

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

Préambule

L'article L. 151-45 du Code de l'Urbanisme rappelle la définition suivante :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat [...], il comporte un programme d'orientations et d'actions. Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat [...] définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat [...]. Dans ce cas, le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »

L'article R151-54 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du Programme d'Orientations et d'Actions :

« Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code. »

Selon l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »

L'article R.302-1-3 précise :

« Le programme d'actions indique :

- a) Les **modalités de suivi et d'évaluation** du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les **objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune** et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat;
- c) La liste des principales actions envisagées pour **l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés** existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les **interventions en matière foncière** permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les **incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les **moyens financiers** nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à **quelles catégories d'intervenants** incombe sa réalisation. »

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle de la Communauté de Communes d'Aunis Sud, en matière d'habitat, pour la période 2020-2030.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 9 fiches actions thématiques et 1 fiche-action transversale.

Structure du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat

Un POA Habitat comprenant 9 actions thématiques et 1 action transversale

Action 1. Accompagner les communes dans la production de 225 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire

Action 2. Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements

Action 3. Adapter l'offre en accession nouvelle aux besoins des ménages

Action 4. Améliorer la qualité, notamment thermique, du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

Action 5. Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance

Action 6. Proposer une offre locative abordable de qualité et adaptée à la demande locale

Action 7. Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap

Action 8. Répondre aux besoins de logements et d'hébergement émergent de la part des jeunes ou des ménages en difficulté d'accès au logement

Action 9. Permettre l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions et proposer un parcours résidentiel pour les ménages sédentarisés

ACTION TRANSVERSALE. Aunis Sud, pilote de la politique Habitat

Action 1 : Accompagner les communes dans la production de 225 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Constats

- Le Scot prévoit une production de 4 400 logements sur les 23 communes identifiées dans la CdC d'Aunis Sud d'ici 2030. Par extension, avec les 4 communes intégrées, une programmation estimée à **4 660 logements** sur 20 ans ;
- Un parc de logements de bonne facture, avec quelques situations d'indéce.

Pour rappel - Orientations du PADD

- Appuyer le développement résidentiel sur les polarités structurantes du territoire
- Identifier les secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements ;
- Introduire dans la programmation des logements répondant aux besoins des ménages au profil de moins en moins familial ;
- Favoriser la programmation d'opérations mixtes.

Contenu de l'action

Programmation :

- Se fixer un objectif de **3 000 logements supplémentaires en moyenne d'ici 2030 sur la CdC d'Aunis Sud**, soit 250 logements par an avec la répartition suivante :
 - **2 700** logements neufs (**soit 225 par an**) ;
 - **300** logements en reconquête du bâti existant (soit 25 logements par an) ;

- **Appuyer ce développement sur les capacités de reconquête dans le parc existant** (reconquête vacance et divisions dans l'existant) et **expérimenter le permis de diviser** dans le centre de Surgères ;
- **Axer la production sur les secteurs au sein de l'enveloppe urbaine** (dents creuses, renouvellement) – en lien avec l'action 2 ;
- **Favoriser le développement d'une offre diversifiée** pour répondre localement aux besoins : rééquilibrage de l'offre sociale et diversification des typologies de logements.

Conseil / Ingénierie / accompagnement :

- **Accompagner les communes sur le montage de projets d'envergure** (choix des procédures et outils financiers d'aménagement, problématique de gestion du foncier, réponse à des appels à projets etc.) et assurer la retranscription des objectifs du PLUi-H dans les projets de logements ;
- **Envisager des actions de sensibilisation et d'accompagnement pour la création de lotissements communaux** (anticipation foncière, composition urbaine, etc.).

Déclinaison territoriale

- *Cf. page 7 précisant la programmation par commune :*
- La répartition de la programmation prend en compte le poids démographique, le rôle économique et le niveau d'équipements des communes et permet ainsi de fixer un rythme de développement adapté pour chacune d'entre elles avec :
 - Surgères, une polarité majeure à renforcer ;
 - Aigrefeuille d'Aunis, une polarité secondaire à conforter ;
 - Les polarités relais à maintenir et les polarités de proximité à préserver ;
 - Les autres communes présentant des ambitions de développement moindres au sein du PADD avec des objectifs de production moindres.

Action 1 : Accompagner les communes dans la production de 225 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire

Outils mobilisables

- Identification des secteurs de développement stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements et réalisation d'OAP sectorielles ;
- Zonage : adaptation des zones AU pour répondre à ces objectifs et priorisation des ouvertures à l'urbanisation ;
- Instauration du permis de diviser sur des secteurs localisés au préalable.

Rôle de la Communauté de Communes

- Faciliter la réalisation des projets / accompagner les communes dans leur réalisation ;
- Rappeler les objectifs fixés dans le PLUi-H ;
- Observation : suivi annuel de la construction neuve, de la consommation foncière et de l'évolution de la vacance dans le parc privé ;
- Communiquer sur les opérations qualitatives menées sur le territoire d'Aunis Sud.

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Opérateurs ;
- Etat.

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Suivi des Permis de Construire : en dent creuse et en extension urbaine ;
- Evolution de la population (recensement INSEE / données FILOCOM) ;
- Evolution de la vacance (recensement INSEE / données FILOCOM) ;
- Nombre d'autorisations de diviser accordées dans le cadre du permis de diviser.

Action 1 : Accompagner les communes dans la production de 225 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

■ Programmation de logements neufs

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225

■ Accompagnement des communes et suivi de la construction neuve : tout au long du PLUiH

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
				Bilan triennal			Bilan à 6 ans			Bilan final du volet PLH	

Action 1 : Accompagner les communes dans la production de 225 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire

Déclinaison par commune

	Construction passée par an	Construction par an sur la période 2018-2030	Construction prévue sur une période triennale (3 ans)	Nombre de logements à construire d'ici 2030	Répartition de la construction à venir
CHERVETTES*	2	1	3	12	0,4%
SAINT-LAURENT-DE-LA-BARRIERE*	0	0,5	2	6	0,2%
VANDRE*	5	3,5	11	42	1,6%
LA DEUISE (commune nouvelle)	7	5	15	60	0
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	32	28	84	336	12,4%
ANAIS	3	3	9	36	1,3%
ARDILLIERES	9	6	18	72	2,7%
BALLON	7	6	18	72	2,7%
BOUHET	10	5	15	60	2,2%
BREUIL-LA-REORTE	4	4	12	48	1,8%
CHAMBON	8	8	24	96	3,6%
CIRE-D'AUNIS	15	6	18	72	2,7%
FORGES	11	10	30	120	4,4%
GENOUILLE	6	6	18	72	2,7%
LANDRAIS	7	5	15	60	2,2%
MARSAIS	5	7	21	84	3,1%
VOUHE	7	5	15	60	2,2%
PUYRAVAULT	6	6	18	72	2,7%
SAINT-CREPIN	2	2,5	8	30	1,1%
SAINT-GEORGES-DU-BOIS	14	14	42	168	6,2%
PERE**	3	3	9	36	1,3%
SAINT-GERMAIN-DE-MARENCENNES**	9	4	12	48	1,8%
ST-PIERRE-LA-NOUE (commune nouvelle)	12	7	21	84	0
SAINT-MARD	10	7,5	23	90	3,3%
SAINT-PIERRE-D'AMILLY	5	4	12	48	1,8%
SAINT-SATURNIN-DU-BOIS	5	4	12	48	1,8%
SURGERES	54	50	150	600	22,2%
LE THOU	21	21	63	252	9,3%
VIRSON	7	5	15	60	2,2%
Pôle majeur	54	50	150	600	22%
Pôle secondaire	32	28	84	336	12%
Pôle-relais	59	45	135	540	20%
Pôle de proximité	31	28	84	336	12%
Autres communes	91	74	222	888	33%
TOTAL CC Aunis Sud	267	225	675	2700	100%

