



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

FICHES ACTIONS

FICHES ACTIONS

SOMMAIRE

| CHAPITRE | PAGE |
|---|-------------|
| PREAMBULE | 3 |
| SYNTHESE GLOBALE DES ACTIONS DU PLH | 5 |
| ORIENTATION 1 - SE POSITIONNER EN TANT QU'INTERLOCUTEUR CLE | 6 |
| - Fiche 1.1 - Afficher une politique volontariste | 7 |
| - Fiche 1.2 - Accompagner la production en assurant l'interface entre les communes et bailleurs sociaux | 8 |
| ORIENTATION 2 - AGIR SUR LE FONCIER | 9 |
| - Fiche 2.1 - Mettre en place un observatoire du foncier et de l'habitat | 10 |
| - Fiche 2.2 - Prospector et constituer des réserves foncières | 11 |
| - Fiche 2.3 - Mobiliser les outils d'urbanisme opérationnel | 12 |
| ORIENTATION 3 - ORGANISER LA MIXITE SOCIALE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE | 13 |
| - Fiche 3.1 - Développer l'offre en logements locatifs publics PLUS et PLAI | 14 |
| - Fiche 3.2 - Favoriser l'accès au logement des plus démunis | 16 |
| - Fiche 3.3 - Aider à l'accession | 17 |
| - Fiche 3.4 - Requalifier le parc privé | 18 |
| - Fiche 3.5 - Agir dans le cadre des PLU | 19 |
| ORIENTATION 4 - TRAITER LES BESOINS PARTICULIERS EN LOGEMENTS | 20 |
| - Fiche 4.1 - Adapter le parc au vieillissement et au handicap | 21 |
| - Fiche 4.2 - Prévoir l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage | 22 |
| - Fiche 4.3 - Prévoir l'hébergement des travailleurs saisonniers, des jeunes travailleurs, stagiaires, apprentis et étudiants | 23 |
| ORIENTATION 5 - DEVELOPPER UN HABITAT DURABLE | 24 |
| - Fiche 5.1 - Travailler sur les formes urbaines | 25 |
| - Fiche 5.2 - Travailler sur la notion d'habitat durable | 26 |
| BUDGET PLURIANNUEL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE | 27 |
| GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS | 28 |

Préambule

Un programme d'actions adapté aux enjeux des territoires.

L'élaboration du Programme d'actions constitue le troisième volet du Programme Local de l'Habitat.

Il s'appuie sur les constats et enjeux du diagnostic ; il vise à répondre aux grands objectifs de la politique locale de l'habitat retenus, ainsi qu'à leurs conséquences en matière de développement de l'offre de logement, et ce pour l'ensemble du pays comme pour chacun des territoires.

Ce volet comprend à la fois l'approche prospective, la définition des axes d'actions à l'horizon de 6 ans, et les dispositions opérationnelles qui devraient être mises en œuvre sur la durée du PLH, pour répondre aux orientations stratégiques validées.

Il s'organise autour de 5 axes d'intervention déclinés sous forme de « fiches actions » précisant les objectifs à atteindre ; les modalités de réalisation, les partenaires impliqués et les conditions de mise en œuvre.

L'élaboration de ce projet s'appuie sur plusieurs préalables :

Une définition large de la notion d'habitat

- Le PLH ne se circonscrit pas aux seuls enjeux d'habitat social, même s'ils s'avèrent importants pour l'équilibre des territoires et la mixité sociale. L'action en faveur du parc privé, la recherche de formules d'accès abordables pour les ménages et les familles à revenus modestes et intermédiaires, le logement des jeunes actifs... participent tout autant de l'amélioration d'une qualité résidentielle d'ensemble du Pays.
- Le PLH est indissociable des autres politiques développées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération
- Il participe d'une vision prospective qui dépasse le seul domaine de l'habitat et l'inscrit dans une réflexion d'ensemble sur le devenir de l'ARA, sur les perspectives de développement durable et solidaire.

De ce point de vue, son articulation avec le SCOT et les autres démarches ou politiques qui y contribuent est une des clés de sa crédibilité.

Par ailleurs, le projet d'habitat à l'échelle de l'ARA, dans la définition des objectifs territorialisés, doit tenir compte des choix de développement local des communes et veiller tout particulièrement à son adéquation avec l'offre d'équipements publics et de services aux habitants et avec les capacités financières des communes.

La démarche d'élaboration du PLH se situe explicitement au croisement de ces deux échelles stratégiques.

La traduction dans le cadre des PLU d'une stratégie adaptée à chaque territoire.

Le Programme d'actions du PLH a vocation à fournir, dans le cadre stratégique d'intervention partenariale en matière de logement des leviers d'actions aux collectivités qui auront la volonté d'agir afin d'assurer les équilibres de développement.

Il agence les moyens (foncier, programmation des opérations et des financements, approche sociale...) et les outils (procédures, moyens techniques et financiers...) pour y parvenir.

Pour autant, il ne saurait y avoir de solutions uniformes ni de systématisme dans la traduction du PLH au niveau des territoires communaux : les conditions de cette mise en œuvre des actions seront définies localement, au plus près des réalités des communes, pour tenir compte des leurs caractéristiques physiques et urbaines.

Le processus de révision des PLU engagé sur de nombreuses communes, à commencer par les réflexions en cours sur les Projets d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), constitue le cadre de mise en œuvre du PLH entre les communes et la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, tant en matière d'ajustement des objectifs quantifiés que de programmes, de formes urbaines et de densité d'opérations d'habitat.

