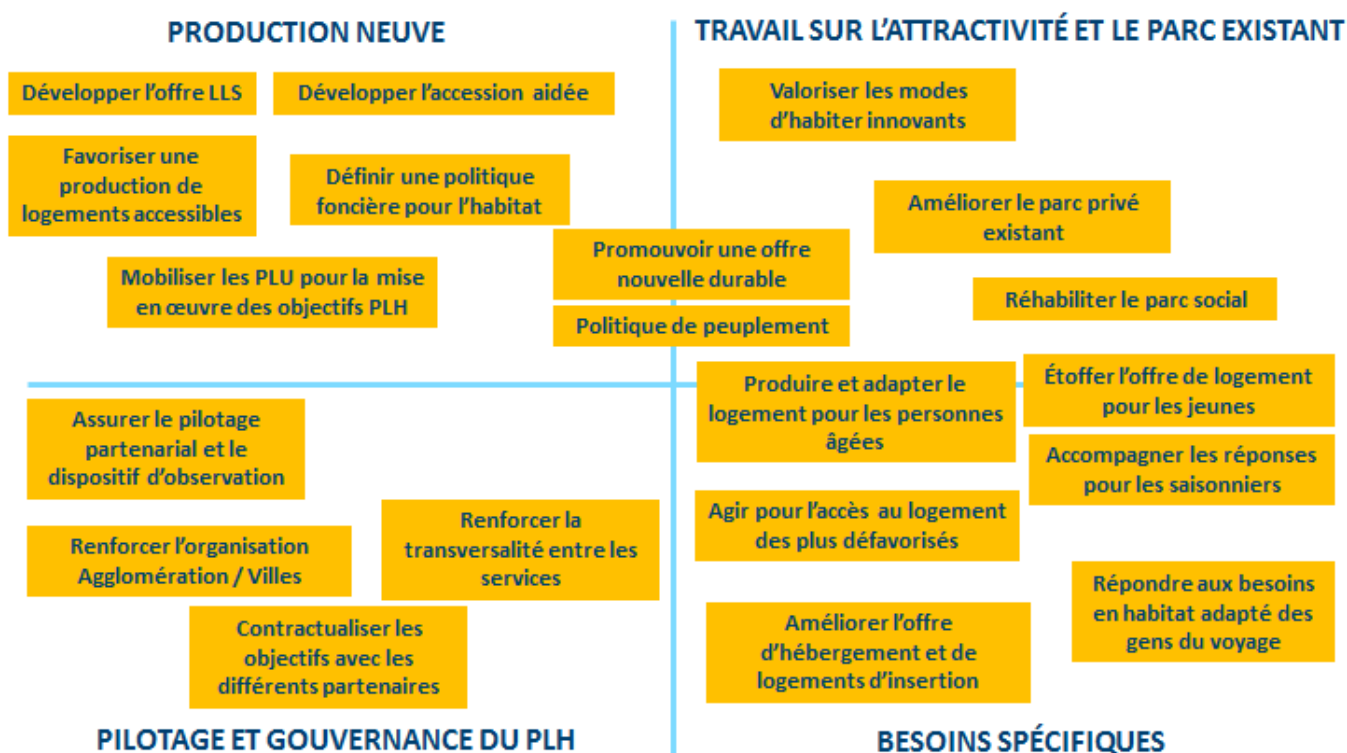
Introduction

Le programme d'actions constitue le troisième volet du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan pour la période 2020-2025. Celui-ci vise donc à répondre aux objectifs et à la stratégie retenue pour cette troisième politique locale de l'habitat. Il décline, action par action, les dispositions opérationnelles qui devront être mises en œuvre sur la durée du PLH.

Au regard des résultats du premier PLH, des nouveaux enjeux qui se posent localement en matière d'habitat et de logement. Ils guident les actions du PLH et, nécessairement, le contenu de ce programme d'actions :

- Relancer l'attractivité de Rochefort ;
- Encourager une diversification de la promotion neuve (parc privé et parc social), de façon à offrir des possibilités de parcours résidentiels ascendants ;
- Améliorer la qualité du parc existant ;
- Renforcer l'accompagnement des populations spécifiques ;
- Affirmer une dynamique partenariale et transversale

Figure 1 : Le contenu des actions du PLH : les thématiques abordées



Axe 1 : Activer l'ensemble des leviers pour développer une offre de logement diversifiée et en adéquation avec les besoins

Fiche-action 1 : Mieux accompagner la production du logement social public de qualité en construction neuve

Fiche-action 2: Favoriser la production de PLS comme produit de la diversification

Fiche-action 3: Encourager le conventionnement sans travaux

Fiche-action 4: Recentrer les aides aux primo-accédants pour favoriser la qualité énergétique des logements

Fiche-action 5 : Développer la démarche BIMBY

Fiche-action 6 : : Poursuivre une stratégie foncière à l'échelle intercommunale

Fiche-action 7 : Mettre en œuvre une politique de peuplement et d'attribution des logements sociaux garante de la mixité sociale

Axe 2 : Améliorer l'attractivité du territoire en requalifiant le parc existant

Fiche-action 8 : Réhabiliter le parc existant de logements locatifs sociaux publics

Fiche-action 9 : Réhabiliter le parc privé existant via une OPAH RU avec volet copropriété

Fiche-action 10 : Financer la gestion locative aidée

Axe 3 : Mieux répondre aux besoins en logements et en hébergement des publics spécifiques

Fiche-action 11 : Répondre aux besoins en logements des jeunes

Fiche-action 12 : Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées

Fiche-action 13 : Financer les accueils de jour et de nuit

Fiche-action 14 : Poursuivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Axe 4 : Observer, piloter et animer la mise en œuvre du PLH

Fiche-action 15 : Mieux observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat

Fiche-action 16 : Animer le réseau local des partenaires de l'habitat

Fiche-action 17 : Mobiliser une ingénierie au service de la politique locale de l'habitat

Axe 1 : Activer l'ensemble des leviers pour développer une offre de logement diversifiée et en adéquation avec les besoins

Fiche-action 1 : Mieux accompagner la production du logement social public de qualité en construction neuve

Fiche-action 2: Favoriser la production de PLS comme produit de la diversification

Fiche-action 3: Encourager le conventionnement sans travaux

Fiche-action 4: Recentrer les aides aux primo-accédants pour favoriser la qualité énergétique des logements

Fiche-action 5 : Développer la démarche BIMBY

Fiche-action 6 : Mettre en place une stratégie foncière et immobilière

Fiche-action 7 : Mettre en œuvre une politique de peuplement

La segmentation de l'offre de logements privée sur la CARO est en partie déconnectée des besoins des ménages et a pour effet de spécialiser les rôles d'accueil des différents secteurs du territoire. De fait, la spécialisation des communes s'est fortement accrue pendant les cinq dernières années :

- Les communes littorales se dégagent nettement par l'accueil de populations plus aisées et plus âgées que le reste du territoire, mais elles font face à des difficultés pour stabiliser les jeunes.
- Les classes moyennes et les primo-accédants ont tendance à aller se loger dans les communes périurbaines et rurales du nord-est et du sud du territoire, en raison des prix intéressants de l'immobilier individuel de l'offre qui s'y développe compte tenu des zones ouvertes à l'urbanisation.
- Au cœur du territoire, Rochefort se démarque par l'accueil des populations les plus fragiles économiquement, dont certaines franges se paupérissent. La typologie des logements proposés dans le parc privé de la commune (petits appartements) accentue la présence de personnes seules dans la ville par rapport au reste de la communauté d'agglomération.

En parallèle, le parc public locatif social est mal équilibré sur le parc. Il se concentre principalement sur la ville-centre avec plus de 80% et sur Tonnay-Charente.

L'objectif est de créer sur le territoire une offre davantage maîtrisée et diversifiée ; afin que l'offre nouvelle réponde mieux aux attentes et aux besoins des ménages, notamment familiaux, qui ont tendance à quitter le territoire.

- **Activer l'ensemble des leviers pour produire une offre nouvelle de logements en adéquation avec les divers besoins du territoire.**
- **Produire une offre accessible aux revenus des ménages locaux, y compris les ménages modestes, en logements locatifs sociaux publics comme en logements privés.**



Fiche-action 1 : Mieux accompagner la production du logement locatif social public en construction neuve

<p>Constat et enjeux</p>	<p>Le décalage encore significatif entre l'offre existante et les revenus des ménages conforte la nécessité de produire du logement social.</p> <p>La CARO accueille une population modeste (entre 1250 et 2500 € par mois par UC). On assiste à un phénomène de paupérisation avancé sur la ville de Rochefort, les ménages les plus aisés s'installant dans les autres communes.</p> <p>En parallèle, l'arrivée de ménages retraités aisés dans les communes littorales, qui viennent s'installer définitivement ou achètent une résidence secondaire, entraîne un phénomène de report pour les ménages les plus modestes.</p> <p>En outre, presque la moitié des ménages à très faibles et faibles revenus (moins de 60 % des plafonds HLM) sont locataires du parc locatif privé.</p> <p>Depuis 2012, on observe une hausse continue du nombre de demandeurs de logements sociaux publics sur le littoral.</p> <p>Le rattrapage SRU implique une montée en puissance de la production de logements sociaux encore plus conséquente que sur les années passées.</p> <p>A noter : la production de logements sociaux publics se fera en parallèle d'une production de logements sociaux privés.</p> <p>Dans une optique de diversification de l'offre de logements, la CARO encouragera également la production d'une offre en PSLA.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre en priorité aux objectifs de logements sociaux manquants dans les communes SRU • Développer une offre adaptée en fonction des besoins (notamment en petits logements) • Cofinancer la production de logements avec les communes de façon à ce que ces dépenses soient déductibles du prélèvement SRU • Financer de façon plus incitative les logements sociaux publics sans pour autant trop augmenter le budget de la CARO. • Elaborer des objectifs tenables et réalistes par rapport à la demande exprimée et aux projections démographiques • Répondre à la demande sociale prioritairement en PLAI et en PLUS et la compléter par une offre locative « moins sociale » PLS pour consolider l'offre intermédiaire en locatif et en accession maîtrisée (cf. fiche-action n°2) • Produire des logements locatifs sociaux de la typologie adaptée à la demande • Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux publics sur le territoire intercommunal en volume comme en type de financements



Publics visés	<ul style="list-style-type: none">• Ménages aux plafonds HLM dans leur diversité• Ménages modestes• Jeunes• Personnes âgées						
Modalités de mise en œuvre	<p><u>Répartition des produits en locatif social public :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dans le souci de répondre aux attentes des ménages, tout en prenant en compte leurs capacités financières, la CARO a retenu la répartition suivante en termes de types de financement du logement social public: <table><tr><th>PLAI</th><th>PLUS</th><th>PLS</th></tr><tr><td>30%</td><td>50%</td><td>20%</td></tr></table> <p><u>Financement pour PLAI / PLUS / PLS :</u></p> <p>Conditions : que la CARO soit associée au projet par le bailleur en amont du dépôt de la demande d’agrément auprès de l’Etat</p> <p>Montant moyen de l’aide CARO actuellement par logement : 8 500 €, soit un potentiel de 53 logements par an.</p> <p>Modalités proposées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Base forfaitaire de 4 000 € par nouveau logement mis sur le marché• + 4 500 € de majoration par logement sur les opérations de démolition reconstruction• + 3 000 € pour logement type 2 ou – de 70 m2• + 3 000 € si acquisition-amélioration ou construction en tissu dense (les bailleurs publics pourraient être cosignataires de la convention OPAH RU et produire des logements en fond de parcelles avec le Bimby ou réhabiliter des logements vacants en centre ville). <p>Principe du X + X : 2 000 € CARO si 2 000 € de la part de la commune. L’idée est que la subvention de la commune devienne une dépense déductible du prélèvement SRU.</p> <p>Les PSLA ne seront pas financés selon ces modalités. En revanche, le futur propriétaire, s’il est primo-accédant, pourra être soutenu financièrement par la CARO si les conditions requises sont respectées et lorsque ce dernier lèvera l’option d’achat.</p>	PLAI	PLUS	PLS	30%	50%	20%
PLAI	PLUS	PLS					
30%	50%	20%					
Porteur de l’action	<ul style="list-style-type: none">• CARO						



Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • Bailleurs sociaux • AROSH
Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens financiers</p> <p>Enveloppe annuelle : 450 000 €</p>
Indicateurs de suivi	<p>Tableaux de bord détaillé de la production :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programmation/réalisation, • Part de logements locatifs sociaux dans les opérations neuves, • Part de la production réalisée par prêt et typologie de logement • Répartition géographique des logements locatifs sociaux produits (y compris ceux qui ne sont pas financés par la CARO) • Volume de logements sociaux produits • Suivi des typologies et des tailles de logements produits
Obligation réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le territoire de la CARO est concerné par quatre communes soumises au dispositif SRU dont trois déficitaires : Fouras, Tonnay-Charente et Echillais, avec des objectifs de rattrapages notifiés. L'article 97 de la loi Egalité et Citoyenneté impose la prise en compte dans les PLH des obligations SRU. Compte-tenu du très faible taux de logements locatifs sociaux existants sur ces communes, les objectifs de rattrapage vont s'échelonner au-delà de la durée de 6 ans du PLH. Cependant, il est rappelé que ces communes doivent rendre compte de l'atteinte de leurs objectifs notifiés par l'Etat à l'issue de chaque bilan triennal, les résultats pouvant conduire à une décision de mise en œuvre de la carence par le préfet.



Fiche-action 2: Favoriser la production de PLS comme produit de la diversification

Constats et enjeux

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 une convention avec l'État. Sur le plan de la construction, le PLS permet de financer :

- le logement familial,
- le logement étudiant,
- les logements foyers spécifiques pour personnes âgées ou handicapées: EHPA, EHPAD, foyers d'hébergement.

Le PLS a été créé par décret en mars 2001. Néanmoins, il convient de rappeler que des produits issus de différents financements initiaux, tous issus de la réforme du financement du logement de 1977, sont aujourd'hui assimilés à du PLS : PLA CFF (Prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France) appelé, à partir de 1996, PPLS ou PCLS (Prêt pour la location sociale)/PAP Locatif (Prêt à l'accession à la propriété locatif)/PCL (Logements conventionnés financés en prêt conventionné locatif). **L'appellation PLS recouvre par conséquent une diversité de logements aux loyers variés.**

Dans la gamme des logements sociaux publics, le PLS est destiné au financement de logements Hlm pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds PLUS. Il est vu par de nombreux acteurs comme un outil pour favoriser la mixité socio-économique des quartiers et des villes. Le PLS est un maillon du système du logement social. Du fait de son positionnement proche du logement intermédiaire, on attend de lui qu'il diversifie et concoure à l'atteinte des objectifs de production de mixité.

Néanmoins, les bailleurs sociaux rappellent que le développement du PLS n'est pas pertinent dans n'importe quel secteur géographique, au risque de connaître des difficultés de commercialisation. Le développement de ce produit doit donc être accompagné et encadré.



Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Produire une offre locative intermédiaire permise par les PLS • Produire des logements adaptés à un certain type de demandes (personnes âgées autonomes, personnes handicapées) • Rééquilibrer territorialement l'offre sociale en types de financement • Développer le PLS en privé, en réhabilitation ou en construction neuve : mobiliser les investisseurs privés • Répondre aux objectifs de la loi SRU dans les communes déficitaires.
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Ménages dont les revenus sont à 100-130% des plafonds HLM • Publics spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées, jeunes ménages...
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les territoires sur lesquels le PLS est pertinent <ul style="list-style-type: none"> -la réalisation de PLS devra se faire sur des communes ciblées dans lesquelles ce produit sera adapté telles que Rochefort et Fouras. -Identifier les besoins en résidences pour les publics spécifiques : nombre de places, situation géographique, prestations... • Démultiplier les modes de production et les outils pour accompagner la montée en puissance de la production neuve ex-nihilo • Activer le levier réglementaire par les actions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Définir à l'échelle intercommunale des objectifs de diversité sociale pour les futures opérations, qui seront ensuite modulés et précisés dans le cadre des servitudes de mixité sociale élaborés à l'échelle des PLU o Possibilité des communes de négocier avec l'aménageur en associant la CARO, et en amont o Développer de nouvelles formes de production (bailleurs privés et publics)
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux • AROSH
Calendrier de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> • Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains : l'ingénierie du service habitat aménagement suivi animation et accompagnement</p> <p>Moyens financiers : compris dans l'enveloppe dédiée au financement du logement social public (fiche action n°1)</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Volume annuel de PLS construits • Part de PLS dans les opérations de logements locatifs sociaux • Suivi de la localisation territoriale des PLS • Suivi de la commercialisation des PLS et du profil des ménages entrants.



Fiche-action 3: Encourager le conventionnement sans travaux

<p>Constat et enjeux</p>	<p>Le rattrapage SRU implique une montée en puissance de la production de logements sociaux, publics et privés. Le développement du parc social doit aussi passer par un travail sur l'existant.</p> <p>Le conventionnement «sans travaux» fait entrer des logements existants, occupés ou non, dans le champ du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL). Il est ouvert aux organismes HLM, aux SEM, aux communes et aux promoteurs privés, sous certaines conditions. Le conventionnement des logements sans travaux peut à la marge permettre de consolider l'accès à une offre de logements à prix maîtrisé tout en participant à la réalisation des objectifs de mixité imposés par la loi ALUR. Il peut permettre aux communes de conventionner tout ou partie des logements communaux. Le conventionnement des logements sans travaux relève du niveau de ressource PLUS.</p> <p>Grâce aux conventionnements avec et sans travaux proposés par l'Anah, certains propriétaires bailleurs pourraient proposer des logements locatifs à loyer maîtrisé qui apportent une réponse complémentaire au parc locatif social public. Dans ce cadre, le bailleur privé répond à l'obligation de faire du logement social en lieu et place du bailleur public en contrepartie d'une défiscalisation (conventionnement sans travaux) ; ou contre un financement d'une partie des travaux d'amélioration ou de rénovation du logement (conventionnement avec travaux).</p> <p>A noter que le conventionnement sans travaux peut se faire dans du neuf, et permettrait d'apporter une réponse supplémentaire pour respecter la part de logements sociaux dans les opérations d'extension urbaine dans lesquelles les bailleurs publics n'ont pas toujours la possibilité d'être présents.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser le privé pour faire du conventionnement sans travaux • Inciter les propriétaires au conventionnement contrepartie défiscalisation majorée jusqu'à 85%, que si gestion locative aidée. • Être force de proposition face aux aménageurs • Encourager au conventionnement sans travaux dans les communes SRU
<p>Publics visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires de logement neufs • Propriétaires de logements anciens sans travaux



Modalités de mise en œuvre	<p>Dans le cadre d'un conventionnement sans travaux, le propriétaire bailleur s'engage à louer son logement pendant 6 ans minimum. En échange, il bénéficie d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers bruts du logement, et ce pendant toute la durée de la convention.</p> <p>Il permet un abattement variant de 15% à 85% en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien (location directe à un particulier ou intermédiation locative).</p> <p>Ce dispositif s'applique aux logements conventionnés avec l'Anah entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer le financement de la première année de gestion locative dans le cadre du conventionnement sans travaux en lotissement et en extension urbaine. • Développer une communication sur le conventionnement sans travaux • Communiquer auprès de l'UNPI (ex: after-work de l'UNPI) • Continuer la communication ciblée auprès des propriétaires bailleurs
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Adil, Anah, SOLIHA • Communes, Etat
Calendrier de réalisation	Tout au long de la mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	Moyens humains : l'ingénierie du service habitat aménagement.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi du nombre de logements conventionnés



Fiche-action 4 : Recentrer les aides aux primo-accédants pour favoriser la qualité énergétique des logements

Constat et enjeux	<p>Pour maintenir, développer et diversifier l'habitat sur son territoire, la CARO apporte une aide financière aux primo accédants (soit tous les ménages qui souhaitent devenir propriétaires pour la première fois ou qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes). Dans un souci d'efficacité et afin de répondre aux enjeux du développement durable sur le territoire, la CARO recentre son aide afin de permettre aux primo-accédants d'acquérir des logements de qualité et économes en énergie.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Recentrer les aides en direction des primo-accédants en les corrélant à un effort énergétique sur les logements • Encourager le développement d'une offre de logements qualitative et durable sur le territoire.
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les ménages primo-accédant c'est-à-dire n'ayant pas été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux dernières années selon l'article 244 quater J du code Général des Impôts • Pour les ménages résidant sur le territoire de la CARO depuis au moins 2 ans ou travaillant sur la CARO • Pour les projets situés sur une des 25 communes de la CARO • Pour les projets de construction neuve anticipant la réglementation thermique 2020 par l'obtention du label BBC Effinergie +. Cela suppose que le contrat du constructeur mentionne qu'il s'engage dans une démarche de certification avec obtention du label après travaux, • Pour les projets d'acquisition dans l'ancien répondant et obtenant la certification Effinergie rénovation.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Le soutien de la CARO s'effectue sous la forme d'une subvention. Le montant est fixé à 8000 euros afin d'encourager les projets. Considérant que les subventions seront délivrées dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle réservée à cette action, celle-ci est fixée à un montant de 80 000 €, soit dix projets par an. Les demandes seront étudiées par le comité d'attribution constitué des membres désignés. • Développer une communication ciblée auprès des primo-accédants sur les aides mobilisables pour : <ul style="list-style-type: none"> - L'achat d'un logement : CARO, PTZ+, Prêt à l'accession sociale, prêt conventionné, prêt Action Logement... - l'amélioration de l'habitat destiné aux primo-accédants : subvention ANAH, prêt CAF...



Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> ADIL Association Effinergie Espace Info Energie Rochefort Océan
Calendrier de réalisation	Tout au long de la mise en oeuvre du PLH
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains Conseiller info énergie mobilisé en conseil technique en plus du service habitat aménagement qui est mobilisé pour l'accueil du demandeur, le montage de la demande et du paiement</p> <p>Moyens financiers Enveloppe annuelle : 80 000 €</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des subventions accordées (volume, type de logements aidés, localisation, profils des ménages primo-accédants bénéficiaires de la subvention..)



Fiche-action 5 : Développer la démarche BIMBY

<p>Constats et enjeux</p>	<p>Le projet BIMBY ("Build in My Back Yard") vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants.</p> <p>L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants ou tissu faubourg qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. On observe en effet que dans de nombreux cas, l'intérêt des individus (notamment à diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain):</p> <ul style="list-style-type: none"> - si l'on sait encourager, maîtriser et canaliser ces initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense. - si l'on cible les moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent, notamment au moment des ventes des maisons individuelles ou à l'occasion des événements et des projets de vie des habitants. <p>Cette façon innovante de développer du logement semble particulièrement pertinente pour le territoire de la CARO, notamment sur la ville de Rochefort.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densification pavillonnaire • Densification des faubourgs de la ville centre • Diversification de l'offre • Réhabilitation de l'existant • Lutte contre l'étalement urbain
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier l'offre de logements • Proposer une offre immobilière qui corresponde : <ul style="list-style-type: none"> - aux besoins des populations déjà résidentes (à savoir une population dont les revenus sont peu élevés dans le centre-ville et une population vieillissante), - autant qu'aux besoins des clientèles que la ville de Rochefort souhaite faire venir, notamment des familles en situation de second achat ou des couples en passe d'avoir des enfants en début de parcours résidentiel. • Développer une offre innovante • Densifier les parcelles dans un contexte d'extension foncière limitée • Limiter l'étalement urbain
<p>Publics visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires • Petits promoteurs



Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les secteurs à enjeux Réalisation d'une étude d'opportunité : identification des besoins (pression démographique, manque de foncier disponible, forte consommation foncière) ; identification des gisements fonciers utilisables (réalisation d'un référentiel foncier), état des lieux des possibilités et des contraintes techniques (réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, accès et voiries, capacité d'accueil des équipements) chiffrage des aménagements à opérer de la part de la collectivité (voiries et réseaux supplémentaires), gestion du besoin de stationnement généré. • Informers les habitants Le BIMBY est toujours à l'initiative du propriétaire du terrain. Il est donc nécessaire d'informer les habitants pour qu'ils puissent se porter volontaires à la vente ou à la réalisation de l'opération. • Lancement d'une phase de concertation publique Information auprès des propriétaires volontaires: proposer un accompagnement pour les particuliers désireux de vendre une partie de leur terrain afin d'échanger sur les différents projets et leur faisabilité. • Intégrer la démarche BIMBY à l'OPAH RU • Montage d'opération auprès des promoteurs Favoriser les permis de construire demandés, par une adaptation du règlement des PLU, par un même propriétaire sur la même parcelle (par exemple, construction d'un studio dans le jardin pour loger un enfant). Si besoin, accompagner la/les commune(s) concernée(s) pour faire évoluer leur document d'urbanisme.
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires • Opérateur OPAH-RU • Action Logement • Communes
Calendrier de réalisation	A partir de 2019
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains CARO</p> <p>Moyens financiers Inclus en partie dans le coût de l'ingénierie consacrée à l'OPAH RU soit une partie de l'enveloppe annuelle de 230 000 €</p>



Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de parcelles divisées et revendues • Nombre de permis de construire accordés selon la démarche BIMBY • Typologies des logements créés • Destination d'occupation des logements créés (PO/PB/RS)
-----------------------------	---



Fiche-action 6 : Poursuivre une stratégie foncière à l'échelle intercommunale

<p>Constat et enjeux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'utilisation maîtrisée du foncier. Les lois Grenelle I et II assignent aux pouvoirs publics de prendre en compte de nouveaux objectifs en matière de droits de l'urbanisme : lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, lutte contre l'étalement urbain, conception de l'urbanisme de façon harmonisée... • Les PLU « grenellisés » des communes de la CARO comporteront désormais des dispositions à caractère normatif concernant le respect des objectifs du développement durable, les performances énergétiques, la préservation de la biodiversité. • Les PADD devront fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément au SCOT. • La loi Egalité et Citoyenneté contraint les PLH à muscler leur volet foncier : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un observatoire du foncier - Définition d'une véritable stratégie foncière à l'échelle du territoire concerné et de plans d'action permettant de concrétiser ses objectifs. • Cette stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement doit en particulier être cohérente avec les "objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale" (Scot). • Les établissements publics fonciers d'État et locaux (EPF) - qui disposent déjà de données et d'outils dans le cadre de leurs missions - peuvent dorénavant apporter leur appui dans la mise en place de ces observatoires du foncier, ce qui limitera d'autant le coût pour les EPCI.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Observer l'évolution du marché foncier (coût, volume, ventes, etc.) et l'évolution de la consommation foncière liée à l'habitat. • Réorienter la mise en œuvre des outils fonciers et l'utilisation du stock en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH. • Privilégier la densification à l'extension dans les espaces urbanisés : renouvellement urbain, densification des tissus bâtis et optimisation foncière. • Mettre en place progressivement une stratégie foncière intercommunale et développer de nouveaux outils pour mieux maîtriser le développement de l'offre d'habitat. • Détenir de l'information sur les disponibilités foncières de l'agglomération. • Suivre la programmation de logements au fil de l'eau. • Permettre des ajustements dans l'action des élus locaux et de leurs partenaires.
<p>Publics visés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les publics



Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un observatoire du foncier pour l'habitat • Mettre en place un partenariat avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine pour mobiliser des terrains à vocation habitat • Mettre en place un suivi des DIA pour: • Renforcer la veille sur les opportunités foncières en collaboration, avec les communes qui ont la compétence urbanisme • Renforcer la veille sur les cessions de locaux pour limiter la vacance en centre-bourg et lutter contre l'étalement urbain • Observer la consommation foncière du territoire par le biais d'observatoires et en partenariat (Observatoire CARO, observatoire régional PIGMA/NAFU, observatoire départemental) • Organiser des réunions d'échange d'informations régulières (semestrielle) entre les communes et la CARO.
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • EPF • Communes • Région • Conseil départemental
Calendrier de réalisation	Sur la durée du PLH
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains La CARO</p> <p>Moyens financiers Achat de données si nécessaire : enveloppe annuelle de 5 000 €</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements produits • Nature, typologie et localisation des logements. • Consommation foncière dédiée à l'habitat



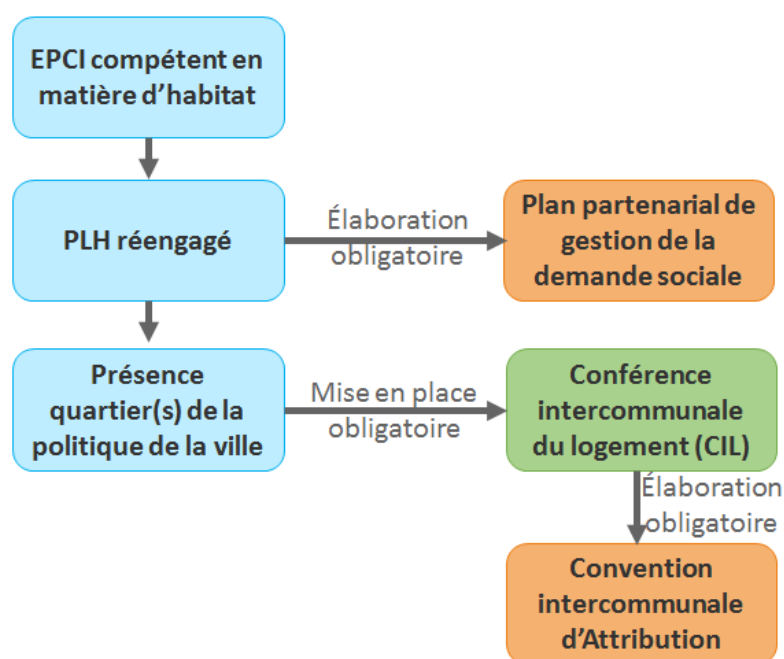
Fiche-action 7 : Mettre en œuvre une politique de peuplement et d'attribution des logements sociaux garante de la mixité sociale

Constats et enjeux

La loi ALUR (2014) a introduit des mesures en faveur d'une plus grande transparence dans la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. La loi Égalité et Citoyenneté (2017), quant-à-elle, introduit des objectifs d'attribution sociaux visant un rééquilibrage territorial des attributions faites aux demandeurs les plus pauvres (QPV/Hors QPV).

Le PLH doit intégrer les dispositions visant le rééquilibrage social du territoire, dispositions issues de la Conférence Intercommunale du Logement (mise en place en novembre 2016), et inscrites dans la Convention Intercommunale d'Attribution approuvée le 16 novembre 2018 lors de la CIL.

Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs a été arrêté le 16 novembre 2018 par le Conseil Communautaire de la CARO



Objectifs

- Coordonner l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale avec la mise en œuvre d'une politique d'attribution équilibrée
- Favoriser la réponse aux besoins des ménages

Publics visés

- Demandeurs de logements locatifs sociaux
- Occupants du parc locatif social

Modalités de mise en œuvre

- Mise en place du lieu commun d'accueil
- Suivi et bilan du PPGDID et CIA
- Document d'information à destination des demandeurs

Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux AROSH Réservataires OPH Communautaire Rochefort Habitat Océan CCAS communaux
Calendrier de réalisation	2018 et années suivantes
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyen financier : Financement du lieu commun d'accueil confié par convention à l'Office public communautaire 12 500 €</p> <p>Moyen humain : Ingénierie CARO consacré au bilan des attributions, au suivi de l'information des demandeurs, à l'animation de la Conférence intercommunale du Logement</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Suivi des attributions des logements locatifs sociaux publics dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.



Axe 2 : Améliorer l'attractivité du territoire en requalifiant le parc existant

Fiche-action 8 : Réhabiliter le parc existant de logements locatifs sociaux publics

Fiche-action 9 : Réhabiliter le parc privé existant via une OPAH RU avec volet copropriété

Fiche-action 10 : Financer la gestion locative aidée

Le territoire rochefortais, en particulier la ville-centre, souffrent d'un défaut d'attractivité par rapport à d'autres villes de Charente-Maritime comme La Rochelle. La conquête de nouveaux habitants passe donc par un renforcement de l'attractivité de la ville-centre, vitrine du territoire. Le renforcement de l'attractivité de Rochefort aura un impact positif sur l'ensemble des communes de la CARO.

Cette attractivité résidentielle a de multiples facettes. Il s'agit de jouer sur :

- Résorption de la vacance et de l'habitat dégradé (voire indigne).
- Traitement des copropriétés dégradées.
- Attractivité des prix immobiliers, en produisant des logements plus diversifiés en termes de gammes de prix et de typologies.
- Attractivité des formes urbaines, en produisant des formes d'habitat innovantes.
- Adaptation au vieillissement de la population, en développant une offre neuve en centre-ville ou en centre-bourg, en développant l'accompagnement et le maintien à domicile, et en proposant une offre plus vaste en structures médicalisées.
- Une offre de meilleure qualité, pour cibler les jeunes ménages et les familles (mixité entre locatif social, locatif privé, accession ; diversité des typologies...)

La CARO à l'échelle de ses 25 communes souhaite, d'une part, porter sa faible croissance démographique en attirant de nouvelles catégories de ménages, des urbains au profil familial et d'autre part, se donner les moyens de maintenir sa population locale dans toute sa diversité. A la différence de La Rochelle, qui draine une forte part d'actifs exogènes au territoire, la CARO peine en effet à attirer les actifs extérieurs, en particulier les cadres, ainsi que les familles. L'excédent migratoire est en grande majorité porté par les retraités. Il s'agit donc d'attirer les jeunes ménages et des familles sur un territoire où une grande partie des nouveaux venus sont majoritairement des jeunes retraités de la région parisienne. L'autre enjeu est de contenir le départ des jeunes, qui quittent le territoire rochefortais pour rejoindre le pôle universitaire de Poitiers ou de La Rochelle et d'anticiper l'accueil de population jeune en lien avec le développement de nouvelles filières de formation et d'implantation de nouvelles entreprises.

Fiche-action 8 : Réhabiliter le parc existant de logements locatifs sociaux publics

Constat et enjeux	<p>L'enjeu de la maîtrise des charges pour les locataires du parc locatif social reste essentiel. Mais la réhabilitation du parc doit répondre à d'autres enjeux tout aussi importants comme le vieillissement de la population, l'accessibilité ou l'amélioration du confort. Les actions de réhabilitation doivent aussi permettre de retrouver de l'attractivité, de maintenir en état un parc présent en tissu urbain à fort potentiel patrimonial et d'éviter que certains secteurs ou certaines résidences ne se fragilisent, faute d'attractivité.</p> <p>Les bailleurs sociaux déterminent leurs politiques de réhabilitation au sein de leurs stratégies internes (CUS, PSP).</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le parc existant en bon état • Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en améliorant l'accessibilité du parc existant de logements sociaux publics • Réduire la facture énergétique des occupants des logements sociaux publics • Soutenir les travaux dans les logements situés dans le futur périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur/Enjeu patrimonial
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Locataires et demandeurs du parc locatif social public
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Subvention de la CARO, afin d'appliquer un pourcentage au montant des travaux effectués répondant aux différents enjeux : <ul style="list-style-type: none"> - 25 % du montant des travaux permettant d'atteindre un gain énergétique de 25 % - Majoration de 15 % si les travaux sont réalisés dans un logement construit avant 1949 et si les travaux réalisés font partie de la liste suivante : chauffage ou chaudière, menuiseries extérieures, fenêtres et volets ouvrants et occultants, VMC, isolation et tout travaux supplémentaires qui justifieraient une amélioration thermique. - 25 % si des travaux d'accessibilité, d'adaptation à l'handicap ou au vieillissement sont effectués dans le parc existant de logements sociaux publics: dans les parties communes, dans les logements, accès aux bâtiments depuis l'espace public <p>A noter que tous les projets prévoyant des travaux d'accessibilité seront finançables sauf ceux situés en quartier prioritaire de l'actuel contrat de ville tant que sera effective la convention d'abattement TFPB.</p>

Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux AROSH
Calendrier de réalisation	Dès la mise en œuvre du PLH et sur toute sa durée
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains Temps consacré à l'instruction des demandes par la CARO</p> <p>Moyens financiers Enveloppe annuelle de 50 000 €</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Volume, localisation, type de logements sociaux publics réhabilités Nature des réhabilitations Gain énergétique généré pour le locataire traduit en économie de charges



Fiche-action 9 : Réhabiliter le parc privé existant via une OPAH RU avec volet copropriété

<p>Constat et enjeux</p>	<p>La problématique de repérage et de traitement des copropriétés potentiellement indignes présente principalement en centre-ville de Rochefort et de Tonnay-Charente concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs.</p> <p>La problématique de maintien à domicile à travers le financement des travaux pour l'autonomie de la personne reste un enjeu qui concerne l'ensemble des communes du territoire.</p> <p>La problématique de réduction de la facture énergétique à travers le programme « habiter mieux » est aussi un enjeu à prendre en compte à l'échelle du territoire.</p> <p>Ces logements locatifs sociaux privés entrent dans le champ des logements comptabilisés afin de répondre à l'obligation du pourcentage de logements sociaux fixé sur le territoire de la CARO à 20% à l'heure actuelle.</p> <p>Puis, au regard des enjeux du Grenelle de l'Environnement, il devient nécessaire d'intervenir sur la résorption de la vacance plutôt que de consommer les espaces agricoles au profit de constructions neuves mais aussi des logements vacants au-dessus des commerces en centre-ville. Au regard de l'étude de programmation urbaine de la ville de Rochefort et du taux de logements vacants élevé (+ de 10%), il s'agit de développer des logements de taille suffisante pour recevoir des familles et de ne pas encourager parallèlement le phénomène de division visant à créer des petits logements déjà fort nombreux.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agir sur les copropriétés rencontrant de grandes difficultés techniques, sociales et financières • Redresser la situation financière et la gestion des copropriétés • Lutter contre l'habitat indigne et éradiquer l'insalubrité • Lutter contre la précarité énergétique • Réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés • Créer les conditions d'une diversification de l'offre • Améliorer la fonction résidentielle des immeubles • Renforcer l'attractivité des centres anciens • L'OPAH RU va concerner les 25 communes de la CARO, avec des périmètres déterminés où les actions seront renforcées au sein des communes ayant des enjeux de renouvellement urbain et de traitement de l'habitat insalubre ou vacant... • Des périmètres d'intervention pourront aussi être ciblés et faire l'objet de propositions adaptées, notamment au regard de l'étude sur les copropriétés potentiellement dégradées qui a été réalisée sur le territoire par la DDTM Charente Maritime.



Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriétaires • Propriétaires occupants • Propriétaires bailleurs
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les modalités de mise en œuvre définies par l'étude de prédéfinition. • Définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de logements proposés pour l'opération, les thèmes d'intervention à développer et les moyens financiers à mobiliser pour les atteindre • Détailler les moyens à mettre en œuvre et les processus opérationnels à envisager • Inciter les partenaires à mobiliser et arrêter les engagements de chacun des partenaires intéressés en vue d'une contractualisation permettant d'atteindre les objectifs fixés. • L'OPAH RU aura des actions plus coercitives/et également incitatives (subventions) sur certains périmètres. • Possibilité d'abonder les subventions de la CARO si abondement des communes notamment celles déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, cet abondement pouvant être déductible du prélèvement • Articulation avec la démarche BIMBY : • -Mobiliser le foncier existant. • -Mobiliser le foncier disponible en fond de parcelle ou en deuxième rideau.
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • État • Anah • Propriétaires • Syndic de copropriété • la Région • le Conseil Départemental • les caisses de retraites • service hygiène de la ville-centre et communes • Action Logement • Investisseurs immobiliers/aménageurs/constructeurs • Services urbanisme des communes • Banque des territoires • CLLAJ • UNPI

Calendrier de réalisation	2019 à 2023 correspondant à la durée de l'OPAH RU
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains Service Habitat Aménagement</p> <p>Moyens financiers Enveloppe annuelle pour le suivi animation 230 000 € Enveloppe annuelle pour les subvention allouées en soutien aux projets : 470 000 €</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Montant des subventions allouées dans le cadre de l'OPAH RU • Nombre de propriétaires bailleurs et propriétaires occupants bénéficiaires des aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU • Nombre de projets générés et accompagnés par l'OPAH RU avec ou sans subvention



Fiche-action 10 : Financer la gestion locative aidée

Constat et enjeux

L'intermédiation locative (Louez en toute tranquillité avec solibail) est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- **la location/sous-location** (exemple, Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance ;
- **le mandat de gestion** : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIS, en plus d'être agréée par la préfecture au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle "Gestion immobilière", d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle (loi n° 70-9 du 2.1.70).

Créée officiellement depuis le 30 mars 2010 ; Alizés 17, Agence Immobilière à Vocation Sociale, intervient à l'échelle départementale, sur tout le territoire de la Charente-Maritime. Les AIVS ont été créées et développées par la FAPIL (Fédération des Associations Pour l'Insertion par le Logement) pour loger les personnes défavorisées définies par la Loi Besson du 31 mai 1990. Alizés 17 a pour but de favoriser l'accès au logement des personnes à revenus modestes. L'Agence propose aux propriétaires bailleurs une gestion locative adaptée par un suivi de proximité et continu des locataires avec une vigilance concrète et durable sur leurs situations afin de prévenir toutes difficultés.



	<p>Les risques de vacances des logements sont limités grâce à un fichier de locataires connus et sélectionnés en fonction de leurs autonomies et de leurs capacités financières.</p> <p>Les honoraires de gestion locative représentent 5% TTC du montant du loyer. Une assurance "impayés de loyer, dégradation locative et protection juridique" est proposée en complément. Elle représente 4.9%TTC du montant des loyers et des charges quittancées s'ajoutent à cela des frais de mise en location.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Continuer à financer pour les LLS privés issus de la future OPAH RU Financer la gestion locative aidée pour les logements conventionnés sans travaux: <ul style="list-style-type: none"> soit le propriétaire a déjà un logement qu'il loue soit il construit et il choisi de le conventionner (contre partie défiscalisation)
Public visé	<ul style="list-style-type: none"> Propriétaires bailleurs
Modalités de mise en œuvre	<p>Objectif d'accompagner financièrement la gestion locative de 20 logements par an.</p> <p>La première année sera financée par la CARO, la deuxième année pourrait l'être par la commune d'implantation y compris les communes SRU et la troisième année par les communes SRU</p>
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Professionnels de l'intermédiation locative
Calendrier de réalisation	<p>Poursuite de l'action adaptée selon les modalités fixées dans le cadre de ce présent PLH</p>
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains Service Habitat Aménagement temps consacré au suivi administratif, technique et financier</p> <p>Moyens financiers Enveloppe annuelle de 12 000 €</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Volume de gestion locative aidée/an.

Axe 3 : Mieux répondre aux besoins des publics spécifiques

Fiche-action 11 : Répondre aux besoins en logements des jeunes

Fiche-action 12 : Répondre aux besoins en logements inhérent au vieillissement

Fiche-action 13 : Répondre aux besoins en logements des personnes handicapées

Fiche-action 14 : Financer les accueils de jour et de nuit

Fiche-action 15 : Poursuivre la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le PLH doit permettre d'améliorer les réponses en logements aux publics ayant des besoins spécifiques pour y accéder ou pour s'y maintenir. Ces publics spécifiques sont :

- Les jeunes
- Les personnes âgées
- Les personnes en situation de handicap
- Les personnes précaires ayant des difficultés à accéder à un logement classique
- Les gens du voyage.



Fiche-action 11 : Répondre aux besoins en logements des jeunes

Constat et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Un enjeu de développer une offre adaptée ou dédiée pour les jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel. • Un enjeu de capter et maintenir les jeunes actifs sur le territoire et de développer pour cela une offre à la fois attractive et accessible pour ce type de publics.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement d'une offre dans le parc de logements « standard », aidée et privée, adaptée aux capacités financières de ce public
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Les jeunes en mobilité (apprentis, alternants, stagiaires...) : faire le lien avec les instituts de formation existants et à venir afin de mieux cibler les besoins de ces publics et identifier des solutions à développer. • Les jeunes en difficulté : explorer avec les acteurs les différentes pistes pour mieux prendre en charge ces publics. Au-delà du logement, renforcer l'accompagnement de ces jeunes dans une logique d'insertion globale (professionnelle, au logement...) • Globalement, favoriser l'accès des jeunes au logement « abordable » (offre « bon marché ») : • Dans le parc social : prévoir dans la production neuve des typologies adaptées (T1 et T2) aux jeunes et explorer de nouvelles pistes, comme la colocation intergénérationnelle entre seniors locataires HLM et jeunes demandeurs. • Dans le parc privé : favoriser le développement de logements conventionnés.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Différents types de produits logements peuvent contribuer à apporter des réponses aux jeunes actifs : <ul style="list-style-type: none"> - Les logements locatifs sociaux publics y compris dans les résidences spécifiques telles que les résidences « Yellome » (logements temporaires meublés pour les jeunes actifs) - Les logements locatifs aidés - Les logements locatifs conventionnés dans le parc privé.
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO (Service Habitat et Urbanisme)
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • CLAJJ • Bailleurs sociaux



Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	Moyen humain : CARO : Ingénierie liée à la mise en place de cette action, à la participation aux réunions partenariales
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements destinés particulièrement aux jeunes • Nombre de jeunes accompagnés par le CLAJJ • Part de jeunes occupants le parc social public



Fiche-action 12 : Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées

Constat et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le parc de logements et d'hébergement existants au vieillissement de la population
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes dans le parc privé et dans le parc social en adaptant les logements et en construisant une offre neuve adaptée afin : <ul style="list-style-type: none"> - de répondre à la volonté de ces publics de rester à domicile, - de ne pas engorger les structures spécialisées existantes. • Mieux connaître les besoins en logements des personnes handicapées sur le territoire.
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes âgées autonomes ou non • Personnes en situation d'handicap
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien à domicile dans le parc privé existant par l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps : <ul style="list-style-type: none"> - En identifiant les acteurs (ADIL, Maison Départementale des Personnes Handicapées,...) et les aides mobilisables (Conseil Régional, Conseil Départemental, ANAH, CAF, Caisses de retraite, APA,...) pour l'adaptation des logements. L'ANAH propose des subventions pour l'adaptation des logements au vieillissement et à l'invalidité des propriétaires occupants (35 à 50% du montant des travaux, plafonnés à 20 000€ HT). - En favorisant l'accès et la diffusion de l'information à destination des particuliers souhaitant être accompagnés dans leurs démarches d'adaptation des logements en proposant une aide juridique et administrative. Une participation financière des communes et/ou de la CARO aux travaux d'adaptation dans le cadre de l'OPAH RU • Elaborer une charte partenariale entre les bailleurs sociaux et la CARO afin d'assurer le maintien à domicile dans le parc social existant. Cette charte partenariale a pour objectifs : <ul style="list-style-type: none"> - De recenser les logements adaptés existant dans le parc social - de développer les mutations inter-bailleurs pour faciliter l'accès à un logement adapté des personnes âgées et handicapées aux ressources modestes (faibles retraites, revenus constitués uniquement d'aides et d'allocations), - d'inciter les bailleurs sociaux à identifier les logements à adapter, à réaliser les travaux nécessaires et à assurer la traçabilité des logements adaptés.

	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre neuve adaptée aux besoins des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, dans les centres-villes à proximité des services et des commerces : <p>- En imposant un quota de logements adaptés dans la production neuve sociale et privée (en faire une condition pour l'octroi de subventions pour les programmes de logements sociaux).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organiser le développement de la connaissance des besoins des personnes handicapées, en continu, en mobilisant les acteurs institutionnels concernés et les acteurs de terrain. • Mettre en place un suivi et une programmation des projets des communes en matière d'offre adaptée à ces publics à l'échelle de l'agglomération.
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • Bailleurs sociaux • Conseil Régional • Conseil Départemental • ANAH • Caisses de retraite
Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens financiers :</p> <p>Mobilisés dans le cadre de l'OPAH RU sur le volet maintien à domicile, et dans le cadre du soutien de la réhabilitation des logements locatifs sociaux publics avec le financement des accès et des travaux d'adaptation</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements adaptés présents dans le territoire • Nombre de logements privés ayant fait l'objet de travaux d'adaptation, bénéficiant des subventions de l'ANAH, et nature des travaux réalisés. • Nombre de logements locatifs sociaux publics ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et nature des travaux réalisés. • Nombre d'échanges d'appartements inter-bailleurs. • Identification, recensement et localisation annuels des logements neufs adaptés.



Fiche-action 13 : Financer les accueils de jour et de nuit et maison relais

Constat et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • L'hébergement d'urgence, une offre qui a vocation à répondre à une diversité de situations pour les ménages concernés (perte du logement, séparation, violences conjugales...). • Les structures d'hébergement permettent de travailler sur les parcours résidentiels du territoire. • Compte tenu du nouveau rôle des EPCI vis-à-vis de l'hébergement, il est convenu que la CARO prenne désormais en charge le fonctionnement de l'accueil de jour et de la maisons relais, qui ont un rayonnement communautaire.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Fluidifier l'accès à l'hébergement et au logement des personnes défavorisées.
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Publics précaires ayant des difficultés d'accès et de maintien dans le logement. • Maisons relais: principalement des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire. • Accueil de jour et de nuit : sans domicile fixe, personnes âgées en perte d'autonomie
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Financer le fonctionnement de l'accueil de jour et le fonctionnement de la maison relais <ul style="list-style-type: none"> - Accueil de jour : 32 000€/ an - Maison de relais : 36 600€/an • Favoriser le projet d'accueil de nuit de Rochefort <ul style="list-style-type: none"> - Participation de la CARO pour le financement de l'investissement accueil de nuit
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO (Service Habitat et Aménagement)
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • Bailleurs sociaux • Association Altéa Cabestan



Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains Ingénierie de la CARO dédié au suivi de cette action, suivi administratif des demandes d'aides et participation aux instances dédiées</p> <p>Moyens financiers Enveloppe annuelle pour l'accueil de jour : 32 000 € Enveloppe annuelle pour la maison relais : 36 600 € Participation aux travaux de l'accueil de nuit reste à déterminer en fonction du projet</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de personnes accueillies



Fiche-action 14 : Poursuivre l'accueil des gens du voyage

Constat et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> Assurer l'accueil des gens du voyage sur les aires d'accueil communautaires, Accompagner les familles en voie de sédentarisation Accueillir les grands passage
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Développer l'offre dédiée <ul style="list-style-type: none"> Accompagner ces populations en cofinçant la médiation sociale Gestion des aires d'accueil communautaires Entretien et investissement des aires d'accueil existantes Développer au besoin de nouveaux lieux d'accueil adaptés aux besoins des voyageurs comme définis dans le Schéma Départemental (terrains familiaux ou nouvelle aire d'accueil communautaire).
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> Gens du voyage
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Entretien et adapter les aires d'accueil communautaires existantes sur l'agglomération y compris l'aire de grands passages Créer et gérer 10 terrains familiaux comme définis dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage afin d'encourager le développement de solutions adaptées pour répondre à la demande croissante de sédentarisation des gens du voyage Profiter des révisions des PLU pour la mise en œuvre de stratégies foncières communales afin d'identifier des parcelles utilisables pour la création d'aires de petits passages et/ou terrains familiaux..
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CARO (Service Habitat et Aménagement)
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Communes Etat Département AAPIC CAF
Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens financiers : Afin d'assurer l'entretien de l'ensemble des aires : 200 000 € Création de 10 terrains familiaux sur 2 ans : 1 000 000 € répartis sur les deux premières années du PLH pour prendre en compte le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé en 2019</p> <p>Moyens humains : Pour assurer la gestion de ces aires, soit en confiant le marché, soit en régie, quatre ETP sont nécessaires.</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de familles accueillies sur les aires d'accueil permanentes Durée de séjour Nombre de familles accueillies lors des grands passages estivaux



Axe 4 : Observer, piloter et animer la mise en œuvre du PLH

Fiche-action 15 : Mieux observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat

Fiche-action 16 : Animer le réseau local des partenaires de l'habitat

Fiche-action 17 : Mobiliser une ingénierie au service de la politique locale de l'habitat

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison territoriale demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans **une démarche coordonnée et partenariale**. L'enjeu est de faire vivre le PLH **communautaire** afin que chaque commune et chaque partenaire s'en saisisse pour participer à sa mise en œuvre et **favoriser la mise en synergie** de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement.

La démarche d'élaboration du présent PLH a d'ores et déjà démontré tout l'intérêt d'un **dialogue en continu autour des questions d'habitat** avec l'ensemble des partenaires concernés, permettant de confronter les analyses et les points de vue, d'ancrer les questions d'habitat au plus près des préoccupations locales. Cet effort de sensibilisation et de communication reste à mener de façon pérenne afin d'assurer la mise en œuvre effective du PLH.

Ce quatrième axe du programme d'actions repose sur 3 piliers :

- les outils d'observation et d'évaluation,
- la conduite et le suivi du PLH,
- l'animation et la mobilisation des partenaires.



Fiche-action 15 : Mieux observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat

Constat et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLH requiert un dispositif d'observation territorialisé pour permettre, tant de mesurer voire d'ajuster les objectifs et les actions à mettre en œuvre (à différentes échelles : intercommunale, communales, infracommunales pour certaines thématiques...), que de conforter la dynamique partenariale engagée aussi bien avec les élus et leurs services techniques que les partenaires de la politique locale de l'habitat (bailleurs sociaux, promoteurs, associations,...). • Un dispositif de suivi et d'animation propre au territoire de la CARO, conçu comme un outil d'alerte suffisamment réactif, doit servir de socle à l'affichage d'une politique communautaire en matière d'habitat, et être développé en s'appuyant notamment sur les différents outils et dispositifs d'observation existants chez les partenaires de cette politique.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Disposer des moyens de suivre, évaluer et actualiser les actions du PLH en s'appuyant sur l'évolution du contexte local (marché local de l'habitat) et national (politiques nationales,...). • Poursuivre l'actualisation de la base d'indicateurs permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l'habitat engagée par la CARO. • Alimenter la réflexion et animer le PLH. • Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat de la CARO, notamment pour les champs d'observation suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Marchés fonciers et immobiliers - Production de logements - Demande et attribution des logements locatifs sociaux publics (en lien avec le suivi de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID). - Evolutions des parcs de logements existants - Publics spécifiques : jeunes, personnes âgées, hébergement, gens du voyage • Valoriser les observatoires existants ou à créer et assurer une bonne articulation entre eux • Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH pour en évaluer leurs effets • Faire de l'observatoire un outil d'animation du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les publics concernés par la politique locale de l'habitat.



Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un dispositif local d'observation de l'habitat <p>L'observatoire local de l'habitat permet de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs du PLH. Il est un outil d'aide à la décision qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur les moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixes initialement.</p> <p>Ce dispositif repose sur trois éléments fondamentaux : des bases de données fiables et pérennes, des traitements homogènes et des analyses régulières et largement diffusées.</p> <p>La mise en place de cet observatoire nécessite quatre étapes : identification des cibles d'observation, identification des fournisseurs de données et mise en place d'un partenariat, méthode de traitement et d'analyse et proposition d'outils de publication.</p> <p>Concrètement, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'exploiter les données de cadrage et analyser régulièrement l'évolution du marché local de l'habitat. • De renseigner et actualiser régulièrement les indicateurs permettant de suivre et d'évaluer la mise en œuvre des actions et des objectifs du PLH : les moyens mis en place, les résultats et les impacts. • De prendre en compte et consolider les projets des acteurs de l'habitat afin d'évaluer leur cohérence avec les orientations définies dans le PLH. <ul style="list-style-type: none"> • Prise en charge de la création et du fonctionnement de l'observatoire par les services de la Communauté d'Agglomération : une étude pré-opérationnelle de définition du contenu qui pourra être soit réalisée en interne, soit confiée à un prestataire extérieur. • Création de partenariats avec les organismes producteurs de données (par exemple, sous la forme de conventions), garantissant l'accès régulier à des données actualisées. • Conception et élaboration des bilans présentés lors des réunions de l'instance de suivi du PLH. • Organisation du partenariat et de la transmission des données • Articulation avec les observatoires existants
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble des partenaires locaux qui disposent de données et d'informations sur le territoire



Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains La mise en place d'un dispositif local d'observation nécessite un suivi régulier et pérenne. Ce travail peut se faire soit en interne avec le recrutement d'une personne en charge du dispositif, soit en externe en missionnant un prestataire compétent.</p> <p>Moyens financiers Achat de données par la CARO : 5 000 € par an</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de l'observatoire, rédaction des bilans et communication • Suivi de l'atteinte des objectifs du PLH



Fiche-action 16 : Animer le réseau local des partenaires de l'habitat

Constat et enjeux	<p>La gouvernance du PLH et l'animation permanente des acteurs de l'habitat constituent des conditions de réussite de la mise en œuvre des orientations et actions du PLH, au-delà des moyens financiers et humains affectés à sa réalisation.</p> <p>Pour la bonne réussite des orientations et du programme d'actions du PLH, il est important de bien articuler le travail entre les instances politiques et techniques relatives à la mise en œuvre du PLH, avec la révision actuelle du SCOT, avec l'élaboration et la mise en œuvre du futur PLUI, et les travaux de la CIL, afin que l'ensemble des enjeux du territoire autour de l'habitat et de l'urbanisme soient pris en compte et cohérents dans leur réalisation.</p> <p>Le pilotage et l'animation du PLH doit ainsi chercher à être transversal et dynamique.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Impulser la mise en œuvre des actions du PLH pour garantir sa bonne exécution à travers l'animation d'une dynamique partenariale. • Favoriser la diffusion de l'information et partager l'information entre partenaires. • Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat avec les autres compétences de la CARO. • Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH. • Organiser l'échange avec les partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat et communes en poursuivant la dynamique partenariale engagée au cours de l'élaboration du PLH. • Instituer des échanges réguliers avec les acteurs de la construction et de l'immobilier.
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les publics concernés par la politique locale de l'habitat.