* Fusion des communes de Chervettes, Saint-Laurent-de-la-Barrière et Vandré pour former La Deuise

** Fusion des communes de St-Germain-de-Marencennes et Péré pour former St-Pierre-la-Noue

Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Constats

- Des objectifs de densification fixés par le SCOT ;
- De nombreuses zones U peu équipées en réseaux collectifs (assainissement, eau potable) ;
- Près de 30% du parc de résidences principales du territoire est centenaire
- Un territoire à l'habitat mono-typé et quasi intégralement composé de logements individuels ;
- Des enjeux de maîtrise des prix de sortie et de renouvellement du bâti dégradé.

Pour rappel - Orientations du PADD

- Mettre en place une stratégie foncière adaptée aux enjeux du territoire ;
- Proposer des terrains répondant aux demandes actuelles et de qualité d'un point de vue paysager ;
- Poursuivre le développement de lotissements communaux, proposant à la fois des prix maîtrisés et des surfaces denses.

Contenu de l'action

Programmation :

- **Identification des secteurs à enjeux** (centraux, en dents creuses, proximité commerces et équipement) et réalisation d'OAP ;
- **Proposer une offre de logements moins consommatrice d'espace** en axant le développement des logements individuels vers les opérations groupées (lotissements communaux par exemple) ;

Conseil / Ingénierie / accompagnement :

Mettre en place une stratégie foncière sur les fonciers à enjeux

- Mise en place d'une veille sur les fonciers stratégiques dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier – cf. action transversale (suivi des DIA) : OAP, foncier en dents creuses, secteurs de projets etc. ;
- Mise en place d'une **convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine**, pour du portage foncier à moyen terme. Concernant l'acquisition, définir l'opportunité de mobiliser l'EPF en fonction de la dureté foncière et du coût de l'acquisition, pour réaliser les acquisitions foncières nécessaires aux projets d'aménagement à moyen ou long terme ;
- Intégration d'un **volet consommation foncière à l'Observatoire de l'Habitat** : suivi des permis de construire et mise à jour du recensement des potentiels fonciers identifiés dans le cadre du PLUi-H.

Communication / animation :

- Organiser des groupes de travail avec les opérateurs et élus sur les formes urbaines innovantes, faiblement consommatrices d'énergie et respectueuses de l'environnement, conciliant accès extérieur, préservation de l'intimité et densité ;
- Communiquer davantage auprès des professionnels de l'habitat et des particuliers sur le **rôle de conseiller de certaines structures** (CAUE, ADIL etc.).

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal avec la répartition suivante :

COMMUNES	Nombre de logements possibles en OAP (1AU et U)	dont OAP en zone 1AU	dont OAP en zone U	Nombre de logements estimés en zone 2AU	Programmation totale d'ici 2030
Pôle majeur	684	649	35	0	600
Pôle secondaire	22	22	0	234	336
Pôle relais	357	347	10	0	540
Pôle de proximité	219	199	20	7	336
Autres communes	611	586	25	83	888
TOTAL Aunis Sud	1893	1803	90	325	2700

Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements

Outils mobilisables

- Réalisation d'OAP sur les secteurs stratégiques, à proximité des centralités équipées en services, commerces et équipements et définition des gabarits des futures constructions ;
- Autres outils de l'urbanisme réglementaire : DPU, Emplacements réservés, ZAC, Périmètre d'attente de projet, etc. ;
- Convention cadre avec l'EPF NA et conventions avec chacune des communes.

Rôle de la Communauté de Communes

- Faciliter la montée en qualité des projets / accompagnement des communes ;
- Rappeler les objectifs de densité fixés dans le PLUi-H ;
- Suivre la dynamique immobilière et foncière, la construction neuve et la consommation foncière (Observatoire de l'Habitat et du Foncier) ;
- Organiser un échange avec l'EPF sur les modalités de collaboration et signer une convention cadre.
- Avoir une meilleure connaissance des projets via la création d'un réseau d'échanges entre les communes (échanges d'expériences sur des opérations valorisables) ;
- Engager une réflexion sur la majoration de la Taxe sur le Foncier non Bâti

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Opérateurs ;
- Etat ;
- EPF Nouvelle Aquitaine ;
- Structures de conseil (CAUE, ADIL etc...).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de terrains portés par l'EPF et montant des acquisitions ;
- Majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés non Bâties * ;
- Nombres d'acquisitions foncières à vocation d'habitat par les communes et d'utilisation du DPU ;
- Taille moyenne des parcelles des logements neufs.

**Majoration de la Taxe sur le Foncier non Bâti : entre 0 et 3 € / m² supplémentaires sur la valeur locative du bien – valeur unique sur toute la commune*

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- Mise en place d'une stratégie foncière intercommunale (réflexion sur la convention intercommunale avec l'EPF et sur la majoration de la Taxe sur le Foncier non Bâti, suivi des DIA) : **tout au long du PLUiH**

Action 3 : Adapter l'offre en accession nouvelle aux besoins des ménages

Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

Constats

- Des prix qui s'accroissent à proximité de l'agglomération rochelaise ;
- Des communes situées à l'Ouest de la CC d'Aunis Sud qui connaissent une plus forte tension des prix immobiliers que les communes à l'Est ;
- Des ménages aux revenus plus élevés à Aigrefeuille d'Aunis et sur les communes du Nord-Ouest du territoire et à l'inverse, des ménages aux revenus plus faibles sur Surgères ;
- Une partie de la population locale exclue de l'accession.

Pour rappel - Orientations du PADD

- Développer des opérations en accession abordable (accession sociale / produits Prêt Social Location-Accession)

Contenu de l'action

Programmation :

- **Développer une offre neuve en accession sociale classique portée par des coopératives HLM,**
 - Identifier des produits adaptés au contexte local (préférer les produits intermédiaires et individuels) et veiller à la maîtrise des niveaux de prix de sortie pour rester concurrentiel avec les produits individuels classiques ;
 - Axer la communication vers les ménages issus du parc social pour favoriser leur parcours résidentiel ;
 - Intégrer une offre en accession sociale dans les opérations d'ensemble (opération gare à Surgères par exemple) ;
 - Mettre en place des clauses anti-spéculatives sur les opérations ayant bénéficié de subventions publiques (minoration foncière par exemple) et suivi des DIA sur les résidences concernées.

