



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Programme d'actions  
Mars 2025

Version du 04/03/2025

1. Rappel de la stratégie habitat de la CARA .....	3
2. Programme d'actions .....	4
Orientation 1 : Construire la gouvernance de la politique de l'Habitat en lien avec les communes et les partenaires .....	4
Action 1 : Suivre, piloter et animer le PLH .....	4
Action 2 : Mettre en place les outils d'observation de l'Habitat et du foncier en lien avec la politique locale de l'habitat.....	6
Action 3 : Mobiliser les outils permettant de limiter le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques .....	8
Orientation 2 : Proposer une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel.....	10
Action 4 : Poursuivre le soutien à la production de logements aidés .....	10
Action 5 : Favoriser l'accession sociale à la propriété .....	12
Orientation 3 : Mettre en place des leviers d'intervention sur le parc existant adaptés aux spécificités locales .....	14
Action 6 : Poursuivre l'intervention en faveur de la rénovation énergétique pour réhabiliter et encadrer l'évolution du parc ancien .....	14
Action 7 : Renforcer l'accompagnement des usagers via la création d'une maison de l'habitat.....	16
Action 8 : Engager un travail de repérage des biens vacants dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs .....	19
Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les actions d'accompagnements déjà en place .....	21
Action 9: Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie .....	21

Action 10: Répondre aux besoins en logement des apprenants et des jeunes à travers des expérimentations d'habitat alternatif pour répondre aux nouveaux modes d'habiter .....	23
Action 11: Répondre aux besoins en logement des publics saisonniers ....	25
Action 12: Poursuivre le développement des possibilités d'accueil en hébergement et en offre d'urgence des publics défavorisées.....	27
Action 13: Poursuivre la réalisation des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2025-2031 .....	30
Orientation 5 : Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération	
32	
Action 14 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents locaux d'urbanisme pour accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers et réglementaires .....	32
Action 15: Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat	
35	
3. Suivi et animation du PLH de la CARA 2025 – 2030 .....	37
4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains .....	38



## 1. Rappel de la stratégie habitat de la CARA

Avec ce premier PLH, la CARA pose les bases de sa stratégie afin de répondre aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic en matière d'habitat et de logement. Les élus ont validé les constats et enjeux de la première phase de ce nouveau Programme Local de l'Habitat.

La volonté première et partagée par l'ensemble des élus est de proposer une offre de logement de qualité, abordable, qui permettrait à l'ensemble des ménages de pouvoir habiter sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique.

Ainsi, face à un marché immobilier aux niveaux de prix élevés et qui ne cessent de progresser, **toutes les communes sont convaincues de la nécessité de produire du logement locatif social**. Cette ambition est motivée par des raisons complémentaires :

- Permettre l'installation des jeunes du territoire
- Diversifier la population, en ayant une offre de logement adaptée aux différents besoins
- Redynamiser les centres-villes, en développant des logements à proximité des commerces et des services
- Favoriser le vivre ensemble et encourager les dynamiques intergénérationnelles

Cette ambition sert aussi **le développement plus global du territoire qui articule habitat, emploi et de mobilité**.

En développant une offre de logement abordable, les élus visent aussi à offrir à tous les actifs, notamment les ouvriers et les employés, qui travaillent ou souhaitent travailler, un logement sur le territoire. Une telle approche sert ainsi le développement économique du territoire et une mobilité plus durable.

Si le développement de nouveaux logements est indispensable pour répondre aux besoins des ménages, l'ensemble des élus attachent une attention particulière à **la préservation du cadre de vie**. La qualité paysagère, architecturale, les sites remarquables qui composent l'identité des communes sont des atouts indéniables, recherchés, que **les élus souhaitent garantir à travers une politique de l'habitat respectueuse de ce cadre de vie**.

Ce premier PLH devra répondre à ces ambitions, en affirmant une vision, des moyens et des outils portés au niveau intercommunal et relayé au niveau communal.

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



## 2. Programme d'actions

### Orientation 1 : Construire la gouvernance de la politique de l'Habitat en lien avec les communes et les partenaires

#### Action 1 : Suivre, piloter et animer le PLH

	<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 CARA. La mise en place d'une animation de qualité avec les acteurs locaux identifiés est primordiale pour assurer la mise en œuvre et le suivi de cette politique et des actions associées.</p>
<b>CONSTATS</b>	<p>Ce PLH a pour objectif d'établir une véritable stratégie de l'habitat et foncière portée par la CARA, en lien avec les communes et les partenaires. Cette orientation est centrale pour un premier PLH qui posera les bases de la politique de l'habitat de la CARA.</p> <p>Dans un contexte évolutif, d'un point de vue réglementaire mais aussi conjoncturel, les élus souhaitent disposer d'un PLH agile qui puisse être ajusté, réorienté, voire révisé en fonction des actualités. Ainsi, au moment de l'élaboration de ce PLH, la loi Climat et Résilience impacte les objectifs et les outils du PLH. Ces derniers devront être mis en regard du SCoT et du PCAET de la CARA. Les bilans annuels ou le bilan triennal pourront être des moments appropriés pour questionner au besoin les objectifs du PLH.</p>
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Mettre en place la gouvernance du PLH</b> : 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</li> <li>➤ <b>Animer, suivre le PLH et évaluer à mi-parcours via les instances de suivi</b>, afin de mesurer l'état d'avancement des différentes actions engagées, et de pouvoir éventuellement réinterroger les dispositifs mis en œuvre</li> <li>➤ <b>Poursuivre des partenariats au service de la mise en œuvre du PLH</b> : bailleurs sociaux publics/privés, opérateurs privés, AIVS, EPF Nouvelle-Aquitaine, associations/structures spécialisées auprès des différents publics spécifiques, diverses partenaires experts spécialisées</li> </ul>
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formaliser des bilans annuels et à mi-parcours</li> <li>• <b>Présenter le bilan annuel du PLH</b> en conférence des maires</li> <li>• Communiquer sur les actions du PLH auprès des communes membres</li> <li>• Communiquer auprès des habitants sur les actions mises en œuvre</li> <li>• Articuler/ suivre le PLH avec les autres documents réglementaires : PDH, PDALHPD</li> <li>• Poursuivre le partenariat avec les bailleurs sociaux notamment dans le cadre <b>de la CIA (Convention Intercommunale d'Attribution)</b></li> <li>• <b>Mettre en œuvre les orientations décidées</b> dans le cadre de la CIL en matière d'objectifs de mixité sociale et d'équilibre par le biais <b>d'une réunion annuelle</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en œuvre le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDDID)</li> <li>- Suivre la réforme des attributions, suivre d'autres thématiques qui seront définies avec l'UR HLM.</li> </ul> </li> </ul>
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, URHLM, bailleurs sociaux, Département, Région, DDTM, EPF Nouvelle-Aquitaine, opérateurs

CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030												
	Installation du comité de suivi du PLH	Bilan annuel	Bilan à mi-parcours	Bilan annuel	Bilan annuel	Bilan du PLH												
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de réunions du Comité de pilotage/suivi</li> <li>➤ Mise en réseau avec les autres services CARA notamment SCoT, Politique de la Ville, Mobilités, ...</li> <li>➤ Suivi de la mise en œuvre de la CIL (déjà mise en place depuis juillet 2021)</li> <li>➤ Mise en œuvre des orientations de la CIA (convention intercommunale d'attribution) pour les publics prioritaires et sur les critères d'attributions</li> <li>➤ Bilans annuels du PLH en conférence des maires</li> </ul>																	
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Moyens humains</th><th colspan="2">Moyens financiers</th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ETP CARA Chargé de mission Habitat</td><td></td><td>20 000€ en 2027 110 000€ en 2030</td><td></td></tr> </tbody> </table>						Moyens humains		Moyens financiers		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	1 ETP CARA Chargé de mission Habitat		20 000€ en 2027 110 000€ en 2030	
Moyens humains		Moyens financiers																
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires															
1 ETP CARA Chargé de mission Habitat		20 000€ en 2027 110 000€ en 2030																
LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS	Action 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 et 16																	

## Action 2 : Mettre en place les outils d'observation de l'Habitat et du foncier en lien avec la politique locale de l'habitat

	<p>L'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié le 30 décembre 2022 pose la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier permettant de suivre les actions retenues dans le PLH et d'en mesurer les effets sur le territoire.</p> <p><i>« Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire. Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils intègrent le suivi des marchés foncier et immobilier, les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments (notamment logements ou activités économiques), le suivi du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées, le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux ».</i></p> <p>A ce jour, la CARA ne dispose d'aucun dispositif d'observation. Un observatoire du Foncier a été développé par l'EPF Nouvelle-Aquitaine, pour répondre aux besoins exprimés par de nombreux acteurs de l'habitat, suivant les politiques publiques. La plateforme Géo 17, politique départementale SIG de la Charente-Maritime, a lancé en octobre dernier une série d'ateliers observatoire Habitat, Logement et Foncier, en lien avec les EPCI de Charente-Maritime. Ce besoin s'inscrit dans plusieurs projets de territoires : autour des PLUi, et les volets Habitat, les PLH, les SCoT ou des politiques plus globales sur l'urbanisme.</p>
<b>CONSTATS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Disposer d'une connaissance des dynamiques locales et communales, permettant d'assurer le suivi du PLH CARA : analyse annuelle et triennale du PLH, alerte des communes, repérage dans le cadre du PPPI, parc vacant, acquisition et traitement des données</li><li>➤ Assurer le suivi des spécificités territoriales</li><li>➤ Permettre de réajuster - si nécessaire - les actions menées dans le cadre du PLH</li><li>➤ Optimiser l'action publique</li><li>➤ Communiquer et diffuser de la donnée pour une meilleure compréhension des dynamiques territoriales locales</li></ul>
<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Organiser et coordonner l'alimentation de l'observatoire de l'Habitat et du foncier aux échelles communales et intercommunales avec la rédaction d'une feuille de route pour les relais communaux. Le contenu de la feuille :<ul style="list-style-type: none"><li>- Définir clairement les indicateurs de l'observatoire (ci-dessous les indicateurs de base identifiés)</li><li>- Préciser le type de données attendus à collecter</li><li>- Recenser les sources locales, et modalité de collecte ainsi que le format (SIG ou autre),</li><li>- Identifier les acteurs impliqués à l'échelle communale,</li><li>- Coordination intercommunale.</li></ul></li></ul>
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir les indicateurs de l'observatoire pour la mise en place d'un suivi dynamique, qui seront présentés annuellement lors du bilan du PLH, et permettant la réalisation du projet de la CARA, pour connaître l'offre en logement, les besoins en logement, suivre le marché immobilier, et le parcours résidentiel des habitants :<ul style="list-style-type: none"><li>• Le suivi de la réalisation des logements locatifs sociaux</li><li>• Typologie et caractéristique des logements</li><li>• Le suivi du parc vacant et du parc privé potentiellement indigne</li><li>• Type de besoins par publics cibles</li><li>• Le suivi du marché locatif et de l'accession</li><li>• Le suivi des opérations projetées de logements collectifs dont sociaux</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le suivi de la production de logements pour les publics spécifiques (jeunes, seniors, publics précaires)</li> <li>Le suivi des actions en faveur du parc privé</li> <li>Le suivi des gisements fonciers identifiés en lien avec le SCoT</li> <li>Le suivi de la consommation foncière dans le cadre des projets en lien avec le SCoT</li> <li>Le suivi des dynamiques de construction et des ventes</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Définir un cadre partenarial avec les services de la CARA, en lien avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine</li> <li>Mobiliser et associer le SIG de la CARA sur les thématiques de l'habitat et du foncier en lien avec le SCoT et les partenaires</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	Conseil départemental, DDTM, EPF Nouvelle-Aquitaine, communes, URHLM, associations, CCAS, opérateurs												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025 2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mise en place de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier : structuration de l'observatoire, identification des sources, mise en place des outils de collecte  Définition des indicateurs en lien avec les communes et les partenaires  Elaboration de la feuille de route pour les relais communaux</td><td>Alimenter l'observatoire avec les premières données  Animation et coordination intercommunale</td><td>Exploiter les données de l'observatoire pour affiner les stratégies locales  Ajustements stratégiques (évaluation à mi-parcours)  Intégration de nouveaux indicateurs si besoin</td><td>Poursuivre les actions ajustées</td><td>Evaluation finale et globale de l'observatoire</td></tr> </tbody> </table>	2025 2026	2027	2028	2029	2030	Mise en place de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier : structuration de l'observatoire, identification des sources, mise en place des outils de collecte  Définition des indicateurs en lien avec les communes et les partenaires  Elaboration de la feuille de route pour les relais communaux	Alimenter l'observatoire avec les premières données  Animation et coordination intercommunale	Exploiter les données de l'observatoire pour affiner les stratégies locales  Ajustements stratégiques (évaluation à mi-parcours)  Intégration de nouveaux indicateurs si besoin	Poursuivre les actions ajustées	Evaluation finale et globale de l'observatoire		
2025 2026	2027	2028	2029	2030									
Mise en place de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier : structuration de l'observatoire, identification des sources, mise en place des outils de collecte  Définition des indicateurs en lien avec les communes et les partenaires  Elaboration de la feuille de route pour les relais communaux	Alimenter l'observatoire avec les premières données  Animation et coordination intercommunale	Exploiter les données de l'observatoire pour affiner les stratégies locales  Ajustements stratégiques (évaluation à mi-parcours)  Intégration de nouveaux indicateurs si besoin	Poursuivre les actions ajustées	Evaluation finale et globale de l'observatoire									
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en place de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier</li> <li>➤ Suivi et pertinence des indicateurs</li> <li>➤ Bilan annuel à l'échelle des communes</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Moyens humains</th><th colspan="2">Moyens financiers</th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 ETP CARA dont un Chargé de mission Habitat</td><td>Services de l'Etat Conseil Départemental EPF Nouvelle-Aquitaine</td><td>0€</td><td>0€</td></tr> </tbody> </table>	Moyens humains		Moyens financiers		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	3 ETP CARA dont un Chargé de mission Habitat	Services de l'Etat Conseil Départemental EPF Nouvelle-Aquitaine	0€	0€
Moyens humains		Moyens financiers											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
3 ETP CARA dont un Chargé de mission Habitat	Services de l'Etat Conseil Départemental EPF Nouvelle-Aquitaine	0€	0€										
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Action 1,4,5,6,7,9,10,12,13,15 et 16												

