



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

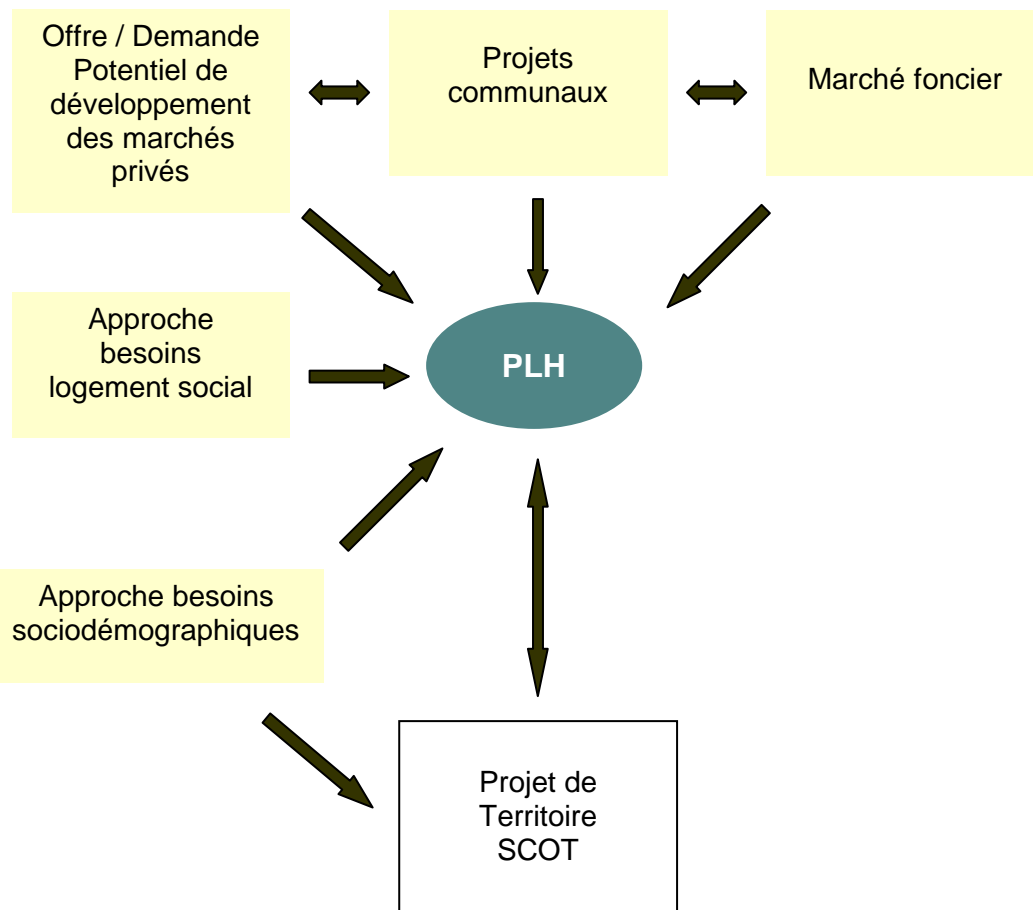
ENJEUX ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Chapitre 2

LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

1. Préambule : quel habitat pour demain ?

LE PLH INSCRIT DANS UNE DEMARCHE GLOBALE



Le PLH et le SCOT

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de l'Agglomération Royan Atlantique constitue l'apport sur le volet habitat de la démarche prospective qu'est le Schéma de Cohérence Territoriale.

Un projet stratégique inscrit dans une démarche de développement durable

Le PLH, qui allie la volonté d'accompagner le développement de l'Agglomération Royan Atlantique et le souci de maîtrise de son urbanisation à moyen et long termes, s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Pour toute action devra donc être associé le principe d'optimisation des équipements publics et de l'offre foncière dévolue à l'habitat.

En effet, l'enjeu du PLH est de « consommer » l'espace d'une manière qui permette à la fois d'en préserver les usages multiples et de satisfaire une demande en logements chaque jour plus pressante, dans un contexte de marché immobilier et foncier de plus en plus tendu.

Cet enjeu devra conduire l'ensemble des partenaires publics à veiller à l'optimisation de l'espace, notamment par la promotion et la réalisation d'opérations d'habitat alternatives à la forme pavillonnaire isolée.

Le développement urbain passe par la construction, puis la gestion et la maintenance d'équipements publics impliquant des investissements lourds (infrastructures, transports...).

LE PLH doit prendre en compte cette réalité.

2. Accompagner le développement de l'Agglomération Royan Atlantique à l'horizon 2012

Opter pour un scénario prospectif de croissance démographique adapté au projet de territoire

Ce qui est en jeu

- Maintenir la compétitivité de l'offre foncière et de l'offre habitat de l'Agglomération Royan Atlantique pour en préserver son attractivité,
- Accueillir sur le territoire les populations jeunes, actives, familiales, de manière à consolider les équilibres économiques et sociaux,
- Développer les solidarités intercommunales,
- Se doter d'une vision stratégique en matière d'habitat à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Les objectifs quantitatifs

Dans les 10 dernières années, la production de logements nécessaire était estimée à 650 logements supplémentaires annuels en résidence principale, soit un déficit de l'ordre de 200 à 250 logements par an (étude CRESGE).

