



ouvre de nouveaux horizons

La Charente-Maritime **Horizons 2021** →



Le Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021

Vers plus de solidarités et de cohésion territoriale
pour une meilleure qualité de vie
en Charente-Maritime



Le Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021

Vers plus de solidarités et de cohésion territoriale
pour une meilleure qualité de vie
en Charente-Maritime



© Dept 17

Pourquoi un Schéma Départemental de l'Habitat ?

Le Département de la Charente-Maritime développe depuis de nombreuses années des actions en faveur de l'habitat. Il a défini sa vision stratégique de la politique de l'habitat en concertation et complémentarité avec les autres collectivités locales au travers d'un Schéma Départemental, arrêté le 11 décembre 2011 pour la période 2012-2016.

Par délibération du 18 décembre 2015, l'Assemblée départementale a décidé d'actualiser sa politique de l'habitat dans le cadre d'un nouveau Schéma Départemental, élaboré pour la période 2017-2021, sur la base du bilan des actions menées de 2012 à 2016 et en étroite concertation avec l'ensemble des acteurs de l'habitat du département. L'élaboration d'un deuxième Schéma Départemental de l'Habitat vise à ajuster l'action menée pour mieux répondre aux attentes des acteurs et des collectivités. La stratégie d'intervention du Département mise en place est ainsi réinterrogée au regard des évolutions récentes du territoire (fusion d'intercommunalités et de communes, région Nouvelle-Aquitaine) et des nouveaux contextes induits par la législation.

La loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ont en effet redéfini et redistribué les compétences en matière d'habitat et de logement des collectivités territoriales. Les compétences des intercommunalités ont été accrues et le logement est désormais cité parmi les compétences de la Région.

Celles du Département n'ont pas été modifiées et la loi NOTRe a donné compétence au Département pour « *contribuer à la résorption de la précarité énergétique, pour mettre en œuvre toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes, pour faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge et enfin, pour promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale sur le territoire départemental, dans le respect de l'intégrité, de l'autonomie et des attributions des régions et des communes.* »

Les interventions du Département de la Charente-Maritime en matière d'habitat s'inscrivent dans ce cadre.

En outre, les compétences du Département n'ont pas été modifiées par les récentes lois concernant l'élaboration et la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).



© CAUE - Saintes - Les Boiffiers

Méthodologie d'élaboration du Schéma Départemental de l'Habitat 2017- 2021

L'objectif poursuivi par le Département est d'élaborer un projet concerté visant à mettre en place les conditions d'un partenariat sur le long terme avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

Le bilan et l'actualisation du Schéma Départemental de l'Habitat se sont déroulés en deux phases :

■ Phase 1 : avril-juin 2016 - le bilan du Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016

La réalisation du bilan a permis de repérer les réussites et les avancées mais également les pistes d'amélioration de la politique départementale de l'habitat à partir d'une étude documentaire et statistique approfondie, à partir de données sociodémographiques produites par l'Observatoire de l'Habitat de la Charente-Maritime, d'entretiens avec les partenaires et d'enquêtes auprès des collectivités.

Cette démarche a également permis de faire ressortir les tendances et les volontés politiques locales, ainsi que les partenariats effectifs et les modalités de conventionnement entre acteurs de l'habitat, lesquels conditionnent l'efficacité de l'action publique.

Plus qu'une photographie actualisée des attentes et besoins du territoire en matière d'habitat, le bilan du SDH 2012-2016 a fait émerger de nouveaux enjeux et a affiné les cibles à prendre en compte par le prochain Schéma.

Les travaux de cette phase ont été nourris par un comité technique qui s'est réuni le 12 mai 2016 et ont été validés lors d'un comité de pilotage le 17 juin 2016.

■ Phase 2 : juin-septembre 2016 – l'actualisation du Schéma Départemental de l'Habitat

L'ensemble des Intercommunalités du département a été rencontré en juin 2016 pour évaluer l'articulation entre les actions intercommunales et l'action du Département et échanger sur les priorités à proposer pour le SDH 2017-2021.

Un comité technique s'est réuni le 8 juillet pour partager le bilan du précédent Schéma et travailler techniquement sur les sujets à enjeux pour l'avenir.

Les propositions issues du comité technique ont été soumises au comité de pilotage réuni le 9 septembre, sous forme d'orientations, elles-mêmes déclinées en fiches actions.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Dominique BUSSEREAU Président du Département
de la Charente-Maritime p. 11

CHAPITRE N° 1 Bilan du Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016

SYNTHÈSE : BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS p. 14
SYNTHÈSE : BILAN DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS p. 16
LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2012-2016 p. 18
1 - Mettre en cohérence l'ensemble des projets liés à l'habitat pour favoriser une stratégie globale contribuant à l'aménagement du territoire p. 18
2 - Adapter et moduler les interventions locales du Département pour la prise en compte des populations spécifiques, du développement d'un habitat abordable et de la réhabilitation du patrimoine existant p. 20

CHAPITRE N° 2 Diagnostic

1 - Un diagnostic qui s'appuie sur le découpage territorial du Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016 p. 31
2 - Les caractéristiques des ménages charentais-maritimes p. 33
2.1 - La Charente-Maritime dans la région Nouvelle-Aquitaine p. 33
2.2 - Une croissance démographique freinée par la baisse du solde migratoire p. 34
2.3 - Des ménages toujours plus nombreux et plus petits p. 38
2.4 - Les enjeux liés au vieillissement de la population p. 41
3 - Le parc de logements en Charente-Maritime p. 46
3.1 - Une dynamique de construction neuve territorialement contrastée p. 46
3.2 - Un parc privé existant à valoriser p. 59
3.3 - Un parc social sous tension : des besoins forts mais hétérogènes p. 64
3.4 - Les résidences secondaires p. 80
4 - L'adéquation entre les revenus des ménages et l'offre de logements p. 81
4.1 - Des revenus proches de la moyenne nationale mais inégalement répartis sur le territoire p. 82
4.2 - De fortes inégalités entre les ménages p. 83
4.3 - Revenus et prix de l'immobilier p. 86
5 - Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte des eaux usées domestiques p. 90
6 - Les interventions des collectivités p. 93
6.1 - Des collectivités conscientes de la nécessité d'urbaniser autrement p. 93
6.2 - Les interventions des collectivités p. 98

CONCLUSION p. 106

SOMMAIRE

CHAPITRE N° 3

La politique départementale de l'habitat en Charente-Maritime, actualisation du Schéma Départemental de l'Habitat : les orientations stratégiques 2017-2021

- 1 - Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités** p. 109
- 2 - Adapter et moduler les interventions du Département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve** p. 110

CHAPITRE N° 4

Le programme d'actions du Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021

- 1 - L'ingénierie** p. 115
 - Fiche action 1.1 : Observer le territoire pour accompagner et ajuster les politiques de l'habitat p. 116
 - Fiche action 1.2 : Animer le partenariat p. 118
 - Fiche action 1.3 : Communiquer sur la politique départementale de l'habitat p. 120
- 2. L'expérimentation** p. 122
 - Fiche action 2.1 : Proposer une approche globale de la revitalisation des centres-bourgs par la mise en place d'un « Appel à manifestation d'intérêt » p. 123
 - Fiche action 2.2 : Aider les propriétaires au raccordement des logements au réseau d'assainissement p. 125
 - Fiche action 2.3 : Développer des actions de recherche avec l'Université de La Rochelle p. 126
- 3. Les aides** p. 128
 - Fiche action 3.1 : Intervenir sur le parc de logements publics p. 129
 - Fiche action 3.2 : Intervenir sur le parc de logements privés p. 133
 - Fiche action 3.3 : Poursuivre l'aide aux accédants en difficulté via le Dispositif d'Aide aux Accédants en Difficulté (DAAD) p. 137

TABLEAU SYNOPTIQUE

p. 140

ANNEXE

Les études disponibles à la Direction de l'Habitat et du Logement p. 143



© Dept 17 - Ars-en-Ré



© Sébastien Laval

Dominique BUSSEREAU

Président du Département de la Charente-Maritime
et de l'Assemblée des Départements de France
Ancien Ministre

“ La Charente-Maritime est plus que jamais un département attractif. Les besoins en logements y sont forts, notamment sur le littoral, et nous devons veiller à garantir une offre équilibrée entre communes urbaines, périurbaines et rurales.

En cela, notre politique de l'habitat se doit d'être intégrée à une démarche globale prenant en compte les problématiques sociales, économiques et environnementales pour s'adapter aux réalités du territoire.

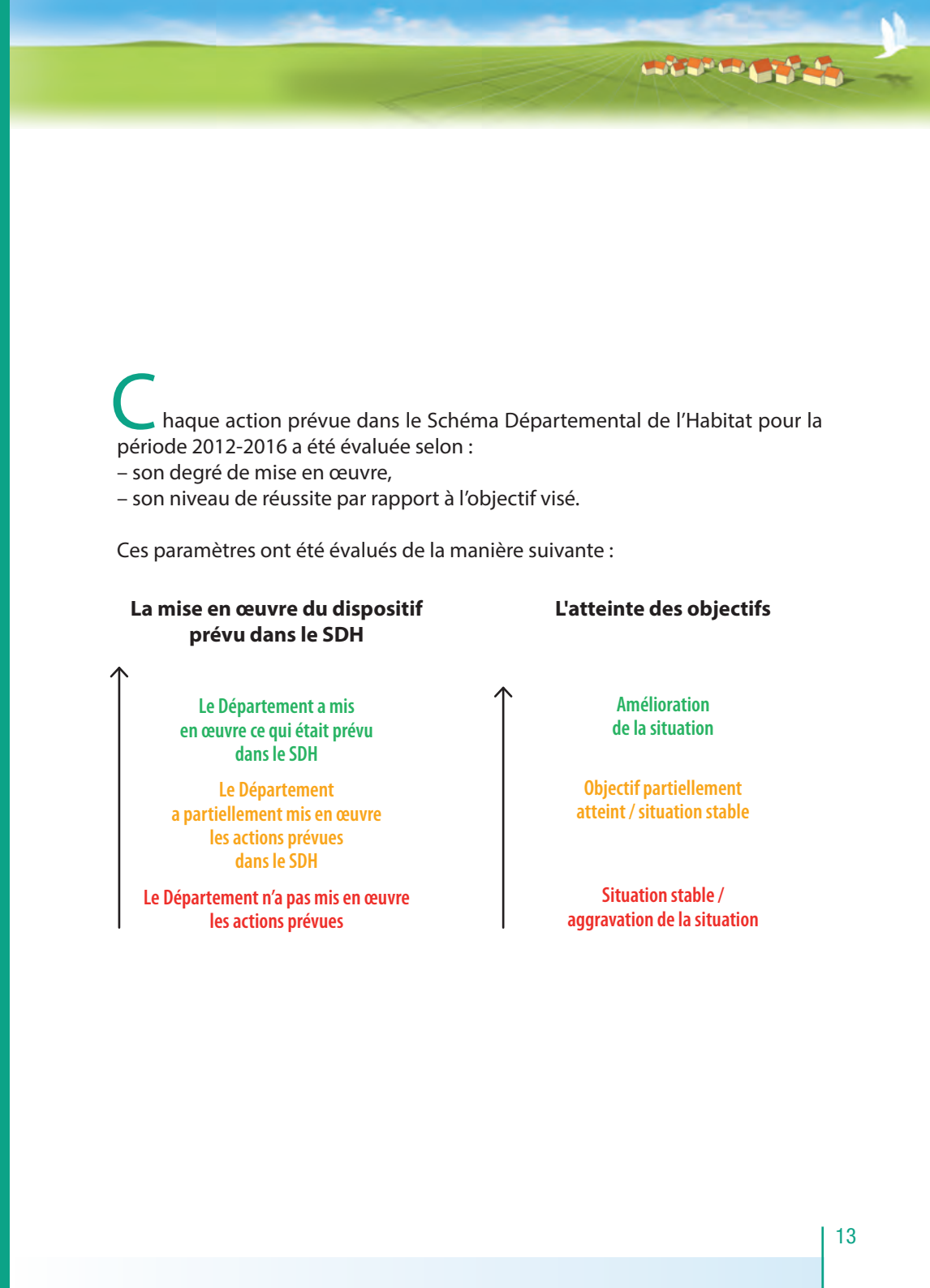
Les actions engagées dans le cadre du premier Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016 ont permis de répondre efficacement à ces enjeux grâce à une politique d'aménagement réfléchie et concertée menée en lien avec l'ensemble des acteurs du secteur.

Fort de ce bilan, le nouveau Schéma qui s'étend sur la période 2017-2021, vise à accentuer l'action menée par le Département pour développer une politique de l'habitat cohérente, abordable et durable répondant aux besoins et aux attentes des Charentais-Maritimes. ”

→ CHAPITRE N° 1 Bilan du Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016



© CAUE - Saint-Denis-d'Oléron



Chaque action prévue dans le Schéma Départemental de l'Habitat pour la période 2012-2016 a été évaluée selon :

- son degré de mise en œuvre,
- son niveau de réussite par rapport à l'objectif visé.

Ces paramètres ont été évalués de la manière suivante :

La mise en œuvre du dispositif prévu dans le SDH

Le Département a mis
en œuvre ce qui était prévu
dans le SDH

Le Département
a partiellement mis en œuvre
les actions prévues
dans le SDH

Le Département n'a pas mis en œuvre
les actions prévues

L'atteinte des objectifs

Amélioration
de la situation

Objectif partiellement
atteint / situation stable

Situation stable /
aggravation de la situation



S YNTHÈSE : BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS

Le Département a mis en œuvre ce qui était prévu dans le SDH

Le Département a partiellement mis en œuvre les actions prévues dans le SDH

Le Département n'a pas mis en œuvre les actions prévues

			Orientations			
			Promouvoir la cohérence et la qualité du développement de l'habitat en Charente-Maritime.	Adapter et moduler les interventions locales du Département pour la prise en compte des populations spécifiques, du développement d'un habitat abordable (locatif social, conventionné, accession sociale...), de la réhabilitation et de l'entretien du patrimoine existant	Mettre en synergie les réseaux d'acteurs pour une politique de l'habitat opérationnelle	Animer et suivre la politique de l'habitat du Département
ACTION TRANSVERSALE		Mettre en place un comité de pilotage et un comité technique partenarial	Mettre en place un comité de pilotage et un comité technique partenarial			
INGÉNIERIE	1.1	Accompagner l'élaboration de PLU	X			
	1.2	Accompagner les politiques locales de l'habitat	X			
	1.3	Observer	X	X	X	X
	1.4	Animer et mettre en réseau	X	X	X	X
	1.5	Organiser le partenariat avec les satellites habitat du Département			X	X
	1.6	Analyser les ressources énergétiques disponibles	X			
	1.7	Animer la démarche transversale en interne			X	X
EXPÉRIMENTATION ET INNOVATION	2.1	Expérimenter et capitaliser sur des actions de reconquête de centres-bourgs	X	X		
	2.2	Tester des partenariats sur l'aide à l'accession sociale à la propriété		X		
	2.3	Développer des actions de recherche et de développement avec l'Université	X	X		
	2.4	Mettre en place un dispositif d'appel à projets « innovation »	X	X		
REFONTE DES AIDES	3.1	Aider à la production de logements sociaux		X		
	3.2	Poursuivre l'aide à la production de logements locatifs communaux		X		
	3.3	Aider à la production de logements conventionnés		X		
	3.4	Accompagner les résidences sociales		X		
	3.5	Intervenir sur le parc privé existant		X		



S YNTHÈSE : BILAN DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Objectifs atteints

Objectifs partiellement atteints

Objectifs non atteints

			Orientations			
			Promouvoir la cohérence et la qualité du développement de l'habitat en Charente-Maritime.	Adapter et moduler les interventions locales du Département pour la prise en compte des populations spécifiques, du développement d'un habitat abordable (locatif social, conventionné, accession sociale...), de la réhabilitation et de l'entretien du patrimoine existant	Mettre en synergie les réseaux d'acteurs pour une politique de l'habitat opérationnelle	Animer et suivre la politique de l'habitat du Département
ACTION TRANSVERSALE		Mettre en place un comité de pilotage et un comité technique partenarial	Mettre en place un comité de pilotage et un comité technique partenarial			
INGÉNIERIE	1.1	Accompagner l'élaboration de PLU	X			
	1.2	Accompagner les politiques locales de l'habitat	X			
	1.3	Observer	X	X	X	X
	1.4	Animer et mettre en réseau	X	X	X	X
	1.5	Organiser le partenariat avec les satellites habitat du Département			X	X
	1.6	Analyser les ressources énergétiques disponibles	X			
	1.7	Animer la démarche transversale en interne			X	X
EXPÉRIMENTATION ET INNOVATION	2.1	Expérimenter et capitaliser sur des actions de reconquête de centres-bourgs	X	X		
	2.2	Tester des partenariats sur l'aide à l'accession sociale à la propriété		X		
	2.3	Développer des actions de recherche et de développement avec l'Université	X	X		
	2.4	Mettre en place un dispositif d'appel à projets « innovation »	X	X		
REFONTE DES AIDES	3.1	Aider à la production de logements sociaux		X		
	3.2	Poursuivre l'aide à la production de logements locatifs communaux		X		
	3.3	Aider à la production de logements conventionnés		X		
	3.4	Accompagner les résidences sociales		X		
	3.5	Intervenir sur le parc privé existant		X		



LES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2012-2016

Au travers des quatre orientations, deux grandes visions ont guidé la politique départementale de l'habitat :

1 - Mettre en cohérence l'ensemble des projets liés à l'habitat pour favoriser une stratégie globale contribuant à l'aménagement du territoire

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**. Comme en témoigne le succès des Conférences départementales de l'habitat et de l'Observatoire, le Département est clairement légitime à animer une forte démarche partenariale.

■ La création des Conférences départementales de l'habitat

Depuis 2013, une **conférence** réunit chaque année élus et techniciens autour d'un thème en lien avec l'habitat. Outil d'information et de communication sur les grands enjeux du territoire (revitalisation des centres-bourgs, mise en place d'un observatoire, mobilités résidentielles), ces conférences ont permis au Département d'affirmer son rôle d'animateur de la politique de l'habitat. Avec plus de 100 participants chaque année, elles sont appréciées des partenaires et des élus.



© Dept 17

Conférence Habitat à la Maison de la Charente-Maritime - 10 décembre 2015.

■ La création de l'Observatoire de l'habitat de la Charente-Maritime

Autre axe contribuant à l'élaboration d'une stratégie globale d'aménagement du territoire, la **mise en place d'un Observatoire de l'habitat** de la Charente-Maritime a constitué un véritable outil de compréhension à destination des techniciens, des élus et de l'ensemble des Charentais-Maritimes.

Cet Observatoire a été créé dans le cadre d'un partenariat avec l'Université de La Rochelle. L'Observatoire est accessible à tous sur le site internet du Département de la Charente-Maritime et sur le portail développé par Soluris (Syndicat Informatique départemental) dénommé « GéoPlateforme 17 ». Il est principalement utilisé par des techniciens et des élus. Il permet d'apprécier l'évolution de nombreux indicateurs (près de 1 500) concernant la démographie, les prix fonciers et immobiliers, les déplacements, le tourisme...

Mis en place en octobre 2014, l'outil manque cependant encore de visibilité. Il s'agit de renforcer son utilisation à travers la mise en place d'actions de communication et de formation. Il est attendu la poursuite de son développement dans le cadre du prochain Schéma Départemental de l'Habitat.

Véritable outil d'aide à la décision et d'analyse du territoire, l'Observatoire de l'habitat s'est fortement développé entre 2014 et 2016 et a permis l'émergence d'une approche transversale au sein des différentes directions du Département. Un « **réseau des observatoires** » a été mis en place réunissant l'ensemble des directions.

■ L'accompagnement des politiques locales

En 2012, lors de la mise en place du Schéma Départemental de l'Habitat, 156 communes charentaises-maritimes n'étaient pas dotées de documents d'urbanisme. En 2016, elles ne sont plus que 26 (90 % des communes sont ainsi dotées d'un document d'urbanisme). Ce chiffre montre le signe d'une réelle volonté politique de prise en main, à l'échelon local, des enjeux d'aménagement du territoire.

Outre l'aide du Département aux communes de moins de 5 000 habitants et leurs groupements pour réaliser une carte communale, les évolutions législatives ont fortement contribué à cette évolution : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoyait en effet la fin programmée, au 1^{er} janvier 2016, des Plans d'Occupation des Sols (POS).



L'accompagnement des politiques locales par le Département se joue également à travers la mise en place d'un **Programme d'Intérêt Général (PIG)**. Cet accompagnement individuel pour la rénovation de l'habitat est proposé aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'Agence nationale pour l'habitat (Anah). Les aides mobilisables varient en fonction du projet et des ressources du foyer. Agissant en complémentarité des PIG locaux, il permet une réelle équité territoriale dans l'accès aux aides.

Largement plébiscité par les acteurs de l'habitat, le PIG 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**.

■ La mise en place ponctuelle d'un travail collaboratif avec les « satellites » du Département

Des collaborations ponctuelles ont été mises en place entre le Département et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), la société d'économie mixte pour le développement de l'Aunis et de la Saintonge (SEMDAS) ou Habitat 17. Il reste cependant à construire un cadre de concertation entre ces structures et le Département pour faire émerger un réel outil de développement opérationnel.

La demande d'ingénierie de la part des Communes et des intercommunalités demeure extrêmement forte, notamment concernant le rôle d'animation et de mise en réseau du Département autour des acteurs à mobiliser, du cadre juridique et de la temporalité des interventions à mener lors d'une opération donnée.

2 - Adapter et moduler les interventions locales du Département pour la prise en compte des populations spécifiques, du développement d'un habitat abordable et de la réhabilitation du patrimoine existant

Cet axe stratégique s'est organisé autour de deux actions fondamentales : l'une tournée vers l'innovation et l'expérimentation, l'autre vers la refonte des aides.

■ L'innovation et l'expérimentation

Le Département a mis en place un **Dispositif d'Aide aux Accédants en Difficulté (DAAD)** en direction des ménages qui doivent faire face à un accident

de la vie et se trouvent en difficulté pour rembourser les échéances de leurs prêts immobiliers. Cet accompagnement est d'ordre juridique et social et peut être complété par un prêt à taux zéro. Le nombre de ménages aidés a doublé au cours des dernières années, ce qui révèle un réel besoin (50 dossiers en 2014, 100 en 2015).

Le DAAD est plus qu'un outil d'aide individualisée et de prêts à destination de la population : il permet au Département de nouer d'étroites relations avec de nombreux acteurs (Banque de France, réseau bancaire, Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime (ADIL), Mutuelles...). Ces relations participent à la meilleure compréhension du territoire et des évolutions en cours.

Depuis 2012, l'accession à la propriété devient plus difficile pour les ménages locaux. Toutefois, le renforcement du PTZ au 1^{er} janvier 2016 ouvre le marché à davantage de ménages, notamment dans les couronnes périurbaines et l'Est du département, où il cible un public qui achète des biens peu chers à rénover par eux-mêmes.

Autre mobilisation en faveur de l'expérimentation et de l'innovation, **le Département a développé des actions de recherche et de développement avec plusieurs Universités** (3 étudiants de Master 2 de la Rochelle, 1 étudiant de licence professionnelle de l'Université de Limoges et 1 étudiant de Master 2 de l'Université de Nantes ont été accueillis en stage). Ils ont contribué à la construction de l'Observatoire de l'habitat et à la réalisation d'études : diagnostic territorial du Pays Rochefortais (population, habitat, offre de services et d'équipements), vieillissement de la population, mobilités résidentielles, usage des résidences secondaires en Charente-Maritime, évaluation de l'effectivité du gain énergétique dans les logements aidés par le PIG et intégration des données habitat dans un Système d'Information Géographique (SIG).

Ce partenariat universitaire a permis d'accroître la compréhension du territoire grâce à des études approfondies et de qualité.

■ La refonte des aides

La refonte des aides visait à mieux coordonner les subventions pour la production et la réhabilitation de logements. L'objectif était de sortir d'une logique de guichet et de rendre les aides plus lisibles pour les collectivités, les partenaires et les particuliers. Un **nouveau règlement des aides à l'habitat** a ainsi été adopté en juin 2012. De nombreuses évolutions ont vu le jour : aides modulées en fonction du type de logement (Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et Prêt



Locatif à Usage Social (PLUS) et d'un zonage propre au Schéma Départemental de l'Habitat, instauration d'une note d'opportunité pour l'étude de chaque opération de construction de logements sociaux, concertation annuelle entre bailleurs et Département... Ces actions ont permis au Département de mieux cibler les opérations financées en termes de type de produit, de taille et de localisation des opérations.

Malgré une volonté de répartir plus équitablement le financement des opérations sur l'ensemble du département (par l'instauration d'un zonage propre au SDH 2012-2016), force est de constater que les deux tiers de l'enveloppe annuelle concernent des opérations situées dans la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. La mise en place d'un zonage n'a donc pas permis d'influencer les logiques à l'œuvre dans le département et la majorité des constructions s'effectuent toujours sur le littoral. Pourtant, les besoins en zone rurale existent et le nouveau Schéma Départemental de l'Habitat devra prendre en compte cet aspect.

La production de logements locatifs communaux est soutenue par le Fonds départemental d'aide à l'habitat locatif public en milieu rural (communes de moins de 5 000 habitants). Cette aide est destinée aux communes propriétaires de logements et souhaitant les réhabiliter ou les améliorer, sans contrepartie précise en matière de loyer, mais avec un engagement de location pendant 10 ans. Le budget moyen annuel de ce fonds a été de 320 000 € sur la période 2012-2016.

Avec une cinquantaine de logements financés chaque année, la production de logements locatifs communaux semble cependant freinée par les compétences qu'implique la gestion de ces logements. Il existe un véritable besoin en termes de méthodologie et d'accompagnement des communes sur le sujet.

Le règlement des aides à l'habitat prévoit également de soutenir **la production de logements privés conventionnés**. Outre l'aide visant à la création de logements à loyer abordable, une nouvelle subvention a été mise en place pour encourager les travaux d'économie d'énergie dans le parc privé existant, qui représente 30 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), plafonné à 5 000 € par logement.

Au 1^{er} avril 2016, 38 logements ont été conventionnés au titre des travaux d'économie d'énergie et 12 logements ont été conventionnés au titre de la création de logement à loyer abordable.

Depuis 2012, le Département note cependant une certaine difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs. Outre la réorientation des aides de l'Anah, plusieurs facteurs peuvent l'expliquer : contexte économique défavorable, complexité du dispositif, peur des propriétaires de louer leur logement à des personnes aux ressources modestes, complexité puis disparition de la Garantie des Risques Locatifs...

Concernant le **développement des résidences sociales**, l'offre a fortement progressé en Charente-Maritime avec l'ouverture et/ou l'extension de résidences au cours de la période 2012-2016 : 45 nouvelles places et 6 nouveaux logements ont été proposés. Établissements à caractère social, les résidences sociales logent, dans des immeubles, comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés, des personnes éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant. Ce sont, par exemple, des maisons-relais ou des foyers de jeunes travailleurs.

Enfin, l'action du Département s'est dirigée vers **l'intervention sur le parc privé existant**. En partenariat avec l'Anah, l'aide aux propriétaires occupants, mise en place dans le cadre du PST (Programme Social Thématique), a été maintenue dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) labellisé « Habiter Mieux ». Le PIG départemental a permis d'intensifier la rénovation du parc existant grâce à des objectifs quantitatifs plus ambitieux que dans le PST et des orientations claires : la performance énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la sortie d'insalubrité des logements indignes et dégradés. Les diagnostics de performance énergétique ont par exemple été rendus obligatoires pour bénéficier des aides de l'Anah et du Département (ils sont réalisés par l'opérateur du PIG et financés par le Département).

La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement fixe des objectifs de maintien à domicile. Le Département portera toute son attention en vue du développement de l'axe « autonomie » dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général.

Outre ces actions, le Département intervient :

- dans l'accompagnement d'un plan de consolidation de l'Office Public de l'Habitat (Habitat 17) jusqu'en 2017,
- dans l'animation et l'accompagnement, en concertation avec les services de l'État, des instances de pilotage et de gestion des actions pour le logement des personnes défavorisées : le Département co-pilote ainsi l'élaboration du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),

- dans le cadre du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), le Département accorde des subventions et des prêts sans intérêts à des ménages en difficulté, sous conditions de ressources. Ces aides leur permettent d'accéder à un logement, de s'y maintenir ou de faire face aux charges d'énergie (électricité, gaz, eau et téléphone). Le Département accorde aussi des aides individuelles en nature par l'intervention de travailleurs sociaux des services du Département ou d'organismes prestataires via des mesures d'accompagnement social lié au logement. Le budget 2016 du fonds de solidarité pour le logement a été établi à 3,52 M€, dont 2 223 228 € d'allocations, 200 000 € de prêts, 900 000 € pour l'accompagnement social et 173 472 € en contribution au fonctionnement des Maisons relais.



