



Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

SEMINAIRE HABITAT

Palais des congrès de Royan
28 octobre 2014

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Bilan 2008-2013

LE PLH, MODE D'EMPLOI

Comment permettre à chacun de vivre et de résider sur le territoire dans de bonnes conditions ? Depuis six ans, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) agit pour répondre aux différents besoins, en soutenant le développement d'une offre de logements diversifiée.

Les objectifs ainsi que les moyens de cette politique intercommunale ont été définis dans un premier programme local de l'habitat (PLH), adopté le 4 février 2008. Ce dispositif est aujourd'hui arrivé à son terme. Alors que les élus communautaires sont engagés dans l'élaboration d'un second PLH, le bilan de cette politique menée au cours de la période 2008-2013 souligne le fort investissement de la CARA en faveur de l'habitat. Il conclut aussi à la nécessité de poursuivre les efforts engagés, principalement en matière de construction de logements locatifs aidés, d'accession sociale à la propriété ou encore de réhabilitation du parc privé.

Ce dossier présente les actions réalisées au cours du premier PLH, ainsi que des éléments de diagnostic qui serviront de support à l'élaboration de la politique communautaire de l'habitat au cours des six prochaines années.

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation, qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

A partir d'un diagnostic sur la situation du logement et les besoins à venir, le PLH définit les objectifs de la politique intercommunale en matière d'habitat ainsi que les moyens d'intervention.

Il vise à répondre aux besoins en logement et hébergement, favoriser le renouvellement urbain, la mixité sociale, l'accessibilité du bâti aux personnes handicapées et offrir une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

BILAN DU PREMIER PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2008-2013

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) a adopté son premier programme local de l'habitat (PLH) le 4 février 2008. Le 27 juin 2013, elle a décidé de proroger le PLH 2008-2013 et prescrit l'élaboration de son second PLH.

Le présent document dresse **le bilan de la politique de l'habitat menée sur le territoire**, sur les six années de la période 2008-2013, conformément à l'article R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Il évalue les résultats et les effets des politiques de l'habitat mises en œuvre par la CARA à partir des 15 fiches-action du PLH élaborées selon **cinq orientations stratégiques** :

- se positionner en tant qu'interlocuteur clé ;
- agir sur le foncier ;
- organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre ;
- traiter les besoins particuliers en logement ;
- développer un habitat durable.

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

Le PLH 2008 – 2013, adopté en 2008 a été rédigé en 2007 et pour une période de 5 ans. La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a allongé la durée des PLH à 6 ans. Le présent bilan porte donc sur la période 2008 – 2013, ce qui peut provoquer un décalage d'un an entre les données figurant dans le PLH et celles du bilan. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2013, les trois communes de Corme-Ecluse, Sablonceaux et Saint-Romain-de-Benet ont rejoint la CARA qui compte depuis 34 communes. Certaines données ne sont pas disponibles pour ces 3 communes, les éléments de bilan peuvent donc ne porter que sur 31 communes.

Rappel du scénario du premier programme local de l'habitat (2008-2013) :

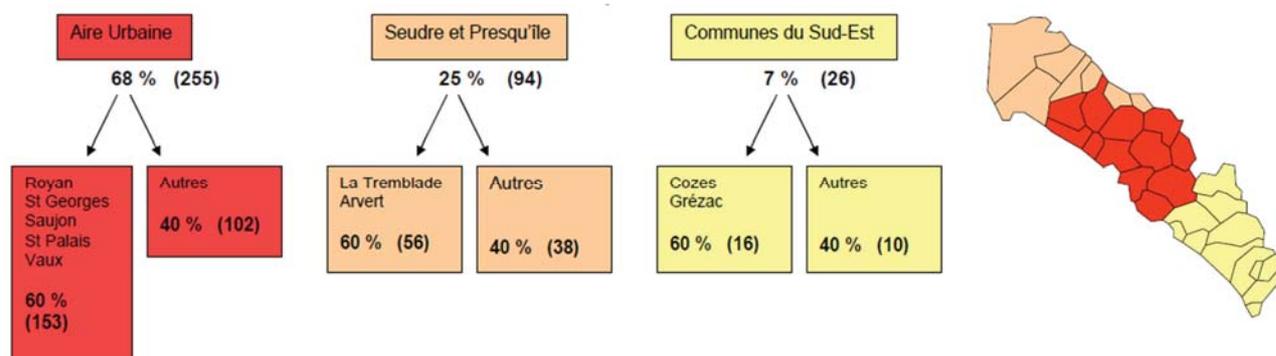
Enjeux :

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

Evolution démographique : +450 habitants en moyenne par an.

Objectifs de production de logements :

Production des 375 logements locatifs publics sur cinq ans (2008-2012)



Evolution démographique :

- Pour les 31 communes membres de la CARA lors de l'adoption du PLH en 2008, la population s'est accrue de 9 630 habitants entre 1999 et 2011, soit 802 personnes supplémentaires par an, malgré un tassement pour la période 2008 – 2011¹ (+ 497 habitants par an) par rapport à la période 1999 – 2008.
- Le PLH se basait sur l'accueil de 450 personnes par an, lors de sa rédaction en 2007 et pour la période 2008 – 2012, des chiffres peu éloignés des constats présents.

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

¹ 2011 étant la dernière année de disponibilité des données Insee

- Il est important de noter que, de 2008 à 2011, **la population de Royan a sensiblement diminué.**
- **La CARA connaît donc une importante augmentation de sa population qui devrait perdurer** puisque selon l'Insee², à l'horizon 2040, la population des 34 communes de la CARA actuelle atteindrait les 97 000 habitants. La population augmenterait de 23 % sur la période.

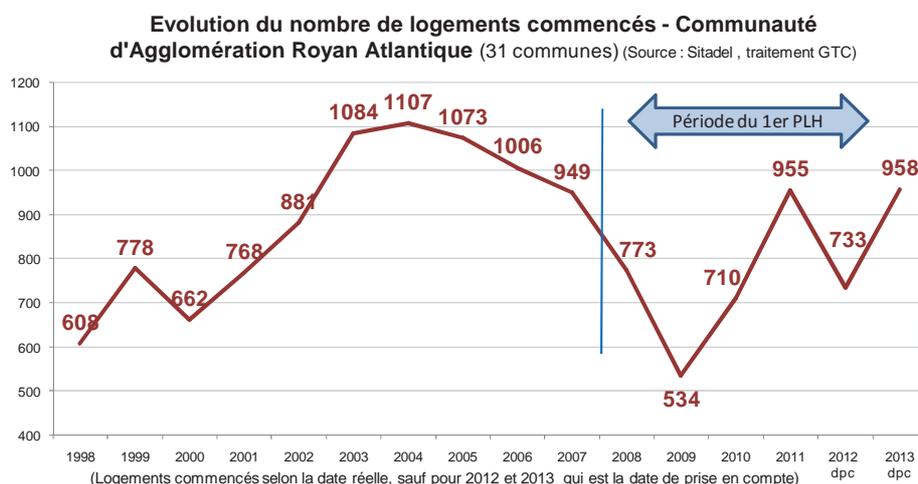
Logements aidés et logements neufs :

(Sources : DDTM – Anah - SGFGAS)

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

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

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



- **En matière de logements, l'objectif de production de 1 000 logements neufs en moyenne par an n'a pas été atteint, puisque 777 logements ont été commencés chaque année dans l'ensemble des 31 communes de 2008 à 2013.** Le pic des 1 000 logements a eu lieu au milieu des années 2000, au plus fort de la période favorable au développement de l'accession à la propriété sur le territoire. Cette forte production de logements neufs s'est, en effet, ralentie avec la crise économique à partir de 2008.

