



Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

SEMINAIRE HABITAT

Palais des congrès de Royan
28 octobre 2014

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
Éléments de diagnostic

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. Les élus communautaires se sont engagés dans l'élaboration du second PLH pour construire le nouveau cadre d'intervention de la CARA pour répondre aux besoins actuels et à venir des habitants.

Ce dossier présente des éléments de diagnostic qui serviront de support à la définition des orientations et principes 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.

4 BASSINS DE VIE - 34 COMMUNES

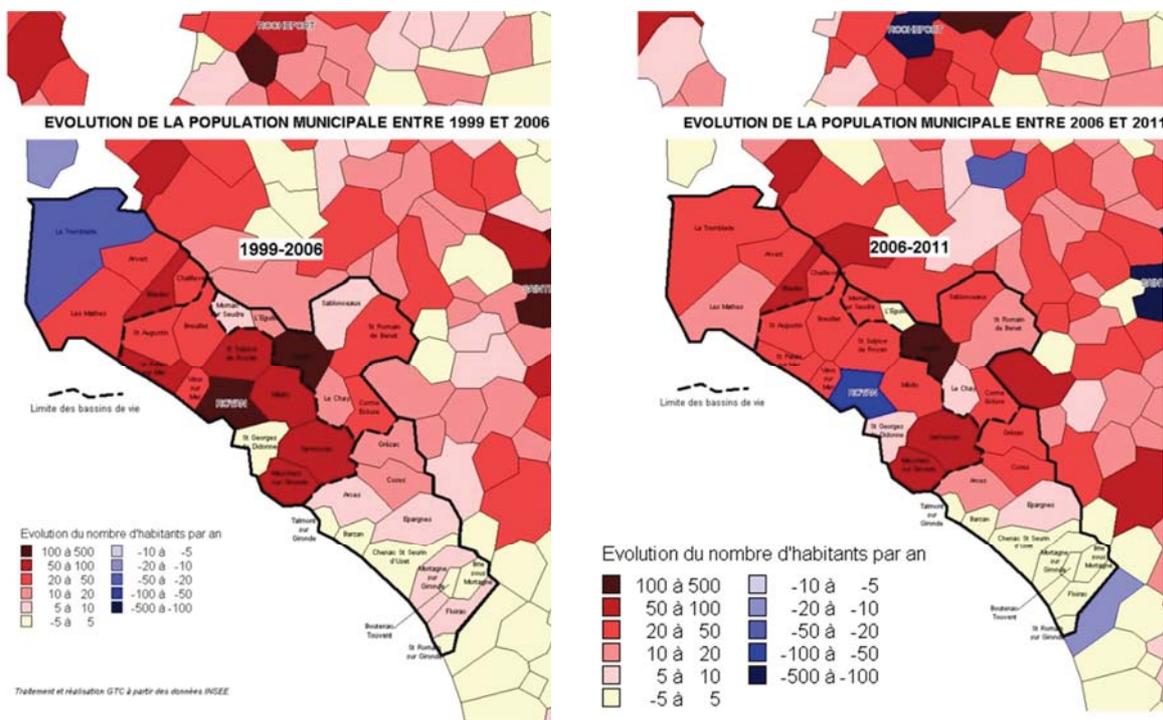
79 441 HABITANTS



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

POURSUITE DE LA FORTE CROISSANCE DE POPULATION LIEE A DES APPORTS D'HABITANTS VENANT DE L'EXTERIEUR

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



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

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

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

PLUS DE 40 % DE LA POPULATION EST AGÉE DE 60 ANS ET PLUS

Globalement, **41 % des habitants sont âgés de 60 ans ou plus, contre 23 % en France en 2010, c'est 7 500 de plus qu'en 1999.** Ainsi, le territoire compte plus de 12 800 habitants âgés de 75 ans ou plus, soit près de 3 800 de plus qu'en 1999, et près de 19 200 habitants âgés de 60 à 74 ans, soit une augmentation de plus de 3 700 par rapport à 1999.

UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES DE 2,01

De même, la taille moyenne des ménages¹ s'est réduite entre 1999 et 2010. Ainsi en 2010, elle est de **2,01**, sensiblement inférieure à celles des moyennes régionale et nationale (respectivement 2,17 et 2,26).

UN DÉFICIT DE FAMILLES AVEC ENFANT(S)

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

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

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE : LES ÉLÉMENTS CLEFS

- La croissance de la population de la CARA continue de s'accélérer entre 1999 et 2011 sur l'ensemble du territoire, avec un développement particulièrement marqué dans le secteur de Saujon. Mais un ralentissement s'opère en fin de période dans certaines communes, notamment à Royan qui perd même des habitants durant les années les plus récentes.
- Le développement démographique est exclusivement lié à des apports de ménages venant de l'extérieur. Le territoire est attractif pour presque toutes les catégories d'âge, mais ce sont les ménages âgés qui s'y installent en plus grand nombre.
- Ainsi, **41 % de la population est âgée de 60 ans ou plus, soit 7 500 habitants de plus qu'en 1999.** Le vieillissement est une problématique majeure qui concerne tout le territoire, mais qui est particulièrement marquée dans l'agglomération de Royan.
- Le nombre moyen d'occupants par résidence principale de **2,01 est faible, en particulier dans l'agglomération de Royan.** Il traduit un déficit de familles, alors qu'à Royan 1 ménage sur 2 est une personne isolée.

¹ Taille moyenne des ménages = nombre d'occupants par résidence principale

EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES

SITUATION FAVORABLE DE L'EMPLOI ENTRE 1999 ET 2010

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

LEGERE DIMINUTION DE L'EMPLOI SALARIE PRIVE EN 2012

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

TAUX DE CHOMAGE RELATIVEMENT ELEVE

Le chômage est une problématique relativement marquée sur le territoire de la CARA, avec des taux de chômage supérieurs aux moyennes de référence. Il est de 12,8 % au 3^{ème} trimestre 2013 (10,5 % en France). Cette caractéristique est en partie liée à la qualité saisonnière d'un pan de l'activité. **La Presqu'île d'Arvert et l'agglomération de Royan sont particulièrement concernées** par cette question.

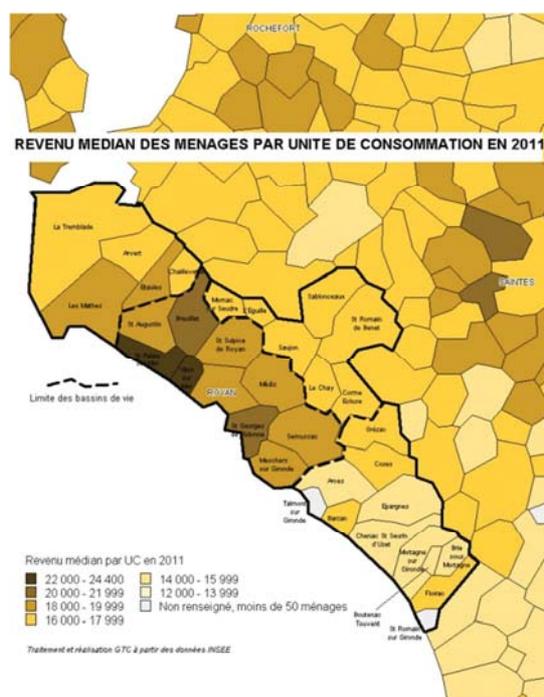
52 % DES CHEFS DE MENAGES SONT RETRAITES

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

FORTES DISPARITES DE REVENUS SELON LES COMMUNES

Le revenu médian des ménages (par unité de consommation) de la CARA de 18 771 € en 2011, est légèrement inférieur à celui de la France métropolitaine (19 218 €).

Mais globalement, l'écart entre le revenu des ménages les plus pauvres (1^{er} et 2^{ème} déciles) et celui des plus riches est un peu moins marqué.