- **Encourager la sortie de lotissements sous maîtrise d'ouvrage publique** permettant à la fois de maîtriser les surfaces de terrains et aboutissant généralement à des niveaux de prix plus abordables (maîtrise publique de l'opération et surfaces plus réduites) ;

Communication / animation :

- **Relayer les aides à l'accession** existantes apportées par les différents partenaires (prêts d'Action Logement notamment) ;
- **Accompagner et apporter une aide financière aux primo-accédants dans le bâti ancien** ;
- Se faire le relai des bailleurs sociaux (bulletins municipaux et intercommunaux) lors de la commercialisation de programmes d'accession sociale) ;
- **Organiser des permanences mutualisées** entre l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (conseils liés aux aides financières), le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (conseils en termes de travaux et de qualité architecturale) pour une plus meilleure information auprès des accédants.

Déclinaison territoriale

- **En priorité dans les polarités identifiées dans le PADD** (polarités majeure, secondaire, relais et de proximité)

Outils mobilisables

- Différents modes de production de logements abordables : financement PSLA, accession sociale classique, maîtrise publique du foncier (stratégie foncière) ;
- Mesures du règlement permettant une densification (hauteur, implantation etc.)

Action 3 : Adapter l'offre en accession nouvelle aux besoins des ménages

Rôle de la Communauté de Communes

- Suivre les opérations d'accession sociale et les DIA ;
- Négocier les prix de sortie avec les promoteurs ;
- Communiquer sur les opérations d'accession sociale et les aides existantes ;
- Mener des actions de sensibilisation et d'accompagnement pour la création de lotissements sous maîtrise d'ouvrage publique (anticipation foncière, composition urbaine, etc.).

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Bailleurs sociaux et Coopératives HLM ;
- Etat ;
- Structures de conseil (CAUE, ADIL etc...).

Moyens financiers

- Accompagner et apporter une aide financière aux primo-accédants dans le bâti ancien (3 000€ par logement) ;

Indicateurs de suivi et d'évaluation

Remontée d'information des opérateurs :

- Nombre de logements financés en PSLA / accession sociale ;
- Prix de sortie des opérations ;
- Part des primo-accédants parmi les acquéreurs ;
- Part des ménages issus du parc social parmi les acquéreurs ;

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- Programmation de logements abordables : **tout au long du PLUIH**

Action 4 : Améliorer la qualité, notamment thermique, du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

Constats

- Un parc de logements ancien mais qui se renouvelle depuis les années 2000 ;
- Un Parc Privé Potentiellement Indigne représentant 5% des résidences principales soit 600 logements ;
- Plus du tiers des propriétaires occupants pouvant prétendre à des aides de l'ANAH (*Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat*).

Pour rappel - Orientations du PADD

- Lancer une réflexion sur la mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration du parc privé, de type OPAH (*Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*) ou PIG (*Programme d'Intérêt Général*), permettant un accompagnement technique et financier des propriétaires
- Développer la communication et l'information des actions ou mesures en faveur de l'habitat déjà existantes.

Contenu de l'action

Conseil / Ingénierie :

- Lancer une **étude pré-opérationnelle d'OPAH / PIG**, à l'échelle intercommunale, en particulier sur des thématiques cibles de l'ANAH (autonomie, précarité énergétique et lutte contre l'habitat indigne) ;
- **Expérimenter le permis de louer et le permis de diviser** afin de lutter entre autres contre les logements insalubres et indignes, notamment dans le centre ancien de Surgères (délimitation des secteurs, estimation des moyens humains) ;
- **Développer une offre privée conventionnée** en accompagnant les propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux

Communication / animation / accompagnement :

- **Sensibiliser les élus** aux différentes situations pouvant être rencontrées (inconfort, indécence, insalubrité, indignité, péril) sur le territoire et les démarches possibles ;
- **Mettre en place un groupe de travail** associant les communes et le CIAS, l'Etat/ANAH, le Département, la CAF et l'ARS, pour améliorer la connaissance des situations d'habitat dégradé / indigne et assurer la remontée des signalements auprès du PDLHI.
- **Améliorer la diffusion de l'information auprès des ménages** souhaitant réaliser des travaux d'économie d'énergie :
 - Communiquer sur les missions de l'ADIL, de l'Espace Info Energie et de Défi Energie 17 (diagnostic thermique, aides mobilisables, etc.)
 - Réflexion sur l'intégration d'Aunis Sud au réseau CLER ;
 - Envisager la mise en place d'un lieu d'accueil unique ;
- **Réunir les élus et autres partenaires pour traiter des thématiques liées à l'habitat en s'appuyant sur les manifestations locales et en organisant des rencontres annuelles** (atelier, séminaire etc.).

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Outils mobilisables

- OPAH et autres dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé ;
- Arrêtés de péril et insalubrité ;
- Signalements auprès du PDLHI (*Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne*) ;
- Permis de louer et de diviser.

Action 4 : Améliorer la qualité, notamment thermique, du parc privé et lutter contre l'habitat indigne

Rôle de la Communauté de Communes

- **Lancement de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG ;**
- **Suivi / animation** du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat retenu
- **Action de sensibilisation / formation / information** auprès d'un public large ;
- **Réflexion sur le permis de louer** : secteurs pressentis, organisation de ce dispositif (visite de logement préalable).

Moyens financiers

- **Financement** du dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat :
 - Financement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG (60 000€ pris en charge à 50% par l'ANAH) ;
 - Suivi/ animation du dispositif retenu (financement à 35% par l'ANAH) ;
 - Apporter une aide aux propriétaires en complémentarité du PIG départemental.

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Etat ;
- Département ;
- ANAH ;
- CAF ;
- ARS ;
- Structures de conseil (CAUE, ADIL, Défi Energie 17, Espace Info Energie etc...).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'arrêtés d'insalubrité / de péril ;
- Nombre de signalements au PDLHI ;
- Nombre de logements réhabilités ou adaptés dans le cadre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat
- Nombre de permis de louer et de diviser accordés / refusés

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- Mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat et réflexions autour du permis de louer

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dispositif d'amélioration de l'habitat (PIG ou OPAH) : cf. page 15						Nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat (PIG ou OPAH)					
Réflexions sur la mise en place du permis de louer (déclaration préalable de mise en location)		Mise en œuvre éventuelle									

Action 5 : Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Constats

- Une vacance de 6,7% (environ 1 000 unités) ;
- Un parc de logements vacant de petite taille et de faible qualité ;
- Une vacance plus importante observée à l'Est du territoire et élevée sur certaines communes (vacance supérieure à 9% pour Surgères, Breuil-la-Réorte, Marsais, Chervettes, Forges ou Ardillières).

Pour rappel - Orientations du PADD

- Lancer une réflexion sur la mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration du parc privé, de type OPAH / PIG, permettant un accompagnement technique et financier des propriétaires
- Favoriser l'intervention des bailleurs sociaux pour reconquérir le bâti vacant de centres-bourgs, via des opérations d'acquisition-amélioration

Contenu de l'action

Programmation :

- Reconquête de **300 logements** dans le parc existant (reconquête vacance + divisions dans l'existant) jusqu'en 2030, soit **25 logements par an** en particulier dans les centres anciens : 18 logements par an dans le pôle majeur et 4 logements par an dans les pôles de proximité par le biais d'un dispositif d'amélioration de l'habitat (OPAH ou PIG) et avec un conventionnement ANAH ou par acquisition-amélioration ;

Conseil / Ingénierie :

- **Améliorer la connaissance des situations de vacance** par la mise en place d'une **enquête spécifique auprès des propriétaires** dans les communes dans lesquelles les taux de vacance sont élevés ; intégrer une approche marché avec les professionnels de l'immobilier ;

- Engager la réflexion sur la mise en place de la **taxe d'habitation sur les logements vacants** à l'échelle de la CdC ;
- **Accompagner les propriétaires vers le conventionnement de logements occupés ou vacants**, à des loyers sociaux ou très sociaux destinés à des locataires à revenus modestes avec un objectif de **15 logements à conventionner par an**.