Ce travail s'inscrit dans la durée, au-delà de l'approbation formelle du PLH.

Une mobilisation de toutes les communes du Pays Royannais pour atteindre les objectifs.

C'est dans cet esprit qu'a été conçu le programme d'actions du PLH, en développant notamment un volet sur le partenariat entre les collectivités pour assurer une meilleure complémentarité possible des interventions, gage de réussite de la politique publique sur laquelle les collectivités vont s'engager.

Dans cette optique, les fiches-actions ont été élaborées en :

- précisant les objectifs particuliers de chaque action concernée,
- identifiant les principaux partenaires du dispositif de mise en œuvre de l'action et leur responsabilité,
- énonçant les moyens d'actions,
- identifiant le territoire concerné et les échéances.

Ce premier travail d'énonciation et d'organisation des modes opératoires devra être poursuivi et affiné entre les différents partenaires, à la lumière des premiers chantiers qui s'ouvriront dans la suite de l'approbation du PLH.

Synthèse globale des actions du PLH

| Orientations | Constats | Enjeux | Outils |
|--|---|---|---|
| 1. Se positionner en tant qu'interlocuteur clé | <ul style="list-style-type: none"> - La CDA a la compétence mais besoin de clarification - Les bailleurs ont parfois du mal à boucler leur budget, en particulier sur les petites opérations | <ul style="list-style-type: none"> - Clarifier les rôles de chacun - Appuyer les communes - Dialoguer avec les opérateurs - Attirer les promoteurs | 1.1. Afficher une politique volontariste : - Informer, Communiquer, Concerter |
| | | | 1.2. Accompagner la production en assurant l'interface entre communes et bailleurs sociaux : - Préfaisabilité juridique et urbanistique des dossiers, vérification des montages - Piloter la programmation |
| 2. Agir sur le foncier | <ul style="list-style-type: none"> - Prix élevés engendrant ségrégation socio-spatiale et dissociation entre bassins d'emplois et d'habitat - Des ressources foncières réduites et précieuses (environnement remarquable, risques) | <ul style="list-style-type: none"> - Connaître les ressources foncières - Anticiper les besoins - Maîtriser les coûts - Développer durablement le territoire en développant l'habitat à proximité des pôles d'emplois et en lien avec les transports urbains | 2.1. Mettre en place un observatoire du foncier et du logement |
| | | | 2.2. Prospecter et constituer des réserves foncières - Faire du portage foncier - Développer une prospection - Mobiliser le DPU sur les zones à enjeux - Encourager la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière - Anticiper la mise en place de l'EPF régional |
| 3. Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre | <ul style="list-style-type: none"> - Coût du foncier et de l'immobilier dissuasifs pour les jeunes actifs - Vieillesse de la population - Offre inadaptée : déficit en logement social | <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte tous les publics - Favoriser les parcours résidentiels - Attirer les jeunes actifs - Rapprocher les actifs des bassins d'emplois - Résorber l'Habitat indigne - Remettre sur le marché les logements vacants | 2.3. Mobiliser les outils d'urbanisme opérationnel: participer financièrement aux études préalables aux ZAC d'habitat |
| | | | 3.1. Développer l'offre en logements locatifs publics PLUS et PLAI : construire 375 logements sur 5 ans soit 75 / an |
| | | | 3.2. Favoriser l'accès au logement des plus démunis : - Identifier les publics en difficulté - Mettre en œuvre une production spécifique - Diagnostiquer les besoins en logements spécifiques (maisons relais) |
| | | | 3.3. Aider à l'accession : prime à l'accession sociale |
| | | | 3.4. Intervenir sur le parc privé - Diagnostic - PIG ou OPAH |
| 4. Traiter les besoins particuliers en logements | <ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population avec des logements qui deviennent inadaptés - Difficultés de logement des saisonniers - Logements inadaptés aux PMR - Méconnaissance des besoins en logements saisonniers et étudiants | <ul style="list-style-type: none"> - Connaître les besoins et adapter le parc - Accompagner le vieillissement - Loger les jeunes | 3.5. Agir dans le cadre des PLU - Prise en compte des objectifs du SCOT et du PLH en matière d'habitat : - Règlement des PLU - Nouveaux outils réglementaires |
| | | | 4.1. Adapter le parc au vieillissement et au handicap : - S'adapter à la loi - Suivre le parc - Produire des logements de petite taille et accessibles à proximité des services et des transports publics |
| | | | 4.2. Prévoir l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage en conformité avec le schéma départemental : - Création d'aires d'accueil permanentes - Accompagner les communes dans la mise en place d'actions en faveur de la sédentarisation |
| 5. Développer un habitat durable | <ul style="list-style-type: none"> - Etalement urbain - Faible qualité architecturale | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain - Elever la qualité des futures constructions et leur intégration - Promouvoir un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation | 4.3. Prévoir l'hébergement des travailleurs saisonniers, en particulier en zone littorale, mais aussi des jeunes travailleurs, stagiaires, apprentis et étudiants : - Réaliser une étude des besoins - Poursuivre la réalisation des logements saisonniers et prévoir d'autres programmes (foyer de jeunes travailleurs ?) - Mise en place d'une plateforme dynamique (Internet) - Promouvoir les formules de cautionnement et de garantie |
| | | | 5.1. Travailler sur les formes urbaines : Réaliser un guide architectural et paysager |
| | | | 5.2. Travailler sur la notion d'habitat durable - Engager une réflexion - Réaliser des opérations d'habitat pilotes |