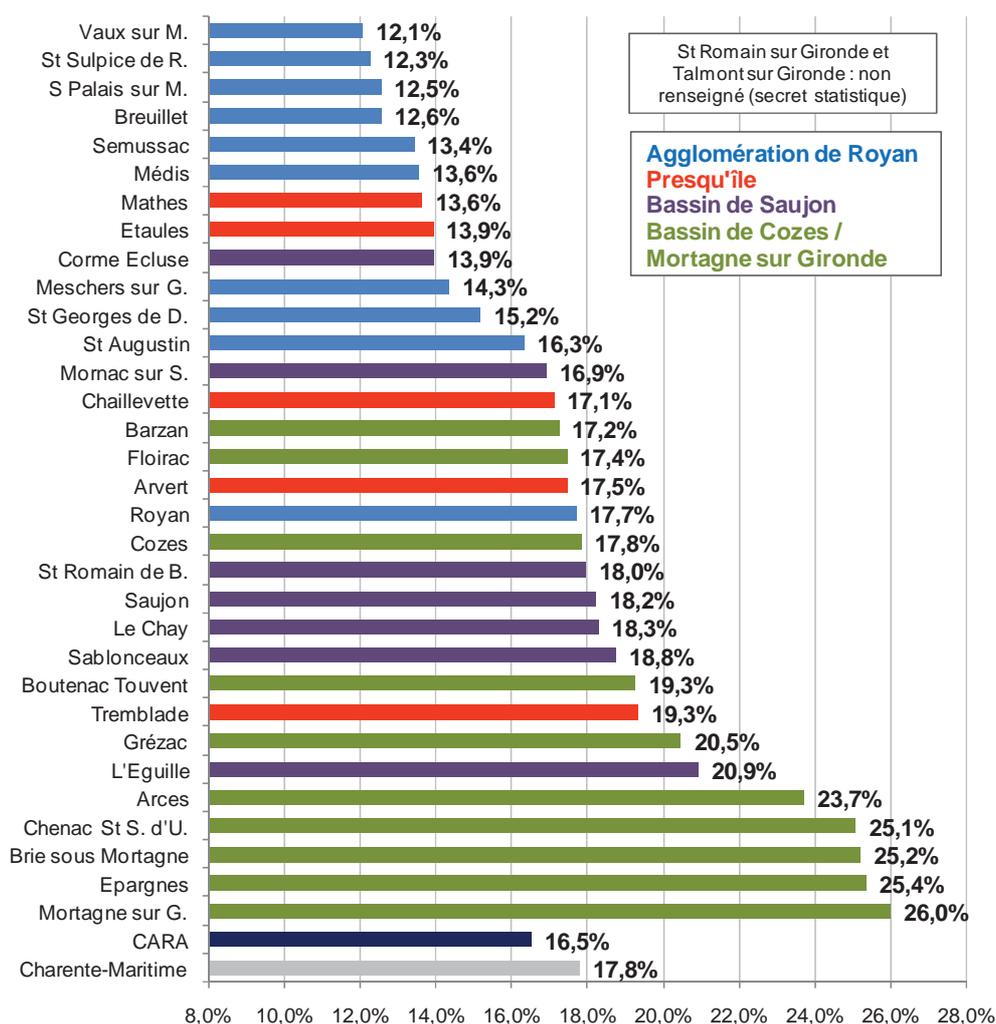


PLUS D'UN MENAGE SUR QUATRE A DES RESSOURCES INFERIEURES A 60 % DES PLAFONDS HLM

Taux de ménages sous le seuil de pauvreté en 2011 et 2013 (Source : Filocom 2011 et 2013 MEDDE, d'après DGFIP)	CARA				Charente - Maritime 2013
	2011		2013		
Dans le total des ménages	6 925	17,1 %	6 890	16,5 %	17,8 %
Dans le total des ménages propriétaires occupants	3 297	11,5 %	3 154	10,7 %	10,7 %
Dans le total des ménages locataires du parc privé	2 755	28,7 %	2 837	28,4 %	28,0 %
Dans le total des ménages locataires HLM et SEM	503	54,2 %	569	55,5 %	44,9 %

Part des ménages sous le seuil de pauvreté en 2013

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



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

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

BENEFICIAIRES D'AU MOINS UN MINIMUM SOCIAL

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

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

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

Le poids des **allocataires bénéficiant du Revenu de Solidarité Active (RSA)** représente 6 % à 7 % de la population en 2012, un taux non négligeable comparativement aux autres secteurs de la région. 2 349 foyers sont concernés par cette allocation et que 61 % d'entre eux ne disposent d'aucun revenu d'activité en 2012.

EMPLOI, CHOMAGE, RESSOURCES : LES ELEMENTS CLEFS

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

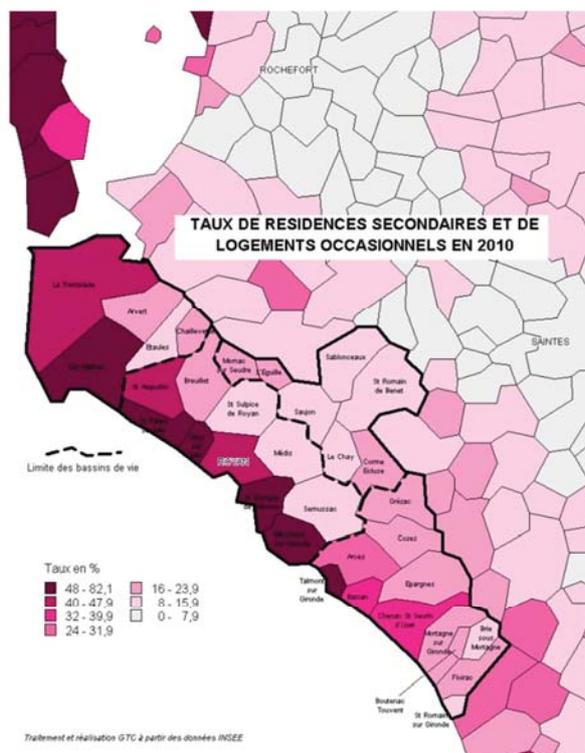
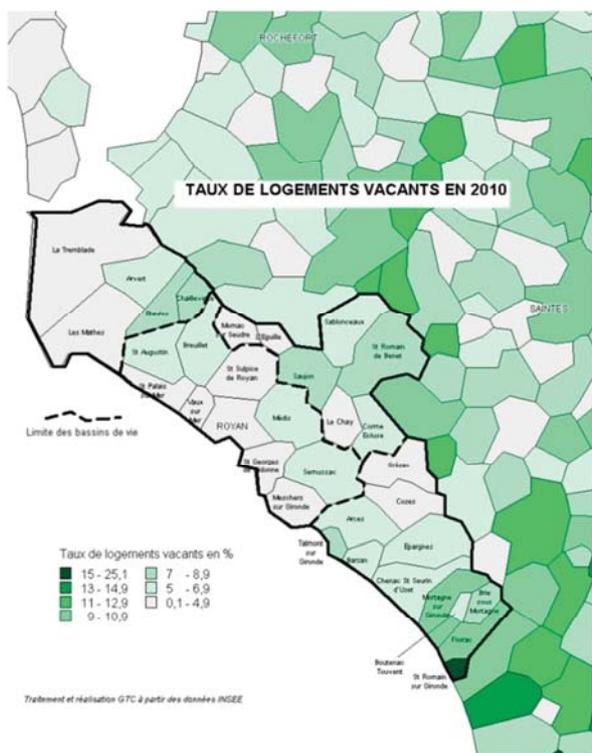
STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

45 % DE RESIDENCES SECONDAIRES

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

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

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

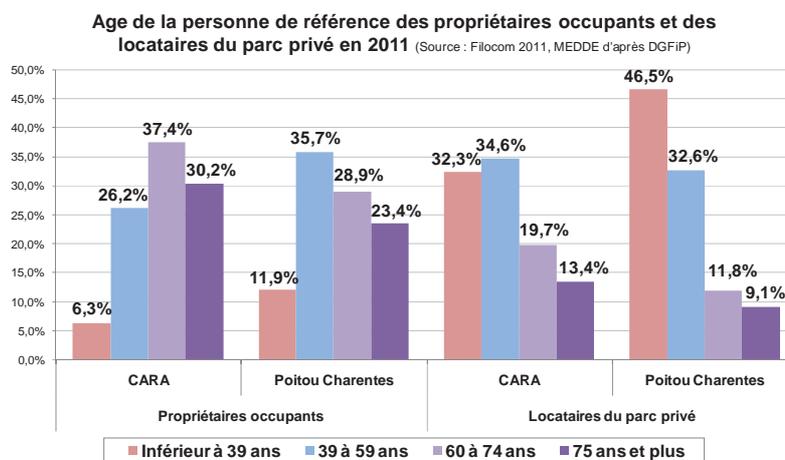


71 % DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

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

LES DEUX TIERS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS SONT AGES DE 60 ANS ET PLUS

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



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

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

LOGEMENTS EN MAUVAIS ETAT, VOIRE POTENTIELLEMENT INDIGNES

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

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

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

Il convient de préciser que ces informations sont déclaratives. Elles sont donc à prendre avec précaution, car souvent surévaluées.