## Action 3 : Mobiliser les outils permettant de limiter le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques

### CONSTATS

La communauté d'agglomération de Royan Atlantique par son attractivité touristique et son cadre de vie agréable est un territoire tendu en matière de logements et de disponibilités foncières, notamment sur ses communes littorales.

Depuis plusieurs années, on observe une forte dynamique en faveur des résidences secondaires et une augmentation du parc de meublés touristiques. Le développement de ces deux phénomènes tend à renforcer la tension sur l'offre de logement, et le marché actuel ne permet plus aux ménages modestes et intermédiaires de se loger sur le territoire, en tant que locataire, mais également en tant que propriétaire.

Le prix de l'immobilier corrélé à la forte rentabilité locative des logements destinés à la location de courte durée, participe à l'éloignement des ménages modestes et classes moyennes qui ne peuvent aujourd'hui habiter certaines communes du territoire, et sont relégués soit à l'extérieur du territoire, soit dans des secteurs mal desservis en mobilités et en équipements.

### OBJECTIFS

- Mieux encadrer et maîtriser le développement de l'offre en résidences secondaires
- Utiliser les outils à disposition pour maîtriser le développement des meublés touristiques de courte durée
- Permettre un développement plus équilibré de l'habitat et proposer une offre de logements permettant aux nouveaux ménages de se loger sur le territoire
- Veiller à la mixité sociale des quartiers
- Agir sur les mutations et prioriser les ménages travaillant sur le territoire
- Permettre une meilleure connaissance et une plus grande régulation par les maires du parc locatif touristique
- Informer les communes sur les outils fiscaux à mobiliser
- Possibilité de majoration de la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale (de modulation du pourcentage entre 5 à 60%)

### MODALITES

- Limiter le nombre de meublés touristiques pour privilégier les locations longue durée et favoriser une maîtrise urbaine publique
- Possibilité pour les communes d'inscrire dans leurs PLU des quotas d'autorisations de meublés de tourisme et délimiter, des secteurs réservés à la construction de résidences principales. *Cette capacité sera ouverte aux communes qui comptent plus de 20% de résidences secondaires ou celles où est applicable la taxe annuelle sur les logements vacants. Beaucoup de communes du littoral de la CARA seront donc bien sûr éligibles*
- Possibilité de mettre en place une procédure de déclaration avec enregistrement, pour les mairies qui souhaitent, qui pourra être généralisée à toutes les mises en location de meublés de tourisme, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou non.

	<p>La déclaration avec enregistrement permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De contrôler le respect de la réglementation par les loueurs (respect des règles de sécurité incendie, de performance énergétique...)</li> <li>- Suspendre dans certains cas la validité du numéro de déclaration, par exemple si le meublé est visé par un arrêté de péril</li> <li>• Accompagner les communes à structurer et à organiser à leur échelle, le service d'instruction des changements d'usage. Pour les maires, qui se positionneront sur l'enregistrement, possibilité de rédiger un guide pédagogique sous forme de notice à destination des propriétaires sur la procédure de l'enregistrement.</li> </ul> <p>A partir de 2025, toutes les communes de la CARA auront la possibilité de limiter à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes (au lieu de 120 jours aujourd'hui).</p>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, Etat, OTC, centrales de réservation												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accompagner à la mise en place de la procédure d'enregistrement</td><td>Suivi</td><td>Suivi</td><td>Evaluation du dispositif Suivi</td><td>Suivi</td><td>Suivi</td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Accompagner à la mise en place de la procédure d'enregistrement	Suivi	Suivi	Evaluation du dispositif Suivi	Suivi	Suivi
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
Accompagner à la mise en place de la procédure d'enregistrement	Suivi	Suivi	Evaluation du dispositif Suivi	Suivi	Suivi								
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de communes ayant réglementé le changement d'usage</li> <li>- Evolution du volume de meublés touristiques par commune</li> <li>- Evaluation de l'impact de la politique de régulation</li> <li>- Nombre de PLU intégrant des dispositions visant à limiter les résidences secondaires dans la production neuve</li> <li>- Nombre de secteurs réservés dans les PLU pour la construction de résidences principales</li> <li>- Pourcentage de communes éligibles ayant appliqué ces dispositions</li> <li>- Nombre de déclarations de meublés de tourisme enregistrées en mairie</li> <li>- Nombre de contrôles effectués pour vérifier la conformité des meublés de tourisme aux règles (sécurité, performance énergétique, etc.)</li> <li>- Nombre de suspensions de numéros d'enregistrement suite à des non-conformités</li> <li>- Nombre de communes ayant limité la durée de location des résidences principales à 90 jours/an</li> <li>- Pourcentage de résidences principales respectant cette limitation</li> <li>- Nombre de communes appliquant le numéro d'enregistrement obligatoire avant mai 2026</li> <li>- Nombre de meublés touristiques enregistrés avec un numéro unique</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ETP Chargé de mission Habitat</td><td>Communes : 1 à 2 ETP agents assermentés</td><td>0€</td><td>0€</td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	1 ETP Chargé de mission Habitat	Communes : 1 à 2 ETP agents assermentés	0€	0€
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
1 ETP Chargé de mission Habitat	Communes : 1 à 2 ETP agents assermentés	0€	0€										
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1,7,8,14 et 15												

## Orientation 2 : Proposer une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel

### Action 4 : Poursuivre le soutien à la production de logements aidés

#### CONSTATS

Au 1er janvier 2021, le parc locatif social est encore faible au regard des besoins, et en difficulté qui représente 4.5% des résidences principales, avec 6 logements sur 10 concentrés uniquement sur la ville de Royan, 30% des logements concentrés sur les villes centres et littorales. Un parc social principalement composé de logements collectifs, le plus souvent T3/T4 sur dimensionnés vis-à-vis de la composition des ménages qui est en moyenne de 1.89 personne par ménages.

Avec 7 communes soumises à la loi SRU, la production de logements locatifs sociaux (LLS) a très fortement progressé ces dernières années, et rattrape progressivement son retard, avec 65% des logements sociaux construits après 2001. Entre 2010 et 2017, ce sont 789 logements locatifs sociaux qui ont été construits.

Les communes de la CARA sont convaincues de la nécessité de produire une offre de logements sociale adapté et équilibré sur le territoire pour répondre aux besoins et aux spécificités des ménages locaux : jeunes ménages et actifs en début de parcours résidentiel notamment, mais aussi certains publics séniors. Un locataire sur deux aujourd’hui est une personne seule, et 30% des locataires sont des familles monoparentales. Seule 1 attribution pour 8.5 demandes est satisfaite sur le territoire de la CARA.

En plus d'être un outil efficace pour lutter contre l'augmentation des résidences secondaires, le parc locatif social constitue un besoin pour beaucoup de ménages du territoire aujourd’hui, qui n'arrive plus à se loger dans le parc privé, beaucoup trop cher et devenu inaccessible.

Les subventions de la CARA aujourd’hui, tiennent compte du besoin en petits logements dans le parc locatif social en majorant les petites typologies T1 et T2. La CARA accorde sa garantie pour des emprunts liés à des opérations de constructions de logements sociaux.

Enfin, dans une logique de densification de l'habitat et de mixité sociale, la production de logements locatifs sociaux, dans les centres-bourgs peut être une piste à envisager via la réhabilitation/adaptation des immeubles vacants et/ou dégradés, via les bailleurs sociaux, les communes ou des investisseurs privés (en Anah conventionné).

#### OBJECTIFS

- Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur les communes SRU afin de respecter les objectifs triennaux et en tenant compte des Contrats de Mixité Sociale
- Porter une réflexion sur l'acceptabilité du logement social par la population en lien avec les partenaires pour produire du logement social autrement
- Soutenir les politiques publiques en matière de production et de réhabilitation de logements sociaux
- Poursuivre le soutien financier aux petites typologies de logements dans la production nouvelle
- Développer l'offre conventionnée privée dans les centres-anciens avec les propriétaires bailleurs privés

#### MODALITES

- **Maintenir la mise en place de la garantie d'emprunts** avec un droit réservataire lors d'opérations de logements locatifs sociaux afin d'encourager la production sur le territoire
- **Poursuivre la majoration de 1000€ pour la production de petites typologies dans le cadre du règlement a été approuvé en décembre 2023**, pour l'ensemble des opérations (PLAI, PLUS, PLS)

	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Accompagner le développement raisonné du Logement Locatif Intermédiaire (LLI)</b> dans l'objectif de répondre aux besoins de diversification de l'offre et de garantie du parcours résidentiel.</li> <li>Poursuivre une production en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées</li> <li>Travailler avec les acteurs de l'habitat (CAUE, architectes, aménageurs ou bureaux d'études) sur l'image des logements sociaux, sur la mixité des formes, mixité sociale, mais également en matière de qualité de l'environnement et d'aménité urbaine</li> <li>Porter une réflexion sur le dispositif de la bourse d'échange, chapoté par l'UR HLM, pour agir sur la sous-occupation du parc locatif social, et sur la suroccupation de certains logements pour les familles : <b>avoir un suivi des passages en CAL</b> (commission d'attribution locative)</li> <li><b>Développer l'offre conventionnée privée dans les centres-anciens</b> en améliorant le parc dégradé et/ou vacant via le dispositif du Pacte territorial, et assurer la promotion du conventionnement privé sans travaux auprès des propriétaires via une <b>communication de CARA RENOV'</b> et la mise en place de la maison de l'Habitat</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	Bailleurs sociaux, propriétaires bailleurs privés, AIVS, opérateurs, associations, communes												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'agréments délivrés pour des opérations de logements locatifs sociaux (dont en communes SRU)</li> <li>Montant des aides selon les typologies de logements financés</li> <li>Nombres de logements conventionnés avec l'ANAH</li> <li>Nombres de logements ayant eu recours à une IML</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ETP Chargé de mission Habitat</td><td>Bailleurs sociaux</td><td>Enveloppe : 1 200 000€/ année, soit 7 200 000€ sur les 6 ans du PLH</td><td></td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	1 ETP Chargé de mission Habitat	Bailleurs sociaux	Enveloppe : 1 200 000€/ année, soit 7 200 000€ sur les 6 ans du PLH	
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
1 ETP Chargé de mission Habitat	Bailleurs sociaux	Enveloppe : 1 200 000€/ année, soit 7 200 000€ sur les 6 ans du PLH											
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1,2,6,8,14 et 15												