Communication / animation / accompagnement :

- **Communiquer et sensibiliser les propriétaires bailleurs sur les atouts du conventionnement, sur les dispositifs et aides existantes** (subventions, primes etc.), et les périodes propices aux travaux de rénovation ;
- **Communiquer sur l'intermédiation locative** (en location/sous location ou mandat de gestion via une AIVS), un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social et qui repose sur des déductions fiscales.

Déclinaison territoriale

- Agir en priorité sur les communes ayant une vacance supérieure à 10% et/ou à 20 logements (Surgères, Marsais, Forges, La Devise, etc.), en particulier dans les centres anciens

Outils mobilisables

- OPAH et autres dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé (opérations façades) ;
- Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

Rôle de la Communauté de Communes

- Intégrer une enquête vacance à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH ;
- Mener des actions de sensibilisation / formation / information auprès d'un public large ;
- Faire l'inventaire des dispositifs permettant d'accompagner la remise en location.

Action 5 : Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Etat ;
- AIVS ;
- ANAH ;
- Structures de conseil (CAUE, ADIL, etc.)

Moyens financiers

- Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG et suivre le dispositif retenu le cas échéant ;
- Apporter un appui financier aux opérations d'acquisition-amélioration pour encourager les bailleurs sociaux à sauvegarder et mettre en valeur un bâtiment existant (logique patrimoniale) à hauteur de 10 000 € par logement, pour 3 logements par an ;

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan du dispositif d'amélioration de l'habitat retenu ;
- Logements financés en acquisition-amélioration (agréments) ;
- Evolution de la vacance (nombre et taux via l'INSEE et les données fiscales) ;
- Généralisation éventuelle de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants* suite à l'expérimentation du dispositif ;

**Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants : concerne les biens vacants depuis plus de 2 ans, indépendamment de la volonté du propriétaire et ne nécessitant pas de travaux importants. La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement. Le taux applicable correspond au taux de la taxe d'habitation de la commune.*

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- **Reconquête de vacance (OPAH/PIG + Acquisition-amélioration)**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dispositifs		Lancement d'une étude d'OPAH/PIG	Mise en œuvre du dispositif				Bilan du dispositif	Nouveau dispositif				
Objectifs quantitatifs	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25

- **Expérimentation de la Taxe d'Habitation sur le logement vacant :**

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Expérimentation de la THLV et en tirer le bilan		Mise en œuvre éventuelle								

Action 6 : Proposer une offre locative abordable de qualité et adaptée à la demande sociale

Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

Constats

- Les communes d'Aunis Sud ne sont pas soumises à l'article 55 de la loi SRU ;
- 433 logements sociaux répertoriés en 2016 dont les ¾ concentrés à Surgères ;
- Une forte pression sur le logement social (7,4 demandes/attribution) et plus particulièrement sur les petites typologies (23 demandes et aucune attribution pour les T1, 84 demandes pour 1 attribution pour les T2) ;
- 16% des ménages vivent sous le seuil de la pauvreté ;
- Une difficulté à mobiliser les bailleurs sociaux sur le territoire.

Pour rappel - Orientations du PADD

- Limiter la production de logements locatifs sociaux à Surgères où l'offre apparaît suffisamment dimensionnée ;
- Améliorer la qualité de l'offre locative sociale ;
- Proposer une offre de logements locatifs sociaux au plus près de la demande exprimée en réalisant ponctuellement de petits programmes locatifs en secteurs péri-urbains et ruraux ;
- Orienter la production de logements sociaux vers les petites typologies qui sont les plus demandées.

Contenu de l'action

Programmation :

- Se fixer un objectif de production d'environ **230 logements locatifs abordables à réaliser par an** sur le territoire d'Aunis Sud d'ici 2030 avec une montée en puissance :
 - 2020-2025 : **15 logements abordables /an** (90 unités sur la période) ;
 - 2025-2030 : **23 logements abordables / an** (140 unités sur la période) ;

Compte tenu de la réduction des capacités d'investissement des bailleurs sociaux, l'atteinte de ces objectifs est dépendante de la mobilisation des collectivités locales pour faciliter la sortie d'opérations et notamment via l'apport de subventions ou la mise à disposition de fonciers.

- Assurer un **rééquilibrage de l'offre** locative abordable à l'échelle intercommunale (maîtrise de la production à Surgères, développement de l'offre dans les autres polarités, dans le respect des formes urbaines et de l'architecture locale) ;
- Orienter la production de logements sociaux vers les **petites typologies** (T2 et T3 particulièrement), qui sont les plus demandées ;
- Favoriser la programmation **d'opérations mixtes**, à la fois en matière de statuts d'occupation, de financements (PLUS/PLAi) et de typologies
- **Inscrire le logement social dans des formes bâties non différenciantes** : petits collectifs, logements individuels, et **réfléchir à des modes de production alternatifs**, notamment par le conventionnement de bâti existant (bâti communal, acquisition-amélioration).

Communication / animation / accompagnement :

- **Organiser un groupe de travail, en s'appuyant sur l'observatoire, associant les communes, l'Etat et les bailleurs sociaux** traitant de la programmation locative à l'échelle intercommunale et permettant à Aunis-Sud de rappeler les objectifs et ambitions fixés dans le PLH, de mobiliser les bailleurs et comprendre leur difficultés réelles de production.
- **Améliorer l'image du logement social auprès de la population et des élus** : action de communication sur des opérations qualitatives, sur la part de la population pouvant effectivement entrer dans le logement social.

Action 6 : Proposer une offre locative abordable de qualité et adaptée à la demande sociale

Déclinaison territoriale

- Cf. page 19 :
 - 10 % de la production nouvelle à Surgères (maintien du taux actuel) ;
 - 10 % de la production à Aigrefeuille et les pôles relais (Ciré d'Aunis, St Germain de Marencennes, Le Thou) sur la 1^{ère} période et 20% sur la 2^{nde} période ;
 - 8% sur la 1^{ère} période et 15 % sur la 2^{nde} période dans les pôles de proximité (Vandré, Forges, St Mard) ;
 - Saint-Georges du Bois et Marsais font figure d'exception (*aucun objectif à afficher pour Marsais et 18% de logements sociaux sur Saint-Georges du Bois sur la période 2020-2025*) ;
 - Dans les autres communes, aucun objectif affiché, la demande locative sociale étant quasi-inexistante.
- **Par type de financement** (répartition équivalente sur l'ensemble des communes) :
 - 30% de logements PLAI (*Prêt Locatif Aidé d'Intégration*) minimum
 - 20 % de PLS (*Prêt Locatif Social*) maximum et réservé à des produits spécifiques.
 - Part variable de PLUS (*Prêt Locatif à Usage Social*).