© CAUE - Meursac

Les moyens de la Direction de l'Habitat et du Logement

Tableau des effectifs par catégorie d'agents au 31 décembre 2015

Catégorie	Effectifs au 31/12/2015
A	4
B	1
C	3
Contractuels	9
TOTAL	17

Réalizations financières (budget principal) 2014

Compte administratif 2014	Recettes	Dépenses
Investissement	-	5 360 858,50 €
Fonctionnement	-	-
<i>Sous-total logement social</i>	-	5 360 858,50 €
Investissement	28 983,10 €	371 497,33 €
Fonctionnement	125 441,00 €	419 255,67 €
<i>Sous-total logement privé</i>	154 424,10 €	790 753,00 €
Investissement	186 704,97 €	200 729,59 €
Fonctionnement	569 044,28 €	3 096 813,98 €
<i>Sous-total aide à la personne</i>	755 749,25 €	3 297 543,57 €
Investissement	-	-
Fonctionnement	-	68 000,00 €
<i>Sous-total divers</i>	-	68 000,00 €
Investissement	-	500,00 €
Fonctionnement	-	-
Total investissement	215 688,07 €	5 933 585,42 €
Total fonctionnement	694 485,28 €	3 584 069,65 €
TOTAL	910 173,35 €	9 517 655,07 €



Des aides pour le parc social tournées vers la zone littorale

Répartition du nombre de logements sociaux financés par le Département en 2014

	PLAI	PLUS	Total de logements
CdA de La Rochelle	119	271	390
CdA Royan Atlantique	19	48	67
CdA de Saintes	7	-	7
CdC Charente-Arnoult-Cœur de Saintonge	-	1	1
CdC de l'Île de Ré	4	9	13
CdC de l'Île d'Oléron	1	4	5
TOTAL	150	333	483

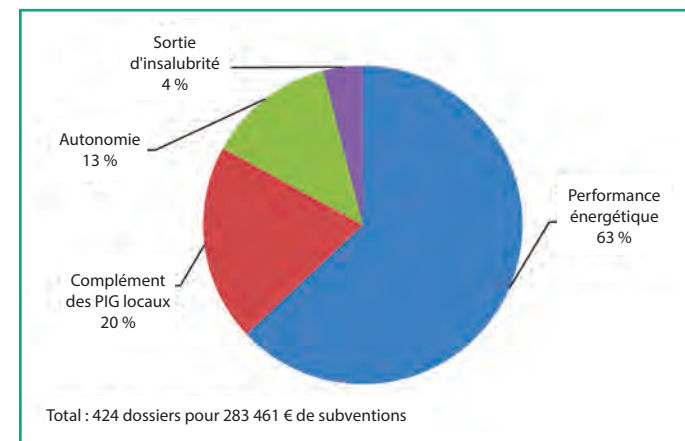
En 2014, 483 logements sociaux ont été financés avec un montant moyen de 6656 € par logement. Ces logements sont situés en grande majorité dans les collectivités littorales. Les critères d'octroi des aides départementales sont corrélés à la dynamique de construction de logements.

Or, la zone littorale concentre la demande et la production en matière de logement social. Cette territorialisation résulte du fort dynamisme de construction portée par la zone littorale.

Cette concentration des aides ne doit cependant pas faire oublier ni le dynamisme de la zone rétro-littorale, ni les besoins existants en zone rurale où une part significative de la population à faibles ressources connaît parfois des difficultés à se loger.

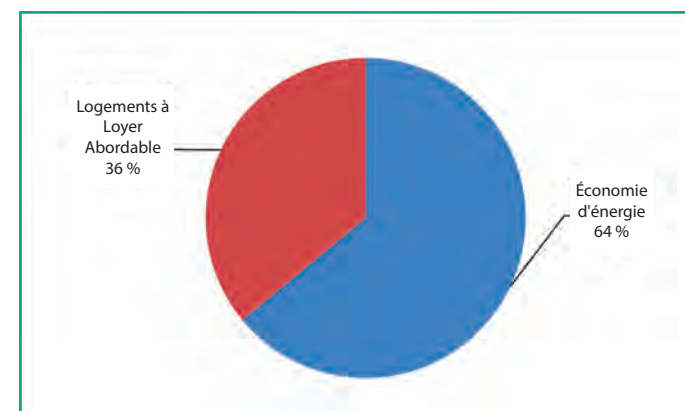
Les autres types d'aides

Interventions du Département en faveur des propriétaires occupants en 2014



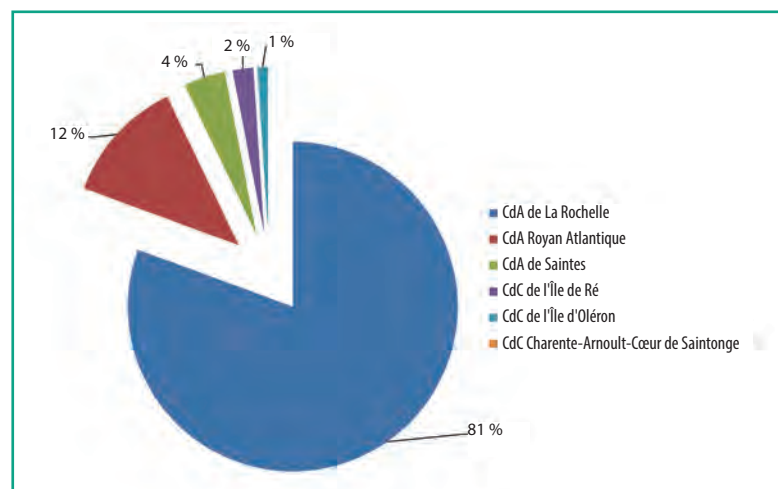
En 2014, le Département a distribué 283 461 € d'aide à la réhabilitation aux propriétaires bailleurs, ce qui a permis de générer un total de près de 6 600 000 € de travaux. Les quatre communautés d'agglomération concentrent la moitié des aides, dont près de 20 % pour la CdA de La Rochelle.

Interventions du Département en faveur des propriétaires bailleurs en 2014



19 logements ont été subventionnés en 2014 (16 pour des économies d'énergie et 3 logements à loyer abordable). Le montant total des aides aux travaux pour les propriétaires occupants avoisine les 95 000 €. Les subventions sont réparties sur l'ensemble du territoire charentais-maritime, bien que la Communauté de Communes des Vals de Saintonge capte le plus de subventions avec plus de 37 %.

Répartition géographique des subventions (financement des logements familiaux en 2014)



Au regard de ces éléments, le Département a contribué à mettre en place une stratégie globale en faveur d'un aménagement du territoire raisonné dans le cadre de son Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016. L'action portée a permis d'assurer une relative harmonisation territoriale et de tisser des liens entre les acteurs de l'habitat. Mais la politique d'animation et de communication reste encore à amplifier.

Le soutien apporté aux ménages en difficulté, les subventions attribuées à la production de logements sociaux ou à loyer modéré ont permis de réduire le décalage entre l'offre existante et le revenu des ménages.



→ CHAPITRE N° 2 Diagnostic



© CMT 17 - Île d'Oléron



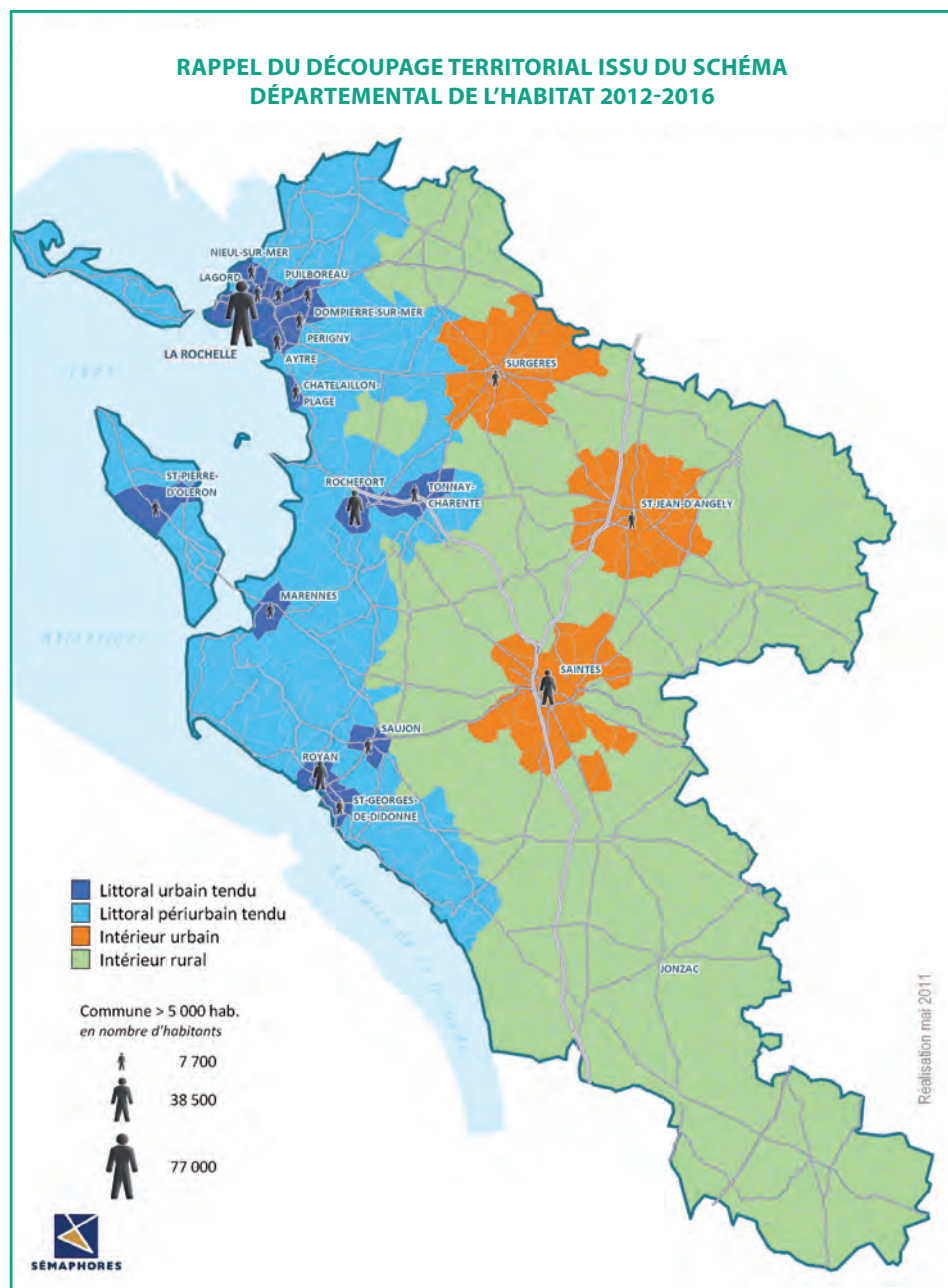
1 - Un diagnostic qui s'appuie sur le découpage territorial du Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016

Pour rendre compte de la diversité territoriale du département, le SDH 2012-2016 s'était appuyé sur un découpage en 4 zones (cf. carte page suivante).

Pour mesurer les évolutions du territoire depuis l'élaboration du dernier Schéma, le diagnostic du nouveau Schéma s'appuie sur ce même découpage géographique :

- **Littoral urbain tendu** : les communes de plus de 5 000 habitants suivantes : Aytré, Châtaillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Marennes, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Rochefort, La Rochelle, Royan, Saint-Georges-de-Didonne, Saujon, Saint-Pierre d'Oléron et Tonnay-Charente.
- **Littoral périurbain tendu** : (hors communes de plus de 5 000 habitants) : Communauté d'Agglomération de La Rochelle, du Pays Rochefortais¹ et de Royan Atlantique, Communauté de Communes de la Plaine d'Aunis², du Pays Marandais³, de l'Île de Ré, de l'Île d'Oléron, du Bassin de Marennes, du Sud Charente.
- **Intérieur urbain** : les communes de plus de 5 000 habitants et leurs inter-communalités : Saintes, St-Jean-d'Angély, Surgères.
- **Intérieur rural** : les autres communes et leurs groupements.

1. Devenue Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan depuis sa fusion avec la Communauté de Communes du Sud Charente.
2. Aujourd'hui intégrée à la Communauté de Communes Aunis Sud.
3. Aujourd'hui intégrée à la Communauté de Communes Aunis Atlantique.



2 - Les caractéristiques des ménages charentais-maritimes

Synthèse

La croissance démographique, portée exclusivement par le solde migratoire, a été ralentie par la baisse de ce solde. Elle se localise principalement sur le littoral urbain tendu et le littoral périurbain tendu, mais les centres-villes de plus de 10 000 habitants voient leur population diminuer au profit des couronnes périurbaines.

Le nombre de ménages ne cesse de croître en lien avec des tendances sociodémographiques nationales lourdes (vieillesse des ménages locaux, arrivée de ménages âgés, ruptures familiales, etc.). Ce phénomène a des impacts forts sur les futurs modes d'habiter des ménages et sur leurs attentes en matière de logement (habitations adaptées au vieillissement, proximité des services, taille des logements...).

La population de la Charente-Maritime est une population vieillissante : les plus de 80 ans pourraient être plus de 60 000 en 2030 et atteindre les 100 000 en 2040 selon l'INSEE, contre plus de 30 000 en 2010. Cette évolution laisse présager des besoins en logements spécifiques croissants dans les années à venir.

2.1 - La Charente-Maritime dans la région Nouvelle-Aquitaine

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le Département de la Charente-Maritime s'inscrit dans un nouveau découpage administratif dû à la réforme territoriale de 2014. L'appartenance à la Région élargie Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes doit permettre au Département de la Charente-Maritime de trouver de nouveaux leviers pour son développement.

La région Nouvelle-Aquitaine compte, au 1^{er} janvier 2014, 5,87 millions d'habitants, à égalité avec la Bretagne et en deuxième position derrière le Midi-Pyrénées. Ce chiffre progresse constamment puisque la nouvelle région accueille 173 000 habitants supplémentaires par an depuis 2008 et pourrait gagner un million d'habitants d'ici 2040. Avec 639 000 habitants au 1^{er} janvier 2015, la Charente-Maritime compte pour 11 % de la population de la région : elle bénéficie d'un phénomène d'héliotropisme qui pousse les

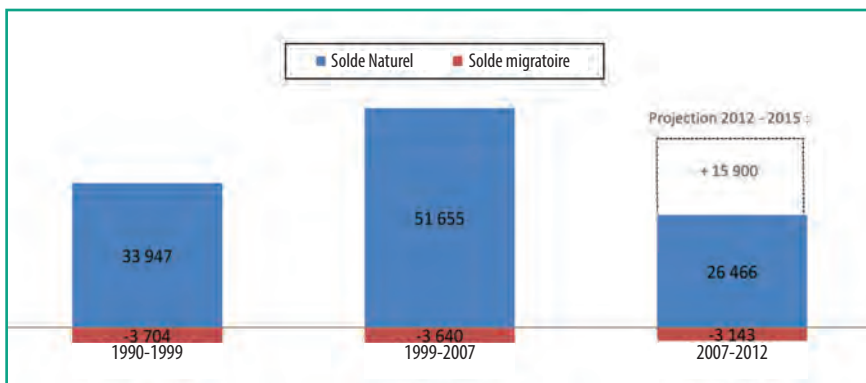
ménages à venir s'installer au bord de l'océan : trois habitants sur dix habitent une commune du littoral.

2.2 - Une croissance démographique freinée par la baisse du solde migratoire

En 2007, la Charente-Maritime comptait 605 410 habitants. Lors du dernier recensement de la population en 2012, elle comptait 628 733 habitants, soit une augmentation de 0,6 % par an, légèrement supérieure à la moyenne de la région Nouvelle-Aquitaine et à la moyenne nationale (0,5 % par an chacune), ce qui en fait l'une des croissances les plus fortes de la région sur cette période.

Le solde naturel étant légèrement négatif, cette croissance démographique est due exclusivement au solde migratoire. Après avoir fortement augmenté entre 1990-1999 et 1999-2007, il connaît un ralentissement et se retrouve à un niveau plus bas qu'au début de la décennie 1990, pendant que le solde naturel reste négatif.

Évolution du solde naturel et migratoire en Charente-Maritime 1990-2012



Malgré cette légère baisse, la Charente-Maritime reste un département d'accueil qui continue d'attirer de nouveaux arrivants : c'est le département le plus attractif de la région Nouvelle-Aquitaine après les Landes et la Gironde.

Croissance démographique en Charente-Maritime selon le zonage territorial du SDH 2012-2016

	Taux de croissance annuel entre 2007 et 2012	Solde naturel 2007-2012	Solde migratoire 2007-2012
Département	+ 0,63 %	- 3 143	26 466
Littoral urbain tendu	- 0,10 %	- 2 214	1 087
Littoral périurbain tendu	+ 1,10 %	- 471	12 199
Intérieur urbain	+ 0,40 %	- 476	2 267
Intérieur rural	+ 1,10 %	18	10 913

Les zones côtières de la Charente-Maritime et notamment les grandes agglomérations continuent de concentrer majoritairement la population.

Toutefois, les lieux de concentration de la population ne correspondent plus nécessairement aux lieux de croissance démographique : alors que les couronnes périurbaines attirent une part grandissante de la population, les villes-centres de plus de 10 000 habitants sont en repli démographique entre 2007 et 2012 :

- La Rochelle : - 4 %, passant de 76 848 habitants à 74 123 habitants
- Saintes : - 3 %, passant de 26 401 à 25 645 habitants
- Rochefort : - 5 %, passant de 25 999 à 24 698 habitants
- Royan : - 4 %, passant de 18 424 à 17 690 habitants

Ce phénomène n'est pas propre au département de la Charente-Maritime. Un certain nombre de grandes communes urbaines de Nouvelle-Aquitaine perdent des habitants, comme Pau, Limoges, Brive-la-Gaillarde ou Châtelleraut. Seule Bordeaux échappe à la tendance et continue de gagner des habitants.

L'espace périurbain est le principal bénéficiaire du départ des habitants des villes-centres. Plusieurs intercommunalités gagnent ainsi en population :

- La Communauté de Communes Aunis Atlantique : + 18,2 %
- La Communauté de Communes Aunis Sud : + 11,3 %
- La Communauté de Communes de Gémovac et de la Saintonge Viticole et la Communauté de Communes Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge : + 10 %

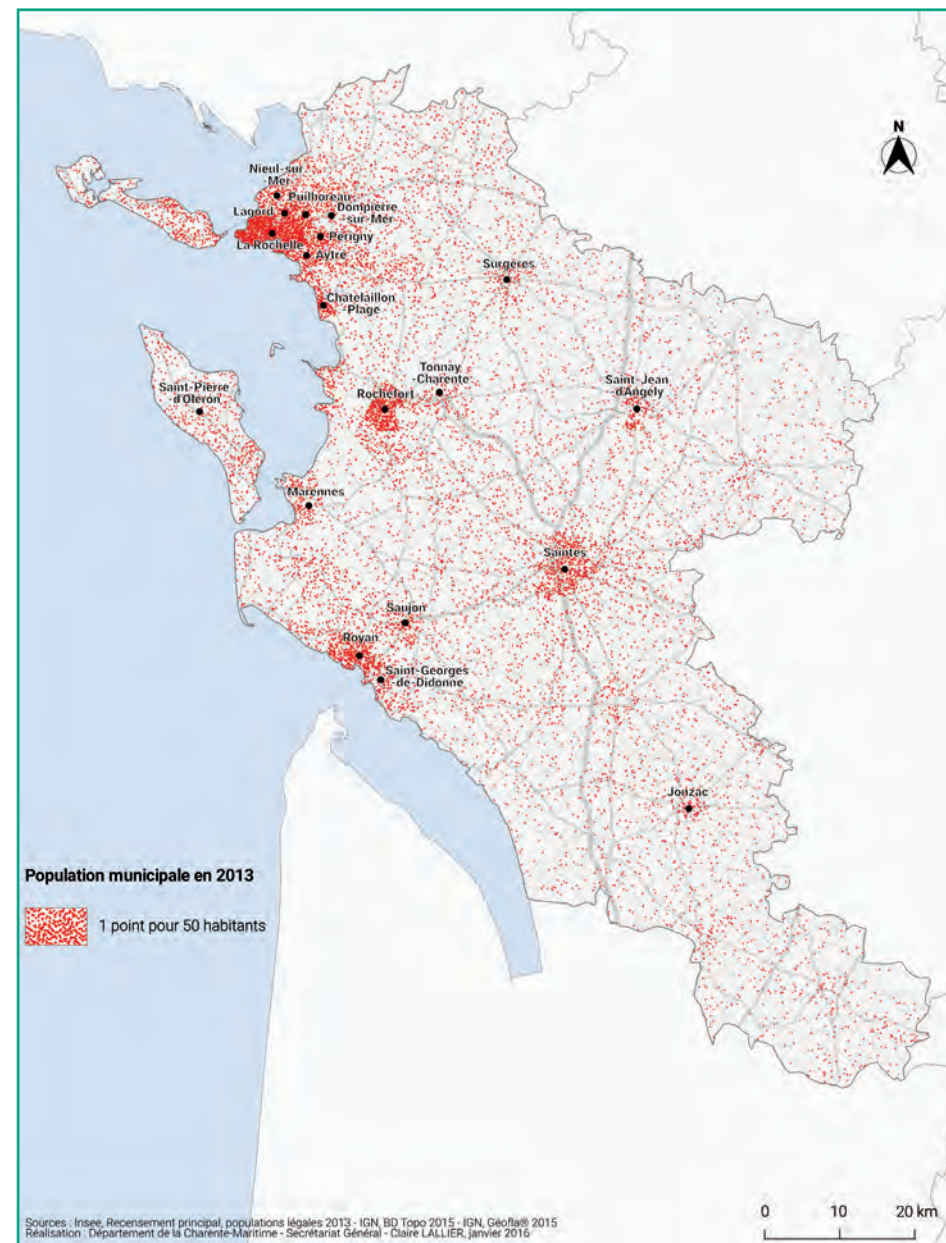
Il faut donc bien faire la différence entre les évolutions démographiques à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale lorsque l'on parle des agglomérations de la Charente-Maritime. À l'échelle de l'intercommunalité, certaines agglomérations gagnent des habitants entre 2007 et 2012, signe qu'elles continuent d'attirer les ménages, même de façon modérée : par exemple, la CdA de La Rochelle (+ 2,7 %), la CdA de Saintes et la CdA Rochefort Océan (+ 2,9 % chacune). Confrontés à un marché immobilier tendu ou inadapté dans les centres-villes, les habitants s'éloignent de ces derniers pour trouver un logement correspondant à leur besoin ou à leurs revenus, générant des phénomènes d'étalement urbain et de périurbanisation importants, auxquels il faut lier l'allongement des déplacements domicile-travail. Le solde naturel positif dans ces territoires ruraux et périurbains laisse à penser que les « nouveaux arrivants » sont souvent des jeunes ménages s'installant pour fonder une famille.

Enfin, autre signe du report démographique entraîné par la forte pression due aux prix de l'immobilier, certaines communes rurales situées sur l'axe La Rochelle – Niort ou en grande périphérie de Saintes, Rochefort ou Saint-Jean-d'Angély ont aussi des taux de croissance importants entre 2007 et 2012 :

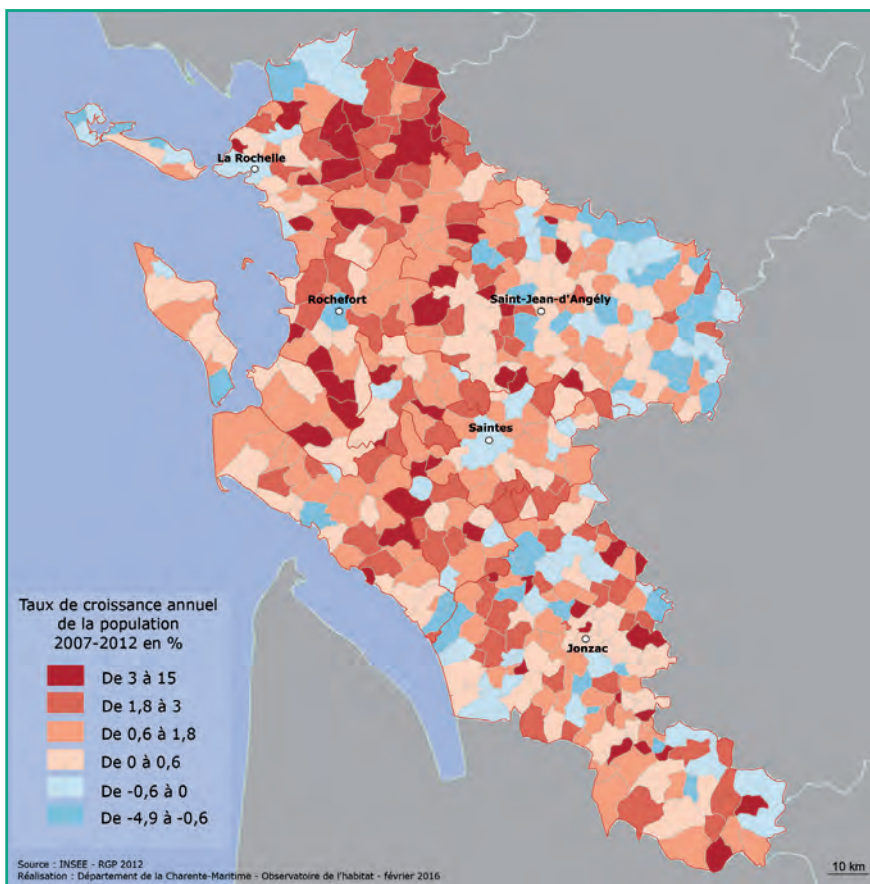
- Benon : + 101 % ; passant de 684 habitants en 2007 à 1 377 habitants en 2012
- La Laigne : + 65 % ; passant de 265 à 437 habitants
- Juicq : + 44 % passant de 181 à 261 habitants

Les intercommunalités rurales et périurbaines deviennent donc des zones résidentielles face au littoral urbain où se concentrent les emplois. Ces phénomènes migratoires témoignent également du besoin en habitat de certaines communes rurales de la Charente-Maritime, qui reste ponctuel : si l'on observe un dynamisme important de certaines zones rurales, les territoires au nord-est et au sud du département restent peu denses et perdent des habitants.

RÉPARTITION DE LA POPULATION EN CHARENTE-MARITIME EN 2013



L'ÉVOLUTION DE LA DÉMOGRAPHIE EN CHARENTE-MARITIME ENTRE 2007-2012



2.3 - Des ménages toujours plus nombreux et plus petits

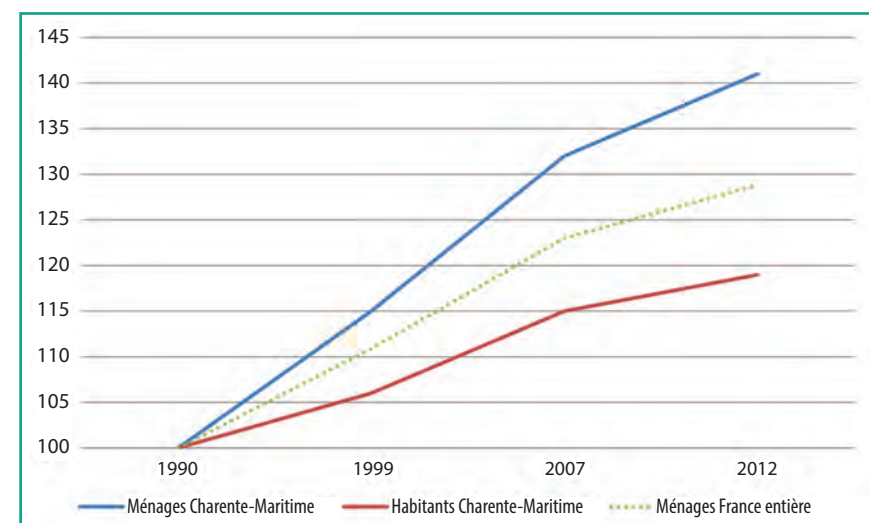
L'augmentation du nombre de ménages est une tendance sociétale qui se retrouve dans toute la France.

En Charente-Maritime, la période 2007-2012 a ainsi vu l'apport de 18 836 ménages supplémentaires. Cet accroissement génère des besoins en logements supplémentaires, notamment des logements de petite taille et adaptés à la perte d'autonomie, ainsi que des logements de taille moyenne (type T3) ou

grande (T4 ou +) aisément modulables pour pouvoir accueillir les enfants de façon ponctuelle en cas de recomposition familiale.

Comparé à la situation 1999-2007, on observe cependant un ralentissement de la hausse du nombre de ménages sur la période 2007-2012. Cette évolution est à lier au ralentissement du solde migratoire.

Évolution du nombre de ménages par rapport à la population 1990-2012



Une partie de la croissance du nombre de ménages s'explique par le desserrement des ménages locaux ; l'autre partie s'explique par l'arrivée de ménages externes. Le desserrement s'explique par plusieurs facteurs :

- Le changement des modes de cohabitation : selon l'INSEE, plus de la moitié de la hausse du nombre de ménages s'explique par une mise en couple moins fréquente ou retardée dans le temps (allongement de la durée des études, mutations professionnelles, ruptures conjugales). Ainsi, entre 30 et 59 ans, on vit moins souvent en couple en 2012 qu'en 1999 et on se trouve souvent seul dans son logement. Parallèlement, de nouvelles formes de cohabitation se développent comme la colocation chez les étudiants et les jeunes actifs.
- L'augmentation du nombre de familles monoparentales.
- Le vieillissement de la population (allongement de la durée de la vie et arrivée à l'âge de la retraite de la génération des baby-boomers). La part des personnes

âgées de 75 ans et plus, qui correspond souvent à un ménage composé d'une personne seule, augmente sans cesse au sein de la population. Selon l'INSEE, ce seul phénomène serait responsable d'environ un tiers de l'augmentation du nombre de ménages en France.

L'évolution du nombre de ménages est cependant disparate sur le territoire charentais-maritime.