Modalités de mise en œuvre	<p>Dans la continuité de la démarche d'élaboration du PLH, l'animation s'appuiera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'édition régulière de « la lettre de l'habitat » • l'organisation et l'animation annuelle d'une « journée de l'habitat » • l'organisation et l'animation annuelle de la Conférence Intercommunale de l'Habitat (CIL) qui permettra de faire le lien entre le suivi de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID et du PLH. • l'organisation et l'animation régulière de réunions publiques pour communiquer et informer les communes et leurs habitants sur des sujets thématiques d'actualité (ex : dispositifs de défiscalisation, mise en œuvre de l'OPAH...). • des interventions ciblées auprès de partenaires de la politique locale de l'habitat (ex : intervention à l'UNPI...) • des interventions auprès des investisseurs et des professionnels de l'immobilier. • des groupes de travail à poursuivre avec les bailleurs sociaux et les réservataires (lien avec le PPGDID et la CIA). • l'actualisation régulière du site internet de la CARO sur les enjeux d'habitat et les dispositifs en cours, pour améliorer la communication auprès des habitants de la CARO.
Porteur de l'action	CARO
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat de la CARO.
Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains :</p> <p>Animation et participation aux colloques, réunions, séminaires par le service Habitat-Aménagement</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de réunions animés auprès des partenaires. • Suivi de la mise en œuvre de la lettre de l'habitat, de la journée annuelle de l'habitat, de la CIL, et de l'actualisation du site internet.



Fiche-action 17 : Mobiliser une ingénierie au service de la politique locale de l'habitat (suivi-animation)

Constats et enjeux	<p>Le présent programme devra être mis en œuvre au cours des 6 prochaines années dans le respect des objectifs et des actions définis. Il est donc nécessaire d'assurer une mission de suivi-animation pour encadrer sa mise en œuvre. Cette action nécessite quatre phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - création d'un comité de pilotage associant l'ensemble des partenaires - présentation d'un tableau de bord de l'avancement du programme et de l'évolution locale et nationale en s'appuyant sur les travaux de l'observatoire - délibération annuelle du Conseil Communautaire sur l'état d'avancement du programme et son éventuel réajustement - réalisation d'un bilan d'avancement à mi-parcours (3 ans de mise en œuvre). <p>Le suivi-animation du PLH nécessite un suivi régulier et pérenne.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat. <ul style="list-style-type: none"> - Impulser la mise en œuvre des actions du PLH pour garantir sa bonne exécution à travers le suivi-animation. - Suivre l'avancement des actions prévues, redéfinir si nécessaire les objectifs et/ou anticiper sur les moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour les atteindre. • Organiser le suivi et l'animation du Programme Local de l'Habitat durant les six années de mise en œuvre du programme d'actions. <ul style="list-style-type: none"> - Définir les instances de suivi et de pilotage. - Evaluer régulièrement la mise en œuvre des objectifs et des actions, pour réorienter, si nécessaire, les moyens initialement définis dans le Programme local de l'habitat. - Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité.
Publics visés	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble des publics concernés par la politique locale de l'habitat.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Création et mise en œuvre des différentes instances pilotant le PLH : <ul style="list-style-type: none"> - Le pilotage politique : reconduction, lors de réunions annuelles ou semestrielles, du Comité de pilotage mis en place pour l'élaboration du PLH. Cette instance est le lieu de validation des choix d'orientation et des décisions de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat. Elle a notamment pour rôle de redéfinir ou de réactualiser, si nécessaire, les objectifs du PLH, en fonction des évolutions du contexte et d'anticiper sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.



	<p>- Le pilotage partenarial : organisation de réunion annuelle associant la CARO, les communes et les principaux partenaires (attirer les investisseurs), sous la forme de « séminaire habitat » ou de « séminaires thématiques »/ « journée annuelle de l'habitat » (voir fiche-action n°16).</p> <p>- Le pilotage technique, pris en charge par la CARO et ayant pour objectif de coordonner l'ensemble du dispositif et le suivi de la mise en œuvre du PLH. Il aura également vocation à suivre les évolutions du contexte d'intervention et les évolutions législatives afin de les mettre en œuvre localement, en lien avec les partenaires de la CARO.</p>
Porteur de l'action	<ul style="list-style-type: none"> CARO (Service Habitat et Aménagement)
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> Ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat.
Calendrier de réalisation	Tout au long de la durée de mise en œuvre du PLH.
Moyens humains et financiers à mobiliser pour le porteur de l'action	<p>Moyens humains Service Habitat et Aménagement de la CARO.</p> <p>Moyens financiers Pas de budget défini pour cette action.</p>
Indicateurs de suivi	



Annexes

1. Les délibérations et avis des communes
2. L'avis du représentant du SCoT
3. Les délibérations communautaires
4. L'avis des services de l'Etat en date du 20 décembre 2019

Communes	Date accusé de réception	Date des délibérations communales	Avis (sous 2 mois)
Ile d'Aix	18/04/2019	29/04/2019	Favorable
Beaugeay		14/05/2019	Favorable
Breuil-Magné		03/05/2019	Défavorable
Cabariot	15/04/2019	04/06/2019	Favorable
Champagne	15/04/2019	07/05/2019	Favorable
Echillais		11/06/2019	Favorable
Fouras		Accord tacite	
La Gripperie-St-Symphorien	15/04/2019	Accord tacite	
Loire-les-marais	16/04/2019	03/07/2019	Favorable
Lussant		09/05/2019	Favorable
Moeze		19/06/2019	Favorable
Moragne	13/04/2019	18/06/2019	Hors délai, accord tacite
Muron		14/05/2019	Favorable
Port-des-barques		04/06/2019	Favorable
Rochefort		15/05/2019	Favorable
St-Agnant		06/05/2019	Favorable
St-Coutant-le-grand		Accord tacite	
St-Froult		Accord tacite	
St-Hippolyte		28/05/2019	Favorable
St-Jean-d'Angle		15/05/2019	Favorable
St-Laurent-de-la-prée	15/04/2019	Accord tacite	
St-Nazaire-sur-Charente		20/05/2019	Favorable
Soubise		11/06/2019	Favorable
Tonnay-Charente	15/04/2019	02/05/2019	Favorable
Vergeroux		Accord tacite	

MAIRIE DE L'ILE D'AIX

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An deux mille dix-neuf, le 29 avril à 20h00

Le Conseil Municipal légalement convoqué à la Mairie s'est réuni en séance publique sous la présidence de Monsieur Alain BURNET, Maire.

Date de convocation : le 24 avril 19 - Date d'affichage : le 25 avril 18

Nombre de Conseillers : En exercice : 10 présents : 7 représentés : 2 absente : 1 votants : 10³

Étaient présents : Alain BURNET, Patrick BASSANT, Thierry LAUTH, Marie BOTELLA, Martine LAGORD, Yves MAYOT, Jean-Claude POISSON

Représentés : Jean-Yves DELAVAL donne mandat à Yves MAYOT

Catherine COCHARD donne mandat à Marie BOTELLA

Thierry LAUTH a été désigné comme secrétaire de séance.

Le conseil municipal étant habilité à délibérer,

22.2019 Programme Local de l'Habitat – Avis du Conseil

-Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

-Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

-Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

-Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

-Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR),

-Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

-Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

-Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

-Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

-Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

-Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

-Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le Conseil municipal, en date du 29 avril 2019, à l'unanimité :

EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

DIT que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Certifié exécutoire compte-tenu sa transmission par voie électronique en Sous-préfecture le 06 05 2019 sous le n° le n° 017-211700042-20190429-22_2019-DE et de sa publication le 06 05 2019

*Pour extrait conforme,
A l'île d'Aix, le 06 mai 2019
Le Maire, Alain BURNET*



DEPARTEMENT DE CHARENTE MARITIME
ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT
CANTON DE MARENNES
COMMUNE DE BEAUGEAY

SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL

DU MARDI 14 mai 2019

Membres en exercice : 12

Présents : 8

Votants : 11

Absents représentés : 3

Absent non représenté : 1

CONVOCATION ET AFFICHAGE EN DATE DU 02/05/2019

L'an DEUX MILLE DIX-NEUF le MARDI 14 mai 2019 à 19 heures 30, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur CHOLLEY Pierre, Maire.

PRESENTS : Mesdames GIRON Ingrid
Messieurs CHOLLEY Pierre, FRANCESCHI David, GRIMAUULT Wilfried, GROLEZ Dominique,
PLISSONNEAU Frédéric, ROSSIGNOL Joël et THEBAULT Christophe

ABSENTS REPRESENTES : Madame RIOUAL Kristell procuration à Monsieur GROLEZ Dominique
Monsieur COINTET Cyrille procuration à Madame GIRON Ingrid
Monsieur OELLERS Francis procuration à Monsieur ROSSIGNOL Joël

ABSENT NON REPRESENTE : Madame L'HERITIER Isabelle

Secrétaire de séance : Monsieur FRANCESCHI David

2 - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2023 - AVIS - ANNEXES

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non.) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

COMMUNE DE BREUIL MAGNE
EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :

en exercice 19

présents 13

votants 15

Date de convocation :

03 mai 2019

N° 2019 – 30

Objet : Programme Local de l'Habitat 2019-2023 – Avis

L'an deux mil dix-neuf le seize mai, le conseil Municipal de la Commune de BREUIL-MAGNE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame BENETEAU Annie, Maire de Breuil-Magné.

Étaient présents : Mesdames BENETEAU Annie, FRANCOIS Patricia, SINTES Brigitte, DESTRUEL Myriam, ETCHEVERRY Geneviève, NOBILI Josette, MARTIN Brigitte et RODHES Monique. Messieurs COURPRON Jean-Claude, BLANCHARD Jacques, GAY Cyril, PINCÉ Jean-Marie et CHATREFOUX Philippe.

Pouvoir : Monsieur BARRAUD Joanick donne pouvoir à Madame FRANCOIS Patricia. Monsieur PERRINAUD Michel donne pouvoir à Madame SINTES Brigitte.

Étaient absents : Mesdames JEANNIERE Jessica et CORBIERE Claire. Messieurs MONSEINS Laurent et BRIAND Patrick.

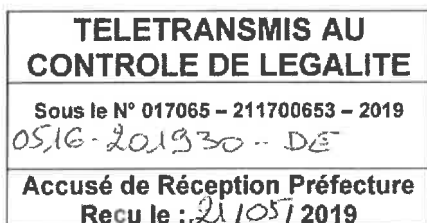
Secrétaire de séance : Madame NOBILI Josette.

Vu le Code Général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences de Communautés d'agglomération,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,
Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,
Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat (PLH) apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,
Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,
Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,
Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,
Le conseil municipal, sur avis de la commission « PLU » en date du 06 avril 2019 et après en avoir délibéré, à 3 voix « Pour » et 12 voix « Contre » :
Emet un avis DÉFAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023 afin de conserver la totale maîtrise de ses orientations en urbanisme dans un cadre légal,
Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Fait et délibéré, le jour, mois et an désignés ci-dessus et ont signé au registre tous les membres présents.

Le Maire, Annie BENETEAU.



Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le conseil municipal, sur avis de la commission « PLU » en date du 06 avril 2019 et après en avoir délibéré, à 3 voix « Pour » et 12 voix « Contre » :

Emet un avis DÉFAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023 afin de conserver la totale maîtrise de ses orientations en urbanisme dans un cadre légal,

Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Fait et délibéré, les jour, mois et an désignés ci-dessus et ont signé au registre tous les membres présents.

Le Maire, Annie BENETEAU.

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 017065 – 211700653 – 2019 <i>0516-201930-DE</i>
Accusé de Réception Préfecture Reçu le : <i>21/05/2019</i>



AR PREFECTURE

017-211700752-20190604-13_06_19-DE

Regu le 07/06/2019

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
Charente-Maritime

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Commune de CABARIOT

Séance du 04 juin 2019

Afférents au Conseil Municipal : **15**
En Exercice : **15**
Présents : **11**
Qui ont pris part à la délibération : **11**

L'an deux mil dix-neuf et le onze avril à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M.CHAMPAGNE Claude, Maire.

Date de convocation : 28/05/2019

Présents : Mme DESSENDIER Claudine, Mme GUEDEAU Michèle, Mme POMMIER Marie-France, Mme ROBIN Patricia, M. BOISSERIE Guy, M. BONNEAUD Jean-Pierre, M. BRANGER Christian, M. NADEAU Jean-Pierre, M.PARIOLLEAU Jean-Claude, M. VALLEE Gilles formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : Mme BOISSON Josette, Mme BOURGET Estelle, Mme LARROUTIS Fannie, M. PIOU Denis.

Secrétaire de séance : M. VALLEE Gilles

Date d'affichage : 07/06/2019

OBJET : P.L.H 2019-2023

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,
Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
Considérant qu'un Programme Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

.../...

AR PREFECTURE

017-211700752-20190604-13_06_19-DE
Regu le 07/06/2019

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de réception du projet,

Après avoir pris connaissance de ce dossier et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,

- EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

- DIT que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits. Ont signé les membres présents.

Pour copie conforme, en mairie, le 07/06/2019
CHAMPAGNE Claude, Maire

Publié ou notifié le

07. 06. 2019



DELIBERATION N° 2019-020

Programme Local de l'Habitat 2019-2023 AVIS ANNEXES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille dix-neuf, le 7 mai à 20 heures 30, le conseil municipal de Champagne, dûment convoqué le 3 mai 2019, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Roland CLOCHARD, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 14

Nombre de présents : 11

Nombre de conseillers ayant pris part au vote : 13

Date de convocation : 3 mai 2019

Secrétaire de séance : Bernard CHEVALLEREAU,

Présents : Roland CLOCHARD, Michel REMPAULT, Gérald BONY, Jean-Paul RENOUX, Geneviève COGNÉ, Bernard CHEVALLEREAU, Philippe MICHAUD, Benoît ROCOURT, Nathalie GRIVEAU, David MAILLET, Philippe HEICHELBECH.

Absent(s) excusé(s) : Jean-Daniel PONTET a donné procuration à Jean-Paul RENOUX, Monique MOLLARD a donné procuration à Geneviève COGNÉ, Guillaume FAVREAU,

OBJET : Programme Local de l'Habitat 2019-2023 – AVIS ANNEXES

Vu le code général des collectivités territoriales notamment son article L 2121-219 et son article L5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le code de la construction et de l'habitat et ses articles aux programmes locaux de l'habitat et notamment les articles L302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local de l'Habitat,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et aux renouvellements urbains SRU,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un Urbanisme Renoué (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil Communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023.

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat (PLH) apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tous types confondus : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non....) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire;

Considérant qu'au titre de la comptabilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet PLH qu'il s'agit d'arrêter.

Considérant qu'il a été défini un nombre de logements par commune à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire. De plus, au titre des communes SRU, un objectif de logements sociaux y est également inscrit.

Considérant que le Conseil Municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de PLH à compter de la date de transmission du projet,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Emet un avis favorable sur le projet de PLH pour la période 2019 à 2023,
- Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.



Le Maire,
Roland CLOCHARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 049 – 2019

SÉANCE DU 11 JUIN 2019

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 18
NOMBRE DE SUFFRAGES EXPRIMÉS : 14

NOMBRE DE MEMBRES PRÉSENTS : 11

L'an deux mille dix-neuf, le onze juin à vingt heures, se sont réunis dans le lieu ordinaire de leurs séances, les membres du Conseil municipal de la Commune d'Échillais, sous la présidence de M. Michel GAILLOT, Maire d'Échillais dûment convoqués le quatre juin deux mille dix-neuf.

Présents : GAILLOT Michel, MARTINET-COUSSINE Maryse, MAUGAN Claude, ROUSSEAU Étienne, BARRAUD Alain, PROUST Sylvie, VERBIEZE Joël, DEMESSENCE Michèle, BERBUDEAU Éric, MOREAU Karine et FUMERON Patrick .

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : PORTRON Patricia (pouvoir à Monsieur Étienne ROUSSEAU), VIELLE Philippe (pouvoir à Monsieur Michel GAILLOT), LOPEZ Roland, BOUREAU Marcelle, CORNUT Jean-Marc (pouvoir à Monsieur Patrick FUMERON), CANNIOUX Didier.

Absent : BACH Jean-Pierre.

Secrétaire de séance : Alain BARRAUD

OBJET : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025 – AVIS DE LA COMMUNE - ANNEXES

Monsieur MAUGAN, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme, indique qu'un Programme Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale. Ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire.

Au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme.

C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter.

Pour la Commune, il a été défini un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire. De plus, au titre des communes dites SRU, un objectif de logements sociaux y est également inscrit.

Le PLH comprend :

- Un diagnostic,
- Un document d'orientations, comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions, développé sous quatre axes (améliorer l'attractivité résidentielle du

territoire et répondre au défi démographique ; contribuer aux équilibres sociaux et urbain de l'agglomération en facilitant les parcours résidentiels ; mieux répondre aux besoins des publics spécifiques ; observer, piloter et animer la mise en œuvre du PLH) et comprenant la mise en place de l'observatoire de l'habitat.

Rappel de la procédure d'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) :

1. Arrêt du projet du PLH par délibération du conseil communautaire,
2. Transmission aux communes membres de l'EPCI pour avis sous deux mois à compter de la date de réception du projet,
3. Délibérations des communes membres de l'EPCI pour émettre un avis sur le projet arrêté du PLH,
4. Réception des avis des communes et modifications du projet arrêté du PLH si nécessaire,
5. Confirmation du projet du PLH par délibération du conseil communautaire,
6. transmission du projet confirmé aux services de l'État pour saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour avis de M. Le Préfet de Région,
7. Délibération du Conseil Communautaire pour approbation définitive du PLH qui deviendra alors, exécutoire.

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur MAUGAN, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- décide d'émettre un avis favorable au projet de Plan Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025.

Fait et délibéré en séance

Le 11/06/2019

Le Maire,

Michel GAILLOT



Enregistré le : 20/06/2019

Affiché le : 20/06/2019

Certifié exécutoire le : 20/06/2019

La Présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publicité, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers 15, rue Blossac 86000 POITIERS ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois

MAIRIE DE LOIRE LES MARAIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 03 Juillet 2019

D 2019.3.1 – PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2023 – AVIS ANNEXES

**CONSEILLERS
EN EXERCICE : 10**

PRESENTS : 7
VOTANTS : 10

Membres présents : MM. GABORIT Eric, BONAUD Didier, AUGER Jacques, Cyrille HURTAUD, Mme MOINIER Rachida, BOUILLE Violaine

Membres excusés : MM Aurélie DEVIGNE BOITARD (pouvoir à Mme MOINIER), Jennifer DURAND (pouvoir à M. GABORIT), Arnaud JULLIOT (pouvoir à M. LAGREZE)

Président de séance : Michel LAGREZE, Maire

Secrétaire de séance : M. Eric GABORIT

Le quorum étant atteint

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Vu la convocation des conseillers municipaux en date du 25 juin 2019 ;

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le Conseil municipal, sur avis de la commission Urbanisme en date du 16 mai 2019 et après en avoir délibéré

APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Emet un avis favorable ou défavorable sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
- Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

- Adopté à l'unanimité -

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 017 – 211702055 -- 20190703 -- D201931 -- DE
Accusé de Réception Préfecture Reçu le : 05 / 07 / 2019

Le Maire



Michel LAGREZE

CERTIFIE EXECUTOIRE

- affiché
- transmis à la Préfecture
Le Maire, Michel LAGREZE

**TELETRANSMIS AU
CONTROLE DE LEGALITE**

Sous le N° 017 – 211702162 – 2019 252
9- 2019 05 02 DE - 1 - 1

Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 12/07/2019

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Commune de LUSSANT

Charente-Maritime République Française

Séance du 09 MAI 2019

Nombres de Membres

Afférents au conseil : 15

En exercice : 15 Votants : 10

Qui ont pris part à la délibération : 10

L'an deux mille dix-neuf, le 9 MAI à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette commune, convoqué le 02 /05/ 2019, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Jacques GONTIER**, Maire.