Outils mobilisables

- Mise en place d'OAP ;
- Servitudes de mixité sociale ;
- Conventonnement de logements dans le cadre d'OPAH.

Rôle de la Communauté de Communes

- Mener des actions de communication / formation / pédagogie autour du logement social ;
- Suivre la construction sociale, en collaboration avec les communes / les bailleurs et l'Etat pour assurer la retranscription des objectifs du PLH ;

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Etat ;
- Bailleurs sociaux
- ADIL.

Moyens humains

- Apporter une aide aux propriétaires bailleurs, en complémentarité du PIG départemental ;
- Engager une réflexion sur un soutien au développement du logement social en apportant une aide à destination des bailleurs sociaux pour le développement de l'offre (3 000€ par logement neuf). Cette subvention devra avoir un effet de levier sur l'acquisition-amélioration (proposition d'aide à 10 000 € par logement) ;

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements sociaux et production locative sociale dans chaque commune (RPLS et agréments de logements sociaux) ;
- Part de logements sociaux dans la production neuve (agréments de logements sociaux) ;
- Ventilation des logements sociaux créés par type de financement et par mode de production (agréments de logements sociaux) ;
- Evolution du profil de la demande et de la pression sur le parc (SNE).

Action 6 : Proposer une offre locative abordable de qualité et adaptée à la demande sociale

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- Programmation locative sociale

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
15	15	15	15	15	15	23	23	23	23	23	23

Action 6 : Proposer une offre locative abordable de qualité et adaptée à la demande sociale

Déclinaison par commune

- **Période 2020-2025** : un premier temps d'adaptation avec 91 logements à produire, soit **15 logements abordables par an** ;
- **Période 2025-2030** : un second temps destiné à un développement plus important avec 137 logements abordables à produire, soit **23 unités par an**.

Commune	2020-2025					2025-2030			
	Construction neuve d'ici 2025	Taux de logements abordables au sein de la production d'ici 2025	Taux de logements abordables au sein de la production	dont logement abordable d'ici 2025	dont logement abordable/an d'ici 2025	Construction neuve 2025-2030	Taux de logements abordables au sein de la production 2025-2030	dont logement abordable 2025-2030	dont logement abordable/an 2025-2030
CHERVETTES*	6	Pas d'objectifs	0%	0	0	6	Pas d'objectifs	0	0
SAINT-LAURENT-DE-LA-BARRIERE*	3	Pas d'objectifs	0%	0	0	3	Pas d'objectifs	0	0
VANDRE*	21	8%	8%	2	0	21	15%	3	1
LA DEVISE (commune nouvelle)	39	8%	8%	3	1	39	8%	3	1
AIGREFEUILLE-D'AUNIS	168	10%	10%	17	3	168	20%	34	6
ANAIS	18	Pas d'objectifs	0%	0	0	18	Pas d'objectifs	0	0
ARDILLIERES	36	Pas d'objectifs	0%	0	0	36	Pas d'objectifs	0	0
BALLON	36	Pas d'objectifs	0%	0	0	36	Pas d'objectifs	0	0
BOUHET	30	Pas d'objectifs	0%	0	0	30	Pas d'objectifs	0	0
BREUIL-LA-REORTE	24	Pas d'objectifs	0%	0	0	24	Pas d'objectifs	0	0
CHAMBON	48	Pas d'objectifs	0%	0	0	48	Pas d'objectifs	0	0
CIRE-D'AUNIS	36	10%	10%	4	1	36	20%	7	1
FORGES	60	8%	8%	5	1	60	15%	9	2
GENOUILLE	36	Pas d'objectifs	0%	0	0	36	Pas d'objectifs	0	0
LANDRAIS	30	Pas d'objectifs	0%	0	0	30	Pas d'objectifs	0	0
MARSAIS	42	Pas d'objectifs	0%	0	0	42	Pas d'objectifs	0	0
VOUHE	30	Pas d'objectifs	0%	0	0	30	Pas d'objectifs	0	0
PUYRAVAULT	36	Pas d'objectifs	0%	0	0	36	Pas d'objectifs	0	0
SAINT-CREPIN	15	Pas d'objectifs	0%	0	0	15	Pas d'objectifs	0	0
SAINT-GEORGES-DU-BOIS	84	18%	18%	15	3	84	0%	17	3
PÈRE**	18	Pas d'objectifs	0%	0	0	18	Pas d'objectifs	0	0
SAINT-GERMAIN-DE-MARENCENNES**	24	10%	10%	2	0	24	20%	5	1
ST-PIERRE-LA-NOUE (commune nouvelle)	42	11%	11%	5	1	42	11%	5	1
SAINT-MARD	45	8%	8%	4	1	45	15%	7	1
SAINT-PIERRE-D'AMILLY	24	Pas d'objectifs	0%	0	0	24	Pas d'objectifs	0	0
SAINT-SATURNIN-DU-BOIS	24	Pas d'objectifs	0%	0	0	24	Pas d'objectifs	0	0
SURGERES	300	10%	10%	30	5	300	10%	30	5
LE THOU	126	10%	10%	13	2	126	20%	25	4
VIRSON	30	Pas d'objectifs	0%	0	0	30	Pas d'objectifs	0	0
Pôle majeur	300	10%	10%	30	5	300	10%	30	5
Pôle secondaire	168	20%	10%	17	3	168	20%	34	6
Pôle-relais	270	10%	10%	34	6	270	20%	54	9
Pôle de proximité	168	8%	8%	10	2	168	15%	19	3
Autres communes	444	0%	0%	0	0	444	0%	0	0
TOTAL CC Aunis Sud	1350	7%	7%	91	15	1350	10%	137	23

* Fusion des communes de Chervettes, Saint-Laurent-de-la-Barrière et Vandré pour former La Devise

** Fusion des communes de St-Germain-de-Marencennes et Péré pour former St-Pierre-la-Noue

Action 7 : Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap

Nature de l'action

- Programmation
- Financement d'études / Subventions
- Conseil / Ingénierie
- Communication / Animation

Constats

- Un vieillissement rapide de la population observé avec + 1 100 personnes de 60 et plus entre 2008 et 2013 (+3,2%/an) soit 25% de la population ;
- 86% des séniors propriétaires de leur logement ;
- Un territoire équipé en termes de services à destination du 4^{ème} âge et des personnes handicapées (5 EHPAD, 4 foyers de vie pour adultes handicapés, 1 foyer d'accueil médicalisé).

Pour rappel - Orientations du PADD

- Améliorer les conditions de vie dans le logement pour les personnes à mobilité réduite, les personnes vieillissantes et en perte d'autonomie ;
- Accompagner le vieillissement de la population en développant des produits adaptés et accessibles ;
- Favoriser l'installation de résidences services séniors.

