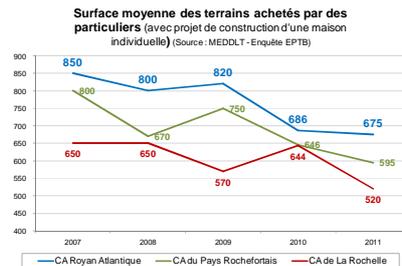
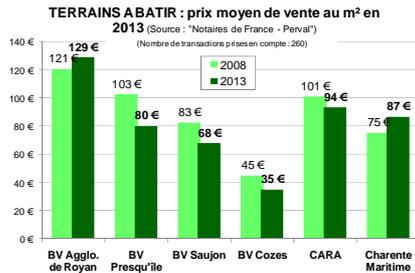


ATELIER 3 : Le développement durable, quels enjeux pour l'avenir ?

Documents stratégiques : une convergence d'objectifs

- **Les objectifs des documents stratégiques élaborés sur la CARA** : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan de Déplacement urbain (PDU), Plan Climat-Energie Territorial (PCET) visent notamment à :
 - améliorer la maîtrise de l'urbanisation,
 - limiter l'étalement urbain et la consommation foncière,
 - encourager la densité près des nœuds de transport,
 - améliorer la performance énergétique des bâtiments notamment sur la base de la Réglementation Thermique 2012,
 - réduire les consommations énergétiques et les situations de précarité énergétique,
 - favoriser la mixité de l'habitat...
- **Les documents d'urbanisme** : toutes les communes disposent d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale, plus ou moins récents. Des outils d'urbanisme encore parfois insuffisamment connus et maîtrisés.
- **Le foncier** :
 - De l'ordre de 500 ha de foncier disponible et de 20 ha de réserves foncières.
 - **La nouvelle convention cadre signée avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes** (EPF PC) s'oriente davantage vers la maîtrise de l'étalement urbain, la reconquête des centres bourgs et le logement aidé dans les communes « SRU ».

Réduction des surfaces des parcelles des terrains à bâtir



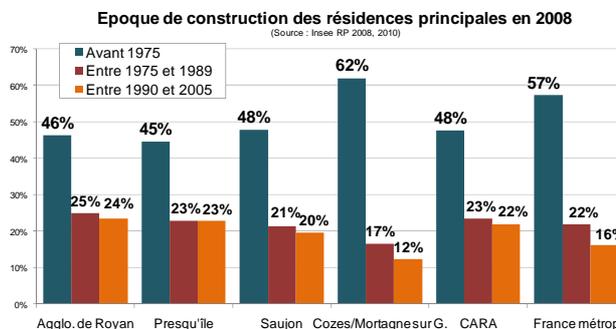
Logements commencés 2007-2013 (logements ordinaires) (Source : SITADEL2)	Individ.	Collectif
	CARA	77%
Poitou-Charentes	82%	18%
France métrop.	54%	46%

- **Tendance à la réduction des surfaces moyennes** des terrains : 850 m² en 2007, 675 m² en 2011 (mais écart qui reste important avec les autres agglomérations de Charente-Maritime).
- Part élevée de **logements individuels** entre 2007 et 2013 : 77% (82% entre 1999 et 2006).
- **Densité encore assez faible** : de l'ordre de 15 logements / ha dans certains lotissements.
- **Prix moyens des terrains à bâtir contrastés** : d'où départs du centre urbain vers des communes plus éloignées car moins chères.
- 1/3 des logements neufs produits contribue à **l'accroissement du parc des résidences secondaires**.
- **Près de la moitié de la construction neuve est réalisée en diffus**.
- Dans les **opérations de construction neuve projetées** :
 - lotissements privés toujours nombreux, cependant 1/3 des logements prévus pourrait être réalisé dans le cadre des 6 ZAC (existantes et à venir).
 - pas ou peu d'éco-quartiers.