² Insee « Diagnostic et prospective de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique » juin 2014

- L'objectif de production de **logements locatifs sociaux publics fixé à 75 logements en moyenne par an**, a été dépassé : les agréments de PLUS et PLAI accordés par l'Etat s'élevant à 625 logements soit **104 en moyenne par an sur les six années de 2008 à 2013**. Grâce à l'implication de la CARA, notamment financière, et des différents partenaires, ce premier PLH a permis d'insuffler une dynamique favorisant l'accroissement du parc locatif aidé. En dépit de ces réels efforts, l'offre locative sociale reste peu élevée avec 1 069 logements au 1^{er} janvier 2012, selon les données du Répertoire Locatif Social, soit un taux de 3 % par rapport aux résidences principales. Il conviendra d'évaluer les possibilités et les conditions d'une augmentation significative de la production de logements locatifs sociaux.
- Durant cette même période (2008-2013), **75 logements locatifs privés ont été conventionnés, soit 13 en moyenne par an, ce qui est inférieur à l'objectif annuel fixé à 25**. Plus de la moitié (52 %) de ces logements ont fait l'objet d'un conventionnement sans travaux. Au total, 28 logements (5 par an) ont bénéficié d'un conventionnement social et seulement 18 (3 par an) d'un très social destiné aux ménages aux ressources les plus faibles. Le reste relève de l'intermédiaire.
- **C'est le Prêt à Taux Zéro (PTZ) qui a permis de développer l'accession aidée : 1113 PTZ ont été délivrés de 2008 à 2012, soit 223 en moyenne par an**. Ces PTZ ont permis l'installation de ménages jeunes pour partie : 58 % des emprunteurs ont moins de 35 ans. Parallèlement, les aides adossées au PTZ proposées par la CARA ont bénéficié à 52 ménages (sur la période 2009-2013) dont la moyenne d'âge était de 30 ans en 2012 et 2013.
- Le Prêt Locatif Social (PLS) permettant de produire des logements conventionnés, mais à loyer supérieur au loyer appliqué aux Logements locatifs sociaux financés avec des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), est peu utilisé.
- Aucun Prêt Social Location Accession (PSLA) n'a, en revanche, été distribué.

ORIENTATION 1 : SE POSITIONNER EN TANT QU'INTERLOCUTEUR CLE

FICHE 1.1 : AFFICHER UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

Objectif : mobiliser les acteurs et organiser la concertation.

Moyens d'actions :

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

Actions menées :

- **L'information et la communication destinées aux particuliers sont développées au siège de la CARA, par le biais :**
 - **Des permanences de l'ADIL** mises en place au siège de la CARA. Entre 600 et 700 habitants de la CARA consultent l'ADIL chaque année.
 - Des permanences des architectes et paysagistes du **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)** : deux permanences par mois ;
 - **De l'Espace Info Energie (EIE)**, mis en place en 2009. Durant la période 2009-2013, l'EIE a réalisé 1 175 consultations pour des conseils d'ordre économique, financier et technique sur l'énergie.
- **Sur le site Internet** de la communauté d'agglomération, **une page dédiée à l'habitat a été créée**. Autres actions menées : articles dans le journal de la CARA (CARAMAG), diffusions d'articles dans les journaux municipaux, animations, conférences, salons...

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

Objectif : assister les communes et suivre la territorialisation en lien avec l'observatoire.

Moyens d'actions :

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

Actions menées :

- **La CARA réalise un suivi des opérations locatives sociales** par le biais de son financement du logement social. Elle peut ainsi connaître le coût et le plan de financement prévisionnels (autres subventions, fonds propres, emprunts...), le coût prévisionnel de l'opération et s'il s'agit d'opérations en VEFA ou non. Mais la CARA ne dispose pas forcément d'éléments sur le financement définitif, ni sur le niveau de sortie des loyers. Les calendriers de réalisation et de livraison connus sont prévisionnels.
- **La CARA participe aux commissions territoriales de suivi** mises en place par l'Etat. Des échanges existent entre la CARA et les bailleurs sociaux, mais la communication doit être améliorée et les liens développés. La CARA souhaite instaurer un véritable partenariat avec les bailleurs sociaux, être partie prenante dans les projets en émergence sur le territoire et devenir acteur du développement du parc locatif aidé.

ORIENTATION 2 : AGIR SUR LE FONCIER

FICHE 2.1 : METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DU FONCIER ET DE L'HABITAT

Objectifs : connaître les ressources foncières ; définir des secteurs stratégiques ; observer les évolutions ; fournir une aide à la décision, suivre et évaluer la politique et les actions engagées en matière d'habitat.

Moyens d'actions :

- Réaliser un inventaire des données dont disposent les acteurs locaux de l'habitat.
- Recueillir et actualiser les indicateurs, définir des études ponctuelles.
- Exploiter les données grâce au Système d'Information Géographique (SIG).
- Suivre, lors des commissions « habitat » la mise en œuvre des actions du PLH, les évaluer et réajuster si nécessaire.

Actions menées :

- **L'observatoire de l'habitat est actuellement en cours de création.**
- L'adhésion à l'AFIPADE permet la consultation des données relatives aux demandes de logements locatifs sociaux.

Il convient de poursuivre le travail réalisé, notamment en complétant les indicateurs, en prévoyant une actualisation des données, leur analyse, leur exploitation avec le SIG, leur diffusion et les supports d'information pour les élus.

- **Deux études ont été menées sur le territoire :**
 - **Une Analyse des Besoins Sociaux communautaire** qui traite des 2 grandes thématiques que sont la pauvreté, la précarité et l'insertion, ainsi que le grand âge et la dépendance, a été réalisée en 2013.
 - **Une étude ponctuelle réalisée par l'Insee de diagnostic et de prospective démographique** a été remise à la CARA en juin 2014. Elle apporte un éclairage sur l'évolution de la population et ses caractéristiques pour les années à venir.

FICHE 2.2 : PROSPECTER ET CONSTITUER DES RESERVES FONCIERES

Objectifs :

- Constituer un portefeuille de parcelles afin de débloquer le lancement de projets immobiliers.
- Acquérir 2 ha par an sur la période 2008-2012 destinés à la production des 375 logements locatifs publics.
- Mettre en œuvre une politique foncière.

Moyens d'actions :

- Faire du portage foncier.
- Prospecter et analyser les Déclarations d'Intention d'Aliéner et les déclarations SAFER.
- Inciter les communes à déléguer à la CARA le Droit de Préemption Urbain.
- Encourager la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière (ZAD, emplacements réservés) par un soutien technique.
- Adhérer à l'Etablissement Public Foncier Régional et anticiper sa mise en place en élaborant un programme d'actions.