Présents : Mmes Mrs MICHAUD, ROY, RABAUD, MARTIN, DRAPT, GIANG, PILLET, SIMON, ZAMBONI

Absents: Mrs ANDRÉ, DALMON, GABET, JAUNAS, PROUST
A (ont) été nommé(e)(s) secrétaire(s) : David RABAUD

Date d'affichage

02/05/2019

OBJET : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2023 – AVIS - ANNEXES

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil Communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat (PLH), apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non.) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme, c'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

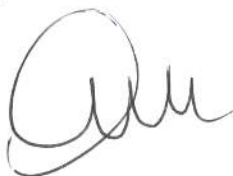
Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
- DIT que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour copie conforme en Mairie,

Le Maire, **Jacques GONTIER.**



**TELETRANSMIS AU
CONTROLE DE LEGALITE**

Sous le N° 017 - 211702162 -- 2019 050
9 - 20190502 - DE - 1 - 1

Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 12/07/2019

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

**TELETRANSMIS AU
CONTROLE DE LEGALITE**

Sous le N° 017 – 211702378 -- 2019 06-1
9 -- 20 12 4 ----- DE

Accusé de Réception Préfecture

Reçu le : 27 / 06 / 2019

N°2019-4-7

Nombre de Conseillers en exercice : 13 présents : 8 votants : 9
--

L'an deux mil dix-neuf

Le 19 juin

le Conseil Municipal de la commune de MOEZE

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

à la Mairie, sous la présidence de M. PORTRON Didier, Maire.

Date de convocation : le 14 juin 2019

PRESENTS : MM. PORTRON, PERRET, BISSON, CHASSAY,
DESNOUES et GUILLOT-GANDEMER et Mmes BRULIN et
CLEOPHAS.

ABSENTE représentée par pouvoir : Mme Anastasia CHEVEAU

ABSENTE : Mme Ingrid BACHOFFER

ABSENTS EXCUSES : Mme Annick CUNY, M. Luc-Marie DE
FLEURIAN et M. Frédéric PELLERIN.

SECRETAIRE : M. Philippe PERRET.

OBJET : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2023 - AVIS - ANNEXES

Un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire.

Pour la Commune, il a été défini un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire. De plus, au titre des communes SRU, un objectif de logements sociaux y est également inscrit.

Le PLH comprend :

- Un diagnostic,
- Un document d'orientations, comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions, développé sous quatre axes (améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et répondre au défi démographique ; contribuer aux équilibres sociaux et urbain de l'agglomération en facilitant les parcours résidentiels ; mieux répondre aux besoins des publics spécifiques ; observer, piloter et animer la mise en œuvre du PLH) et comprenant la mise en place de l'observatoire de l'habitat.

Le Maire rappelle que le projet de PLH a été transmis à l'ensemble du Conseil Municipal le 9 mai 2019.

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des votants :

- EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
- DIT que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

FAIT A MOEZE, le 19 juin 2019

Extrait certifié conforme,

Le Maire,

Didier PORTRON

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.



COMMUNE
DE
MURON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°26/2019

Nombre de
Conseillers

En exercice : 15

Présents : 9

Représentés : 3

Absents : 3

L'An Deux Mil Dix-Neuf, le quatorze du mois de mai à Vingt heures, le Conseil Municipal de MURON, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur de CHANGY Hervé, Maire

Étaient Présents : M. DE CHANGY Hervé, M. ROBIN Serge, M. BOSDEVEIX David, M. GUITTE Eddy, Mme DE CHANGY Evelyne, Mme POURTIN Maguy, M. SARRAUD Julien, Mme BARBEAU Marlyse, Mme VILLEMONT Ana.

Absent(s) Excusé(s) :

M. QUESNEL Jean-Michel a donné pouvoir à M. GUITTE Eddy

Mme GAROT Line a donné pouvoir à M. de CHANGY Hervé

Mme LE PAGE Christelle a donné pouvoir à Mme POURTIN Maguy

Absent(s) :

M. PARTOY Jérôme, Mme JEAN Christine, Mme BROCHERIE Emmanuelle,

Secrétaire de Séance : Mme Evelyne de CHANGY

Date de convocation : 30 avril 2019

OBJET : PROGRAMME LOCAL D'HABITAT 2019-2023 – AVIS - ANNEXES

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'habitat,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat « PLH » apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principal ou non...) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la comptabilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil Municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le conseil Municipal après en avoir délibéré, à 8 « Pour » 4 « Abstention » et 0 « Contre »

- Emet un avis **FAVORABLE** sur le projet du Programme de l'Habitat pour la période 2019-2023,
- Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Pour extrait conforme,

le Maire,



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**PORT DES BARQUES
ÎLE MADAME**Grandeur
NatureDépartement de CHARENTE MARITIME
Arrondissement de ROCHEFORT
Canton de TONNAY CHARENTE
COMMUNE DE PORT DES BARQUES

SEANCE DU 04 JUIN 2019

Date de convocation : 29 MAI 2019

Date d'affichage : 29 MAI 2019

Nombre de conseillers en exercice : 17

Nombre de conseillers présents : 13

Nombre de conseillers absents : 3

Nombre de conseillers représentés : 1

Nombre de conseillers qui ont pris part au vote : 14

L'an deux mil DIX NEUF, le QUATRE JUIN à DIX HEURES, le Conseil Municipal de la Commune de PORT DES BARQUES, régulièrement convoqué, s'est réuni à La Mairie, sous la présidence de Madame Lydie DEMENE, Maire.

Etaient présents : Mme DEMENE Lydie, Maire, Mr GEOFFROY Pierre, Mr BRUNET Christian, Mme DUMAND-GORICHON Amandine Adjoints, Mr RAYMOND Jacques, Mme FARDEAU Josette, Mr DEMEURS Jean Lou, Mr GAUDUCHEAU Robert, Mr BERTHAUD Dominique, Mme BLANCHARD Marie-Jeanne, Mr LUCAS Patrick, Mme DELATTRE Martine, Mme JORE Stéphanie, conseillers municipaux.

Etaient absents représentés : Mme WACOGNE Anne

Etaient absents non représentés excusés : Mme BOUBIEN Catherine, Mr PUAUD David, Mr ACCAD Alexandre

Etait absent non représenté :

Assistait également : Frédéric LARRIEU.

Secrétaire de séance : Mr RAYMOND Jacques.

Affiché le : 06 JUIN 2019

3. COMMUNE – CONVENTION PARTENARIALE POUR L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT AVEC UN VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) – MULTI SITES – CENTRE VILLE ET CENTRES BOURGS

Mr Geoffroy présente ce qui suit :

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) a lancé une étude pré-opérationnelle pour analyser, à l'échelle de tout son territoire, les problématiques relatives à l'amélioration de l'habitat privé et à la reconquête des centres-anciens.

Cette étude a mis en avant plusieurs constats qui confirment la nécessité de répondre aux enjeux de valorisation du parc privé existant à l'échelle des 25 communes du territoire de la CARO et de redynamisation des centres-anciens de certaines communes. Cela fait suite au Programme d'Intérêt Général mis en œuvre sur la CARO entre 2012 et 2018.

Les vingt-cinq communes de l'agglomération bénéficieront de cette future opération.

Quatre périmètres ont été définis conjointement avec les communes. Certaines d'entre elles abonderont des subventions spécifiques pour servir d'effet levier à la revalorisation et la redynamisation des centres-anciens, afin de répondre au mieux aux enjeux locaux.

- Un périmètre infra-communal de renouvellement urbain (RU) sur la commune de Rochefort dans le cadre d'action cœur de ville. Ce périmètre permettra de solliciter de l'ingénierie et des aides financières complémentaires de la part de la CARO et de la commune.
- Un périmètre infra-communal renforcé sur 5 communes (Tonnay-Charente, Echillais, Soubise, Port-des-Barques, Saint-Nazaire sur Charente). Ce périmètre permettra de solliciter de l'ingénierie et des aides financières complémentaires de la part de la CARO et de la commune.
- Un périmètre SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) à l'échelle du territoire communal de 3 des 4 communes soumise à l'article 55 de la loi SRU leur fixant un pourcentage de logement sociaux à atteindre. Ce périmètre permettra de solliciter de l'ingénierie et des aides financières complémentaires de la part de la CARO et de la commune afin d'encourager la production d'une offre locative conventionnée.
- Un périmètre à l'échelle des 25 communes.

La mission de suivi-animation de cette OPAH-RU sera confiée par la CARO à un ou des opérateur(s) par appel d'offre.

Le coût de cette opération est réparti entre :

- La mission de suivi-animation estimée à environ 230 000 € par an, financée à hauteur de 75 % par l'ANAH et la Banque des Territoires, le reste étant à la charge de la CARO,
- L'aide directe aux propriétaires pour le financement des travaux définis dans le programme. Cette enveloppe est estimée pour la CARO à environ 470 000€ par an. A cela s'ajoute une enveloppe ANAH annuelle de 780 000 € et une enveloppe annuelle globale des 6 communes de 66 000 €.

L'enveloppe estimative pour la commune de Port des Barques serait de 5 000 € par an en moyenne.

Les engagements de tous les partenaires financiers et techniques dans ce dispositif, ainsi que les objectifs en fonction des thématiques et des périmètres dont les modalités figurent dans le projet de convention, seront ultérieurement arrêtés.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'autoriser Mme le Maire à signer la convention partenariale pour l'opération programmée d'amélioration de l'Habitat renouvellement urbain avec la CARO, l'État, l'ANAH, Action Logement, Procvivis et les communes concernées par les aides, subventions et ingénierie renforcées, pour la période de 2019 à 2023.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'Agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et les articles L.303-1, L321-1 et suivants relatifs aux OPAH,

Vu la circulaire n°2022-68/UHC/IUH4/26 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général, en date du 08 novembre 2002,

Vu le règlement de l'ANAH concernant les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et notamment l'article 55,

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil Communautaire en date du 21 mars 2019 arrêtant le Programme Local de l'Habitat 2019-2023 de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan et, en particulier ses actions n°3 : «Encourager le conventionnement sans travaux » n°5 : « développer la démarche BIMBY » n°9 : « réhabiliter le parc privé existant via une OPAH RU avec volet copropriété » n° 10 : « financer la gestion locative aidée » n°12 : « accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées »

Considérant le dispositif de Renouvellement Urbain ayant des actions spécifiques et renforcées dans des périmètres restreints et ayant des problématiques plus conséquentes,

Considérant que le dispositif d'OPAH-RU mis en œuvre intervient sur différents périmètres :

- un périmètre d'intervention sur les vingt-cinq communes de la CARO,
- un périmètre dit SRU concernant 3 des 4 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et signataires de la convention : Echillais, Rochefort et Tonnay-Charente,
- un périmètre infra-communal de Renouvellement Urbain localisé sur la commune de Rochefort dans le cadre du dispositif « action cœur de ville »,
- un périmètre infra-communal dit « renforcé » sur les 5 communes suivantes : Echillais, Tonnay-Charente, Saint-Nazaire-sur-Charente, Port-des-Barques et Soubise. La participation financière complémentaire de ces communes signataires de la convention permet d'abonder les aides de la CARO et de renforcer l'ingénierie et les champs d'intervention,

Considérant la nécessité d'établir une convention multi-partenariale pour l'opération programmée d'amélioration de l'Habitat renouvellement urbain avec la CARO, l'État, l'ANAH, Action Logement, Procvivis et les communes concernées, pour la période de 2019 à 2023.

Après avis favorable de la Commission Urbanisme en date du 21 mai 2019,

APRES EN AVOIR DELIBERE MADAME LE MAIRE PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

- D'autoriser Mme le Maire à signer la convention partenariale avec la CARO, l'Etat, l'ANAH, Action Logement, Procvivis et les communes concernées, dont le projet est ci-joint, pour l'opération programmée d'amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain – OPAH – RU et tout document y afférent.

POUR = 14

Pour extrait conforme
Au registre sont les signatures
A Port des Barques le 05 Juin 2019
Madame Le Maire, Lydie DEMENÉ



Ville de Rochefort
Délibération du Conseil municipal
Séance du 15 mai 2019 à 18:00

Le Conseil municipal a été convoqué le : 9 mai 2019
L'affichage de la convocation a été effectué le : 9 mai 2019

Le mercredi 15 mai 2019, le Conseil municipal s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence du Maire, Monsieur Hervé Blanché.

Nombre de Conseillers municipaux en exercice : - 35 -

Présents :

M. BLANCHÉ - Mme CAMPODARVE-PUENTE - M. PONS - Mme GIREAUD - M. DUBOURG - Mme COUSTY - M. JAULIN - M. LESAUVAGE - M. LE BRAS - Mme MORIN - M. PACAU - Mme ANDRIEU - M. SOULIÉ - Mme PARTHENAY - M. PETORIN - M. AUTIN - Mme TOURNIER - M. VISSAULT - Mme VERNET - M. LETROU - M. LAZENNEC - Mme LONLAS - M. PADROSA

Représentés :

Mme LECOSSOIS par M. LESAUVAGE - M. ECALE par M. JAULIN - Mme BILLON par M. VISSAULT - M. BUISSON par M. PONS - Mme ALLUAUME par M. PACAU - Mme ROUSSET par M. LE BRAS - M. SLAMA par Mme MORIN - Mme TAMISIER par M. BLANCHÉ - M. BONNIN par M. LAZENNEC

Absent(s) :

M. FEYDEAU - M. BLANC - M. LESQUELEN

Secrétaire de séance : M. PETORIN

RAPPORTEUR : M. BLANCHÉ

OBJET : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2023 - AVIS - ANNEXE

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le Conseil municipal, sur avis favorable de la commission Travaux-Environnement-Urbanisme du 6 mai 2019 et après en avoir délibéré :

- EMET UN AVIS FAVORABLE le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
- DIT que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

V = 32 P = 32 C = 0 Abst = 0

Le Maire,
Hervé BLANCHÉ

Délais et voies de recours contentieux.

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage en Mairie ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires.

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux.

Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif.

AFFICHÉ LE 19.06.2019

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
REÇU

COMMUNE DE SOUBISE

19 JUIN 2019

Département
de la
Charente-Maritime

Arrondissement
de ROCHEFORT

Commune
de SOUBISE

S/P ROCHEFORT

Date de Convocation
5 Juin 2019

L'AN DEUX MIL DIX NEUF le onze juin à vingt heures, le Conseil municipal s'est réuni en l'Hôtel de Ville sous la présidence de Monsieur CHARTOIS Jean Yves, maire.

Présents : Mesdames BORDESOULES Murielle, BLANCHET Manoëlle, BOURRET Geneviève, DEL RIO RUIZ Mireille, GUIBERTEAU Emmanuelle, LEGER Pascale, MOREAU Claudette, Messieurs MESTRE Jean-Luc, VOYER Jacques, CHARTOIS Jérôme, DA SILVA Ludovic, DAUZET Didier, DOMINGUES Séraphin, GREGOIRE Loïc, SORNIQUE Bruno, CHARTOIS Jean Yves, maire.

Représentés par pouvoir : GRIZON Aurélie donne pouvoir à CHARTOIS Jérôme, MALLET Aline donne pouvoir à MESTRE Jean-Luc, BERTRAND Jean-Pierre donne pouvoir à BORDESOULES Murielle

Absents et excusés : Messieurs GIRAULT Thierry, RATAUD Alain, BLANCHON Isabelle, DELAIRE Martine.

Secrétaire de séance : Monsieur DA-SILVA Ludovic

Nombre de Conseillers en exercice	23
Nombre de présents	16
Nombre de suffrages exprimés	19
Nombre de voix	
- Pour l'adoption	19
-Contre d'adoption	0
-Abstention	0

1-Programme local de l'habitat-PLH 2019-2023

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,
Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Suite à la présentation du PLH, le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- Emet un avis Favorable sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
- Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Fait et délibéré à SOUBISE les jour, mois et an ci-dessus

Ont signé au registre les conseillers présents,

Le maire,

Jean Yves CHARTOIS



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME
ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT
CANTON DE MARENNES

REÇU
14 MAI 2019 2019-25
S/P ROCHEFORT

SEANCE du 06 mai 2019

COMMUNE DE SAINT-AGNANT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le 6 mai, à vingt heures quinze, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Michèle BAZIN, Maire.

PRESENTS : Michèle BAZIN, Bernard GIRAUD, Françoise BRIET, Jean-Marie GILARDEAU, Manuela MOUSSET, Daniel DAUNAS, Rodolphe SUANT, Florence JARNAN, Jean-Marc BOURREAU, Mikaël GANDON, Philippe BOIVIN, Pascal CARRETERO

ABSENTS représentés : Gilles CARDONA (donne pouvoir à Rodolphe SUANT), Nancy RICHET (donne pouvoir à Philippe BOIVIN)

ABSENTS : Pierre GOMILA, Karen HUET, Lorraine HERMANT, Christine DE ROUCK

SECRETAIRE DE SEANCE : Florence JARNAN

MEMBRES EN EXERCICE : 18

ABSENTS REPRESENTES : 2 **PRESENTS:**12 **VOTANTS :** 14

CONVOCATION : 30/04/2019

AFFICHAGE CONVOCATION : 30/04/2019

Objet : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2023 - AVIS -ANNEXES

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n° 2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat « PLH » apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des présents et des représentés:

- EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

- DIT que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

REÇU

14 MAI 2019

Fait et délibéré, les jours, mois et an ci-dessus. ~~Peu~~ ^{Proche} conforme au registre.

A Saint Agnant, le 02/05/2019

Le Maire,
Michèle BAZIN



Affichée le :

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE

Sous le n° 017 – 211703087 – 2019.....

Accusé de Réception Préfecture reçu le : / / 2019

Délais et voies de recours contentieux :

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication des actes réglementaires. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif.

