



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2025-2030

DOCUMENT D'ORIENTATION

Janvier 2025

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 3 |
| 1.1 Les obligations légales | 3 |
| 1.2 Le processus d'élaboration | 4 |
| 2. La stratégie habitat de l'agglomération Royan Atlantique et son PLH 2025-2030 | 6 |
| 2.1 Rappel des éléments de cadrage..... | 6 |
| 2.2 Les enjeux issus du diagnostic | 10 |
| 2.3 Le cadre de la politique de l'habitat de la CARA | 11 |
| 3. Le scénario de développement | 12 |
| 3.1 Le cadre de réflexion | 12 |
| 3.2 Vers un scénario territorialisé par communes | 13 |
| 4. La déclinaison du scénario en matière de mixité sociale | 19 |
| 5. Les orientations stratégiques..... | 20 |
| 5.1 Construire la gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires..... | 20 |
| 5.2 Proposer une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des ménages | 21 |
| 5.3 Mettre en place des leviers d'interventions sur le parc existant adaptés aux spécificités locales..... | 22 |
| 5.4 Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les accompagnements déjà en place..... | 23 |
| 5.5 Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération | 24 |
| Lexique | 25 |

Préambule

1.1 Les obligations légales

Le document d'orientation exprime la stratégie et les objectifs de la collectivité en matière d'habitat.

Il correspond à un choix de développement parmi différents scénarios et doit faire le lien entre les dysfonctionnements que l'on veut corriger et les pistes d'actions mises en œuvre pour y répondre.

Contenu du document d'orientation - article R 302-1-2 du CCH

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- 1) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- 2) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- 3) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- 4) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- 5) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- 6) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- 7) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- 8) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

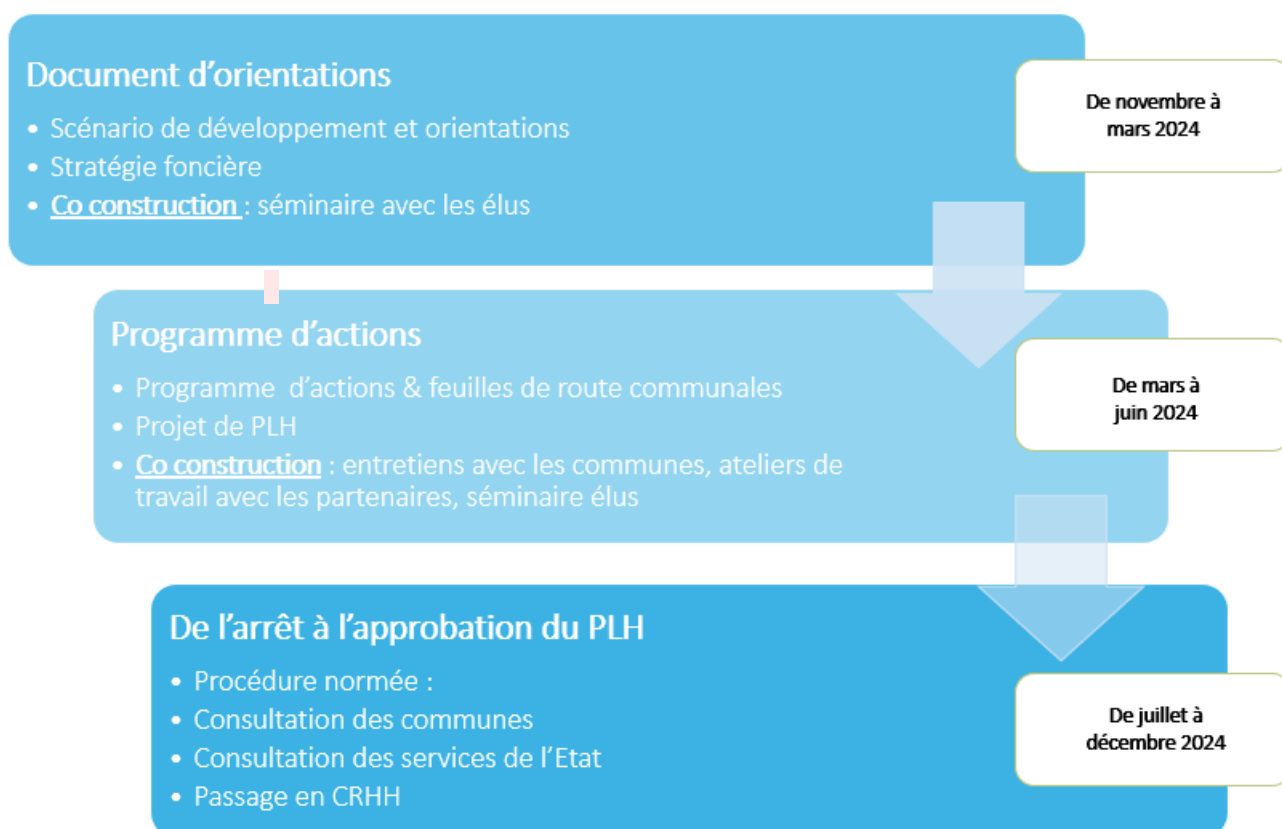
1.2 Le processus d'élaboration

La communauté d'agglomération Royan Atlantique, tel qu'elle est aujourd'hui constituée de 33 communes, a été créée le 18 août 2016 et élargie au 1er janvier 2018, avec Saint-Romain-sur-Gironde qui fusionne alors avec Floirac, et prend ainsi le nom de Floirac.

Développé à partir de la SIVOM (syndicat intercommunal à vocation multiple de la presqu'île d'Arvert et de la côte de Beauté, qui comprenait 21 communes, ce regroupement de communes a, au fil des années, grandi jusqu'à 43 communes en 1991, pour devenir la communauté d'agglomération du Pays Royannais, puis la CARA tel qu'on la connaît aujourd'hui, où les 33 communes regroupent 84 382 habitants en 2020.

Par délibération du 20 décembre 2022, la communauté d'agglomération Royan Atlantique a confirmé sa volonté de poursuivre la mise en œuvre d'une politique globale de l'habitat sur son territoire au travers d'un deuxième programme local de l'habitat (PLH) dans le cadre de sa compétence habitat. Document stratégique et opérationnel, le PLH a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique de l'habitat ; celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et de la population accueillie, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logements équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant. Le PLH vise ainsi à identifier et développer les synergies entre les 33 communes du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités et projets communaux.



Au cours de l'élaboration du diagnostic et du document d'orientation, l'ensemble des maires de la CARA et de ses services ont été mobilisés pour définir la stratégie habitat à l'échelle des 33 communes :

- **Le lancement technique le 9 janvier 2023.**
- **Un séminaire élus le 28 mars 2023** présentant la démarche PLH, la méthode et le calendrier.
- **Une réunion technique SCOT du 11 avril 2023** pour un point sur le volet foncier du PLH.
- **Des rencontres communales du 24 mai au 16 juin 2023** afin de nourrir le diagnostic Habitat via les problématiques et enjeux rencontrés sur chaque commune de l'agglomération.
- **Un échange avec les services politique de la ville du 12 juillet 2023,** avec un échange sur les publics spécifiques et sur les quartiers politiques de la ville.
- **La conférence des maires du 9 novembre 2023** afin de présenter le diagnostic Habitat, les enjeux et valider la méthodologie de travail et le calendrier.
- **Des ateliers thématiques avec les élus du 8,9 et 15,16 février 2024,** afin de valider et de nourrir les orientations et les objectifs sur 4 thématiques, dont le parc privé, le parc public, les publics spécifiques et le volet foncier et urbanisme.
- **Des rencontres communales,** avec les communes SRU, notamment dans le cadre de contrats de mixité sociale.
- **Une conférence des maires le 6 février 2025** afin de présenter le document d'orientation ainsi qu'une première version du programme d'actions.
- **Une commission habitat le 10 mars 2025,** afin de valider le programme d'actions et les fiches communales.