## Action 5 : Favoriser l'accession sociale à la propriété

	<p>Le marché immobilier de la CARA présente des niveaux de prix élevés, qui ne cessent de progresser. Le développement d'une offre de logements sociaux et abordables, en location et en accession, est un enjeu majeur pour permettre d'accueillir de nouveaux ménages en début de parcours résidentiel, mais aussi de fixer des ménages sur le territoire.</p> <p>A cela s'ajoute la volonté des élus de développer l'accession sociale à la propriété sur le territoire. Compte tenu de la tension du marché immobilier local, et notamment sur les communes littorales et centrales, ce produit répond à une réelle demande. Cet axe est une ambition politique forte que les élus souhaitent soutenir en développant les produits existants (PSLA et Bail réel Solidaire, BRS).</p> <p><b>CONSTATS</b></p> <p>Intégrant le quota SRU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (art. L302-5 du CCH), y compris dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence, le BRS constitue un produit intéressant à développer sur le territoire. Le BRS s'adresse au même public que le PSLA. Les ménages à la différence du PSLA ne passent pas par une phase de location, mais achètent directement le logement. Pour limiter la spéculation, il n'acquiert pas la propriété du foncier et doit s'acquitter d'une redevance mensuelle.</p> <p>L'objectif est de positionner la communauté d'agglomération comme un acteur structurant dans le développement de ces opérations. Dans le cadre du nouveau PLH, les élus souhaitent poursuivre ces efforts afin de pouvoir proposer un parcours résidentiel le plus complet possible aux ménages.</p>
	<p><b>OBJECTIFS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Poursuivre l'expérimentation du BRS sur le territoire, déjà développé sur plusieurs communes, afin de développer une offre en accession abordable</li><li>➤ Poursuivre le développement de l'offre en PSLA</li></ul>
	<p><b>MODALITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Organiser une série d'ateliers thématiques pour les élus municipaux, avec les bailleurs sociaux et l'EPF NA, pour mettre en lumière les bénéfices du BRS dans un contexte de lutte contre la spéculation immobilière et de développement d'une offre de logements accessibles :<ul style="list-style-type: none"><li>- Faire remonter lors de ces ateliers les problématiques communales auprès des bailleurs sociaux</li><li>- Transmettre un état des lieux de la caractéristique des demandes en accession</li></ul></li><li>• Développer une communication proactive :<ul style="list-style-type: none"><li>- Mettre en avant des témoignages d'habitants ayant accédé à la propriété grâce à ce dispositif pour faire la promotion du BRS à travers des événements publics (conférences, forums, portes ouvertes)</li><li>- Créer un ensemble de supports pédagogiques clairs et accessibles, à destination des habitants, expliquant les différences fondamentales entre le BRS et la pleine propriété, et détaillant les étapes pour devenir bénéficiaire d'un logement en BRS</li></ul></li><li>• Encourager la mixité des produits en accession sociale PSLA/BRS, acquisition/amélioration (notamment sur les centre-bourgs et logement vacant) en s'appuyant sur des opérations qui ont fonctionnées sur d'autres territoires</li><li>• Porter une réflexion sur un label de territoire, en travaillant avec les agences immobilières et établissements bancaires afin de prioriser les ménages accédants ou se rapprochant de leurs lieux de travail, avec une optique de loger les jeunes ménages :<ul style="list-style-type: none"><li>- Accompagner les propriétaires par la maison de l'habitat pour leur permettre aussi de sécuriser leurs ventes</li><li>- Accompagner les futurs acquéreurs avec un montage financier</li></ul></li></ul>

<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, bailleurs sociaux, EPF Nouvelle-Aquitaine, promoteurs privés, Action Logement, agences immobilières, OFS												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie des logements mis en services ou financés (BRS, PSLA)</li> <li>- Actions mis en œuvre pour promouvoir le BRS sur le territoire (communications, évènements publics, réunions...)</li> <li>- Localisation des logements mis en services ou financés</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ETP Chargé de mission Habitat</td><td></td><td>Enveloppe : 30 000€ en 2025, puis 100 000€/an, soit 530 000€ sur les 6 ans du PLH</td><td></td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	1 ETP Chargé de mission Habitat		Enveloppe : 30 000€ en 2025, puis 100 000€/an, soit 530 000€ sur les 6 ans du PLH	
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
1 ETP Chargé de mission Habitat		Enveloppe : 30 000€ en 2025, puis 100 000€/an, soit 530 000€ sur les 6 ans du PLH											
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1,2,14 et 15												

## Orientation 3 : Mettre en place des leviers d'intervention sur le parc existant adaptés aux spécificités locales

### Action 6 : Poursuivre l'intervention en faveur de la rénovation énergétique pour réhabiliter et encadrer l'évolution du parc ancien

CONSTATS	<p>La dynamique de construction neuve est soutenue à l'échelle des 33 communes de la communauté d'agglomération. La réponse aux besoins en logements passe en partie par la construction de logements neufs, notamment de logements sociaux, mais ne constitue plus aujourd'hui la seule réponse aux besoins en logement.</p> <p>Dans un contexte d'évolution réglementaire, et dans une logique d'habitat peu consommateur d'espace, la réhabilitation énergétique du parc existant, ou encore la réhabilitation de logements très dégradés, soit vacants, soit insalubres, sont des enjeux essentiels sur le territoire pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, introduit des mesures strictes concernant la performance énergétique des logements, dans le cadre de la transition énergétique et de la lutte contre le changement climatique. Pour rappel, la loi a instauré un gel des loyers F et G depuis 2022. Les logements classés G seront interdits à la location en 2025, logements classés F seront interdit à la location en 2028, et les étiquettes E interdites en 2034.</p> <p>Le parc existant de la CARA connaît sur certaines communes des problématiques de dégradation, ou encore d'insalubrité. Sur d'autres communes, on observe peu à peu les signes d'une certaine obsolescence en termes de qualité énergétique.</p> <p>Sur ce volet, la communauté d'agglomération, via CARA RENOV' et accompagnée de ses partenaires (opérateur), intervient d'ores et déjà sur ce parc existant, notamment à travers des aides aux travaux d'amélioration de la performance énergétique ainsi que des aides aux travaux lourds dans le cadre du PIG.</p> <p>Pour poursuivre l'amélioration du parc existant, la CARA souhaite poursuivre une rénovation énergétique ambitieuse, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs, et dans le cadre des évolutions via le Pacte territorial 2025-2029.</p>
OBJECTIFS PO	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Poursuivre le dispositif opérationnel du PIG, dans le cadre du futur Pacte territorial</li><li>➤ Définir les actions de chaque entités et partenaires dans le cadre du Pacte territorial</li><li>➤ Accompagner les communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'Habitat Indigne et le mal logement</li><li>➤ Accompagner les propriétaires occupants ou bailleurs dans leur volonté de réaliser des travaux de rénovation énergétique ou des travaux lourds</li></ul>
MODALITES	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Accompagner les propriétaires occupants ou bailleurs dans :</b><ul style="list-style-type: none"><li>- La rénovation énergétique des logements : les maisons individuelles et les logements collectifs</li><li>- La lutte contre l'habitat dégradé, en apportant un soutien aux communes pour le repérage et le traitement des logements insalubres et indignes (via la plateforme Zéro Logement vacant et un travail de terrain, et via Histologe)</li></ul></li><li>• <b>Poursuivre les animations de CARA RENOV' sur le sujet de la rénovation énergétique</b> via des balades thermographiques, réaliser des expositions « vivantes » et commentées, des conférences, etc.</li><li>• <b>Programmer une stratégie de communication systématisée par les communes</b> (prévoir des articles dans les bulletins communaux, diffuser les flyers dans les ludothèques, les médiathèques, dans les marchés, etc.)</li><li>• <b>Encourager l'usage de matériaux biosourcés dans les réhabilitations et privilégier les entreprises locales</b> (communication auprès de la CAPEB et de la FFB, auprès des artisans)</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Accompagner une démarche de valorisation du patrimoine pour préserver l'identité des communes et leur centralité</b>, via notamment les chartes architecturales des communes en lien avec le CAUE</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, CARA RENOV', ANAH, DDTM, opérateur, CAPEB, FFB, DDTM, CAUE, Conseil départemental, Région												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>Mise en place de la stratégie de communication systématisée</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Mise en place de la stratégie de communication systématisée				
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
	Mise en place de la stratégie de communication systématisée												
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombres de dossiers déposés et agréés dans le cadre du prochain pacte territorial (Energie, Autonomie, Travaux lourds)</li> <li>Nombres de propriétaires accompagnés</li> <li>Nombres de visites</li> <li>Nombres de logements vacants et insalubres identifiés (Histologe, plateforme Zéro Logement vacant)</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 ETP Chargé de mission Habitat</td><td>Opérateur, CARA RENOV'</td><td>Enveloppe : 80 000€/an soit 480 000€ sur les 6 ans du PLH</td><td>Aides aux communes fond conseil départemental cotation : pourcentage pour la réhabilitation, transformation d'usage (pour les communs patrimoines communaux, pas d'aide aux particuliers) Région : via AMI</td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	3 ETP Chargé de mission Habitat	Opérateur, CARA RENOV'	Enveloppe : 80 000€/an soit 480 000€ sur les 6 ans du PLH	Aides aux communes fond conseil départemental cotation : pourcentage pour la réhabilitation, transformation d'usage (pour les communs patrimoines communaux, pas d'aide aux particuliers) Région : via AMI
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
3 ETP Chargé de mission Habitat	Opérateur, CARA RENOV'	Enveloppe : 80 000€/an soit 480 000€ sur les 6 ans du PLH	Aides aux communes fond conseil départemental cotation : pourcentage pour la réhabilitation, transformation d'usage (pour les communs patrimoines communaux, pas d'aide aux particuliers) Région : via AMI										
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1,7,8,9,10,11,12,14 et 15												

## Action 7 : Renforcer l'accompagnement des usagers via la création d'une maison de l'habitat

### CONSTATS

Face à un besoin croissant de conseils adaptés, il devient essentiel de simplifier l'accès aux dispositifs complexes existants, tant pour les propriétaires, que pour les habitants, y compris locataires, qui souhaitent être conseillés. La mise en place d'une "Maison de l'Habitat" pourrait répondre à cette problématique en devenant un point d'accueil centralisé, offrant un accompagnement à la fois visible et efficace sur les aspects techniques, administratifs et financiers liés à la rénovation, mais également sur un aspect plus juridique (réglementation sur les meublés touristiques, lutte contre le mal logement, rapports locatifs...etc.).

Actuellement, un des principaux enjeux du territoire de l'agglomération réside dans la communication auprès des propriétaires afin de les inciter à se mobiliser et à venir sur le territoire de manière attractive. Bien que des dispositifs, ainsi que de nombreuses actions et informations existent, il est nécessaire de les rendre plus visibles et de faire connaître l'éventail des aides disponibles, notamment en matière de défiscalisation, de primes et d'aides diverses.

Il apparaît également indispensable de mettre à disposition des outils de simulation pour aider les usagers, et notamment les propriétaires bailleurs, à mieux comprendre les enjeux financiers et à s'orienter parmi les différentes options proposées.

L'accessibilité aux démarches administratives et aux conseils représente parfois un frein important. Un guichet unique, serait un levier de simplification. La présence d'une Maison de l'Habitat physique, inspirée des structures telles que France Services, permettrait d'offrir un accueil de proximité, avec la possibilité de prendre des rendez-vous et d'accéder directement à l'ensemble des acteurs concernés, pour une prise en charge complète des démarches liées à la rénovation énergétique, au maintien à domicile, ou encore à la location.