Actuellement, et selon les tendances démographiques définies dans le SCOT, les besoins annuels supplémentaires en résidences principales sont, selon les projections, de l'ordre de 780 à 900 logements, soit un déficit de production de l'ordre de 200 à 300 logements, selon les années de production.

(Accueil des nouvelles populations, sur une moyenne de 450 personnes/an besoin de 260 logements, desserrement des ménages besoin de 450 logements, renouvellement parc 150 logements).

Ce déficit a tendance à diminuer sur les deux dernières années, en raison d'une production collective et individuelle forte, pour se situer aux alentours de 220 logements.

L'action foncière

L'action foncière est essentielle pour la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Elle conditionne ses capacités d'accueil futur, son développement.

Le maintien d'une production de 1 000 logements est indispensable.

Il nécessite une production foncière qui dépend des formes urbaines choisies, des politiques d'aménagement des bourgs et villes décidés par chaque commune.

Il paraît essentiel :

- d'observer le foncier : outil de pilotage essentiel au niveau de la communauté d'agglomération cet inventaire doit faire l'objet d'une actualisation périodique,
- de mettre en cohérence les outils directeurs d'urbanisme opérationnel entre communes mise en place d'un outil d'assemblage des PLU, POS et régime MARNU,
- de généraliser le droit de Prémption Urbain (DPU),
- d'engager une politique foncière dont la nature et les outils sont à définir, pour libérer une production foncière annuelle de nature à produire les 1000 logements annuels,
- de travailler sur les formes urbaines : surface de la parcelle, forme de la construction, nouvelles conceptions de lotissements économes en foncier, de bonne qualité architecturale et paysagère.

La requalification d'espaces

Il est constaté plusieurs problèmes territorialisés sur le parc existant. Une intervention devra donc permettre :

- d'engager le traitement d'ensembles immobiliers nécessitant une requalification voire une démolition reconstruction,
- de refonder une requalification urbaine et immobilière des bourgs dans l'ensemble des communes, de manière à renforcer le caractère de chaque centre.

Les actions prioritaires pour le développement de l'offre

Avec une production annuelle de 1 000 logements, l'agglomération pourrait répondre aux demandes, si ces 1 000 logements étaient affectés à la résidence principale. 40 % étant affectés à la résidence secondaire ou de loisirs, le déficit de logements en résidence principale est de l'ordre de 220 logements annuels.

Ce déficit peut être résolu par la production d'une offre nouvelle, sous l'impulsion des collectivités locales et la captation d'une offre existante.

Cette offre doit, de plus, promouvoir des produits de type social et intermédiaire et très social de façon à assurer les grands équilibres en permettant une amélioration des parcours résidentiels.

Il est proposé une politique volontariste de la Communauté d'Agglomération permettant de réduire de 50 % le déficit constaté par une production de 100 logements supplémentaires par an et une stratégie d'encadrement de la production existante pour permettre une amélioration des produits et un développement de l'offre nouvelle.

Il est à noter que le maintien d'un haut niveau de construction, comme celui de 2004 permettrait de ne pas créer de déficit d'offre.

Il faut également rappeler la nécessité de développer un encadrement et une maîtrise de l'offre permettant de répondre au besoin en logements des personnes vivant sur l'agglomération, notamment des jeunes et des jeunes actifs.

Cet objectif rompt avec les politiques passées et s'avère volontariste au regard des tendances récentes 1999-2004 et des perspectives de développement par prolongement de ces tendances, dans l'analyse d'un scénario dit « fil de l'eau ».

En effet, la mise sur le marché de logements locatifs aidés (logements publics et privés) a été faible et se concrétisait par la production moyenne de 10 à 15 logements par an seulement.

La politique publique doit permettre une correction des tendances seules de marché qui aboutirait aux conséquences éventuelles suivantes :

- la spécialisation accrue du parc social et l'accroissement des difficultés de logement pour certaines catégories de ménages (jeunes actifs, ménages modestes...),
- la progression de l'étalement urbain et des disparités sociales,
- l'aggravation des tensions sur le marché du logement avec pour conséquences un départ accéléré des jeunes ménages en dehors de l'agglomération, sur des territoires limitrophes.

Opter pour un scénario qui assure une production de logements suffisante par rapport à la demande

Ce qui est en jeu :

- le développement équilibré entre les espaces urbains et les espaces ruraux,
- l'équilibre entre l'accèsion à la propriété et le marché locatif,
- la prise en compte de l'ensemble des catégories sociales.

L'inadéquation de l'offre aux besoins implique d'adopter un scénario volontariste de production avec une maîtrise partielle de la construction neuve, une impulsion de la production foncière organisée et une production de logements sociaux

Des objectifs globaux de production

	<i>Tendance 2001- 2004</i>	<i>Objectif PLH</i>	<i>Compensation intégrale déficits</i>
<i>CDA Royan Atlantique</i>	<i>Scénario au fil de l'eau</i>	<i>Scénario « volontariste »</i>	<i>Scénario Années à forts déficits</i>
Production moyenne logements locatifs aidés /an	~ 10 logements	75 logements	75 logements
Production moyenne logements conventionnés privés / an	~ 5 logements	25 logements	75 logements
Production moyenne Accession sociale aidée		25 logements	50 logements
Production moyenne totale / an	~ 15 logements	125 logements	200 logements
Production construction neuve / an	~ 1 000 logements	~ 1 000 logements	~ 900 logements

Cet effort de production demande la mobilisation de toutes les communes.