ORIENTATION 1

SE POSITIONNER EN TANT QU'INTERLOCUTEUR CLÉ

FICHE 1.1

AFFICHER UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

Objectifs :

- Mobiliser les bailleurs
- Clarifier les rôles de chacun
- Attirer les promoteurs
- Aider les communes à mener une politique en adéquation avec les objectifs du PLH
- Organiser la concertation

Moyens d'actions :

- Mettre en œuvre un plan de communication sur la politique de l'habitat menée à l'échelle de l'Agglomération à destination des habitants, des professionnels de l'habitat et des élus.
- Informer les communes et les acteurs du logement sur les moyens mis en œuvre par l'ARA, en relayant notamment dans chaque commune les objectifs du PLH (exposition itinérante, affichage en mairie, mise à disposition de plaquettes d'information)
- Il s'agira également de réaliser des fiches pédagogiques sur les premières opérations réalisées et de relayer dans la presse les actions en faveur de l'habitat.
- De même, sur le site Internet de l'ARA, une page sera dédiée à l'habitat (présentation du rôle des différents acteurs, personnes ressources, moyens mis en œuvre...)
- Mettre en place une concertation sur une périodicité annuelle, entre les acteurs de l'habitat : ARA, bailleurs sociaux, professionnels de la construction et de l'immobilier, représentants des propriétaires bailleurs (par exemple l'UNPI), notaires, acteurs intervenants dans le financement.
- Travailler en partenariat avec les promoteurs : les identifier, connaître leurs activités, les informer.
- Adhérer à l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) de Charente-Maritime et mettre en place une permanence au siège de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (une demi-journée par mois dans un premier temps)

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Court et moyen termes

Porteur de l'action :

- ARA

Partenaires :

- Communes, pour relayer l'information auprès des habitants et des acteurs du logement afin de faire intervenir l'ARA en amont
- Ensemble des acteurs du logement
- ADIL

Budget de l'ARA :

- Budget communication de 53.500 € soit 10 000 € par an (3.500 € en 2007)

FICHE 1.2

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

Objectifs :

- Assister les communes
- Suivre la territorialisation en lien avec l'observatoire

Moyens d'actions :

- Intervenir dans les opérations de logements sociaux en vérifiant la préfaisabilité juridique et urbanistique des projets, préalable et nécessaire aux subventions de l'ARA, puis en vérifiant l'équilibre financier des dossiers
- Etablir une programmation pluriannuelle des opérations de logements, tenir un tableau de bord de suivi, et réajuster les objectifs pour l'année N+1
- Piloter la programmation en organisant des points réguliers avec les bailleurs sociaux et en participant aux commissions territoriales de suivi mises en place par l'Etat

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Court terme

Porteur de l'action :

- ARA

Partenaires :

- Communes
- Bailleurs sociaux

Budget de l'ARA :

- Pas de budget spécifique :
 - o travail en interne par le technicien chargé de la politique de l'habitat

ORIENTATION 2

AGIR SUR LE FONCIER

FICHE 2.1

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

Objectifs :

- Connaître les ressources foncières
- Définir des secteurs stratégiques
- Evaluer les tendances du marché et pointer les évolutions
- Suivre l'adéquation entre SCOT et PLH
- Fournir une aide à la décision : cet observatoire sera un outil ressource pour la conduite de la politique de l'habitat
- Suivre et évaluer les politiques et actions engagées au titre du PLH

Moyens d'actions :

- Réaliser un inventaire des données dont disposent les acteurs locaux de l'habitat
- Recueillir et actualiser les indicateurs en matière de :
 - o foncier (potentiels des zones U et AU, contraintes des réseaux, consommation foncière),
 - o suivi du parc de logements (vacance, parc locatif public, parc privé conventionné, accession sociale),
 - o suivi des marchés de l'immobilier et du foncier,
 - o suivi de la demande,
 - o suivi de la situation sociale
- Exploiter les données grâce au Système d'Information Géographique (SIG) en lien avec le service NTIC
- Définir des études ponctuelles, éventuellement nécessaires, sur des sujets précis
- Suivre, lors des Commissions « Habitat », la mise en œuvre des actions du PLH et en évaluer les effets afin de réajuster au besoin les objectifs et mobiliser de nouveaux moyens

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Tout au long du PLH

Porteur de l'action :

- ARA

Partenaires :

- Communes
- INSEE
- Etat, Conseil Régional, Conseil Général
- Services fiscaux
- Bailleurs sociaux
- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
- Centre d'Aide au Logement (CAL)
- Chambre des notaires
- Professionnels de l'immobilier
- ADIL

Budget de l'ARA :

- Pas de budget spécifique :
 - o travail en interne par le service Habitat-Aménagement-Foncier

FICHE 2.2

PROSPECTER ET CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES

Objectifs :

- Constituer un portefeuille de parcelles rapidement opérationnelles afin de débloquer le lancement de projets immobiliers
- Acquérir 2 ha par an sur la période 2008-2012, destinés à la production des 375 logements locatifs publics
- Mettre en œuvre une politique foncière visant à :
 - o contenir les prix d'acquisition du foncier pour les opérations futures d'habitat
 - o anticiper la mise sur le marché des opérations et maîtriser les coûts de sortie
 - o développer durablement le territoire en construisant à proximité des pôles d'emplois et en lien avec les transports urbains
- Rationaliser l'espace

Moyens d'actions :