### OBJECTIFS

- Faciliter les démarches des usagers pour se loger ou mieux se loger, en regroupant les acteurs spécialisés dans l'information et le conseil dans les domaines du logement, du patrimoine, de l'habitat durable et de l'énergie
- Communiquer et sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs
- Apporter via un guichet unique, un conseil neutre et indépendant
- Faire la promotion des matériaux écologiques, en particulier « biosourcés »
- Prévenir les situations de mal logement
- Sécuriser les personnes vulnérables (personnes âgées, handicapées ou mal logées)
- Centraliser les intervenants du territoire de la CARA
- Réunir l'ensemble des informations dans un même lieu via le guichet unique

### MODALITES

- **Mettre en place d'une Maison de l'Habitat, un guichet unique, avec :**
  - Mettre en place une équipe pluridisciplinaire comprenant des conseillers en rénovation énergétique, des experts juridiques, des spécialistes en montage financier, et un point d'information général
  - Organiser des permanences régulières sur site avec l'ADIL, l'opérateur, CARA RENOV'
  - Lancer une campagne multicanale (presse locale, radio, affichage, réseaux sociaux) pour promouvoir les services de la Maison de l'Habitat et les dispositifs d'aides disponibles, et porter une réflexion pour la création d'une newsletter périodique, en lien avec la communication de CARA RENOV'
  - Organiser des événements locaux et temps forts identifiés (stands d'information, portes ouvertes) dans les communes pour informer directement les habitants de la CARA
  - Développer des supports dédiés pour sensibiliser les propriétaires bailleurs et occupants aux avantages des rénovations énergétiques et des aides fiscales
  - Travailler avec les associations locales pour cibler les publics vulnérables, notamment les personnes âgées ou isolées

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Poursuivre la mission de CARA RENOV' dans le cadre de l'animation du Pacte territorial :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseiller les ménages sur leurs projets de travaux notamment dans le cadre du Pacte Territorial</li> <li>- Organiser des ateliers thématiques et des journées portes ouvertes sur les matériaux biosourcés (bois, chanvre, ouate de cellulose, etc.) et accompagner les ménages dans le choix de matériaux écologiques et biosourcés pour leurs travaux.</li> <li>- Mettre en place une exposition permanente dans la Maison de l'Habitat pour présenter les avantages des matériaux écologiques</li> <li>- Réflexion sur accompagnement de l'auto-réhabilitation avec la promotion ou le développement de certaines initiatives collaboratives (recycleries, réseaux associatifs, enseignes privées, etc.) s'appuyant sur des partenariats (compagnons bâtisseurs, CAPEB, FFB)</li> </ul> </li> <li>• <b>Sécuriser et orienter les publics en situation de précarité ou vulnérables en lien avec les partenaires :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informer et les élus et les habitants sur la plateforme Histologe afin de conduire à davantage de signalements et une meilleure connaissance du dispositif, et poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la recherche de solutions du service CARA Rénov' lors des signalements</li> <li>- Promouvoir la plateforme auprès des habitants et des propriétaires concernés</li> <li>- Mettre à disposition des permanences juridiques pour les conflits locatifs ou les problématiques complexes avec les partenaires</li> <li>- Renforcer les permanences des partenaires : ADIL, CAF, CAUE</li> <li>- Référencer dans le cadre de l'observatoire, les logements spécifiques (handicap, urgence, thérapeutiques...) pour pouvoir orienter les demandeurs</li> </ul> </li> <li>• <b>Etre le relais des actions du PPGDID :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informer et orienter les demandeurs de logements sociaux sur les guichets enregistreurs et les CCAS</li> <li>- Accueillir les partenaires du logement social et relayer leurs actions</li> <li>- Organiser des temps d'information sur les dispositifs d'accès sociale à la propriété</li> </ul> </li> <li>• <b>Organiser des temps d'échanges et manifestations à l'égard des professionnels de l'habitat :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouvrir la maison de l'habitat à des manifestations de partenaires sur les thématiques du logement</li> <li>- Organiser des colloques ou temps d'échanges ponctuels entre professionnels ou branche métier pour tenir compte de l'actualité habitat</li> </ul> </li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	DDTM, communes, ANAH ( subventions), Conseil Départemental, Région, ADIL, CARA RENOV', artisans et entreprises du bâtiment, réseaux associatifs locaux, CAUE, Compagnons bâtisseurs, ARS, CAF, service urbanisme des communes												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lancement réflexion maison de l'habitat</td><td>Animation du dispositif</td><td>Animation du dispositif</td><td>Animation du dispositif</td><td>Animation du dispositif</td><td>Animation du dispositif</td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Lancement réflexion maison de l'habitat	Animation du dispositif				
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
Lancement réflexion maison de l'habitat	Animation du dispositif	Animation du dispositif	Animation du dispositif	Animation du dispositif	Animation du dispositif								

<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de visites annuelles via la Maison de l'Habitat</li> <li>➤ Nombre de contacts annuels avec les habitants, les acteurs et les élus au sein de la maison de l'Habitat</li> <li>➤ Taux d'utilisation de la plateforme numérique (consultations, simulations réalisées)</li> <li>➤ Nombre de projets accompagnés (rénovation énergétique, maintien à domicile, mise en location)</li> <li>➤ Taux de satisfaction des usagers (enquête annuelle)</li> <li>➤ Nombre d'ateliers collaboratifs organisés pour l'auto-réhabilitation</li> <li>➤ Proportion de projets utilisant des matériaux écologiques parmi les rénovations accompagnées</li> <li>➤ Nombre de partenariats formalisés avec les acteurs locaux</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>Moyens humains</b></th> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>Moyens financiers</b></th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">CARA</th> <th style="text-align: center;"><i>Autres partenaires</i></th> <th style="text-align: center;">CARA</th> <th style="text-align: center;"><i>Autres partenaires</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">4 ETP Chargé de mission Habitat</td> <td></td> <td style="text-align: center;">Enveloppe : 160 000€/an soit 960 000€ sur les 6 ans du PLH</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	<i>Autres partenaires</i>	CARA	<i>Autres partenaires</i>	4 ETP Chargé de mission Habitat		Enveloppe : 160 000€/an soit 960 000€ sur les 6 ans du PLH	
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	<i>Autres partenaires</i>	CARA	<i>Autres partenaires</i>										
4 ETP Chargé de mission Habitat		Enveloppe : 160 000€/an soit 960 000€ sur les 6 ans du PLH											
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1,8,9,10,11,12,13 et 14, 15												

## Action 8 : Engager un travail de repérage des biens vacants dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs

CONSTATS	<p>Dans un contexte d'évolution réglementaire, et dans une logique d'habitat peu consommateur d'espace, la réhabilitation énergétique du parc existant, et la remobilisation du parc de logement vacant sont des enjeux essentiels sur le territoire pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, notamment sur les communes de l'est et du sud du territoire, pour lesquelles la vacance des logements est plus marquée.</p> <p>Le parc existant de la CARA connaît sur certaines communes des problématiques de vacance, de dégradation, ou encore d'insalubrité. Sur d'autres communes, on observe peu à peu les signes d'une certaine obsolescence en termes de qualité énergétique ou d'adaptation aux usages.</p>
OBJECTIFS	<p>Sur ce volet, la communauté d'agglomération, via CARA RENOV' et accompagnée de ses partenaires, intervient d'ores et déjà sur ce parc existant, notamment à travers des aides aux travaux d'amélioration de la performance énergétique et sur l'accessibilité et le maintien à domicile, dans le cadre du Pacte Territorial. Néanmoins, il ne s'agit plus seulement aujourd'hui de réhabilitation ou de maintenir les populations dans les centres-bourgs, mais de travailler avec les communes et les partenaires sur les fonciers prioritaires pour réinvestir et densifier les centres villes dans le cadre de projets d'aménagement.</p> <p>Conformément aux orientations du SCoT, le territoire de la CARA est invité à amorcer un changement profond en favorisant l'urbanisation des dents creuses, la restructuration des coeurs de ville et la maîtrise de l'étalement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Réduire la vacance et améliorer l'attractivité des centres bourgs, notamment sur les communes intérieures du sud-est du territoire</li><li>➤ Impliquer les communes et partenaires locaux dans l'identification et la réhabilitation des biens vacants</li><li>➤ Soutenir les ménages et les propriétaires en poursuivant les aides techniques, financières et administratives pour encourager la remise sur le marché des logements vacants</li><li>➤ Valoriser les biens vacants dans une stratégie globale de revitalisation de centre bourgs pour répondre aux besoins en logement</li><li>➤ Travailler sur une communication valorisant l'identité et la qualité architecturale de biens vacants à valeur patrimoniale et remarquable</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Effectuer un état des lieux exhaustif des biens vacants à l'échelle des centres-bourgs à partir des données fiscales, cadastrales, et des observations locales</li><li>• Mobiliser les outils numériques comme la plateforme <i>Zéro Logement Vacant</i> ou l'observatoire de l'habitat pour identifier et localiser les biens vacants et les bien sans maîtres</li><li>• Suivre les indicateurs concernant la vacance dans le cadre de l'observatoire de l'habitat</li><li>• Communiquer sur les dispositifs d'aides en place via la maison de l'habitat</li><li>• Réfléchir à des projets pilotes, en identifiant 2 à 3 communes prioritaires pour tester des projets de réhabilitation en densification</li><li>• Associer les communes à des études de faisabilité et à des appels à projets sur des ensembles de biens vacants</li><li>• Accompagner les primo-accédants dans l'acquisition de bien vacant</li></ul>
PORTEUR DE L'ACTION	CARA
PARTENAIRES	Bailleurs sociaux, communes, CARA RENOV', notaires et agences immobilières, DDTM, ANAH, Habitants, associations locales

CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Mobilisation de la plateforme ZLV	Suivi des indicateurs de la vacance de l'observatoire de l'habitat	Suivi des indicateurs de la vacance de l'observatoire de l'habitat	Suivi des indicateurs de la vacance de l'observatoire de l'habitat	Suivi des indicateurs de la vacance de l'observatoire de l'habitat	Suivi des indicateurs de la vacance de l'observatoire de l'habitat
INDICATEURS						
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Moyens humains		Moyens financiers			
	CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires		
LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS	1 ETP Chargé de mission Habitat		0€		0€	
Actions 1,6,7,14 et 15						

## Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les actions d'accompagnements déjà en place

### Action 9: Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie

En 2017, 69 % des résidences principales étaient occupées par des ménages de plus de 60 ans sur le territoire de l'agglomération. Les personnes âgées et celles en situation de handicap ont des besoins spécifiques en matière d'habitat, incluant l'adaptation du logement à la perte d'autonomie, les aménagements extérieurs et intérieurs, ainsi que la connexion avec les espaces publics, les transports et les services. Sur le territoire de la CARA, l'adaptation du domicile reste une priorité pour les ménages, tout comme la recherche de nouveaux modes d'habitat partagés favorisant le lien social.

Il est donc essentiel que la Communauté d'agglomération Royan Atlantique poursuive son accompagnement des séniors et des personnes en situation de handicap, afin de répondre à leurs multiples attentes en matière d'habitat. Cette approche doit être complémentaire à des services tels que l'aide à domicile ou le portage de repas, visant à faciliter le maintien à domicile.

#### CONSTATS

En effet, le territoire connaît un vieillissement rapide, **avec près de 50 % des habitants de plus de 65 ans en 2019** sur le bassin de Royan, et environ 40 % sur la presqu'île d'Arvert. Les séniors sont particulièrement présents dans certaines communes comme Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Georges-de-Didonne, et Vaux-sur-Mer, mais aussi dans des communes périphériques telles que Saint-Sulpice, Breuillet ou Les Mathes, qui ont observé une forte arrivée de personnes âgées entre 2013 et 2019.

Le manque d'offre intermédiaire, se situant entre le domicile et l'établissement médicalisé, pour cette population est un enjeu majeur, notamment pour les personnes âgées vivant seules, qui représentent 46 % des plus de 80 ans sur le territoire. Des solutions alternatives de logements, innovantes et adaptées au territoire de l'agglomération restent à développer.

Le Conseil départemental, à travers le Schéma départemental de l'autonomie 2023-2027, coordonne la politique en faveur des personnes âgées et handicapées. Toutefois, il est essentiel que la CARA intègre ces enjeux dans sa stratégie d'aménagement du territoire et d'accompagnement des populations seniors.