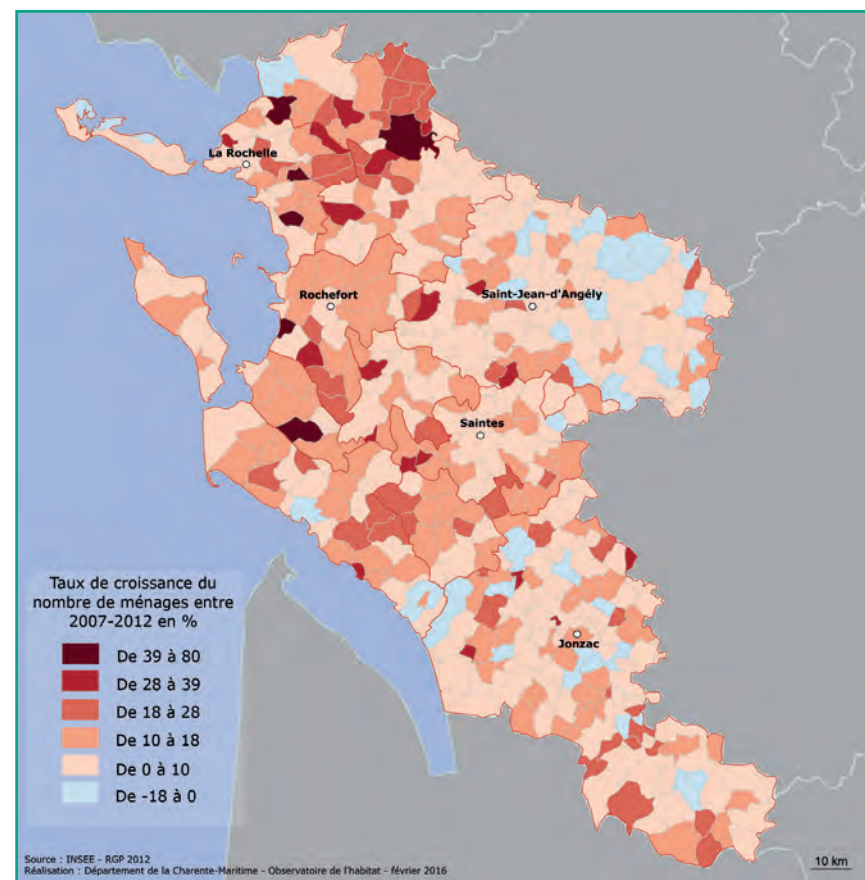


© CMT 17 - Ile de Ré

*Évolution du nombre de ménages en Charente-Maritime 2007-2012
selon la répartition territoriale du SDH*

	Nombre de ménages en 2007	Nombre de ménages en 2012	Taux d'évolution du nombre de ménages entre 2007 et 2012	Taille moyenne des ménages en 2007	Taille moyenne des ménages en 2012	Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages
Département	271 460	290 319	+ 7 %	2,175	2,112	- 0,49 %
Littoral urbain tendu	96 362	99 874	+ 4 %	1,981	1,903	- 0,67 %
Littoral périurbain tendu	72 842	80 482	+ 10 %	2,308	2,237	- 0,52 %
Intérieur urbain	33 492	35 306	+ 5 %	2,155	2,090	- 0,51 %
Intérieur rural	68 764	74 657	+ 9 %	2,314	2,269	- 0,33 %

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN CHARENTE-MARITIME 2007-2012



C'est dans les zones périurbaines tendues et dans les zones rurales proches des axes de communication que l'évolution du nombre de ménages est la plus marquée. Ces phénomènes génèrent des besoins toujours plus importants et diversifiés en logements dans ces deux zones.

2.4 - Les enjeux liés au vieillissement de la population

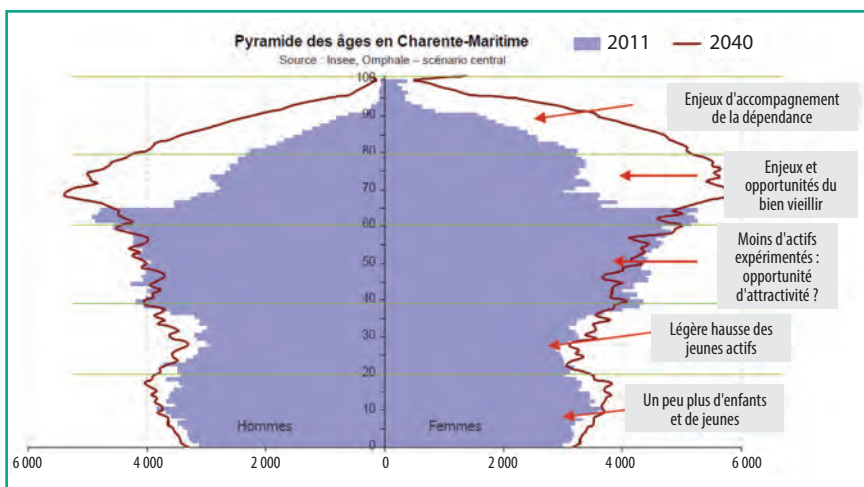
Avec un âge moyen de la population de 44 ans, la Charente-Maritime est le 4^e département le plus âgé de la Nouvelle-Aquitaine, après la Creuse, la

Dordogne et la Corrèze⁴. La région Nouvelle-Aquitaine compte en effet près de 1,6 million de personnes âgées de plus de 60 ans en 2011, ce qui en fait un des territoires les plus âgés de France⁵. Le vieillissement est notamment accentué par les migrations résidentielles : avec une forte attractivité auprès des jeunes retraités, la Charente-Maritime n'échappe pas à la règle.

Ce vieillissement est soutenu par l'augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans, l'accroissement étant particulièrement marqué pour les 75 ans et plus (+ 90%). Parallèlement, les tranches d'âges plus jeunes, et notamment celles qui contiennent les jeunes actifs (les 15 à 44 ans), diminuent. La Charente-Maritime, malgré la présence de l'Université de La Rochelle, perd les jeunes en phase d'études supérieures au profit d'autres départements de la Nouvelle-Aquitaine, comme la Vienne, la Gironde ou la Haute-Vienne.

La population départementale devrait croître, selon les projections de l'INSEE, à un rythme similaire à celui de la période 2007-2012, mais inférieure à la croissance 1999-2007, soit une augmentation de 0,66% par an, correspondant à 4 500 individus par an jusqu'en 2040.

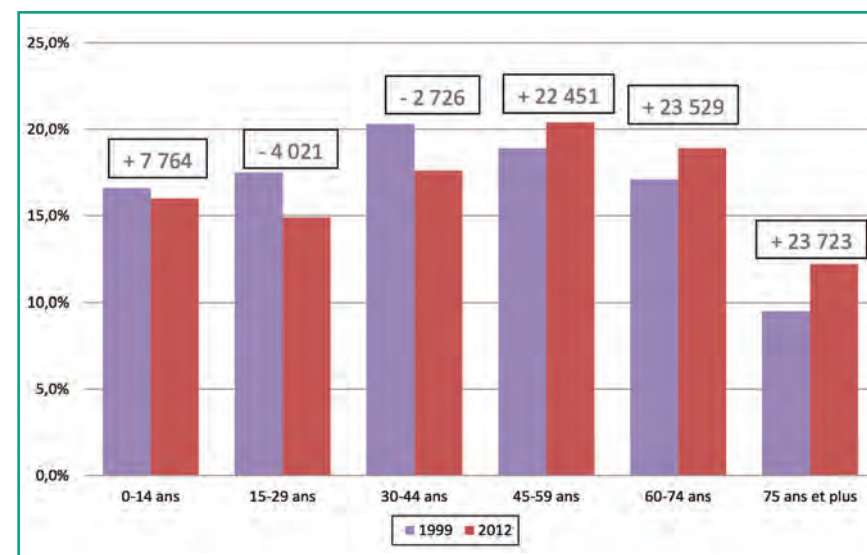
Pyramide des âges en Charente-Maritime 2011-2040



La hausse de la population en Charente-Maritime serait entièrement due à l'arrivée de nouvelles populations : le solde naturel restera déficitaire du fait du vieillissement de la population. L'excédent migratoire compensera ce déficit naturel. À l'exception des 20-29 ans, le solde migratoire serait positif pour tous les âges à l'horizon 2040.

Selon l'INSEE, on observerait un pic important d'individus ayant entre 61 et 64 ans, les jeunes retraités décidant de s'installer en Charente-Maritime. **Les individus de 60 ans et plus représenteraient près de 40 % de la population du département**, les plus de 80 ans seraient 13 %. La Charente-Maritime comptera, d'ici 2030, près de deux fois plus d'individus âgés de 80 ans que les autres départements de l'ancienne région Poitou-Charentes, dépassant la barre des 60 000 individus à l'horizon 2030.

Évolution de la population en Charente-Maritime entre 1999-2012 (répartition par classe d'âge)



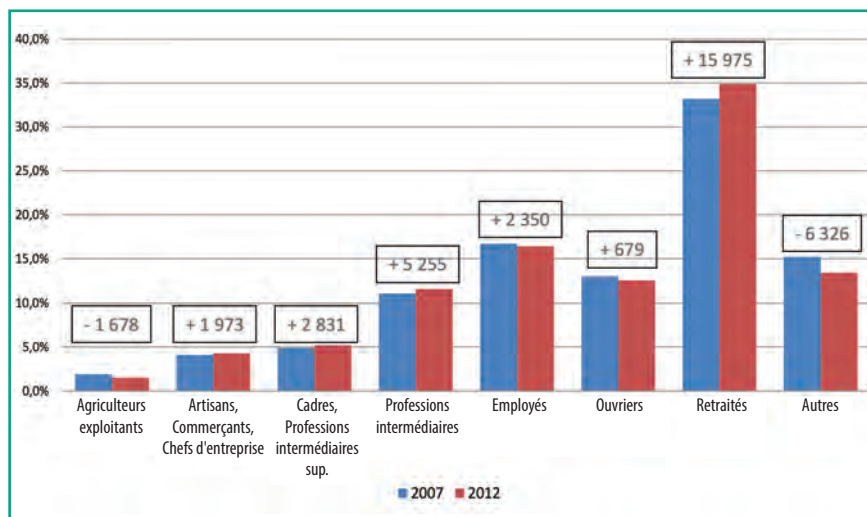
Phénomène corrélé à l'âge des individus venant s'installer en Charente-Maritime, les retraités représentent une part non négligeable de la population du département. Alors que les autres catégories socioprofessionnelles se maintiennent, la part des retraités en Charente-Maritime est en constante augmentation (+ 15 975 individus entre 2007 et 2012). Ceci s'explique par

4. INSEE, Analyses Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, n° 13, mars 2016.

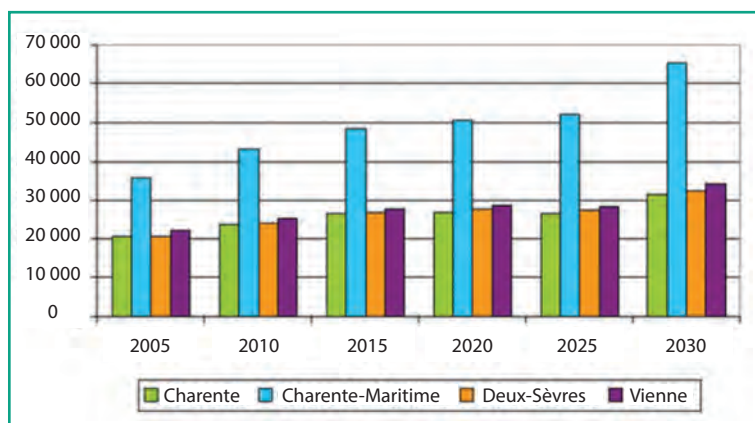
5. INSEE, Analyses Limousin, N° 6 - janvier 2015.

l'attractivité résidentielle du littoral, qui attire par la qualité de vie qu'il offre et, d'autre part, par le prix des biens immobiliers en Charente-Maritime, moins élevé que dans d'autres régions françaises (notamment l'Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte-d'Azur).

Évolution de la population en Charente-Maritime 2007-2012 par professions et catégories socioprofessionnelles



Évolution de la population des 80 ans et plus dans l'ancienne région Poitou-Charentes entre 2005-2030



Le vieillissement de la population implique de nombreuses conséquences sur les modes de vie, qui impacteront les modes d'habiter :

- Baisse globale des actifs : risque d'un manque de main-d'œuvre, notamment dans les domaines des services aux personnes âgées dépendantes,
- Émergence d'une population de jeunes seniors : enjeux en lien avec la « silver économie » (assistance à la personne, loisirs...),
- Hausse des populations âgées et en perte d'autonomie : enjeux en matière de places d'accueil en structure et de maintien à domicile (adaptation du logement).

Cette évolution démographique souligne la nécessité de porter une action envers les populations âgées. **Les travaux visant à l'autonomie des propriétaires occupant leur logement vont devenir un enjeu toujours plus important pour le département.** Au-delà de l'habitat, c'est tout un ensemble de services et d'accompagnements qu'il faut développer pour accompagner la « silver économie ».

Cela implique une nécessaire intervention des acteurs locaux de l'habitat pour répondre à l'évolution des besoins. De fait, un certain nombre d'acteurs se sont d'ores et déjà saisis de la question, qu'il s'agisse des bailleurs sociaux qui livrent des produits aisément adaptables, ou des Intercommunalités. Certains groupements de Communes, comme la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, ont amorcé une réflexion sur une offre de logements entre le logement individuel et l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPAD). Au sein des Communautés de Communes de Gémézac et de la Saintonge Viticole, plusieurs Communes sont à la recherche de partenariats avec un opérateur public pour le lancement de projets de petits logements, voire de mixité intergénérationnelle.



3 - Le parc de logements en Charente-Maritime

Synthèse

Le parc de logements de la Charente-Maritime s'élève à 409 655 habitations. Il est composé à 71 % de résidences principales et 22 % de résidences secondaires. Près de 7 habitants de la Charente-Maritime sur 10 sont propriétaires de leur logement, un tiers sont locataires et parmi eux 2 sur 10 sont locataires d'un logement social.

Plus des trois quarts des résidences principales sont des logements individuels, un chiffre bien supérieur au reste de la région Nouvelle-Aquitaine : les attentes des ménages se tournent principalement vers des logements avec un espace extérieur et plus particulièrement des maisons.

La vacance du parc de logements a connu un nouveau bond, notamment dans les centres-bourgs des territoires intérieurs. Les logements de ces centres-bourgs sont peu à peu délaissés au profit de logements neufs construits en périphérie, mieux adaptés aux attentes des ménages familiaux et parfois moins chers à la construction. La réhabilitation du parc existant exige une mobilisation et une intervention concertée des acteurs qui reste à construire.

La pression sur le parc social est de plus en plus forte sur le littoral en raison d'une concentration de la demande. Pour répondre à cette demande, sous l'effet du zonage de l'État, la production de logements sociaux se concentre sur les quatre agglomérations du département, particulièrement l'agglomération rochelaise.

Le grand nombre de résidences secondaires, en particulier sur le littoral, contribue à faire augmenter les prix des biens immobiliers et rend difficile l'installation des ménages charentais-maritimes.

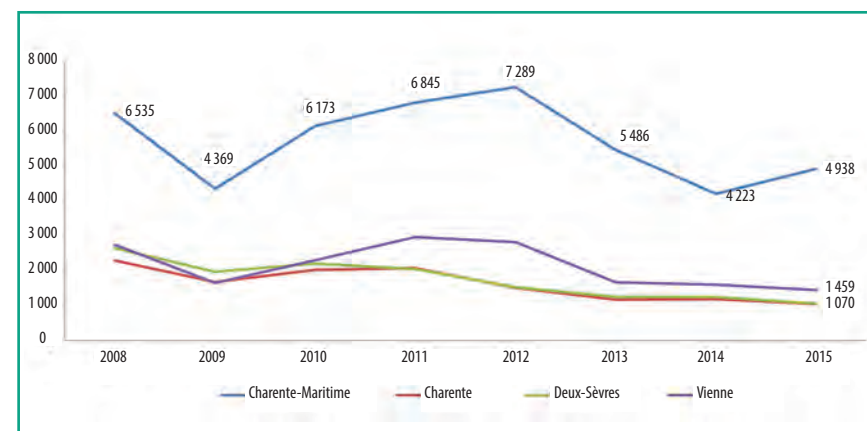
3.1 - Une dynamique de construction neuve territorialement contrastée

L'attractivité de la Charente-Maritime auprès des jeunes couples avec enfants et des jeunes retraités génère des besoins en logement nombreux et diversifiés. Une partie de ces besoins trouve sa réponse dans la construction de logements neufs.

3.1.1 - Une dynamique de construction neuve qui présente de fortes disparités territoriales et fortement consommatrice d'espace

Entre 2008 et 2014, la Charente-Maritime se distingue des trois autres départements composant l'ancienne région Poitou-Charentes car elle présente une dynamique de construction neuve plus de trois fois supérieure à celle des autres départements, et ce tout au long de la période (mesurée à l'aune du volume de logements autorisés). La construction neuve a cependant souffert de la crise de l'immobilier de 2008, d'où le net recul observé pendant l'année 2009. Mais là encore, la Charente-Maritime présente un nombre de logements autorisés deux fois plus important que celui des autres départements.

Logements autorisés⁶ en Poitou-Charentes entre 2008-2014



L'année 2010 marque la reprise de la construction neuve. Avec 6 173 logements autorisés, la Charente-Maritime retrouve un rythme de construction identique, puis supérieur à celui de 2010 (il reste cependant inférieur à celui de la période 2004-2010, où l'on dénombrait environ 8 000 logements autorisés par an). En 2013, une nouvelle baisse a lieu, suivi d'un regain progressif à partir de 2014.

6. Une construction est dite « autorisée » lorsque le permis de construire a été accordé mais la mise en chantier n'a pas forcément commencé.



Logements commencés⁷ en ex-région Poitou-Charentes 2008-2015

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Charente-Maritime	5 621	4 018	4 500	5 541	4 678	4 922	4 462	3 135
Charente	2 539	1 827	1 802	1 803	1 367	1 245	1 262	738
Deux-Sèvres	2 709	1 643	2 296	1 854	1 346	1 165	1 182	871
Vienne	2 703	1 807	1 872	2 255	1 903	2 454	1 666	1 370

Le nombre de logements commencés en Charente-Maritime est lui aussi près de 3 fois supérieur à celui de la Charente, de la Vienne ou des Deux-Sèvres. Ces départements ont vu leur nombre de mises en chantier chuter brutalement lors de la crise immobilière, nombre qui continue de diminuer progressivement au fil des années : dans les Deux-Sèvres, le chiffre de 2015 atteint à peine le tiers du chiffre de 2008... Si la Charente-Maritime a connu un bref regain de la construction pendant les années 2010-2011, le rythme de construction neuve reste fragile.

Logements autorisés en Charente-Maritime entre 2008-2014 selon le zonage territorial du SDH 2012-2016



7. Une construction est dite « commencée » après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (fondations entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées).

Avant la crise, la dynamique de construction en Charente-Maritime se concentrait principalement sur le littoral périurbain tendu (plus de 2 600 logements autorisés en 2008) et l'intérieur rural (près de 2 000 logements commencés en 2008).

À l'heure de la reprise, les dynamiques sont inversées. En termes de volume global, la dynamique de construction est particulièrement forte sur les **littoraux urbains tendus**. Ce chiffre élevé cache cependant de fortes variations en fonction des années : entre 2009 et 2012, la hausse a été très forte, notamment sur les communes de La Rochelle, Aytré, Périgny, Royan et Rochefort. Cela a généré une densification du tissu urbain à proximité immédiate des grands centres de la Charente-Maritime. Une nouvelle hausse a eu lieu en 2015 : elle est soutenue, notamment, par la reconversion de la caserne Mangin à La Rochelle. L'opération prévoit un nouveau quartier de 660 logements (dont 23 % de logements sociaux ainsi que des logements en accession sociale à la propriété).

Le nombre de logements autorisés a globalement baissé dans l'Est du département, mais les zones de l'intérieur urbain et de l'intérieur rural sont soumises à des **enjeux différenciés**. L'intérieur urbain reste relativement dynamique : la construction se concentre sur Saintes (1924 logements autorisés entre 2007 et 2014), Surgères (1 074 logements autorisés entre 2007 et 2014), Saint-Jean-d'Angély (594 logements autorisés entre 2007 et 2014) et Saint-Georges-des-Coteaux (342 logements autorisés entre 2007 et 2014). Les zones de l'intérieur rural sont, au contraire, soumises à une faiblesse de la demande. La construction se concentre au sein de communes situées sur l'axe La Rochelle-Niort. C'est le cas notamment de Courçon (361 logements autorisés entre 2007 et 2014), Benon (253 logements autorisés entre 2007 et 2014) et Saint-Jean-de-Liversay (214 logements autorisés entre 2007 et 2014).

Les **couronnes périurbaines** ont, quant à elle, connu une courte hausse entre 2009 et 2012. Cette hausse rend compte des phénomènes de périurbanisation à l'œuvre sur le territoire, notamment dans les communes suivantes (chiffres exprimés sur la période 2007-2014) :

- Angoulins : 617 logements autorisés
- La Tremblade : 590 logements autorisés
- Sainte-Soulle : 553 logements autorisés
- Les Mathes : 549 logements autorisés
- Saint-Xandre : 536 logements autorisés

Ce phénomène de périurbanisation a eu des impacts importants sur la forme même des villes, la transformant en profondeur. La construction neuve en Charente-Maritime se caractérise en effet par une part importante de logements individuels. Alors qu'à l'échelle nationale, en 2008, 45 % des logements commencés sont des logements collectifs, ils ne représentent que 13 % des mises en chantier en Charente-Maritime. L'exception réside dans les communes littorales, où le marché foncier et immobilier particulièrement tendu et la forme urbaine plus dense impliquent une plus grande part de logements collectifs, sans toutefois dépasser 50 %, à l'exception de l'année 2012.

Part du logement collectif dans la construction neuve 2007-2012 en Charente-Maritime selon le zonage territorial du SDH 2012-2016

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Moyenne
1 - intérieur rural	7 %	3 %	7 %	1 %	2 %	1 %	4 %
2 - intérieur urbain	25 %	14 %	9 %	5 %	1 %	3 %	10 %
3 - littoral périurbain tendu	7 %	3 %	11 %	12 %	11 %	4 %	8 %
4 - littoral urbain tendu	43 %	38 %	50 %	49 %	46 %	64 %	48 %
Charente-Maritime	18 %	13 %	16 %	19 %	20 %	24 %	18 %

La prédominance de la maison individuelle dans la construction neuve participe à l'étalement urbain. Les formes urbaines de l'habitat en centre-ville, qui ne semblent pas correspondre avec les besoins des habitants (pas de jardin, petites pièces, difficultés de stationnement...), la disparition des commerces en centre-bourgs au profit des zones commerciales, l'engouement pour l'habitat individuel, repoussent peu à peu les limites du tissu urbain.

Enfin, si, au premier abord, le volume global de construction neuve est en hausse sur l'ensemble du département, une analyse approfondie du rapport entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements total montre de fortes disparités sur le territoire, qui peuvent être mises en parallèle avec les dynamiques démographiques évoquées précédemment.

Rapport entre le nombre de logements autorisés et le nombre de logements total par EPCI en Charente-Maritime (2007-2012)

	2007	2012
CdA de La Rochelle	1,5 %	2,2 %
CdA de Saintes	2,0 %	1,1 %
CdA Rochefort Océan	1,9 %	1,6 %
CdA Royan Atlantique	1,7 %	2,3 %
CdC Aunis Atlantique	3,2 %	1,9 %
CdC Aunis Sud	2,7 %	1,5 %
CdC Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge	2,6 %	1,6 %
CdC de la Haute Saintonge	2,1 %	1,0 %
CdC de l'Île de Ré	1,1 %	1,1 %
CdC de l'Île d'Oléron	1,7 %	1,6 %
CdC des Vals de Saintonge	1,8 %	0,8 %
CdC du Bassin de Marennes	2,6 %	1,3 %
CdC du Canton de Gémovac et de la Saintonge Viticole	2,8 %	1,3 %

Les deux intercommunalités les plus dynamiques en matière de construction neuve sont ainsi la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, qui gagnent de la population sur la période 2007-2012, même de façon modérée.

3.1.2 - Les terrains à bâtir

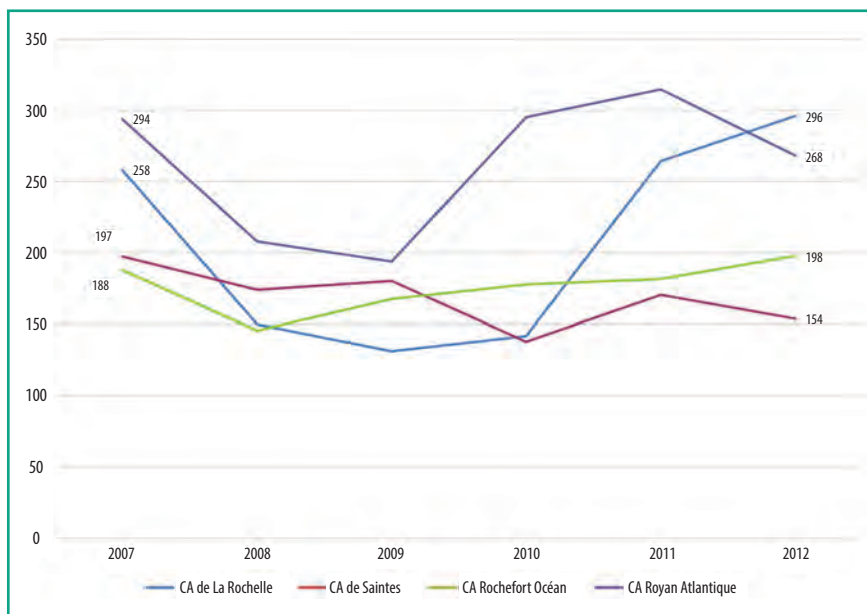
Les analyses suivantes sont réalisées à partir du fichier de l'Enquête sur les Prix des Terrains à Bâtir (EPTB)⁸.

La dynamique d'achat de terrains à bâtir a suivi une évolution très proche de celle de la construction de logements neufs. Après un net recul des achats en 2008-2009, suite à la crise immobilière, l'année 2010 a marqué un retour à la normale pour presque toutes les intercommunalités.

8. Cette enquête concerne les permis de construire pour de l'individuel pur, soit une seule maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois. L'enquête permet de disposer d'éléments sur le volume, les prix et les caractéristiques des terrains achetés ainsi que de la maison construite (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.). Le champ de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir est constitué des permis délivrés dans l'année N à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle en secteur diffus.



Volume de transactions de terrains à bâtir dans les communautés d'agglomération de la Charente-Maritime, 2007-2012



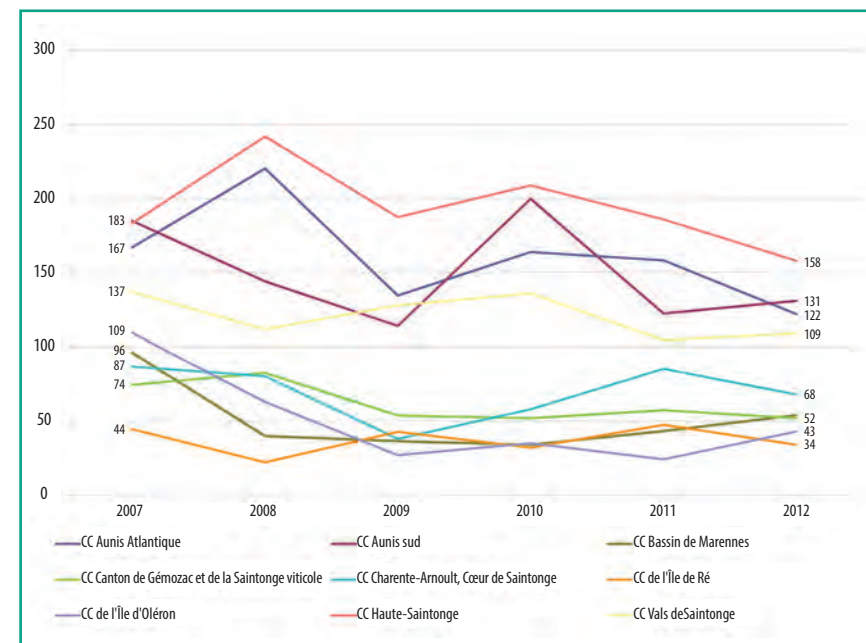
Les Communautés d'Agglomération de La Rochelle et de Royan Atlantique ont connu un rattrapage important du volume d'acquisitions de terrains à bâtir puisque le volume de transactions en 2011 avait retrouvé, voire légèrement dépassé, celui de 2007.

Depuis lors, les dynamiques ne sont pas les mêmes : en ce qui concerne la CdA de La Rochelle, le nombre de transactions a continué d'augmenter en 2012, alors qu'il a de nouveau diminué dans la CdA de Royan Atlantique.

La Communauté d'Agglomération de Saintes a connu une diminution progressive du nombre de terrains à bâtir, tandis que celle de Rochefort Océan a vu une augmentation progressive, pour retrouver, au cours des 4 années entre 2009 et 2012, les 200 transactions qu'avait connues le territoire en 2007.

Les autres intercommunalités connaissent une diminution plus ou moins marquée du nombre de transactions concernant les terrains à bâtir. La baisse la plus importante est celle repérée sur la CdC de l'île d'Oléron, pour qui le nombre de terrains achetés a chuté de 61 % entre 2007 et 2012.

Volume de transactions de terrains à bâtir dans les communes de la Charente-Maritime, 2007-2012



Sur les quatre dernières années observées (2010-2013), les CdA de Royan Atlantique et de La Rochelle enregistrent le plus de transactions de terrains à bâtir (environ 270 ventes par an, en moyenne), suivies par la CdA de Rochefort Océan (180), les CdC Haute Saintonge (172), Aunis Sud (145), la CdA de Saintes (144) et la CdC Aunis Atlantique.

À l'unité, les terrains les plus chers sont ceux de l'île de Ré, dont une trentaine par an s'est vendu à environ 100 000 € pour 650 m². Au mètre carré, ce sont les terrains de la CdA de La Rochelle qui sont les plus chers, avec un prix moyen de 86 000 € pour 509 m².

À 26 000 € en moyenne pour 1 780 m² de surface, les terrains de la CC de Haute Saintonge sont les moins chers à l'unité et au prix au m² (15 €/m²).

La CdA de Royan Atlantique et la CdA de Rochefort Océan ainsi que les CdC Aunis Atlantique et Bassin de Marennes proposent une offre de gamme intermédiaire, entre 50 000 et 68 000 € à l'unité et 75 et 94 €/m².