Ces différentes étapes ont permis d'aboutir à la définition d'un scénario de développement et de 5 grandes orientations en phase avec les principaux constats et enjeux issus du diagnostic. **Ces éléments traduisent la stratégie habitat de la CARA communauté et guideront l'élaboration du programme d'actions.**

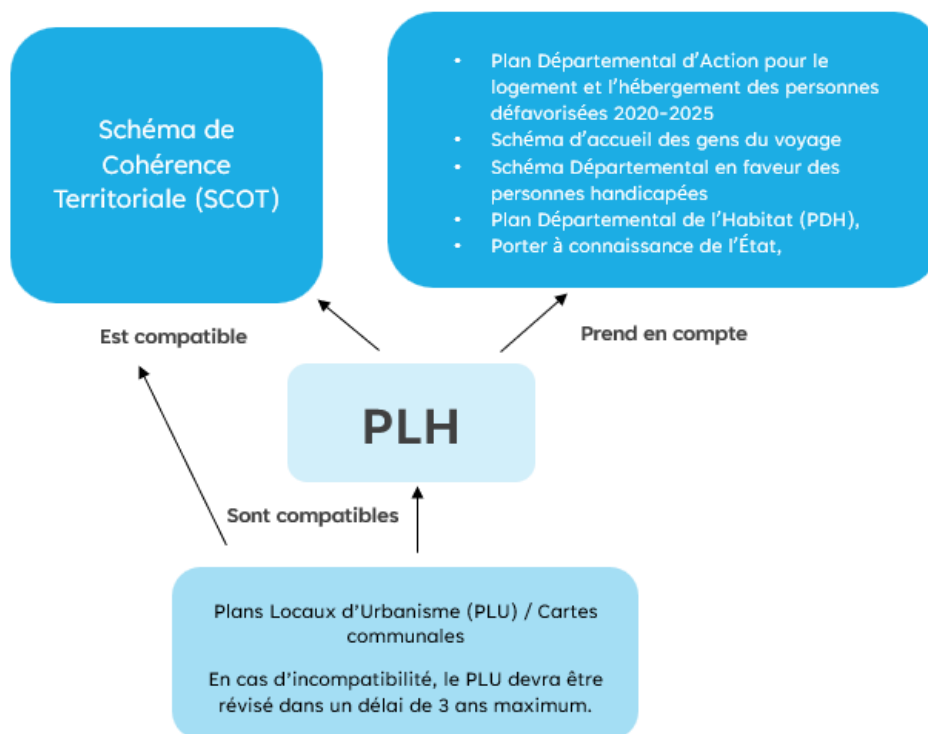
2. La stratégie habitat de l'agglomération Royan Atlantique et son PLH 2025-2030

2.1 Rappel des éléments de cadrage

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement sur le territoire de l'agglomération Royan Atlantique. Conformément aux dispositions de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les dispositions du SCoT. L'ancien SCoT a été approuvé le 25 septembre 2007. Il a été modifié le 20 octobre 2014. Le Conseil communautaire a décidé par délibération 27 mai 2016 de réviser le SCoT de 2007 pour les raisons suivantes :

- Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires, notamment issues de la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi "Grenelle 2" ainsi que les orientations de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience.
- Prendre en compte les enjeux territoriaux actualisés pour fonder le projet de territoire, notamment pour répondre à la croissance attendue de population, dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire.
- Intégrer au SCoT les dispositions de la loi Littoral pour faciliter son application à l'échelle locale.

Le nouveau SCoT a été lors du conseil communautaire du 25 mars 2024, arrêté dans le cadre de sa révision. Autre document stratégique, le Plan départemental de l'habitat (PDH) 2024-2029, qui est actuellement en cours d'élaboration présentera les fondements de l'intervention du Département en Charente-Maritime, même si la DDTM est délégataire des aides à la pierre. Il définira ainsi les orientations du Département en matière d'amélioration du parc privé, de développement du parc public et plus largement d'accompagnement des publics dans leur parcours résidentiels.



2.1.1. Les dynamiques sociodémographiques

Données INSEE 2020, Diagnostic Habitat

- En 2020, la communauté d'agglomération de Royan Atlantique accueillait **84 382 habitants**.
- **Une évolution de -0,51% de croissance démographique de 2014 à 2020 qui se répartit entre un déficit du solde naturel (-1.02%) et un solde migratoire positif (+1.53%).** La décroissance démographique est principalement marquée sur les communes de proximité et les pôles d'équilibres. Elle est liée à l'apport migratoire très présent sur les communes littorales et du nord de la CARA.
- **Un vieillissement de la population marqué qui déséquilibre la démographie du territoire :** presque 50% de 65 ans en 2019 sur le bassin de vie de Royan, et environ 40% sur le bassin de la presqu'île d'Arvert, avec une augmentation de 10% des plus de 65 ans en 10 ans sur l'agglomération. À l'inverse, les moins de 20 ans ont baissé (18% en 2008 et 15% en 2019).
- Une baisse de la taille des ménages (**1.89 personne par ménage**) causée par une forte croissance du nombre de personnes seules, à mettre en corrélation avec les villes qui concentrent un fort pourcentage de personnes âgées.
- **63% de couples sans enfant et explosion sur certains bassins de vie du nombre de familles monoparentales en 2020** (+44% sur le bassin de vie de Saujon entre 2014 et 2020).
- Des ménages au **niveau de revenu moyen**, avec un revenu médian disponible en 2020 de **22 530€ par an, soit 1 878€ par mois**.
- **49.6%** de la population de plus de 15 ans est retraitée.
- Des catégories socioprofessionnelles dominées par les **employés** (21.9%), les professions intermédiaires et ouvriers (respectivement 21.9% et 19.7%), avec deux secteurs prédominants sur le territoire : le secteur du tourisme, de l'administration, et de la santé humaine et action sociale.
- **62.5%** des salariés hommes et femmes ont un **CDI ou sont titulaires de la fonction publique** en 2020.

2.1.2. Le parc de logements

Données INSEE 2020, Diagnostic habitat

- **83 432 logements** en 2020 (INSEE, RP 2020).
- **Un taux de vacance très disparate selon les communes, avec un parc de logements vacants en moyenne de 4.4% à rénover et remobiliser** (passant de 2% à 12% selon les communes).
- **Un taux de résidences secondaires de 43.5% en constante augmentation depuis plus de 20 ans** (INSEE, RP 2020).
- **74%** du parc de logements est constitué **de maisons** (INSEE, RP 2020).
- **Une majorité de grands logements : 67% de 4 pièces et plus** (INSEE, RP 2020).
- Un parc de logements relativement récent : **67% des logements ont été construits entre 1970 et aujourd'hui** (INSEE, RP 2020).

- Environ **40% des ménages qui bénéficient d'une aide au logement**.
- **4,5%** des logements du parc privé considérés comme potentiellement indignes.
- Des résidences principales occupées à **71% par de propriétaires** (INSEE, RP 2020).
- **Un parc locatif**, privé et social, représentant **27%** du parc de résidences principales : insuffisant pour assurer la mobilité des ménages et la décohabitation des jeunes.