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

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

Les données de 2011 indiquent que **plus de 2 400 logements locatifs privés seraient potentiellement indignes** dans les 31 communes de la CARA, **soit un taux de 6,4 %** par rapport au parc des résidences principales privées, à hauteur de la moyenne départementale. La ville de Royan en comptabiliserait environ 500.

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

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS : LES ELEMENTS CLEFS

- La forte croissance du parc de logements, entre 1999 et 2010, est liée au développement du parc des résidences principales (+ 7 100), et à celui des résidences secondaires et logements occasionnels (+ 3 500).
- Le territoire de la CARA se caractérise par la présence d'un parc de résidences secondaires particulièrement important : 45 % en 2010, avec de forts contrastes selon les bassins de vie et les communes, les taux allant de 9 % à Saint Sulpice de Royan à 80 % à Les Mathes.
- Le taux de vacance très bas (4 %) traduit une certaine tension sur le marché, la demande en résidences principales et en résidences secondaires étant très forte.
- Le parc des résidences principales est constitué essentiellement de logements occupés par leur propriétaire (71 %) et de logements de moyenne taille (52 % sont des T3 et T4). Le déficit en locatif se situe sur le segment public. Ce phénomène s'est amplifié entre 1999 et 2010.
- Sans être très ancien, le parc de résidences principales n'apparaît pas pour autant de très bonne qualité : les logements énergivores et potentiellement indignes du parc privé sont largement représentés.

MARCHE DU LOGEMENT

MARCHE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

En Charente Maritime, les prix moyens des biens immobiliers estimés à la vente sont sensiblement supérieurs à ceux des autres départements de la région.

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

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

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

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

Appartement anciens : 135 900 € en moyenne en 2013

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

La différence de prix entre les bassins de vie de la CARA (et entre les communes) **est très marquée : de 2 946 €/m² en moyenne dans l'agglomération de Royan, avec des communes comme Saint-Palais-sur-Mer où le prix atteint 3 656 €/m², à 1 871 €/m² dans le bassin de vie de Saujon.**

Niveau des prix et âge des acquéreurs sont corrélés : la part des acheteurs âgés est élevée et s'accroît : 42 % sont âgés de **60 ans ou plus** en 2008, et **52 % en 2013** (40 % dans le département), **alors qu'ils ne sont que 11 % à avoir moins de 40 ans en 2013.** Ce sont d'ailleurs, les ménages âgés qui ont le plus fort pouvoir d'achat. **La moyenne des biens acquis par les ménages de 70 ans et plus est de 168 021 € en 2013, contre 105 725 € pour les ménages de moins de 30 ans. 44 % des acquéreurs d'appartements anciens en 2013 sont retraités.**

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

Maisons anciennes : 216 300 € en moyenne

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

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

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

Et les prix des biens qu'ils achètent sont sensiblement supérieurs à ceux achetés par les jeunes ménages : **135 935 € en moyenne pour les ménages de 30 à 39 ans, contre 248 540 € pour les ménages âgés de 70 ans ou plus. En 2013, 36 % des acquéreurs sont retraités. 48 % des acquéreurs viennent d'une autre région que Poitou-Charentes (34 % dans le département).**

En revanche, **les ménages originaires de la CARA, sont proportionnellement un peu plus nombreux que pour les appartements anciens : 35 %, contre 26 %.**

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

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

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

MARCHE DU NEUF

Exemples de prix de mise en vente de quelques programmes neufs en cours de commercialisation en 2014 (Source : site internet et communes)	
Royan	Résidence Royance, avec prestations hauts de gamme : appartements de 3 000 à 4 900 €/m ² avec une moyenne à 3 900 €/m ²
	« Les Edens » : 11 maisons BBC avec garage et jardin, 3 chambres : 2 900 €/m ²
Meschers sur Gironde	Résidence « Les Carrelets du T2 au T3 avec terrasse, pour primo accédant ou résidence secondaire : 3 000 €/m ²
Vaux sur Mer	ZAC des Cormiers avec 18 maisons BBC T3 et T4, pour primo accédant en PSLA : 2 000 €/m ²

Le prix des programmes neufs dépend de la cible que se fixent les promoteurs : certains visent l'opération « très haut de gamme », avec des prix très élevés. Selon les données Perval, le prix moyen d'un appartement neuf à Royan est de 3 320 €/m² en 2013, soit une baisse de 10 % par rapport à 2012. La difficulté pour le territoire est bien de retenir les jeunes ménages et donc de leur proposer des programmes susceptibles de répondre à leurs besoins en type de produit et surtout en niveau de prix. Cette réponse ne peut être apportée que par une volonté publique, comme la commune de Vaux sur Mer en a fait le choix dans la ZAC des Cormiers, proposant des maisons BBC à 2 000 €/m² en PSLA. Pourtant leur commercialisation s'avère difficile.

Terrains à bâtir : 94 €/m² en moyenne en 2013 Source Perval : terrain non encombré, viabilisé ou viabilisable

La CARA est un territoire où le prix moyen des terrains achetés en 2011 est sensiblement supérieur à celui du département : 95 €/m² en moyenne et 60 €/m² en Charente-Maritime. **Les ménages doivent donc prévoir dans leur budget le coût d'acquisition du terrain de l'ordre de 64 000 € en moyenne, avant de faire appel à un constructeur.**

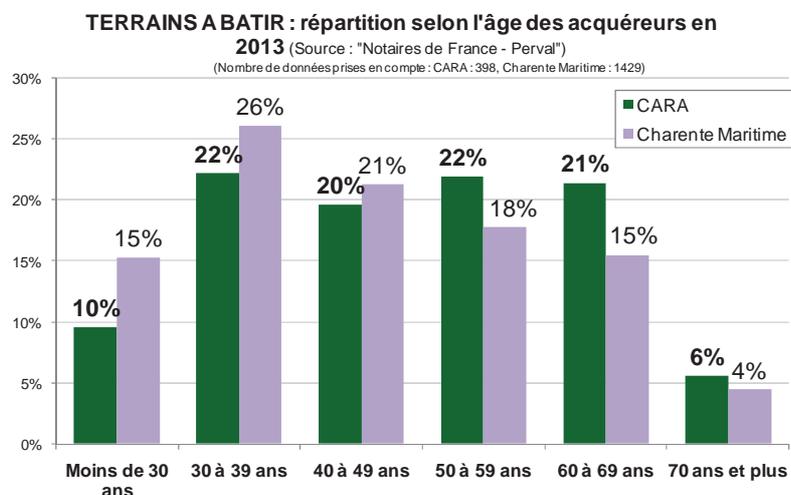
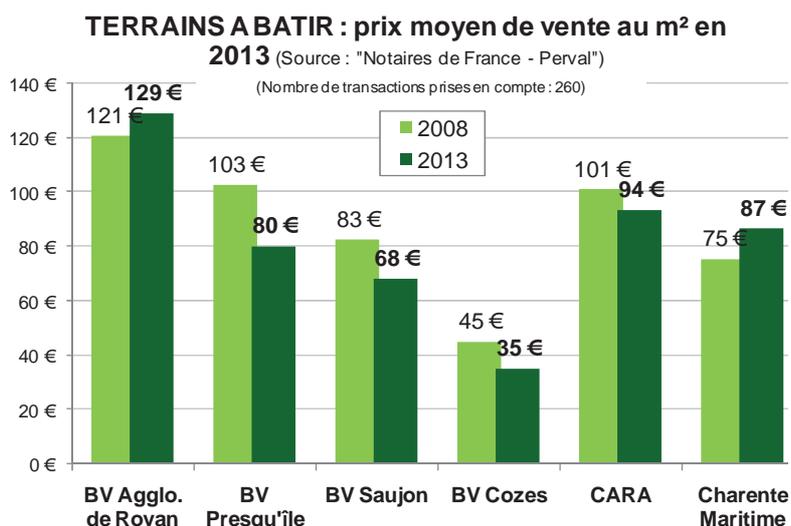
Parallèlement, la superficie moyenne des terrains se réduit régulièrement : 675 m² en 2011, alors qu'elle était de 850 m² en 2007. Sans doute lié, pour partie, au prix, cela a pour effet positif de limiter la consommation foncière.

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

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

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

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



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

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

Pour résumer, les ménages originaires de la CARA, notamment les jeunes, les familles et globalement les ménages à ressources modestes (employés, ouvriers), accèdent à la propriété sur le territoire par le biais de la construction neuve individuelle et très peu dans le parc existant. Les maisons anciennes et encore plus les appartements anciens sont

« consacrés » à l'installation de ménages âgés, retraités, originaires d'une autre région de France. Ce phénomène s'est amplifié entre 2008 et 2013, alors qu'une légère baisse des prix moyens de vente est observée.