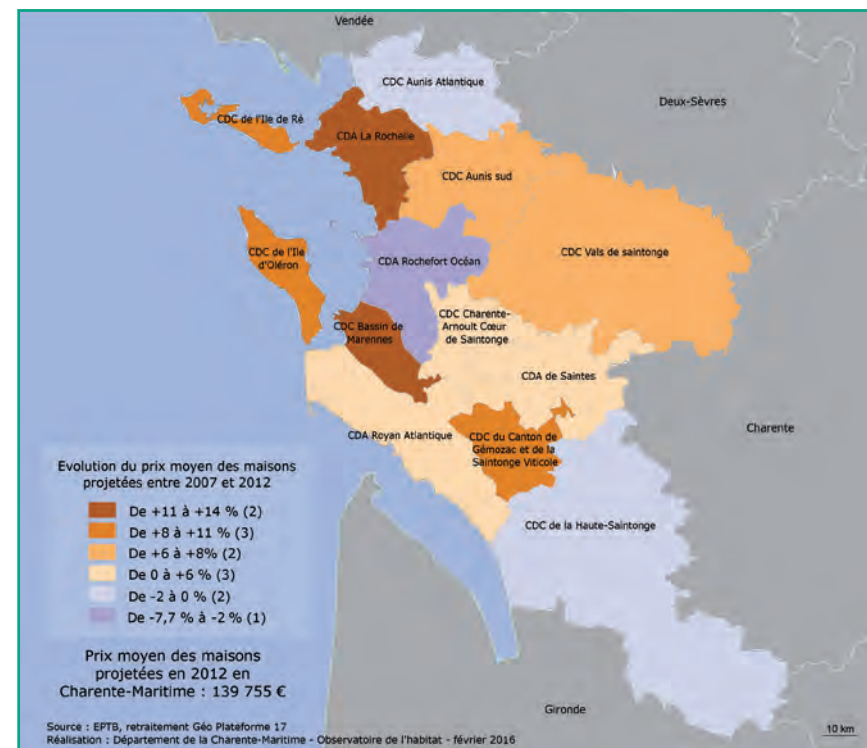
© Mélanie Chaigneau

Les terrains à bâtir vendus entre 2010 et 2013, par EPCI, selon l'EPTB

EPCI	Transactions/ an	Prix moyen	Surface moyenne	Prix moyen au m²
	Valeurs moyennes annuelles 2010-2013 (moyennes pondérées par le nb de transactions par an)			
CdA de La Rochelle	263	86 635 €	509	173 €
CdC de l'Île de Ré	33	100 748 €	650	163 €
CdC de l'Île d'Oléron	39	86 451 €	554	156 €
CdA Royan Atlantique	270	67 952 €	720	94 €
CdA Rochefort Océan	180	52 996 €	628	84 €
CdC Aunis Atlantique	137	52 989 €	662	80 €
CdC du Bassin de Marennes	42	50 315 €	683	75 €
CdC Aunis Sud	145	46 832 €	774	61 €
CdA de Saintes	144	45 307 €	978	46 €
CdC Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge	69	41 148 €	894	46 €
CdC du Canton de Gémézac et de la Saintonge Viticole	53	32 569 €	1 149	28 €
CdC des Vals de Saintonge	109	26 032 €	1 224	21 €
CdC de la Haute-Saintonge	172	26 251 €	1 780	15 €

L'analyse des prix des maisons construites sur les terrains à bâtir montre des évolutions différenciées selon les intercommunalités concernées, qui sont à rapprocher des évolutions démographiques à l'œuvre et du parc de logement déjà existant.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES MAISONS PROJETÉES SUR TERRAINS À BÂTIR PAR EPCI 2007-2012 SELON L'EPTB



On observe une hausse des prix sur la CdA de La Rochelle qui confirme la tension des marchés fonciers et immobiliers sur ce secteur. Le prix moyen des maisons projetées entre 2007 et 2012 sur la CdA de La Rochelle est ainsi passé de 146 938 € en 2007 à 163 718 € en 2012.

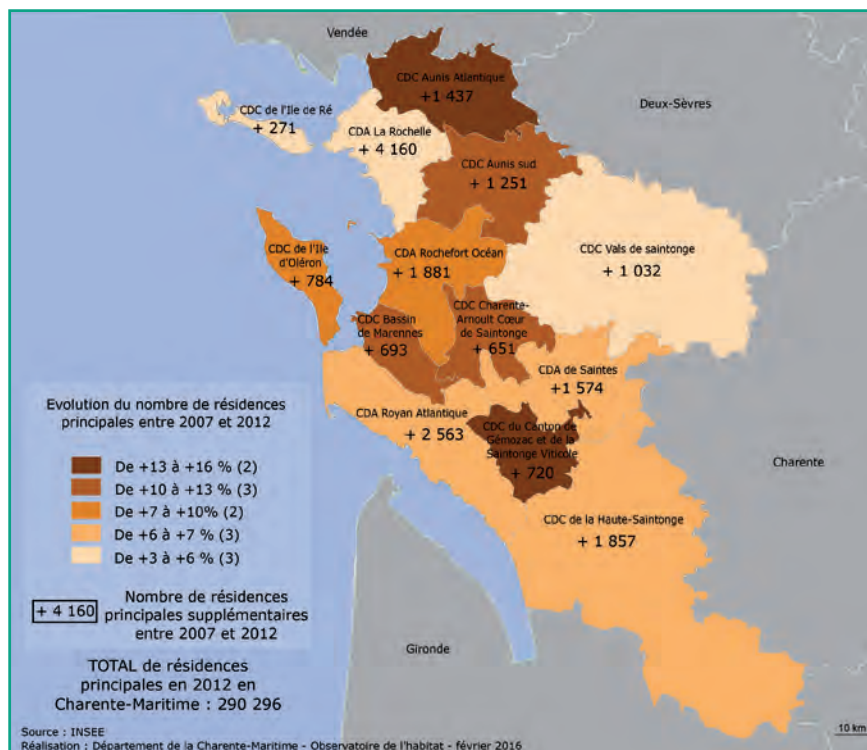
Cette hausse des prix est à noter également sur la CdC du Bassin de Marennes. Au contraire, on remarque une baisse des prix des maisons neuves sur la CdA de Rochefort Océan. Le prix moyen des maisons projetées entre 2007 et 2012 est passé de 134 419 € à 124 029 €.

3.1.3 - Le nombre des résidences principales en hausse

La dynamique de construction neuve à l'œuvre a permis au parc de résidences principales de s'agrandir sur l'ensemble du territoire. Cependant, là encore, on peut noter des disparités locales.

En lien avec les évolutions démographiques de la Charente-Maritime et la dynamique de construction neuve, le nombre de résidences principales a particulièrement augmenté dans les territoires périurbains/ruraux aux franges de l'agglomération rochelaise ou situés entre les agglomérations de Royan, Rochefort et Saintes. L'évolution est particulièrement forte sur les Communautés de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud, Bassin de Marennes et Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR EPCI EN CHARENTE-MARITIME 2007-2012



Il arrive que la création d'une résidence principale ne vienne pas nécessairement de la construction d'un nouveau logement mais du changement de statut d'une résidence secondaire. Sans être un phénomène massif, cette tendance est présente sur la CdA de Royan Atlantique, qui accueille un nombre important de jeunes retraités, venant occuper à l'année un logement qui servait auparavant de résidence secondaire.

Évolution du nombre de résidences principales en Charente-Maritime selon le nombre de pièces 2007-2012

	2007	2012
Nombre de résidences principales d'une et 2 pièces	34 893	37 466
Nombre de résidences principales de 3 et 4 pièces	129 018	137 288
Nombre de résidences principales de 5 pièces et plus	107 513	115 542

	Évolution des résidences principales d'une et 2 pièces entre 2007 et 2012	Évolution des résidences principales de 3 et 4 pièces entre 2007 et 2012	Évolution des résidences principales de 5 pièces et + entre 2007 et 2012
Gain en nombre	+ 2 573	+ 8 270	+ 8 030
Gain en pourcentage	+ 7 %	+ 6 %	+ 7 %

L'évolution de la taille des résidences principales est contrastée d'une intercommunalité à une autre :

- **On observe une forte volatilité du nombre de logements d'une et deux pièces.** Près de 75 % des logements de ce type sont situés dans une intercommunalité côtière. Cette asymétrie montre la tension existante sur le marché littoral. En effet, les prix du foncier élevés favorisent le développement de petits logements. Cette situation semble se poursuivre. À titre d'exemple, la CdC des Vals de Saintonge a perdu près de 6 % de son parc de logements d'une et deux pièces (100 logements) et la CdC Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge 15 % (représentant 56 logements) entre 2007 et 2012.
- **Le nombre de résidences principales de 3 et 4 pièces est en hausse dans l'ensemble du département.** Cette évolution est toutefois plus marquée pour les résidences principales de 4 pièces (+ 6 041 logements) que pour les 3 pièces (+ 2 230 logements). La dynamique de croissance se fait ici majoritairement dans la grande couronne de la CdA de La Rochelle : **la CdC Aunis Atlantique** gagne la part la plus importante de résidences principales de 3 et 4 pièces (avec une hausse de + 19 %, soit 811 résidences).

- **S'agissant des grands logements de 5 pièces ou plus, la dynamique de croissance reste dans le périurbain.** L'ensemble des intercommunalités intérieures du département ont vu leur nombre de résidences principales de 5 pièces et plus s'accroître de plus de 10 % entre 2007 et 2012. La plus forte hausse est celle de la CdC Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge avec 15 % (représentant près de 500 logements supplémentaires).



© CMT 17 - Saint-Sauvant

3.2 - Un parc privé existant à valoriser

L'analyse du parc de logements existant permet de mettre en lumière l'adéquation (ou non) de ce parc aux modes d'habiter actuels et aux attentes des ménages en termes de confort, de consommation énergétique, d'espaces extérieurs, de configuration et d'adaptation des logements à leurs occupants (personnes âgées, familles nombreuses...).

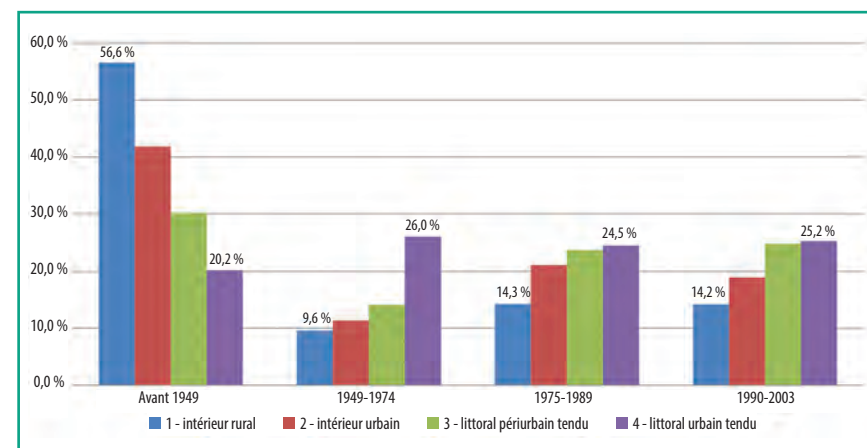
Cette adéquation est cruciale puisqu'elle détermine l'intervention des collectivités et des partenaires de l'habitat (opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), Programme d'Intérêt Général (PIG), aides à la rénovation énergétique...) et dessine le visage futur de l'offre de logements sur le territoire (implantation, types de logements proposés...).

3.2.1 - Un parc privé ancien

À l'échelle du département, le parc de résidences principales se répartit de la manière suivante en ce qui concerne les périodes de construction :

- avant 1946 : 30,2%
- entre 1946 et 1990 : 44,1%
- entre 1991 et 2008 : 25,7%

*Répartition des résidences principales par période de construction
(année de référence 2008)*



Encore une fois, on peut noter de fortes disparités en fonction du zonage du Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016.

Les espaces ruraux se démarquent notamment par la forte proportion de logements anciens, construits avant 1949 (plus de la moitié du parc existant). Ces communes sont fortement touchées par le problème d'inadaptation des logements : composés parfois de petites pièces, avec un étage, sans espace extérieur, disposant d'une isolation thermique peu efficace, ils ne sont pas toujours aux normes et nécessitent souvent des réhabilitations.

De fait, ils ne conviennent pas aux jeunes générations et ne sont pas adaptés au vieillissement car ils nécessitent une mise aux normes d'accessibilité et des travaux pour maintenir les personnes à domicile. Leur remise sur le marché pose problème car ils ne trouvent ni acheteurs ni locataires, et viennent augmenter le taux de vacance du parc.

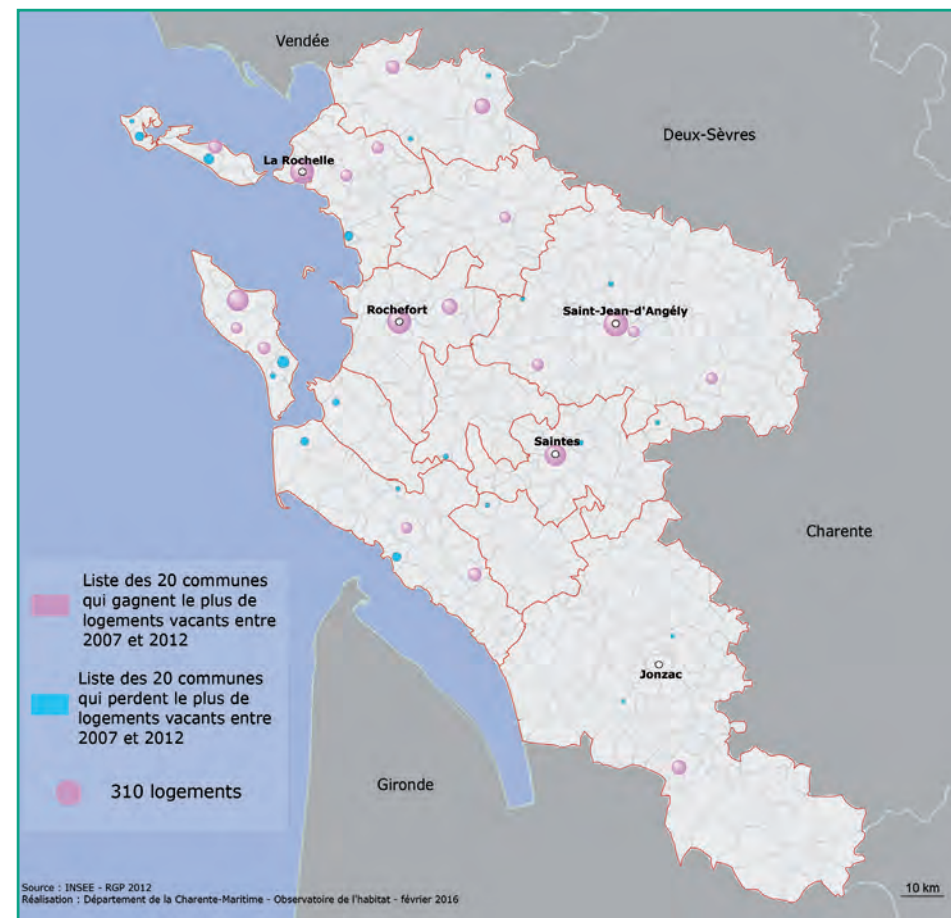
La poursuite de la construction neuve en couronne périurbaine des centres-bourgs amplifie alors le phénomène de désaffection et de déprise de ces centres-bourgs : le délaissement des logements en centre-ville se fait au profit de maisons individuelles neuves moins coûteuses à la construction ou à l'achat qu'un logement ancien à réhabiliter.

3.2.2 - Un nombre important de logements vacants

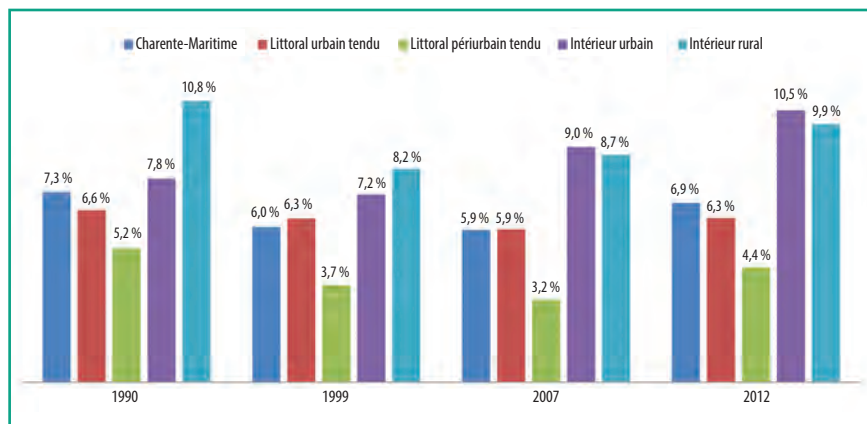
La vacance désigne les logements qui ne sont pas occupés, soit parce qu'ils ne trouvent pas preneur (à la vente ou à la location), soit parce qu'ils ne sont pas sur le marché (indivision, besoin de travaux, retrait du marché faute d'acquéreurs ou suite à une mauvaise expérience locative...). Le phénomène est particulièrement marqué dans les centres-bourgs.

Le nombre de logements vacants dans le département a augmenté de 26 % entre 2007 et 2012, passant de 22 284 à 28 260. Avec un taux de vacance avoisinant donc les 7 % du parc, la Charente-Maritime ne fait pas partie des plus mauvais élèves à l'échelle nationale. Un taux de vacance de cet ordre est en effet nécessaire pour assurer une rotation normale du parc. L'enjeu résulte plutôt de la répartition très hétérogène de ce taux de vacance à l'intérieur du département.

RÉPARTITION DES 40 COMMUNES QUI GAGNENT OU QUI PERDENT LE PLUS DE LOGEMENTS VACANTS EN NOMBRE EN CHARENTE-MARITIME 2007-2012



Répartition des logements vacants en Charente-Maritime entre 1990 et 2012 selon le zonage territorial du SDH 2012-2016



Nombre de logements vacants en Charente-Maritime entre 2007 et 2012 selon le zonage territorial du SDH 2012-2016

	% logements vacants en 2007	% logements vacants en 2012	Nombre de logements vacants en 2012	Évolution entre 2007 et 2012
Charente-Maritime	6 %	7 %	28 260	+ 5 436
Littoral urbain tendu	6 %	6 %	8 594	+ 967
Littoral périurbain tendu	3 %	4 %	6 149	+ 1 819
Intérieur urbain	9 %	10 %	4 306	+ 833
Intérieur rural	9 %	10 %	9 211	+ 1 818

Les communes littorales et insulaires connaissent une stabilisation du taux de vacance, ce qui confirme la **forte tension du marché immobilier dans les grandes agglomérations** de Charente-Maritime et résulte de leur attractivité pour les ménages actifs et les retraités (résidences secondaires). Toutefois, des poches de vacance peuvent subsister dans ces territoires, notamment les moins tendus, là où l'offre est de moins bonne qualité.

En 20 ans, l'intérieur urbain a vu son nombre de logements vacants doubler, en lien avec la perte d'attractivité des centres-bourgs et/ou l'obsolescence de l'offre de logements (conception, consommation énergétique, espace extérieur

manquant, ...). À noter une augmentation récente de la vacance dans les zones du périurbain tendu.

En termes de volume, le nombre de logements vacants est ainsi plus important en littoral urbain tendu et dans l'intérieur rural : Saint-Jean-d'Angély, La Rochelle et Rochefort sont les trois communes où le nombre de logements vacants a le plus progressé entre 2007 et 2012⁹.

3.2.2 - L'enjeu des centres-bourgs

De nombreuses communes sont aujourd'hui confrontées à la dévitalisation de leur centre-bourg. Augmentation du taux de vacance, fermeture de commerces, vieillissement des résidents, baisse des services au public : autant de problématiques qui se posent à de nombreux centres-bourgs. Paradoxalement, ces polarités urbaines disposent d'atouts considérables et constituent des zones de développement et d'investissement à venir. En effet, source de développement économique local, de cohésion sociale, **l'existence de centres-bourgs animés et dynamiques dans les campagnes ou les espaces périurbains représente un enjeu d'attractivité et d'équilibre territorial majeur.**

L'enjeu en la matière est d'identifier de nouvelles voies, de renouveler les pratiques d'urbanisme et d'aménagement, d'**imaginer autour de la question de l'urbanisation des centres-bourgs de véritables modèles économiques**, de mener une réflexion sur l'image de ces centralités afin de favoriser le réinvestissement des centres-bourgs de la Charente-Maritime.

La thématique, déjà présente dans le précédent Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016 sous l'angle de la réhabilitation et du conventionnement du parc existant, a été abordée lors des Conférences habitat de 2013 et 2015, ce qui a permis d'amorcer le dialogue entre acteurs autour de cette question.

S'il touche en particulier les communes rurales, le phénomène est également présent dans les villes de l'intérieur urbain : Saintes, Saint-Jean-d'Angély et Pons y sont notamment confrontées en raison d'un marché qui, bien que plus faible, est peu favorable à l'accession à la propriété en centre-ville. Sur ces zones, les prix peu élevés du foncier attirent les primo-accédants, qui peuvent acquérir un logement dans un lotissement ou le faire construire à l'extérieur de la ville, plutôt que de réhabiliter un logement ancien qui ne correspond pas nécessairement à leurs attentes.

9. Le détail des données est disponibles en annexe.

La difficulté principale est, pour les communes concernées, de concevoir un projet global et une stratégie permettant d'attirer les investisseurs et les opérateurs privés et publics : face à l'incertitude du marché immobilier local, les opérateurs sont frileux.



© CAUE - Dolus d'Oléron

3.3 - Un parc social sous tension : des besoins forts mais hétérogènes

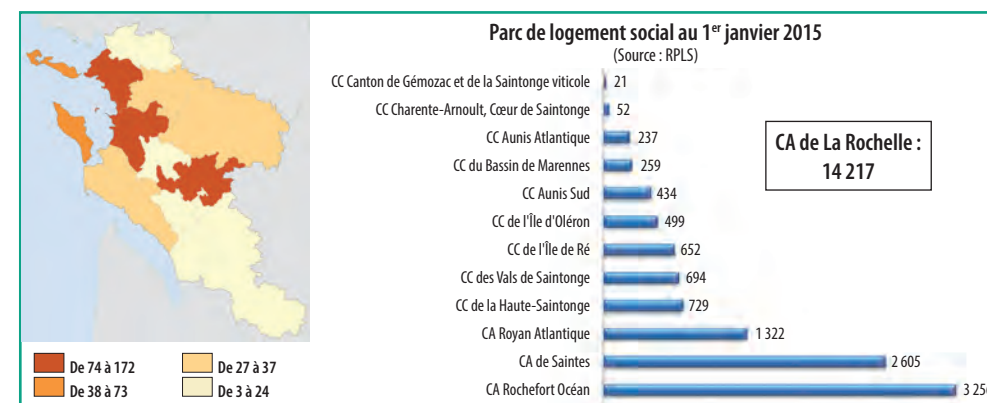


Ce volet du diagnostic consacré au parc social a été réalisé par le Groupement des Bailleurs Sociaux du 17 et l'Association Régionale des Organismes Sociaux pour l'Habitat de Poitou-Charentes.

3.3.1 - Une offre de logements marquée par une production récente importante

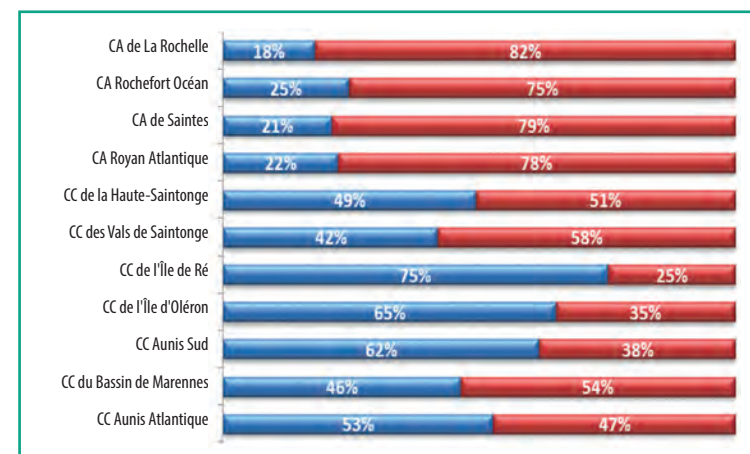
Au 1^{er} janvier 2015, le parc locatif social de la région Nouvelle-Aquitaine compte 277 100 logements¹⁰. Fort d'un parc de près de 25 000 logements sociaux en 2015, le département de Charente-Maritime dispose d'une offre relativement importante. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle concentre à elle seule 57 % du parc. Viennent ensuite les CdA Rochefort Océan (13 %), de Saintes (10 %) et de Royan Atlantique (5 %)¹¹.

Nombre de logements sociaux pour 1 000 résidences principales en 2015, par EPCI



En dehors des parcs locatifs sociaux des agglomérations de la région où le collectif domine, l'individuel est très prisé. Les quatre principales intercommunalités possèdent une offre en logements qui se compose à 80 % en moyenne de logements collectifs, tandis que les zones plus rurales présentent une forte proportion de logements individuels en particulier dans les deux territoires insulaires (75 % dans la CdC de l'Île de Ré)¹².

Répartition individuel (en bleu) / collectif (en rouge) du parc social, par EPCI



10. DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes.

11. RPLS, 2015.

12. RPLS, 2015.

Conçu à l'origine pour accueillir des familles, le parc de logement social est constitué en Charente-Maritime d'une majorité de T3 (33 %) et de T4 (35 %), même si la production a permis de développer un parc de petits logements, plus en adéquation avec les attentes actuelles des ménages¹³.

En 2015, la programmation de logement social en Charente-Maritime s'est établie à 376 PLUS, 169 PLAI ce qui représente 63 % des logements agréés en ex-région Poitou-Charentes. Après plusieurs années d'évolution positive, le volume de logements agréés diminue depuis 2014.

Volume de logements agréés dans l'ex-région Poitou-Charentes

2015			2014			2013			2012			2011		
PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS
581	282	302	846	492	308	925	632	999	782	354	956	759	331	707
863			1 338			1 557			1 136			1090		

Volume de logements agréés dans le département de la Charente-Maritime

2015			2014			2013			2012			2011		
PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS
376	169	178	561	264	119	629	316	239	442	205	227	433	156	248
545			825			945			647			589		

Cette tendance est constatée tant au niveau de l'ex-région Poitou-Charentes qu'au niveau du département de la Charente-Maritime. Cette baisse s'explique plus particulièrement par :

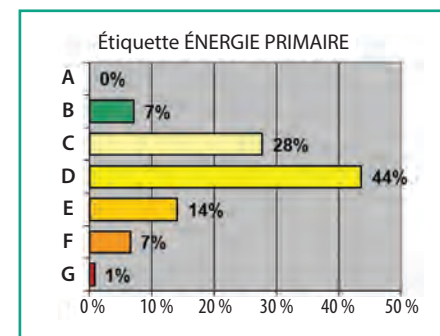
- l'abandon ou le report d'opérations en VEFA du fait du contexte économique du secteur de l'immobilier ;
- le prix élevé du foncier ;
- les coûts de construction en constante augmentation et les normes techniques toujours plus prescriptives concernant l'accessibilité et l'adaptation des logements ;
- la diminution des aides de l'État ;
- les recours de plus en plus nombreux contre les projets de logements sociaux ;
- la difficulté pour certains opérateurs à faire garantir leurs emprunts par les collectivités, certaines émettant des réticences voire des refus sur le sujet.

13. Répertoire sur le parc locatif social (RPLS), 2015.

3.3.2 - Une forte mobilisation des organismes en faveur de la réhabilitation énergétique du parc social

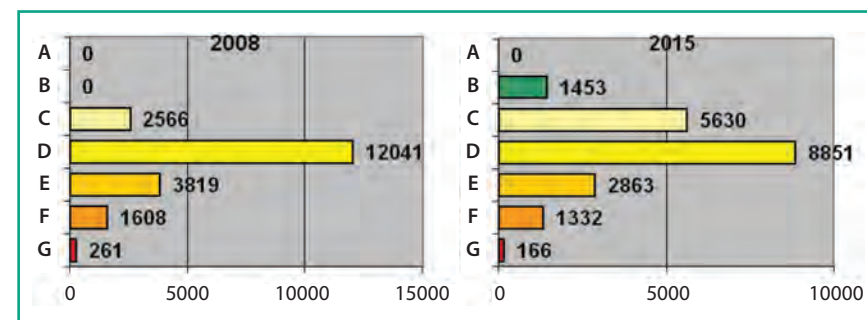
L'étude réalisée en 2015 sur la performance énergétique du parc construit avant la RT 2000 révèle un parc qui présente, globalement, une performance énergétique moyenne mais techniquement aisément améliorable puisque 35 % du parc est classé B et C (+ 14 points par rapport au niveau de l'ex-région Poitou-Charentes) et 44 % du parc consomme entre 151 et 230 kWh/m²/an. La part des logements les plus économes est proportionnellement inférieure à la moyenne de l'ancienne région.

Performance énergétique du parc social en Charente-Maritime



Sur les 20 295 logements locatifs sociaux construits avant 2000 que compte la Charente-Maritime, plus de 10 000 logements ont fait l'objet d'une intervention contribuant à l'amélioration de leur performance énergétique entre 2008 et 2015. La réhabilitation énergétique touche majoritairement les logements collectifs du parc, souvent plus anciens, et bénéficie au locataire.