2.1.3. Le parc social

Données RPLS 2022, SNE 2020, et OPS 2020, Diagnostic habitat

- Au 1er janvier 2021 : **2 221 logements sociaux** à l'échelle de l'EPCI.
- Une majorité de T3 et T4, et **un manque de petites typologies** au sein du parc social.
- Un parc tendu avec un taux de rotation très faible et une faible disponibilité du parc à la relocation.
- Un parc **social composé majoritairement de personnes seules**.
- Un parc de logements sociaux concentrés sur **Royan 6 logements sur 10** (concentré à 20% sur les QPV), et 30% concentrés sur Saujon, la Tremblade, St George de Didonne, Les Mathes, Vaux sur Mer, et Semussac.

2.1.4. La construction neuve et le marché immobilier

Données Sitadel2 2024 sur les données 2023, Diagnostic habitat

- Au total, **11 298 logements commencés sur 11 ans**, entre 2012 et 2023.
- En moyenne, **1027 logements neufs chaque année entre 2012 et 2023**.
- Une **relative stabilité de la mise en chantier** entre 2012 et 2023, avec une augmentation chaque année des logements commencés depuis 2015.
- Une **offre de logements très disparate selon les communes** : les Mathes, Saint Palais, Arvert produisent une majorité de logements en individuel pur en construction neuve, contrairement à Royan qui produit 3/4 de ses logements en collectifs.
- Des prix dans l'accession inabordable pour la plupart des ménages.
- Des **prix de marché moyens bien supérieurs** à la moyenne départementale pour les maisons : allant de 4795€/m² pour la commune de Saint Palais à 4312€/m² pour Royan (source : 1^{er} février 2025 sur meilleursagents.com)
- Une demande en T2 plus importante que l'offre.

2.1.5. Les publics spécifiques

INSEE 2020, Source : Diagnostic habitat

Les jeunes

- **52% des moins de 30 ans** vivent logés dans leurs familles ou chez un tiers.
- **20% des jeunes** qui vivent en dessous du seuil de pauvreté.



- Favoriser l'accès à un logement autonome en prenant en compte leurs faibles revenus.
- Des jeunes qui louent principalement des logements dans le parc privé, **pas assez d'attributions de T1/T2 dans le parc social.**
- Un projet de création de résidences habitat en cours sur l'agglomération.
- Des jeunes qui se localisent autour du noyau urbain.
- Des jeunes en difficultés accompagnés par des structures sociales, **mais en manque d'hébergements ou de logements** sur l'agglomération.
- **Les travailleurs saisonniers**
- Un territoire qui voit ses habitants multipliés par **2.5 en « très haute saison ».**
- Une saisonnalité présente davantage sur les communes littorales.
- Un **manque d'hébergement pour les travailleurs saisonniers** qui ne disposent pas d'ancrage sur le territoire.

Les personnes âgées

- 40% de la population est âgée de 65 ans et plus en 2020 (INSEE, RP 2020).
- Une nécessaire adaptation des logements à la perte d'autonomie et la création de logements.
- Des personnes âgées très présentes sur les pôles centraux et de proximité, due à la présence des services médicaux.
- Un phénomène de sous occupation des logements dans le parc privé et social.
- Un isolement des personnes âgées : **46% des 80 ans et plus vivent seuls en 2020** (INSEE, RP 2020).
- Un parc social habité à **37% par des personnes de plus de 60 ans.**
- Un besoin de financement partenarial de logements spécifiques (inclusifs, intergénérationnels, EHPAD, services à domicile, etc.).

Les gens du voyage

- Des aires d'accueil permanent et de grands passages sur le territoire.
- Un phénomène de **sédentarisation** sur certaines communes.
- Des situations de mal-logement qui illustrent des besoins en matière d'habitat adapté.
- Gestion des aires d'accueil gérées en régie au niveau de la CARA.
- Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Charente-Maritime (2018-2024).

2.2 Les enjeux issus du diagnostic

À l'aune des éléments de diagnostic présentés et des échanges avec les maires et les partenaires au cours de cette première phase de travail, 4 grands enjeux majeurs ont été identifiés.

- **Améliorer l'équilibre socio démographique du territoire répondant aux spécificités locales en proposant une offre nouvelle de logements** afin de permettre la réalisation du parcours résidentiel sur le territoire :
 - Veiller à apporter une réponse en logements **aux jeunes, aux actifs, familles et saisonniers afin qu'ils s'ancrent sur le territoire.**
 - Diversifier l'offre vers des **logements locatifs et des logements sociaux.**
 - Diversifier les produits proposés en accession à la propriété (accession sociale).
 - Permettre le **développement de logements abordables**, notamment de logements sociaux, par l'achat, la préemption de terrain, le BRS...
 - Développer une offre alternative de logements pour répondre aux publics spécifiques.
- **Mettre en place des leviers d'intervention sur le parc existant : réhabiliter et encadrer son évolution**
 - Mieux encadrer le marché **des logements touristiques et maîtriser le phénomène « airbnb » sur les communes les plus touchées.**
 - Encourager la réhabilitation des **logements indignes et insalubres et la rénovation énergétique**, notamment les particuliers dans leur projet de rénovation en s'appuyant sur des dispositifs tels que le CARA RENOV'.
 - Remobiliser le parc de **logements vacants.**
 - **Veiller à la maîtrise** de l'évolution des **résidences secondaires.**
 - Veiller à la qualité des logements produits (insertion dans l'environnement, possible évolutivité, performance énergétique).
- **Engager une stratégie foncière ambitieuse**
 - Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** relatifs à la construction neuve et au renouvellement urbain afin de répondre aux besoins des ménages locaux.
 - Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire
 - **Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain** dans le développement de la construction (formes urbaines de qualité peu consommatrice d'espace).
 - **Accompagner les communes dans leurs interventions foncières avec une adhésion à l'EPF à envisager.**
 - Mieux encadrer le phénomène de divisions parcellaires.
- **Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH**
 - Créer un observatoire de **l'habitat pérenne avec un volet foncier.**
 - Réaliser des bilans annuels et triennaux du PLH pour suivre sa réalisation.
 - Renforcer les partenariats.