En effet, face aux difficultés à introduire et développer dans les programmes certains types de produits logements, une période charnière s'annonce pour :

- produire une offre foncière mobilisable,
- accroître la part de l'habitat locatif public et privé,
- atteindre une mixité générationnelle et sociale,
- assurer le développement d'une offre de produits permettant des parcours résidentiels complets des ménages.

L'atteinte de ces objectifs quantitatifs et qualitatifs suppose la mise en œuvre simultanée de plusieurs efforts :

- un effort collectif de mobilisation de toutes les communes,
- une répartition au niveau des territoires du PLH (3 secteurs) des objectifs quantitatifs,
- un effort pour « encadrer » les tendances spontanées d'évolution du marché et prévoir des capacités d'intervention sur le moyen terme.

Pour relever les défis tout autant quantitatifs que qualitatifs, les actions à développer peuvent correspondre à trois grands points à traiter :

1 - Le développement d'une offre nouvelle :

- Développer des résidences principales :
 - par création, construction et captation d'une part du parc de résidences secondaires,
 - avec des produits à loyers libres mais aussi sociaux et très sociaux.
- Accompagner la construction neuve :
 - afin d'encadrer la production vers de la résidence principale.
- Agir sur la vacance :
 - réelle et partielle et notamment sur les produits déqualifiés du tourisme.

2 - L'amélioration de la qualité de l'habitat :

- Traiter l'habitat indécent et insalubre.
- Améliorer la qualité technique et thermique des immeubles, développer le traitement des points néfastes à la santé (amiante, plomb, mais aussi qualité de l'air, disposition des espaces...).
- Travailler sur la notion d'habitat durable et développer les concepts d'économie, de gestion de l'habitat dans les actes quotidiens.

3 - Traiter les besoins particuliers en logements :

- Veiller à avoir une offre adaptée sur l'ensemble des territoires.
- Prévoir l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.
- Favoriser la création d'une offre de logements pour les travailleurs saisonniers, jeunes travailleurs, étudiants, stagiaires et apprentis.
- Adapter l'habitat aux difficultés de la vie, notamment au vieillissement et au handicap.

3. Un effort à partager : la territorialisation des enjeux

Pour l'Aire Urbaine Royan-Saujon

- Mettre en œuvre une stratégie foncière.
- Structurer le fort développement urbain en hiérarchisant la programmation des logements (accession, location) sur les différents secteurs.
- Orienter la production de locatifs privés vers des logements sociaux et très sociaux.
- Développer une offre de logements diversifiée afin de permettre l'installation des jeunes et des familles qui travaillent dans le secteur et faciliter la mixité intergénérationnelle.
- Poursuivre la requalification du parc ancien par des opérations de renouvellement urbain dans les quartiers périphériques.
- Permettre le vieillissement en adaptant les logements.
- Réaliser les améliorations des résidences sociales qui le nécessitent (cité d'urgence, réhabilitation de deux ensembles HLM).
- Créer un cadre de vie de qualité :
 - valoriser les espaces publics de proximité,
 - mettre en valeur le patrimoine immobilier en favorisant l'embellissement des façades des immeubles.
- Développer durablement le territoire en développant l'habitat à proximité des transports et en rationalisant l'espace
- Accompagner le développement des communes périurbaines par des équipements (commerces, services) ajustés aux besoins de la population.

Pour les communes du Sud du Pays

- Développer des secteurs à bâtir en cohérence avec l'identité rurale de ces communes.
- Structurer et densifier les bourgs existants.
- Accompagner le développement des communes par des équipements (commerces, services) ajustés aux besoins de la population.
- Offrir des parcours résidentiels diversifiés.
- Développer un parc locatif pour permettre l'installation des jeunes et des familles.
- Favoriser l'accession à la propriété.

Pour les communes de la presqu'île et des rives de la Seudre

- Mettre en œuvre une stratégie foncière afin de répondre aux demandes des nouveaux arrivants tout en favorisant l'implantation des jeunes ménages actifs locaux.
- Trouver un équilibre entre les résidences secondaires, les résidences principales, l'accession à la propriété et la location.
- Veiller aux évolutions du comportement touristique et de son influence sur le parc immobilier.
- Développer le parc social.
- Traiter les besoins particuliers.

Les objectifs globaux de production sur 6 ans (de 2007 à 2012)

	Logements locatifs aidés Offre nouvelle	Logements conventionnés privés Offre nouvelle	Accession sociale à la propriété	TOTAL
Objectifs pour l'année 2007	48	10	5	63
Objectifs sur la période 2008-2012	375	175	75	575

Territorialisation de la production des 375 logements locatifs publics sur 5 ans (2008-2012)