Actions menées :

- **Le droit de préemption urbain a été délégué à la CARA** à deux reprises pour constituer des réserves foncières en vue de produire des logements locatifs sociaux : Arvert (Les Petites Romanes – 5 000 m²), Saujon (La Baratte – 7 000 m² qui ont été revendus à un bailleur social, 35 logements sociaux y ont été réalisés).
- **La CARA acquiert du foncier** à l'amiable et constitue des réserves foncières destinées à des projets d'habitat. Dans le cadre des opérations locatives sociales, elle participe au financement de la surcharge foncière. La CARA est intervenue sur le territoire de quatre communes : Meschers-sur-Gironde (site de la Courneuve, ancienne colonie de vacances mais aucun projet n'est encore défini) ; Saint-Augustin (Fief du Breuil) ; Saujon (Les Sauzes, Toulifaut, L'Artimon, La Chaille) ; Arces (le Clos des Moulins).
- **La CARA a adhéré à l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC)** créé en 2008. Il accompagne les politiques foncières des collectivités publiques pour la mise en œuvre de leurs projets, notamment en matière d'habitat et doit leur permettre de maîtriser les coûts de leurs aménagements. Deux conventions cadres ont été signées entre la CARA et l'EPF PC pour les périodes 2010-2013 et 2014-2018. **La convention cadre 2010-2013** a été déclinée en conventions opérationnelles entre la CARA, l'EPF PC et les communes de Floirac (pour la réalisation d'un village intergénérationnel) et d'Etaules (pour la réalisation d'une opération mixte « Les Niels »). Deux autres conventions ont été signées hors de la convention cadre par la CARA concernant Arvert (« ZAC Fief de Volette » : 2,7 hectares ont été acquis, il en reste 4,3 à acquérir) et le quartier de l'Electricité à Royan (projet mixte centré sur l'habitat dans le périmètre des emprises ERDF). Deux conventions sur les compétences propres des communes ont également été signées par les communes de La Tremblade et d'Epargnes.

La nouvelle convention cadre signée pour la période 2014-2018, prévoit la réalisation d'un diagnostic foncier à l'échelle du territoire de la CARA et l'intervention de l'EPF PC en matière de veille foncière. Elle fixe comme priorité le développement de l'habitat abordable dans les territoires tendus et les centres bourgs ; le renforcement de la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale ; la reconversion de friches à vocation économique et / ou touristique ; la maîtrise de l'étalement urbain ; la restructuration des cœurs de bourg.

Ainsi, **l'EPF PC est intervenu dans six communes**. Toutefois, les communes continuent à acquérir des terrains au moment de la réalisation des lotissements et le coût du foncier reste difficile à porter.

FICHE 2.3 : MOBILISER LES OUTILS D'URBANISME OPERATIONNEL

Objectifs : assurer un développement équilibré du territoire ; anticiper l'urbanisation et mettre en œuvre un aménagement cohérent de l'espace.

Moyens d'actions :

- Encourager la réflexion sur la mise en œuvre d'opérations d'aménagement.
- Participer financièrement dans le cadre des études préalables d'opérations d'aménagement telles que ZAC et lotissements communaux.

Actions menées :

La CARA peut participer au financement des études préalables aux ZAC d'habitat communales, à condition que soit prévu au moins 20 % de logements locatifs publics. Elle contribue à la prise en charge des études à hauteur de 20 % maximum avec un plafond de 12 000€ par ZAC.

Ce financement n'a pas été sollicité, les communes n'ont pas fait appel à la CARA en matière d'urbanisme opérationnel entre 2008 et 2013.

ORIENTATION 3 : ORGANISER LA MIXITE SOCIALE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE

FICHE 3.1 : DEVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS PLUS ET PLAI

Objectifs :

- Dynamiser la production de logements locatifs sociaux : dans un premier temps 75 logements par an, essentiellement en PLUS et PLAI. L'objectif devra être revu à la hausse.
- Développer un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs concernés.

Moyens d'actions :

- Participer à l'acquisition de foncier bâti ou non destiné à la production locative sociale.
- Subventionner les organismes HLM pour la production de PLAI et PLUS.

Actions menées :

- **Pour favoriser la production de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI, des dispositifs ont été mis en place** par :

- **La CARA** qui s'est engagée financièrement en direction des organismes, de 2008 à 2012, en participant au financement du foncier (surcharge foncière pour les opérations dont le coût dépasse les valeurs foncières de référence) et en subventionnant à hauteur de 4 % à 10 % du coût total des opérations.

Le plafond du montant total des aides attribuées (appui au foncier, aides directes à la production) est fixé à 13 300 € par logement. A partir de septembre 2012, la subvention accordée par la CARA devient forfaitaire et cible particulièrement les communes SRU. Les logements à faibles consommations d'énergie bénéficient d'un bonus de 800 à 1 000 €/logement en fonction du nombre de logements.

La CARA s'engage également dans le financement de la réhabilitation des logements aidés afin d'accompagner l'amélioration du parc existant en apportant 700 € par logement à condition que les logements soient économes en énergie après travaux.

- **L'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes** qui a conditionné son intervention, dans le cadre de la convention 2010-2013, à la présence de logements locatifs sociaux PLUS et PLAI dans les programmes qui doivent donc être mixtes.

- **Les communes** : au moins une quinzaine d'entre elles ont inscrit dans leur PLU un pourcentage minimum de locatif social dans certains secteurs : 10 %, 20 %, 25 % ou 33 % selon le nombre de logements prévus dans l'opération et la localisation. Par exemple, à Royan : dans les secteurs AUa et AUb, 20 % du programme doit être consacré à la création de logements locatifs sociaux dans les opérations de 5 logements et plus. A St-Sulpice-de-Royan : à partir de 10 lots, les opérations doivent comprendre au minimum 10 % ou 20 % de logements locatifs publics selon les secteurs.

- Grâce à la mise en place de ces aides et à l'implication des acteurs locaux, la production de logements locatifs sociaux s'est sensiblement accélérée, pour arriver à **625 logements PLUS et PLAI agréés par l'Etat de 2008 à 2013 (soit 104 en moyenne par an)**.
- **Plus de la moitié des logements agréés sur la CARA sont localisés à Royan (331 logements), et 89 % dans les 12 communes de l'aire urbaine**, soit un résultat supérieur aux objectifs fixés. En revanche, la production a été plus faible sur le territoire « Seudre et Presqu'île » et même inexistante dans les communes du sud. **81 % des logements locatifs aidés ont été produits dans les communes dites « SRU »** de Royan, Saujon, Saint-Georges-de-Didonne et Vaux-sur-Mer. Aucun agrément n'a été délivré à Saint-Palais-sur-Mer et La Tremblade pendant la cette période.

- Compte tenu du décalage de traitement des dossiers, **la CARA a financé 445 logements de 2008 à 2013 avec une subvention conséquente de 9 900€ en moyenne par logement, soit 9 % du coût prévisionnel hors taxe des opérations.**

Sur les 445 logements sociaux financés par la CARA :

- 73,5 % sont « sociaux », et 26,5 % sont « très sociaux »,
- 76,2 % sont situés dans les communes « SRU ».
- 55 % des logements sont créés en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Le budget engagé s'élève à 4 386 808 €.