- Faire du portage foncier :
 - o L'ARA achète le foncier en portage long et signe un bail emphytéotique avec un bailleur social,
 - o L'ARA achète le foncier en portage court pour le vendre à un bailleur social afin de produire des logements ;
 - o L'ARA achète le foncier en portage court pour le vendre à la promotion immobilière privée à laquelle elle pourra imposer une partie de logements sociaux à vendre en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à un organisme social.
- Développer une prospection, en analysant notamment les Déclarations d'Intentions d'Aliéner et les déclarations SAFER
- Inciter les communes à déléguer à l'ARA le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les zones AU et U identifiées comme stratégiques et acquérir
- Encourager, lors de la révision des documents d'urbanisme communaux, la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière (DPU territorialisé, Zones d'Aménagement Différé (ZAD), emplacements réservés) par un soutien technique.
- Adhérer à l'Etablissement Public Foncier Régional et anticiper sa mise en place en élaborant un programme d'actions

Territoire :

- Ensemble du territoire
- Une attention particulière sera portée sur les communes de l'Aire Urbaine Royan-Saujon, compte tenu de la territorialisation (68% des objectifs de production du territoire)

Echéances :

- Court, moyen et long termes

Porteurs de l'action :

- ARA
- Les communes, qui possèdent la compétence urbanisme et disposent du DPU

Partenaires :

- Région et Caisse des Dépôts
- Etat
- Opérateurs

Budget de l'ARA :

- Objectif de 10 hectares sur la période 2007-2012 dont :
 - o 2 hectares avec apport de foncier au bailleur, ce qui représente un budget de 2 900 000 € sur la période 2007-2012 (400 000 € en 2007, 500 000 € par an entre 2008 et 2012) ;
 - o 8 hectares destinés à la revente, ce qui représente un engagement budgétaire de 10 000 000 € (soit 2 000 000 € supplémentaires par an entre 2008 et 2012), financé par emprunt.

FICHE 2.3

MOBILISER LES OUTILS D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Objectifs :

- Assurer un développement équilibré du territoire de la Communauté d'Agglomération
- Anticiper l'urbanisation
- Mettre en œuvre un aménagement cohérent de l'espace

Moyens d'actions :

- Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme communaux, encourager la réflexion sur la mise en œuvre d'opérations d'aménagement.
- Participer financièrement à la réalisation d'opérations d'aménagement (Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), lotissements communaux) comprenant un volet Habitat, dans la mesure où la réalisation de logements locatifs publics représente au moins 20% du nombre total de logements.
- Cette participation financière interviendra dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC :
 - o études de faisabilité économique de l'opération,
 - o études de faisabilité technique de l'opération,
 - o études des contraintes archéologiques,
 - o étude d'insertion de l'opération dans son cadre naturel et urbain,
 - o étude d'impact.

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Court, moyen et long termes

Porteurs de l'action :

- Les communes sont maîtres d'ouvrage

Partenaires :

- ARA

Budget de l'ARA :

- Le dispositif de financement sera fixé ultérieurement par délibération du Conseil Communautaire. Il pourra être plafonné à 12 000 € par ZAC.
- Objectif :
 - o 2 ZAC d'habitat par an soit un budget d'environ 100 000 € sur la période 2008-2012.

ORIENTATION 3

ORGANISER LA MIXITÉ SOCIALE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE

FICHES ACTIONS

FICHE 3.1

DÉVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS PLUS ET PLAI

Objectifs :

- Attirer les jeunes actifs ;
- Rapprocher les actifs des bassins d'emplois ;
- Dynamiser la production de logements sociaux afin de construire, dans un premier temps, 75 nouveaux logements par an financés essentiellement avec des Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI). Cet objectif de production sera par la suite revu à la hausse de manière à mieux répondre aux exigences du Plan de Cohésion Sociale ;
- Développer un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs concernés.

Moyens d'actions :

- Dans le cadre de la politique foncière de l'ARA, acquérir ou participer à l'acquisition de foncier bâti ou non en vue de produire des logements locatifs publics sur les secteurs à enjeux (réhabilitation, construction neuve) ;
- Solliciter les organismes HLM ou bien la promotion immobilière privée par le biais d'appel à projet, en concertation avec les bailleurs sociaux, les communes et leurs services sociaux.
- Veiller à ce que les programmes mixtes de logements correspondent bien aux demandes insatisfaites dues au manque de logements

spécifiques: jeunes, personnes âgées et/ou handicapées, logements très sociaux.

- Réfléchir avec les bailleurs publics, maîtres d'ouvrage, à la mise en œuvre de la clause d'insertion dans les marchés de construction de logements sociaux (chantiers d'insertion).
- Octroi de subventions aux organismes d'HLM pour la production de logements sociaux dans le cadre de l'équilibrage des opérations de logements financées par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration) ou bien des PLUS (Prêts Locatifs à Usage Social).

Les conditions d'octroi sont les suivantes :

- Prêt à la caisse des dépôts supérieur à 60 % du montant de l'opération ;
- Fonds propres de l'organisme supérieurs à 10% sur l'ensemble de l'opération ;
- Sollicitation du 1% logement.

Ces conditions d'octroi seront amenées à évoluer en fonction des évolutions liées aux décisions de l'Etat.