De 2008 à 2012, 1 113 offres de Prêt à Taux Zéro, dédiées aux primo accédants et destiné à l'acquisition d'une résidence principale, ont été émises sur le territoire de la CARA. L'année 2012 connaît un sensible fléchissement en raison de la disparition des offres dans l'ancien. 58 % des emprunteurs ont moins de 35 ans, 52 % sont des familles avec enfants, 44 % sont des ménages composés de 3 personnes au minimum, 40 % sont employés et 21 % ouvriers.

MARCHE DE LA LOCATION : AUTOUR DE 10 €/M² EN MOYENNE

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

Cela reste supérieur à d'autres EPCI voisins tels que la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais et la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Loyers de marché en Source : CLAMEUR - août 2014	€/m²
Communauté d'Agglomération Royan Atlantique	9.9
Communauté d'Agglomération Pays Rochefortais	9.4
Communauté d'Agglomération de Saintes	9.1

MARCHE DU LOGEMENT : LES ELEMENTS CLEFS

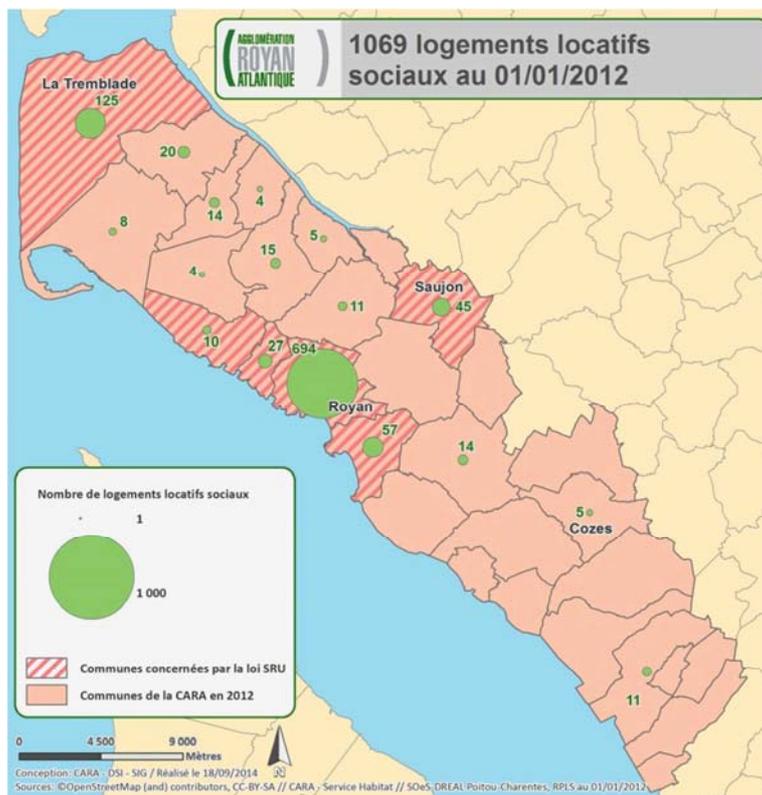
- Le niveau des prix du marché immobilier rend très difficile pour les jeunes ménages à revenus modérés originaires de la CARA, l'accession à la propriété dans le parc existant : le prix moyen de vente des appartements anciens est de 135 900 € et de 216 300 € pour les maisons anciennes. Ce marché est dominé par les ménages âgés de 60 ans et plus, retraités, originaires d'une autre région de France.
- La seule porte d'accès pour les ménages jeunes, les familles et les actifs, issus du territoire à ressources modérées est l'accession sociale grâce au Prêt à Taux Zéro : 1 100 PTZ ont été émis de 2008 à 2012.
- Les difficultés de fixation des jeunes ménages contribuent fortement au vieillissement de la population, à l'exode des classes jeunes, des familles et des actifs vers d'autres territoires. Et ce phénomène tend à s'amplifier.
- Les contrastes entre les différents bassins de vie sont encore importants : avec une Agglomération de Royan et une Presqu'île très attractives, où les prix peuvent être jusqu'à 3,6 fois supérieurs en matière de terrain à bâtir à ceux des bassins de vie de Saujon et surtout de Cozes.
- Un tassement des prix moyens de vente est observé entre 2008 et 2013, la baisse est de l'ordre de 4,2 % pour les appartements anciens, 3,4 % pour les maisons anciennes et 6,9 % pour les terrains à bâtir.
- Une forte augmentation du niveau moyen des loyers du parc privé est enregistrée entre 2000 et mars 2014, pour atteindre 10,1 €/m². Dans les communes hors Royan, un sensible accroissement est noté début 2014.
- Le maintien des jeunes ménages, des familles avec enfants et des actifs, constitue l'enjeu fondamental pour l'équilibre des structures d'âge, l'accompagnement de la vie économique du territoire, la pleine utilisation des équipements, notamment ceux destinés à l'enfance et à la petite enfance.

PARC LOCATIF SOCIAL

UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE PUBLIQUE TRES FAIBLE : DE L'ORDRE DE 3 % DES RESIDENCES PRINCIPALES

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

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



La CARA se caractérise par la présence :

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

Près de 40 % des logements comptent trois pièces, type le plus souvent recherché par les décohabitants, jeunes couples, familles monoparentales et personnes âgées.

La part des logements de plus petite taille est faible (17,9 %, contre 23,7 % en France), limitant ainsi les possibilités d'installation des personnes seules dont les jeunes et des couples sans enfant, notamment à faibles revenus.

La CARA apparait comme un secteur tendu comme le montrent les indicateurs suivants :

- **Taux de rotation élevé** : 16,8 % au 31 mars 2012, alors que la moyenne régionale est de 14,2 % (le taux de rotation peut traduire plusieurs phénomènes : un taux de rotation faible peut signifier que les occupants sont captifs et ne peuvent poursuivre leur parcours résidentiel dans un parc privé inaccessible, et un taux de rotation élevé peut indiquer une désaffectation pour un parc qui a perdu de son attractivité ou qui comporte un niveau de loyer élevé). **Mais les bailleurs ne confirment pas ce haut niveau de mobilité.** Peu de mouvements sont observés dans les opérations récemment mises en service.
- **Délai moyen d'attribution** : compris entre 9 et 12 mois.
- **Tension** : 5,5 demandes pour 1 attribution, pour une moyenne régionale de 2,5.
- **Pression** : parmi les plus fortes de la région.

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

SIX COMMUNES ONT DES OBLIGATIONS LIEES A LA LOI SRU

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

Au total, le décompte SRU, notifié à ces 6 communes par les services de l'Etat, fait état de 1 431 logements locatifs sociaux (publics et privés) au 1^{er} janvier 2013. Ces communes affichent des taux très faibles, allant de 0,5 % à 7,9 %. **Aussi, le nombre de logements manquants est-il très important : plus de 4 000 unités, d'ici 2025 pour atteindre le taux de 25 %, selon la situation observée en 2014.**

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

DES DEMANDEURS PLUS FRAGILES QUE DANS LA REGION

Par rapport à la situation régionale, la CARA se caractérise par une surreprésentation de la part de demandeurs sans activité, en situation de familles monoparentales, ou âgés de 50 à 64 ans.

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

FEVRIER 2014 : 1225 DEMANDEURS

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

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



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

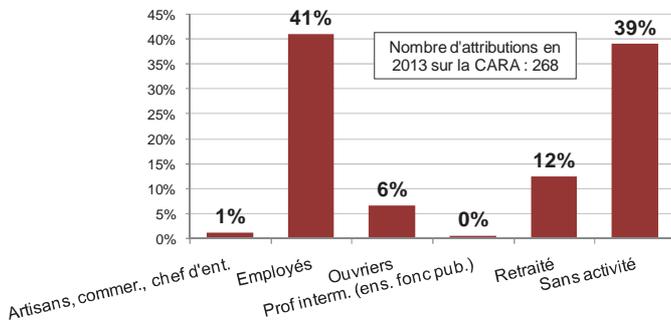
Les candidats qui n'ont pas de logements du tout : hébergés dans la famille, chez des amis, chez des tiers ou sans abri, **représentent également une part importante de la demande : 19 %**. **44 % des candidats sont sans activité professionnelle** (hors retraités), **donc avec de faibles ressources**. 21 % sont des retraités, ce qui pose la question de l'adaptation des logements et de leur accessibilité. Alors que 35 % exercent une activité professionnelle, et sont employés essentiellement.