2.3 Le cadre de la politique de l'habitat de la CARA

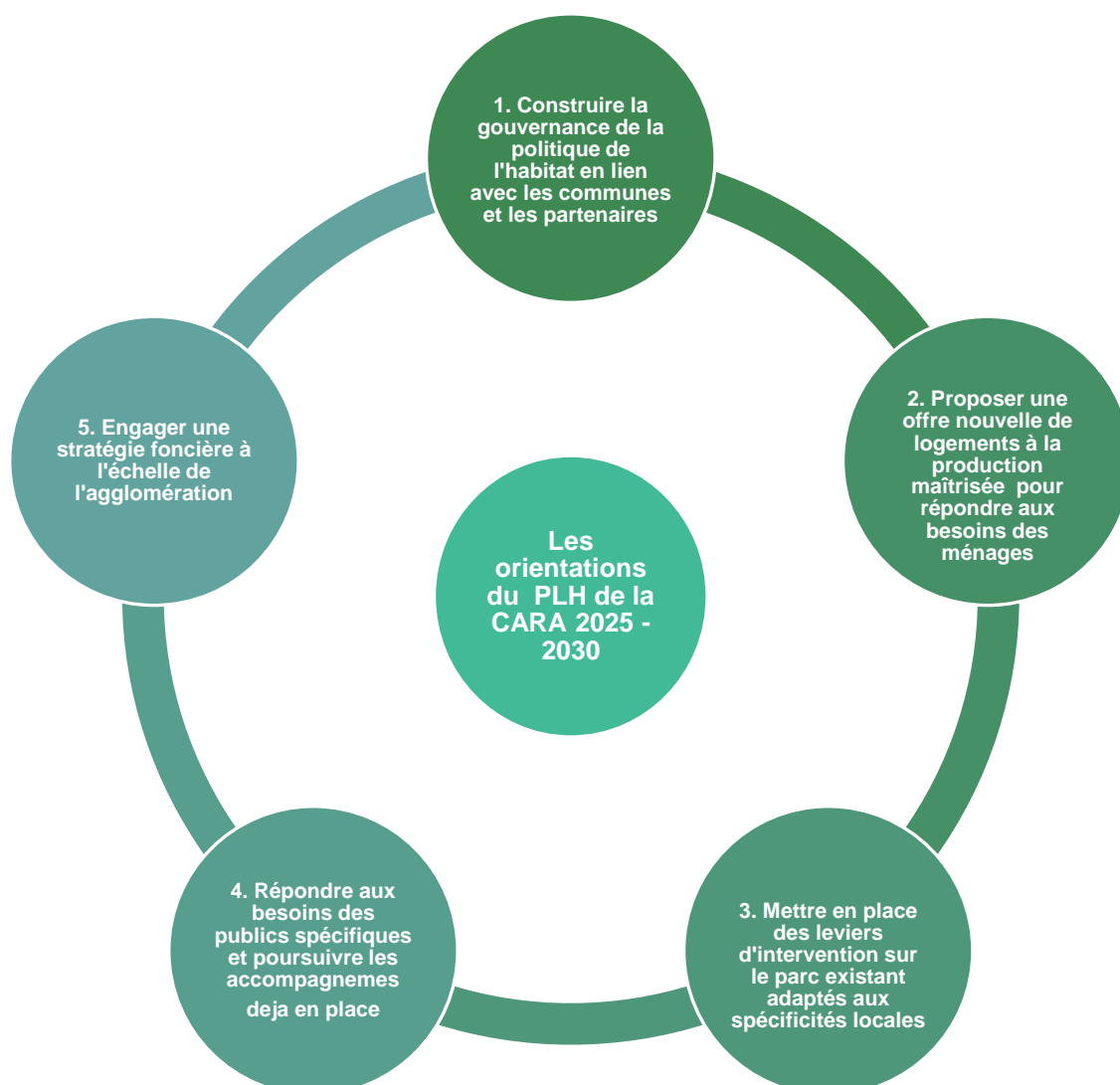
À travers ce deuxième **PLH 2025-2030**, la communauté d'agglomération de Royan Atlantique pose les bases de sa stratégie pour répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement, dans une logique de confortement de l'armature territoriale et urbaine (enjeu du SCoT).

La volonté première, et partagée, par l'ensemble des élus est de proposer une offre de logements adaptée à la demande, notamment par le développement du logement social et de petits logements, pour répondre aux besoins de tous les ménages et relancer la croissance démographique.

Ce PLH a également pour objectif de **renforcer la gouvernance et d'établir une stratégie en matière d'habitat et de foncier** portée par la Communauté d'Agglomération, en lien avec les communes et les partenaires. La traduction concrète du PLH dans chaque document d'urbanisme sera indispensable à la réussite de celui-ci.

Pour ce faire, la politique habitat de la CARA s'organise autour de **5 orientations majeures** :

Ces orientations ont pour cadre global l'ambition économique définie par l'Agglomération qui a permis à partir de sa déclinaison en prospective démographique, de justifier l'ambition en matière de développement de l'offre de logements.



3. Le scénario de développement

La communauté d'agglomération Royan Atlantique a élaboré des scénarios de développement à partir des évolutions récentes et des ambitions, connues au moment des travaux du PLH, affichées dans le SCoT de la CARA, approuvé le 25 mars 2024.

3.1 Le cadre de réflexion

Le territoire de la CARA connaît une forte attractivité, portée par l'accueil d'une population seniors venant de la métropole bordelaise, mais aussi de secteurs plus éloignés. Les communes littorales, situées entre l'embouchure de l'estuaire de la Gironde et la façade Atlantique, bénéficient d'un cadre de vie très recherché et la crise sanitaire de 2020, la recherche d'espace pour les ménages citadins, a continué d'alimenter le phénomène.

Le travail sur les scénarios de développement de l'offre de logements constitue une étape importante qui ouvrira les échanges avec les élus sur l'avenir souhaité et souhaitable pour les communes qui constituent la Communauté d'Agglomération.

Les scénarios envisagés et le scénario proposé ont été élaborés à partir de l'existant et des dernières tendances socio-démographiques (accueil de population, desserrement des ménages, vieillissement de la population ...). Cependant, pour assurer un développement de qualité et répondre aux exigences réglementaires qui visent à réduire la consommation foncière et à préserver les espaces, un cadre global est fixé par le SCoT en cours d'élaboration, et notamment le cap en matière de population à accueillir, de logements à créer ou à réhabiliter. Une réflexion sur l'armature urbaine, ses évolutions et les hypothèses à privilégier pour son confortement y est précisé.

De plus, compte tenu des dynamiques disparates à l'échelle de la CARA, nous proposons un scénario de développement commun, mais **une approche différenciée selon les 4 niveaux d'armature urbaine entre les communes centrales et touristiques, les pôles intermédiaires structurants, les pôles de proximité et les communes rurales, dans une optique de sobriété foncière**. Ce scénario proposé pourra être confronté aux objectifs de consommation foncière fixés par le SCoT tout en permettant aux élus de se projeter de façon plus territoriale.

| | Population 2020 | TMM 2020 | Taux moyen d'évolution logements 2014-2020 | Croissance population annuelle 2014-2020 |
|--------------------------|--------------------|----------|--|---|
| CARA | 84 382 | 1.89 | 1.01% | 0.50% |
| Centralité | 31 794 | 1.70 | 0.79% | 0.3% |
| Pôle d'équilibre | 20 009 | 1.93 | 1.21% | 0.5% |
| Pôle de proximité | 19 451 | 2.05 | 1.34% | 1% |
| Communes rurales | 13 128 | 2.18 | 1.06% | 0.6% |

L'élaboration de ce 2^{ème} PLH intervient à la suite d'un premier PLH qui n'a pas été validé par l'État. Malgré un avis favorable des communes et un second arrêt du projet de PLH en conseil communautaire en décembre 2016, ce dernier n'a pas été validé par l'État, en ce qui concerne :

- La production de 438 logements sociaux par an dont 387 pour les 6 communes SRU en fonction de l'objectif triennal de 2014-2016, que la DDTM jugeait trop faible.
- L'intégration de 30% de PLAI, ainsi que 30% de PLS fixé par l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation sur l'ensemble du territoire de la CARA.

Les communes s'étaient montrées défavorables lors des conseils municipaux, suite à la proposition d'imposer aux communes SRU une construction neuve constituée à 100% de logements locatifs sociaux, et par conséquent leur demander de réviser leur PLU en conséquence.

3.2 Vers un scénario territorialisé par communes

Pour aboutir au scénario de développement retenu pour le 2^{ème} PLH de la CARA, plusieurs scénarios ont été élaborés et débattus :

- **Scénario 1 : Maintien du poids relatif 2020 de chacune des communes par rapport à l'ensemble du territoire de la CARA don confortement de l'armature urbaine**
- **Scénario 2 : Prolongation du rythme de croissance observée entre 2014 et 2020 pour chacune des communes**
- **Scénario 3 : Un scénario mixte pour équilibrer le confortement de l'armature urbaine et la dynamique des communes**

3.1.1 La notion de point mort à l'échelle de la CARA

Sans être un scénario en tant que tel, le calcul du point mort est une étape méthodologique nécessaire pour identifier le nombre de logements à produire pour maintenir le même nombre d'habitants. Le calcul du « point mort » mesure *a posteriori* la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante.