Logements locatifs sociaux financés par la CARA de 2008 à 2013 dans les communes « SRU » (Source : CARA)	Social	Très social	Total
Royan	151	58	209
Saint-Georges-de-Didonne	12	5	17
Saint-Palais-sur-Mer	0	0	0
Saujon	56	23	79
Vaux-sur-Mer	28	6	34
Total	247	92	339
	72,8 %	27,1 %	100 %

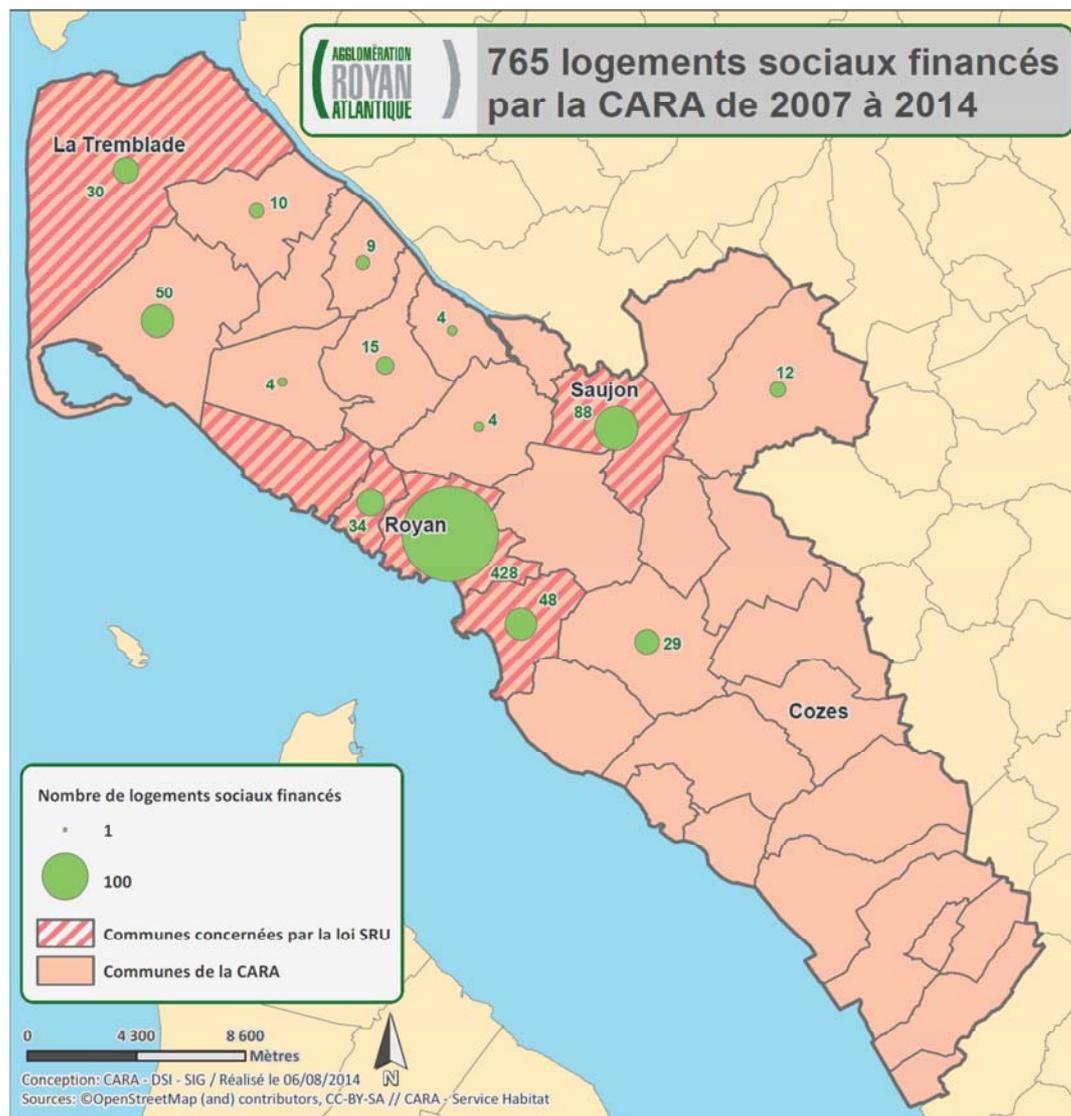
Logements locatifs sociaux financés par la CARA de 2008 à 2013 dans les communes non « SRU » (Source : CARA)	Social	Très social	Total
Arvert	10	0	10
Chaillevette	5	0	5
Les Mathes	36	14	50
Mornac-sur-Seudre	3	1	4
Saint-Augustin	3	1	4
Saint-Sulpice-de-Royan	3	1	4
Semussac	20	9	29
Total	80	26	106
	75,5 %	24,5 %	100 %

Les efforts ont permis de développer de manière significative le parc locatif social, **mais le retard reste toujours important, notamment dans les communes SRU.**

La production se heurte notamment à la question de l'équilibre financier des opérations difficile à obtenir compte tenu de l'augmentation des prix du foncier et de la construction (coût des matériaux, multiplication des règlementations...) et à celle de la garantie des emprunts. La réduction des financements et du nombre d'agrèments accordés par l'Etat ne contribue pas à l'augmentation de la production, ainsi que la refonte des aides et de la gouvernance des CIL/Action Logement. Le manque d'intervention des bailleurs sociaux dans des petites opérations est problématique. La concertation entre les acteurs ainsi que la connaissance des outils existants pourraient être améliorées.

Aucun bailleur social n'est historiquement attaché au territoire de la CARA. Celle-ci ne participe à l'effort de production qu'à travers les financements qu'elle apporte et les contacts avec les bailleurs, mais sans pouvoir prendre part à leur gouvernance.

A noter que de 2007 au premier semestre 2014, la CARA a financé un total de 765 logements locatifs sociaux.



FICHE 3.2 : FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS

Objectifs :

- Evaluer la demande, répondre aux besoins des personnes en difficulté et favoriser la mixité sociale.

Moyens d'actions :

- Promouvoir le développement d'une offre de logements destinée aux plus démunis : PLAI et logements aidés dans le cadre du Programme Social Thématique (PST)
- Favoriser la mise en place d'un deuxième Logement d'Extrême Urgence (LEU).
- Etablir un diagnostic pour connaître les besoins en logements type maisons relais et travailler à l'élaboration de tels projets.

Actions menées :

- **De 2008 à 2013, 174 PLAI ont été agréés par l'Etat**, soit 28 % du total PLUS – PLAI. La moitié a été réalisée dans la ville de Royan et 137 soit 79 % dans les communes SRU.