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

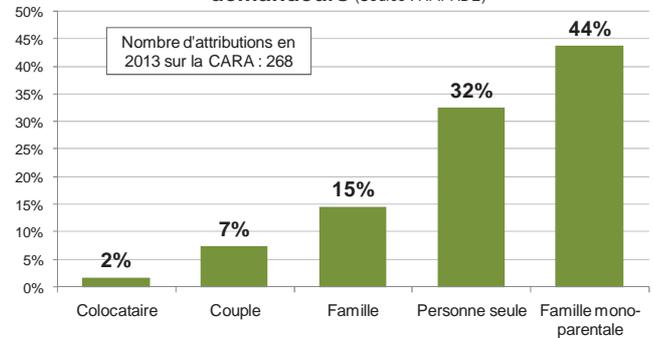
ATTRIBUTIONS

Durant l'année 2013, 268 attributions de logements locatifs sociaux ont été effectuées sur la CARA. Rappelons que les demandeurs sont 1 225 début 2014, et que le parc comprend près de 1 100 logements.

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



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

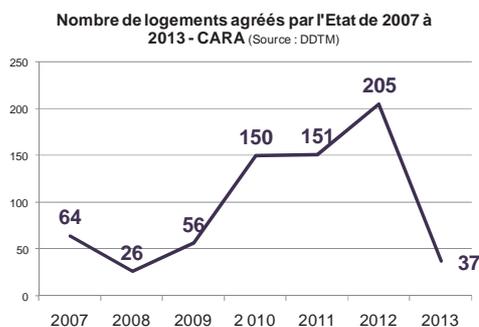


Les bénéficiaires des attributions sont surtout des personnes sans activité et des employés. 44 % des attributaires sont des familles monoparentales, ce qui permet à ces ménages potentiellement fragiles de bénéficier d'un logement à loyer modéré. Elles seraient sans doute encore plus fragilisées dans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

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

DEVELOPPEMENT SIGNIFICATIF DE L'OFFRE DEPUIS 2010

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



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

De 2007 à 2013 (7 ans), 689 logements PLUS et PLAI ont été agréés par l'Etat (dont 625 pendant le PLH 2008-2013), soit 98 logements en moyenne par an (104 par an pendant le PLH). Un accroissement est observé en 2010, parallèlement à la mise en place des financements de la CARA, avant d'enregistrer de nouveau une année faible en 2013 avec seulement 37 logements agréés.

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

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

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

De 2007 à 2013 inclus, 554 logements ont été aidés par la CARA, soit 79 en moyenne par an, ce qui correspond aux objectifs fixés dans le premier PLH qui était de 75. Une montée en puissance significative et récente est à signaler avec 130 logements financés en moyenne par an de 2011 à 2013, contre 41 de 2007 à 2010. Un peu plus de la moitié des logements ont été financés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Durant le 1^{er} semestre 2014, 221 logements supplémentaires ont été financés par la CARA.

La subvention versée par la collectivité plafonnée à 13 300 € par logement, est de 9 900 € en moyenne par logement, ce qui représente 9 % du coût prévisionnel hors taxe des opérations. En 2012, le financement privilégie les communes SRU. Les subventions de la CARA varient de 4 000 € à 8 000 € par logement selon le nombre de logements de l'opération.

Le parc locatif communal : 134 logements

Pratiquement toutes les communes ont au moins un logement locatif communal, qu'elles gèrent en direct ou via le CCAS, soit 134 logements au total. Cette offre constitue un complément tout à fait utile au parc locatif HLM, car les niveaux de loyers pratiqués sont souvent modestes.

75 logements conventionnés privés de 2008 à 2013

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

De 2008 à 2013, 75 logements privés ont été conventionnés sur le territoire de la CARA, soit environ 13 logements en moyenne par an, dont près de la moitié a bénéficié de travaux. **Parmi ceux-ci, 28 ont fait l'objet d'un conventionnement social et 18 d'un très social.** Un manque de confiance des propriétaires et le niveau des loyers en marché libre constituent sans doute des freins. Le caractère tendu du territoire n'encourage pas les propriétaires à opter pour le conventionnement. Ce parc, à loyer modéré et faible,

sensiblement inférieur au loyer du marché, a pourtant toute son utilité. Il s'ajoute à l'offre locative sociale publique.

Peu de Prêts Locatifs Sociaux (PLS) recensés

Sur le territoire de la CARA, la DDTM 17 a répertorié de 2008 à 2013, 26 logements financés en Prêts Locatif Social (PLS), par des opérateurs privés. La quasi-totalité est localisée à Royan. Les plafonds de ressources des locataires représentant 130 % des plafonds de loyer des logements HLM classiques (Prêt Locatif à Usage Social – PLUS), ces logements sont destinés aux ménages ayant des revenus que l'on peut qualifier d'intermédiaires.

PARC LOCATIF SOCIAL : LES ELEMENTS CLEFS

- **Au 1^{er} janvier 2012, le parc locatif public comprend 1 069 logements, ce qui représente 3 % des résidences principales. L'offre est faible, même à Royan qui, avec près de 700 logements pour un taux de 6,8 %, concentre pourtant les 2/3 du parc de la CARA.**
- **Toutefois, la politique d'aide mise en place par la CARA a permis une augmentation significative de la production : 130 logements financés en moyenne par an de 2011 à 2013. Mais la tension reste encore forte.**
- **Deux types de parc caractérisent le territoire : un parc des années 1970-1980, pour partie en perte d'attractivité et un parc récent correspondant plus aux attentes des ménages.**
- **C'est un parc de logements collectifs (82 %), composés à 73 % de types 3 et 4, avec une faible part de logements de plus petite taille. Le niveau de loyer moyen est modéré, ce qui les rend très attractifs.**
- **Les communes de Royan, Saujon, La Tremblade, Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer et Saint-Georges-de-Didonne sont concernées par l'article 55 de la loi SRU. Le déficit est très important : plus de 4 000 logements manquants.**
- **Fin février 2014, 1 225 demandes locatives sociales sont enregistrées dans le fichier commun de la demande, dont 70 % proviennent de ménages habitant la CARA. 44 % des demandeurs sont sans activité et 21 % sont retraités. 47 % demandent un T1 ou un T2, alors que l'offre n'en comporte que 20 %.**
- **De 2007 à 2013, 689 logements PLUS et PLAI ont été agréés par l'Etat, soit 98 en moyenne par an, dont 29 % en PLAI.**

AMELIORATION DE L'HABITAT

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

- **dans le parc des propriétaires occupants** : des travaux classiques (109 logements), des travaux d'accessibilité et d'adaptabilité au handicap des occupants (85 logements), ainsi que d'amélioration des performances énergétiques (35 logements),
- **dans le parc des propriétaires bailleurs** : des travaux lourds pour améliorer des logements dits indignes ou très dégradés (31 logements).

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

Au total, sur la période 2008-2013, parmi les logements locatifs privés améliorés, 36 (522 dans le département), ont fait l'objet d'un **conventionnement avec travaux**, dont 5 conventionnés intermédiaire, 13 conventionnés «social», 18 conventionnés « très social ».

LE PROGRAMME SOCIAL THEMATIQUE N°5 2008-2011

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

LE PIG DEPARTEMENTAL LABELLISE « HABITER MIEUX »

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

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

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

LES AIDES DE LA CARA

Parallèlement, pour améliorer la qualité des logements, la CARA a mis en place un dispositif d'aides financières en faveur **des travaux de rénovation thermique pour améliorer la performance énergétique des logements, en accompagnement du PIG départemental**

labellisé « Habiter Mieux ». La CARA, qui a signé un protocole en septembre 2012, puis en février 2014, a mis en place une aide complémentaire de 500 €. Les plafonds de ressources sont ceux du Programme « Habiter Mieux ».