L'objectif de ce calcul est avant tout pédagogique, car il met en lumière qu'un besoin en logements peut exister même si la population ne croît pas.

Ce calcul intègre l'effet :

- Du **desserrement des ménages**, soit la prise en compte de la baisse de la taille moyenne des ménages liée au vieillissement, à la décohabitation, aux séparations qui génère de fait des besoins en logements supplémentaires
- Du **renouvellement du parc de logements**, c'est-à-dire les fluctuations du parc de logement liées aux transformations et/ou aux disparitions de logement en dehors de la construction neuve
- De **la fluidité du parc de logements**, c'est-à-dire l'évolution de résidences secondaires et des logements vacants

Pour la période antérieure considérée, entre 2014 et 2020, le calcul de ce « point mort » à l'échelle de la CARA et les besoins en logements associés se décomposent de la manière suivante :

| | Nombre de logements à produire par an à l'échelle de la CARA |
|-------------------------------------|--|
| Desserrement des ménages | +280 |
| Renouvellement du parc de logements | - 167 |
| Fluidité du parc de logements | +389 |
| TOTAL | +502 |

Ainsi, au regard de la période passée considérée (2014 – 2020), 502 logements doivent être produits à *minima* chaque année pour assurer le maintien de la population. Ces besoins sont d'abord absorbés par le desserrement des ménages et la fluidité du parc de logements.

Le calcul du renouvellement du parc de logements est négatif sur le territoire témoignant de la forte tension du marché immobilier local et de la transformation de certains logements par de la division (ex : un logement devient 2 logements).

2.5.2 Une approche territoriale différenciée

Pour les 3 scénarios travaillés, la distinction a systématiquement été faite entre les communes du Nord littorale, du nord-est, du sud et des communes rurales de l'intérieur des terres. Bien que l'objectif soit la définition d'un scénario de développement à l'échelle communale, il est apparu indispensable de prendre compte les disparités socio-démographiques à l'œuvre sur le territoire.

Un rappel des communes par niveau d'armature (issu du SCOT) :

| Niveau d'armature | Communes |
|------------------------------|--|
| Centralité | Saint Georges de Didonne, Royan, Vaux sur Mer, Saint Palais sur mer |
| Communes d'équilibre | La Tremblade, Arvert, Etaules, Saujon, Cozes |
| Communes de proximité | Saint Sulpice, Breuillet, Saint Augustin, Les Mathes, Semussac, Meschers sur Gironde, Mortagne sur Gironde, Médis |
| Communes rurales | Saint Romain de Benet, Boutenac Touvent, Chaillevette, Mornac sur Seudre, Floirac, Arces, Barzan, Le Chay, Corme Ecluse, Sablonceaux, l'Eguille, Talmont sur Gironde, Brie sous Mortagne, Chenac Saint Seurin d'Uzet, Grézac, Epargnes |

L'armature du SCOT distingue parmi ces communes les pôles touristiques d'activités saisonnières dont les Mathes, Talmont sur Gironde, Barzan, Chenac St Seurin d'Uzet, Royan, Vaux sur Mer, Saint Georges de Didonne, Saint Palais sur Mer, l' Eguille, Mornac sur Seudre, Chaillevette.

Pour les 3 scénarios de développement travaillés, chacun a été décomposé sur les **4 niveaux de l'armature urbaine**. La déclinaison du scénario par bassin de vie intègre la localisation et les caractéristiques de chaque territoire et leur évolution, en matière de démographie, de tissu économique et d'habitat.

Comme le SCoT pour des objectifs de sobriété foncière (ZAN), **le PLH considérera 4 niveaux** (centralité, équilibre, proximité et rural), mais anticipera le caractère littoral des communes touristiques.

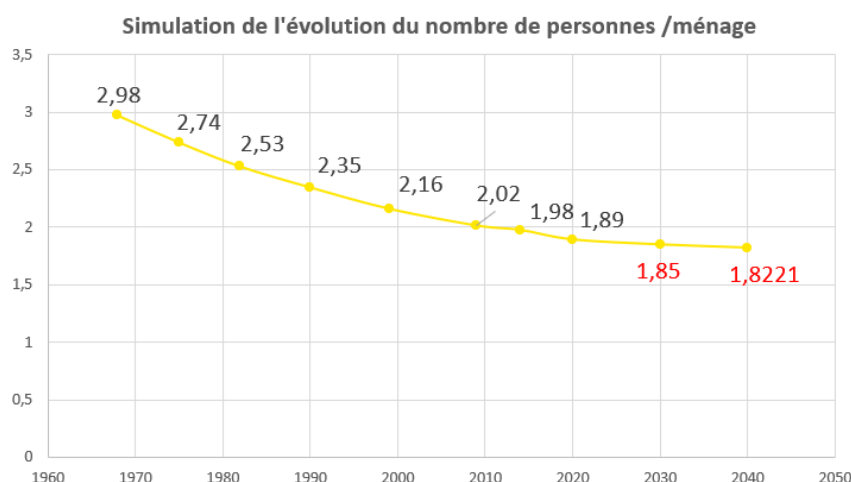
Les 2 échelles de définition :

- L'armature urbaine (définition et objectifs du SCoT)
- La commune (échelle réglementaire de définition du plan d'action du PLH)

Le SCoT fixe les objectifs démographiques aux 2 échéances 2030 et 2040 et les objectifs des logements et des résidences principales sur la période 2021-2040.

Dans un premier temps, on évalue le nombre de personnes par ménage en 2040, puis celui en 2030 en application d'un principe tendanciel. Cette simulation permet de compléter le projet (quantitatif) de développement de l'offre de logements aux 2 périodes 2021-2030 et 2031-2040.

Les objectifs du PLH seront déduits des résultats pour la période 2025-2030.



2.5.3 Scénario 1 « Maintien du poids relatif 2020 de chaque commune »

Le principe de ce scénario est l'affectation à chaque commune d'un nombre de logements qui lui permet de "tenir son rang" et donc de conforter l'armature urbaine actuelle.

Exemple : Une commune qui représente 12% du total des logements de la CARA en 2020 serait donc dotée d'un objectif de 12% des 4476 logements définis par le SCoT pour la période 2025-2030, ce qui lui permettra de maintenir son "rang" en matière de production de logements en lien avec la croissance démographique de la commune.

| ARMATURE URBAINE CARA | | 4 476 |
|-----------------------|--|-------|
| 1 - CENTRALITE | | 2 307 |
| 2 - EQUILIBRE | | 818 |
| 3 - PROXIMITE | | 921 |
| 4 - RURAL | | 430 |

2.5.4 Scénario 2 « Prolongation de la croissance observée entre 2014 et 2020 pour chacune des communes

Le principe de ce scénario est l'affectation de chaque commune d'un nombre de logements qui lui permet de poursuivre la dynamique communale observée entre 2014 et 2020 en matière de production de logements, et ainsi, pour certaines de valoriser des investissements réalisés sur le moyen ou long terme.