COMMUNE
DE
SAINT HIPPOLYTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N°017-211703467-20190528-2019_26-DE
Accusé de réception Préfecture
Reçu le : 07/06/2019

N° 2019/26

Nombre de

Conseillers :

En exercice : 14

Présents : 10

Représentés : 00

Absents : 04

L'An Deux Mil Dix Neuf, le Vingt Huit du mois de Mai, à Vingt Heures Trente, le
Conseil Municipal de Saint-Hippolyte, régulièrement convoqué, s'est réuni en
session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Pierre Chevillon,
Maire,
Étaient Présents : MM P. Chevillon, A.Barathieu, Mme I.Bouju, MM D.Pacaud,
M.Tavernet, Mmes F.Depreytère, V.Lane, Mme C.Simonet, M D.Véchambre, Mme
L.Briollet.
Absents Excusés : Mme D.Suire, MM D.Dubreuil, F.Textier, Mme M.Giret
Secrétaire de Séance : M D.Pacaud
Date de convocation : 22 Mai 2019

Objet : Avis de la commune sur le Programme Local de l'Habitat 2019-2023 et
Annexes

- Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,
 - Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,
 - Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,
 - Vu la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),
 - Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
 - Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
 - Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
 - Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat «PLH» apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,
 - Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,
 - Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,
 - Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,
 - Considérant que le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,
- Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :
- * Emet un avis favorable sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
 - * Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan,

Pour extrait conforme,

Le Maire,



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE CHARENTE-MARITIME
COMMUNE DE SAINT-JEAN-D'ANGLE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 15/05/2019

Nombre de conseillers en exercice : 13

Convocation du : 07 Mai 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 15 Mai, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Jean-d'Angle dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur DURIEUX Michel, Maire.

PRESENTS : M.DURIEUX, MARTIN A, MEUNIER, SABOURET, PAPIN, DOIZY, LE LABOUSSE et Mmes HERVÉ, DEMONSAIS, MARTIN N

ABSENTS EXCUSES : Mme GAZIN, RAMOND, GOEURY

SECRETAIRE DE SEANCE : Félix PAPIN

OBJET : Avis sur Programme Local de L'Habitat 2019-2023 ANNEXES

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L2121-29 et son article L5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'Agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes locaux de l'Habitat et notamment les articles I302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)

Vu la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Vu la loi n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)

Vu la délibération n°2019-011du Conseil Communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat « PLH » apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la comptabilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme.C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant que le Conseil Municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré avec 6 voix pour et 4 abstentions,

- Emet un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023.
- Dit que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Fait à Saint-Jean-d'Angle, le 15/05/2019
Le Maire, Michel DURIEUX.

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 017 – 211703483 – 20190515 - 201905D4 - DE
Accusé de Réception Préfecture Reçu le: 16/05/2019



**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU 20 MAI 2019**

Le vingt mai deux mille dix-neuf à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué le quinze mai deux mille dix-neuf s'est réuni en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Madame Valérie BARTHELEMY, Maire.

Présents : Valérie BARTHELEMY, Pierre CHANTREAU, Antony TRANQUARD, Josette ROY, , Alain BARRANGER, Françoise BERTON, Gilles CHAUSSEPIED, Myriam GARCIA , Alban LAFLEUR,

Absent(s) représenté(s) : Aurélien PATARRO ayant donné pouvoir à Antony TRANQUARD

Absent(s) : Carine AUDEMARD, Christelle RENAUD ZAT

Secrétaire de séance : Françoise BERTON

Date de convocation : 15 mai 2019

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 12

Nombre de conseillers municipaux présents : 9

Nombre de conseillers représentés : 1

Délibération n°190542

INTERCOMMUNALITE – Programme local de l'habitat 2019-2023 – Avis

Sur la proposition de sa Présidente de Séance,

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatifs aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que le PLH est un document d'urbanisme qui définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité des documents d'urbanisme, le PLH devra être traduit ensuite dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire, s'élevant à 15 pour la commune de SAINT-NAZAIRE-SUR-CHARENTE

Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ARTICLE 1 : EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023.

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Votants : 10 Pour : 10 Contre : / Abstention : /

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme au registre

Transmis au contrôle de légalité le 23 MAI 2019

Publiée par voie d'affichage le

23 MAI 2019

Le Maire de SAINT-NAZAIRE-SUR-CHARENTE



Valérie BARTHELEMY

VILLE DE TONNAY-CHARENTE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 2 mai 2019
2019/4 n° 034

Le deux mai de l'an deux mille dix-neuf, à dix-huit heures trente, les membres du conseil municipal de Tonnay-Charente se sont réunis à la mairie sous la présidence de Monsieur Éric AUTHIAT, Maire.

Étaient présents : Monsieur AUTHIAT, Monsieur BOURBIGOT, Madame AZAIS, Monsieur GARCIA, Madame PRÉVOS, Monsieur MACHEFERT, Madame LE CREN, Madame RAINJONNEAU, Monsieur BARRÉ, Monsieur LATOUR, Monsieur GUIGNOUARD, Monsieur MARAIS, Madame MARCHAND, Monsieur ORÇONNEAU, Monsieur NORMAND, Madame BILLONNEAU, Monsieur PERTUS, Madame PÉRIER, Monsieur WALRAEVE, Madame MATHE, Monsieur JUILLET, Madame GAGNE

Absents représentés : Monsieur TEXIER (pouvoir à Monsieur GARCIA) ; Madame AUGÉ (pouvoir à Madame AZAIS), Madame MARTY (pouvoir à Monsieur MACHEFERT), Madame THOMAS (pouvoir à Mme PRÉVOS), Madame GIRMA (pouvoir à M. BARRÉ), Monsieur LARRIEU (pouvoir à M. MARAIS)

Absente non-représentée : Madame JADOT

Madame AZAIS est nommée secrétaire de séance et accepte cette fonction.

Nombre de membres en exercice : 29

Nombre de membres présents : 22 - Nombre de présents + représentés : 28 - Absent : 0 - Absente excusée : 1

Nombre de votants : 28 - Abstention : 0 - Nombre de suffrages exprimés : 28 - Votes - contre : 0 - pour : 28

Date de convocation : 25 avril 2019

AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2019 - 2023

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale. Ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non...) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire.

Au titre de la compatibilité, le PLH devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme.

C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter.

Pour la Commune de Tonnay-Charente, il a été défini un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire. De plus, au titre de la loi SRU, un objectif de logements sociaux y est également inscrit.

Le PLH comprend :

- Un diagnostic,
- Un document d'orientations, comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions, développé sous quatre axes (améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et répondre au défi démographique ; contribuer aux équilibres sociaux et urbain de l'agglomération en facilitant les parcours résidentiels ; mieux répondre aux besoins des publics spécifiques ; observer, piloter et animer la mise en œuvre du PLH) et comprenant la mise en place de l'observatoire de l'habitat.

Rappel de la procédure d'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) :

1. Arrêt du projet du PLH par délibération du conseil communautaire,
2. Transmission aux communes membres de l'EPCI pour avis sous deux mois à compter de la date de réception du projet,

3. Délibérations des communes membres de l'EPCI pour émettre un avis sur le projet arrêté du PLH,
4. Réception des avis des communes et modifications du projet arrêté du PLH si nécessaire,
5. Confirmation du projet du PLH par délibération du conseil communautaire,
6. transmission du projet confirmé aux services de l'État pour saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour avis de M. Le Préfet de Région,
7. Délibération du Conseil Communautaire pour approbation définitive du PLH qui deviendra alors, exécutoire.

Il est donc demandé au Conseil municipal d'émettre un avis au projet de Plan Local de l'Habitat (PLH) 2019-2023.

Vu le Code général des collectivités territoriales notamment son article L.2121-29 et son article L.5216-5 relatif aux compétences des Communautés d'agglomération,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non...) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, le PLH devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme,

Considérant qu'il a été défini, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

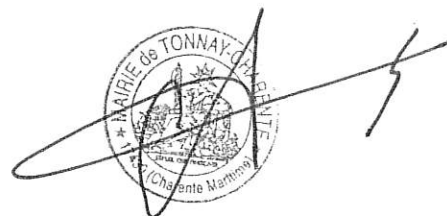
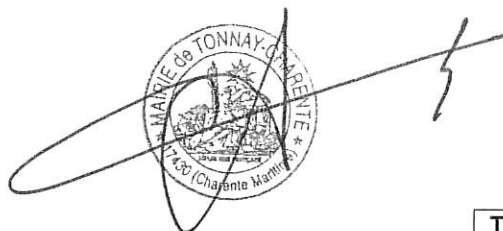
Considérant que le Conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître leur avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat à compter de la date de transmission du projet,

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL :

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023,
- **DIT** que la présente délibération sera notifiée à la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

Le Maire de Tonnay-Charente soussigné
Certifie le caractère exécutoire de cet acte
Publié le 09/05/2019
Le Maire de Tonnay-Charente,

pour extrait certifié conforme
Tonnay-Charente le 6 mai 2019
Le Maire,
Éric AUTHIAT



TÉLÉTRANSMIS AU CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

Sous le N° 017 - 211704499 -- 2019 050
6 -- DELIB -- 2019 -- 034 -- DE

Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 09/05/2019

Monsieur le Vice-Président,
3, avenue Maurice Chupin
Parc des Fourriers
BP 50224
17 304 ROCHEFORT Cedex

Réf : HB/CJ/VG A 19 024
Direction Aménagement du Territoire et Environnement
Service Aménagement et Habitat
Mail : c.gauyacq@agglo-rochefortocean.fr

Objet : Avis sur le Programme Local de l'Habitat

Rochefort, le **28 MAI 2019**

Monsieur le Président,

Par la présente, j'accuse réception du projet de Programme Local de l'Habitat arrêté lors du Conseil Communautaire du 21 mars 2019.

L'ensemble des orientations sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan en vigueur et celui en cours de révision.

Le projet n'appelle pas de remarques complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,



Hervé BLANCHÉ

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

Extrait du Registre des délibérations du Conseil communautaire
Séance du 2 avril 2015 – 18h00

L'an deux mille quinze, le 2 avril 2015 à 18 h00, sur convocation faite le 27 mars 2015, le Conseil Communautaire s'est assemblé en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de conseillers en exercice : 59

Présents titulaires : M.CHOLLEY, M. GAILLOT, Mme BENETEAU, M.CLOCHARD, M.BURNET, Mme MARTINET-COUSSINE, M.ROUYER,M.PORTRON, Mme CHENU, M. BESSAGUET, M.MORIN, M.LOPEZ, Mme DEMENÉ, M.BLANCHÉ, Mme PARIS, Mme ANDRIEU, Mme BILLON M.ECALE, M.SOULIÉ, M.BONNIN, Mme LECOSSOIS, Mme GIREAUD, M.CHATELIER, M.BOURBIGOT, Mme MARCILLY, Mme RAINJONNEAU, M.MARAIS, M. PONS, Mme LE CREN, Mme MORIN, M. AUTHIAT, M.JOYAU, M.CHAMPAGNE, M.PACAU, Mme TUFFNELL , M.VILLARD, Mme BLANCHET, Mme VERNET , Mme SANCHEZ-MOULLERON, M.CHEVILLON, Mme BARTHELEMY, M.LAGREZE, M. GONTIER, M.DURIEUX ,M. DUBOURG , Mme BAZIN, Mme PARTHENAY, M. JAULIN, (48)

Représentés : Mme TABUTEAU représenté par M. VIOLET (Saint Coutant le Grand), M. MINIER représenté par M. COCHE-DEQUEANT (St Laurent de la Prée) (2)

Pouvoirs : M. ESOLI à M. PONS, M. LESAUVAGE à M.ECALE, Mme CAMPODARVE-PUENTE à M.JAULIN, M. BLANC à Mme TUFFNELL (Rocheft), M. GILARDEAU à Mme BAZIN (St Agnant) Mme AZAIS à Mme RAINJONNEAU (6)

Excusés : M.ROBIN (Muron), M.FEYDEAU (Rocheft), M.FORT (Vergeroux) (3)

Le secrétaire de séance : Monsieur LAGREZE

Monsieur LAGREZE est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

Elu rapporteur : M. CHEVILLON

Service référent : aménagement du territoire

Objet : Lancement de la procédure d'élaboration du troisième programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Rocheft Océan

Vu le code de la construction et de l'habitation et ses articles relatifs aux programmes locaux de l'habitat,

Vu la délibération communautaire du 24 juin 2010 adoptant le programme local de l'habitat,

Vu l'arrêté de Madame la Préfète de Charente Maritime en date du 30 mai 2013 autorisant la fusion de la Communauté d'agglomération du Pays rocheftais et de la Communauté de Communes Sud Charente et créant la Communauté d'agglomération Rocheft océan à compter du 1^{er} janvier 2014,

Vu la délibération communautaire du 16 janvier définissant l'intérêt communautaire des compétences obligatoires,

Considérant que le deuxième PLH actuellement en cours a été adopté le 24 juin 2010 et arrive à échéance le 24 juin 2016, il s'agit donc de lancer l'élaboration du troisième PLH,

Considérant que la communauté d'agglomération Rochefort Océan envisage de confier l'élaboration de ce futur PLH à un prestataire extérieur spécialisé moyennant une dépense estimée à 70 000 €,

Considérant que conformément à l'article R302-3 du CCH, il s'agit d'associer les personnes morales aux travaux d'élaboration selon les modalités prévues dans l'article L 302-2 du CCH,

Considérant que les personnes publiques morales désignées seront l'ensemble des communes membres de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, l'Etat, la Région Poitou-Charentes et le Conseil Général de Charente Maritime,

Considérant qu'en fonction des besoins lors de l'élaboration du PLH, les professionnels intervenant dans le domaine du foncier, du logement, et de l'habitat selon les thématiques abordées lors des comités techniques seront associés,

Considérant que pendant ce délai de procédure d'élaboration, la Communauté d'agglomération se doit de solliciter auprès des services de l'Etat et selon l'article L 302-4-2 du CCH, la prorogation de son PLH actuellement en vigueur pour une durée maximale de 2 ans,

Le Conseil Communautaire :

- **Engage** la procédure d'élaboration du nouveau PLH de la Communauté d'agglomération,
- **Associe** les personnes publiques morales sus désignées tout au long de la procédure d'élaboration du PLH,
- **Sollicite** auprès de l'Etat :
 - la définition des modalités de l'association des services de l'Etat à cette élaboration,
 - le « porter à connaissance » des services de l'Etat relatif à cette élaboration,
 - une prorogation du PLH actuel auprès de l'Etat pour une durée maximale de 2 ans,
 - la subvention maximale en la matière pour couvrir les frais d'étude,
- **Sollicite** auprès des collectivités territoriales la subvention maximale en la matière pour couvrir les frais d'étude,
- **Autorise** le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération (solliciter des subventions, lancer les procédures de sélection d'un prestataire, signer et notifier les marchés nécessaires...),
- **Notifie** conformément aux articles R302-5 et R302-6 du Code de la construction et de l'habitation, la présente délibération à la Préfète du département de la Charente Maritime et aux personnes morale associées à l'élaboration du PLH.

Adopté à l'unanimité

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le N° 017 - 200041762 -- 2015 <i>doz</i> -- <i>2015-28</i> -- <i>de</i>
Accusé de Réception Préfecture Reçu le : <i>09/04/2015</i>

Pour extrait conforme,
Certifié exécutoire,
Le Président,
Hervé BLANCHÉ



Enregistré en sous-préfecture le : - 9 AVR. 2015
Affiché le : - 9 AVR. 2015
Certifié exécutoire le : - 9 AVR. 2015

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

Délibération du Conseil Communautaire Séance du 21 mars 2019 à 18:00

Le Conseil Communautaire a été convoqué le : 15/03/2019

L'affichage de la convocation a été effectué le : 15/03/2019

Le jeudi 21 mars 2019, le Conseil Communautaire s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de Conseillers communautaires en exercice : - 58 -

Présents :

M. BLANCHÉ (ROCHEFORT) - M. CHOLLEY (BEAUGEAY) - Mme BENETEAU (BREUIL-MAGNE) - M. CLOCHARD (CHAMPAGNE) - M. GAILLOT (ECHILLAIS) - Mme MARCILLY (FOURAS) - M. MORIN (FOURAS) - Mme CHENU (FOURAS) - M. BURNET (ILE D'AIX) - M. ROUYER (LA GRIPPERIE ST SYMPHORIEN) - M. LAGREZE (LOIRE LES MARAIS) - M. GONTIER (LUSSANT) - M. PORTRON (MOEZE) - M. BESSAGUET (MORAGNE) - M. ROBIN (MURON) - Mme DEMENÉ (PORT DES BARQUES) - Mme CAMPODARVE-PUENTE (ROCHEFORT) - M. PETORIN (ROCHEFORT) - M. PONS (ROCHEFORT) - Mme ALLUAUME (ROCHEFORT) - M. LESAUVAGE (ROCHEFORT) - Mme MORIN (ROCHEFORT) - M. ECALE (ROCHEFORT) - M. SOULIÉ (ROCHEFORT) - Mme BAZIN (SAINT-AGNANT) - M. GILARDEAU (SAINT-AGNANT) - Mme TABUTEAU (SAINT-COUTANT LE GRAND) - M. VILLARD (SAINT FROULT) - M. CHEVILLON (SAINT HIPPOLYTE) - M. DURIEUX (SAINT JEAN D'ANGLE) - M. COCHE-DEQUEANT (Suppléant de M. MINIER, SAINT LAURENT DE LA PREE) - Mme BARTHELEMY (SAINT NAZAIRE SUR CHARENTE) - M. CHARTOIS (SOUBISE) - Mme BLANCHET (SOUBISE) - M. AUTHIAT (TONNAY-CHARENTE) - Mme AZAIS (TONNAY-CHARENTE) - M. BOURBIGOT (TONNAY-CHARENTE) - Mme LE CREN (TONNAY-CHARENTE) - M. MARAIS (TONNAY-CHARENTE) - Mme RAINJONNEAU (TONNAY-CHARENTE) - M. WALRAEVE (TONNAY-CHARENTE)

Pouvoir(s) :

Mme MARTINET-COUSSINE (ECHILLAIS) à M. GAILLOT - Mme LECOSSOIS (ROCHEFORT) à M. LESAUVAGE - Mme GIREAUD (ROCHEFORT) à Mme CAMPODARVE-PUENTE - M. DUBOURG (ROCHEFORT) à M. PETORIN - M. JAULIN (ROCHEFORT) à M. PONS - Mme ROUSSET (ROCHEFORT) à M. BLANCHÉ - M. PACAU (ROCHEFORT) à Mme ALLUAUME - Mme ANDRIEU (ROCHEFORT) à M. SOULIÉ - M. FORT (VERGEROUX) à M. AUTHIAT

Absent(s) :

M. CHAMPAGNE (CABARIOT) - M. LOPEZ (ECHILLAIS) - Mme BILLON (ROCHEFORT) - M. BLANC (ROCHEFORT) - Mme LONLAS (ROCHEFORT) - M. FEYDEAU (ROCHEFORT) - Mme VERNET (ROCHEFORT) - M. LETROU (ROCHEFORT)

Secrétaire de séance : M. LAGREZE

M. LAGREZE est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

RAPPORTEUR : M. CHEVILLON

SERVICE REFERENT : DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

OBJET : PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2023 - ANNEXES

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu les statuts de la CARO et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat volet Plan Local d'Habitat,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu l'arrêté de Madame la Préfète de Charente Maritime en date du 30 mai 2013 autorisant la fusion de la Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais et de la Communauté de Communes Sud Charente et créant la Communauté d'agglomération Rochefort océan à compter du 1er janvier 2014,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 5216-5 3 qui prévoit que la communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres des compétences, et notamment en matière d'équilibre social de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération N°2015-28 du Conseil Communautaire du 2 avril 2015 définissant le lancement de la procédure d'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan,

Considérant qu'un Plan Local de l'Habitat « PLH » apporte des réponses aux besoins en logement, en hébergement, favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale,

Considérant que ce document d'urbanisme définit les objectifs à atteindre pour proposer une offre nouvelle en logements (tout type confondu : privé et public, social ou non social, résidence principale ou non..) en assurant une répartition et un rythme équilibré et diversifié sur le territoire,

Considérant qu'au titre de la compatibilité, cela devra être traduit ensuite dans chaque Plan Local d'Urbanisme. C'est ce projet de PLH qu'il s'agit d'arrêter,

Considérant qu'il a été nécessaire plus précisément de définir conjointement, par commune, un nombre de logements à produire par an afin d'avoir un rythme cohérent à l'échelle communautaire,

Considérant les différents comités de pilotage ayant suivi et validé les différentes phases d'élaboration de ce troisième PLH.