Contenu de l'action

Programmation :

Logements neufs :

- **Développer une offre adaptée dans les centralités pour assurer le parcours résidentiel jusqu'en fin de vie ;**
- Prévoir et négocier avec les opérateurs dans les opérations nouvelles **la réalisation d'un quota de logements adaptés aux ménages âgés** (petits logements de type T1-T2, logements de plain-pied, résidences autonomie dont une prévue à Surgères, résidences intergénérationnelle, localisation de ces structures à proximité des services et équipements) ;

Logements existants :

Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes en adaptant les logements :

- dans le parc existant, un **volet « adaptation de l'habitat »** sera intégré au dispositif d'amélioration de l'habitat. L'adaptation du parc au vieillissement devra être intégrée dans les actions programmées de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH ;
- dans le parc social, **poursuivre l'adaptation du parc au vieillissement des locataires** : adaptation des logements et accessibilité des immeubles ; labellisation des logements adaptés ;

Conseil / Ingénierie / accompagnement :

- Lancer une **étude pré-opérationnelle d'OPAH / PIG**, à l'échelle intercommunale intégrant un volet « autonomie » ;
- Encourager les systèmes d'échanges et d'entraide envers les personnes âgées (TAD-Transport à la Demande via l'Accorderie) et autres initiatives ;
- **Informer et accompagner davantage les séniors qui souhaitent adapter leur logement.** L'ADIL pourra les accompagner sur les étapes clés, du diagnostic technique au montage du projet.

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Outils mobilisables

- OPAH et autres dispositifs opérationnels d'intervention sur le parc privé.

Action 7 : Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap

Rôle de la Communauté de Communes

- Suivre les programmes récemment livrés et la programmation future à destination des personnes âgées et en situation de handicap ;
- Recenser les logements adaptés.

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Etat ;
- ANAH ;
- Structures de conseil (CAUE, ADIL, etc.) ;
- Associations (Accorderie)
- Caisses de retraite

Moyens financiers

- Lancer une étude pré-opérationnelle pour la réalisation d'une OPAH / d'un PIG à l'échelle intercommunale ;
- Apporter un soutien financier à ce dispositif (suivi / animation ; subventions aux propriétaires) ;
- Apporter une aide aux propriétaires modestes, en complémentarité du PIG départemental (aides uniquement envers les Propriétaires Occupants très modestes) ;

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements adaptés dans le parc social et dans le parc privé ;
- Evolution de l'offre spécifique et du taux d'équipement.

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- Développement et suivi de la programmation de l'offre dédiée aux personnes âgées tout au long du PLUiH :
- Adaptation du parc privé à la perte d'autonomie CF page 15

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dispositif d'amélioration de l'habitat (PIG ou OPAH)						Nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat (PIG ou OPAH)					

- Adaptation du parc social

Action 8 : Répondre aux besoins de logements et d'hébergement émergeant de la part des jeunes ou des ménages en difficulté d'accès au logement

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- ☐ Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Constats

Pour les jeunes

- 30% de jeunes de moins de 25 ans sur Aunis Sud ; une part importante de jeunes résidant encore au domicile familial (16%) ;
- Des demandes de la part des jeunes pour un logement social relativement importante (21%) ;
- Aucune solution en structure collective mais une réflexion est en cours pour la création d'un FJT.

Pour les ménages précaires :

- Une absence de structure d'accueil ou de logements adaptés/accompagnés pour les ménages très précaires.

Pour rappel - Orientations du PADD

- Développer quelques logements d'accueil temporaire supplémentaires afin de répondre aux situations de relogement d'urgence
- Poursuivre la réflexion sur les besoins en logements à destination des jeunes sur le territoire
- Favoriser l'habitat intergénérationnel

Contenu de l'action

Programmation :

- **Poursuivre le développement de solutions d'hébergement / logement adaptés** à des ménages en précarité socio-économique (intermédiation locative, logements d'insertion, PLAI adapté...) en identifiant avec les partenaires les solutions les plus adéquates ;

- **Développer une offre d'accueil d'urgence** dans les communes identifiées au préalable (financement du département pour l'acquisition / rénovation de logements communaux) ;
- Consacrer a minima 30% de la production sociale aux petites typologies (T2) permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes souhaitant décohabiter ;
- **S'appuyer sur les potentialités du parc existant en centre-bourg** pour remettre sur le marché des biens correspondant aux attentes de jeunes ménages, en lien avec le dispositif d'amélioration de l'habitat retenu.

Conseil / ingénierie :

- Lancer une **étude préalable à la création d'une structure collective** d'accueil pour les jeunes travailleurs et étudiants, portée par l'URHAJ (*Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes*).

Communication / animation / accompagnement :

- Rapprocher l'offre et la demande entre les ménages (âgés) disposant d'un logement sous-occupé et des jeunes ménages en recherche d'un logement abordable : mise en place d'une **bourse au logement** ;
- **Communiquer sur les aides financières à destination des jeunes** (Mobiljeune, dispositif VISALE, Avance Loca-Pass etc.) ;
- **Communiquer auprès des propriétaires** sur les pratiques locatives qui permettent d'accompagner un public défavorisé vers un logement autonome (**intermédiation locative, bail glissant**) ; envisager la prise en charge par la collectivité des frais de gestion par une AIVS (*Agence Immobilière à Vocation Sociale*) ;
- **Accompagner la remise en location de logements vacants** sur les centre-bourgs via le conventionnement ANAH et en sécurisant les propriétaires sur la gestion du logement (AIVS).

Déclinaison territoriale

- Secteurs desservis par les transports en commun, dans les bourgs principalement

Action 8 : Répondre aux besoins de logements et d'hébergement émergeant de la part des jeunes ou des ménages en difficulté d'accès au logement

Outils mobilisables

Dispositif programmé pour l'amélioration de l'habitat

Rôle de la Communauté de Communes

- **Améliorer la connaissance des dispositifs existants auprès des jeunes et des propriétaires bailleurs ;**
- **Accompagner les communes dans le développement d'une offre d'hébergement** (participation aux groupes de travail pour le recalibrage de l'offre d'hébergement social) ;
- **Mettre en relation les jeunes et les propriétaires via une bourse au logement**
- **Participer à la réalisation de l'étude préalable Foyer Jeunes Travailleurs portée par l'URHAJ ;**
- **Suivre les besoins en logements des jeunes** (remontée du point d'information et de l'étude préalable pour une éventuelle ouverture d'une antenne FJT, suivi de la pression sur le parc social de petite typologie).
- Mettre en relation les propriétaires bailleurs et l'AIVS (prise en charge des frais de gestion).

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Etat (DDSCPP) ;
- Bailleurs sociaux ;
- URHAJ ;
- ANAH ;
- AIVS ;
- Structures de conseil (CAUE, ADIL, etc.).

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements T1/T2 produits (logement classique et hébergement) ;
- Part des jeunes de 25 – 35 ans hébergés au domicile familial (INSEE) ;
- Ratio demandes / attribution pour les T1/2 dans le parc social (SNE) ;
- Evolution des taux d'équipements en hébergement social ;
- Taux d'occupation / nombre d'admission dans les structures d'accueil ;
- Nombre de places en structure FJT ;
- Nombre de logements communaux, conventionnés ou non ;
- Nombre de logements gérés par l'AIVS ;
- Bilan de la bourse au logement.