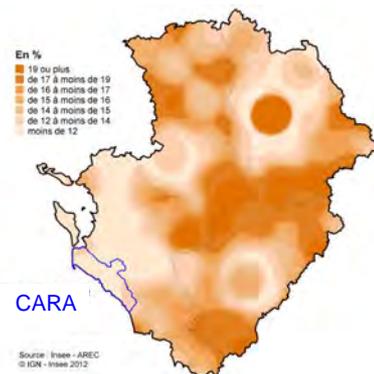
Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 37



1 résidence principale sur 2 date d'avant 1975



Part des ménages exposés à la précarité énergétique : part des ménages qui consacrent plus de 10% de leur revenu disponible pour l'énergie de leur logement (Source : extrait de « Etude Diagnostic et Prospective de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique » - Juin 2014 - Insee - Dossier d'Etude du Décimal n°339)



- **La moitié des résidences principales a été construite avant 1975**, c'est-à-dire avant la mise en place de la première réglementation thermique.
- **3 900 ménages - soit 11 % des ménages de la CARA - sont concernés par la précarité énergétique**, notamment les personnes âgées.

Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 38



Réhabilitation et renouvellement urbain

PARC PRIVE

Programme d'Intérêt Général départemental labellisé Habiter Mieux - CARA - Réalisé au 15/07/2014 (nombre de logements) (Début opérationnel : 2ème semestre 2012. Source : Comité responsable du PDALPD de la Charente-Maritime – février 2014 et Conseil Général)

Propriétaires occupants	Habiter Mieux	61
	Autonomie	22
	Logements indignes / très dégradés	2
	TOTAL	85
Propriétaires bailleurs	Logements dégradés ou très dégradés / réhabilitation	0
	Travaux d'économie d'énergie	2
	TOTAL	2

Bilan des aides accordées par la CARA (nombre de dossiers) (Source : CARA)

Habiter Mieux (2013 + début 2014)	26
Rénovation énergétique (2013 + début 2014)	5
Energies renouvelables (2009 à 2013)	111

PARC LOCATIF SOCIAL

Parc locatif social par bailleur – CARA (Source : Habitat 17, Atlantic Aménagement, SEMIS, Vilogia)	Nombre logements parc total	Classes Diagnostic de Performance Energétique
Habitat 17	690	Classes D, E, F, G : 40% du parc
Atlantic Aménagement	257	Classes E, F, G : 6% du parc
SEMIS, I3F, OP Habitat Rochefort, Vilogia	372	Parc globalement récent

- **Parc privé** : des logements améliorés grâce aux dispositifs Anah, PIG départemental labellisé Habiter Mieux, aides de la CARA. Mais des aides qui touchent quasi exclusivement les propriétaires occupants.
- **Anciennes colonies de vacances** : des futurs sites de renouvellement urbain ?
- **Parc locatif social** :
 - Projet de réhabilitation en matière énergétique à court terme :
 - ✓ Habitat 17 : 232 logements vont être améliorés sur le plan énergétique.
 - ✓ Atlantic Aménagement : SEMIS, Vilogia : pas (ou peu) de grosses réhabilitations prévues.
 - Renouvellement urbain (démolition-reconstruction dans le parc locatif social), à Royan :
 - ✓ Cité Blanche (2008-2012) : 40 logements démolis, 60 reconstruits,
 - ✓ Quartier Job : 40 logements à démolir, 50 à reconstruire a priori,
 - ✓ La Robinière : 48 ou 88 logements à démolir, reconstruction à définir.

Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 39



Le développement durable, quels enjeux pour l'avenir ?

- ❑ **Cohérence entre les documents stratégiques (SCoT, PDU, PCET, PLH) et les documents d'urbanisme communaux : quelle concrétisation des orientations ?**
- ❑ **Moyens et outils à mettre en œuvre pour économiser le foncier et favoriser la densification du tissu existant et limiter les déplacements :**
 - Arbitrage entre renouvellement urbain, densification dans le tissu existant et extension urbaine
 - Densité et formes urbaines et architecturales innovantes : construction en cœur d'îlot (Bimby...), éco quartier; habitat intermédiaire...
- ❑ **Comment accélérer l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc existant et la qualité de la construction neuve ?**

Agglomération Royan Atlantique – Etude pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat - Séminaire habitat - 28 octobre 2014 - Page 40



Synthèse des échanges

Restitution effectuée par Madame JOLY, vice-présidente déléguée au développement durable, PCET, énergie, vice-présidente du Conseil régional

Bilan de la situation de la CARA :

- **Atouts :**
 - Foncier disponible.
 - Dynamisme démographique.
 - Transformation de résidences secondaires en résidences principales.
 - Possibilité de s'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (portage foncier pendant 5 ans maximum).
- **Difficultés :**
 - Etalement urbain excessif (plus facile)
 - Ecueil majeur : prix du foncier
 - Manque de cohérence entre habitat nouveau et ancien
 - Frilosité des bailleurs sociaux pour les opérations d'acquisition-amélioration
- **Objectifs :**
 - Supprimer les incohérences

Cohérence entre les documents stratégiques (SCoT, PDU, PCET, PLH) et les documents d'urbanisme communaux : quelle concrétisation des orientations ?