Nombre de logements PLAI agréés par l'Etat 2008-2013 (Source : DDTM)	PLAI
Royan	88 (51%)
Saujon	26 (15%)
Saint-Georges-de-Didonne	17 (10%)
Les Mathes	14 (8%)
Semussac	9 (5%)
Vaux-sur-Mer	6 (3%)
Breuillet	7 (4%)
Arvert	2 (1%)
Chaillevette	2 (1%)
Saint-Sulpice-de-Royan	11%
Saint-Augustin	1 (1%)
Mornac-sur-Seudre	1 (1%)
Autres communes	0 (0%)
Total CARA	174

- **Dans le parc privé, 46 logements ont été conventionnés de 2008 à 2013, dont 28 sociaux et 18 très sociaux.** Pour ces derniers, le loyer plafond appliqué est celui dit loyer très social et les ressources des locataires doivent être inférieures aux plafonds Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).
- **Une Maison Relais**, gérée par l'association Le Tremplin 17, est localisée sur la commune de Royan. Le nombre de places est passé de 15 à 18 en avril 2014. Installée dans des locaux provisoires, elle ne pourra être pérennisée que si le plan de financement du projet de création d'une structure aboutit.
- **Un logement d'extrême urgence existe à Saujon.** Aucun autre logement n'a été créé à Royan. Néanmoins Le Tremplin 17 gère également 1 logement d'accueil temporaire sur la ville centre.
- **La résidence sociale Emmaüs à Saint-Romain-de-Benet**, a bénéficié de financements PLAI pour réaliser 12 logements neufs livrés en 2014.
- **Une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) Alizés 17** a été créée en 2010 sur l'ensemble du département. Elle capte des logements dans le parc privé, fait de l'intermédiation entre propriétaires et locataires, sécurise les propriétaires... L'Agence intervient peu sur le territoire de la CARA puisqu'elle gère seulement 4 logements situés à Grézac. Son objectif est de se développer sur les grandes agglomérations et les zones tendues comme le littoral.

FICHE 3.3 : AIDER A L'ACCESSION

Objectifs :

- Permettre les parcours résidentiels et libérer des logements locatifs publics, tout en favorisant la mixité sociale.

Moyens d'actions :

Accorder des aides aux ménages de l'agglomération accédant à la propriété à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro.

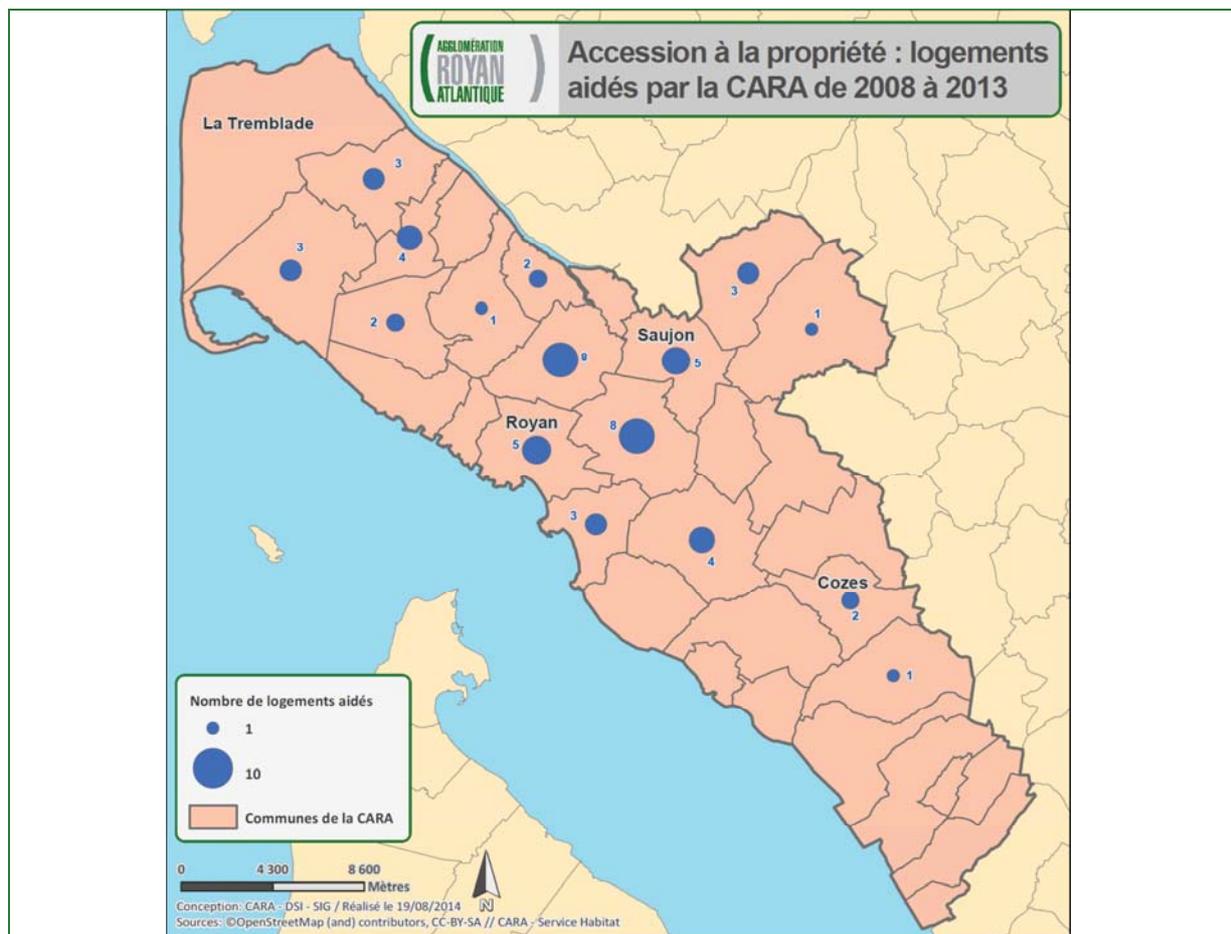
Actions menées :

- **Dès 2007, la CARA a mis en place une aide à l'accession à la propriété à destination des ménages qui bénéficient d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ).** Cette aide a été modifiée à plusieurs reprises pour l'adapter à l'évolution du PTZ. Jusqu'en 2010, elle permettait de déclencher le Pass Foncier.

Aujourd'hui, elle est accordée aux ménages qui financent leur projet de construction avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ+), sous certaines conditions. Elle varie de 2500€ à 4500€ selon la composition et les ressources du ménage et concerne la construction d'un logement neuf. La superficie du terrain ne doit pas excéder 400 m² à 600 m² selon la commune d'implantation, afin de limiter la consommation d'espace, et le plan de financement doit être vu par un conseiller de l'ADIL. L'aide peut être accordée en cas de location accession et pour l'achat d'un logement vendu par un bailleur social, ce qui ne s'est pas encore produit.

Au total, 1 113 ménages (223 en moyenne par an) ont bénéficié d'un PTZ sur la période 2008-2012 (5 ans). Parmi eux, 52 ont été aidés par la CARA (soit une dizaine par an, sur la période 2009-2013). L'objectif fixé était de 25 logements en moyenne par an. Parmi les ménages bénéficiaires de l'aide de la CARA :

- Les 2/3 étaient locataires du parc privé. Les autres étaient hébergés et seulement 2 étaient locataires du parc public.
- Les ménages sont jeunes avec une moyenne d'âge de 30 ans en 2012 et 2013. Et 62 % des ménages comprennent 3 personnes et plus.
- Le prix moyen des terrains est de 105€/m² en 2013. Et le coût moyen global des opérations est de l'ordre de 161 000€ à 171 000€ selon les années, ce qui correspond au niveau inférieur du marché de l'accession à la propriété dans l'ancien, mais reste globalement élevé pour un primo accédant.