En parallèle, plusieurs villes sont inscrites dans le label « villes amies des ainés »

#### OBJECTIFS

- Favoriser l'autonomie dans le logement et le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées
- Identifier l'offre de logements adaptés sur le territoire
- Développer une offre adaptée aux enjeux du vieillissement en trouvant des solutions de logements alternatifs et innovantes

#### MODALITES

- Favoriser les attributions et mutations dans le parc social pour les séniors dans un logement plus adapté (accessibilité/adaptation, adéquation offre/revenus, sous-occupation des logements...) à travers la CIL et sa politique d'attribution
- Via l'observatoire de l'Habitat du PLH, recenser l'offre de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc public et privé
- Poursuivre les dispositifs d'accompagnement à l'amélioration du logement privé pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap, à travers le Pacte territorial
- Poursuivre l'accompagnement des projets spécifiques et agréer les opérations sociales en lien avec les objectifs du Schéma Autonomie des Charente-Maritime (EHPAD, résidences autonomies)
- Participer aux dispositifs mis en œuvre par les communes (label, mécanismes d'accompagnement spécifiques, bien vieillir, ...)

#### PORTEUR DE L'ACTION

CARA

<b>PARTENAIRES</b>	Etat, Conseil Départemental, ARS, MDPH, CCAS, associations spécialisées, Caisses de Retraites, mutuelles et complémentaires santé, promoteurs privés, aménageurs, bailleurs sociaux, SAAD																	
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Suivi du dispositif</td><td>Suivi du dispositif</td><td>Suivi du dispositif</td><td>Suivi du dispositif</td><td>Suivi du dispositif</td><td>Suivi du dispositif</td></tr> </tbody> </table>						2025	2026	2027	2028	2029	2030	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif
2025	2026	2027	2028	2029	2030													
Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif	Suivi du dispositif													
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements adaptés réhabilités (aides de l'ANAH)</li> <li>Nombre de logements construits en locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)</li> <li>Nombre de projets « innovants » réalisés sur le territoire</li> <li>Nombre de logements adaptés identifiés dans le secteur public et privé et nombre de mutations (via l'observatoire)</li> <li>Nombre de logements en habitats groupés ou projet spécifique (habitat inclusif) de logements pour ce public</li> </ul>																	
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 ETP Chargé de mission Habitat</td><td></td><td>0€</td><td>0€</td></tr> </tbody> </table>						<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	2 ETP Chargé de mission Habitat		0€	0€
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>																
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires															
2 ETP Chargé de mission Habitat		0€	0€															
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 11, 7																	

## Action 10: Répondre aux besoins en logement des apprenants et des jeunes à travers des expérimentations d'habitat alternatif pour répondre aux nouveaux modes d'habiter

### CONSTATS

Si le territoire de la CARA est attractif et touristique de par son cadre de vie agréable et de par sa proximité avec le littoral, il est cependant très sélectif compte tenu des prix du marché de l'immobilier. Cette situation est problématique pour certains ménages, notamment les jeunes et les ménages familiaux. Les offres dédiées existent d'ores et déjà sur le territoire, mais ne sont pas nombreuses. Beaucoup de jeunes et d'apprenants quittent aujourd'hui le territoire faute de trouver des solutions de logements classique en proximité de leur lieu d'apprentissage ou emploi. Outre ces solutions de logements dits « classiques » auxquels il faudra répondre dans les années à venir, des offres de logements alternatifs et novateurs sont à trouver pour le territoire, pour répondre aux besoins d'ancrage des publics jeunes en début de parcours résidentiel

Ainsi, il est souhaité de pouvoir offrir des réponses en priorité aux jeunes qui travaillent et habitent déjà le territoire, pour leur permettre de s'y installer durablement. Il s'agit donc de proposer une offre de logements alternative et diversifiée, en termes de typologies et de prix, qui puisse répondre à la diversité de situations de ce public : étudiants, apprenants, jeunes ménages...

Les jeunes et les apprenants présents sur la CARA constituent des publics très hétérogènes avec des besoins variés en matière de logement.

En 2024, la mission locale a accompagné 1 247 jeunes, dont 272 en grande difficulté. Parmi eux, 160 étaient hébergés par des amis ou dans le cadre de solutions précaires, et 112 résidaient dans des foyers, résidences sociales ou étaient sans hébergement fixe. En outre, 21,8 % des jeunes étaient en situation de logement précaire ou fragile, ce qui complexifie leur parcours vers un logement durable.

Face à cette situation, la CARA, à travers sa politique de l'habitat, s'engage à accompagner des projets innovants permettant de répondre aux besoins spécifiques des jeunes et des apprenants, en favorisant des modes de vie adaptés à leurs aspirations et à leurs capacités financières, tout en renforçant les partenariats nécessaires pour soutenir des initiatives d'habitat alternatif.

En parallèle, la CARA porte une réflexion pour la réalisation d'un campus. Le service développement économique mène cette étude en partenariat avec le service habitat.

### OBJECTIFS

- Créer un réseau d'acteurs et de connaissances partagées
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins spécifiques
- Faciliter l'installation durable des jeunes actifs sur le territoire en proposant des solutions attractives et abordables
- Expérimenter des formes d'habitat innovantes permettant une réponse flexible et adaptée aux évolutions sociétales et aux nouvelles attentes résidentielles
- Renforcer l'attractivité du territoire en proposant des solutions de logement accessibles qui favorisent la mixité sociale et générationnelle.

### MODALITES

- Mobiliser et sensibiliser sur la sous occupation notamment pour les personnes isolées dans de grandes maisons et les possibilités de colocations, occupation intergénérationnelle
- Identifier et accompagner les actions locales existantes qui proposent des solutions de préventions (actions collectives), d'innovations : principalement sur les communes littorales
- Suivre le travail des partenaires associatifs œuvrant sur cette thématique :
  - Mission locale
  - CLAJJ17
  - Association Habitat et Humanisme dans le cadre de la Maison du Partage
  - AIVS Alizés 17 avec la gestion de logements conventionnés ANAH
  - ...

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Porter une réflexion sur un projet de développement de résidence habitat jeune en lien avec les différents partenaires via un appel à manifestation d'intérêt avec un investissement multi-financeurs, et une gestion assurée par le candidat retenu dans le cadre de l'appel à projet</li> <li>Mobiliser le parc privé conventionné de qualité : réfléchir à une campagne de sensibilisation pour les propriétaires privés par le biais d'une communication sur les habitats alternatifs tel que l'habitat intergénérationnelle, chambre chez l'habitant, colocation (besoin d'accompagnement temps en ingénierie)</li> <li>Organiser une réflexion avec l'UR HLM sur une filière institutionnelle de colocation avec les bailleurs sociaux publics. Développer davantage d'offres en logements locatifs sociaux en PLAI, en T1,T2</li> <li>Accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en place de dispositifs locatifs meublés répondant aux besoins des apprenants et jeunes démarrant dans la vie active (dispositifs meublés, RHVS, ...)</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	Bailleurs sociaux, promoteurs, entreprises locales, CCAS, associations, aménageurs												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places créées selon les projets</li> <li>- Nombre de logements créés selon les catégories, par public</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ETP Chargé de mission Habitat</td><td></td><td>Dans le cadre de son règlement d'intervention LLS</td><td>Subventions régionales</td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	1 ETP Chargé de mission Habitat		Dans le cadre de son règlement d'intervention LLS	Subventions régionales
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
1 ETP Chargé de mission Habitat		Dans le cadre de son règlement d'intervention LLS	Subventions régionales										
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1,2,14 et 15												

## Action 11: Répondre aux besoins en logement des publics saisonniers

	<p>Le territoire de la CARA fait face à plusieurs défis en matière de logement. Le coût élevé de l'hébergement en location privée, couplé à une offre très limitée, rend l'accès au logement difficile pour de nombreux habitants, et notamment pour les jeunes et les saisonniers du territoire.</p> <p>L'offre de logements insuffisante ne permet pas de loger convenablement tous les travailleurs saisonniers, qui sont contraints pour certains de se loger dans des conditions précaires, comme sur des campings ou dans des véhicules aménagés, voire de résider hors du territoire, ce qui complique leur accès au lieu de travail. Ce manque de logements disponibles engendre également des difficultés pour les employeurs, qui peinent à recruter des saisonniers.</p> <p>Sur le territoire de la CARA, 5 stations de tourisme et 2 communes touristiques n'ont pas conclu de convention avec l'État pour le logement des saisonniers.</p> <p><b>CONSTATS</b></p> <p>La CARA, avec la mobilisation des aides de l'Etat, des collectivités territoriales (Région et Département) et du 1 % logement, en complément de son engagement financier direct, avait pu mettre en œuvre le programme novateur de construction d'hébergements sur trois sites d'accueil a pu voir le jour, sur La Tremblade, Cozes et Semussac. Réalisée sous sa maîtrise d'ouvrage, la gestion des hébergements a été confiée à la régie autonome des logements saisonniers, avec 42 logements qui ont ainsi été créés ainsi que 84 places d'hébergement. Les logements de CARA'LOG sont dédiés aux travailleurs saisonniers exerçant sur le territoire de la CARA, avec une durée maximale du contrat de location qui ne doit pas dépasser 3 mois.</p> <p>La période Covid et le changement opéré depuis par certains secteurs notamment dans la restauration, ont apporté des modifications majeures dans le besoin. Pour tenir compte de ce changement et identifier son impact réel, la CARA a lancé une étude sur l'offre et la demande en logements saisonniers pour l'année 2025. Cette étude permettra de poursuivre et consolider le travail existant sur la diversification de l'offre pour ce public. Elle permettra par ailleurs d'identifier et qualifier le statut du travailleur saisonnier sur la CARA : période et durée d'emploi, localisation, type d'emploi (tourisme, agricole, ...).</p>
	<p><b>OBJECTIFS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Faire évoluer sur le territoire les possibilités d'accueil pour les saisonniers</li><li>➤ Poursuivre les initiatives d'accompagnements et de partenariat déjà en cours</li><li>➤ Faire connaître les dispositifs et les solutions d'hébergement à disposition pour les saisonniers et employeurs</li><li>➤ Renforcer la participation, et l'implication des entreprises vis-à-vis des employés dans la mise en place et la prise en charge des logements saisonniers</li></ul>
	<p><b>MODALITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Accompagner les communes labellisées ou en cours de labellisation dans la réalisation du diagnostic initial sur la situation de l'accueil et de l'hébergement des travailleurs saisonniers ou la mise en œuvre de leurs actions, au travers de l'étude CARA lancée en 2025</li><li>• Accompagner et suivre les actions de la Mission locale :<ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuivre les actions de mise en relation entre les saisonniers et les partenaires/employeurs</li><li>- Développer une offre diversifiée de logements répondant aux besoins des saisonniers en poursuivant le dispositif d'appui en ressources humaines aux entreprises pour le logement saisonnier, mis en place par la mission locale. Ce dispositif consiste à identifier des hébergeurs et des entreprises en recherche de saisonniers, puis à organiser la mise à disposition de logements. La location est encadrée par une convention signée entre l'employeur, l'hébergeur, le saisonnier ou le jeune, et la mission locale. Cette dernière joue un rôle clé dans la mise en relation entre le propriétaire et l'employeur pour faciliter l'accès à ces logements temporaires</li><li>- Accompagner la mission locale dans son travail avec les entreprises sur un financement public/privé pour le logement des saisonniers (camping, mobil home, chambres, résidences services seniors où des logements étaient vacants, logement et chambre chez l'habitant)</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la collaboration entre la mission locale et les résidences services seniors afin de loger les saisonniers à Royan.</li> <li>- Porter une réflexion sur l'habitat léger ou démontable pour les publics saisonniers en s'appuyant sur la future étude sur le logement des saisonniers et des besoins en hébergement). Une vigilance sera à apporter sur ce type de projet, sur la nécessité d'avoir un gardien ou un médiateur sur place pour assurer la gestion et s'assurer de la sécurité du lieu.</li> <li>• Poursuivre le travail conjoint avec le service développement économique sur la réflexion d'une mise en œuvre d'une Résidence Hôtelière à Vocation Sociale</li> <li>• Poursuivre le travail partenarial d'observation et d'accompagnement avec l'Office de Tourisme Communautaire</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA, les communes concernées												
<b>PARTENAIRES</b>	Mission locale, professionnels par branches métiers, France Travail, URHAJ, acteurs du logement et de l'hébergement, communes, CCAS, bailleurs sociaux, Action Logement												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Réalisation et rendu étude</td><td>Suivi des actions et accompagnement des communes</td><td>Suivi des actions et accompagnement des communes</td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Réalisation et rendu étude	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
Réalisation et rendu étude	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes	Suivi des actions et accompagnement des communes								
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de l'offre créée et les actions engagées</li> <li>- Suivi des conventions</li> <li>- Nombre de logements mis à disposition pour les saisonniers</li> <li>- Nombre de saisonniers logés par an</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ETP Chargé de mission Habitat</td><td>Service développement économique Office de Tourisme Communautaire</td><td>Enveloppe : 20 000€/ an, soit 120 000€ sur la durée du PLH</td><td>Région France travail Action logement</td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	1 ETP Chargé de mission Habitat	Service développement économique Office de Tourisme Communautaire	Enveloppe : 20 000€/ an, soit 120 000€ sur la durée du PLH	Région France travail Action logement
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
1 ETP Chargé de mission Habitat	Service développement économique Office de Tourisme Communautaire	Enveloppe : 20 000€/ an, soit 120 000€ sur la durée du PLH	Région France travail Action logement										
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1, 2												

## Action 12: Poursuivre le développement des possibilités d'accueil en hébergement et en offre d'urgence des publics défavorisées

La politique d'hébergement et d'accès au logement sur la CARA vise à offrir un logement digne et adapté aux personnes sans abri ou mal logées, afin d'assurer une insertion durable.