Évolution de la performance énergétique du parc social de la Charente-Maritime entre 2008 et 2015



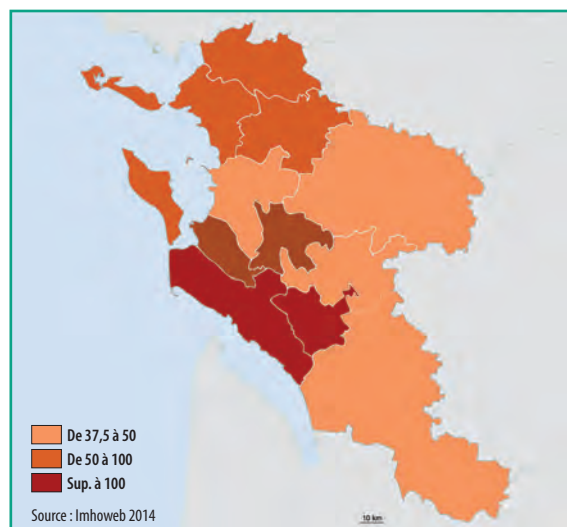
3 754 logements (95 % en collectif, 5 % en individuel) ont fait l'objet d'une réhabilitation importante¹⁴ sur cette période, permettant à ce parc réhabilité de passer d'une consommation énergétique moyenne de 209 kWh/m²/an à 104 kWh/m²/an après travaux. Le coût moyen du volet énergétique de la réhabilitation est de 16 539 € par logement, générant un gain moyen de 402 €/an pour le locataire¹⁵.

6 296 logements (85 % en collectif, 15 % en individuel) ont fait l'objet d'une réhabilitation simple¹⁶ sur cette période, permettant à ce parc réhabilité de passer d'une consommation énergétique moyenne de 211 kWh/m²/an à 178 kWh/m²/an après travaux. Le coût moyen du volet énergétique de la réhabilitation est de 4 581 € par logement, générant un gain moyen de 114 €/an pour le locataire.

3.3.3 - Un marché où subsistent de fortes tensions en matière de satisfaction des demandes

Avec un stock de 13 000 demandes en moyenne sur l'année 2015, le département de la Charente-Maritime pesait pour 45 % dans la demande de l'ancienne région Poitou-Charentes.

Rapport entre l'offre et la demande du parc social en Charente-Maritime. Source : Imhoweb, 2014



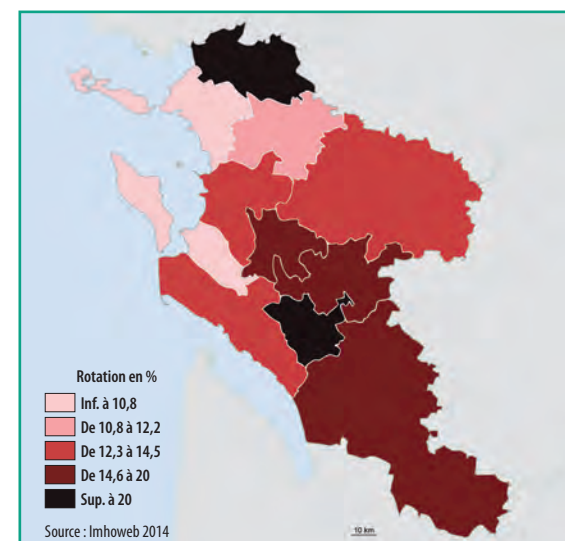
14. Une réhabilitation importante signifie qu'au minimum 4 postes sont réhabilités, ou 3 postes et un élément de bâti (toitures...).

15. Hypothèse faite pour un logement de 67 m².

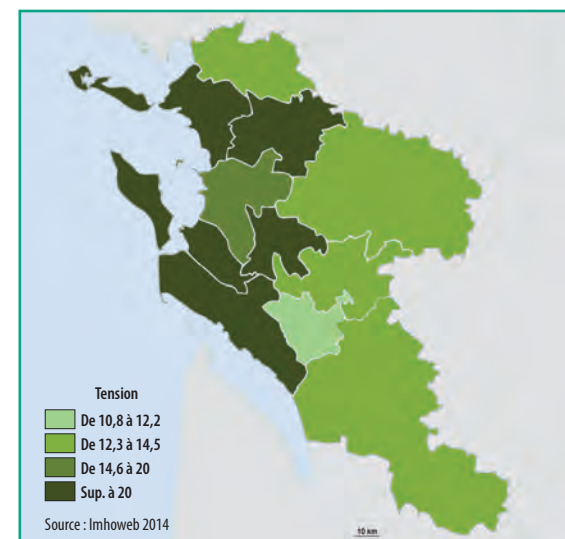
16. Une réhabilitation simple signifie que 1 à 3 postes ont été rénovés, sans qu'une action sur le bâti ait nécessairement été faite.

Taux de rotation dans le parc social en Charente-Maritime.

Source : Imhoweb, 2014



Rapport entre la demande et les attributions du parc social en Charente-Maritime. Source : Imhoweb, 2014





À l'échelle du département, plus de 80 % des demandes portent sur les quatre principales intercommunalités que sont la CdA La Rochelle, la CdA Rochefort Océan, la CdA Saintes, et la CdA Royan Atlantique. La zone littorale constitue toujours la zone de marché la plus tendue, avec entre 5 et 10 demandes pour une attribution (13 sur l'Île de Ré) et des délais d'attente moyens dépassant généralement les 12 mois.

Des nuances sont toutefois à opérer entre les territoires, tels que le Rochelais, bien pourvu en logements mais dont le faible taux de rotation (environ 10 %) ne permet pas de répondre à la forte demande et les territoires souffrant d'une offre existante encore insuffisante tels que le secteur du Royannais.

La CdA de Saintes et la CdC des Vals de Saintonge connaissent une réalité de marché moins tendue avec environ 3 demandes pour une attribution et des délais d'attente compris entre 6 et 9 mois.

D'une manière générale, les ménages demandeurs de logement HLM sont composés majoritairement de personnes seules (43 %) et de familles monoparentales (30 %). Au regard de ces éléments de composition familiale de leur faible niveau de ressources (72 % disposent de ressources correspondant aux plafonds PLAI), ces derniers se tournent naturellement vers les logements de petite taille (T2 à 34 %, T3 à 34 %, T4 à 17 %).

3 162 attributions ont été effectuées en 2015 sur le département (54 % sur le territoire de l'Agglomération de La Rochelle, 11 % sur la CdA de Rochefort, 11 % sur la CdA de Saintes).

Si la Charente-Maritime reste donc un territoire à enjeux en matière de production neuve, **les réponses doivent désormais s'étudier de manière qualitative au regard des contextes territoriaux**, en tenant compte également des efforts réalisés par les organismes en la matière (dans la zone littorale notamment) sur la période du précédent Schéma Départemental de l'Habitat.

Avec pas moins de 30 % des demandes émanant de ménages résidant déjà dans le parc social, la question de l'adaptation du parc existant aux besoins des populations constitue aujourd'hui un enjeu incontournable pour les bailleurs sociaux.

3.3.4 - Un rôle d'amortisseur social assumé par le parc social

À l'échelle du département, les indicateurs de l'OPS¹⁷ révèlent une situation moins alarmante que dans les autres départements de l'ex-région Poitou-Charentes : les locataires du parc HLM de la Charente-Maritime présentent des profils de ménages plus âgés, plus familiaux et avec des niveaux de ressources plus importants que la moyenne régionale.

Ces éléments et la relative stabilité des indicateurs entre 2012 et 2014 ne doivent cependant pas faire oublier des points inquiétants. Le parc social concentre des populations dont les signes de fragilité sont manifestes. Ainsi, un nombre important de locataires connaissent des situations de précarité : 63 % d'entre eux ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS (le taux atteint pour les 72 % dans les emménagés récents¹⁸) et pour 42 % d'entre eux, elles correspondent à moins de 40 % du plafond PLUS. Les familles monoparentales et les personnes seules représentent 70 % des locataires, dont 44 % sont des adultes vivants seuls. Enfin, 40 % des occupants se déclarent inactifs, ce qui peut renforcer les risques d'isolement.

Plafonds de ressources 2016 (en euros)

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 - Une personne seule	11 060	20 111	26 144
2 - Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages*	16 115	26 856	34 913
3 - Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	19 378	32 297	41 986
4 - Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	21 562	38 990	50 687
5 - Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	25 228	45 867	59 627
6 - Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	28 431	51 692	67 200
Par personne supplémentaire	3 171	5 767	7 496
* Jeune ménage = couple marié dont la somme des âges révolus des deux conjoints est au plus égale à 55 ans			

17. Occupation du parc social.

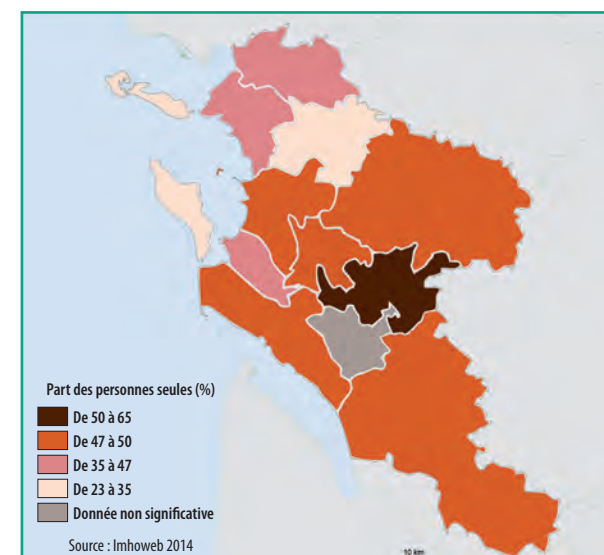
18. Ménages ayant emménagé dans le parc social en 2012 et 2013.

Profil sociodémographique des occupants du parc social en Charente-Maritime

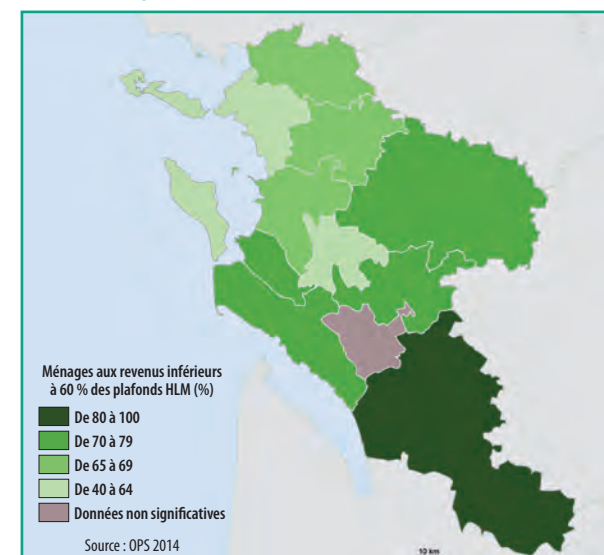
		2014	2012	2009	Hors ZUS	En ZUS	Ex-région PC
Ensemble des occupants	Les personnes seules	44 %	43 %	41 %	44 %	44 %	47 %
	Les ménages avec enfants	41 %	37 %	37 %	41 %	40 %	36 %
	Les familles monoparentales	26 %	22 %	21 %	26 %	25 %	22 %
	Les familles nombreuses	7 %	6 %	7 %	7 %	8 %	7 %
	Taille moyenne des ménages	2,1 pers.	2,1 pers.	2,2 pers.	2,1 pers.	2,2 pers.	2,0 pers.
	Les titulaires de moins de 30 ans	7 %	7 %	8 %	7 %	8 %	11 %
	Les titulaires de 75 ans et plus	12 %	12 %	11 %	12 %	12 %	11 %
	Les mineurs occupants les logements	27 %	27 %	28 %	21 %	27 %	27 %
	Indice de jeunesse	2,15	NC	NC	2,28	1,90	2,22
	Aide au logement (APL/AL)	54 %	56 %	52 %	53 %	56 %	57 %
	Revenus < 60 % du plafond PLUS	63 %	67 %	69 %	62 %	65 %	66 %
	dont < à 40 %	42 %	45 %	46 %	41 %	45 %	44 %
	Revenus > 100 % du plafond PLUS	9 %	7 %	5 %	9 %	8 %	8 %
	Les occupants majeurs en activité	60 %	59 %	63 %	60 %	61 %	58 %
	Ayant un emploi	78 %	78 %	84 %	79 %	78 %	76 %
	Les occupants majeurs sans activité	40 %	41 %	37 %	40 %	39 %	42 %

À l'instar de la demande on constate des différences territoriales du point de vue de l'occupation avec une forte disparité des profils des ménages résidents du parc social, entre la zone littorale et l'intérieur des terres. Elles touchent les niveaux de ressources mais également la composition familiale des ménages.

Part des personnes seules occupant le parc social en Charente-Maritime



Part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond HLM en Charente-Maritime





Dans ce cadre, une vigilance s'impose aux différents acteurs quant à la spécialisation du parc dans les secteurs détendus ainsi que dans les quartiers « Politique de la Ville » (dont la délimitation a été arrêtée au regard du revenu moyen par habitant, tous parcs confondus).

3.3.5 - Les bailleurs sociaux impliqués dans l'amélioration de la qualité du service rendu

Au regard des enjeux pesant sur l'attractivité et le vivre ensemble au sein du parc social, les bailleurs sociaux sont engagés à mettre en place des politiques de mesure de la qualité du service. En 2003, au Congrès de Lille, le Mouvement HLM s'est engagé dans une importante démarche d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. Les organismes locatifs ont réalisé une enquête triennale de satisfaction des locataires sur les principaux services de base. Les données recueillies doivent ainsi contribuer à l'élaboration de plans d'actions dans les organismes et à ajuster les démarches en fonction de la perception des locataires.

Les résultats de la dernière enquête réalisée en inter-bailleurs par un cabinet indépendant auprès de 4538 ménages en 2014 révèle un taux de satisfaction globale de 85 % (stable depuis 2011). Par ailleurs, 86 % des locataires interrogés conseilleraient leur bailleur à un proche, ce qui représente une hausse de 5 points par rapport aux résultats 2011.

Si des points restent perfectibles en matière de traitement des demandes techniques et non techniques, plusieurs indicateurs se sont améliorés, notamment les questions liées à la propreté des parties communes et des espaces extérieurs.

À noter par ailleurs que 88 % des locataires interrogés se déclarent satisfaits de la qualité de vie dans leur quartier (dont 84 % en ZUS). Ces éléments sont à mettre en parallèle des efforts réalisés par les bailleurs et leurs partenaires pour maintenir l'attractivité de certains secteurs (les plus anciens notamment) mais également de l'attention portée par les organismes à l'environnement des nouvelles opérations (présence de services, commerces, mixité sociale...).

3.3.6 - Une production neuve de logements sociaux à maintenir

En 2016, la Charente-Maritime couvre 52 % des perspectives régionales de programmation de l'offre nouvelle en ex-région Poitou-Charentes. La tendance à la baisse de la construction neuve constatée depuis 2014 se confirme concernant les perspectives de production en 2016.

Les données issues de l'outil de suivi de la programmation du logement social (SPLS) faisaient état, début 2016, de 44 opérations soit 670 logements programmés dans le département (452 PLUS / 218 PLAI). Parmi elles, les perspectives de production des organismes membres de l'Association régionale des organismes sociaux pour l'Habitat en Poitou-Charentes (AROSH-PC) représentent 517 logements (362 PLUS / 155 PLAI), en quasi-totalité du logement familial (98 %) et pour plus de la moitié de la production en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA). La part forte de logements réalisés en VEFA (58 %) est d'ailleurs beaucoup plus marquée en Charente-Maritime que sur le reste du territoire picto-charentais (20 % en moyenne sur les autres départements). Cette programmation prévisionnelle couvre principalement les agglomérations de La Rochelle (49 %) et de Royan (25 %).

Les territoires détendus ne sont pas dépourvus d'enjeux en termes de production. À cet égard, les organismes du département reconnaissent le rôle du Conseil départemental en matière d'équilibre territorial.

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, modes de transports doux...), de volumes et de typologie des produits, en lien avec les politiques d'aménagement du territoire (transport, emploi, éducation...). Il conviendra par ailleurs de s'assurer de la possibilité d'obtenir les agréments de l'État pour ces logements (objectifs de production concentrés sur les zones tendues).

L'objectif est ici :

- de s'assurer que la localisation du logement ne fragilise pas les locataires HLM (éloignement des lieux de travail, accès aux services publics, évolution du prix de l'essence),
- d'éviter de générer des phénomènes de vacance dus à un décalage avec les besoins et/ou d'une réduction des écarts entre le niveau des loyers du parc social et ceux du privé, parcs entre lesquels il s'agit de jouer la complémentarité sur ces territoires. Il s'agit en effet de permettre aux bailleurs de continuer d'exercer dans de bonnes conditions à la fois leur rôle social (accueil des plus démunis), celui d'aménageur (partenaires des collectivités) et enfin celui de gestionnaire (entretien et développement du patrimoine). La vacance non maîtrisée a en effet un coût, qui impacte les capacités d'investissement du bailleur sur ces différents champs.



3.3.7 - Des efforts en matière de réhabilitation à poursuivre

La performance énergétique des bâtiments revêt un enjeu environnemental et économique mais aussi social : elle participe à la maîtrise des charges énergétiques pour les locataires et en particulier pour les ménages les plus modestes. Les organismes HLM se sont impliqués de longue date sur ce sujet et les dynamiques engagées doivent perdurer.

L'identification du parc à enjeux a été effectuée à partir de l'analyse croisée des étiquettes charges et énergie primaire. Sont considérés « à enjeux », les logements pour lesquels cette analyse croisée révèle un classement supérieur ou égal à l'étiquette D. Ce sont ainsi 8 067 logements qui représentent un enjeu dans les années à venir sur la Charente-Maritime, soit 5 581 logements en collectif et 2 486 logements en individuel, dont une part importante (26 %) du parc chauffé à l'électricité et sur lequel il est difficile d'intervenir (17 % des logements en collectif et 45 % des logements individuels sont concernés).

Tableau croisé des étiquettes charges et énergie primaire du parc social en Charente-Maritime

En nb de logements	Étiquette CHARGES							TOTAL	
Étiquette ÉNERGIE PRIMAIRE	A	B	C	D	E	F	G	Nb	% des logts
A	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0 %
B	1 254	199	0	0	0	0	0	1 453	7,2 %
C	889	3 447	1 096	177	21	0	0	5 630	27,7 %
D	0	822	3 765	2 618	1 129	369	148	8 851	43,6 %
E	0	73	465	686	779	650	210	2 863	14,1 %
F	6	0	14	64	744	205	299	1 332	6,6 %
G	0	0	0	0	54	0	112	166	0,8 %
TOTAL	2 149	4 541	5 340	3 545	2 727	1 224	769	20 295	
% des logts	10,6 %	22,4 %	26,3 %	17,5 %	13,4 %	6,0 %	3,8 %		100 %

Au-delà des interventions réalisées par les organismes HLM sur le bâti, la performance du parc tient également à un enjeu fort d'accompagnement des locataires dans la maîtrise de leurs consommations et l'appropriation des innovations techniques mises en place dans les logements.

3.3.8 - Un enjeu d'amélioration des réponses apportées aux différents publics

■ Conforter les partenariats autour de la gestion de la demande

En matière de logement social, les acteurs de Charente-Maritime disposent d'un outil commun de gestion de la demande dit « fichier partagé », géré par l'association AFIPADE. La mise en place des fichiers partagés par les bailleurs sociaux en 2011 a résulté de la volonté de ces derniers de disposer d'un outil performant permettant de gérer de manière partenariale les demandes de logement social entre eux, mais également en lien avec leurs partenaires.

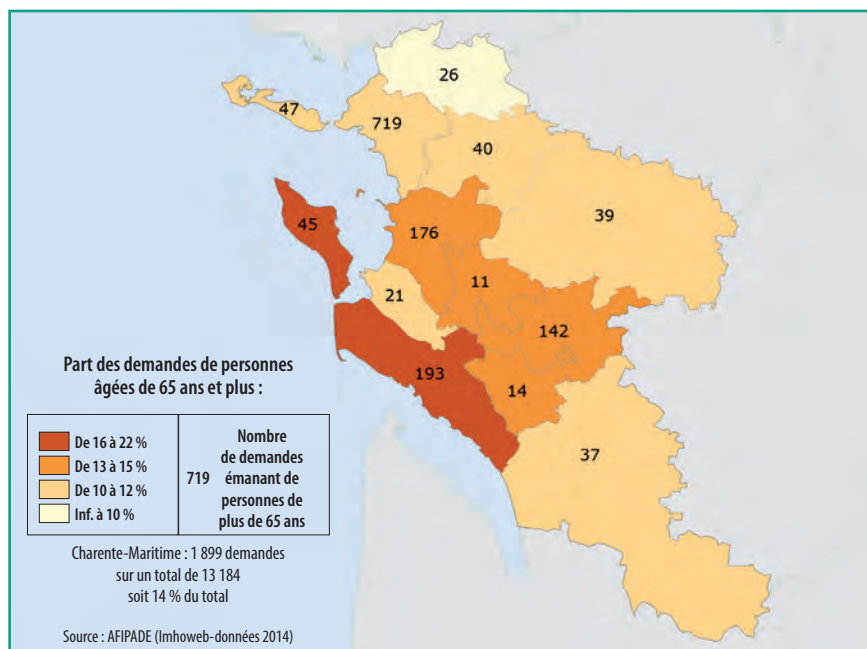
L'adhésion du Département à l'AFIPADE en 2012 a ainsi conforté son rôle d'acteur majeur de la politique de l'habitat en Charente-Maritime, à travers sa capacité à analyser les données de la demande et à évaluer les besoins (dans le cadre de son observatoire) mais également dans ses missions d'accompagnement des publics défavorisés vers le logement (rôle des travailleurs sociaux des délégations territoriales).

■ Accompagner le vieillissement des populations dans les territoires

La mobilisation collective en faveur de l'adaptation de l'offre d'habitat au vieillissement et à la perte d'autonomie constitue un enjeu majeur.

Il s'agit de proposer aux seniors une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques (abords et parties communes de résidences aménagées, installations de douches, barres de maintien, volets roulants électriques...) tout en veillant à conforter et/ou renforcer une offre de services de proximité (commerces, transports, services médicaux...), des interlocuteurs privilégiés au sein des organismes ainsi que des dispositifs d'animation et de préservation du lien social.

Données relatives aux occupants du parc social âgés de plus de 65 ans



3.3.9 - Intégrer la nouvelle donne territoriale

■ De nouveaux dispositifs opérationnels

Les lois ALUR et Lamy adoptées en 2014 donnent de nouvelles compétences aux intercommunalités dotées d'un PLH approuvé et/ou disposant d'un quartier en politique de la ville (QPV). Ces lois positionnent l'échelon intercommunal comme pilote des politiques de l'habitat dans leur volet production mais aussi en matière de gestion de la demande et des attributions de logement social.

Dans ce cadre, plusieurs intercommunalités de Charente-Maritime sont tenues de mettre en place une « Conférence Intercommunale du Logement » (CIL) en charge d'élaborer deux dispositifs : un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et une Convention Intercommunale d'Équilibre Territoriale (CIET).

Obligations en matière de gestion de la demande et des attributions de logement social pour les EPCI de Charente-Maritime

EPCI	SITUATION		OBLIGATIONS		
	PLH	QPV	CIL	CIET	PPGDID
CdA de Saintes	PLH exécutoire	Bellevue/Boiffiers	X	X	X
CdA de La Rochelle	PLH exécutoire En cours révision	Mireuil, Port Neuf, Villeneuve-les-salines	X	X	X
CdA Rochefort Océan	PLH exécutoire En cours révision	Centre-ville/Avant Garde, Petit Marseille	X	X	X
CdC de l'île d'Oléron	PLH exécutoire		X		X
CdA Royan Atlantique	PLH exécutoire En cours révision	L'Yeuse-La Robinière	X	X	X
CdC du Bassin de Marennes	PLH exécutoire		X		X

S'ils ne remettent pas en cause la politique du Département, une articulation sera plus que jamais nécessaire entre ces différents documents interférant chacun à leur niveau dans le développement et l'accès au logement social.

Les bailleurs sociaux, en particulier ceux dont le territoire d'intervention dépasse l'intercommunalité administrative, sont en effet attachés à la cohérence des dispositifs à la fois dans un souci de mise en œuvre opérationnelle des orientations et pour assurer une certaine équité de traitement vis-à-vis des demandeurs quel que soit leur lieu de résidence.

C'est dans cette logique que les bailleurs sociaux et leurs partenaires adhérents à l'AFIPADE ont souhaité mettre en place un socle de réponses commun à l'échelle départementale sur le volet spécifique de l'information des demandeurs, par l'intermédiaire du site internet d'enregistrement en ligne : www.demandedelogement17.fr

■ La nécessité d'une observation fine et territorialisée

Au regard de la montée en puissance des intercommunalités et des fortes disparités territoriales déjà évoquées, les bailleurs sociaux rappellent la nécessité de maintenir, dans le cadre de l'Observatoire, un suivi des différentes données disponibles sur le logement social (évolution de l'offre, caractéristiques des demandeurs, attributions aux publics prioritaires...). L'objectif est de mener une politique départementale de l'habitat au plus près de besoins des habitants (ruraux ou urbains) en tenant compte des capacités des opérateurs.



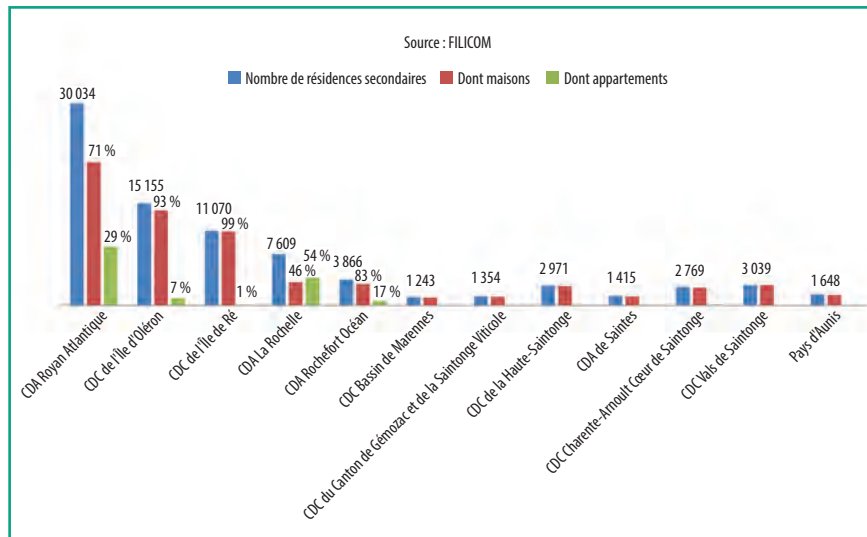
3.4 - Les résidences secondaires

Occupant généralement la deuxième place du podium, la Charente-Maritime a été propulsée à la première place du palmarès national 2015 des destinations touristiques¹⁹ : son patrimoine paysager et architectural très riche attire de nombreux vacanciers, venant en grande partie de la région parisienne ou du Royaume-Uni.

Il n'est donc pas étonnant que le département ait un parc de résidences secondaires important : le Fichier des Logements par Commune (FILOCOM) en dénombre 82 173 au 1^{er} janvier 2013, le recensement Insee 2013 en dénombre 91 886²⁰.

Ce parc de résidences secondaires est majoritairement composé de maisons individuelles, notamment sur la CdA de Royan Atlantique et les CdC de l'Île d'Oléron et de l'Île de Ré. Sur les intercommunalités de Royan et de La Rochelle, on peut noter la présence d'appartements, souvent occupés par des retraités désireux d'être à proximité des plages et des services.

Répartition des résidences secondaires par EPCI au 1^{er} janvier 2013



19. Étude annuelle du suivi de la demande touristique réalisée par la TNS Sofres, parution avril 2016. La Charente-Maritime est, pour l'année 2015, le 1^{er} département français en nombre de nuitées d'hôtel.

20. Pour rappel, le recensement Insee se base sur un échantillonnage et une période d'observation sur 5 ans. Ainsi, le recensement millésimé 2013 se base sur l'observation de 2011 à 2015.

La présence des résidences secondaires a de nombreux impacts sur le marché local de l'habitat.

Tout d'abord, la demande relative aux résidences secondaires alimente la dynamique de construction sans pour autant contribuer à la croissance démographique.

De plus, la demande de résidences secondaires agit comme un facteur de tension du marché immobilier, puisqu'elle contribue à maintenir des prix élevés, voire à les faire augmenter. Cela pose de nombreux problèmes dans les communes où les résidences secondaires constituent plus de la moitié du parc de logement (60 % sur la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron par exemple). En effet, le marché des résidences secondaires est principalement alimenté par de jeunes retraités disposant de revenus supérieurs à la moyenne du département, en capacité d'acquiescer des logements à des prix élevés. Cela entraîne une spéculation sur les prix de l'immobilier du littoral excluant les ménages locaux et actifs et les contraignant à s'éloigner des zones littorales pour trouver un logement en adéquation avec leur capacité financière.

4 - L'adéquation entre les revenus des ménages et l'offre de logements

Synthèse

Le revenu médian de la Région Nouvelle-Aquitaine se situe à 19 360 € en 2012 et est comparable à celui de la France de province (19 400 €). Le revenu médian en Charente-Maritime est légèrement inférieur (19 144 €).

À l'exception de Rochefort, le niveau de vie médian est plus élevé dans les communes du littoral et dans les pôles urbains.

Le niveau de vie moyen le plus élevé concerne les ménages dont le référent fiscal est âgé de 60 à 75 ans.

Les ménages les plus modestes sont plus nombreux dans l'intérieur urbain et l'intérieur rural du département.

Les jeunes ménages, notamment les actifs, sont contraints d'habiter de plus en plus loin des zones d'emplois et d'activités pour trouver un logement correspondant à leurs revenus.

4.1 - Des revenus proches de la moyenne nationale mais inégalement répartis sur le territoire

Les niveaux de revenus en Charente-Maritime sont légèrement inférieurs à la moyenne nationale. Le revenu disponible médian²¹ est de 19 144 € en 2012. En 2011, le revenu médian mensuel par ménage s'élève à 2 243 € net/mois pour les Charentais-Maritimes (soit inférieur de 167 € comparé à la médiane nationale qui s'élève à 2 410 € net/mois).