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

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

Au total :

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

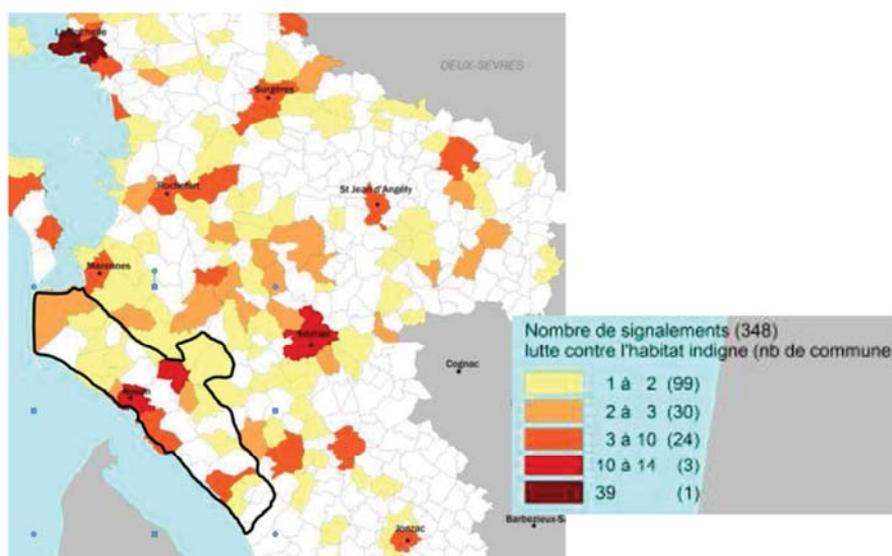
LE POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

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

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

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

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



REHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL : AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES POUR 232 LOGEMENTS

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

Dans le parc d'Habitat 17, 18 % des logements relèvent des labels HPE, BBC ou THPE. Il comprend notamment un programme de réhabilitation énergétique, l'objectif étant de gagner 100 kWh/m²/an et d'arriver à la classe C au minimum. **Au total, 232 logements seront réhabilités sur le plan énergétique :**

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

D'autres réhabilitations sont en cours ou sont projetées par Habitat 17. Au total, une fois les programmes de démolition et de réhabilitation réalisés, **il restera de l'ordre d'une centaine de logements en classe énergétique D et E.**

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

AMELIORATION DE L'HABITAT : LES ELEMENTS CLEFS

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

LOGEMENT ET HEBERGEMENT DES PUBLICS A BESOINS SPECIFIQUES

JEUNES ET TRAVAILLEURS SAISONNIERS

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

- la Mission Locale a accueilli 1 500 jeunes en 2013, dont 130 étaient en logement précaire, 100 en hébergement chez des amis ou dans de la famille, 200 en mobil home ou caravane. Pour aider les jeunes en difficulté qu'elle reçoit à se loger, la Mission Locale peut activer le **fonds d'insertion** pour les jeunes bénéficiant d'un Contrat d'Insertion dans la Vie sociale (CIVIS), qui permet un **hébergement pour 10 nuits maximum**. Elle peut aussi relayer l'information du **Bureau Information Jeunesse (BIJ)** qui dispose d'un fichier de propriétaires qui proposent des chambres à la location et faire appel au **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale de Royan**.
- **Aucune structure type foyer de jeunes travailleurs n'existe sur le territoire de la CARA.**
- **La question de l'accueil des jeunes de moins de 25 ans** est problématique. Souvent en rupture familiale, ou cumulant les difficultés, certains jeunes ont besoin de temps pour pouvoir engager une formation et un projet logement. Temps supérieur à la durée d'hébergement prévu en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Pour ces jeunes qui n'ont aucun revenu, il n'existe pas de solution durable, aucune structure spécifique n'étant dédiée.
- A noter également que **les deux lycées implantés à Royan ne peuvent répondre à toutes les demandes d'hébergement de leurs élèves** et que des difficultés peuvent se présenter le week-end.

Accueil des travailleurs saisonniers :

Compte tenu des caractéristiques du marché locatif privé, et face aux besoins en accueil des travailleurs saisonniers, la communauté d'agglomération a lancé en 2005 un **programme de construction d'hébergement sur trois sites d'accueil** : La Tremblade (17 logements), Cozes (13) et Semussac (10) pour un total de **40 logements**, dont deux adaptés aux personnes à mobilité réduite, ces meublés, comprennent **80 places d'hébergement**.

PERSONNES A FAIBLES RESSOURCES ET POPULATIONS DEFAVORISEES

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

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

Dans le parc locatif public, **ce loyer moyen des allocataires CAF est de 322 € par logement sur le territoire de la CARA** (Poitou-Charentes : 310 € par logement), ce qui permet aux ménages de se loger plus avantageusement que dans le parc privé.

Ainsi, **la part des ménages dans le parc privé** (allocataires CAF) **dont le taux d'effort est supérieur à 30 %, qui est de 35 % en moyenne dans la région, passe à 46 % sur la CARA.** Cela traduit une offre en logements à loyers modérés inadaptée ou du moins insuffisante aux besoins des ménages à bas revenus, alors que les taux d'effort élevés engendrent très vite des difficultés de maintien dans le logement (impayés de loyer, factures énergétiques...).

La part des ménages dont le taux d'effort est supérieur à 30 % est beaucoup moins importante dans le parc public (6 % en Poitou Charentes, et 9 % sur la CARA) **que dans le parc privé.** Cela souligne **le rôle social essentiel du parc locatif public où, malgré de faibles revenus, le plafonnement des loyers permet de limiter le poids de la dépense en logement des ménages.**

PRODUCTION DE LOGEMENTS A TRES FAIBLE LOYER ET HEBERGEMENT

Développement de l'offre locative à très faible loyer :

Dans le parc privé, 18 logements ont bénéficié d'un conventionnement très social de 2008 à 2013, grâce aux aides de l'Anah et du Conseil Général. **Dans le parc locatif public,** les résultats sont meilleurs avec **201 logements PLAI, financés par l'Etat de 2007 à 2013, dont 103 à Royan.**

Accès au logement, maintien, prévention des expulsions :

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

Les commissions locales de l'habitat constituent un outil du PDALPD. La commission qui couvre le secteur Marennes- Oléron – Royan traite les situations individuelles concernant :

- **Les mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL).** En 2014, l'association Tremplin 17 gère 46 mesures d'accompagnement au logement sur le territoire de la CARA.
- **Les attributions de logements à loyer abordable** du parc privé et du parc public aux publics prioritaires. Sur le secteur Marennes - Oléron - Royan, cela concerne 150 logements du parc public (dont 30 % de PLAI) et 105 logements à loyer abordable du parc privé et communal.
- **Le contingent préfectoral** assure le logement des publics du PDALPD ainsi que ceux relevant du droit au logement opposable (DALO), dans le parc social. En contrepartie de la participation de l'Etat au financement de leur parc, les bailleurs publics doivent réserver 25 % des logements à ces personnes démunies.
- **Les attributions de logements d'extrême urgence.** Aucune attribution n'a eu lieu en 2012 dans le logement d'extrême urgence qui est situé à Saujon.
- **Les attributions en maison relais.** La création d'une maison relais à titre définitif est en attente.
- **Les expulsions.** Sur le secteur Marennes - Oléron - Royan, 242 demandes d'enquêtes expulsion ont été présentées en 2012 auprès de la Délégation territoriale, dont 33 ont demandé le concours de la force publique.
- **L'habitat indigne.** Lorsque les situations sont complexes, certains dossiers de logements indignes, voire insalubres peuvent également être évoqués

Le Fonds de Solidarité Logement aide les ménages à faibles ressources à accéder à un logement décent et compatible avec leur situation ou à s'y maintenir. Sur le secteur Marennes - Oléron - Royan, 1 425 demandeurs ont déposé 1 887 demandes (18,5 % de

l'ensemble du département) correspondant à 2 635 aides. Celles-ci ont donné lieu à 2 056 accords (78 % des demandes).

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale Alizés 17, créée en 2010, a pour vocation de favoriser l'accès au logement des personnes en difficultés financières et / ou sociales, dans le parc privé, en prévenant les risques locatifs : aide à la mise en location, gestion locative adaptée, suivi de proximité et continu des locataires, suivi technique du logement, médiation, activation du réseau social...

- **En 2012, 15 personnes sont sorties du CHRS géré par l'association Le Tremplin 17 à Royan et ont été relogées** : 9 vers un logement « ordinaire » et 6 vers une solution « intermédiaire ».
- **La sous location de logements de petite taille**, dans le parc social et dans le parc privé, est souvent difficile à développer dans les zones tendues. En 2014, l'association Le Tremplin 17 dispose de 5 logements en sous location dans le parc privé de Royan, en **intermédiation locative**.