Compte tenu des prix élevés du marché de l'existant et du marché foncier dans certaines communes du littoral et du centre urbain (jusqu'à 200 €/m², avec des parcelles mises en vente de 40 000 € à 70 000 € sur le littoral et la Presqu'île d'Arvert), **l'accession à la propriété des primo accédants et des ménages modestes en général, reste un enjeu majeur pour l'équilibre de la structure par âge et sociale.** Il s'agit de leur permettre de se maintenir sur le territoire dans des conditions qui correspondent à leurs possibilités financières.

FICHE 3.4 : INTERVENIR SUR LE PARC PRIVE

Objectifs :

- Intervenir sur le parc privé via différents thèmes : habitat indigne, conventionnement, maintien à domicile des personnes âgées, logement des jeunes, des travailleurs saisonniers, copropriétés touristiques dégradées, développement durable.

Moyens d'actions :

- Réaliser des études pour approfondir la connaissance et les besoins et mettre en place des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG...) sur la base des résultats de ces études.

Actions menées :

- Deux études ont été menées récemment sur le territoire de la CARA :
 - **Une étude sur les besoins sociaux de la population** réalisée en 2013 ciblée sur deux thématiques particulières : la pauvreté, la précarité, l'insertion ; les personnes âgées et la dépendance. Cette Analyse des Besoins Sociaux communautaire démontre les conséquences de la crise économique sur les ménages qui se retrouvent en situation financière difficile en raison de problème d'accès à l'emploi et de logement (cherté des loyers, insuffisance de logements sociaux). Elle estime, par ailleurs, à plus de 2000 le nombre de personnes âgées dépendantes. Elle témoigne de la volonté des personnes de vivre à domicile le plus longtemps possible, de la nécessité d'adapter le parc de logements au maintien à domicile et de l'inaccessibilité financière aux structures d'hébergement.
 - **Une étude réalisée par l'Insee** pour la CARA début 2014, confirme que la question du vieillissement de la population et du maintien des jeunes ménages sur le territoire, constituent un enjeu majeur pour l'avenir.
- Pour améliorer le parc privé existant, diminuer la précarité énergétique et favoriser les énergies renouvelables, **la CARA a mis en place un dispositif d'aides financières en faveur des travaux de rénovation thermique** pour améliorer la performance énergétique (48 dossiers ont été financés par la CARA en 2013 et durant les 6 premiers mois de 2014).
- **Le pôle départemental de l'habitat indigne**, mis en place en janvier 2012, en lien avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), constitue un lieu unique d'enregistrement de toutes les situations d'habitat indigne ou dégradé et un outil opérationnel de traitement des situations. En 2 ans (janvier 2014), sur le territoire de la CARA, 16 communes ont fait l'objet d'un ou de plusieurs signalements.
- **Le Programme Social Thématique n°5**, mis en œuvre sur le département de 2008 à 2011, a favorisé le développement du parc locatif à loyer dit « très social » et l'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants : 12 et 37 logements sur le territoire de la CARA. Ce qui reste relativement modeste.
- **Le Programme d'Intérêt Général labellisé Habiter Mieux**, mis en place à la suite du PST, par le département de la Charente-Maritime en partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a permis d'améliorer 87 logements sur le territoire de la CARA de propriétaires occupants (85 logements) et propriétaires bailleurs (2 logements).

FICHE 3.5 : AGIR DANS LE CADRE DES PLU

Objectifs :

- Traduire les objectifs quantitatifs du PLH dans les PLU ;
- Garantir une mixité et une offre diversifiée dans les programmes immobiliers.

Moyens d'actions :

- S'assurer de la prise en compte dans les PLU des objectifs du SCoT et du PLH en matière d'habitat ;
- Rendre les règlements de PLU favorables à la construction de logements sociaux ;
- Promouvoir les nouveaux outils règlementaires offerts par la loi ENL et la loi DALO.

Actions menées :

- **Au moins la moitié des communes ont, dans leur PLU récent, inscrit des Orientations d'Aménagement et/ou ont déterminé des secteurs et des pourcentages affectés à la production de logements locatifs sociaux**, afin de respecter les principes de mixité sociale. Le pourcentage appliqué est de 10 %, 20 %, 25 % ou 33 % selon les communes, soit dans certains secteurs, soit dans les opérations d'habitat comprenant 5, 8, 10 ou 12 logements. Ces pourcentages sont définis de façon trop arbitraire, sans prise en compte des spécificités des différentes zones, des projets à mener et du contenu des programmes. Ce déficit d'analyse conduit à des situations qui ne permettent pas la réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, dans certains lotissements, des terrains fléchés « logements sociaux » ne répondent pas aux critères des bailleurs locatifs publics (nombre de logements à réaliser trop faible...) ne peuvent ni porter de logements sociaux ni être pas construits. Dans ces cas-là, la mixité ne peut pas être assurée et les objectifs de production ne sont pas atteints.

Face à leur complexité et en raison de leur évolution rapide, les différents outils sont parfois imparfaitement connus et mal utilisés. **La connaissance des outils d'urbanisme existants et favorisant la création de logements sociaux est donc encore insuffisante.**

FICHE 4.1 : ADAPTER LE PARC AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Objectifs :

- Connaître les besoins en matière de logement et d'hébergement des personnes âgées et handicapées.
- Promouvoir l'adaptation, l'adaptabilité et l'accessibilité des logements.
- Répondre aux besoins des personnes âgées souhaitant se maintenir dans leur logement.
- Créer une forme intermédiaire entre logement familial et hébergement.

Moyens d'actions :

- Appliquer les articles R 111-18-1 à 11 du Code la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du parc immobilier aux PMR (Personnes à mobilité réduite).
- Prévoir, dans les programmes de logements sociaux, des logements de petite taille et accessibles à proximité des services et des transports publics.
- Assurer un suivi du parc par l'intermédiaire d'un diagnostic accessibilité.

Actions menées :

- **Aucun de programme locatif social destiné spécifiquement aux personnes âgées n'a été réalisé**, hormis les résidences seniors privées de standing.

- Le diagnostic accessibilité n'a pas été réalisé.

- **Le nombre de logements locatifs sociaux adaptés reste relativement faible dans un parc ancien**, ce qui s'explique par l'ancienneté du parc : 67 % des logements ont été construits avant 1990, c'est-à-dire avant la réglementation portant sur l'accessibilité. Dans le parc d'Habitat 17, 49 logements sur 690 sont adaptés ou adaptables (4 pour les personnes à mobilité réduite PMR et 45 aux personnes âgées). Près de la moitié des logements du parc d'Atlantic Aménagement sont considérés comme accessibles.