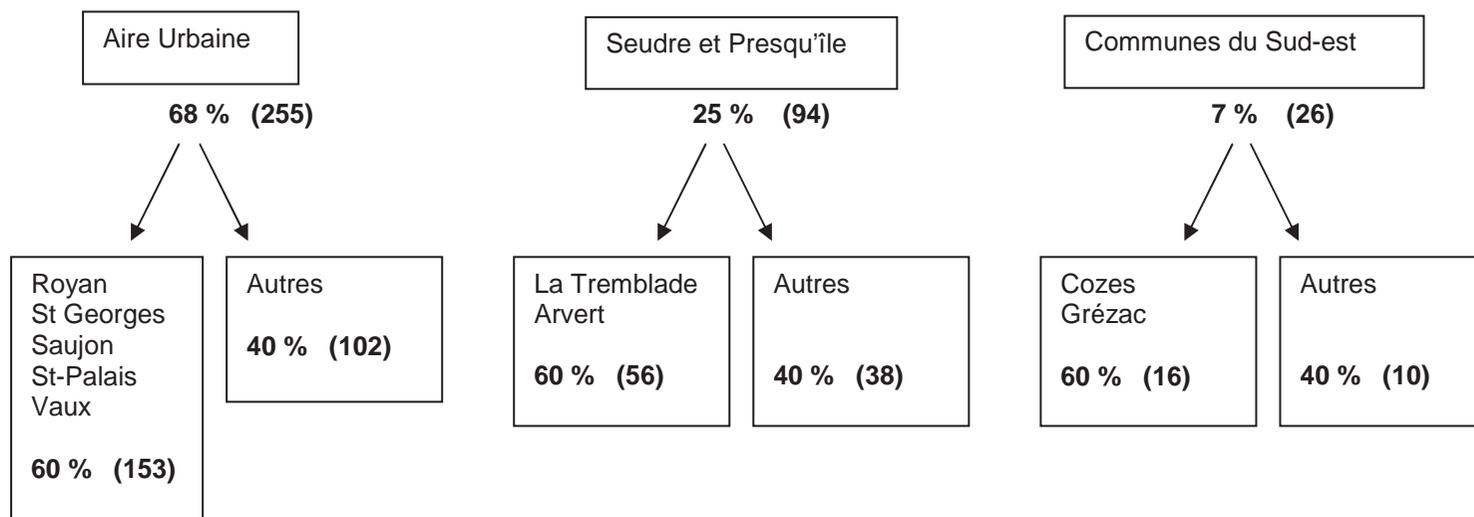
A titre indicatif, le montant maximum de subvention fixé à ce jour est le suivant :

| Nombre de logements | % maximum de subvention par rapport au montant de l'opération | Autres |
|--------------------------|---|--|
| De 1 à 5 logements | 8% | 10% au lieu de 8% dans de cas d'une réhabilitation |
| De 6 à 12 logements | 6,4 % | |
| A partir de 13 logements | 4% | |

A noter que dans le cas où l'ARA apporte le foncier par bail emphytéotique, il n'y aura pas d'octroi de subvention.

Territorialisation

La réalisation de 75 nouveaux logements locatifs publics par an devra se répartir comme suit :



Echéances :

- immédiat

Porteur de l'action :

- ARA
-

Partenaires :

- Communes,
- Bailleurs sociaux,
- maîtres d'ouvrage,
- Etat,
- Gestionnaires 1%,
- Caisse des Dépôts et Consignations (CDC),
- Promoteurs.

Budget de l'ARA :

- 100 000 € en 2007,
- 500 000 € par an entre 2008 et 2012.

Soit 2 600 000 € sur la période 2007-2012

FICHE 3.2

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PLUS DÉMUNIS

Objectifs :

- Evaluer la demande ;
- Répondre aux besoins des personnes en grande difficulté ;
- Favoriser la mixité sociale.

Moyens d'actions :

- Travailler avec les différents partenaires pour identifier les publics en difficultés par le biais des communes, des CCAS, des CLH et des Associations.

Mettre en œuvre une production spécifique :

- Promouvoir les financements PLAI et les identifier dans les documents d'urbanisme
- Promouvoir auprès des particuliers le développement d'une offre locative aidée à destination des plus démunis (Programme Social Thématique PST)
- Travailler à la mise en place d'un second Logement d'Extrême Urgence (LEU) en concertation avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
- Travailler à faire émerger les besoins en matière de logements spécifiques de type maisons relais par l'intermédiaire d'un diagnostic et participer à l'élaboration de tels projets

Territoire :

- Ensemble du territoire en fonction des besoins repérés localement
- En priorité les pôles d'équilibre

Echéances :

- Moyen, long termes

Porteurs de l'action :

- PST : Etat, ANAH et Conseil Général
- PLAI : Etat et Conseil Général
- LEU, maisons relais : Etat et Conseil Général

Partenaires :

- Communes et ARA, pour l'identification des besoins
- Bailleurs sociaux
- DDASS
- Structures d'action sociale
- Associations

Budget de l'ARA :

- Financement du PLAI dans le cadre de la fiche 3.1.
- Etude des besoins en logements spécifiques : 6 000 €

FICHE 3.3

AIDER À L'ACCESSION

Objectifs :

- Permettre les parcours résidentiels
- Favoriser la mixité sociale
- Libérer des logements locatifs publics

Moyens d'actions :

- Une subvention sera accordée aux ménages de l'agglomération désireux d'accéder à la propriété au sein de l'EPCI et libérant de ce fait un logement social public
- Les accédants devront bénéficier d'un prêt à taux zéro (critère évolutif selon les changements législatifs et réglementaires)
- A titre indicatif, cette subvention est à ce jour fixée à 3.000 euros pour les ménages jusqu'à 3 personnes et à 4.000 euros pour les ménages de 4 personnes et plus
- Une servitude de remboursement sera mise en place si la vente intervenait avant l'échéance des 5 ans