Exemple : Une commune qui a représenté 10% de la croissance globale de la CARA entre 2014 et 2020 sera donc dotée d'un objectif de 10% des 4476 logements définis par le SCoT pour la période 2025-2030.

| ARMATURE URBAINE CARA | 4 476 |
|-----------------------|-------|
| 1 - CENTRALITE | 1 834 |
| 2 - EQUILIBRE | 976 |
| 3 - PROXIMITE | 1 211 |
| 4 - RURAL | 454 |

2.5.4 Scénario 3 « Un scénario mixte pour équilibrer le confortement de l'armature urbaine et la dynamique des communes » qui prend en compte les réalités territoriales et les ambitions des communes

La répartition communale est étudiée en plusieurs temps :

1^{er} temps : une prospective sur la base du maintien des poids relatifs de chacune des communes, et les tendances passées avec l'objectif de définir un scénario de référence.

Le principe de ce scénario mixte est « mixer » les 2 scénarios précédents pour trouver un équilibre entre les communes. La règle de calcul utilisée est la demi-somme des résultats obtenus dans les scénarios 1 et 2, en réaffectant le nombre de logements par rapport à la période 2014-2020 sur les centralités, en confortant les poids 2020 de chaque commune sur les communes d'équilibre, en maîtrisant la dynamique pour les communes de proximité, en préservant les dynamiques individuelles pour les communes rurales.

| | Scénario 1 Maintien poids 2020 | Scénario 2 Maintien part croissance 20014-2020 | SCENARIO MIXTE |
|-----------------------|--------------------------------------|---|-------------------|
| ARMATURE URBAINE CARA | 4 476 | 4 476 | 4 476 |
| 1 - CENTRALITE | 2 307 | 1 834 | 2 071 |
| 2 - EQUILIBRE | 818 | 976 | 897 |
| 3 - PROXIMITE | 921 | 1 211 | 1 066 |
| 4 - RURAL | 430 | 454 | 442 |

Le scénario mixte valide un besoin en résidences principales à **746 RP par an**, soit une production de 4 476 logements sur les 6 ans du PLH avec une répartition la plus équilibrée.

À ce besoin de résidences principales, il convient de prendre en compte **la part significative de logements vacants** et les besoins de renouvellement du parc de logements.

Les objectifs du SCOT 2025-2040 sont de 1200 logements à réhabiliter sur l'ambition des 10 200 logements, soit 11.8% de « l'effort logements » sur 16 ans, avec une proposition de répartition linéaire soit 6/16 des 1200 logements à réhabiliter, avec un objectif de réhabilitation de **75 logements par an, donc 450 logements sur les 6 ans du PLH.**

Avec une proposition de 2 règles de calculs :

- **Seuil d'acceptabilité par commune proposé à 25% de l'effort de production total de logements.**

Le volume de logements à produire pour chaque commune par réhabilitation de logements existants ne pourra pas dépasser le quart de l'effort total.

- **Potentiel de réhabilitation considéré au-dessus d'un seuil de 3,55% du parc total des logements**

On considère comme logements vacants potentiellement réhabilitables le nombre des logements vacants supérieur à 3,55 % du volume total du parc de logements tous types confondus.

Remarque : L'application du seuil communément employé de 6% ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT (on ne pourrait pas dépasser 300 logements à réhabiliter environ).

Principe général : Calcul individuel par communes selon ces 2 règles et combinaisons pour retrouver les chiffres par niveau de l'armature urbaine.

Proposition de répartition selon l'armature urbaine du SCOT :

| Libellé géographique | AMBITION LOGEMENTS / COMMUNE | Objectifs de logements vacants | Objectifs de logements neufs à construire | Ratio Réhabilitation / Total logements |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|--|
| ARMATURE URBAINE CARA | 4 476 | 450 | 4026 | 10% |
| 1 - CENTRALITE | 2071 | 0 | 2071 | 0% |
| 2 - EQUILIBRE | 897 | 224 | 673 | 25% |
| 3 - PROXIMITE | 1066 | 115 | 951 | 11% |
| 4 - RURAL | 442 | 111 | 332 | 25% |

2^{ème} temps : Une prise en compte des objectifs des contrats de mixité sociale (CMS)

L'application de la loi SRU a donné lieu à l'établissement de Contrats de Mixité Sociale (CMS) pour les 7 communes concernées par l'application de la loi SRU, à savoir Royan, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer, Saujon, La Tremblade et Arvert. Ces contrats fixent des objectifs communaux de production de Logements locatifs sociaux pour les 3 années de la période 2023.

Pour le calcul des objectifs du PLH, il est proposé de conserver le taux de 25% et donc les mêmes objectifs annuels sur toute la durée du PLH (6 années). Les objectifs définis pour 2023-2025 par les CMS sont comptés pour une année, puis ils sont prolongés à l'identique pour 2026-2030 (5 années).

La CARA a fait le choix de limiter la part des Logements Locatifs Sociaux (LLS) à 80% de l'objectif communal total de production de logements. Les communes SRU ont donc un objectif de 3 123 logements à produire sur 2025-2030 (6 ans) dont 2489 Logements Locatifs Sociaux (80%).

En outre, plusieurs ajustements ont été réalisés sur les communes proches du seuil SRU :

Une correction a été apportée sur la commune d'Arvert qui est entrée au SRU le 1^{er} janvier 2022. La commune a d'abord eu un objectif de rattrapage de 15%, soit 64 LLS sur le triennal 2023-2025. Elle passe à un taux légal de 25% sur la période 2026-2028, soit 108 LLS, avant de rejoindre le taux légal de 33% pour le triennal 2029-2031.

Une correction a été apportée à St Sulpice de Royan (3 387 habitants), approchant le seuil de soumission à la SRU de 3 500 habitants (cette commune a été destinataire par anticipation de l'inventaire au 01/2024 : 94 LLS sur la commune et 293 LLS manquants pour 25%). Une hypothèse a été faite cette commune entre en cours de période triennale 2026-2028, elle aurait un objectif de 10% des LLS manquants (environ 10 LLS par an à réaliser) puis pour la 1^{re} période triennale pleine 2029-2031 elle passerait à 15% (44 LLS soit 15 LLS/an).

Enfin, des ajustements ont été faits pour les communes de Breuillet, Médis, Meschers, qui s'approchent des 3500 habitants, et qui vont sûrement les atteindre sur les prochaines années du PLH.

Prise en compte de la capacité à produire du logement social des communes

Comme pour les communes SRU, où la CARA a fait le choix de limiter la part des Logements Locatifs Sociaux (LLS) à 80% de l'objectif communal total de production de logements, le choix a été fait pour les communes de Breuillet, Meschers sur Gironde, et Médis (*en rouge sur le tableau ci-dessous*) de limiter la part des LLS à 40% de l'objectif communal total de production de logements, afin que la production de logements locatifs sociaux soit tenable, pour ces communes qui n'ont pas encore d'obligations strictes. Ces trois communes, ayant une part de LLS très faible, les LLS manquants pour arriver au 25% réglementaire de la loi SRU sont grands et par conséquent engendrait des besoins trop volumineux par rapport aux capacités de faire des communes.

3^{ème} temps : des vérifications lors des rencontres communales afin de mieux équilibrer les objectifs

- Une prise en compte de la notion de compatibilité vis-à-vis du SCoT. Ainsi, la compatibilité n'est pas la conformité et un écart de quelques pourcents (entre 5 et 9%) serait acceptable, ce qui permettrait d'augmenter sensiblement le nombre de logements global et donc de minimiser l'impact de la dotation SRU des communes concernées.
- Une prise en compte des réalités communales. Certains éléments vont avoir une influence sur les objectifs retenus pour les communes : **foncier disponible, capacité de densification ou de renouvellement**, remobilisation des logements vacants, existence de programmes sociaux sur les communes non-SRU ...