Malgré le développement du parc locatif aidé ces dernières années, l'offre de logements à loyers modérés et à charges réduites demeure insuffisante pour les ménages en difficulté, notamment les personnes sortant de structures d'hébergement. Une attention sera portée sur l'offre en accueil d'urgence sur le territoire.

Les profils de publics évoluent sur la CARA depuis plusieurs années, avec une augmentation du nombre de personnes isolées, ce qui oblige à mettre en place des solutions de cohabitation. Cependant, cette cohabitation pose des problèmes en raison du manque de logements adaptés. L'accompagnement de ces publics est également complexe, notamment en ce qui concerne l'apprentissage du savoir « habiter ». Les personnes vieillissantes constituent un nouveau public qui rencontre des difficultés à accepter le cadre d'accueil proposé, lequel n'est souvent pas adapté à leurs besoins en termes de mobilité. Cette problématique est particulièrement marquée sur la CARA. De plus, des catégories spécifiques de personnes, telles que les femmes victimes de violences et les personnes souffrant de troubles psychiques nécessitent des solutions adaptées. Enfin, certaines personnes sous mesure de protection judiciaire, telles que celles sous curatelle ou sortant de prison, rencontrent des obstacles supplémentaires dans leur parcours vers un logement stable.

### CONSTATS

Sur le territoire de la CARA, plusieurs structures existent dont notamment des maisons relais, des logements d'urgences, géré par le Tremplin 17. Une pension de famille de 24 logements, gérée par Habitat et Humanisme, verra le jour en 2027 à Royan. Cette structure comprendra deux travailleurs sociaux ainsi qu'une équipe de bénévoles assurant la gestion locative et administrative. De plus, une maison intergénérationnelle, gérée par Habitat et Humanisme de 27 logements à Royan accueille actuellement des familles monoparentales, des personnes seules, des seniors et des personnes en situation de handicap. Un salarié est chargé de l'animation de la vie partagée. Habitat et Humanisme propose des alternatives à des hôtels meublés classique, en proposant des résidences mobilités pour les publics rencontrant des difficultés, ainsi que des résidences d'intérêt général "publics accueillis à titre inconditionnel ou au titre de l'asile"

L'hébergement d'urgence et le logement temporaire, est géré sur le territoire par l'association Tremplin 17, mis en place au niveau départemental via le SIAO 17, avec un accueil par le 115. Cependant, la demande excède largement l'offre disponible. L'accueil de nuit sur Royan est saturé, avec seulement six places en diffus, laissant certaines personnes en situation de précarité sans solution. Actuellement, la capacité d'hébergement (CHRS) comprend 33 places d'insertion et 9 places de stabilisation à Royan, ainsi que 12 logements d'IML (intermédiation locative) répartis sur Royan, Saujon et Saint-Georges-de-Didonne. Le Tremplin 17 travaille également en amont des expulsions, en réalisant un travail de prévention sur les situations complexes des locataires logés par les bailleurs sociaux.

Les principales difficultés rencontrées sur la CARA concernent le rallongement des durées de séjour en structure, ainsi que la difficulté à trouver des solutions de sortie vers un logement autonome. Cela pose la question de l'accompagnement de ces publics après leurs sorties. Par ailleurs, il existe un besoin urgent de mise en place d'un accueil de jour pour les personnes en grande précarité, actuellement pris en charge de manière informelle par le Secours Catholique. Enfin, pour répondre aux besoins du territoire, Tremplin 17 ambitionne d'investir et de capter davantage de logements afin d'apporter des solutions adaptées.

### OBJECTIFS

- Accompagner le développement d'une offre complémentaire d'hébergement d'urgence sur le territoire de la CARA
- Répondre de manière satisfaisante aux besoins des personnes ne pouvant accéder à un logement autonome en poursuivant les dispositifs existants et en soutenant de nouveaux projets

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir l'intermédiation locative (IML)</li> <li>Accompagner la réflexion sur la mise en œuvre d'un accompagnement professionnel structuré pour les solutions de sortie vers un logement autonome</li> </ul>
<b>MODALITES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre les actions de Tremplin 17 : <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre le dispositif d'intermédiation locative (IML) pour sécuriser les propriétaires (en fonction des financements et en fonction des besoins).</li> <li>Promouvoir le dispositif de l'IML qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Cette intermédiaire locative peut prendre deux formes différentes : la location/sous location, ou encore par mandat de gestion où le propriétaire fait appel à une AIVS (agence immobilière à vocation sociale).</li> <li>Réfléchir à la mise en place d'une coordination thérapeutique sur le territoire de la CARA en lien avec le Tremplin 17</li> <li>Suivre la mise en œuvre en 2026/2027, le projet de création de maisons relais tous publics à la Tremblade, en lien avec Habitat 17. Ce projet de transformation de l'ancien EPHAD Habitat 17 à La Tremblade pour 51 logements avec la création de 25 places de pension de familles et 1 place d'urgence, notamment porté par Tremplin 17, a reçu un avis favorable de la commission régionale de validation le 14 novembre 2024.</li> <li>Poursuivre le dispositif de logements pérennes « femmes victimes avec ou sans enfants » à Royan, maison relais avec un accueil de 20 personnes ; un dispositif ayant une vocation départementale, avec des publics venant également de l'extérieur de la CARA</li> <li>Poursuivre le dispositif de maison relais de 15 places, tous publics sur Royan Poursuivre l'accueil en logements d'urgence : accueil de T1, T2, et de logements temporaires pour un accueil de 10 personnes pour les personnes victimes de violences Royan, géré par le Tremplin 17</li> </ul> </li> </ul>
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA
<b>PARTENAIRES</b>	Etat, Conseil départemental, communes, opérateurs, Habitat et Humanisme, Tremplin 17, ADIL, propriétaires bailleurs,

CALENDRIER	2025	2026	2027	2028	2029	2030												
	Poursuite et évaluation des actions existantes	Poursuite et évaluation des actions existantes	Poursuite et évaluation des actions existantes	Poursuite et évaluation des actions existantes	Poursuite et évaluation des actions existantes	Poursuite et évaluation des actions existantes												
INDICATEURS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de places en logements adaptés (maisons relais) ou en résidences sociales créées</li> <li>➤ Nombre de places d'hébergement d'urgence développés sur le territoire de la CARA</li> <li>➤ Nombre de logements en intermédiation locative</li> <li>➤ Nombre de logements sociaux locatifs de petites typologies</li> </ul>																	
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 ETP Chargé de mission Habitat</td><td>Partenaires du PDALHPD</td><td>60 000 €/par an dans le cadre des conventions sur les dispositifs existants</td><td>Financement Tremplin 17 : Etat (DDETS) Département CARA</td></tr> </tbody> </table>						<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	2 ETP Chargé de mission Habitat	Partenaires du PDALHPD	60 000 €/par an dans le cadre des conventions sur les dispositifs existants	Financement Tremplin 17 : Etat (DDETS) Département CARA
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>																
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires															
2 ETP Chargé de mission Habitat	Partenaires du PDALHPD	60 000 €/par an dans le cadre des conventions sur les dispositifs existants	Financement Tremplin 17 : Etat (DDETS) Département CARA															
LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS	Action 1																	

## Action 13: Poursuivre la réalisation des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2025-2031

### CONSTATS

La CARA a la compétence en matière d'accueil, de gestion et aménagement des aires d'accueil des gens du voyage. A ce jour, la CARA dispose de deux aires d'accueil permanent à Saujon et à Saint Georges-de-Didonne et de deux aires de passage ouvertes du 1<sup>er</sup> juin au 30 septembre à Saint-Sulpice-de-Royan et à Saujon. Le territoire de la CARA avec la CDA de La Rochelle accueillent tous les ans plus de 65% des grands passages dans le département des Charente-Maritime.

### OBJECTIFS

Cependant, malgré la mise à disposition de ces aires pour les grands passages, des problèmes liés à la sédentarisation des gens du voyage subsistent sur le territoire.

La CARA a jusqu'à présent respecté ses obligations dans le cadre du schéma départemental d'accueil, mais elle reste tenue de réaliser des terrains familiaux locatifs pour accueillir 10 ménages, soit environ 20 places-caravanes. Ces terrains complèteront le projet de la Puisade à Royan, livré en juillet 2018, qui a permis l'installation de 10 familles.

- Poursuivre l'action de la CARA en matière d'accueil des gens du voyage
- Assurer la conformité de la CARA aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2025-2031

#### Sur le volet accueil des gens du voyage :

- Créer des logements PMR sur les aires d'accueil permanent
- Réadapter les sanitaires existants sur les aires
- Maintenir les 40 emplacements (80 places) d'APA (en intégrant la création d'une aire permanente d'accueil à Royan de 40 places, comme prévu dans le précédent SDAHGV)
- Réaliser des travaux de mise aux normes sur l'APA de Saujon
- Maintenir l'obligation 2018-2024 de création de 2 aires de grands passages (400 places)
- Créer une aire de moyens passages pour 50 à 80 résidences mobiles qui sera ouverte pendant la période estivale selon les besoins
- Créer 2 aires de petits passages :
  - Accueil de 25 résidences mobiles (ouvertes annuellement)
  - Accueil de 20 résidences mobiles (ouvertes pendant la période estivale et à l'usage principal des commerçants et travailleurs ambulants)

### MODALITES

- Maintenir l'aire de petits passages de Saujon pour l'accueil de 20 résidences mobiles (ouverte pendant la période estivale)

#### Sur le volet Habitat :

- La réalisation d'une étude préalable, sous maîtrise d'ouvrage CARA, pour affiner et calibrer correctement les 10 prochains lots d'ancre et identifier le foncier mobilisable
- Créer 10 lots d'ancre supplémentaires (TFL ou habitat adapté ou autres projets) (1 terrain familial = 2 logements sociaux) dont la localisation reste à définir sur le périmètre de la communauté d'agglomération
- Maintenir les 10 terrains familiaux locatifs existants à Royan (La Puisade)

#### Sur le volet social :

- Mettre en place un projet social local à l'échelle de la communauté d'agglomération

#### Sur le volet gouvernance :

- Participer au financement d'un poste de médiateur-coordonnateur départemental des gens du voyage