Le Conseil Communautaire décide de :

- **Arrêter** le projet du Programme Local de l'Habitat pour la période 2019-2023.

- **Dire** que le projet du Plan Local Habitat sera transmis aux vingt-cinq communes de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan pour avis sous 2 mois, avant saisine des services de l'Etat pour avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

V = 50 P = 50 C = 0 Abst = 0

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Reçu en préfecture le <u>28/03</u> / 2019 Affiché le <u>28/03</u> / 2019
N° 017 – 200041762 -- 2019 <u>0321</u> -- -- 2019 <u>04</u> ----- <u>DE</u>

Le Président,
Hervé BLANCHÉ

Délais et voies de recours contentieux.

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage à la CARO ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires.

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif.





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

Délibération du Conseil Communautaire Séance du 25 septembre 2019 à 18:00

Le Conseil Communautaire a été convoqué le : 19/09/2019

L'affichage de la convocation a été effectué le : 19/09/2019

Le mercredi 25 septembre 2019, le Conseil Communautaire s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de Conseillers communautaires en exercice : - 58 -

Présents :

M. BLANCHÉ (ROCHEFORT) - M. GAILLOT (ECHILLAIS) - Mme MARTINET-COUSSINE (ECHILLAIS) - Mme MARCILLY (FOURAS) - M. MORIN (FOURAS) - M. BURNET (ILE D'AIX) - M. ROUYER (LA GRIPPERIE ST SYMPHORIEN) - M. LAGREZE (LOIRE LES MARAIS) - M. BESSAGUET (MORAGNE) - M. ROBIN (MURON) - Mme DEMENÉ (PORT DES BARQUES) - Mme CAMPODARVE-PUENTE (ROCHEFORT) - M. LESAUVAGE (ROCHEFORT) - Mme MORIN (ROCHEFORT) - M. PACAU (ROCHEFORT) - Mme ANDRIEU (ROCHEFORT) - M. ECALE (ROCHEFORT) - M. SOULIÉ (ROCHEFORT) - Mme VERNET (ROCHEFORT) - M. GILARDEAU (SAINT-AGNANT) - M. VIOLET (Suppléant de Mme. TABUTEAU, SAINT-COUTANT LE GRAND) - M. VILLARD (SAINT FROULT) - M. CHEVILLON (SAINT HIPPOLYTE) - M. DURIEUX (SAINT JEAN D'ANGLE) - M. COCHE-DEQUEANT (Suppléant de M. MINIER, SAINT LAURENT DE LA PREE) - Mme BARTHELEMY (SAINT NAZAIRE SUR CHARENTE) - M. CHARTOIS (SOUBISE) - Mme BLANCHET (SOUBISE) - M. AUTHIAT (TONNAY-CHARENTE) - M. BOURBIGOT (TONNAY-CHARENTE) - M. MARAIS (TONNAY-CHARENTE) - Mme RAINJONNEAU (TONNAY-CHARENTE) - M. LETROU (ROCHEFORT)

Pouvoir(s) :

M. CLOCHARD (CHAMPAGNE) à M. ROUYER - Mme CHENU (FOURAS) à M. MORIN - M. PORTRON (MOEZE) à Mme DEMENÉ - M. PETORIN (ROCHEFORT) à Mme CAMPODARVE-PUENTE - Mme LECOSSOIS (ROCHEFORT) à M. LESAUVAGE - M. PONS (ROCHEFORT) à M. BLANCHÉ - Mme GIREAUD (ROCHEFORT) à M. ECALE - M. DUBOURG (ROCHEFORT) à Mme ANDRIEU - Mme ALLUAUME (ROCHEFORT) à M. PACAU - M. JAULIN (ROCHEFORT) à M. SOULIÉ - Mme ROUSSET (ROCHEFORT) à Mme MORIN - Mme LONLAS (ROCHEFORT) à Mme VERNET - Mme AZAIS (TONNAY-CHARENTE) à Mme RAINJONNEAU - Mme LE CREN (TONNAY-CHARENTE) à M. AUTHIAT

Absent(s) :

M. CHOLLEY (BEAUGEAY) - Mme BENETEAU (BREUIL-MAGNE) - M. CHAMPAGNE (CABARIOT) - M. LOPEZ (ECHILLAIS) - M. GONTIER (LUSSANT) - Mme BILLON (ROCHEFORT) - M. BLANC (ROCHEFORT) - M. FEYDEAU (ROCHEFORT) - Mme BAZIN (SAINT-AGNANT) - M. FORT (VERGEROUX) - M. WALRAEVE (TONNAY-CHARENTE)

Secrétaire de séance : M. LAGREZE

M. LAGREZE est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

RAPPORTEUR : M. CHEVILLON

SERVICE REFERENT : DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

OBJET : CONFIRMATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2020-2025 - ANNEXES

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu l'arrêté de Madame la Préfète de Charente Maritime en date du 30 mai 2013 autorisant la fusion de la Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais et de la Communauté de Communes Sud Charente et créant la Communauté d'agglomération Rochefort océan à compter du 1er janvier 2014,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 5216-5 3 qui prévoit que la communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres des compétences, et notamment en matière d'équilibre social de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communautaire du 16 janvier définissant l'intérêt communautaire des compétences obligatoires,

Vu la délibération communautaire du 2 avril 2015 définissant le lancement de la procédure d'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan,

Vu la délibération communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan,

Vu la délibération communale de l'Ile d'Aix en date du 29 avril 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Beaugéay en date du 14 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Breuil-Magné en date du 3 mai 2019 émettant un avis défavorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Cabariot en date du 4 juin 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Champagne en date du 7 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale d'Echillais en date du 11 juin 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Lussant en date du 9 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Moëze en date du 19 juin 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Muron en date du 14 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Port-des-Barques en date du 4 juin 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Rochefort en date du 15 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Saint-Agnant en date du 6 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Saint-Hippolyte en date du 28 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Saint-Jean d'Angle en date du 15 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Saint-Nazaire-sur-Charente en date du 20 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Soubise en date du 11 juin 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération communale de Tonnay-Charente en date du 2 mai 2019 émettant un avis favorable au Programme Local de l'Habitat,

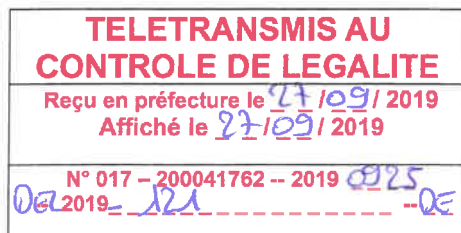
Considérant que les avis exprimés par les communes n'ont pas engendré de modification du projet de Programme Local de l'Habitat arrêté,

Considérant que le courrier du représentant du SCoT de la CARO en date du 28 mai 2019 n'a pas engendré de modification du projet de Programme Local de l'Habitat arrêté.

Le Conseil Communautaire décide de :

- **Confirmer** le Programme Local de l'Habitat pour la période 2020-2025 tel que ci-annexé.
- **Autoriser** la transmission du Programme Local de l'Habitat de la CARO arrêté au représentant départemental de l'Etat afin qu'il saisisse l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

V = 47 P = 47 C = 0 Abst = 0



Le Président,
Hervé BLANCHÉ

Délais et voies de recours contentieux.

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage à la CARO ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service politique du logement
durable et solidarité

La Rochelle, le

20 DEC. 2019

Le Préfet de la Charente-Maritime

à

**Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération de Rochefort Océan**

**OBJET : Avis de l'État sur le projet de Programme Local de l'Habitat
(PLH) arrêté.**

Éléments de contexte :

Par délibération en date du 02 avril 2015 la communauté d'agglomération de Rochefort Océan a engagé l'élaboration de son troisième PLH. Celui-ci s'inscrit dans un périmètre agrandi par rapport au précédent ; en effet, celui-ci a changé au 1^{er} janvier 2014 avec la fusion de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays Rochefortais (CAPR) et de la communauté de communes Sud-Charente passant ainsi de 18 à 25 communes. La commune d'Yves a, quant à elle, rejoint la communauté d'agglomération de La Rochelle à cette même date. Le nouveau périmètre est plus cohérent avec le fonctionnement du territoire et correspond davantage à l'aire urbaine au sens de la définition de l'Insee.

Le 25 septembre 2019 le conseil communautaire a arrêté le projet de PLH et a adressé aux services de l'État le document réceptionné le 23 octobre 2019 pour avis et saisine du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) conformément à l'article L.302-2 4ème alinéa du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce document définit pour six ans les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Le PLH permet en particulier de définir un projet territorial en matière d'habitat en coordonnant les acteurs et les projets.

Bilan du précédent PLH :

Le PLH visait plusieurs objectifs pour les 18 communes de la communauté d'agglomération du Pays Rochefortais (CAPR) :

- produire suffisamment de logements pour garantir la capacité de croissance démographique, touristique et économique de la CAPR,
- maintenir un parc de résidences principales adaptées aux capacités financières des ménages de l'agglomération,
- développer le parc locatif social sur l'ensemble du territoire, par une meilleure répartition territoriale de l'offre et de péréquation de l'effort de production,
- offrir des logements aux plus démunis et aux publics spécifiques,
- accompagner le vieillissement de la population par la production de logements adaptés à l'évolution des modes de vie,
- poursuivre la politique de renouvellement urbain pour endiguer la vacance et la dévalorisation dans le tissu urbain le plus ancien,
- répondre aux besoins quantitatifs en logements en tenant compte de la qualité urbaine paysagère.

Au regard du précédent ScoT :

Celui-ci fixait une production de 5 000 logements sur 10 ans soit environ 3 000 logements sur les 6 ans du PLH avec un rythme annuel de production de 450 logements par an. Au total, ce sont 2 300 constructions qui ont été réalisées (territoire de CAPR et les communes de la communauté de Sud Charente ayant rejoint la CARO) pour un objectif fixé à 2 700 logements dans le PLH. La répartition de l'offre neuve prévue par le SCOT s'est faite selon les territoires concernés avec des degrés d'atteinte différents : 69 % pour le pôle urbain, 77 % pour les pôles secondaires et 87 % pour les communes hors pôle urbain, soit un taux de réalisation de 75 % sur l'ensemble du territoire.

Concernant le logement locatif social, le taux d'atteinte des objectifs fixés par le SCOT est de 124 % mais avec une disparité territoriale très forte. Ainsi, sur le pôle urbain et principalement sur Rochefort le taux d'atteinte est de 206 % alors que les pôles secondaires (Echillais, Fouras, Saint-Agnant, Saint-Laurent-de-la-Prée) ont été très loin de les atteindre (27 %).

Quant à la production de logements sociaux privés on constate un taux d'atteinte global des objectifs de seulement 8 % sur l'ensemble de la CAPR.

Enfin, pour l'accession à la propriété, 51 % de l'objectif a été atteint dans le pôle urbain (484 logements construits pour un objectif de 940) et presque atteint voire dépassé dans les pôles secondaires (563 logements construits pour un objectif de 601) et le reste du territoire (534 logements construits pour un objectif de 529).

Concernant l'aide à l'accession : développement très soutenu du nombre de PTZ octroyé qui a dépassé l'objectif fixé (415 ménages aidés pour un objectif de 180).

En conclusion, le bilan du précédent PLH fait apparaître :

- une production neuve de logements entre 2010 et 2015 principalement en individuel et localisée dans les communes périurbaines et sur les communes situées sur les franges nord et sud de la CAPR. La part de production neuve dans le pôle central a diminué et particulièrement sur Rochefort. Le parc social public ou privé reste concentré sur Rochefort alors que des besoins, déjà identifiés lors du précédent PLH, se font sentir sur les communes des pôles secondaires et en particulier sur Tonnay-Charente.

- un bilan des actions plutôt positif : forte implication et volonté de la part de la CAPR, la plupart des actions ont été menées, les outils opérationnels comme financiers (les dépenses d'investissement sur la période 2010 – 2016 s'élève à 6 105 490 € soit 870 123 € par an) mis en œuvre ont facilité la réalisation d'actions spécifiques dédiées à l'accompagnement des populations les plus fragiles : jeunes, personnes âgées, gens du voyage...

À noter la mise en œuvre du PIG qui a participé, entre autres, à la réhabilitation de 254 logements dont 36 concernaient des projets de sortie d'indignité ou de rénovation de logements dégradés ou très dégradés. Les actions menées par l'intermédiaire du PIG ont également permis le maintien à domicile de personnes âgées grâce aux travaux d'adaptation et à la perte d'autonomie. Le PIG étant arrivé à échéance en 2017 après prorogation, les actions devaient être poursuivies ce qui a été le cas avec la mise en place d'une OPAH.

Enfin, par manque de temps et de moyens humains, l'observatoire n'a été mis à jour qu'une seule fois en 2012. Désormais, la CARO finance l'ADIL pour la mise en place d'un observatoire des loyers sur son territoire.

Le bilan à mi-parcours du PLH n'a pas été réalisé.

Les données du territoire issues du diagnostic du PLH arrêté :

La CARO est la 3ème plus grande agglomération du département après celle de La Rochelle et de Royan Atlantique.

La dynamique démographique provient quasi exclusivement de l'arrivée des nouveaux habitants.

Le territoire de la CARO présente une certaine attractivité pour les ménages venant de l'extérieur et à vocation plutôt résidentielle vis-à-vis de la CDA de La Rochelle, le marché de l'immobilier étant plus avantageux (52 % moins élevé par rapport à la CDA de La Rochelle). Cependant le territoire est en perte de vitesse démographique : hausse moins forte sur la période 2008 – 2013 (0,3 %/an) par rapport à la période précédente 1999 – 2008 (1,2 %/an) . On constate une augmentation importante des familles monoparentales et de couples sans enfants et une baisse des couples avec enfants.

Le vieillissement de la population est accentué par les ménages retraités souhaitant s'installer à proximité du littoral et par le départ des jeunes vers les pôles universitaires. Le parc de logements est majoritairement occupé par des retraités (40 % du parc) disposant de revenus supérieurs au reste de la population, économiquement plus fragile. Cela induit

la nécessité de produire des logements à des prix abordables ou des loyers adaptés aux revenus.

Selon le diagnostic, l'offre de logements sur la CARO est spécialisée selon les différents secteurs du territoire :

- des communes littorales accueillant des populations plus aisées et plus âgées et faisant face à des difficultés pour attirer les jeunes et les familles, du fait du manque de logements sociaux et abordables.
- un centre-ville de Rochefort accueillant des populations de plus en plus pauvres ou fragiles économiquement avec une forte concentration de logements sociaux (83 %) et la présence de deux quartiers prioritaires de la ville : Le Petit Marseille et Sud Centre-Ville/Avant Garde ; il existe également des difficultés sur les communes comme Tonnay-Charente et Echillais pour la réalisation par les bailleurs sociaux d'opérations de petites tailles (moins de 10 logements) pour équilibrer financièrement les opérations.
- des communes périurbaines et rurales accueillant en priorité les classes moyennes et les primo-accédants en raison du coût moins élevé que celui pratiqué sur le littoral.

Les 2/3 de la population sont éligibles au logement locatif social et 31 % au PLAI. La demande de LLS est très forte sur les communes littorales (afflux de ménages retraités aux revenus aisés et d'un marché de résidences secondaires augmentant le prix des résidences principales), le logement locatif social devenant la seule possibilité pour les plus modestes de se loger d'où la nécessité d'accroître l'offre de logements sociaux. Cette demande est également importante sur les communes périurbaines (Tonnay-Charente, Echillais) en déficit de LLS (SRU) et sur Saint-Agnant, liée à l'essor démographique important sur ces communes.

Fort déséquilibre entre la part des ménages logés dans le parc privé et le parc social : 45 % des ménages à très faibles revenus sont locataires du parc privé contre 32 % dans le parc social. Les ménages à faibles revenus, logés dans le parc public, représentent seulement 17 % et ils sont 46 % à être propriétaires occupants ce qui constitue un risque de précarité énergétique ou de défaut de paiement des charges pouvant entraîner le développement de copropriétés dégradées. Les ménages à faible ressources sont plutôt logés dans le parc privé et rencontrent des difficultés d'accès au parc public.

Des logements locatifs sociaux sont principalement concentrés dans le pôle urbain et sur 4 communes : Rochefort, Tonnay-Charente, Fouras et Echillais, communes soumises au dispositif SRU. Celles-ci doivent avoir 20 % de logements locatifs sociaux sur leur territoire par rapport aux résidences principales. Un parc de logements locatifs (privé et public) essentiellement concentré sur Rochefort, les communes de Fouras et Port-des-Barques sont davantage concernées par l'attractivité saisonnière.

Les copropriétés fragiles et potentiellement dégradées se situent essentiellement dans les grandes aires urbaines, on en dénombre 73 sur Rochefort. À l'échelle de la CARO elles

sont aussi présentes sur les communes de Tonnay-Charente, Saint-Nazaire-sur-Charente, Saint-Agnant et Cabariot.

La CARO compte 2 915 logements vacants sur son territoire soit 8 % du parc de logements, les communes de Rochefort et Tonnay-Charente sont plus particulièrement concernées avec respectivement un taux de vacance important de 10,2 % et 9,6 % (source INSEE). 29 % des logements privés vacants le sont depuis plus de 3 ans.

Le marché immobilier est non accessible à une grande partie de la population et influencé par la demande des ménages venant de l'extérieur de la CARO avec un marché de résidences secondaires augmentant les prix des maisons principalement sur les communes littorales et limitrophes créant par conséquent une tension sur les communes comme Fouras et Saint-Laurent-de-la-Prée.

LES ORIENTATIONS

Le PLH 2020 – 2025 s'inscrit dans un scénario de développement raisonné du territoire pour lui redonner de l'attractivité en se donnant des objectifs réalistes et réalisables. Les orientations devront également tenir compte des documents stratégiques en cours d'élaboration.

Les orientations du ScoT :

La révision du ScoT a été votée par le conseil communautaire en date du 29 septembre 2016 et s'inscrit dans le nouveau périmètre de la CARO. Le PLH s'articulera donc sur un périmètre identique au nouveau ScoT en cours de réalisation, son approbation est prévue fin d'été 2020.

L'objectif de croissance fixé dans le PADD (arrêt du projet prévu 1^{er} trimestre 2020) est d'accueillir 7 500 habitants supplémentaires à horizon 2040, portant le nombre d'habitants à 71 000 sur le périmètre du ScoT, correspondant à une croissance de 0,4 % par an. Pour maintenir la population existante et accueillir les nouveaux habitants, il est nécessaire de renforcer l'offre de logements par 6 900 nouveaux logements, soit 345 logements par an. Cette offre sera répartie sur l'ensemble des communes du périmètre du ScoT.

On observe une différence dans les rythmes de production de logements prévus par le projet de SCOT et le PLH.