- **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la CARA est en cours de révision.** La réflexion va reprendre dans les mois à venir. Le SCoT chapote les autres documents : Plan de Déplacement Urbain (PDU), Programme Local de l'Habitat (PLH), documents d'urbanisme. Il faut une cohérence d'ensemble.
- Nécessité d'avoir une **réflexion intercommunale** : SCoT à imaginer sur un territoire correspondant à l'aire de marché pour éviter les concurrences (plus large que la stricte CARA ou alors en liens étroits avec les SCoT voisins).
- **Cohérence entre SCoT et PLU** (difficultés de consensus entre visions communale et intercommunale, les objectifs du SCoT en terme de population sont considérés comme insuffisants par certaines communes) avec la nécessité de mettre en conformité les documents anciens.
- **Reprise de la réflexion SCoT à concrétiser rapidement** pour alimenter les réflexions dans les communes et enclencher la démarche PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) dans un avenir proche.
- **Prendre en compte nécessairement :**
 - **L'évolution de l'économie** : renouvellement de la mono-activité touristique indispensable. La dépendance vis-à-vis de l'économie touristique est, sur certains points, nocive. Une diversification est nécessaire par l'intermédiaire du haut débit, de l'ostréiculture, de la viticulture,...).
 - **La question des transports** est également centrale, le lien avec les lignes de transport (pas toujours possible).
 - La recherche d'un **maillage intercommunal** (potentiel de développement).

Moyens et outils à mettre en œuvre pour économiser le foncier et favoriser la densification du tissu existant :

- Arbitrage entre renouvellement urbain, densification dans le tissu existant et extension urbaine.
- Densité et formes urbaines et architecturales innovantes : construction en cœur d'îlot, division parcellaire Bimby, éco quartier, habitat intermédiaire...

La question principale est la prise en compte concomitante des besoins multiples des ménages tout en ne perdant pas de vue la nécessité de fluidifier les itinéraires résidentiels. Pour y répondre, il convient de diversifier les produits.

Les participants se posent les questions suivantes :

- o Est-ce qu'il faut remettre en cause l'accession à la propriété ?
- o Est-ce que l'offre est en rapport avec ce que demandent les ménages (la capacité contributive des ménages canalise leurs possibilités en matière de foncier et d'immobilier) ?

Pour faire de la densité, il existe plusieurs possibilités parmi lesquelles la construction verticale, la division parcellaire... Dans une commune en périphérie de Royan, la moitié des permis de construire sont déposés suite à une division. Mais attention aux **difficultés si cette dernière n'est pas organisée** : c'est une procédure à accompagner.

- o **Oui pour la densité, mais à condition que cela reste en harmonie** avec l'environnement immédiat, notamment en milieu rural.
- o D'une manière générale, il est **difficile parfois de faire passer le message sur la taille des terrains**, mais les choses évoluent dans le bon sens par obligation (prix) ou du fait de nouveaux modes de vie (plus urbains). Mais les outils existent pour faire de la **densité**.
Le nombre moyen actuel de 15 logements à l'hectare n'est pas très élevé. Cette question sera abordée dans le SCoT.

