

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

### DIAGNOSTIC VOLET HABITAT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,  
prescrite le 16 décembre 2015.



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 19 MAI 2021

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

DIAGNOSTIC Habitat.....	3
I. Les caractéristiques du parc de logements .....	4
1. Le développement du parc de logements .....	4
2. Les autres modes d'hébergement.....	33
3. La situation énergétique de l'habitat.....	39
4. Les aides sociales au logement .....	45
II. Les dynamiques récentes de l'habitat.....	49
1. La construction neuve.....	49
2. Le parc locatif social .....	60
3. L'accession sociale à la propriété.....	66
4. Les évolutions du parc privé et le marché immobilier .....	68

# DIAGNOSTIC HABITAT

# I. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

## 1. LE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

### A. UN RYTHME DE CROISSANCE QUI S'EMBALLE AU DÉBUT DES ANNÉES 2000

En 2013, le parc de logements de la Communauté de Communes Aunis Atlantique compte 13 067 logements ; un chiffre 1 fois ½ plus élevé qu'en 1999. En effet, il résulte d'une croissance explosive des logements après 1999 qui dépasse 3 % par an, et qui semble se maintenir depuis. Pour la période 2007-2013, elle correspond à une production d'environ 360 logements par an.

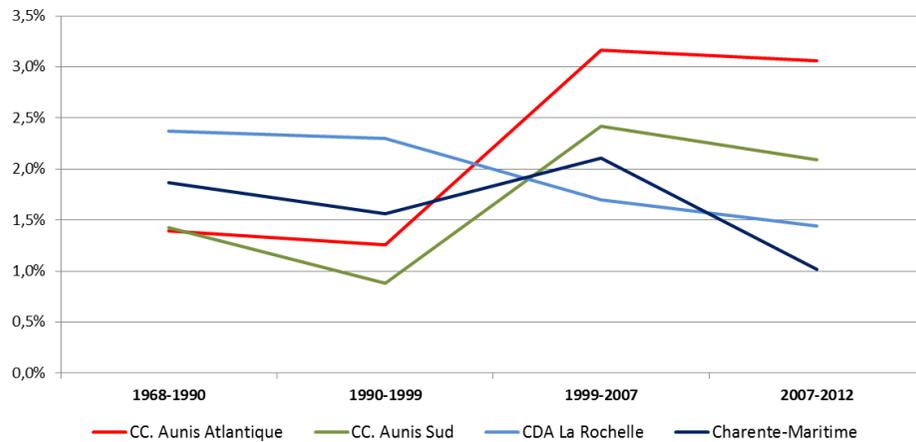
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES TERRITOIRES

Territoires	1968	1990	1999	2007	2013	Taux de variation annuelle			
						1968-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
CC. Aunis Atlantique	5 606	7 596	8 498	10 905	13 067	1,4%	1,3%	3,2%	3,1%
CC. Aunis Sud	7 163	9 780	10 587	12 819	14 514	1,4%	0,9%	2,4%	2,1%
CDA La Rochelle	36 716	61 516	75 458	86 332	94 095	2,4%	2,3%	1,7%	1,4%
Charente-Maritime	191 257	287 174	330 162	390 115	414 629	1,9%	1,6%	2,1%	1,0%

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 1968-1990-1999-2007-2013

NB : le périmètre de la CDA La Rochelle est celui d'après 2014

## EVOLUTION DU RYTHME DE CROISSANCE ANNUELLE DU NOMBRE DE LOGEMENTS



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 1968-1990-1999-2007-2013

Cette évolution est comparable à celle de la CC. Aunis Sud qui a également connu un développement fulgurant (plus de 2 % par an) du parc de logements au début des années 2000. Dans les deux cas, elle est la conséquence de la périurbanisation de l'agglomération de La Rochelle qui, au cours de cette même période, enregistre un net ralentissement du rythme annuel de croissance des logements qui est passé de 2,3 % entre 1990 et 1999, à 1,7 % entre 1999 et 2007, et plus récemment à 1,4 %. Il reste, néanmoins, relativement soutenu pour une agglomération. La carte suivante fait clairement apparaître que les communes ayant connu la plus forte croissance de logements sont de