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Court terme

Porteur de l'action :

- ARA

Partenaires :

- Communes
- Organismes financiers

Budget de l'ARA :

- 52 000 € par an entre 2008 et 2012 (15 dossiers par an)
- 17 000 € en 2007 (5 dossiers)
- Soit 277 000 € sur la période 2007-2012

FICHE 3.4

INTERVENIR SUR LE PARC PRIVÉ

Objectifs :

- Identification et résorption de l'habitat indigne
- Remise sur le marché des logements vacants sous forme de logements privés conventionnés
- Réutiliser du logement déqualifié à proximité des services
- Développer du loyer maîtrisé
- Maintien à domicile des personnes âgées
- Logement des travailleurs saisonniers
- Traitement des copropriétés touristiques dégradées
- Développement durable
- Logement des jeunes
- Prise en compte du public Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Moyens d'actions :

Phase d'étude :

- Etude(s) permettant de connaître l'offre et de diagnostiquer les besoins au vu de la population en place, de la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et de l'application du droit au logement opposable.
- Identifier le parc potentiel par l'intermédiaire d'un diagnostic
- A partir de l'observatoire, chercher à définir un niveau de loyer intermédiaire

Aspect opérationnel :

- Au vu des résultats de(s) étude(s) et des enjeux qui en découlent, mise en place de programmes adaptés [Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Projet d'Intérêt Général (PIG)], sur des territoires eux-aussi adaptés (ex : PIG communautaire, OPAH Copro. ROYAN, OPAH Centres-bourgs, ...).
- Si nécessaire, élaboration d'études ciblées sur certaines problématiques émergentes ou populations

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Diagnostic territorial finalisé fin 1er trimestre 2008 permettant le démarrage d'un programme adapté au cours du 2ème semestre 2008

Porteurs de l'action :

- Dans la phase d'étude : ARA, DDE et ANAH
- Dans la phase opérationnelle : ARA, Etat

Partenaires :

- ARA
- Communes
- Services de l'Etat
- ANAH
- Bailleurs privés
- Conseil Général
- Conseil Régional

Budget de l'ARA :

- Financement de la pré-étude de PIG (ou OPAH) : 10 000 €
- La participation de la collectivité au PIG (ou OPAH) sera déterminée par cette pré-étude

FICHE 3.5

AGIR DANS LE CADRE DES PLU

Objectifs :

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

Moyens d'actions :

- S'assurer, lors des révisions de PLU, de la prise en compte des objectifs du SCOT et du PLH en matière d'habitat
- Rendre les règlements de PLU favorables à la construction de logements sociaux, notamment :
 - o en augmentant les COS et les emprises au sol autorisés ;
 - o en supprimant les minimums parcellaires,
 - o en vérifiant que la hauteur maximum autorisée permet la construction de logements collectifs.
- Promouvoir les nouveaux outils réglementaires offerts par la loi ENL et la loi DALO :
 - o majoration de COS dans la limite de 50% pour des programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux, après délibération motivée de la commune délimitant des secteurs (article L 127-1 du Code de l'Urbanisme)
 - o délimitation de secteurs (zones U et AU) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L 123-2 du Code de l'Urbanisme). Les logements financés dans le cadre des PLUS et PLAI seront privilégiés.

Territoire :

- Les communes de plus de 1500 habitants :
- Arvert, Breuillet, Médis, Meschers, Royan, St Georges, St Palais, St Sulpice, Saujon, La Tremblade, Vaux

Echéances :

- Au fur et à mesure des révisions de PLU

Porteur de l'action :

- Communes

Partenaires :

- ARA
- Etat

Budget de l'ARA :

- Pas de budget spécifique : travail en interne par le service Habitat-Aménagement- Foncier

ORIENTATION 4

TRAITER LES BESOINS PARTICULIERS EN LOGEMENTS

FICHE 4.1

ADAPTER LE PARC AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

Objectifs :

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

Moyens d'actions :

- Application des articles R 111-18-1 à 11 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du parc immobilier aux PMR
- Dans les programmes de logements sociaux, prévoir des logements de petite taille et accessibles à proximité des services et des transports publics
- Assurer un suivi du parc par l'intermédiaire d'un diagnostic accessibilité

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Moyen et long termes

Porteurs de l'action :

- ARA, pour le diagnostic
- Bailleurs, dans le parc public

Partenaires :

- Communes, CCAS
- Etat
- DDASS, CAF, Services sociaux
- Conseil Général, Conseil Régional
- Associations d'aide et de maintien à domicile
- Acteurs agissant dans le monde du handicap

Financements :

- Intervention de l'ARA pour le parc public dans le cadre du financement des PLUS et PLAI (fiche 3.1)
- Financement du diagnostic accessibilité par l'ARA : 20 000 €
- Subventions ANAH
- Subventions pour les personnes âgées avec un handicap : Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) en lien avec le Conseil Général
- Subventions pour les personnes handicapées de moins de 60 ans avec la DDASS
- Aides particulières

FICHE 4.2

PRÉVOIR L'ACCUEIL ET LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Objectifs :

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

Moyens d'actions :

- Création d'aires d'accueil permanent dans les communes de plus de 5000 habitants
- Accompagner les communes dans la mise en place d'actions en faveur de la sédentarisation (obligations communales encadrées par des textes) :
 - o trouver des terrains d'assiette en partenariat avec les communes,
 - o mettre en place, avec les bailleurs sociaux, des dispositifs de financement et de réalisation PLAI destinés à la sédentarisation de certaines familles,
 - o promouvoir des solutions intermédiaires entre caravane et maison