4. La déclinaison par communes du scénario en matière de mixité sociale

| Communes | Armature urbaine | Population 2020 | LLS manquants en 2022 (CMS) | Objectifs CMS 2022-2025 retenus (25% LLS Manquants) | LLS à produire sur le PLH 2025 (1/3 du triennal 2022-2025) | LLS à produire sur le PLH 2026-2030 (même taux que CMS 25%) | TOTAL LLS à produire sur le PLH 2025-2030 | Total des logements à produire sur le PLH 2025-2030 | Total logements à Produire si LLS < 80% Total production |
|----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|---|--|---|---|---|--|
| Royan | 1 - CENTRALITE | 18 638 | 1 711 | 427 | 142 | 712 | 854 | 1 068 | 1 068 |
| Saint Georges de Didonne | 2 - CENTRALITE | 5 246 | 666 | 166 | 55 | 277 | 332 | 415 | 415 |
| Saint Palais sur Mer | 3 - CENTRALITE | 3 920 | 575 | 143 | 48 | 238 | 286 | 358 | 358 |
| Vaux sur Mer | 4 - CENTRALITE | 3 990 | 428 | 107 | 36 | 178 | 214 | 268 | 268 |
| Saujon | 2 - EQUILIBRE | 7 200 | 722 | 180 | 60 | 300 | 360 | 450 | 450 |
| La Tremblade | 2 - EQUILIBRE | 4 326 | 485 | 121 | 40 | 202 | 242 | 303 | 303 |
| Arvert | 2 - EQUILIBRE | 3 672 | 430 | 108 | 21 | 180 | 201 | 252 | 252 |
| Cozes | 2 - EQUILIBRE | 2 144 | | | | | 81 | 150 | 280 |
| Étaules | 2 - EQUILIBRE | 2 667 | | | | | | 130 | |
| Saint-Sulpice-de-Royan | 3 - PROXIMITE | 3 328 | 293 | | | 50 | 50 | 120 | 769 |
| Meschers-sur-Gironde | 3 - PROXIMITE | 3 131 | 466 | | | 186 | 48 | 120 | |
| Breuillet | 3 - PROXIMITE | 3 031 | 384 | | | 115 | 52 | 130 | |
| Médis | 3 - PROXIMITE | 3 011 | 406 | | | 122 | 48 | 120 | |
| Les Mathes | 3 - PROXIMITE | 2 178 | | | | | | 60 | |
| Mortagne-sur-Gironde | 3 - PROXIMITE | 922 | | | | | | 54 | |
| Saint-Augustin | 3 - PROXIMITE | 1 421 | | | | | | 80 | |
| Semussac | 3 - PROXIMITE | 2 429 | | | | | | 85 | |
| Arces | 4 - RURAL | 745 | | | | | | 14 | 308 |
| Barzan | 4 - RURAL | 459 | | | | | | 14 | |
| Boutenac-Touvent | 4 - RURAL | 229 | | | | | | 18 | |
| Brie-sous-Mortagne | 4 - RURAL | 246 | | | | | | 8 | |
| Chaillevette | 4 - RURAL | 1 628 | | | | | | 36 | |
| Le Chay | 4 - RURAL | 798 | | | | | | 14 | |
| Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet | 4 - RURAL | 592 | | | | | | 18 | |
| Corme-Écluse | 4 - RURAL | 1 177 | | | | | | 25 | |
| L'Éguille | 4 - RURAL | 887 | | | | | | 25 | |
| Épargnes | 4 - RURAL | 880 | | | | | | 20 | |
| Floirac | 4 - RURAL | 433 | | | | | | 15 | |
| Grézac | 4 - RURAL | 943 | | | | | | 20 | |
| Mornac-sur-Seudre | 4 - RURAL | 859 | | | | | | 22 | |
| Sablonceaux | 4 - RURAL | 1 396 | | | | | | 24 | |
| Saint-Romain-de-Benet | 4 - RURAL | 1 760 | | | | | | 30 | |
| Talmont-sur-Gironde | 4 - RURAL | 96 | | | | | | 5 | |

5. Les orientations stratégiques

Ce deuxième Programme Local de l'Habitat de la CA Royan Atlantique, qui couvrira la période 2025-2030 est un acte fort en matière de politique de l'habitat et du logement. Si les enjeux sont nombreux à l'échelle de ces communes, **des priorités ont été données par les élus, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une politique publique forte sur les points clés. Ainsi, 5 grandes orientations ont été retenues :**

5.1 Construire la gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

| | |
|------------------|--|
| CONSTATS | <p>Un Programme Local de l'Habitat est un programme partenarial, porté par l'intercommunalité avec l'ensemble des parties prenantes du territoire de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique. La mise en place d'une animation de qualité avec les acteurs locaux est primordiale pour assurer la mise en œuvre et le suivi de cette politique et des actions associées.</p> <p>Ce PLH a pour objectif de construire une gouvernance de la politique de l'habitat et d'établir une véritable stratégie foncière portée par l'EPCI, en renforçant les partenariats avec les communes et les partenaires.</p> |
| OBJECTIFS | <ul style="list-style-type: none"> • La gouvernance : Mettre en place l'instance de suivi du PLH, mobiliser les 33 communes pour suivre les différents projets engagés sur la base du programme d'actions, sur le foncier, et assurer le lien avec les partenaires associés à la mise en œuvre, accompagner les communes pour la maîtrise des résidences secondaires et des meublés touristiques, et pour la maîtrise de leur foncier. • Développer des partenariats au service de la mise en œuvre du PLH : bailleurs sociaux publics/privés, opérateurs privés, EPF, Associations/structures spécialisées auprès des différents publics spécifiques, diverses partenaires experts spécialisées (sobriété énergétique, projets inclusifs, etc.). • L'Évaluation du PLH à mi-parcours afin de mesurer l'état d'avancement des différentes actions engagées, et de pouvoir éventuellement réinterroger les dispositifs mis en œuvre. • L'observation : Mettre en place un l'observatoire de l'habitat et du foncier, rendu obligatoire par la loi Climat et Résilience, alimentée par diverses bases de données et contributions des communes membres et des services et ses partenaires. |

5.2 Proposer une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des ménages

| | |
|------------------|---|
| CONSTATS | <p>La croissance démographique des dernières années est en hausse (+ 0.58% sur la période 2014-2020) avec des dynamiques très contrastées entre communes. Le vieillissement connaît une forte augmentation, et principalement sur les communes littorales touristiques. La taille des ménages diminue du fait de la croissance des personnes seules. Les couples sans enfants représentent 63% de la population. 1 personne sur 3 de plus de 15 ans a plus de 65 ans.</p> <p>Le tourisme et le secteur médico-social sont les CSP les plus représentées avec une majorité d'employés et ouvriers. Le niveau de revenu médian est 22 530€ en 2020 et s'explique notamment par l'arrivée de ménages dotés d'un pouvoir d'achat élevé.</p> <p>Les difficultés des jeunes pour se loger sont bien réelles sur le territoire, y compris pour les jeunes ménages avec ou sans enfants qui souhaiteraient s'installer et accéder à la propriété, et qui ne peuvent pas au vu du prix du foncier.</p> |
| OBJECTIFS | <ul style="list-style-type: none"> • Produire une offre de logements pour tous, adaptée aux spécificités locales pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Veiller à apporter une réponse aux jeunes et aux ménages avec ou sans enfants en début de parcours résidentiels en construisant des logements plus petits de type T1/T2. • Diversifier l'offre en logements en dynamisant l'offre locative et l'offre en logement social. • Permettre le développement de logements abordables, notamment de logements sociaux, avec des objectifs adaptés en fonction des besoins et enjeux des communes rurales et périphériques (conventionnement social ANAH, logement en accession sociale à la propriété, logement locatif privé, achat, préemption de terrain, BRS) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir un niveau de production de logements abordables suffisant sur les villes centres en augmentant la part de logements en accession sociale. ○ Poursuivre les efforts de rattrapage pour les communes soumises à la loi SRU et carencées, et anticiper la production sur les communes bientôt concernées. ○ Produire des logements sociaux et abordables dans les pôles d'équilibre, relais d'accueil de population dans les bassins de vie du territoire. • Porter une réflexion sur l'acceptabilité du logement social par la population en lien avec les partenaires, pour favoriser la mixité sociale au sein des communes, et veiller à son intégration architecturale. |