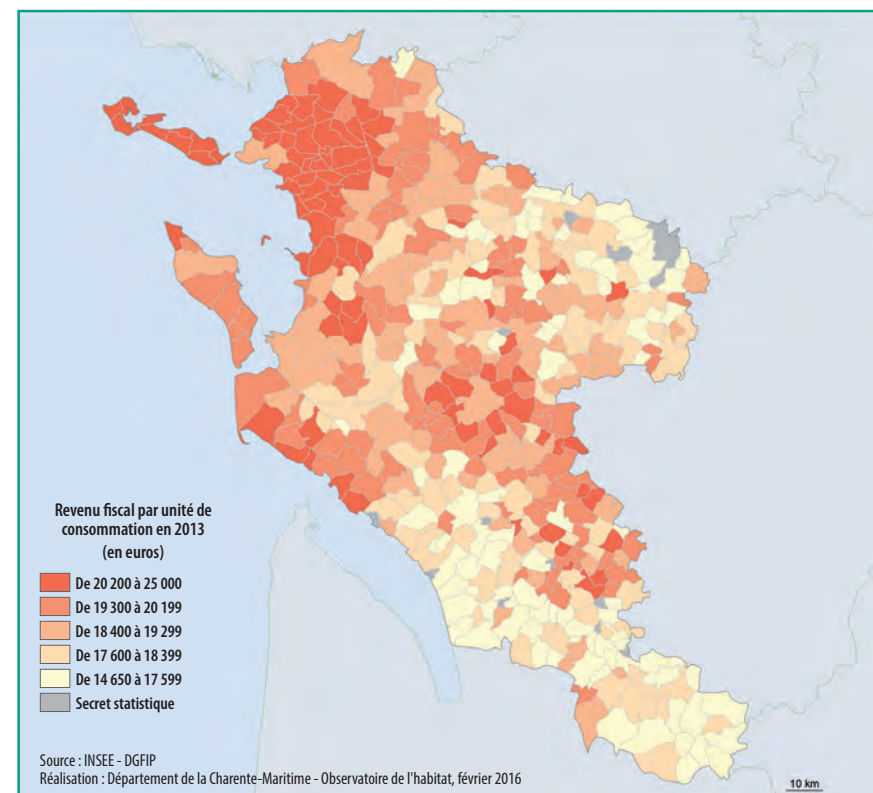
Cependant, on constate de fortes disparités dans le département, notamment entre zones rurales et zones littorales/urbaines, qui vont du simple au double. Une part importante des ménages présents sur le littoral est aisée : souvent des ménages proches de la retraite, qui n'ont plus d'enfants à charge et sont propriétaires de leur logement.

En revanche, les territoires ruraux du Sud et du Nord-Est concentrent les ménages les moins aisés, ce qui s'explique en partie par le caractère détendu des marchés fonciers et immobiliers et une activité économique plus faible. La taille moyenne des ménages de l'intérieur urbain et de l'intérieur rural (entre 2 et 2,3 personnes par ménage) étudiée précédemment, montre que ce sont notamment des familles avec enfant(s).

Les couronnes périurbaines des grandes agglomérations (La Rochelle, Royan, Saintes) contiennent les communes parmi les plus riches et les plus homogènes du département.

Ces différences de niveaux de revenus entre les ménages de la Charente-Maritime rendent nécessaire la mise en place d'une offre d'habitat diversifiée et complète, en termes de typologies de logements, de forme architecturale, de services et de prix, pour répondre à l'ensemble des besoins et des attentes des ménages

Revenu fiscal médian par unité de consommation en Charente-Maritime, données 2013



4.2 - De fortes inégalités entre les ménages

Outre les contrastes territoriaux, des disparités existent aussi entre les types de ménages : jeunes ménages de moins de 30 ans, familles de plusieurs personnes, inactifs, travailleurs saisonniers, retraités plus ou moins âgés ont tous des besoins et des attentes différents en matière d'habitat. L'analyse de leurs revenus permet d'affiner la connaissance des besoins en logement, de comprendre quels types de logements répondent à leurs capacités d'investissement, quels segments d'offre sont absents, d'où surviennent les éventuels blocages des parcours résidentiels et ce qu'il conviendrait de développer dans les années à venir.

21. Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

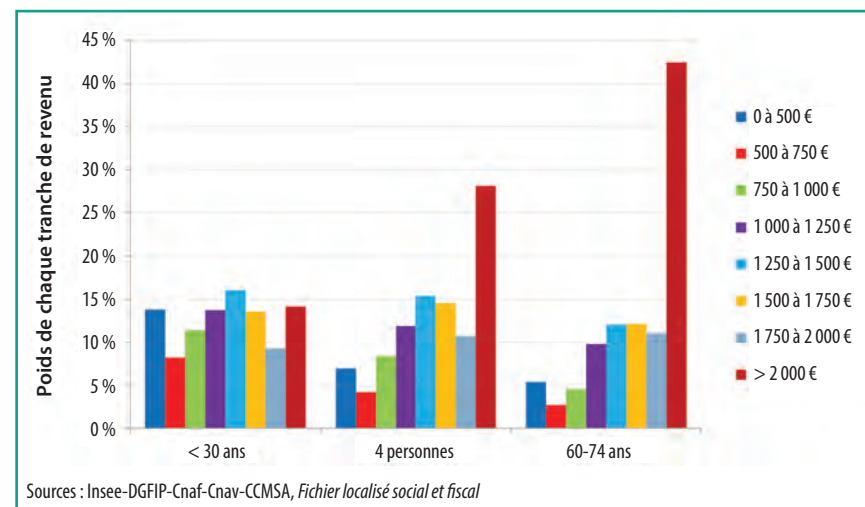
Pour mettre en perspective les inégalités de revenus entre les ménages, trois grands types de ménages sont étudiés :

- les ménages de moins de 30 ans, aux revenus limités, qui commencent leur parcours résidentiel,
- les ménages familiaux de 4 personnes, qui envisagent le deuxième achat et recherchent un plus grand logement,
- les ménages de plus de 60 ans et moins de 75 ans, qui sont de plus en plus nombreux. Ils recouvrent des réalités très différentes, depuis le senior aisé investissant dans une résidence secondaire jusqu'à la personne âgée isolée, dépendante, aux revenus modestes.

■ Grille de lecture

La pyramide de revenu permet de comparer les revenus mensuels par unité de consommation²² des ménages en fonction de leur âge ou de leur taille, avec le coût du logement. Il est rappelé le niveau de plafond de revenus permettant aux ménages d'accéder à un logement locatif social (PLUS) et très social (PLAI) et le nombre de ménages éligibles à ces types de logements par segmentation choisie. Ces chiffres sont issus des plafonds de ressources définis au 1^{er} janvier 2016.

Comparaison du niveau de vie des différents types de ménages du département de la Charente-Maritime - revenus fiscaux déclarés par unité de consommation



PLUS

(1 676 €/mois pour une personne seule)

73 % des moins de 30 ans

57 % des familles de 4 personnes

43 % des 60 à 74 ans

55 % de l'ensemble des ménages charentais-maritimes

PLAI

(922 €/mois pour une personne seule)

30 % des moins de 30 ans

17 % des familles de 4 personnes

10 % des 60 à 74 ans

18 % de l'ensemble des ménages charentais-maritimes

L'analyse des revenus à l'échelle départementale nous apporte trois informations :

- **Les jeunes ménages de moins de 30 ans sont les plus fragiles économiquement** : parmi eux, 78 % sont éligibles à un logement social classique (PLUS) et 30 % à un logement très social (PLAI). Cela implique le nécessaire développement de l'offre sociale dans le département pour offrir des solutions adaptées. De plus, les jeunes peuvent rencontrer des difficultés pour accéder au parc social du fait de la précarité de leur situation ou de la temporalité de leur demande (saisonniers, prolongation de la durée des études).
- **Les ménages familiaux ont un niveau de vie intermédiaire entre celui des jeunes et celui des jeunes retraités**. Un peu plus de la moitié (57 %) sont éligibles à un logement social (PLUS) et 17 % à un logement très social (PLAI). Pour le reste, 28 % des ménages de cette catégorie présentent des revenus

22. 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.



supérieurs à 2 000 € par mois (par unité de consommation). Globalement, bien que la majorité des ménages familiaux présentent encore des revenus modestes, ils ne se situent pas dans une zone de forte fragilité économique. Cette situation montre la nécessaire mobilisation des acteurs en faveur de logements adaptés aux familles et abordables dans les zones les plus tendues du territoire afin de contenir le phénomène d'étalement urbain et le report des ménages.

- **Les ménages de plus de 60 ans sont globalement plus aisés.** À l'échelle départementale, 43 % des ménages fiscaux de 60 à 74 ans sont éligibles à un logement social (PLUS) et 10 % à un logement très social. Ces jeunes retraités bénéficient d'un niveau de vie moyen supérieur à celui des autres ménages. Cette situation ne doit toutefois pas occulter des disparités. En effet, le niveau de vie moyen des personnes âgées du département est « tiré vers le haut » par les seniors venant de l'extérieur pour s'installer de façon pérenne dans leur résidence secondaire ou qui achètent un nouveau logement pour leur retraite et disposent de revenus supplémentaires par rapport aux personnes âgées originaires de Charente-Maritime. 8 % des ménages de 60 à 74 ans disposent de moins de 750 € par mois par unité de consommation (750 € pour une personne seule, 1 125 € pour un couple).

4.3 - Revenus et prix de l'immobilier

En termes d'adéquation entre les revenus des ménages locaux et les prix de l'immobilier, c'est dans les territoires littoraux, plutôt aisés, que les prix paraissent très élevés par rapport aux revenus des habitants. Sur l'île de Ré, le prix médian d'une maison à la revente (408 000 €) correspond à **8,9 fois le revenu annuel médian d'un ménage de quatre personnes de l'île**, un appartement à 6,1 fois le revenu médian d'un ménage de 3 personnes.

Les appartements sur l'île d'Oléron, malgré un prix au mètre carré relativement abordable par rapport à La Rochelle, sont très chers par rapport au revenu médian des ménages de 3 personnes (un rapport de 4,9).

Les appartements les plus abordables pour les ménages locaux se situent dans la CdA de Rochefort Océan et sur la CdA de Saintes : 1 540 et 1 600 €/m² respectivement, soit 2,6 fois le revenu médian local des ménages de 3 personnes (sur la base d'un appartement 3 pièces de 60 m²).

Les maisons les plus abordables se trouvent à l'Est et dans le Sud du département, sur le territoire des CdC Vals de Saintonge et Haute-Saintonge (prix médian inférieur à 100 000 €).

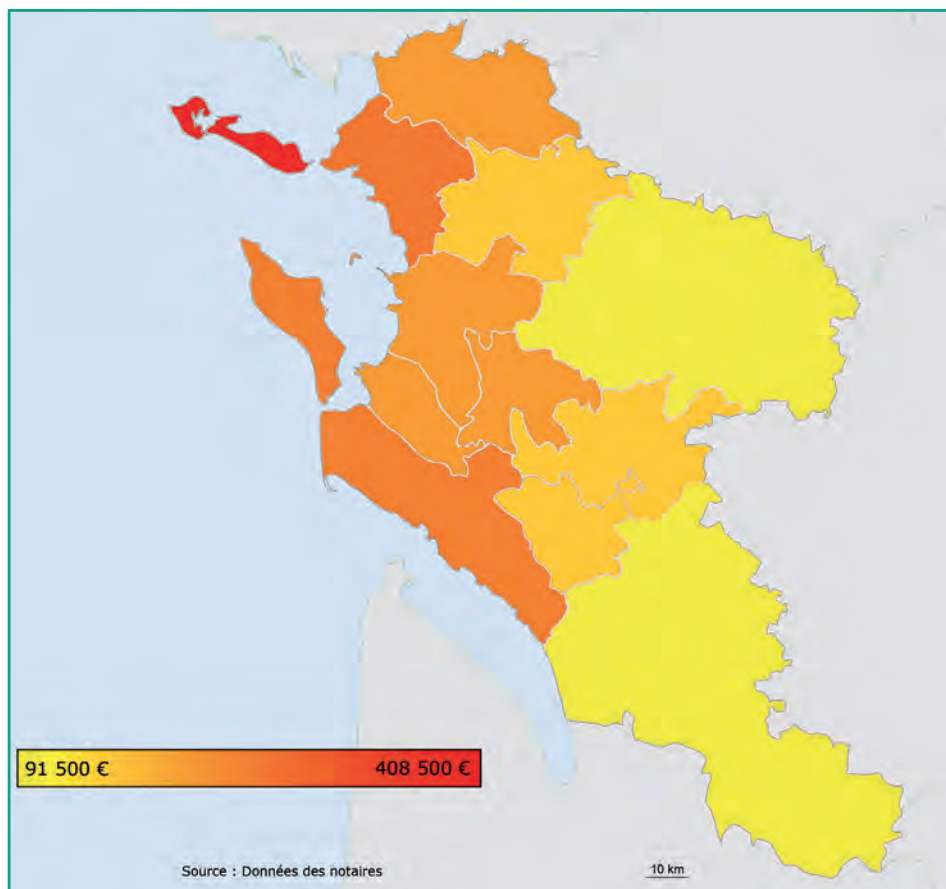
Rapport entre les prix des maisons et les revenus des ménages, par EPCI

Territoire	Prix médian unitaire (données 2015-2016 des notaires)	Revenu annuel médian ménage de 3 personnes (Insee DGFIP 2011)	Rapport prix / revenu médian annuel
CC de l'Île de Ré	408 500 €	46 088 €	8,9
CdA de La Rochelle	234 700 €	47 350 €	5,0
CdA Royan Atlantique	181 000 €	38 986 €	4,6
CdC de l'Île d'Oléron	180 000 €	39 999 €	4,5
CdC Bassin de Marennes	150 000 €	36 338 €	4,1
CdA Rochefort Océan	161 700 €	40 528 €	4,0
CdC Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge	146 800 €	38 428 €	3,8
CdC Aunis Atlantique	153 000 €	40 500 €	3,8
CdC Aunis Sud	136 000 €	40 608 €	3,3
CdC du Canton de Gémovac et de la Saintonge Viticole	125 000 €	37 868 €	3,3
CdA de Saintes	130 000 €	41 185 €	3,2
CdC de la Haute-Saintonge	99 000 €	36 313 €	2,7
CdC Vals de Saintonge	91 500 €	37 574 €	2,4
Département	168 000 €	40 568 €	4,1

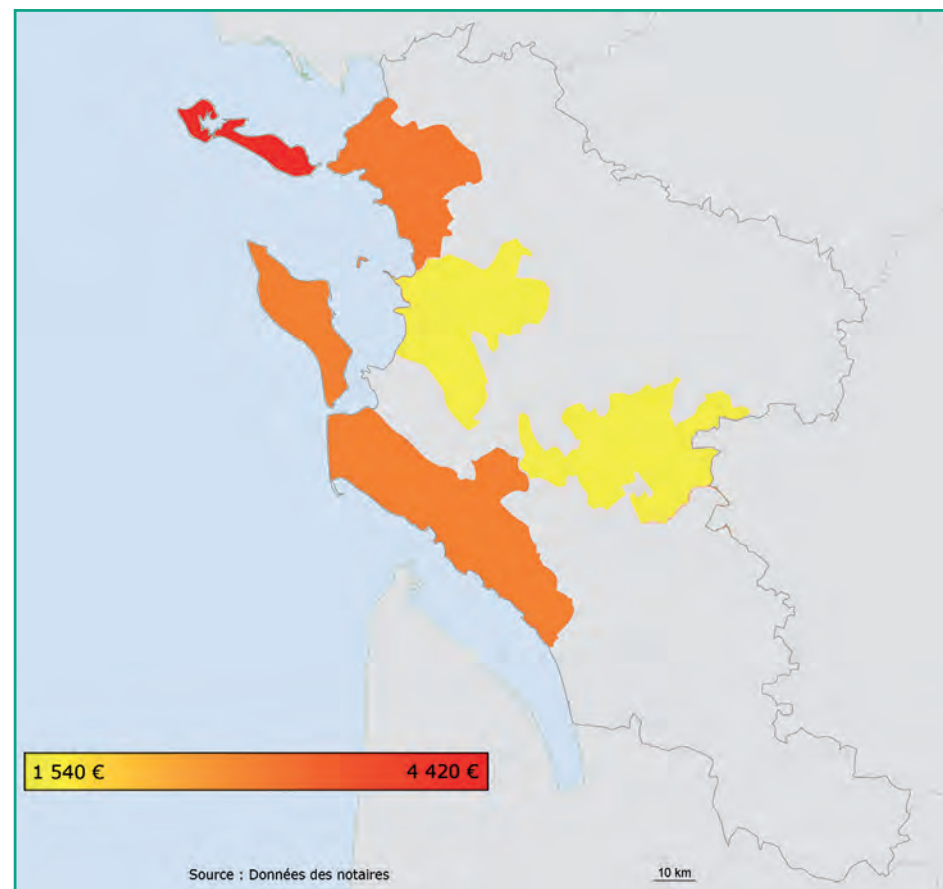
Rapport entre les prix des appartements et les revenus des ménages, par EPCI

Territoire	Prix médian au m ² (données des notaires)	Prix médian appartement de 60 m ²	Revenu annuel médian ménage de 3 personnes (Insee DGFIP)	Rapport prix / revenu médian annuel
CdC de l'Île de Ré	4 420 €	265 200 €	43 776 €	6,1
CdC de l'Île d'Oléron	2 900 €	174 000 €	35 564 €	4,9
CdA de La Rochelle	3 250 €	195 000 €	40 221 €	4,8
CdA Royan Atlantique	2 630 €	157 800 €	36 107 €	4,4
CdA de Saintes	1 600 €	96 000 €	37 110 €	2,6
CdA Rochefort Océan	1 540 €	92 400 €	36 113 €	2,6
Département	2 810 €	168 600 €	36 816 €	4,6

*Prix médians des maisons revendues en 2015 et 2016,
données des notaires*



*Prix médians au m² des appartements revendus en 2015 et 2016,
données des notaires*





5 - Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte des eaux usées domestiques

Synthèse

Les politiques d'assainissement développées par le Département de la Charente-Maritime assurent la desserte des zones urbanisées afin d'améliorer les conditions de vie de la population qui y résident, de protéger l'environnement rural et la santé des habitants et de préserver la qualité des milieux aquatiques.

Il existe 2 méthodes d'assainissement des eaux usées :

- L'assainissement collectif, ou tout-à-l'égout, réseau communal d'assainissement ;
- L'assainissement individuel, ou assainissement non collectif.

L'assainissement des eaux usées²³ permet de préserver les ressources et garantit des conditions sanitaires et d'hygiène indispensables à la qualité de vie et à la santé des charentais-maritimes. 205 stations d'épuration des eaux usées sont réparties sur l'ensemble du département.

Il existe 2 méthodes d'assainissement des eaux usées :

- L'assainissement collectif, ou tout-à-l'égout, réseau communal d'assainissement ;
- L'assainissement individuel, ou assainissement non collectif (ANC).

Pour savoir quelle méthode adopter, il faut consulter le Zonage d'Assainissement de sa commune, consultable en mairie. Ce document d'urbanisme délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif.

Assainissement collectif

L'assainissement collectif est constitué par le réseau public de collecte et de transport des eaux usées vers les stations d'épuration. Il relève de la responsabilité des communes ou de leurs regroupements intercommunaux.

Le propriétaire d'un logement situé dans une zone d'assainissement collectif doit procéder au raccordement du tout-à-l'égout dans un délai de 2 ans à partir de la mise en service du réseau communal d'assainissement²⁴. Il suppose la mise en place de branchements situés sous la voie publique et sous le terrain privé. Une fois le raccordement réalisé par le propriétaire, la commune contrôle le raccordement au réseau communal d'assainissement. La redevance assainissement est due dès que le propriétaire a réalisé le raccordement au réseau d'assainissement, que ce réseau soit ou non relié à une station d'épuration.

Si le logement est construit après la mise en service du réseau communal d'assainissement, le raccordement doit être réalisé lors des travaux de construction du logement.

Si le logement n'est pas raccordé ou si le raccordement n'est pas conforme, la commune peut faire réaliser d'office le raccordement ou procéder aux travaux de réhabilitation aux frais du propriétaire.

Assainissement individuel

L'assainissement non collectif relève de la compétence des communes et de leurs groupements qui l'exercent par le biais de Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont la création a été rendue obligatoire par la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 a donné une nouvelle impulsion à la politique de l'assainissement non collectif en renforçant les compétences des communes et les obligations des propriétaires, et en fixant des objectifs en termes de calendrier et de qualité.

Ce type d'assainissement concerne les maisons d'habitations individuelles non raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées. Le propriétaire a l'obligation de mettre en œuvre sa propre installation d'assainissement (par exemple, une fosse septique). L'installation doit respecter les servitudes d'utilité publique et les contraintes imposées par les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Le propriétaire doit entretenir et vidanger régulièrement son installation sauf si la commune a décidé de prendre en charge cet entretien. La commune peut contrôler la conformité de l'installation ainsi que son bon fonctionnement et entretien. Selon les résultats de ce contrôle et en cas d'anomalies constatées, le

23. Les eaux usées désignent à la fois les eaux vannes (provenant des sanitaires) et les eaux grises (provenant des équipements de lavage « propres » comme l'évier, la douche...).

24. Lorsqu'une commune ne dispose pas de réseau communal d'assainissement ou que celui-ci est défectueux, les propriétaires de logement ont l'obligation d'installer leur propre équipement d'assainissement.

SPANC peut prescrire des travaux qu'il faudra réaliser dans un délai de 4 ans. En cas de vente du logement, ce délai est ramené à 1 an.

En cas de vente, le propriétaire du bien immobilier a l'obligation d'annexer un état de son installation d'assainissement au dossier de diagnostic technique immobilier.

L'assainissement dans le code de la santé publique

Article L1331-1 modifié par la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 - art. 71

Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

Un arrêté interministériel détermine les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'État dans le département, peut accorder soit des prolongations de délais qui ne peuvent excéder une durée de dix ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa.

Il peut être décidé par la commune qu'entre la mise en service du réseau public de collecte et le raccordement de l'immeuble ou l'expiration du délai accordé pour le raccordement, elle perçoit auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance instituée en application de l'article L. 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales.

La commune peut fixer des prescriptions techniques pour la réalisation des raccordements des immeubles au réseau public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

6 - Les interventions des collectivités

Synthèse

Le Département et les collectivités locales agissent en faveur de l'habitat et du logement à travers différents outils de planification et de programmation territoriale (cf. synthèse graphique à la page suivante).

Afin de répondre aux différents enjeux et de pallier les dysfonctionnements du territoire en matière d'habitat, des actions concrètes ont été mises en œuvre en Charente-Maritime, que le Schéma Départemental de l'Habitat 2012-2016 vient soutenir et renforcer. Il s'agit avec ce chapitre d'actualiser la connaissance des interventions des différentes collectivités pour positionner la politique départementale de manière complémentaire.

6.1 - Des collectivités conscientes de la nécessité d'urbaniser autrement

La grande majorité des Communes de la Charente-Maritime se sont saisies de l'opportunité que représentent les documents de planification et d'orientation pour adopter un projet de territoire qui prône un aménagement durable et équilibré de leur commune.

L'ensemble du territoire est doté, ou en train de se doter, d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT). Les SCoT fixent des estimations de progression démographique à partir desquelles sont estimés les besoins en logements et en foncier sur le territoire pour les années à venir. Ils sont ainsi positionnés sur des champs qu'intègre le Schéma Départemental de l'Habitat comme la production de logements sociaux.

DÉPARTEMENT

Département

- SDH : aide LLS, PIG, Observatoire...
- Schémas personnes âgées / personnes handicapées : maintien à domicile (travaux d'adaptation des logements) ; structures d'hébergement (AHPAD, foyer, ...)
- Direction des collectivités : Fonds de revitalisation

Copilotage Département/État

- Plan local d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PLALHPD) : structures d'hébergement, logement adapté, LLS classique, Lutte contre l'Habitat Indigne
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) : aires d'accueil

Syndicats mixte (Pays) ou EPCI

SCOT

- Aménagement du territoire (foncier et objectifs de production de logement)

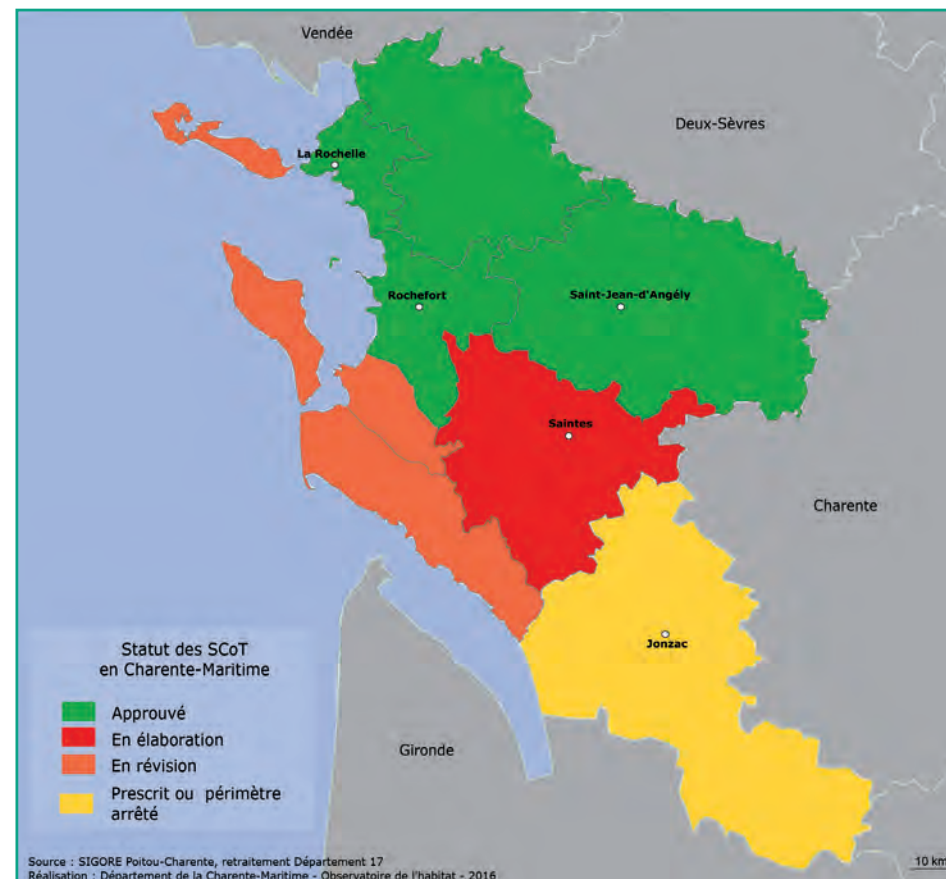
EPCI

- Programme local de l'habitat (PLH) :
 - Objectifs de production, réhabilitation, accessibilité financière, accessibilité physique, équilibre du territoire...
 - Moyens d'agir et types d'intervention :
 - Opérations d'amélioration du parc privé (PIG, OPAH, ORI, ...),
 - Aides à la production / réhabilitation du logement social (locatif et/ou accession)
 - Stratégie foncière (orientations à retranscrire dans les PLU, convention EPF...)
 - Contractualisation des objectifs de production (communes et/ou opérateurs)
 - Appui en ingénierie auprès des communes (urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel, urbanisme de projet/négociation)
 - Aides aux accédants à la propriété
- Renouvellement urbain / politique de la ville : contrat de ville, convention ANRU
- Gestion partagée de la demande locative sociale (PPGDID), orientations en matière de peuplement / convention CIET, Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

COMMUNES

- PLU (en l'absence de PLUI)
- Droit de préemption (si non transféré à l'EPCI)
- Logement social : Gestion du contingent communal
- CCAS (action sociale) : aide sociale légale et aide sociale facultative
- Pouvoirs de police spéciaux du maire : procédure de péril, instruction et exécution d'arrêtés préfectoraux, d'insalubrité (travaux d'office, relogement), contrôle de la sécurité des hôtels meublés
- Responsabilité du maire en cas de non-respect du Règlement Sanitaire Départemental

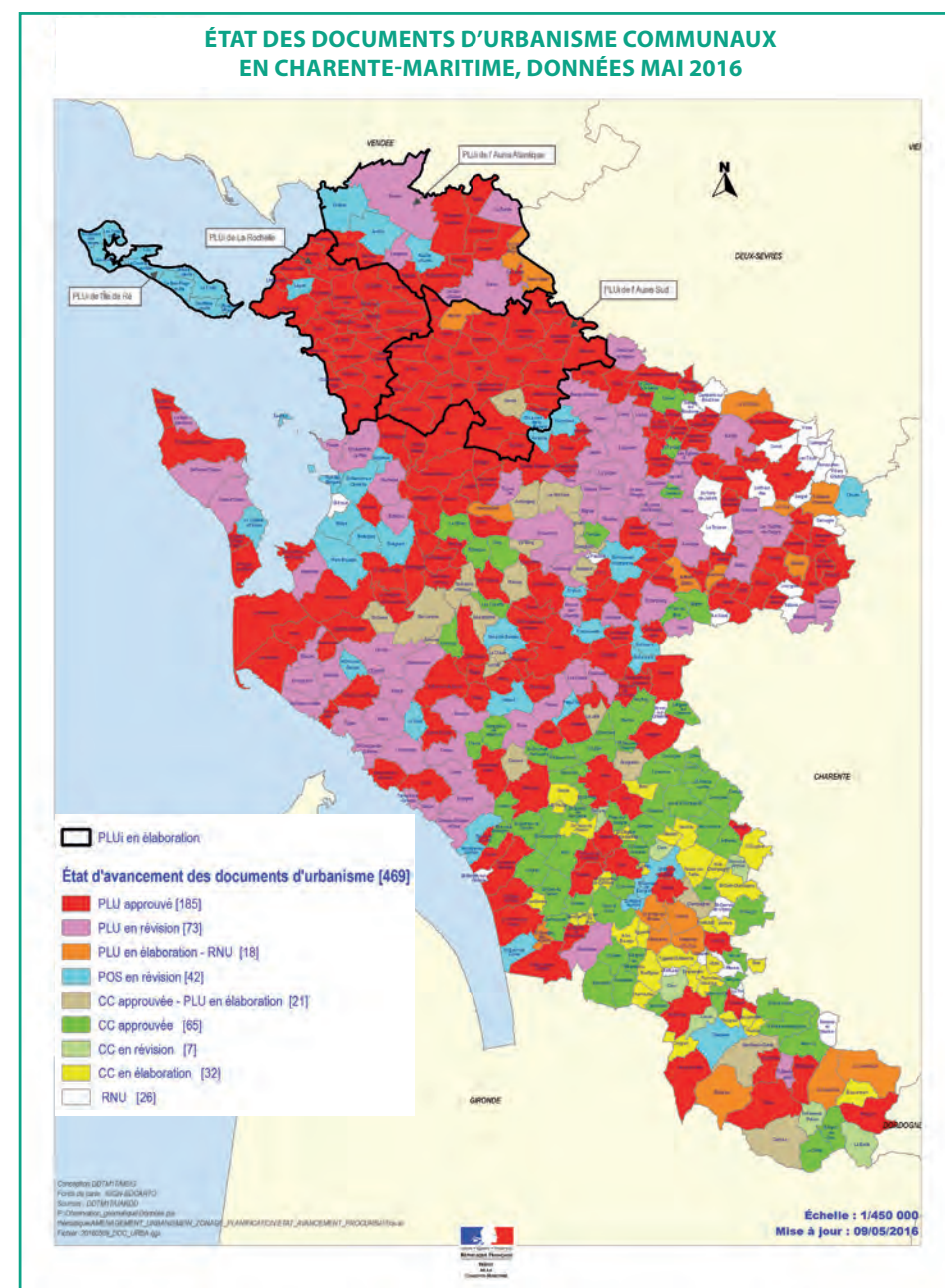
STATUT DES SCOT EN CHARENTE-MARITIME



Dans les SCOT approuvés, en cours d'élaboration ou de révision en Charente-Maritime, les estimations sont les suivantes :

	Horizon	Objectifs démographiques	Besoins en logements / an
SCOT de l'Île de Ré 2012 -2020 (annulé)	2020	+ 1400	70
SCOT CA La Rochelle 2011-2020	2020		
SCOT Pays d'Aunis 2012-2020	2020	85 900 (+ 19 700 habitants)	600
SCOT Pays des Vals de Saintonge 2013-2025	2025	62 000 (+ 6 000 habitants)	325
SCOT Pays Rochefortais 2007	En révision		
SCOT Marennes Oléron 2005	En révision		
SCOT Royan Atlantique 2007-2020 (révision approuvée 2014)	2020	+ 15 000 habitants d'ici 2025	+ 21 000 logements 2007-2020
SCOT Pays de la Saintonge Romane	En élaboration 2020/2030	En élaboration 103 000 en 2020 (+ 13 000 hab.) 108 000 en 2030 (+ 18 000 hab.)	En élaboration + 5 000 logements d'ici 2020

En outre, le nombre de communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme n'a cessé d'augmenter au cours des cinq dernières années. En 2016, près de 90 % des communes disposent d'un document d'urbanisme (Cf. carte ci-contre).