Le parc locatif social adapté tend toutefois à s'étoffer petit à petit avec :

- **les adaptations qui peuvent être apportées dans le parc existant**, au cas par cas, par les bailleurs, à la demande des occupants.
- la meilleure prise en compte de la problématique par les bailleurs qui affichent la volonté de produire davantage de logements adaptés / adaptables dans les opérations neuves : dans les 6 opérations en cours ou en projet que porte Habitat 17 à Royan, au moins 74 logements sur 193 seront adaptés (ou adaptables) PMR c'est-à-dire aux personnes à mobilité réduite, selon les critères en vigueur. Parallèlement, Atlantic Aménagement envisage de développer, à partir de 2014, le label Habitat Senior Services (HSS) qui associe adaptations techniques et services dédiés aux seniors. Mais aucun projet n'est encore envisagé sur le territoire de la CARA.
- Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général labellisé Habiter Mieux, les aides à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ont permis de subventionner **85 logements (uniquement de propriétaires occupants) du parc privé, de 2008 à 2013**. La conjonction des 2 dispositifs PIG et Habiter Mieux permet d'obtenir une vision globale des besoins des ménages et parfois de conjuguer des travaux de différente nature : en faveur de l'autonomie des personnes âgées et de l'adaptation au handicap, de l'amélioration énergétique et du traitement de l'indignité.

FICHE 4.2 : PREVOIR L'ACCUEIL ET LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Objectifs :

- Accueillir dans des conditions optimales les groupes se présentant sur le territoire.
- Enrayer les situations d'insalubrité dans les aires de sédentarisation existantes.
- Participer à la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Moyens d'actions :

- Créer des aires d'accueil permanent dans les communes de Royan et Saint-Georges-de-Didonne.
- Accompagner les communes dans la mise en place d'actions en faveur de la sédentarisation.

Actions menées :

Les aires d'accueil :

- Pour répondre aux besoins des gens du voyage et aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, **la CARA a créé une deuxième aire d'accueil permanent**. D'une capacité de 12 emplacements, soit 24 places de caravanes, cette aire, localisée à Saint-Georges-de-Didonne au lieu-dit « Moulin des Brandes », a ouvert ses portes en 2009. Le montant global de cette opération est de 991 356 € TTC (hors maîtrise d'œuvre).
- **La réalisation d'une troisième aire d'accueil permanent de 30 emplacements (60 familles) est en attente sur la commune de Royan**. Des difficultés d'accès au terrain ne permettent pas de concrétiser le projet sur le lieu pressenti.
- **La CARA met aussi à disposition des gens du voyage 3 aires de passage** à Saujon (25 places de caravanes), Saint-Sulpice-de-Royan (30 places) et Vaux-sur-Mer (15 places), du 1^{er} juin au 30 septembre, pour des arrêts de courte durée.
- **Elle organise également l'accueil des grands rassemblements estivaux** de type mission qui peuvent comprendre jusqu'à 120-150 caravanes. En 2013, 14 grands passages de plus de 100 caravanes ont été reçus, contre 5 en 2009.
- **De 2009 à 2013, le nombre de caravanes accueillies sur le territoire de la CARA a fortement augmenté** pour arriver à 4 000 durant les mois de juin / juillet / août 2013. Des difficultés demeurent face aux groupes qui s'installent sans autorisation sur des terrains communaux ou privés.

Au total, le secteur gens du voyage de la CARA a disposé d'un budget de fonctionnement (hors masse salariale) de 240 097€ pour l'année 2013.

La sédentarisation :

- **Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)** a été lancée en 2014 pour évaluer les besoins en logements des familles sédentarisées sur l'aire de la Puisade à Royan, ce site ne leur permettant pas de vivre dans des conditions décentes.
- **La question du logement des familles sédentarisées et en voie de sédentarisation demeure**. Les besoins ne sont pas clairement identifiés. Aujourd'hui, les relogements dans le parc locatif public classique posent bien souvent des difficultés, la prise en compte du mode de vie de ces ménages étant sans doute insuffisante.

FICHE 4.3 : PREVOIR L'HEBERGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, DES JEUNES TRAVAILLEURS, APPRENTIS ET ETUDIANTS

Objectifs : connaître les besoins en logement des jeunes ; traiter les points de blocage identifiés d'accès au parc locatif privé ; parvenir à des niveaux de loyer acceptable ; faciliter l'adéquation entre l'offre et la demande.

Moyens d'actions :

- Evaluer les besoins en réalisant un diagnostic.
- Faire des propositions d'action au vu des résultats de l'étude (en cours) réalisée par l'Union Régionale des Foyers de Jeunes Travailleurs.
- Poursuivre la réalisation des logements saisonniers et prévoir d'autres programmes.
- Favoriser le développement d'une offre privée conventionnée.
- Travailler sur la mise en place d'un portail internet destiné à ces populations.
- Promouvoir les différentes formules qui existent en matière de cautionnement et de garantie des risques locatifs (Locapass, GRL).

Actions menées :

- **La livraison de 10 logements à Semussac en 2013 porte à 42 le nombre total de logements destinés aux saisonniers** (La Tremblade : 18, Cozes : 14) que la CARA a créés sur le territoire depuis 2005 et gère en régie. Ces logements de 30 et 40 m², sont équipés et meublés. Deux sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le loyer hors charge est de 380 € à 420 € par mois. Leur location est limitée à 8 mois maximum et ces logements sont éligibles à l'APL. Ils sont gérés par une régie autonome. En 2013, les taux d'occupation varient de 22 à 31 % selon les sites : ces logements sont pleinement occupés durant les deux semaines de la saison ostréicole et surtout les deux mois d'été. Ils sont en revanche très peu utilisés le reste de l'année. Aussi, il a été décidé de les ouvrir aux personnes en formation professionnelle. Par ailleurs, compte tenu de la localisation de ces logements, le déplacement reste une difficulté pour les saisonniers. Le niveau de loyer peut également constituer un frein.
- **Le Bureau d'Information Jeunesse (BIJ) du Pays Royannais, porté par la Mission Locale**, est ouvert à tous les jeunes des 34 communes de la CARA. Le BIJ propose un service de diffusion gratuit des offres de logement du particulier au particulier, mais pas encore disponible sur son site internet.
- Pour diversifier la localisation des logements et pour favoriser la mixité, **une opération mixte est envisagée à Royan, incluant 15 studios dédiés aux jeunes travailleurs** sous forme de résidence sociale.

FICHE 5.1 : TRAVAILLER SUR LES FORMES URBAINES

Objectifs : promouvoir une consommation raisonnée du foncier et limiter l'étalement urbain ; élever la qualité des futures constructions et leur intégration dans l'environnement ; sensibiliser élus, professionnels et particuliers.

Actions menées :

- **Un guide s'intitulant « Architectures et Paysages en Pays Royannais »** a été réalisé en 2007 par le CAUE à la demande de la CARA. C'est un document de découverte et de conseil destiné aux résidents actuels et futurs, aux responsables de l'urbanisme, ainsi qu'aux professionnels de l'aménagement et de la construction.
- Parallèlement, le **Schéma de Cohérence Territoriale** élaboré sur le territoire de la communauté d'agglomération est en cours de révision (finalisation prévue courant 2014). Il montre une volonté de maîtriser l'urbanisation, de limiter la péri urbanisation, et préconise une densification des tissus bâtis existants et un renouvellement des formes urbaines.
- Pour limiter la consommation d'espaces, notamment agricoles, certaines communes s'emparent de la question de la densité au travers de leur **document d'urbanisme** en fixant dans les PADD des PLU les plus récents des seuils de construction de logements à ne pas dépasser, en nombre de logements minimum à l'hectare.