5.3 Mettre en place des leviers d'interventions sur le parc existant adaptés aux spécificités locales

| | |
|-------------------------|---|
| <p>CONSTATS</p> | <p>La vacance est élevée sur les communes rurales du territoire (jusqu'à 14% sur certaines communes du sud). La vacance est plus présente au sud-est de l'agglomération et en milieu rural, contrairement aux pôles urbains, qui sont très tendus (inférieur à 2% sur certaines communes littorales). Près de 70% des logements datent d'après 1970, donc un parc relativement récent, mais qui engendre des besoins d'adaptation.</p> <p>Un taux de résidences secondaires très fort et en augmentation.</p> <p>7/10 logements sont des maisons, 71% des habitants sont propriétaires.</p> <p>77% des logements sont des T4 ou plus.</p> <p>10% des logements du parc locatif privé et 4.5% des résidences principales privés sont considérés comme appartenant au PPPI dont quasiment 30% situé sur les pôles centraux.</p> |
| <p>OBJECTIFS</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les centralités des villages et des villes, pour les (re)dynamiser, de réinvestir la ville. • Mieux encadrer le marché des logements touristiques et maîtriser le phénomène « airbnb » sur les communes les plus touchées. • Poursuivre de la lutte contre les logements indignes et insalubres avec l'appui des partenaires institutionnels, associatifs, et des opérateurs. • Encourager la rénovation énergétique, notamment les particuliers dans leur projet de rénovation en s'appuyant sur des dispositifs tels que le CARA RENOV'. • Remobiliser le parc de logements vacants en les réinjectant sur le marché. • Veiller à la maîtrise de l'évolution des résidences secondaires. • Garantir un parc de logements de qualité favorisant la sobriété énergétique. • Booster l'attractivité des centres par des actions publiques/privées pour dynamiser les commerces et services, agir sur les mobilités actives, développer des aménagements attractifs (PVD, etc.). • Faciliter et accompagner les solutions alternatives pour produire du logement : accompagner les projets de colocations, d'habitat modulable, logements inclusifs, béguinage, d'habitat intergénérationnel ... |

5.4 Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les accompagnements déjà en place

| | |
|-------------------------|---|
| <p>CONSTATS</p> | <p>Le territoire de la CARA fait face à d'importantes tensions en matière de logement, touchant particulièrement les publics spécifiques.</p> <p>Le vieillissement démographique accentue le besoin d'adaptation des logements et de solutions intermédiaires pour les seniors et les personnes en situation de handicap, tandis que l'offre actuelle reste insuffisante.</p> <p>Les jeunes et les saisonniers peinent à se loger en raison d'un marché immobilier contraint et d'un manque de logements dédiés, les contraignant souvent à des solutions précaires. Par ailleurs, les ménages en difficulté et les personnes en situation de grande précarité font face à une offre d'hébergement saturée et à un manque de solutions pérennes, limitant leur insertion.</p> <p>Enfin, malgré l'existence d'aires d'accueil pour les gens du voyage, des difficultés persistent, notamment en matière de sédentarisation. Ces constats nécessitent une réponse adaptée pour garantir un accès au logement diversifié et inclusif sur l'ensemble du territoire.</p> |
| <p>OBJECTIFS</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre de logements aux seniors et répondre aux besoins en hébergements. • Développer une offre adaptée aux enjeux du vieillissement en trouvant des solutions de logements alternatifs et innovants. • Accompagner le développement de logements à destination des ménages à revenus modestes pour limiter les coûts et les charges liées au logement. • Permettre aux saisonniers de se loger sur le territoire en poursuivant les dispositifs déjà en cours avec les partenaires, et en engageant des réflexions sur d'autres manières d'habiter. • Proposer une offre de logements aux publics jeunes sur le territoire, en proposant des typologies de logements adaptés, notamment dans le parc social, en expérimentant des formes d'habitat innovant (colocation, habitat intergénérationnel, Co-living...etc.). • Poursuivre les dispositifs et les initiatives d'accompagnement et de partenariats déjà en cours sur le territoire (associations, aide au maintien à domicile et à l'adaptation des logements via le PIG et CARA RENOV') • Répondre aux besoins des autres publics spécifiques (personnes en situation de handicap, publics précaires). |

5.5 Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

| | |
|------------------|---|
| CONSTATS | <p>Des documents d'urbanisme qui doivent s'articuler dans la hiérarchie des normes : SRADDET>SCoT>PLH>PLU</p> <p>Produire du logement dans une logique de sobriété foncière</p> <p>Des objectifs globaux de renforcement des centralités des communes et des polarités de l'armature territoriale.</p> |
| OBJECTIFS | <ul style="list-style-type: none"> • S'inscrire dans le projet du SCoT notamment dans le Projet d'Aménagement Stratégique <ul style="list-style-type: none"> a. Sur la prospective démographique dans la première période d'application du SCoT. b. Sur la répartition de logements dans l'armature urbaine en fonction des arbitrages sur les équilibres et les poids respectifs des polarités du SCoT. c. Sur les objectifs de sobriété foncière en lien avec le projet ZAN de la Loi Climat et Résilience. • Accompagner les communes dans leurs interventions foncières <ul style="list-style-type: none"> a. Intégrer la politique de l'habitat dans les documents d'urbanisme locaux b. Accompagner la révision/élaboration des PLU. c. Mettre en place les outils de l'urbanisme pour anticiper (adhésion à l'EPF) et mettre en cohérence le foncier avec la politique de l'habitat. d. Anticiper sur les équipements structurants : école(s), STEP, voiries, réseaux assainissement... • Approfondir la stratégie d'intervention foncière de l'intercommunalité et des communes sur les fonciers prioritaires <ul style="list-style-type: none"> a. Prioriser les interventions sur les communes avec de forts objectifs de production neuf et social. b. Approfondir les solutions foncières adaptées pour les communes rurales. c. Mettre en place des outils de maîtrise foncière relatifs à la construction neuve et au renouvellement urbain afin de répondre aux besoins des ménages locaux. • Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain en développant des constructions peu consommatrices d'espace et de qualité <ul style="list-style-type: none"> a. Des formes urbaines adaptées aux sites et densités existantes. b. Des espaces partagés de qualité (repenser les emplacements, parkings, forme d'habitat). c. Des dessertes en mobilités actives privilégiées. d. Insertion dans le paysage. e. Mieux encadrer le phénomène de divisions parcellaires pour permettre la construction en densification. f. Donner, à terme, de nouvelles références de prix et contenir l'inflation que connaît le territoire. |

Lexique

C

CSP : catégorie socio-professionnelle

D

DIA : déclaration d'intention d'aliéner

E

EPF : établissement public foncier

L

LV : Logement vacant

P

PIG : programme d'intérêt général

R

RP : résidence principale

RS : résidence secondaire

Z

ZAN : zéro artificialisation nette