6.2 - Les interventions des collectivités

La hausse des prix de l'immobilier sur le littoral de Charente-Maritime et les contrastes toujours plus forts entre la partie littorale et la partie plus rurale du département ont rendu difficile, pour les jeunes comme pour les ménages à revenus moyens, la possibilité de se loger à des prix abordables.

Pour faire face à ces déséquilibres, les Intercommunalités de Charente-Maritime interviennent à travers des actions ciblées en matière d'habitat, à plusieurs niveaux et selon différents types de publics.

Les Collectivités sont chargées de définir une politique de l'habitat à travers l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Elles interviennent ainsi sur le nombre et les types de logements à réaliser ou à réhabiliter dans le privé et le parc social, au regard d'une évaluation économique et sociale des habitants de leur territoire. Le PLH se pense à la fois en termes de stratégie (une programmation habitat définie en termes d'objectifs quantitatifs et qualitatifs) et d'actions (dispositif d'intervention de la commune).

Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) les plus récents en Charente-Maritime

	Nombre communes concernées	État du PLH	Objectifs démographiques	Besoins en logements / an
PLH CdA La Rochelle (2009-2014)	18	En cours de révision	170 000 à l'horizon 2020 (+ 8 000 habitants)	1 200 logements / an
PLUI Aunis Sud	27	En élaboration (le PLUI aura valeur de PLH)		
PLUI Aunis Atlantique	20	En élaboration (le PLUI aura valeur de PLH)		
PLUI Île de Ré	10	En élaboration (le PLUI aura valeur de PLH)		
PLH Royan Atlantique (2008-2013)	31	PLH 1 prorogé PLH 2 en élaboration (adoption fin 2016)		1 000 logements / an dont 100 LLS)
PLH Rochefort Océan (2010-2015)	18	En cours de révision		450 logements / an (dont 105 LLS) soit + 2 700 logements sur toute la période

PLH CdA Saintes (2012-2017)	35	En cours	60 000 à l'horizon 2017 (+ 2 500 habitants)	341 logements / an soit + 2 046 logements sur toute la période (dont 300 LLS)
PLH Île d'Oléron (2010-2015)	8	Bilan	23 290 habitants à l'horizon 2015	179 logements / an (dont 27 LLS) soit + 425 logements sur toute la période (dont 180 LLS)
PLH Bassin de Marennes (2010-2015)	7	Nouveau PLH en élaboration		138 logements / an

Dans ce cadre, les Collectivités de Charente-Maritime ont mis en place plusieurs types d'interventions :

■ Superviser la programmation et la répartition des projets habitat sur le territoire (actions de maîtrise foncière, appui en ingénierie auprès des communes)

Afin de limiter la consommation foncière et de prévenir la construction dans des zones à risques, les Collectivités peuvent agir en amont en jouant sur les ouvertures à l'urbanisation autorisées dans les PLU ou, en aval, à travers la mise en place d'observatoires de l'habitat et ou du foncier.

Les Communes rurales, de par leur taille, manquent parfois des compétences et des moyens humains nécessaires à la rédaction des documents de planification et d'urbanisme. Dans ce cas, l'Intercommunalité propose différents types d'appui en ingénierie. Par exemple, la CdC de la Haute-Saintonge dispose d'un service dédié à l'appui à l'élaboration des cartes communales, quand la CdC des Vals de Saintonge élabore entièrement les documents d'urbanisme en concertation avec les Communes et la CdC Aunis Sud rédige les cahiers des charges et les appels d'offres pour les Communes.

■ Favoriser le développement de l'offre (aide aux bailleurs sociaux, aides aux propriétaires bailleurs)

La politique de l'habitat des Collectivités est tournée vers le soutien à la construction. Une partie des aides en matière d'habitat octroyées par les Collectivités est ainsi destinée au financement de la construction de logements ou à leur réhabilitation au travers des aides accordées aux bailleurs sociaux et au financement d'un Programme de Rénovation Urbaine (Saintes, La Rochelle).

L'objectif quantitatif de construction rencontre ici un objectif qualitatif d'accès au logement pour tous. En effet, compte tenu des prix des biens immobiliers, un certain nombre de ménages sont exclus de l'accession à la propriété ou connaissent des difficultés pour payer leur loyer. Un enjeu fort pour les Collectivités est ainsi de produire de l'accession abordable (moins de 3 000 €/m², hors du système de prêt à taux zéro et hors accession sociale) et de l'accession sociale, de façon à permettre aux jeunes ménages d'entamer leur parcours résidentiel. Parallèlement, un certain nombre de Communes vise le développement d'un parc locatif à loyer « maîtrisé » au travers des aides accordées aux bailleurs sociaux (production de petits logements HLM) et aux propriétaires privés pour les encourager à conventionner leur logement.

Le développement de l'offre passe aussi par la mobilisation du parc privé existant : les Collectivités interviennent au travers d'aides à la réhabilitation et de dispositifs d'intervention spécifiques (voir ci-dessous).

■ Favoriser l'accès à la propriété (aides à destination des ménages)

Afin de limiter le départ des ménages modestes vers les zones les plus rurales du département, un certain nombre de Communes et d'EPCI du littoral urbain tendu ont mis en place des aides aux primo-accédants.

Ces aides sont accordées en fonction de critères cumulatifs (revenus du ménage, nombre de personnes dans le ménage, ancienneté et superficie du bien, localisation du bien, utilisation du PTZ, achat dans le parc ancien ou neuf...).

■ Mobiliser le parc privé existant

En ce qui concerne l'intervention dans le parc de logements privés existants, certaines Collectivités territoriales ont mis en place des interventions coordonnées d'amélioration de l'habitat comme les PIG (Programme d'Intérêt Général) et les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). Elles s'inscrivent dans une phase de mise en œuvre du PLH. Étant donné la révision d'un certain nombre de documents de planification, les territoires en cours d'élaboration de leur PLUi n'ont pas encore choisi les futures modalités de renouvellement de leur action d'amélioration de l'habitat (CdC de l'Île de Ré, CdC Aunis Atlantique, CdC Aunis Sud, CdA de Saintes où le PLUi aura valeur de PLH). La prochaine fusion, au 1^{er} janvier 2017, entre la CdC Cœur de Saintonge et la CdC du Canton de Gémézac et de la Saintonge Viticole explique aussi pourquoi ces deux Intercommunalités n'ont pas encore choisi entre PIG et OPAH pour les années à venir.

Notons qu'aucune Intercommunalité du département n'est délégataire de la compétence en matière de programmation des aides à la pierre.

Programmes d'intérêt général (PIG) mis en œuvre par les EPCI

EPCI	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
CA La Rochelle	Centre ancien protégé de la ville de La Rochelle (2006-2010)				Centre ancien protégé de la ville de La Rochelle			PIG de la Rochelle			
CA Royan Atlantique						Abonde le PIG départemental					
CA Rochefort Océan						PIG		PIG			
CA de Saintes											
CC Charente-Arnoult, Cœur de Saintonge				Pays de Saintonge Romane		PIG du Pays de Saintonge Romane					
CC du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole								Abonde le PIG départemental			
CC Ile d'Oléron											
CC Ile de Ré											
CC Haute-Saintonge											
CC Aunis Sud											
CC Vals de Saintonge	2005-2009 PIG Pays des Vals de Saintonge										
CC Aunis Atlantique											
CC Marennes											

Les PIG intercommunaux s'appuient sur le programme « Habiter Mieux » de l'Anah et en reprennent les critères d'éligibilité des ménages et d'attribution des aides. Les orientations des PIG intercommunaux sont relativement similaires d'un territoire à l'autre. L'intervention des Collectivités s'inscrit ainsi dans 4 thématiques principales :

- la lutte contre la précarité énergétique à travers une aide aux propriétaires bailleurs et occupants pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie ;
- l'amélioration de l'habitat et/ou la lutte contre l'habitat dégradé et indigne à travers une aide aux propriétaires bailleurs et occupants pour les travaux de rénovation ;



- l'aide au maintien à domicile des personnes âgées modestes à travers une subvention aux propriétaires bailleurs et occupants pour l'adaptation du logement ;
- le développement d'un parc locatif à loyer social dans le parc privé à destination des ménages modestes et des jeunes à travers une aide aux travaux pour les propriétaires bailleurs et un conventionnement des loyers (intermédiaire, social ou très social).

Selon la situation locale, certaines priorités sont plus ou moins mises en exergue. Le PIG du Pays de Saintonge Romaine, par exemple, achevé en 2013, mettait en avant la production de logements adaptés à loyers modérés pour les personnes âgées et un travail de rénovation énergétique des logements pour attirer les jeunes ménages, facteur de maintien de la vitalité dans les centre-bourgs.

Le vieillissement de la population croissant dans les Intercommunalités d'Oléron et de Marennes explique la présence d'une aide à l'adaptation au logement pour les propriétaires occupants, tandis que les difficultés pour les jeunes ménages à se loger près de leur bassin d'emploi expliquent les subventions accordées à la création de logements à loyers maîtrisés à La Rochelle et à Marennes.

Le PIG mis en place dans le centre ancien de La Rochelle constitue cependant une exception à plusieurs titres aux principes énoncés précédemment : il est l'œuvre de la Commune, et non de l'Intercommunalité, et se centre uniquement sur les propriétaires bailleurs. À noter que la CdA de La Rochelle a récemment créé une aide à la rénovation thermique des logements à destination des propriétaires occupants sous condition de ressources.

Financements de la Collectivité maître d'ouvrage complémentaires à l'Anah et à l'État : enveloppe annuelle et montant prévisionnel

	La Rochelle (2014-2016)	CARO (2014-2016)	CdC Oléron (2015-2017)	CdC Marennes (2013-2017)
Habitat indigne/dégradé/très dégradé	PB : 43 500 € (dégradé) + 16 000 € (LHI) + 58 500 € (TD)	PO : 62 500 € PB : 12 000 € (dégradés) + 21 000 € (LHI et TD)	PO : 2 000 € PB : 10 500 € (dégradés) + 16 500 € (LHI et TD)	PO : 3 000 € PB : 18 000 € (dégradés) + 24 000 € (LHI et TD)
Précarité énergétique / rénovation énergétique	PB : 24 000 €	PO : 45 000 € PB : 25 000 €	Bonus Énergie avec FART : PO : 57 500 € PB : 6 000 €	PO : 21 500 à 31 500 € PB : 6 000 €
Maintien à domicile / autonomie à la personne		PO : 20 000 €	PO : 8 000 €	PO : 2 500 à 7 500 €
Développement de logements conventionnés intermédiaires, sociaux et/ou très sociaux	Prime réduction de loyer : PB : 18 000 € Prime création de logement : PB : 48 000 €			Financement des travaux : PB : 4 000 €
Autres			Bonus Énergie sans FART (hors PIG) : PO : 33 500 € PB : 12 000 € Accession sociale à la propriété : PO : 30 000 €	
Montant prévisionnel pour la durée du PIG	624 000 €	559 500 € PO : 382 500 € PB : 177 000 €	528 750 € PO : 292 500 € PB : 99 000 € Hors PIG : 176 000 €	255 000 € PO : 99 000 € PB : 156 000 €



Objectifs annuels des PIG en Charente-Maritime

Objectifs annuels des PIG en cours

PIG			Logements subventionnés par l'Anah			Logements indignes				Logements très dégradés			Logements moyennement dégradés	Logements autonomie	Logements énergie	Logements à loyer maîtrisé				Logements FART		
Territoire	Période PIG	Période utilisée pour observer les objectifs	PB.	PO.	Σ	PB.	PO.	Σ		PB.	PO.	Σ	PB.	PO.	PO.	PB.	LI	LC	LCTS	Σ	Σ	
Département	2012-2017	2012-2014 2015-2017	27 22	194 265	221 287	Objectifs compris dans les logements PB énergie et les logements à loyer maîtrisé				12 PO 15 PO			—		48 68	133 200	17 15	0 0	0 0	10 7		— —
CdA Rochefort Océan	2014-2016	2014-2016	5	70	75	2	5	7		0	0	0	0	3	20	45	0	0	0	0	0	5
Commune de La Rochelle	2014-2016	2014-2016	16	0	16	1	0	1		7	0	7	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8
CdC du Bassin de Marennes	2013-2017	2013-2017	5	31	37	1	1	2		2	1	3	0	3	8	21	0	0	2	0	2	56
CdC Île d'Oléron	2015-2017	2015-2017	10	90	100	1	1	2		2	3	5	0	3	16	70	4	0	0	0	0	0

Objectifs annuels des PIG locaux arrivés à échéance

PIG			Logements subventionnés par l'Anah			Logements indignes				Logements très dégradés			Logements moyennement dégradés		Logements autonomie	Logements énergie		Logements à loyer maîtrisé				Logements FART	
Territoire	Période PIG	Période utilisée pour observer les objectifs	PB.	PO.	Σ	PB.	PO.	Σ		PB.	PO.	Σ	PB.		PO.	PO.	PB.	LI	LC	LCTS	Σ	Σ	
Pays de Saintonge Romane	2012-2013	2012-2013	3	18	21	1	2	3			2	8	10	0	0	8	0	0	0	0	0	0	41
CdC Pays Santon	2011-2014	2012-2014	9	29	37	6	5	10			1	1	2	0	2	23	0	0	0	0	0	0	35
CdA Pays Rochefortais	2012-2013	2012-2013	5	25	30	2	5	7			3	0	3	0	0	20	0	0	0	0	2	2	25
Centre-ville ancien protégé La Rochelle	2011-2012	2011-2012	24	0	24	0	0	0			20	0	20	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
CdC Bassin de Marennes	2011-2012	2011-2012	2	9	11	1	1	2			1	4	5	0	0	4	0	0	0	0	0	0	20

Les PIG intercommunaux se comprennent finalement comme un complément de l'aide de l'Anah et de l'action menée par le PIG départemental.

CONCLUSION

Territoire d'accueil d'un nombre croissant de ménages attirés par ses atouts, la Charente-Maritime est un département contrasté. Revenus des ménages, croissance démographique, attractivité et tension sur le marché du logement diffèrent entre la zone littorale, très touristique, et l'Est et le Sud du département, plus ruraux.

Garant de l'équilibre territorial, le Département doit donc adopter une démarche d'ensemble cohérente, qui intègre la politique de l'habitat à ses autres compétences en matière de solidarité et d'équité sociale. Dans le même temps, les interventions doivent pouvoir se décliner de manière fine, afin de cibler les particularités de certains territoires.

À la lumière des échanges avec les élus, les représentants des Intercommunalités et les partenaires locaux de l'habitat et en réponse aux changements réglementaires et institutionnels survenus ces dernières années, il semble nécessaire que le Département fasse évoluer ses interventions pour adapter son action au plus proche du contexte local.

Le Département de la Charente-Maritime entend continuer de s'appuyer sur les acteurs locaux de l'habitat et les Collectivités présentes sur son territoire, qui agissent au plus près de leurs administrés pour assurer l'opérationnalité de la politique de l'habitat.



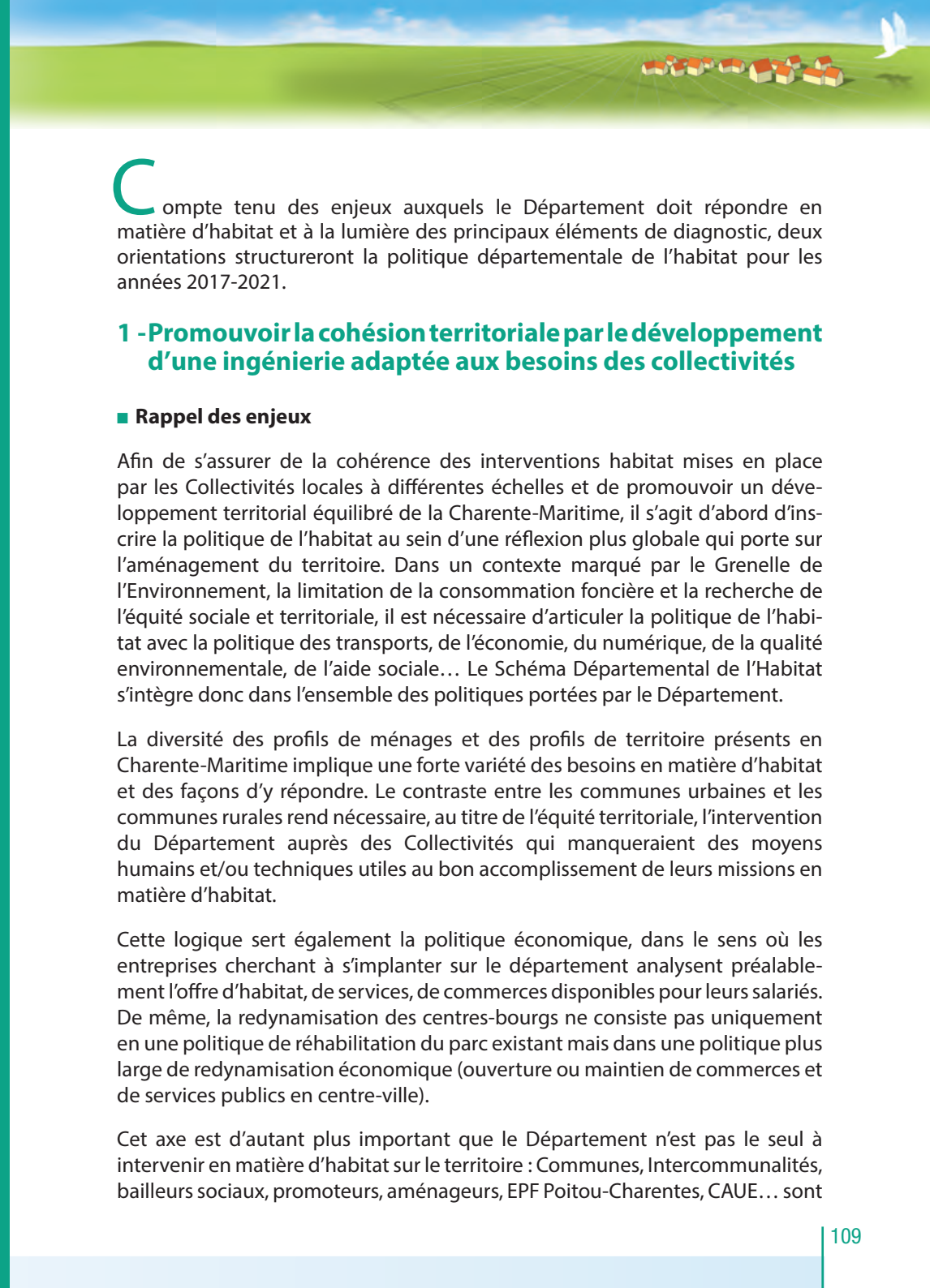
© CMT 17 - Talmont-sur-Gironde

→ CHAPITRE N° 3

La politique départementale de l'habitat en Charente-Maritime, actualisation du Schéma Départemental de l'Habitat : les orientations stratégiques 2017 - 2021



© Mélanie Chaigneau



Compte tenu des enjeux auxquels le Département doit répondre en matière d'habitat et à la lumière des principaux éléments de diagnostic, deux orientations structureront la politique départementale de l'habitat pour les années 2017-2021.

1 - Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'une ingénierie adaptée aux besoins des collectivités

■ Rappel des enjeux

Afin de s'assurer de la cohérence des interventions habitat mises en place par les Collectivités locales à différentes échelles et de promouvoir un développement territorial équilibré de la Charente-Maritime, il s'agit d'abord d'inscrire la politique de l'habitat au sein d'une réflexion plus globale qui porte sur l'aménagement du territoire. Dans un contexte marqué par le Grenelle de l'Environnement, la limitation de la consommation foncière et la recherche de l'équité sociale et territoriale, il est nécessaire d'articuler la politique de l'habitat avec la politique des transports, de l'économie, du numérique, de la qualité environnementale, de l'aide sociale... Le Schéma Départemental de l'Habitat s'intègre donc dans l'ensemble des politiques portées par le Département.

La diversité des profils de ménages et des profils de territoire présents en Charente-Maritime implique une forte variété des besoins en matière d'habitat et des façons d'y répondre. Le contraste entre les communes urbaines et les communes rurales rend nécessaire, au titre de l'équité territoriale, l'intervention du Département auprès des Collectivités qui manqueraient des moyens humains et/ou techniques utiles au bon accomplissement de leurs missions en matière d'habitat.

Cette logique sert également la politique économique, dans le sens où les entreprises cherchant à s'implanter sur le département analysent préalablement l'offre d'habitat, de services, de commerces disponibles pour leurs salariés. De même, la redynamisation des centres-bourgs ne consiste pas uniquement en une politique de réhabilitation du parc existant mais dans une politique plus large de redynamisation économique (ouverture ou maintien de commerces et de services publics en centre-ville).

Cet axe est d'autant plus important que le Département n'est pas le seul à intervenir en matière d'habitat sur le territoire : Communes, Intercommunalités, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, EPF Poitou-Charentes, CAUE... sont



autant de partenaires qui ont des habitudes de travail et des pratiques qui se doivent d'être complémentaires.

■ Objectifs

- Communiquer autour de sujets en lien avec l'habitat et apporter une aide opérationnelle en matière d'ingénierie à l'ensemble des collectivités territoriales en s'appuyant sur l'Observatoire de l'Habitat.
- Tenir compte de la localisation des projets habitat, de l'existence de réflexions d'aménagement globales, de la proximité des équipements et des services dans l'attribution des aides.
- Mettre en place les moyens d'une coopération opérationnelle entre les différents partenaires du Département en matière d'habitat, notamment le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), la SEMDAS (Société d'Économie Mixte pour le Développement de l'Aunis et de la Saintonge), Habitat 17 (Office Public de l'Habitat du Département). Cette coopération doit permettre de rendre plus lisible l'intervention de chacun auprès des Collectivités et à rendre les interactions plus efficaces en recherchant les complémentarités entre les structures existantes. De cette façon, les Collectivités auront une idée plus précise de la chaîne complète de la production de logements, depuis la phase étude jusqu'à la phase de réalisation et de gestion, et pourront plus aisément cibler les acteurs à mobiliser lors d'une opération (notamment pour la revitalisation des centres-bourgs).
- Prendre en compte les orientations de la politique départementale de l'habitat dans les différents Schémas thématiques concernant les populations spécifiques et les populations en difficulté (personnes âgées, personnes handicapées), en l'insérant dans le volet « habitat » de ces Schémas.

2 - Adapter et moduler les interventions du Département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve

■ Rappel des enjeux

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 désigne le Département comme « chef de file » en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes et de

solidarité des territoires. Le Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021 doit mettre en avant ce rôle et en faire une orientation majeure et transversale à l'ensemble des actions. En effet, à travers ce Schéma, le Département entend proposer des stratégies de soutien adaptées à la variété des réalités sociodémographiques et géographiques des différents territoires.

L'État met en œuvre la politique nationale du logement et concentre aujourd'hui ses aides sur les zones urbaines tendues. Hors de ces zones, les agréments sont beaucoup moins répandus. Cette situation entraîne un déséquilibre dans l'offre proposée aux ménages sur le territoire.

Afin d'assurer l'accès au logement pour tous, le Département doit donc veiller :

- À la production et au développement d'un habitat abordable et de bonne qualité (réhabilitation et entretien du patrimoine existant) en modulant les aides en fonction des situations locales afin d'obtenir un réel « effet levier » ;
- À la satisfaction des besoins des populations spécifiques en matière de logement (personnes handicapées, personnes âgées, saisonniers, ménages modestes...).

■ Objectifs

- Poursuivre les actions engagées dans le cadre du conventionnement Anah dans le PIG « Habiter Mieux » en matière de réhabilitation énergétique, de maintien à domicile et de sortie d'insalubrité des logements. Les modalités d'intervention sont définies dans le cadre d'un programme pluriannuel élaboré avec l'Anah.
- Encourager les opérations en centre-bourg grâce à la mise en place d'un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI).
- Faire évoluer les modalités de financement du logement social.

L'évolution majeure de la politique du logement du Département se situe dans l'évolution des financements au logement social avec l'abandon de la territorialisation du précédent Schéma Départemental de l'Habitat.

Le zonage du SDH 2012-2016 n'ayant pas permis d'influer sur la localisation des opérations de logements locatifs sociaux, il n'est pas reconduit dans le présent Schéma. Les opérations seront aidées de manière uniforme dans le département, avec une bonification pour les constructions ou réhabilitations situées dans les centres-bourgs identifiés dans le cadre de l'AMI.



La proximité des services, des équipements, des commerces, la prise en compte des populations spécifiques sont des critères déterminants pour déclencher la subvention du Département.