Un travail commun (CARA, communes, partenaires...) sur les formes urbaines est amorcé mais reste néanmoins encore très timide.

FICHE 5.2 : TRAVAILLER SUR LA NOTION D'HABITAT DURABLE

Objectifs : promouvoir un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation ; gérer et maîtriser l'énergie ; valoriser les ressources énergétiques locales et renouvelables ; réduire les nuisances.

Actions menées :

- L'Espace Info Energie, mis en place par la CARA en 2009, dispense des conseils aux habitants sur les solutions énergétiques les plus adaptées : **1175 personnes ont sollicité l'Espace Info Energie**, de sa création au 31 décembre 2014 et parmi elles, seulement 4 % l'ont consulté à plusieurs reprises.
- **Des aides sont proposées par l'Anah, le Conseil Général et/ou la CARA** pour favoriser la rénovation thermique : 63 logements ont été subventionnés dans le cadre du PIG labellisé « Habiter Mieux » en 2013 et début 2014, déjà 26 dossiers financés par la CARA. 111 subventions ont été accordées par la CARA de 2009 à 2013 pour l'équipement en chauffe-eau solaire individuel, système solaire combiné, bois énergie.
- Dans le parc locatif social existant, les Diagnostics de Performance Energétique ont été réalisés par les bailleurs. Cela a conduit Habitat 17 à élaborer un programme de réhabilitation énergétique de son parc : 232 logements sont en cours ou vont être réhabilités sur ce plan (Royan : Tout Vent, Marne et Yeuse ; La Tremblade : La Sablière). Les bailleurs Atlantic Aménagement, SEMIS et Vilogia ne projettent pas de grosses réhabilitations dans leur parc, celui-ci étant relativement récent avec très peu de logements classés en catégories E, F et G.
- Dans les opérations nouvellement mises en services, les logements locatifs sociaux relèvent des étiquettes A ou B. Il convient également de noter qu'une première opération BEPOS (production d'énergie renouvelable, confort thermique et acoustique...) de 15 logements locatifs sociaux collectifs a été livrée par Habitat 17 en juin 2014, à Royan (rue du Colvert).

La maîtrise des coûts de l'énergie devient un thème d'intervention dans lequel la CARA s'engage de plus en plus et vient accompagner les particuliers comme les professionnels.

BUDGET DE LA CARA

Action		Budget prévisionnel (€)	Budget consommé (€)
1. Se positionner en tant qu'interlocuteur clé	1.1 Afficher une politique volontariste	53 500	49 618
	1.2 Accompagner la production	Pas de budget spécifique	0
2. Agir sur le foncier	2.1 Mettre en place un Observatoire	Pas de budget spécifique	6 000
	2.2 Prospector et constituer des réserves foncières	2 900 000	3 852 019
	2.3 Mobiliser les outils d'urbanisme opérationnel	100 000	0
3. Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre	3.1 Développer l'offre en locatif public	2 600 000	3 032 681
	3.2 Favoriser l'accès au logement des plus démunis	6 000	0
	3.3 Aider à l'accession	277 000	136 000
	3.4 Intervenir sur le parc privé	Participation à déterminer par l'étude	77 784
	3.5 Agir dans le cadre des PLU	Pas de budget spécifique	0
4. Traiter les besoins particuliers en logement	4.1 Adapter le parc au vieillissement et au handicap	20 000	0
	4.2 Prévoir l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage	2 000 000	1 890 606
	4.3 Prévoir l'hébergement des travailleurs saisonniers	3 200 000	1 169 501 (investissement)
5. Développer un habitat durable	5.1 Travailler sur les formes urbaines	26 500	0
	5.2 Travailler sur la notion d'habitat durable	Pas de budget spécifique	0
TOTAL		11 193 000 (1 865 500 / an)	10 214 209 (1 702 368 / an)

Budget prévisionnel (€TTC) de la CARA : 11 193 000€, soit 1 865 500€ en moyenne par an.

Budget effectivement consommé : 10 214 200€, soit 1 702 400€ en moyenne par an.

S'élevant à 10,2 M€, sur la période 2008-2013, le budget consommé par la CARA est proche du budget prévisionnel estimé à 11,2 M€. Cela correspond à **une dépense tout à fait significative de l'ordre de 21€ par habitant et par an sur la période du PLH**. Les 2/3 du budget ont été consommés par la réalisation de réserves foncières et l'aide à la production de logements locatifs sociaux, ce qui constituait des objectifs essentiels. Cela a contribué à élargir l'offre locative sociale de manière très importante, 1,3M€ étant d'ailleurs encore réservés à cette production. La création (aire de St Georges-de-Didonne) et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et le développement des logements pour saisonniers ont également représenté des efforts déterminants, qui ont permis d'améliorer la situation d'accueil et d'hébergement de ces populations, même si des difficultés demeurent encore.

ATTEINTES DES OBJECTIFS DU PLH 2008 - 2013



Légende

Objectif atteint 

Objectif partiellement atteint 

Sans réalisation 

CONCLUSION

Pendant ces 6 premières années de la politique de l'habitat communautaire, l'intervention de la CARA a surtout pris la forme d'aides directes pour le développement du parc social, de l'accession à la propriété et de la réduction de la consommation énergétique des logements privés.

Elle a constitué des réserves foncières qui sont encore peu utilisées pour l'émergence de nouveaux projets et la production de logements aidés : seuls les 35 logements de La Baratte à Saujon réalisés par Atlantic Aménagement résultent de cette orientation. L'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes a pris maintenant le relais.

Elle s'est fortement investie dans le logement des travailleurs saisonniers, l'accueil des gens du voyage et le développement durable en créant l'Espace Info Energie et par le biais du Plan Climat-Energie Territorial 2013 – 2018.

Les dispositifs plus complexes à mettre en œuvre pour le logement et l'hébergement de populations « ciblées » tels que les seniors, les jeunes, etc., s'inscrivent dans des programmes spécifiques, des partenariats multiples que la CARA commence à aborder avec la réduction de la précarité énergétique, la Silver économie, le maintien à domicile...

C'est à la croisée de l'habitat, du développement durable et de l'urbanisme que la CARA peut accentuer son effort, en particulier dans l'accompagnement des communes dans l'élaboration de leur PLU pour une utilisation optimale des outils en faveur de l'habitat (notamment social), dans leur travail sur la forme urbaine et le développement durable, dans le montage de projets d'habitat complexe...

La CARA doit faire savoir qu'elle devient un acteur incontournable de l'habitat. Elle doit se poser en partenaire, et pas seulement financier, y compris vis-à-vis des communes qui la composent, si elle veut pour répondre dans les années à venir aux grands objectifs qu'elle s'est elle-même fixée et qui seront actualisés dans le second Programme Local de l'Habitat.

La période 2008 – 2013 n'est que le début de la politique locale de l'habitat de la CARA, incomplète, imparfaite mais volontaire et sincère.

La construction d'une politique de l'habitat s'inscrit dans le temps.