Territoire :

- Pour les d'aires d'accueil permanent : Royan et Saint-Georges-de-Didonne, désignées par le Schéma Départemental (l'aire de Saujon a été réalisée en 2006)
- Pour la sédentarisation : ensemble du territoire

Echéances :

- Court terme pour la réalisation des d'aires d'accueil permanent
- Moyen terme pour la sédentarisation

Porteurs de l'action :

- ARA, maître d'ouvrage des aires d'accueil permanentes
- Bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage pour les actions de sédentarisation avec un accompagnement de l'ARA (portage foncier ou subvention PLAI) et des communes

Partenaires :

- Communes
- CCAS
- DDASS, DDE, Education Nationale, CAF
- Conseil Général
- Conseil Régional
- Associations

Financements :

- Budget de l'ARA destiné à la réalisation des deux d'aires d'accueil permanent : 2 000 000 €
- Financement du PLAI dans le cadre de la fiche 3.1 pour la sédentarisation
- L'aide de l'Etat couvre 70 % de la dépense hors taxes des travaux. Cette aide est plafonnée à 10 671 € par place de caravane pour une nouvelle aire d'accueil ou pour des terrains familiaux
- L'aide du conseil général s'élève à 10% du coût hors taxes des travaux. Cette aide est plafonnée à 1 525 € par place de caravane pour les aires d'accueil permanentes et les terrains familiaux
- La CAF verse au gestionnaire une subvention mensuelle de 132,45€ par place de caravane
- Moyens humains de l'ARA : 2 postes de coordinateurs gestionnaires

FICHE 4.3

PRÉVOIR L'HÉBERGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS, DES JEUNES TRAVAILLEURS, STAGIAIRES, APPRENTIS ET ÉTUDIANTS

Objectifs :

- Connaître les besoins en logement des jeunes
- Traiter les points de blocage identifiés d'accès au parc locatif privé
- Parvenir à des niveaux de loyer acceptable
- Faciliter l'adéquation entre l'offre et la demande

Moyens d'actions :

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

Territoire :

- Aire urbaine et zone balnéaire

Echéances :

- Court terme

Porteur de l'action :

- ARA maître d'ouvrage des logements saisonniers

Partenaires :

- Union Régionale des FJT
- Etat
- Conseil Général
- Conseil Régional
- CDC
- ANAH
- Communes
- Mission locale
- Bureau Information Jeunesse
- Professionnels de l'immobilier

Budget de l'ARA :

- Environ 3 200 000 € destinés à la réalisation des logements saisonniers (2007-2008)
- *32 logements ont déjà été réalisés (2006) avec des subventions du Contrat de Plan Etat Région (280 000 €) et du Conseil Général (150 000 €)*

ORIENTATION 5

DÉVELOPPER UN HABITAT DURABLE

FICHE 5.1

TRAVAILLER SUR LES FORMES URBAINES

Objectifs :

- Promouvoir une consommation raisonnée du foncier et limiter l'étalement urbain
- Permettre une meilleure inscription des constructions nouvelles dans le tissu urbain et paysager
- Mettre en valeur le patrimoine existant du bâti typique et des compositions de centre bourg et du littoral
- Elever la qualité des futures constructions et leur intégration dans l'environnement.
- Sensibiliser les élus, les professionnels et les particuliers.

Moyens d'actions :

- Réaliser un guide architectural et paysager du Pays Royannais :
 - o présentant une typologie des différents bâtis en zones rurale et littorale
 - o délivrant des conseils pour les ravalements de façade, les ouvertures, les toitures...
 - o Donner des recommandations lors des demandes de permis de construire.

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Court terme

Chefs de fil :

- Communes, compétentes en urbanisme et relais de communication
- ARA pour la réalisation du guide

Partenaires :

- CAUE
- Etat
- Professionnels

Budget :

- Etudes et maquette : 26 500 €
- Brochures : 8 000 €
- Conseil Général/CAUE : 8 000 €
- CDA : 26 500 € (*).

(*) financement compris dans le Contrat Régional de territoire

FICHE 5.2

TRAVAILLER SUR LA NOTION D'HABITAT DURABLE

Objectifs :

- Promouvoir un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation (éviter l'étalement urbain, prendre en compte les coûts de conception, gérer les apports solaires, gérer les consommations d'eau, récupérer les eaux pluviales...)
- Gérer et maîtriser l'énergie (chauffage, éclairage, isolation,...)
- Valoriser les ressources énergétiques locales et renouvelables (géothermie, solaire, bois)
- Réduire les nuisances (pollution atmosphérique, bruit en réduisant notamment les transports individuels motorisés)

Moyens d'actions :

- Mettre en œuvre une réflexion avec les bailleurs, maîtres d'ouvrage des logements locatifs publics, visant à produire des constructions respectueuses de l'environnement (performance énergétique, utilisation des énergies renouvelables, économie d'eau,...)
- Promouvoir les énergies renouvelables dans les projets de réhabilitation et de construction neuve (projets privés ou publics)
- Mettre en place (2007-2010) des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) et des Certifications d'Efficacité Énergétique (CEE) et créer un réseau d'acteurs professionnels en capacité de les réaliser
- Sur les nouveaux projets de construction, promouvoir les projets de Haute Qualité Environnementale (HQE), de Haute Performance Énergétique (HPE) et de Très Haute Performance Énergétique (THPE)
- Promouvoir l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

Territoire :