- o **Pavillon au milieu d'un terrain de 500 à 800 m² minimum** : c'est un concept récent (une trentaine d'années) inscrit dans l'inconscient et qui **peut évoluer vers l'utilisation de surfaces plus petites et des modèles d'habitat différents**, si l'on se donne les moyens.
- o **Des formes d'habitat peuvent permettre plus de densité** comprenant des systèmes de terrasses, des petits jardins... Ne pas hésiter à faire intervenir des **architectes**, professionnels qui apportent des idées, des compétences. Il existe des programmes intéressants : l'exemple d'un lotissement mixte (accession + locatif HLM) dans un petit village près de Saintes, comprenant des parcelles de 250-300 m² qui ont été vendues très rapidement, est évoqué.
- o **Existence de ZAC qui ne démarrent pas** : terrains de petite taille ? Coût élevé ? Problème des terrains libres de construction qui reçoivent des constructions inadaptées en taille (trop grandes). Exemple de la commune de Saint-Augustin qui a initié une ZAC en 2004-05, pour réaliser des commerces, des équipements publics et de l'habitat intergénérationnel. Le projet aboutit seulement aujourd'hui, dans le contexte d'une conjoncture difficile. La commercialisation des parcelles se fait mal. L'aménagement de la ZAC conduit à des coûts élevés : 140 €/m². Le produit doit sans doute évoluer. La procédure ZAC restepourtant d'une grande utilité.

Lorsque le **terrain est bon marché** (exemple de 80 €/m² avec clauses non spéculatives), **trouver des acquéreurs jeunes avec enfants est facile** (bonification de la collectivité).

Le PLUi doit permettre de mettre en cohérence les ZAC sur le territoire. Des ZAC communautaires peuvent également être imaginées.

- o **Manque d'exemples locaux d'éco-quartiers** sur lesquels s'appuyer (économie d'énergie, densité...) et la possibilité de visiter des logements vertueux. Il serait intéressant de produire et promouvoir un éco-quartier sur le territoire même de la CARA comprenant différents statuts d'occupation (avec des primo-accédants...), des logements BBC... Les habitants en seraient les meilleurs représentants.

- **Des dispositifs existent pourtant** : Espace Info Energie (EIE) pour les particuliers, Conseil en Energie Partagée pour les communes (CEP) et **accompagnement possible par l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)**.
- Question de **l'information et de la formation des artisans** : matériaux performants, respect des procédés et choix des produits.
- **Le développement durable n'est pas forcément beaucoup plus cher** et fait économiser les énergies : exemples du coût de construction (hors foncier) de 1 300 €/m² HT en BBC contre 1100 €/m² en RT 2012.
- **Quelques facteurs limitant** :
 - **Prix élevés du foncier et de la taxe d'aménagement** (5% à Royan et 3% à la Rochelle)
 - **Participation pour raccordement** (PRE puis PFAC) : forfaitaire au logement. Avant 915 €/logement (inférieur au coût réel dans le cadre de texte de loi qui permettait d'aller jusqu'à 80% du cout). Le montant est désormais de 1000 €. La différence entre ancienne et nouvelle taxe réside surtout pour les logements existants qui se raccordent et qui payent dorénavant. Il est également possible, pour le neuf, d'avoir un choix politique et d'instaurer une seule taxe pour la totalité des logements, ce qui pourrait permettre de faciliter la réalisation de programmes de logements aidés.
 - Question du **surdimensionnement du réseau d'assainissement** lié à l'activité touristique qui contribue à le rendre cher.

Comment accélérer l'amélioration des performances énergétiques des logements du parc existant et la qualité de la construction neuve ?

- **Difficulté d'intervention vis-à-vis des bailleurs privés et des particuliers d'où l'intérêt de coupler plusieurs aides** (pour rénover en totalité en évitant le morcellement des travaux).
- La question des **copropriétés à Royan** est posée également. Elles datent de la reconstruction, sont mal isolées et nécessitent des travaux que les occupants, souvent à faibles ressources, ont du mal à financer. Il est possible de faire appel aux prêts à taux zéro du Conseil régional, sous conditions de ressources, pour financer des travaux d'économie d'énergie.
- Il reste cependant un **problème d'information des artisans et des ménages**.
- La question du **développement durable** plus large que le bâtiment à traiter : le **comportemental est fondamental**.
- **Exemple de démarches** : défi familles à énergie positive : matériel pour tester la déperdition d'énergie. L'objectif est de faire 8% d'économie (exemple en 2013 sur la CARA, moyenne économisée : 120 € par famille).
- Il y a sans doute un **potentiel dans le logement ancien à vocation initiale touristique** qui pourrait être aidé à condition qu'il retrouve une vocation de résidence principale ?