Action 8 : Répondre aux besoins de logements et d'hébergement émergeant de la part des jeunes ou des ménages en difficulté d'accès au logement

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- Production de petits logements et remise en location dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat retenu tout au long du PLUiH :
- Développement d'une offre d'hébergement social pour public jeune et/ou en difficulté

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Etude préalable FJT		Création éventuelle d'une structure dédiée									
Travail partenarial sur le calibrage des besoins des ménages en difficulté		<ul style="list-style-type: none"> - Identification des communes cibles pour le développement de logements accompagnés - Lancement de la bourse au logement 									

Action 9 : Permettre l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions et proposer un parcours résidentiel pour les ménages sédentarisés

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Constats

- Une aire d'accueil de 16 emplacements réhabilitée en 2007 pour répondre aux obligations du SDAGV de Charente-Maritime ;
- Des terrains familiaux aménagés sur Surgères, Saint-Georges-du-Bois et Vouhé ;
- La compétence d'accueil des gens du voyage de Surgères transférée à la CdC en début d'année 2017 ;
- Un nouveau SDGDV 2018-2024 qui recommande la réalisation d'une aire de petit passage et qui prévoit la réalisation de terrains familiaux pour 15 familles ;
- De nombreuses demandes de sédentarisation de la part de familles et des installations illégales subies chaque année.

Pour rappel - Orientations du PADD

- Etudier et adapter le zonage pour les occupations constatées acceptables;
- Développer l'offre de terrains familiaux ;
- Créer une aire de petit passage pour répondre aux besoins des ménages voyageurs;
- Equilibrer l'accueil des gens du voyage sur le territoire en cohérence avec le Schéma Départemental des Gens du Voyage.

Contenu de l'action

Programmation :

- **Réserver dans le PLUi des terrains** permettant la réalisation de terrains familiaux ;
- **Conforter les occupations considérées comme acceptables et adapter le zonage du PLUi-H** le cas échéant

Conseil / ingénierie :

- **Avoir une meilleure connaissance des besoins des ménages sédentarisés**
 - forme de sédentarisation : occupation à long terme de l'aire d'accueil, occupations illégales, acquisition d'un terrain non constructible, etc. ;
 - typologie d'habitat souhaitée : terrains familiaux, logement adapté, location dans le parc classique, accession à la propriété avec auto-réhabilitation accompagnée, etc. ;
- **Organiser des groupes de travail avec le CAC** pour pré-cibler les zones d'accueil et/ou terrains familiaux ;

Communication / animation / accompagnement :

- **Assurer l'accompagnement social des familles souhaitant se sédentariser** pour favoriser leur intégration et trouver la solution la plus adaptée à chaque famille ;
- **Développer des partenariats avec les bailleurs** pour la création d'une offre de logement adaptée.

Déclinaison territoriale

- Dans les communes sujettes au phénomène de sédentarisation

Outils mobilisables

Secteurs de Taille Et Capacités d'Accueil Limitées (STECAL)

Action 9 : Permettre l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions et proposer un parcours résidentiel pour les ménages sédentarisés

Rôle de la Communauté de Communes

- Inventaire des zones spécifiques et adaptées dédiées aux Gens du Voyage;
- Suivi et animation de groupes de travail en lien avec le CAC.

Partenaires à mobiliser

- Communes ;
- Etat ;
- Département ;
- Bailleurs sociaux ;
- CAC.

Moyens financiers

- Financement / gestion des aires d'accueil (77 300€ /an) ;
- Financement des terrains familiaux et logements adaptés (60 000€ /an) ;

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements adaptés créés ;
- Nombre de terrains familiaux ;
- Fréquentation des aires d'accueil (nombre et évolution).

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- Gestion des aires existantes
- Mise en œuvre du nouveau schéma 2018-2024 et développement de logements adaptés si nécessaire

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gestion des aires existantes											
Mise en œuvre du nouveau schéma jusqu'en 2024 ; Création des équipements manquants, accompagnement des ménages et développement de logements adaptés si nécessaire						Nouveau SDAGV					

Action transversale. Aunis Sud, pilote de la politique Habitat

Nature de l'action

- Programmation
- Conseil / Ingénierie
- Financement d'études / Subventions
- Communication / Animation

Pour rappel - Constats

- Une obligation légale de mettre en place un dispositif d'observation dans le cadre d'un PLUi-H afin de suivre l'atteinte des objectifs fixés, mais aussi de réaliser un bilan à mi-parcours.

Contenu de l'action

Conseil / Ingénierie :

- Proposer des actions de sensibilisation / formation sur divers sujets auprès des élus** : formes urbaines / qualité de la construction, développement du logement social, repérage et traitement de l'habitat indigne, etc.
- Mettre en place un Observatoire de l'Habitat et du Foncier à actualiser chaque année** : Aunis Sud devra disposer d'éléments facilitant l'évaluation des actions du volet Habitat du PLUi-H au sein d'un observatoire local de l'habitat et du foncier. Cet observatoire sera porté par l'intercommunalité et réalisé en interne. Les bilans triennaux, plus complexes, pourront être externalisés.

Les éléments produits permettront de :

- Réaliser un bilan annuel du PLUi-H et préparer le bilan à mi-parcours ;
- Assurer le suivi de la consommation foncière ;
- Réajuster les objectifs si nécessaire.

Aunis Sud aura la charge de la collecte et de l'analyse des données permettant le suivi des indicateurs spécifiés au POA.

- Données disponibles en open data : recensement INSEE, demande locative sociale, etc.
- Données disponibles via un acte d'engagement auprès des services de l'Etat : FILCOM, RPLS, agréments, etc.
- Données de terrain : permis de construire, actions de l'ADIL, arrêtés d'insalubrité, de péril pris par les communes, etc.

Communication / animation :

- Disposer d'un lieu d'accueil unique permettant à l'ensemble des acteurs du territoire de disposer d'un niveau d'information uniforme** (demande de logement social, accompagnement à l'accession, bourse au logement pour les jeunes, réhabilitation du parc, etc.) ;
- Effectuer un recensement exhaustif de l'ensemble des aides et subventions disponibles et des interlocuteurs privilégiés dans ce domaine ;
- Mobiliser les partenaires pour échanger et communiquer sur les actions menées, et les impliquer durablement dans la mise en œuvre du volet Habitat du PLUi-H** :
 - Mettre en place des comités techniques trimestriels pour traiter techniquement de l'avancement des projets, créer une dynamique partenariale, sur la base d'un programme de travail ;
 - Réunir annuellement en Comité de Pilotage du PLUi-H autour d'un élu référent, l'ensemble des acteurs locaux et institutionnels œuvrant dans le domaine de l'habitat pour valider les bilans du PLUi-H et adapter la programmation ;
 - Assurer la cohérence des politiques supra-territoriales avec les politiques locales, en assurant notamment le lien entre le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) / SDAGV / Schéma Gérontologique et PLUi-H : participation aux travaux d'élaboration.

Déclinaison territoriale

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal

Outils mobilisables

- Observatoire de l'habitat et du Foncier

Rôle de la Communauté de Communes

- Animation** des Cotech et Copil du PLUi-H ;
- Gestion de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier** (actualisation annuelle de l'observatoire, restitution annuelle aux partenaires etc.).

Action transversale. Aunis Sud, pilote de la politique Habitat

Partenaires à mobiliser

- Communes, Etat, Département, ANAH, structures d'accueil, opérateurs privés et publics, URHAJ, AIVS etc.