La répartition du développement résidentiel retenu par le SCOT permet de :

- réinvestir les centre-villes et les bourgs en engageant une politique de renouvellement urbain, redynamiser des fonctions dans les centres (habitat, commerces, services, activités économiques),
- diversifier l'offre de logements sur tout le territoire en développant une offre variée, qualitative et accessible à tous et répondre aux besoins spécifiques (séniors,

jeunes, gens du voyage, personnes en situation de handicap, les saisonniers, les étudiants...)

Le PLH arrêté est cohérent avec le futur ScoT qui définit le territoire selon différents pôles : **un pôle urbain** (Rochefort), les pôles urbains d'équilibre (Tonnay-Charente, Fouras, Echillais), **les pôles d'appui aux bassins de vie** (Saint-Agnant, Soubise, Saint-Laurent-de-la-Prée, Port-des-Barques, Breuil-Magné) et **les villages et communes rurales constitués des 16 autres communes**.

Les orientations du PLH :

Les objectifs de production de logements sont définis à l'échelle communale, l'objectif global est donc de 570 logements/an soit 3 420 logements sur la durée du PLH (production neuve et requalification du parc existant pour lutter contre la vacance), répartis de la manière suivante :

- Sur le pôle urbain (Rochefort), les besoins identifiés sont de 190 logements/an dont 10 % de logements locatifs sociaux par an (19/an).
- Sur le pôle urbain d'équilibre (Tonnay-Charente, Fouras, Echillais), communes soumises au dispositif SRU et devant atteindre le taux de 20 % de LLS sur leur territoire à échéance 2025, les besoins identifiés sont de 160 logements/an dont 74 LLS/an (Tonnay-Charente 34, Fouras 22, Echillais 18) au lieu de 120 LLS/an correspondant aux obligations SRU. La production de LLS envisagée est donc inférieure au rythme de rattrapage fixé pour ces communes par la loi SRU.

Le rythme de rattrapage permettant d'atteindre les objectifs, va s'échelonner sur une période de 20 ans, au-delà de la durée du PLH.

Cet échelonnement a été acté pour tenir compte du très faible taux de LLS sur ces communes (au 1^{er} janvier 2018 le taux de LLS était pour Fouras de 5,18 %, pour Tonnay-Charente de 7,14 % et pour Echillais de 4,75 %) d'où l'impossibilité de satisfaire à leurs obligations sur les 6 ans du PLH. Cependant, chacune de ces communes devra rendre compte de l'atteinte de ses objectifs triennaux à l'issue de chaque période triennale ce qui pourra conduire l'État à décider de la mise en œuvre de la carence ou non, en fonction des résultats obtenus sur la période considérée.

- Sur les pôles d'appui au bassin de vie, le besoin annuel estimé est de 97 logements dont 10 % de LLS à répartir entre les communes.
- Pour les 16 villages et communes rurales partant sur l'hypothèse d'un accroissement de la population et d'une maîtrise de l'urbanisation, les besoins annuels sont estimés à 123 logements /an.

Les obligations au regard du dispositif SRU :

Les communes soumises au dispositif SRU sur la CARO ont l'obligation d'avoir sur leur territoire 20 % de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales. Sont

concernées les communes de Rochefort, Fouras, Tonnay-Charente et Echillais (entrée dans le dispositif au 1^{er} janvier 2018). Seule la commune de Rochefort a atteint le taux réglementaire avec 22,09 % de LLS au 01/01/2018.

Les autres communes sont soumises à un rythme de rattrapage par périodes triennales. Pour la période 2017 – 2019, le nombre de LLS à produire correspondait à 33 % du nombre de logements locatifs sociaux manquants. Pour les deux périodes suivantes (2020 – 2022 et 2023 – 2025) les taux sont respectivement de 50 % et 100 % du nombre de logements manquants. La loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 précise que les communes entrées dans le dispositif SRU à compter de 2015, disposent de 5 périodes pleines pour atteindre le taux réglementaire, la commune d'Echillais a donc jusqu'en 2031 pour atteindre le taux réglementaire, soit 15 ans.

Rappel des objectifs triennaux pour la période 2017 – 2019 :

- Fouras : 113
- Tonnay-Charente : 155
- Echillais (2018 – 2019) : 24

Pour tenir compte des attentes des ménages en fonction de leurs capacités financières, la CARO souhaite davantage de financement en PLS et propose la répartition suivante selon le mode de financement :

- 30 % minimum de PLAI
- 50 % de PLUS
- 20 % de PLS.

Toutefois, les bailleurs sociaux ont fait part des difficultés de commercialisation des PLS sur certains secteurs du territoire. Cependant, la CARO souhaite son développement dans les secteurs les plus attractifs du territoire, plus pertinent, comme les communes de Fouras et Rochefort, moyen de contribuer à la mixité sociale.

La production de PLS exclusivement sur les communes de Rochefort et Fouras est pertinente au titre de la mixité sociale sur Rochefort et des loyers libres élevés sur Fouras.

Concernant le parc locatif social public, la mise en œuvre du PLH veillera à être articulée avec la convention intercommunale d'attribution (CIA) et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

Pour réaliser les objectifs quantitatifs du PLH, la CARO a retenu **3 grandes orientations** :

- **améliorer l'attractivité résidentielle du territoire et répondre au ralentissement démographique.**
- **contribuer aux équilibres sociaux et urbains de l'agglomération en facilitant les parcours résidentiels et en diversifiant l'offre de logements.**
- **mieux répondre aux besoins des publics spécifiques.**

Toutes ces orientations sont traduites à travers un plan d'actions qui définit, entre autres, les modalités de mise en œuvre ainsi que les moyens humains et financiers à mobiliser.

La réussite du PLH repose sur la mise en place d'une gouvernance et d'animation tout au long de sa durée en se dotant d'outils nécessaires pour assurer le suivi des orientations et des actions. L'observatoire de l'habitat, indépendant du PLH, sera en lien avec celui-ci.

Le programme d'actions du PLH :

Le programme d'actions se décline en 4 axes. Les 7 premières fiches-actions sont dédiées au développement d'une offre diversifiée de logements en adéquation avec les besoins (axe 1). Les fiches-actions 8 à 10 concernent l'attractivité du territoire en requalifiant le parc de logements existant (axe2). Les fiches-actions 11 à 14 concernent les mesures pour mieux répondre aux besoins en logements et hébergement des publics spécifiques (axe3).

La gouvernance, point faible du précédent PLH, fait l'objet des fiches actions 15 à 17 (axe 4).

AVIS DE L'ETAT :

Les études menées par la CARO pour aboutir à la réalisation de ce 3ème PLH ont conduit les élus à engager des initiatives pertinentes qui se sont déjà concrétisées en matière de résorption du parc privé indigne mais également pour promouvoir la réhabilitation des logements. Une OPAH RU sur le territoire des 25 communes a ainsi été signée le 28 juin 2019.

La commune de Rochefort a également été retenue dans la démarche « action coeur de ville » donnant lieu à une opération de revitalisation territoriale (ORT).

Le volontarisme des élus se traduit dans les orientations et actions retenues dans le PLH et la mise en place d'une gouvernance et d'une animation tout au long de sa durée telles que prévues dans la fiche action n°17.

Le PLH appelle de la part des services de l'État les observations suivantes :

- Compatibilité avec le ScoT : le précédent document est arrivé à échéance, les études sur la rédaction du nouveau ScoT sont en cours, néanmoins le PADD est cohérent avec les orientations du PLH sur l'évolution démographique envisagée. Cependant, le rythme de production diffère : 570 logements par an pour le PLH sur une période de 6 ans, le ScoT préciserait 345 logements annuels en moyenne. La répartition en logements à produire et logements à requalifier dans le parc existant pour lutter contre la vacance sera à préciser ainsi que la cohérence avec l'objectif de production du SCOT.

Cette différence dans le rythme de production de ces logements nécessite d'être expliquée.

- Une projection synthétique sous forme de tableau, de la production de logements sur la durée du PLH, par commune, est obligatoire et doit faire apparaître la production totale avec la répartition entre logement privé, logement social public, accession... Les surfaces dédiées au logement en précisant celles en densification et en extension afin de garantir la limitation de la consommation d'espaces et de privilégier la revitalisation des centres urbains sont à préciser en cohérence avec les données du SCOT, ce qui permettra d'apprécier la maîtrise de l'étalement urbain.
- La réhabilitation du bâti existant et la lutte contre les logements vacants sont à privilégier notamment en portant une attention particulière sur l'ambition des PLU.
- Le diagnostic a montré que la production de logements locatifs sociaux s'était en majorité faite sur la commune de Rochefort. La demande est encore insatisfaite sur le pôle urbain d'équilibre et particulièrement sur Tonnav-Charente. Le PLH doit y remédier.
Les objectifs de production de logements plus importants dans le pôle urbain et dans les pôles d'équilibre que sur le reste du territoire, ainsi que le rééquilibrage de la production de logements locatifs sociaux du pôle urbain vers les pôles urbains d'équilibre sont pertinents, au regard du bilan du PLH sur la production effective.
- Le territoire de la CARO est concerné par 4 communes soumises au dispositif SRU dont 3 déficitaires : Fouras, Tonnav-Charente et Echillais avec des objectifs de rattrapage notifiés. L'article 97 de la loi Égalité et Citoyenneté impose la prise en compte dans les PLH des obligations SRU. Compte-tenu du très faible taux de logements locatifs sociaux existants sur ces communes, les objectifs de rattrapage vont s'échelonner au-delà de la durée de 6 ans du PLH. Cependant, il a bien été rappelé que ces communes devront rendre compte de l'atteinte de leurs objectifs notifiés par l'État à l'issue de chaque bilan triennal, les résultats pouvant conduire à une décision de mise en œuvre de la carence par le préfet. **Cette obligation réglementaire doit être indiquée dans la fiche action 1.**

Le décret 2019-662 du 27 juin 2019 fixant la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social fait apparaître un taux de 4,22 pour la CARO. Ce taux est en augmentation par rapport au précédent fixé à 3,56 par le décret du 5 mai 2017.

L'indice de tension de référence permettant de déterminer le taux de réalisation de logements locatifs sociaux de 20 % ou 25 % était fixé à 4 pour la période triennale en cours.

En début de chaque période triennale, un décret fixe le taux de tension de référence à partir duquel le taux de production doit être de 25 %.

Considérant le nouveau taux de tension, de 4,22 de l'EPCI et dans l'attente du nouveau décret, je vous alerte d'ores et déjà sur la probabilité que l'obligation de production de

logements locatifs sociaux passe à 25 % sur votre territoire. Dans ce cas, le PLH devra être mis à jour en conséquence.

Sous réserve de la prise en compte des remarques émises ci-dessus :

- le complément de la fiche-action 1 par les obligations de production de la loi SRU
- la production de l'argumentaire éclairant les rythmes de rattrapage différent entre le PLH arrêté et le projet de SCOT
- la production d'un tableau synthétique relatif à la production globale envisagée et aux surfaces consommées,

j'émet un avis favorable au PLH de la communauté d'agglomération de Rochefort Océan.

Le Préfet,



Nicolas BASSELIER



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement
Service habitat, paysage et territoires durables
Département habitat

Affaire suivie par : Bénédicte Chautard
Tél. : 05 56 24 83 02
Mel : benedicte.chautard@developpement-
durable.gouv.fr

Bordeaux, le

8 JAN 2020

La préfète de la région Nouvelle-Aquitaine

à

Monsieur le Préfet de Charente-Maritime

Objet : Avis de la commission unique du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de Rochefort (CARO)

La commission unique du comité régional de l'habitat et de l'hébergement a examiné le PLH de la communauté d'agglomération de Rochefort le 14 janvier 2020.

Les membres de la commission ont porté une appréciation positive sur les actions et orientations du projet de PLH et ils ont émis **un avis favorable**, avec la recommandation de prendre en compte le patrimoine communal, public ou assimilé (par exemple un ancien hôpital désaffecté sur la commune de Rochefort). Il est en effet apparu pertinent aux membres de la commission d'envisager des projets permettant de valoriser et réhabiliter ces bâtiments lorsqu'ils présentent une certaine qualité architecturale ou d'utiliser leur foncier dans une logique de recyclage des terrains afin de lutter contre l'étalement urbain.

Lors de la commission, les représentants de la communauté d'agglomération de Rochefort ont apporté en séance des éléments de réponses aux réserves émises par l'État dans le département (production de logements sociaux dans le cadre des obligations SRU, compatibilité entre le PLH et le SCOT sur le rythme de production de logements et production d'une territorialisation de la production de logements par commune et type de financement).

Il vous appartient de faire connaître cet avis du CRHH à la communauté d'agglomération, en application de l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitation.

La préfète de région,
Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales


Patrick AMOUSSOU-ADEBILE



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN

Délibération du Conseil Communautaire Séance du 20 février 2020 à 18:00

Le Conseil Communautaire a été convoqué le : 14/02/2020

L'affichage de la convocation a été effectué le : 14/02/2020

Le jeudi 20 février 2020, le Conseil Communautaire s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de Conseillers communautaires en exercice : - 58 -

Présents :

M. BLANCHÉ (ROCHEFORT) - Mme BENETEAU (BREUIL-MAGNE) - M. CLOCHARD (CHAMPAGNE) - M. GAILLOT (ECHILLAIS) - Mme MARTINET-COUSSINE (ECHILLAIS) - M. MORIN (FOURAS) - M. ROUYER (LA GRIPPERIE ST SYMPHORIEN) - M. LAGREZE (LOIRE LES MARAIS) - M. GONTIER (LUSSANT) - M. PORTRON (MOEZE) - M. BESSAGUET (MORAGNE) - M. ROBIN (MURON) - Mme DEMENÉ (PORT DES BARQUES) - Mme CAMPODARVE-PUENTE (ROCHEFORT) - M. PETORIN (ROCHEFORT) - M. PONS (ROCHEFORT) - Mme GIREAUD (ROCHEFORT) - M. JAULIN (ROCHEFORT) - M. LESAUVAGE (ROCHEFORT) - Mme MORIN (ROCHEFORT) - M. PACAU (ROCHEFORT) - Mme ANDRIEU (ROCHEFORT) - M. ECALE (ROCHEFORT) - M. SOULIÉ (ROCHEFORT) - M. BLANC (ROCHEFORT) - Mme BAZIN (SAINT-AGNANT) - Mme TABUTEAU (SAINT-COUTANT LE GRAND) - M. VILLARD (SAINT FROULT) - M. CHEVILLON (SAINT HIPPOLYTE) - M. DURIEUX (SAINT JEAN D'ANGLE) - M. CHARTOIS (SOUBISE) - M. AUTHIAT (TONNAY-CHARENTE) - Mme AZAIS (TONNAY-CHARENTE) - M. BOURBIGOT (TONNAY-CHARENTE) - Mme LE CREN (TONNAY-CHARENTE) - M. MARAIS (TONNAY-CHARENTE) - Mme RAINJONNEAU (TONNAY-CHARENTE) - M. JUILLET (TONNAY-CHARENTE)

Pouvoir(s) :

Mme MARCILLY (FOURAS) à M. ECALE - Mme CHENU (FOURAS) à M. MORIN - M. BURNET (ILE D'AIX) à M. GAILLOT - M. DUBOURG (ROCHEFORT) à M. BLANCHÉ - Mme ALLUAUME (ROCHEFORT) à M. PACAU - M. GILARDEAU (SAINT-AGNANT) à M. ROUYER - Mme BARTHELEMY (SAINT NAZAIRE SUR CHARENTE) à Mme MARTINET-COUSSINE

Absent(s) :

M. CHOLLEY (BEAUGEAY) - M. CHAMPAGNE (CABARIOT) - M. LOPEZ (ECHILLAIS) - Mme LECOSSOIS (ROCHEFORT) - Mme ROUSSET (ROCHEFORT) - Mme BILLON (ROCHEFORT) - Mme LONLAS (ROCHEFORT) - M. FEYDEAU (ROCHEFORT) - Mme VERNET (ROCHEFORT) - M. MINIER (SAINT LAURENT DE LA PREE) - Mme BLANCHET (SOUBISE) - M. FORT (VERGEROUX) - M. LETROU (ROCHEFORT)

Secrétaire de séance : M. LAGREZE

M. LAGREZE est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

RAPPORTEUR : M. CHEVILLON

SERVICE REFERENT : DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

OBJET : APPROBATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025 - ANNEXE

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et ses articles relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat et notamment les articles L.302-1 et les suivants,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5216-5 3 qui prévoit que la communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres des compétences et particulièrement en matière d'équilibre social de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat,

Vu l'arrêté de Madame la Préfète de Charente-Maritime en date du 30 mai 2013 autorisant la fusion de la Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais et de la Communauté de Communes Sud Charente et créant la Communauté d'agglomération Rochefort océan à compter du 1er janvier 2014,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 2 avril 2015 définissant le lancement de la procédure d'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan,

Vu la délibération n°2019-011 du Conseil communautaire du 21 mars 2019 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan,

Vu la délibération n°2019-121 du Conseil communautaire du 25 septembre 2019 confirmant l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan suite à l'avis des communes,

Considérant l'avis favorable du Préfet de Charente-Maritime du 20 décembre 2019 sur le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté,

Considérant l'avis favorable de la Préfète de Région reçu le 7 février 2020, la Communauté d'agglomération Rochefort Océan a pris acte de l'ensemble des observations formulées, des réserves et a modifié en conséquence le projet de PLH, notamment par :

- la fiche action 1, qui concerne la production de logements locatifs sociaux publics, complétée par les obligations de production de la loi SRU,
- les orientations complétées par un tableau synthétique relatif à la production globale envisagée et aux surfaces consommées,
- la production de l'argumentaire éclairant les rythmes de rattrapage différent entre le Programme Local de l'Habitat arrêté et le projet de SCoT

Considérant que l'avis favorable recommande la prise en compte du patrimoine communal, public ou assimilé ; d'envisager des projets permettant de valoriser et de réhabiliter ces bâtiments lorsqu'ils présentent une certaine qualité architecturale ou d'utiliser leur foncier dans une logique de recyclage des terrains afin de lutter contre l'étalement urbain. Il est précisé que c'est une préoccupation prise en compte dans certaines actions du PLH telle que le BIMBY (fiche action 5), l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (fiche action 9) mais aussi certains projets en cours dans le cadre du dispositif Action Coeur de Ville actuellement en oeuvre sur le territoire.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide de :

- **Approuver** le Programme Local de l'Habitat ainsi modifié pour la période 2020-2025 ci-annexé,

- **Transmettre** la présente délibération aux personnes morales mentionnées à l'article R.302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- **Transmettre** le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan accompagné des avis exprimés, en application des articles R.302-9 et R.302-10, aux personnes morales associées à son élaboration,
- **Dire** que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CARO et le PLH sera mis à disposition du public au siège de la CARO,
- **Notifier** la présente délibération et le PLH aux communes membres ainsi qu'à la Préfecture de Charente-Maritime, pour affichage et mise à disposition du public.

V = 45 P = 45 C = 0 Abst = 0

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Reçu en préfecture le 21 / 02 / 2020 Affiché le 21 / 02 / 2020
N° 017 - 200041762 - 2020 -- 2020 021-DEL 25-018 - DE

Le Président,
Hervé BLANCHÉ



Délais et voies de recours contentieux.

Recours gracieux ou recours contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification des actes individuels ou collectifs ou de la publication (affichage à la CARO ou insertion dans le recueil des actes administratifs) des actes réglementaires. Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux. Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif.