- Ensemble du territoire

Echéances :

- Court, moyen et long termes

Porteur de l'action :

- ARA

Partenaires :

- Communes
- ADEME
- Etat
- Conseil Général
- Conseil Régional
- ANAH
- Aménageurs et promoteurs, bailleurs sociaux, propriétaires occupants

Budget de l'ARA :

- Pas de budget spécifique
- Financements dans le cadre du Contrat Local Initiatives Climat (CLIC)
- 2 postes à temps complet : un CLIC et un énergéticien

BUDGET PLURIANNUEL (TTC)

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE

| | ACTION | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | BUDGET 2007/2012 | | | |
|--|--|---------------------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|---|----------------------|---|
| 1 Se positionner en tant qu'interlocuteur clé | 1.1 - Afficher une politique volontariste | 3 500 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 53 500 | | | |
| | 1.2 - Accompagner la production | Pas de budget spécifique | | | | | | | | en apport de foncier | |
| 2 Agir sur le foncier | 2.1 - Mettre en place un Observatoire | Pas de budget spécifique | | | | | | | | | |
| | 2.2 - Prospector et constituer des réseaux fonciers | 400 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 2 900 000 | | | |
| | 2.3 - Mobiliser les outils d'urbanisme opérationnel | 0 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 100 000 | + financement dans le cadre de la fiche 3.1 | | |
| 3 Organiser la mixité sociale en diversifiant l'offre | 3.1 - Développer l'offre en logements locatifs publics | 100 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 500 000 | 2 600 000 | + financement dans le cadre de la fiche 3.1 | | |
| | 3.2 - Favoriser l'accès au logement des plus démunis | 0 | 6 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 000 | | | |
| | 3.3 - Aider à l'accession | 17 000 | 52 000 | 52 000 | 52 000 | 52 000 | 52 000 | 277 000 | | | |
| | 3.4 - Intervenir sur le parc privé | 10 000 | La participation sera déterminée par l'étude | | | | | | | | + financement dans le cadre de la fiche 3.1 |
| | 3.5 - Agir dans le cadre des PLU | Pas de budget spécifique | | | | | | | | | |
| 4 Traiter les besoins particuliers en logements | 4.1 - Adapter le parc au vieillissement et au handicap | 0 | 0 | 20 000 | 0 | 0 | 0 | 20 000 | | | |
| | 4.2 - Prévoir l'accueil et la sédentarisation des Gens du Voyage | 50 000 | 750 000 | 1 200 000 | 0 | 0 | 0 | 2 000 000 | | | |
| | 4.3 - Prévoir l'hébergement des travailleurs saisonniers | 1 600 000 | 1 600 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 200 000 | + financement dans le cadre de la fiche 3.1 | | |
| 5 Développer un habitat durable | 5.1 - Travailler sur les formes urbaines | 26 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 500 | | | |
| | 5.2 - Travailler sur la notion d'habitat durable | Pas de budget spécifique (CLIC) | | | | | | | | | |
| TOTAL | | 2 207 000 | 3 438 000 | 2 302 000 | 1 082 000 | 1 082 000 | 1 082 000 | 11 193 000 | | | |

Moyens humains pour le service HABITAT : 2 postes 1/2

Glossaire des abréviations

| | | | |
|-------|--|--------|---|
| ADEME | Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie | FJT | Foyer de Jeunes Travailleurs |
| ADIL | Agence Départementale pour l'Information sur le Logement | GRL | Garantie des Risques Locatifs |
| AEU | Approche Environnementale de l'Urbanisme | HLM | Habitation à Loyer Modéré |
| ANAH | Agence NAtionale de l'Habitat | HPE | Haute Performance Energétique |
| APA | Allocation Personnalisée d'Autonomie | HQE | Haute Qualité Environnementale |
| ARA | Agglomération Royan Atlantique | INSEE | Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques |
| CAF | Caisse d'Allocations Familiales | LEU | Logement d'Extrême Urgence |
| CAL | Centre d'Aide au Logement | OPAH | Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat |
| CAUE | Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement | PADD | Projet d'Aménagement et de développement Durable |
| CCAS | Centre Communal d'Action Sociale | PDALPD | Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées |
| CDA | Communauté D'Agglomération | PIG | Projet d'Intérêt Général |
| CDC | Caisse des Dépôts et Consignations | PLAI | Prêt Locatif Aidé d'Intégration |
| CEE | Certifications d'Efficacité Energétique | PLH | Programme Local de l'Habitat |
| CLH | Comité Local de l'Habitat | PLU | Plan Local d'Urbanisme |
| CLIC | Contrat Local Initiatives Climat | PLUS | Prêts Locatifs à Usage Social |
| COS | Coefficient d'Occupation des Sols | PMR | Personne à Mobilité Réduite |
| DALO | Droit Au Logement Opposable | PST | Programme Social Thématique |
| DDASS | Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales | SAFER | Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural |
| DDE | Direction Départementale de l'Equipeement | SCOT | Schéma de COhérence Territoriale |
| DPE | Diagnostics de Performance Energétique | SIG | Système d'Information Géographique |
| DPU | Droit de Préemption Urbain | THPE | Très Haute Performance Energétique |
| ENL | Engagement National pour le Logement | UNPI | Union Nationale de la Propriété Immobilière |
| EPCI | Etablissement Public de Coopération Intercommunale | VEFA | Vente en l'Etat Futur d'Achèvement |
| | | ZAC | Zone d'Aménagement Concerté |
| | | ZAD | Zone d'Aménagement Différé |