Ces deux orientations se déclinent de façon opérationnelle dans un programme d'actions établi pour cinq ans. Sa mise en œuvre s'appuiera sur la mise en place d'une gouvernance concertée entre le Département et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, qui peut s'appuyer sur les instances mobilisées pour l'actualisation du Schéma :

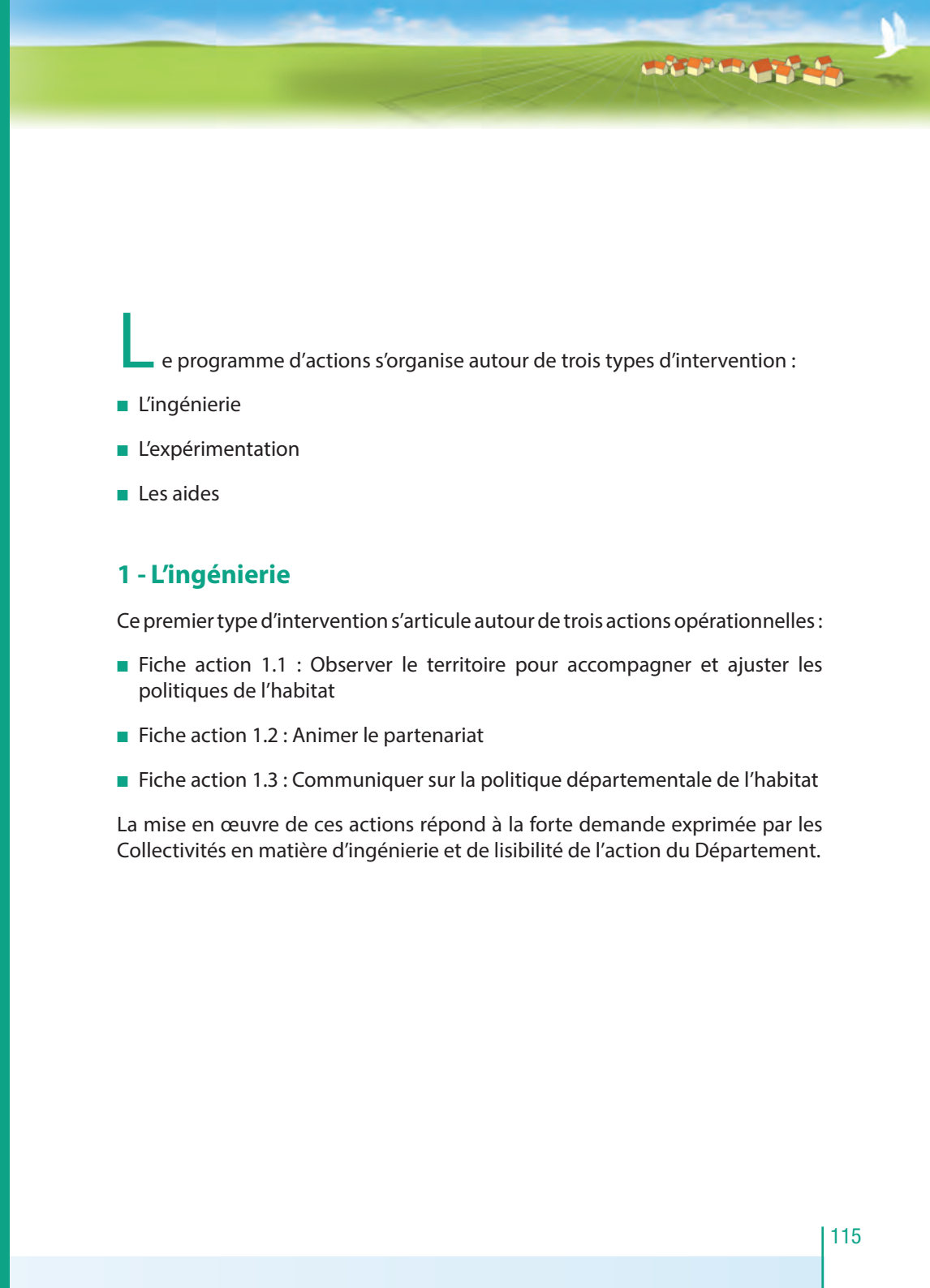
- Un comité de pilotage, composé de Conseillers départementaux, sera chargé de suivre la mise en œuvre du Schéma, d'informer l'Assemblée Départementale et de lui proposer les aménagements et les évolutions nécessaires.
- Un comité technique partenarial alimentera le bilan des actions du Schéma par l'observation locale de leur mise en œuvre. L'Observatoire de l'habitat, mis en place en 2014, pourra être un outil de mise en perspective de la politique de l'habitat départementale.



→ CHAPITRE N° 4 Le programme d'actions du Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021



© Semdás - ZAC de Vaux-sur-mer



Le programme d'actions s'organise autour de trois types d'intervention :

- L'ingénierie
- L'expérimentation
- Les aides

1 - L'ingénierie

Ce premier type d'intervention s'articule autour de trois actions opérationnelles :

- Fiche action 1.1 : Observer le territoire pour accompagner et ajuster les politiques de l'habitat
- Fiche action 1.2 : Animer le partenariat
- Fiche action 1.3 : Communiquer sur la politique départementale de l'habitat

La mise en œuvre de ces actions répond à la forte demande exprimée par les Collectivités en matière d'ingénierie et de lisibilité de l'action du Département.



> Fiche action 1.1 : Observer le territoire pour accompagner et ajuster les politiques de l'habitat

Rappel de la problématique

- Lancé en 2014, l'Observatoire de l'Habitat, intégré à l'Observatoire des territoires de la Charente-Maritime, permet aux élus et aux techniciens de disposer de données économiques, sociales, démographiques à l'échelle du département.

Objectifs

- Mobiliser les données afin d'évaluer les politiques de l'habitat et faciliter leur ajustement en fonction de l'évolution des contextes locaux
- Utiliser les données de l'Observatoire pour apporter une aide en matière d'ingénierie auprès des élus ou des Collectivités

Actions à mettre en œuvre

- Renforcer la communication autour de l'Observatoire (Conférences départementales de l'habitat, plaquettes)
- Mettre en place une formation pour l'utilisation de l'Observatoire
- Intégrer de nouvelles données, notamment concernant l'évolution du marché de logement (droits de mutation à titre onéreux (DMTO), niveaux de loyers, prix du neuf, occupation du parc social, attributions aux publics prioritaires)
- Réaliser un questionnaire annuel de satisfaction auprès des usagers de l'Observatoire

Publics visés

- Les élus du Département
- Les directions du Département
- Les Délégations Territoriales
- Les collectivités du département de la Charente-Maritime
- Les partenaires locaux de l'habitat

Résultats attendus

- Réunions régulières avec les différents partenaires
- Production régulière de notes d'informations départementales sur l'habitat
- Utilisation de l'Observatoire par les élus et les techniciens des collectivités
- Intégration de nouvelles données

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement, en lien avec le Secrétariat Général du Département, qui pilote l'Observatoire départemental des territoires

Directions associées

- Les autres directions du Département

Indicateurs d'évaluation

- Tenue effective d'une formation
- Nombre d'utilisateurs
- Taux de satisfaction des utilisateurs
- Nombre de réflexions engagées sur les problématiques habitat
- Nature des données disponibles

Partenaires associés

- État
- Partenaires de l'Observatoire départemental
- AROSH PC
- Collectivités
- CAUE, SEMDAS

Moyens financiers 2017-2021

- 5 000 €
- 10 000 € en 2017 pour la publication du Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021

Moyens humains

- 1 chargé de mission SDH



> Fiche action 1.2 : Animer le partenariat

Rappel de la problématique

- Les intervenants dans le domaine de l'habitat sont nombreux en Charente-Maritime. La multiplicité et la spécificité des compétences de chacun, se situant à des stades différents de la production de logements (études, acquisition foncière, aménagement, réalisation de l'opération, gestion locative), ne sont pas toujours évidentes à saisir pour les Collectivités, d'autant que les collaborations se font de manière ponctuelle, au gré des opérations. En outre, les acteurs et les Collectivités n'ont pas toujours l'opportunité de se rencontrer régulièrement pour partager leur expérience et échanger concernant les enjeux du territoire.
- La demande de la part des Collectivités en matière d'ingénierie et de lisibilité de l'action menée par les partenaires habitat est forte. L'émergence de problématiques générales comme la revitalisation des centres-bourgs nécessite, pour les Collectivités, de pouvoir mobiliser les bons acteurs au bon moment en fonction des projets et de bénéficier de retours d'expérience concernant les opérations réussies.

Objectifs

- Contribuer à l'aboutissement d'opérations d'aménagement et à la qualité du développement résidentiel dans le département
- Construire un partenariat opérationnel entre les organismes habitat proches du Département et notamment entre le CAUE, la SEMDAS et Habitat 17

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre l'organisation d'une Conférence départementale de l'habitat
- Organiser le retour d'expérience et proposer de l'information sur les opérations exemplaires lors des Conférences
- Mettre en place les conditions d'un partenariat entre les structures proches du Département (CAUE, SEMDAS, Habitat 17)

Publics visés

- Les Collectivités du département de Charente-Maritime
- Les partenaires locaux de l'habitat
- Directions associées par les thématiques abordées
- Association des maires
- Bailleurs, notaires, promoteurs, EPF Poitou-Charentes, Caisse des Dépôts...
- CAUE, SEMDAS, Habitat 17

Résultats attendus

- Tenue d'une Conférence départementale de l'habitat chaque année
- Tenue d'ateliers thématiques sur les opérations exemplaires
- Coordination des actions des organismes habitat partenaires avec celles du Département

Pilote / responsable de la mise en œuvre

Direction de l'Habitat et du Logement

Indicateurs d'évaluation

- Tenue effective des Conférences départementales de l'habitat ; nombre de participants par corps de métier
- Nombre d'ateliers/conférences de retour d'expérience
- Nombre de réunions associant le CAUE, la SEMDAS et Habitat 17
- Nombre d'opérations bénéficiant du soutien du Département et de ses partenaires

Moyens financiers 2017-2021

- 5 000 €

Moyens humains

- 1 chargé de mission SDH



Conférence Habitat à la Maison de la Charente-Maritime - 10 décembre 2015.



> Fiche action 1.3 : Communiquer sur la politique départementale de l'habitat

Rappel de la problématique

- Le Département souhaite mettre en place un dispositif de communication spécifique pour améliorer la compréhension du règlement départemental des aides et favoriser une meilleure articulation entre ses interventions et celles des collectivités en matière d'habitat.

Objectif général

- Maintenir la dynamique générale de mobilisation des acteurs de l'habitat en complément du Département
- Faire connaître la stratégie du Département en matière d'habitat
- Insérer les politiques locales du logement dans une vision plus globale de la politique de l'habitat
- Capitaliser sur les expériences réussies afin de pouvoir amplifier, ajuster ou réviser les actions conduites

Actions à mettre en œuvre

- Mettre à jour de la page internet « Schéma Départemental de l'Habitat »
- Informer sous forme de « cas pratique » des opérations exemplaires réalisées dans le département (temporalité, acteurs mobilisés...)
- Communiquer le règlement des aides de façon lisible
- Poursuivre la réalisation d'études habitat grâce à l'Observatoire et communiquer les résultats aux partenaires

Publics visés

- Collectivités
- Grand public
- Partenaires habitat

Résultats attendus

- Publication du nouveau règlement des aides
- Mise à jour régulière de la page internet consacrée au Schéma Départemental de l'Habitat

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement

Directions associées

- Direction de la communication

Indicateurs d'évaluation

- Rédaction d'un guide des aides départementales
- Rédaction d'une plaquette sur les opérations exemplaires réalisées dans le département
- Rédaction d'une lettre d'information propre à l'Observatoire de l'habitat

Partenaires associés

- Collectivités du département de la Charente-Maritime
- Partenaires locaux de l'habitat

Moyens financiers 2017-2021

- 3 000 €

Moyens humains

- 1 chargé de mission SDH



2 - L'expérimentation

Ce deuxième type d'intervention vise à mettre en œuvre les trois actions opérationnelles suivantes :

- Fiche action 2.1 : Proposer une approche globale de la revitalisation des centres-bourgs
- Fiche action 2.2 : Aider au raccordement des logements au réseau d'assainissement
- Fiche action 2.3 : Développer des actions de recherche avec l'Université de La Rochelle



© CMT - Royan

> Fiche action 2.1 : Proposer une approche globale de la revitalisation des centres-bourgs par la mise en place d'un « Appel à manifestation d'intérêt »

Rappel de la problématique

- De nombreuses communes du département sont confrontées à une perte d'attractivité de leur centre. Les commerces et les services sont de moins en moins nombreux. Quant aux ménages, ils occupent souvent un logement neuf, situé en périphérie, du fait du prix du foncier et de l'inadaptation des logements de centre-bourg aux besoins et aux attentes actuelles en matière de confort, d'isolation, d'espaces extérieurs et intérieurs.
- Les Communes engagées dans une réflexion de redynamisation de leur centre-bourg ont des besoins en termes d'ingénierie de projet et de bonification des aides.

Objectif général

- Faciliter des opérations de reconquête de centres-bourgs, en apportant un cadre qui permet une intervention coordonnée des acteurs

Actions à mettre en œuvre

- Lancer un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) en concertation avec les partenaires habitat du Département (CAUE, SEMDAS, Habitat 17) à destination des Communes souhaitant mettre en place des opérations de redynamisation de leur centre-bourg
- Créer une commission de sélection des candidatures à l'AMI
- Mettre à disposition un « bouquet de service » pour accompagner les communes dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur projet

Publics visés

- Communes
- Partenaires habitat

Résultats attendus

- Relance de l'attractivité en centre-bourg (ouverture de commerces, développement de services...)
- Remise sur le marché de logements vacants en centre-bourg
- Construction de logements neufs ou réhabilités en centre-bourg



Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'habitat et du logement

Directions associées

- Direction des collectivités
- Direction de l'emploi, de l'économie et du tourisme
- Direction de la mobilité et des transports

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités en centre-bourg et occupés
- Nombre de logements construits en centre-bourg et occupés
- Nombre de Collectivités aidées

Partenaires associés

- Communes et Établissements publics de coopération intercommunale
- CAUE
- SEMDAS
- Habitat 17 et organismes sociaux
- EPF Poitou-Charentes
- Caisse des Dépôts
- Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat (AROSH)

Moyens financiers 2017-2021

- quote-part du budget bonification au logement social en centre-bourg (cf. Action 3.1) : 400 000 €

Moyens humains

- 1 chargé de mission SDH

> Fiche action 2.2 : Aider les propriétaires au raccordement des logements au réseau d'assainissement

Rappel de la problématique

- Un certain nombre de biens immobiliers, notamment les maisons situées en milieu rural, ne sont pas en règle au regard des obligations en matière d'assainissement collectif ou individuel.
- Cela constitue aussi un enjeu au moment de la vente du bien immobilier.

Objectif général

- Permettre aux ménages modestes de se mettre aux normes en matière d'assainissement

Actions à mettre en œuvre

- Mettre en place une aide sous condition de ressources pour les ménages ne remplissant pas leur obligation en matière d'assainissement collectif ou individuel

Publics visés

- Ménages modestes

Résultats attendus

- Raccordement aux réseaux des eaux usées ou mise en place d'un assainissement individuel des ménages les plus précaires

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages aidés

Partenaires associés

- Syndicat des eaux de la Charente-Maritime
- Services Public d'Assainissement non Collectif (SPANC)
- Communes

Moyens financiers 2017-2021

- 30 000 € (hors PIG)

> Fiche action 2.3 : Développer des actions de recherche avec l'Université de La Rochelle

Rappel de la problématique

- Dans un contexte de plus en plus mouvant en matière de réglementation, d'aides et d'interventions des différents acteurs locaux de l'habitat, de nouvelles réflexions doivent être menées pour permettre le développement d'une offre complète et diversifiée sur l'ensemble de la Charente-Maritime.

Objectif général

- Apporter de la matière aux réflexions des Collectivités et des bailleurs en matière de développement de l'offre de logement, en particulier à destination des populations spécifiques

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre le partenariat avec l'Université de La Rochelle
- Encourager la venue d'étudiants en master dans les services du Département intervenant sur les questions d'habitat et de logement
- Lier les réflexions des étudiants aux problématiques de la réhabilitation énergétique et de la reconquête des centres-bourgs
- Rendre disponible les conclusions des études auprès des partenaires et des collectivités pour les informer (par exemple, sur le site de l'Observatoire)

Publics visés

- Les Collectivités et les partenaires prêts à s'engager dans une démarche d'innovation dans le domaine du logement et de l'habitat

Résultats attendus

- Apporter une réflexion et de nouvelles solutions en matière de logement en Charente-Maritime à partir de recherches d'étudiants et d'universitaires, en lien avec les données de l'Observatoire et les enjeux locaux

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement

Directions associées

- Autres Directions du Département

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de stagiaires accueillis par les services du Département
- Nombre d'études publiées sur le site de l'Observatoire
- Nombre de partenariats mis en œuvre avec l'Université de La Rochelle

Partenaires associés

- Université de La Rochelle

Moyens financiers

- 3 000 € pour la rémunération des stagiaires



© Hatés Habitat



3 - Les aides

Cet axe se décline en trois actions opérationnelles, elles-mêmes déclinées en sous-actions :

- Fiche action 3.1 : Intervenir sur le parc de logements publics
 - Aider à la production de logements locatifs sociaux
 - Aider à la production de logements locatifs communaux
 - Aides à la construction de résidences sociales
- Fiche action 3.2 : Intervenir sur le parc de logements privés
 - Aider à la production de logements locatifs conventionnés (action en direction des propriétaires bailleurs)
 - Améliorer et adapter l'habitat des propriétaires occupants
- Fiche action 3.3 : Soutenir les accédants à la propriété via le Dispositif d'Aide aux Accédants en Difficulté (DAAD)

> Fiche action 3.1 : Intervenir sur le parc de logements publics

Sous-action 1 : Aider la production de logements locatifs sociaux

Rappel de la problématique

- Le département de la Charente-Maritime est attractif et dynamique. L'INSEE, dans son scénario central, prévoit une hausse de près de 20 % de la population à horizon 2040. La Charente-Maritime compterait alors plus de 750 000 habitants. Cet accroissement de population nécessite de fait un développement de la construction de logements, notamment de l'offre en logement social.
- Le département de la Charente-Maritime compte près de 25 000 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015 (75 % en collectif et 25 % en individuel). Ces logements sont majoritairement concentrés sur les zones dites « tendues » du littoral charentais-maritime et dans les principaux centres-urbains (Saintes, Saint-Jean-d'Angély, Surgères).
- Depuis 2012, on observe une hausse continue du nombre de demandeurs de logement social, très majoritairement sur le littoral.

Objectif général

- Développer l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du département, prioritairement dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et ne remplissant pas leurs obligations
- Encourager le développement de l'offre de logements sociaux à proximité des services, des équipements, des réseaux, notamment dans les centres-bourgs retenus dans le cadre de l'AMI
- Réserver les aides départementales aux structures pour lesquelles elles ont un réel effet levier

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre les aides aux logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs à usage social (PLUS) et prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) au bénéfice des organismes Hlm ayant leur siège social en Charente-Maritime et pour tous les organismes si l'opération est située dans une commune n'atteignant pas les objectifs de la loi SRU ou dans un centre-bourg retenu dans le cadre de l'AMI. Entrée en vigueur à compter de la programmation arrêtée par l'État à partir de 2017.
- Bonifier l'aide dans le cadre d'opérations retenues dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs » (cf. Action 2.1)



Publics visés

- Les organismes HLM
- Les Communes et leurs groupements
- Le secteur associatif

Résultats attendus

- Aider les projets de revitalisation des centres-bourgs
- Améliorer l'efficacité des aides départementales

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement

Indicateurs d'évaluation

- Types d'opérations financées
- Répartition géographique des opérations financées
- Budget moyen alloué par logement (PLUS, PLAI)

Partenaires associés

- Bailleurs sociaux
- AROSH Poitou-Charentes et le groupement départemental des bailleurs sociaux (GBS)

Moyens financiers

- AP de 3 000 000 € en 2017 dont la bonification pour les logements locatifs sociaux construits en centre-bourg
- Protocole Habitat 17

Subventions départementales (programmation État 2017)

	Montant par logement	Avec bonification en centre-bourg
PLAI	7 000 €	14 000 €
PLUS	5 000 €	10 000 €
Résidences sociales	3 500 €	

Sous-action 2 : Aider à la production de logements locatifs communaux

Rappel de la problématique

- Certaines Communes, notamment en zone rurale, proposent des logements locatifs. Cela est possible grâce à l'achat par la Commune de logements ou de locaux existants, souvent situés en centre-bourg, et réhabilités si besoin. Ces logements communaux à loyer libre apportent une réponse complémentaire à l'offre de logements locatifs sociaux.

Objectif général

- Poursuivre l'aide du Département pour le développement de logements locatifs communaux dans le cadre du Fonds Départemental d'Aide à l'habitat locatif public en milieu rural (communes de moins de 5 000 habitants)

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre l'allocation aux communes d'aide à la réhabilitation de logements destinés à la location (20 % du montant des travaux pour les acquisitions limitées à 70 000 €, 20 à 25 % du montant des travaux pour les aménagements limités à 70 000 € TTC)

Publics visés

- Communes de moins de 5 000 habitants

Résultats attendus

- Développement, entretien et/ou amélioration de l'offre locative dans les communes de moins de 5 000 habitants

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction des Collectivités

Directions associées

- Direction de l'Habitat et du Logement

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements financés, par type d'opération (création / réhabilitation de logement communal)

Moyens financiers

- AP de 350 000 € en 2017



Sous-action 3 : Aides à la construction de résidences sociales

Rappel de la problématique

- Les résidences sociales constituent une offre de logement pour les publics ayant des revenus limités ou qui rencontrent des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques et/ou sociales. Un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Les résidences sociales sont des outils privilégiés des Plans locaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD).

Objectif général

- Soutenir le développement équilibré des résidences sociales dans le département

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre l'aide au fonctionnement des maisons relais selon les besoins recensés

Publics visés

- Opérateurs de logements sociaux
- Secteur associatif
- Communes et leurs groupements

Résultats attendus

- Répartition du nombre de places en résidences sociales en adéquation avec les besoins locaux

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement

Directions associées

- Direction de l'enfance, de la famille et de l'action sociale

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places en résidences sociales et répartition
- Budget alloué au financement de résidences sociales

Moyens financiers 2017-2021

- Aide à l'investissement comprise dans l'enveloppe dédiée au logement locatif social
- 170 000 € d'aide au fonctionnement en 2017 (aide départementale plafonnée selon le nombre de ménages relevant du PLALHPD)

> Fiche-action 3.2 : Intervenir sur le parc de logements privés

Sous-action 1 : Aider la production de logements locatifs privés conventionnés

Rappel de la problématique

- Compte tenu de la forte demande en logements sociaux sur le littoral et de l'attribution des aides de l'État dans les zones tendues, les organismes de logement social interviennent peu dans les zones intérieures du département. Depuis plusieurs années, le Département encourage donc la production de logements conventionnés dans le parc privé existant.
- Dans le cadre du PIG « Habiter Mieux », le Département alloue des aides destinées à permettre la production de logements conventionnés à faible loyer dans le parc existant, situés en proximité des services et des commerces.

Objectif général

- Poursuivre l'attribution des aides du Département dans le cadre du PIG « Habiter Mieux »
- Encourager les travaux d'économie d'énergie dans le parc existant
- Revitaliser les centres-bourgs

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre le PIG : maintenir l'aide accordée pour les travaux d'économie d'énergie avec bonification pour les opérations retenues dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « centres-bourgs »
- Abandonner la production de logements à loyer abordable avec attribution en Commission Locale de l'Habitat (poursuite de la gestion du stock)

Publics visés

- Propriétaires bailleurs privés

Résultats attendus

- Développement de l'offre de logements conventionnés

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement

Partenaires associés

- Anah
- État



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements conventionnés
- Budget alloué aux propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux d'amélioration et d'économie d'énergie

Moyens financiers

- 100 000 € d'aide aux travaux en 2017
- 45 000 € d'aide à l'ingénierie en 2017



© CMT 17 - Ile de Ré

Sous-action 2 : Améliorer et adapter l'habitat des propriétaires occupants

Rappel de la problématique

- 30 % du parc privé de Charente-Maritime date d'avant 1946. L'entretien de ces logements constitue un enjeu car certains se déprécient faute de moyens et/ou d'entretien.

Objectif général

- Encourager la réhabilitation du parc existant
- Permettre aux ménages modestes de rester dans leur logement et de faire des travaux d'amélioration

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre l'aide aux propriétaires occupants dans le cadre du PIG, en augmentant le nombre de dossiers de maintien à domicile (loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement)
- Assurer une ingénierie pour les travaux d'adaptation du logement en direction du public éligible à la prestation de compensation du handicap gérée par la MDPH, et en direction du public éligible à l'APA
- Élargir les publics éligibles aux accédants à la propriété

Publics visés

- Propriétaires occupants répondant aux critères du PIG
- Ménages modestes

Résultats attendus

- Amélioration de la qualité du parc privé existant
- Solvabilisation des ménages se trouvant dans une situation de précarité énergétique

Pilote / responsable de la mise en œuvre

- Direction de l'Habitat et du Logement

Directions associées

- Direction de l'Autonomie
- MDPH



Partenaires associés

- État / Anah
- Opérateurs du parc privé
- ADEME

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de propriétaires occupants ayant reçu des aides dans le cadre du PIG

Moyens financiers

- 336 000 € d'aide aux travaux en 2017
- 382 000 € pour l'ingénierie (dont réalisation des diagnostics de performance énergétique) en 2017



© Hatéis Habitat

> Fiche action 3.3 : Poursuivre l'aide aux accédants en difficulté via le Dispositif d'Aide aux Accédants en Difficulté (DAAD)

Rappel de la problématique

- L'accession à la propriété se révèle souvent difficile dans le département, que ce soit au moment de l'achat (déconnexion entre la capacité financière des ménages et les prix immobiliers, particulièrement dans les zones littorales) ou pendant le remboursement de l'emprunt.
- Le Prêt à Taux Zéro national, renforcé au 1^{er} janvier 2016, apporte une capacité financière supplémentaire aux ménages pour l'achat ou la construction d'un logement neuf ou l'achat d'un logement ancien avec travaux. En outre, certaines Intercommunalités apportent une aide aux accédants ou aux primo-accédants. Dans ce contexte, le Département souhaite conserver son rôle à travers son Dispositif d'Aide aux Accédants en Difficulté. Ce dispositif est réservé aux ménages en accession à la propriété de leur résidence principale, qui rencontrent des difficultés de paiement de leurs échéances d'emprunt. Le Département propose un accompagnement personnalisé pour éviter l'endettement ainsi qu'une aide financière sous forme de prêt sans intérêt, destiné à régler les impayés.

Objectif général

- Assurer le maintien des ménages accédants à la propriété dans leur logement
- Agir en complémentarité des autres collectivités en intervenant sur un public particulier non ciblé par leurs aides

Actions à mettre en œuvre

- Poursuivre l'action engagée dans le Schéma 2012-2016

Publics visés

- Les ménages en accession à la propriété en difficulté (accident de la vie...)

Résultats attendus

- Permettre une accession à la propriété sécurisée
- Prévenir les situations d'endettement

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de ménages ayant sollicité le Dispositif
- Nombre d'accédants maintenus dans leur résidence principale

Partenaires associés

- Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 17)
- CAF de la Charente-Maritime
- Action Logement
- Fédération Française Bancaire
- MSA
- Banque de France

Moyens financiers

- Prêts

Moyens humains

- 1 Chargé de mission DAAD

Tableau synoptique



© CAUE - Vénérand



Tableau synoptique

			Promouvoir la cohésion territoriale par le développement d'ingénierie adaptée aux besoins des collectivités	Adapter et moduler les interventions du Département pour la prise en compte des populations spécifiques et du développement d'un habitat abordable, pour la réhabilitation du patrimoine existant et la construction neuve
ACTION TRANSVERSALE	Mettre en place un comité de pilotage et un comité technique partenarial		Mettre en place un comité de pilotage et un comité technique partenarial	
INGÉNIERIE	1.1 Observer le territoire pour accompagner et ajuster les politiques locales de l'habitat		x	
	1.2 Animer le partenariat		x	
	1.3 Communiquer sur la politique départementale de l'habitat		x	
EXPÉRIMENTATION	2.1 Proposer une approche globale de la revitalisation des centres-bourgs par la mise en place d'un appel à manifestation d'intérêt		x	x
	2.2 Aider au raccordement des logements au réseau d'assainissement			x
	2.3 Développer des actions de recherche avec l'Université de La Rochelle		x	x
AIDES	3.1 Intervenir sur le parc de logements publics			
	1 Aider la production de logements locatifs sociaux			x
	2 Aider la production de logements locatifs communaux			x
	3 Aider à la construction de résidences sociales			x
	3.2 Intervenir sur le parc de logements privé			
	1 Aider la production de logements conventionnés			x
	2 Améliorer et adapter l'habitat des propriétaires occupants			x
	3.3 Poursuivre l'aide aux accédants en difficulté via le DAAD			x

ANNEXE

Les études disponibles à la Direction de l'Habitat et du Logement



Études menées en partenariat avec les Universités de La Rochelle et de Nantes

- **Étude de cas : Le Pays Rochefortais** (2013) : Les services et les infrastructures misent à disposition des habitants s'adaptent-ils à la croissance démographique et répondent-ils réellement aux besoins de la population ? (Louis Mickael Daupiaud – Université de La Rochelle)
- **Mise en place d'une maquette d'observatoire de l'habitat** (juin 2013) : Rapport de stage méthodologique sur la construction d'un observatoire départemental de l'habitat (Louis Mickael Daupiaud – Antoine Sobocinski – Université de La Rochelle)
- **Intégration de données Habitat et Risques dans un SIG web et étude de vulnérabilité dans le cadre du PAPI Nord Aunis** (2014) : Rapport de stage sur la vulnérabilité de l'habitat face au risque de submersion marine et sur l'intégration de données dans un Système d'Information Géographique (SIG – Intragéo) (Olivier Chantoiseau – Université de Nantes)
- **Les mobilités résidentielles en Charente-Maritime** (2014) : De quelle façon la tension sur le marché immobilier et le dynamisme démographique de la Charente-Maritime influencent la structure des mobilités résidentielles ? (Adélia Guet – Université de La Rochelle)

Études menées par la Direction de l'Habitat et du Logement

- **Les transactions foncières en Charente-Maritime entre 2010 et 2014** (2016) : Exploitation de la base de données de la Demande de Valeurs Foncières (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques
- **Diagnostic pour la préparation du schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public** (2016) : Exploitation de la base permanente des équipements 2015 de l'INSEE
- **L'habitat en Charente-Maritime à horizon 2030** (2016) : Projections mathématiques du nombre de logements et du nombre d'habitants à partir des données INSEE et DREAL (Filocom / Sit@del2)
- **Étude sur la loi SRU** (2016) : État des lieux des obligations des Communes de la Charente-Maritime au regard de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

Livre blanc édité par
le Département
de la Charente-Maritime

Réalisation :
Chat Noir - Châtellerault

Photos de couverture :
© Thierry Martrou

Achevé d'imprimer en juin 2017
sur les presses
de l'Imprimerie Rochelaise
Le Nouvel R - ZA du Pont des Salines
BP 197 - 17006 La Rochelle Cedex

Imprimé sur papier certifié
PEFC 100 % 10-31-1240

Tirage : 1 000 exemplaires

Maison de la Charente-Maritime
85 boulevard de la République
CS 60003
17076 La Rochelle Cedex 9

ISBN : 978-2-917688-36-6
Dépôt légal : juillet 2017



charente-maritime.fr

Département de la Charente-Maritime

85, boulevard de la République - CS 60003

17076 La Rochelle Cedex 9

Tél. 05 46 31 70 00