Hébergement et logement adapté :

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

- **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)**, géré par l'association Le Tremplin 17 :
 - o Insertion : 36 places à Royan,
 - o Stabilisation : 9 places à Royan (en 2012 : 25 personnes accueillies dont 19 nouvellement entrées, taux d'occupation de 84,5 %).
- **Maison Relais** : gérée par l'association Le Tremplin 17, elle est actuellement installée dans des locaux provisoires.. Le nombre de places est passé de 15 à 18 en avril 2014.
- **Logement d'Extrême Urgence (LEU)** : 1 logement à Saujon géré par l'association Le Tremplin 17, qui bénéficie d'une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Tremplin 17 gère également 1 logement d'accueil logement temporaire à Royan.
- **Intermédiation Locative (IML)** : 8 logements gérés par l'association Le Tremplin 17 : 1 à Saujon, les autres à Royan.
- **Nuitées d'hôtel, accueil d'urgence** : gérées par Le Tremplin 17. Suite à la fermeture d'un établissement, il n'existe plus qu'un hôtel de nuit sur la CARA, localisé à Saujon. L'association Le Tremplin 17 a des conventions avec 6 hôteliers engagés qui acceptent de pratiquer de faibles tarifs. Mais les 2 mois d'été ne sont pas couverts, car les hôtels affichent complets.
- **Halte de nuit** : 6 places d'urgence au centre d'accueil de la Villa Etoile sont mises à disposition par le CCAS de Royan durant l'hiver.
- **Hébergement d'urgence** par l'association Les Caritatives d'Arvert (association composée de bénévoles), propose de l'hébergement dans une maison de la Presqu'île d'Arvert dont ils sont propriétaires. En 2012, environ 350 nuitées sont comptabilisées. Des saisonniers peuvent également être hébergés en dépannage durant la saison ostréicole uniquement.
- **Allocation Logement Temporaire (ALT)** : 2 logements à Royan gérés par l'association Le Tremplin 17.

- **Résidence sociale de la communauté d'Emmaüs** à Saint-Romain-de-Benet : 12 logements neufs ont été livrés en 2014 et 7 autres font l'objet d'un projet de reconstruction suite à un incendie, soit un total de 19 logements.

PERSONNES AGEES ET PERSONNES HANDICAPEES

Compte tenu de l'installation en grand nombre de personnes âgées liée au caractère attractif du littoral (+322 personnes âgées de 70 ans et plus par an entre 1999 et 2009) et globalement de la structure par âge de la population, la question des **personnes âgées et des personnes handicapées est un enjeu majeur pour le territoire**. En 2010, selon l'Insee, **le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus est de 7 814, ce qui représente 7 % de la population totale de la CARA, alors que la moyenne nationale ne s'élève qu'à 5 %.**

Par ailleurs, l'Analyse des Besoins Sociaux communautaire, à partir de l'enquête Handicaps-Incapacité-Dépendance de l'Insee et de l'enquête EURODEM, estime à 2063 le nombre de personnes âgées dépendantes² en 2013.

Des personnes âgées propriétaires du logement qu'elles occupent et touchées par la précarité énergétique

83 % des ménages âgés de 65 ans et plus sont propriétaires du logement qu'ils occupent, ce qui est également sensiblement plus marqué qu'en moyenne en France. **Ces ménages sont plus souvent que les autres exposés à la précarité énergétique**. Sur un total de 3900 ménages exposés à la précarité énergétique, 41 % ont comme personne de référence une personne âgée de 75 ans ou plus

Au 31 décembre 2011, **17,8 % personnes de 75 ans et plus habitant le département** sont bénéficiaires de l'Allocation aux Personnes Agées (APA), un taux légèrement inférieur aux moyenne régionale (18,2 %) et nationale (20,3 %). Mais c'est en Charente-Maritime que le nombre de bénéficiaires s'est le plus accru entre 2006 et 2011.

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

- la moyenne des lits autorisés pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans est supérieure à la moyenne départementale (131,3 contre 122,2),
- mais que la part habilitée à l'aide sociale est plus faible (30,6 %, contre 35,4 % dans le département). La **question de l'accessibilité financière des personnes âgées** aux structures se pose d'autant plus que dans les établissements privés, le prix moyen de journée est beaucoup plus élevé que dans les structures publiques (51 % supérieur dans les structures privées à but lucratif et 34 % dans les structures privées à but associatif). Ces prix sont notamment liés au coût du foncier et à la politique tarifaire conduite par certains gestionnaires.

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

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

soit 1407 lits installés (+ 131 lits autorisés) et 246 logements.

² Personne dépendante = personne qui a besoin d'aide pour effectuer les principaux actes de la vie quotidienne et ce quel que soit leur âge. Source : Analyse des besoins sociaux communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique - Aristat

Personnes handicapées

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

Maintien à domicile

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

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

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

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

- Le rapport de la Maison de l'Emploi, de la Formation et des Initiatives Locales (MEFIL) de la CARA « Mieux vivre chez soi » du 19 juillet 2013, insiste sur le fort **décalage qui existe entre les besoins d'adaptation du parc de logements et la demande qui s'exprime difficilement** pour différentes raisons (résistance au changement chez la personne âgée, méconnaissance des dispositifs d'aide, crainte de gestion d'un chantier...).
- Des **aides à l'adaptation des logements du parc privé à la perte d'autonomie** existent pourtant, notamment dans le cadre du Programme d'Intérêt Général 2012-2014 porté par le Conseil Général. **De 2008 à 2013, dans la CARA, 85 logements de propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide de l'Anah visant l'autonomie de la personne** (587 dans le département). **Selon les professionnels, la communication auprès des personnes âgées, ainsi que leur accompagnement sont sans doute à améliorer.**
- Dans le **parc locatif social** :
 - o **Le fichier unique des demandes de logement social** élaboré en 2011, comprend un **formulaire complémentaire** s'adressant aux personnes handicapées pour qu'elles puissent décrire précisément leur besoin particulier. A fin février 2014, **38 candidats** à un logement sur la CARA (sur 1225 demandeurs) justifient leur **demande par la présence d'un handicap.**
 - o **Le nombre de logements adaptés est actuellement relativement faible :**
 - **Dans le parc d'Habitat 17, sur 690 logements, 49, soit 7 %, sont adaptés ou adaptables :**
 - **4 logements sont adaptés ou adaptables** aux personnes à mobilité réduite,
 - **45 logements sont adaptés aux personnes âgées,**
 - **Près de la moitié des logements du parc d'Atlantic Aménagement sont considérés comme accessibles.**

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

GENS DU VOYAGE

La loi du 5 juillet 2000, le troisième schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2010-2016 qui apporte un certain nombre de préconisations et le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2012-2015 (PDALPD) encadrent l'accueil prévu pour les gens du voyage. Le territoire est fortement fréquenté par les gens du voyage : qu'ils soient commerçants non sédentaires, artisans ou qu'ils se déplacent dans le cadre de missions évangélistes.

Aires d'accueil :

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

- **2 aires d'accueil permanent**, ouvertes 11 mois sur 12 (1 mois est dédié aux opérations de maintenance), à Saujon au lieu-dit « Pont-Antoine », d'une capacité de 8 emplacements soit 16 places de caravanes, ouverte en 2006, et à Saint-Georges-de-Didonne au lieu-dit « Moulin des Brandes » d'une capacité de 24 places, ouverte en 2009. Les familles sont accueillies 3 mois renouvelable 1 fois, ou 9 mois si les enfants sont scolarisés. Ces aires n'ont pas pour vocation d'accueillir des familles sédentaires.

- **3 aires de passage**, terrains herbeux, sans bloc sanitaire, ouverts du 1^{er} juin au 30 septembre, à Saujon au lieu-dit « Pont-Antoine » (25 places de caravanes), Saint-Sulpice-de-Royan au lieu-dit « Chatefaux » (30 places de caravanes), et Vaux-sur-Mer au lieu-dit « Petit Vessac » (15 places de caravanes). Cette aire qui n'appartient pas à la CARA est mise à disposition par la commune chaque année. Ces aires permettent à de petits groupes familiaux de stationner quelques jours à plusieurs semaines. L'objectif de ces terrains est de limiter les stationnements aux abords des routes ou dans des zones non prévues.
- **1 terrain** d'une superficie de 3,6 hectares à **Royan** au lieu-dit « Les Chaux », mis à disposition par la CARA depuis 2010, permet **l'accueil des grands rassemblements** estivaux de type mission (120 à 150 caravanes). En 2013, 14 grands passages de plus de 100 caravanes ont été reçus durant la saison estivale, contre 5 en 2009.

Sédentarisation :

Sur le site de La Puisade à Royan, des familles vivent depuis de nombreuses années dans des conditions proches de l'insalubrité sur un terrain familial. Pour améliorer leurs conditions de vie une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été lancée en juin 2014 par la Ville de Royan. Il s'agit de permettre aux familles d'accéder à un habitat décent et adapté à leur mode de vie.