<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA																
<b>PARTENAIRES</b>	Conseil Départemental, communes, associations d'accompagnement social, CCAS, EPF Nouvelle-Aquitaine, gestionnaire de terrains d'accueil, Région																
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030										
2025	2026	2027	2028	2029	2030												
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de logements PMR créés sur les aires d'accueil permanent</li> <li>➤ Nombre de sanitaires réadaptés</li> <li>➤ Pourcentage d'aires de grands passages disposant de sanitaires conformes</li> <li>➤ Nombre total d'emplacements maintenus pour l'accueil permanent</li> <li>➤ Taux d'avancement de la création de l'aire permanente à Royan</li> <li>➤ Nombre de travaux de mise aux normes réalisés de l'APA de Saujon</li> <li>➤ Nombre d'aires de grands passages créées</li> <li>➤ Création effective d'une aire de moyens passages, nombre d'aires de petits passages créées</li> <li>➤ Nombre d'emplacements disponibles pour l'accueil de 20 résidences mobiles et nombre de périodes d'ouverture annuelle respectées</li> <li>➤ Réalisation de l'étude préalable</li> <li>➤ Nombre de terrains familiaux locatifs maintenus, état d'entretien des terrains familiaux</li> <li>➤ Élaboration et validation du projet social</li> <li>➤ Financement assuré pour le poste et nombre de médiations ou d'actions de coordination réalisées grâce à ce poste</li> </ul>																
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ETP pour le suivi de la réalisation des équipements manquants</td><td></td><td>Enveloppe réalisation des équipements manquants : 1 400 000€ sur 2025 et 2026, soit 2 800 000€ sur les 6 ans du PLH  Enveloppe gestion des équipements réalisés : 2025 : 240 000€ 2026 : 240 000€ 2027 à 2030 : 300 000€/an, soit un total de 1 680 000€ sur les 6 ans du PLH</td><td>Possibilité pour l'état de financer la MOUS sur l'étude préalable et également en AMO (10 lots d'ancrage) avec les conditions suivantes : 50% CARA 50% ETAT  Des crédits MOUS « ETAT » ont été sollicités en 2025 pour mettre en œuvre le schéma 2025-2031</td></tr> <tr> <td>2 ETP pour le suivi de la gestion des équipements réalisés</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	1 ETP pour le suivi de la réalisation des équipements manquants		Enveloppe réalisation des équipements manquants : 1 400 000€ sur 2025 et 2026, soit 2 800 000€ sur les 6 ans du PLH  Enveloppe gestion des équipements réalisés : 2025 : 240 000€ 2026 : 240 000€ 2027 à 2030 : 300 000€/an, soit un total de 1 680 000€ sur les 6 ans du PLH	Possibilité pour l'état de financer la MOUS sur l'étude préalable et également en AMO (10 lots d'ancrage) avec les conditions suivantes : 50% CARA 50% ETAT  Des crédits MOUS « ETAT » ont été sollicités en 2025 pour mettre en œuvre le schéma 2025-2031	2 ETP pour le suivi de la gestion des équipements réalisés			
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>															
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires														
1 ETP pour le suivi de la réalisation des équipements manquants		Enveloppe réalisation des équipements manquants : 1 400 000€ sur 2025 et 2026, soit 2 800 000€ sur les 6 ans du PLH  Enveloppe gestion des équipements réalisés : 2025 : 240 000€ 2026 : 240 000€ 2027 à 2030 : 300 000€/an, soit un total de 1 680 000€ sur les 6 ans du PLH	Possibilité pour l'état de financer la MOUS sur l'étude préalable et également en AMO (10 lots d'ancrage) avec les conditions suivantes : 50% CARA 50% ETAT  Des crédits MOUS « ETAT » ont été sollicités en 2025 pour mettre en œuvre le schéma 2025-2031														
2 ETP pour le suivi de la gestion des équipements réalisés																	
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1, 14 et 15																

## Orientation 5 : Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

### Action 14 : Mettre en œuvre le PLH dans les documents locaux d'urbanisme pour accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers et réglementaires

	<p>Les documents locaux d'urbanisme et notamment les PLU constituent le support essentiel de la mise en œuvre de la grande majorité des actions du PLH et orientent la politique de l'habitat au niveau communal. Une obligation légale les contraints à se mettre en compatibilité avec le PLH dans les 3 ans qui en suivent l'adoption. Ce délai est ramené à 1 an en cas de contradiction majeure avec le PLH. Cette mise en comptabilité permettra de mettre en place à l'échelle des communes des outils de maîtrise foncière relatifs à la construction neuve et au renouvellement urbain afin de répondre aux besoins des ménages locaux, de maîtriser l'étalement urbain, des outils permettant la mixité sociale, la maîtrise des résidences secondaires, entre autres.</p> <p>Le territoire de la CARA qui se caractérise par un habitat majoritairement individuel fortement consommateur d'espace, et par des contraintes naturelles fortes (risques de submersion marine, zones inondables, zones naturelles et forestières...etc.) nécessite de faire évoluer les pratiques en termes de consommation foncière.</p> <p>Sur le territoire de l'agglomération, la pression foncière varie fortement en fonction des typologies de communes : certaines communes littorales subissent une tension exacerbée liée au tourisme et à la prolifération des résidences secondaires, tandis que d'autres, plus rurales, doivent relever le défi de revitaliser leurs centralités et de valoriser un foncier souvent sous-utilisé. Ces contrastes appellent à une approche stratégique et différenciée, capable d'articuler les priorités locales et intercommunales.</p> <p>Par ailleurs, la reconversion des espaces déjà artificialisés notamment sur les villes centres de la CARA, offre une opportunité majeure pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation d'espace naturel ou agricole.</p> <p>Dans une logique de sobriété foncière, d'aménager sans étalement urbain, de densifier la ville tout en étant connecté aux infrastructures existantes, le choix a été fait par la CARA de produire du logement autrement. Pour accompagner les communes dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets urbains, il est essentiel de favoriser des démarches collaboratives et innovantes. La communauté d'agglomération pourra développer des partenariats avec des acteurs tels que des architectes, des urbanistes, des écoles d'architecture et d'urbanisme (comme celles de Bordeaux), ainsi que le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).</p> <p>Par ailleurs, des expérimentations peuvent être menées sous la forme de projets pilotes, mobilisant les savoir-faire des étudiants en architecture ou urbanisme, qui bénéficieraient ainsi d'une mise en pratique concrète de leurs compétences. Ces initiatives permettraient de tester des solutions innovantes pour le renouvellement urbain, la densification des dents creuses ou encore la réhabilitation de bâtis vacants, tout en enrichissant la réflexion des communes sur l'aménagement de leurs territoires. Ce type de démarche favorise également l'émergence de projets architecturaux et urbains ambitieux, intégrant des objectifs environnementaux, sociaux et économiques.</p> <p>Ces objectifs de production de logements devront renforcer l'armature territoriale. Ce PLH s'inscrira dans le respect de la hiérarchie des documents d'urbanisme : SRADDET&gt;SCoT&gt;PLH&gt;PLU.</p>
OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Mettre en cohérence et intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme</li><li>➤ Utiliser les PLU comme outil de développement du parc social et comme outil de maîtrise des résidences secondaires et des meublés touristiques</li><li>➤ Répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace</li></ul>

- Mobiliser « les dents creuses » et foncier ou bâtis non affectés repérés dans le diagnostic foncier
- Porter une réflexion avec les communes sur l'aménagement des communes, leurs projets urbains et leurs fonciers prioritaires
- Identification en continu des gisements fonciers pour le logement social, mise en place des partenariats renforcés avec l'EPF NA sur les communes carencées

#### **Sensibiliser et former les élus et les techniciens des communes :**

- Accompagner les communes dès l'approbation du PLH pour s'assurer de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH lors de leur révision ou de leur modification dans le cadre de la consultation publique
- Organiser des ateliers thématiques et sessions de formation sur les outils fonciers et réglementaires (préemption, droit de délaissement, ZAC, etc.) pour :
  - Soutenir les communes dans l'élaboration ou la révision de leur PLU pour intégrer des objectifs de densification, de renouvellement urbain, et de préservation des espaces naturels ou agricoles
  - Aider à la création de périmètres d'intervention comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (maîtrise résidences secondaires et des meublés touristiques, intégration mixité sociale) pour prioriser les zones de renouvellement
- Mobiliser le service ADS (veille juridique, formation, temps d'échange avec les services et élus des communes)
- Mise en place d'un référentiel et/ou d'une lettre d'information à destination des élus

#### **Accompagner les communes dans leurs projets communaux en renouvellement urbain :**

#### **MODALITES**

- Définir une méthodologie d'accompagnement des communes dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets urbains, en s'appuyant sur les fonciers stratégiques identifiés dans le diagnostic foncier. Cet accompagnement vise à structurer la définition des projets et le montage d'opérations d'aménagement de qualité, qu'il s'agisse de constructions neuves ou d'interventions sur l'existant. Il inclut notamment la prise en compte des OAP définies dans les modifications et révisions des PLU, la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et l'identification des évolutions nécessaires dans les quartiers pavillonnaires dégradés. La démarche s'appuiera sur l'élaboration d'un cahier des charges, la consultation des bailleurs et la mise en place de partenariats avec l'EPF NA.
- Mobiliser les partenaires comme les CAUE, agences d'urbanisme ou bureaux d'études, pour appuyer les communes dans la définition de leurs projets
- Élaborer des feuilles de route pour structurer le déroulement des projets urbains, en définissant les priorités via un cahier des charges, les calendriers et les moyens mobilisables
- Accompagner les communes à mobiliser des outils comme le droit de préemption urbain (DPU) ou collaborer avec des partenaires comme l'EPF NA pour sécuriser les fonciers stratégiques nécessaires

#### **Porter une réflexion stratégique sur les friches :**

- Proposer des solutions de transformation vers des fonctions mixtes (habitat, services, espaces publics)
- Travailler avec les étudiants des écoles d'architectures ou d'urbanisme pour proposer des solutions innovantes pour la requalification des friches, en intégrant des approches environnementales, sociales et économiques en lien avec des dispositifs régionaux ou nationaux

Ce travail peut passer par plusieurs propositions : workshops thématiques avec un workshop intensif de quelques jours à une semaine, réunissant étudiants, enseignants, élus locaux,

	<p>techniciens, et habitants, qui pourra déboucher sur des scénarios d'aménagement (croquis, maquettes, schémas urbains). Les étudiants pourront ainsi faire des recommandations sur les usages, la mixité fonctionnelle, et les mobilités douces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imaginer des solutions innovantes qui sortent des approches classiques pour la requalification avec des projets expérimentaux (travail en ateliers pluridisciplinaires avec des étudiants en architecture, urbanisme, paysagisme, voire en économie et sociologie)</li> <li>• Tester les solutions proposées par les étudiants sur les espaces pilotes pour ensuite ajuster cette solution pour un projet à plus grande échelle sur la CARA</li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	Communes, EPF Nouvelle-Aquitaine, bailleurs sociaux CAUE, ADIL, Architectes urbanistes, écoles d'architecture et d'urbanisme (Bordeaux, ENSA), bureaux d'études en urbanisme et environnement, Etat, ADEME, promoteurs, aménageurs												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
<b>INDICATEURS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombre de communes informées et rencontrées suite à l'approbation du PLH</li> <li>➤ Nombre de sites pilotes</li> <li>➤ Pourcentage de PLU révisés ou modifiés pour intégrer les objectifs du PLH</li> <li>➤ Nombre de projets de PLU accompagnés pour vérifier leur compatibilité avec le PLH lors des phases de consultation publique</li> <li>➤ Taux de conformité des documents d'urbanisme analysés avec les orientations du PLH</li> </ul>												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 ETP Chargé de mission Habitat Chargée de mission SCOT, service ADS</td><td>CAUE, ADIL, Ecoles d'architecture et d'urbanisme</td><td>0€</td><td>0€</td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	2 ETP Chargé de mission Habitat Chargée de mission SCOT, service ADS	CAUE, ADIL, Ecoles d'architecture et d'urbanisme	0€	0€
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
2 ETP Chargé de mission Habitat Chargée de mission SCOT, service ADS	CAUE, ADIL, Ecoles d'architecture et d'urbanisme	0€	0€										
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 5, 6 ,15 et 16												

## Action 15: Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat

### CONSTATS

Le marché foncier est tendu sur le territoire de l'agglomération de Royan Atlantique, avec une hausse des prix qui limite les possibilités d'acquisition par les acteurs publics. Les fonciers stratégiques nécessaires au développement de projets d'habitat sont souvent acquis par des promoteurs privés avant d'être mobilisables pour des opérations d'intérêt général.