Moyens financiers

- Réalisation de bilans annuels et à mi-parcours (15 000€ pour les bilans triennaux si réalisé par un prestataire extérieur)

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Construction d'un tableau de bord de l'observatoire et actualisation annuelle des données ;
- Animation de groupes de travail ;
- Réalisation effective de bilans annuels et à mi-parcours ;
- Recensement des aides, subventions et dispositifs existants relatifs à l'habitat.

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'action

- **Comité de pilotage** : annuel
- **Comité techniques** : chaque trimestre

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Observatoire		Mise en place	Actualisation annuelle									
Evaluation					Bilan triennal			Bilan à 6 ans			Bilan final	

Pour rappel :

Selon l'article L302-1 III du Code de l'Urbanisme, « Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. »

Selon l'article R302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent. »

Action transversale. Aunis Sud, pilote de la politique Habitat

INSTANCES DU PLUi-H

COMITE TECHNIQUE

COMITE DE PILOTAGE

OBJECTIFS

- Evoquer l'avancement technique des dossiers
- Entretenir la dynamique partenariale et susciter le débat ;
- Partager les informations et tirer le bilan du PLUi-H ;
- Cerner les difficultés conjoncturelles ou structurelles
- Proposer des pistes de solutions et évaluer leur pertinence.

- Valider les bilans annuels et les évolutions triennales du PLUi-H ;
- Evaluer le respect des objectifs du PLUi-H ;
- Réorienter les actions en cas de dégradation des indicateurs ;
- Porter une réflexion sur l'activité de l'observatoire.

FREQUENCE

Trimestriellement

Une fois par an.

COMPOSITION

- CC Aunis Sud : Service Habitat/ urbanisme de la CC Aunis Sud, référents techniques des communes concernées par les sujets à l'ordre du jour.
- Partenaires associés : composition variable en fonction des thématiques (ex: DDT, DDCSP, bailleurs sociaux, EPF, ADIL, etc.).

- CC Aunis Sud : Président, vice-Présidents, maires, Commission Habitat, Service Urbanisme de la CC Aunis Sud, référents techniques des communes.
- Partenaires associés : Ensemble des partenaires.

Moyens humains

	Rôle d'Aunis Sud	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1. Accompagner les communes dans la production de 225 logements par an, permettant de répondre aux besoins locaux et ambitions démographiques du territoire	Faciliter la réalisation des projets / accompagner les communes dans leur réalisation	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	Suivi de la construction et de la consommation foncière	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
2. Mettre en place une stratégie foncière qui contribue à un développement résidentiel durable et à la maîtrise des prix des logements	Engager une réflexion sur une convention intercommunale avec l'EPF	0,1					0,1					0,1
	Faciliter la montée en qualité des projets / Accompagnement des communes	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
	Suivi des DIA et les fonciers stratégiques											
	Création d'un réseau d'échanges entre les communes											
3. Adapter l'offre en accession nouvelle aux besoins des ménages	Communication sur les opérations d'accession sociale et les aides existantes	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
	Actions de sensibilisation et d'accompagnement pour la création de lotissements communaux											
4. Améliorer la qualité, notamment thermique, du parc privé et lutter contre l'habitat indigne	Lancement étude préopérationnelle	0,2										
	Réflexions autour du permis de louer et du permis de diviser	-	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	Suivi du permis de louer et du permis de diviser	-	Moyens humains à définir en fonction des périmètres									
	Action de sensibilisation / formation / information auprès d'un public large	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
5. Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance	Intégration d'une étude vacance à l'étude préopérationnelle d'OPAH	Moyens humains dans le cadre de l'action 4										
	Inventaire des dispositifs permettant d'accompagner la remise en location	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
	Action de sensibilisation / formation / information auprès d'un public large											
6. Proposer une offre locative abordable de qualité et adaptée à la demande sociale	Communication / formation / pédagogie autour du logement social	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
	Suivi de la construction sociale, en collaboration avec les communes / les bailleurs et l'Etat	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
7. Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap	Attribution d'aides financières à la production sociale	Moyens humains dans le cadre de l'action 4										
	Suivi et animation du dispositif retenu après étude préopérationnelle	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
8. Répondre aux besoins de logements et d'hébergement émergeant de la part des jeunes ou des ménages en difficulté d'accès au logement	Améliorer la connaissance des dispositifs existants auprès des jeunes et des propriétaires bailleurs	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
	Mettre en relation les jeunes et les propriétaires via une bourse au logement	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
9. Permettre l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions et proposer un parcours résidentiel pour les ménages sédentarisés	Suivi de l'occupation des aires, des phénomènes de sédentarisation et des familles	Moyens humains dans le cadre de l'action transversale										
	Animation des groupes de travail avec le CAC											
Fiche transversale Aunis Sud, pilote de la politique Habitat	Gestion de l'Observatoire de l'habitat et du foncier / Animation autour du PLH	0,3	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,3
	Bilans triennaux en 2023, 2026, 2029											
TOTAL		0,9	0,8	0,8	0,9	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9

Moyens financiers

Rôle d'Aunis Sud		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sur la durée du PLU-H	Par an
3. Adapter l'offre en accession nouvelle aux besoins des ménages	Accompagner et apporter une aide financière aux primo-accédants dans le bâti ancien (3000€ par logement)													
4. Améliorer la qualité, notamment thermique, du parc privé et lutter contre l'habitat indigne	Financement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG (dont 60 000€ pris en charge à 50% par l'ANAH)	30 000 €											-	-
	Suivi/ animation du dispositif retenu (financement à 35% par l'ANAH) Apporter une aide aux propriétaires en complémentarité du PIG départemental		50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	500 000 €	45 455 €
5. Renforcer l'attrait du bâti ancien et lutter contre la vacance	Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG intégrant une étude vacance	<i>Financement dans le cadre de l'action 4</i>												
	Suivi / animation du dispositif retenu													
	Appui financier aux opérations d'acquisition-amélioration (10 000 € par logement, pour 3 logements par an)	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	330 000 €	30 000 €
6. Proposer une offre locative abordable de qualité et adaptée à la demande sociale	Engager une réflexion sur un soutien au développement du logement social : 3 000€ par logement	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	543 000 €	49 364 €
	Apporter une aide aux propriétaires bailleurs, en complémentarité du PIG départemental	<i>Financement à définir dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH</i>												
7. Adapter l'offre de logements neuve et existante aux enjeux liés au vieillissement et au handicap	Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG (suivi / animation du dispositif retenu) Apporter un soutien financier à ce dispositif	<i>Financement dans le cadre de l'action 4</i>												
	Apporter une aide aux propriétaires modestes, en complémentarité du PIG départemental	<i>Financement à définir dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH</i>												
9. Permettre l'accueil des gens du voyage dans de bonnes conditions et proposer un parcours résidentiel pour les ménages sédentarisés	Financement / gestion des aires d'accueil	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €	77 300 €
	Financement des terrains familiaux (15 emplacements de 2 places / 10 000 € par place)	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €								300 000 €
Fiche transversale Aunis Sud, pilote de la politique Habitat	Réalisation de bilans annuels et à mi-parcours (si externalisé)				15 000 €			15 000 €			15 000 €		45 000 €	4 091 €
TOTAL		153 000 €	173 000 €	173 000 €	188 000 €	173 000 €	143 000 €	158 000 €	143 000 €	143 000 €	158 000 €	143 000 €	1 718 000 €	156 180 €