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

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

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

PLANIFICATION, FONCIER ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

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

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

- 9 documents sont très récents, c'est-à-dire approuvés en 2012 ou 2013, ou sont en cours d'élaboration,
- 6 font l'objet d'au moins une modification ou une révision terminée ou en cours,
- 11 pourraient être modifiés ou révisés dans les années à venir,

7 PLU et 1 carte communale ont été approuvés entre 2008 et 2011, et ne nécessitent pas, a priori, d'évolution dans un futur proche

DE L'ORDRE DE 500 HA DE FONCIER DISPONIBLE ET DE 20 HA DE RESERVES FONCIERES PUBLIQUES DESTINEES A L'HABITAT

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

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

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

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

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

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

Début 2014, près de 500 ha de foncier sont disponibles en zone AU, 1AU et 2AU sur le territoire des 27 communes ayant fourni une réponse.

Moins de la moitié des communes, c'est-à-dire **15**, disposent de réserves foncières communales destinées à l'habitat, alors que **16** déclarent n'en posséder aucune.

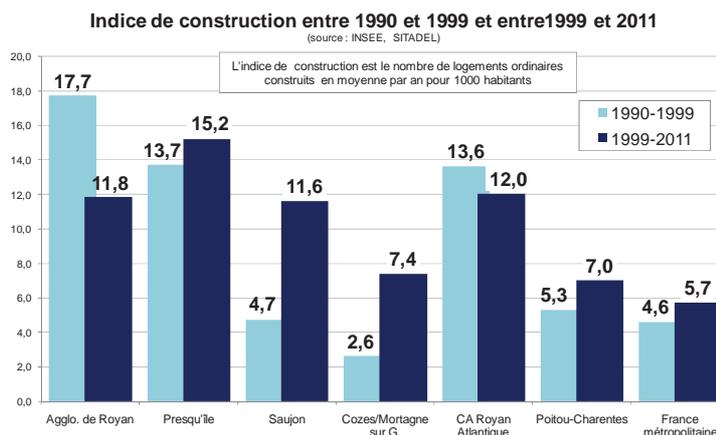
Une dizaine de communes préfèrent laisser l'initiative aux opérateurs privés qui sont particulièrement dynamiques dans certaines d'entre elles.

Au total, **16 communes assurent réaliser ou souhaiter réaliser des réserves foncières communales**, de manière régulière, lorsque les opportunités se présentent ou à l'occasion d'un projet de lotissement. Mais beaucoup évoquent **des contraintes budgétaires, alors que le prix du foncier est jugé élevé dans nombre d'entre elles** et que les négociations avec les propriétaires fonciers sont parfois problématiques.

Face à ces difficultés, et pour concrétiser les projets envisagés les communes peuvent avoir recours à **l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC)**. La nouvelle convention cadre entre la CARA et l'EPF PC (2014-2018) s'oriente vers la **maîtrise de l'étalement urbain, la reconquête des centres bourgs, le développement du logement aidé dans les communes dites « SRU »**, et le recours obligatoire à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Par ailleurs, l'EPF PC pourra réaliser un diagnostic foncier à l'échelle du territoire de la CARA.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

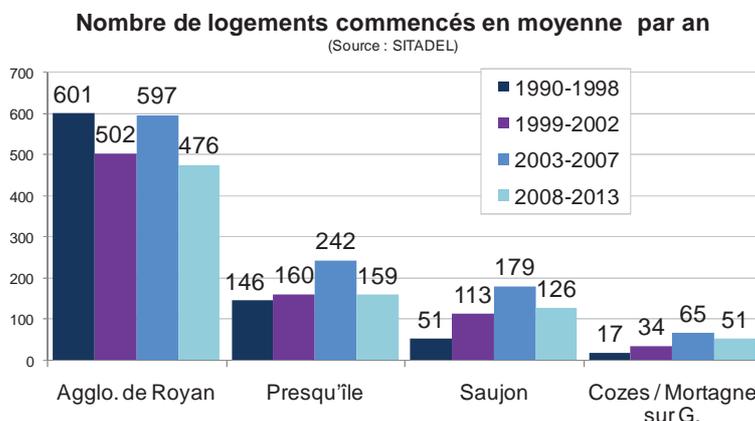
Une production de logements neufs proportionnellement deux fois plus importante qu'en moyenne en France.



Malgré une légère diminution durant la période 1999-2011 par rapport à 1990-1999, le nombre de logements commencés reste particulièrement élevé sur la CARA. De 1999 à 2011, l'indice de construction (nombre de logements ordinaires (c'est-à-dire hors résidence³) commencés par an pour 1000 habitants) représente plus du double de la moyenne nationale (12,0, contre 5,7).

Cette diminution est liée à l'agglomération de Royan, alors que dans les autres secteurs les mises en chantiers de logements neufs se sont fortement accrues notamment dans les bassins de vie de Saujon et de Cozes / Mortagne-sur-Gironde : multipliées par 3

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



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

Alors que 47 % des logements commencés étaient collectifs de 1990 à 1998, probablement en raison, pour partie, de la production d'immeubles résidentiels destinés à des occupations saisonnières, ce taux tombe à 18 % de 1999 à 2013. Cette inversion de tendance est liée à la Presqu'île d'Arvert et surtout à l'agglomération de Royan, où la

production de logements collectifs est devenue très minoritaire. Dans les secteurs plus ruraux de Saujon et de Cozes, la construction neuve reste très orientée vers l'individuel. En diffus, c'est-à-dire en dehors de toute opération programmée de logements (c'est-à-dire hors lotissements, ZAC...), la production de logements neufs de ces 5 dernières années est relativement importante. Estimée par les représentants des communes, elle est **de l'ordre de 400 logements en moyenne par an**.

Opérations d'habitat en projet : un potentiel de 1 800 logements dont 29 % de locatif social

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

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

La soixantaine d'opérations en cours de réalisation actuellement comprend de l'ordre de 1 700 logements, dont 15 % relèvent du locatif social public

- **Plus de 40 opérations sont actuellement envisagées pour les 6 ans à venir. Elles totalisent environ 1 800 logements, ce qui correspond à 2 années de production moyenne**, si on se réfère au rythme de construction annuel de la période 1999-2013 selon Sitadel (901 logements commencés en moyenne par an). **Environ 29 % des logements projetés relèvent du locatif public, soit le double de ce qui est prévu dans les opérations en cours** et plus d'un tiers va être réalisé dans le cadre des 6 ZAC envisagées.

Plus de la moitié de la production locative sociale en VEFA

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

Par rapport aux programmes en cours, les efforts en la matière sont plus conséquents dans les projets, et ce dans les 4 bassins de vie. Cela est très important compte tenu des besoins en la matière et des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU qui s'appliquent aux communes de Royan, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne, Vaux-sur-Mer, La Tremblade et Saujon.

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

Les difficultés de production

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

- **L'équilibre financier des opérations** de plus en plus difficile à trouver. Cela est lié à la réduction, voire à la disparition des aides de l'Etat, en dépit de l'aide des collectivités (CARA, Conseil Général), et alors que les coûts de la construction et du foncier augmentent.
- **Le nombre d'agrément délivrés par l'Etat** qui est incertain, voire limité certaines années et les modifications des financements d'Etat.
- **La concertation et l'organisation** : lorsque les projets, notamment en VEFA, ne sont pas étudiés suffisamment en amont avec le promoteur et que les organismes HLM ne peuvent plus faire part de leur cahier des charges.
- **L'implication des communes** lorsqu'elles ne sont pas suffisamment porteuses des projets et **l'insuffisance des opérations d'initiative communale** qui permettent pourtant aux communes de mieux maîtriser le contenu des programmes.

- **La garantie des emprunts** que les communes n'acceptent pas toujours de prendre à leur compte, notamment lorsqu'elles sont prévenues tardivement.

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

De leur côté, les communes jugent que **l'instauration dans les PLU d'un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser pour favoriser la mixité sociale, n'a pas toujours l'impact souhaité**, lorsqu'un nombre minimum de logements par opération n'est pas requis. Les bailleurs ne souhaitent pas toujours s'engager dans la réalisation d'un nombre de logements très faible ou lorsque la négociation avec les promoteurs privés n'est pas satisfaisante. Les communes sont aussi troublées par les **garanties d'emprunt** qui leur sont demandées. Elles sont enfin confrontées au **prix élevé du foncier**, limitant leurs capacités à réaliser des opérations communales.

Point mort : 1/3 de la construction neuve « absorbé » par les résidences secondaires

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

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

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

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

De 1999 à 2010, un tiers des logements neufs produits sur la CARA contribue à l'accroissement du parc des résidences secondaires, ce qui est très élevé.

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

PLANIFICATION, FONCIER ET PRODUCTION DE LOGEMENTS : LES ELEMENTS CLEFS

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