La maîtrise foncière publique reste insuffisante sur le territoire de la CARA pour accompagner les ambitions locales en matière de développement de l'habitat, notamment pour les logements accessibles (locatif social, accession à prix maîtrisé).

Dans ce contexte, une stratégie foncière concertée, à l'échelle de l'agglomération, est essentielle. Elle doit permettre d'anticiper les besoins, de prioriser les interventions sur des fonciers stratégiques et de mobiliser les outils fonciers et fiscaux adaptés. Cette démarche devra également s'accompagner d'une animation forte auprès des élus, techniciens et partenaires, afin de favoriser une compréhension partagée des enjeux et des leviers d'action.

Ce travail devra se faire, comme dans le cadre du SCoT, en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires faites par la loi Climat et Résilience. Un des objectifs de cette loi est une réduction de la consommation d'espace qui doit, d'ici 2030, diviser par 2 la consommation d'espace des 10 dernières années et, d'ici 2050, atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Les 7 communes SRU ont par ailleurs établi des Contrats de Mixité Sociale avec l'Etat pour lesquels la CARA est signataire. L'EPF NA y est associé notamment avec en parallèle la signature de convention opérationnelle communale.

### OBJECTIFS

- Renforcer la capacité d'intervention publique sur le foncier pour sécuriser des terrains dédiés aux projets d'habitat répondant aux besoins locaux, notamment sur les communes en zones détendue, pour améliorer/transformer le bâti des centres bourgs, pour constituer des réserves foncières
- Optimiser la localisation des opérations en LLS sur les communes avec une approche globale d'aménagement
- Encourager le développement d'une offre diversifiée de logements accessibles, en favorisant un équilibre entre accession sociale, locatif intermédiaire et logement libre. La place du Logement Locatif Intermédiaire dans les programmations sera observée
- Améliorer la coordination entre les acteurs publics et privés notamment sur la promotion privée afin de mieux anticiper et accompagner les dynamiques foncières
- Préserver les ressources naturelles et lutter contre l'étalement urbain en intégrant une logique de sobriété foncière dans les projets d'habitat

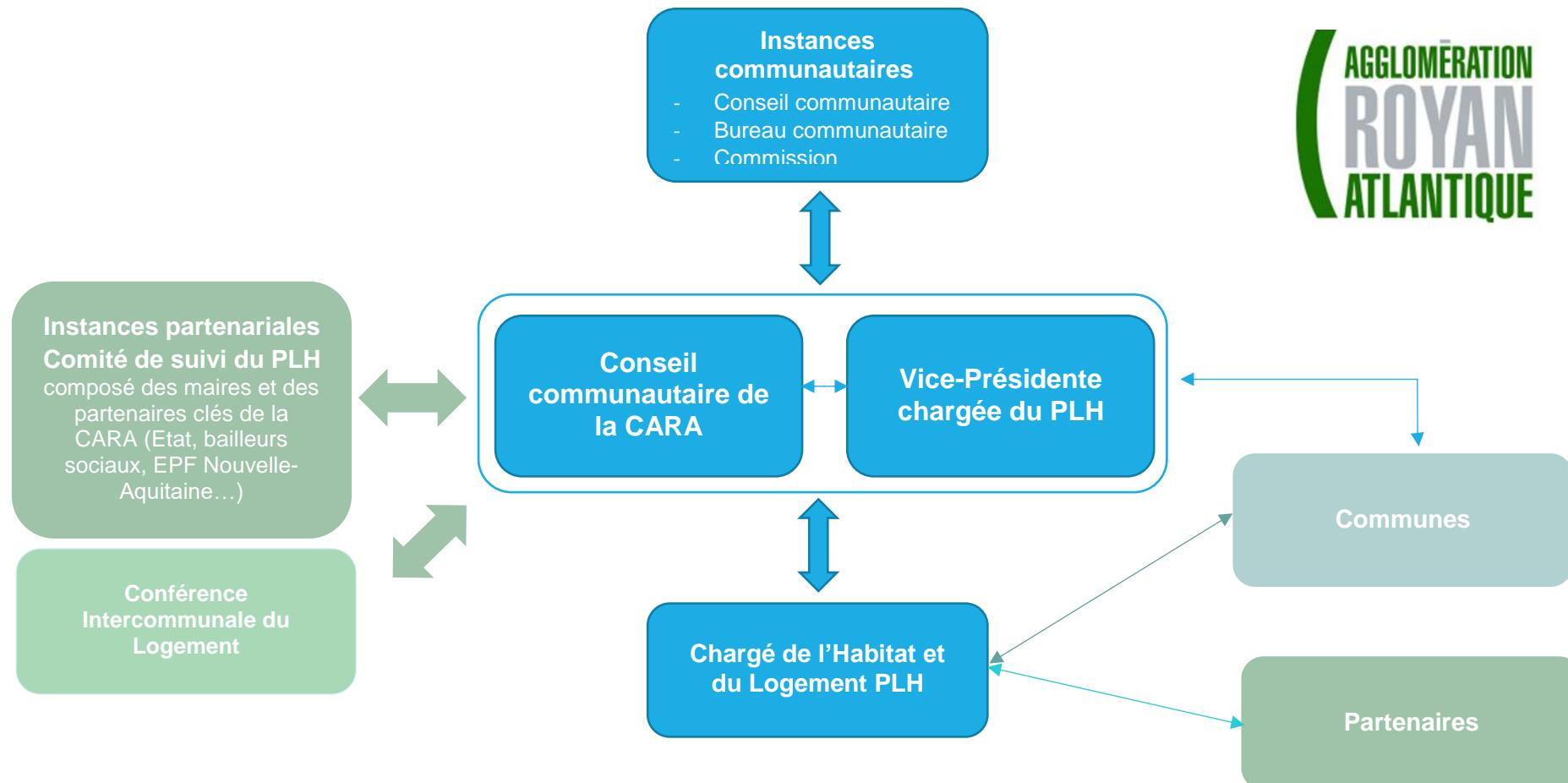
### MODALITES

- S'appuyer sur l'observatoire de l'Habitat et du foncier et sur les agences immobilières pour le suivi des disponibilités foncières, des transactions et des prix
- Associer l'ensemble des services CARA en amont des projets : service aménagement (SCoT, mobilités), politique de la ville, pôle écologie urbaine, pôle cycle de l'eau et environnement
- Activer et renforcer les outils de maîtrise foncière :
- Conforter les partenariats avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour sécuriser les réserves foncières
- Poursuivre l'actualisation du référentiel établi dans le cadre de la prospective foncière menée par l'EPF NA/Prefet de Région/Banque des territoires
- Accompagner les communes dans leur politique foncière :
- Former les élus et techniciens locaux à l'utilisation des outils juridiques et financiers de maîtrise foncière

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Élaborer des fiches pratiques ou guides pour faciliter la mise en œuvre des dispositifs</li> <li>• Mobiliser des financements croisés pour amplifier la capacité d'intervention entre autre EPF NA <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibilisation et contractualisation avec les opérateurs privés : conforter les échanges avec la promotion privée en proposant la rédaction d'une charte commune de bonnes pratiques</li> <li>- Poursuivre le travail avec l'UR HLM Nouvelle-Aquitaine</li> </ul> </li> </ul>												
<b>PORTEUR DE L'ACTION</b>	CARA												
<b>PARTENAIRES</b>	DDTM, EPF Nouvelle-Aquitaine, Région, UR HLM, promotion privée, agences immobilières												
<b>CALENDRIER</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th><th>2030</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accompagnement technique par les services</td><td>Accompagnement technique par les services</td></tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Accompagnement technique par les services	Accompagnement technique par les services				
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
Accompagnement technique par les services	Accompagnement technique par les services	Accompagnement technique par les services	Accompagnement technique par les services	Accompagnement technique par les services	Accompagnement technique par les services								
<b>INDICATEURS</b>	Données de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier Mise en œuvre des Contrats de Mixité Sociale												
<b>MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Moyens humains</b></th><th colspan="2"><b>Moyens financiers</b></th></tr> <tr> <th>CARA</th><th>Autres partenaires</th><th>CARA</th><th>Autres partenaires</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 ETP Chargé de mission Habitat</td><td></td><td>Enveloppe : 200 000€/an, soit 1 200 000€ sur les 6 ans du PLH</td><td></td></tr> </tbody> </table>	<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>		CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires	2 ETP Chargé de mission Habitat		Enveloppe : 200 000€/an, soit 1 200 000€ sur les 6 ans du PLH	
<b>Moyens humains</b>		<b>Moyens financiers</b>											
CARA	Autres partenaires	CARA	Autres partenaires										
2 ETP Chargé de mission Habitat		Enveloppe : 200 000€/an, soit 1 200 000€ sur les 6 ans du PLH											
<b>LIEN AVEC LES AUTRES ACTIONS</b>	Actions 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13, 14 et 15												

### 3. Suivi et animation du PLH de la CARA 2025 – 2030

Pour mener à bien la mise en œuvre du PLH, la CARA souhaite mettre en place un schéma de gouvernance articulant instances communautaires et instances partenariales. Ce schéma doit permettre des échanges réguliers et fluides entre les différentes instances, acteurs afin de garantir l'opérationnalité du PLH.



## 4. Moyens mobilisés : budget et moyens humains

Actions		Agents mobilisés	2025	2026	2027	Soumis à évaluation à mi parcours			TOTAL
			2028	2029	2030				
<b>Construire la gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires</b>									
1	Suivre, piloter et animer le PLH	1	Moyens humains	Moyens humains	20 000 €	Moyens humains	Moyens humains	110 000 €	130 000 €
2	Mettre en place les outils d'observation de l'habitat et du foncier en lien avec la politique locale de l'habitat	3	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains
3	Mobiliser les outils permettant de limiter les résidences secondaires	1	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains
<b>Proposer une offre nouvelle de logements à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel</b>									
4	Poursuivre le soutien à la production de logements aidés	1	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	1 200 000 €	7 200 000 €
5	Favoriser l'accession à la propriété	1	30 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	530 000 €
<b>Mettre en place des leviers d'intervention sur le parc existant adapté aux spécificités locales</b>									
6	Poursuivre l'intervention en faveur de la rénovation énergétique pour réhabiliter et encadrer l'évolution du parc ancien	3	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	480 000 €
7	Renforcer l'accompagnement des propriétaires via la création d'une maison de l'habitat	4	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	960 000 €
8	Engager un travail de repérage des biens vacants dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs	1	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains
<b>Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les actions d'accompagnement déjà en place</b>									
9	Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie	2	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains
10	Répondre aux besoins en logement des étudiants et jeunes et favoriser les expérimentations d'habitat alternatif pour répondre aux nouveaux modes d'habiter	1	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains
11	Répondre aux besoins en logement et hébergement des saisonniers	1	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
12	Poursuivre le développement des possibilités d'accueil en hébergement et en offre d'urgence des publics défavorisés	2	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
13	Poursuivre la réalisation des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage : réalisation des équipements manquants	1	1 400 000 €	1 400 000 €					2 800 000 €
	Poursuivre la réalisation des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage : gestion des équipements réalisés	2	240 000 €	240 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	300 000 €	1 680 000 €
<b>Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération</b>									
14	Mettre en œuvre le PLH dans les documents locaux d'urbanisme pour accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers et réglementaires	2	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains	Moyens humains
15	Accompagner la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat	2	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 200 000 €
		TOTAL	3 390 000 €	3 460 000 €	2 140 000 €	2 120 000 €	2 120 000 €	2 230 000 €	15 460 000 €
En complément : une enveloppe de 2 000 000 € par an, sur une période de 6 ans, correspondant aux fonds de concours pluriannuels, pourra être mobilisé par les communes pour leurs projets d'investissement									
Les équipes mobilisées, au sein des différents services de la CARA, représentent l'équivalent de 6,25 Equivalent Temps Plein sur la durée du PLH.									