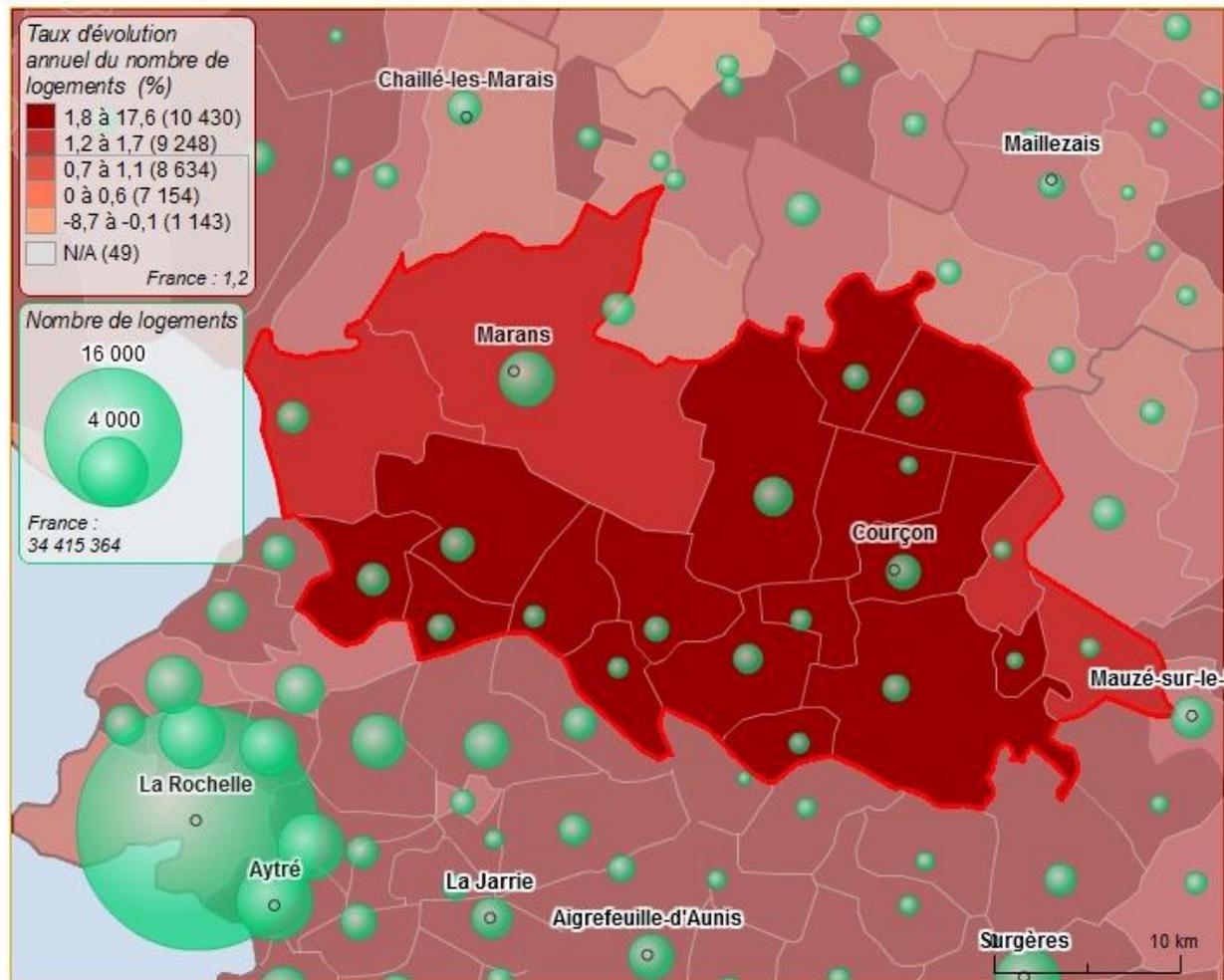
petites communes rurales, proches de l'agglomération Rochelaise ou voisines de Courçon, et généralement bien desservies par la RN11.

On note qu'à l'échelle départementale, l'évolution a été très rapide entre 1999 et 2007 (2,1 % par an) mais qu'une chute brutale l'a modérée depuis, et la rend aujourd'hui inférieure aux rythmes de croissance du parc de logements enregistrés depuis 1968 en Charente-Maritime.

### EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PAR COMMUNE 1999-2013

1 - Taux d'évolution annuel du nombre de logements - source : Insee, RP 2013

2 - Nombre de logements - source : Insee, RP 2013



© CGET 2016 - IGN GéoFla - France par commune 2015

Le parc de logements de la CC. Aunis Atlantique se caractérise par :

- ❖ une large majorité de résidences principales (85 %),
- ❖ très peu de résidences secondaires (6 %) comparativement à l'ensemble du département de Charente-Maritime où elles constituent 22 % des logements, et comparativement au territoire SCoT de La Rochelle où elles représentent 9 % du parc,
- ❖ une proportion de logements vacants (9 %), supérieure aux autres territoires de comparaison et notamment à l'agglomération de La Rochelle qui n'en compte que 6 %. Ces logements font l'objet, plus loin dans ce document, d'une analyse fine et spécifique car ils représentent un enjeu important en matière de limitation de la consommation foncière.

Enfin, il faut souligner la forte proportion de maisons individuelles (92 %), bien plus élevée que sur l'ensemble du département et bien sûr, du territoire SCoT où les appartements représentent 42 % des logements.

#### RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE

Territoires	Maisons		Appartements	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Aunis Atlantique</b>	11 831	92%	1 084	8%
<b>Aunis Sud</b>	13 317	92%	1 095	8%
<b>CDA La Rochelle</b>	53 973	58%	39 102	42%
<b>Charente-Maritime</b>	318 377	78%	90 334	22%

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

## RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS PAR TYPE

Territoires	Logements 2013	dont résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
		Nombre	% des logements	Nombre	% des logements	Nombre	% des logements
Andilly-les-Marais	907	819	90%	28	3%	60	7%
Angliers	334	312	93%	10	3%	11	3%
Benon	584	500	86%	35	6%	49	8%
Charron	811	746	92%	21	3%	45	6%
Courçon	969	744	77%	49	5%	175	18%
Cram-Chaban	304	251	83%	17	6%	36	12%
Ferrières	346	317	92%	11	3%	18	5%
La Grève-sur-Mignon	259	198	76%	29	11%	32	12%
Le Gué-d'Alléré	333	287	86%	12	4%	33	10%
La Laigne	221	174	79%	11	5%	35	16%
Longèves	367	337	92%	16	4%	14	4%
Marans	2 493	2 054	82%	182	7%	257	10%
Nuillé-d'Aunis	504	456	91%	13	3%	34	7%
La Ronde	555	457	82%	62	11%	36	6%
Saint-Cyr-du-Doret	239	210	88%	11	5%	18	7%
Saint-Jean-de-Liversay	1 258	1 052	84%	78	6%	128	10%
Saint-Ouen-d'Aunis	543	511	94%	10	2%	22	4%
Saint-Sauveur-d'Aunis	707	603	85%	23	3%	81	11%
Taugon	499	343	69%	129	26%	26	5%
Villedoux	834	787	94%	7	1%	40	5%
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	<b>13 067</b>	<b>11 159</b>	<b>85%</b>	<b>756</b>	<b>6%</b>	<b>1 152</b>	<b>9%</b>
<b>CC. Aunis Sud</b>	<b>14 514</b>	<b>12 696</b>	<b>87%</b>	<b>714</b>	<b>5%</b>	<b>1 104</b>	<b>8%</b>
<b>CDA La Rochelle</b>	<b>94 095</b>	<b>80 392</b>	<b>85%</b>	<b>8 119</b>	<b>9%</b>	<b>5 584</b>	<b>6%</b>
<b>Charente-Maritime</b>	<b>414 629</b>	<b>293 970</b>	<b>71%</b>	<b>91 886</b>	<b>22%</b>	<b>28 773</b>	<b>7%</b>

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

## B. DEUX GÉNÉRATIONS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

### L'ÂGE DES CONSTRUCTIONS

En 2013, les résidences principales sur la CC. Aunis Atlantique sont au nombre de 11 159, soit 85 % du parc de logements.

Les données du dernier recensement (2013) permettent de connaître la répartition de ces résidences principales selon leur période de construction en 2010.

Elles font apparaître que :

- ❖ 39 % ont été réalisées avant 1970 (dont 24 % avant 1919). Ce pourcentage est identique à celui du territoire SCoT de La Rochelle mais moins élevé comparativement à l'ensemble du département ou à la CC. Aunis Sud, où la proportion de résidences principales d'avant 1970 atteint 47 % du parc total. En outre, cette part est très variable selon les communes. On constate en effet qu'elle ne dépasse pas 30 % à Longèves, Angliers, Villedoux ou Saint Ouen-d'Aunis. Mais, dans une dizaine d'autres, cette proportion s'élève largement au-dessus des 40 % du parc et peut même constituer plus de 55 % des résidences principales comme à Saint Cyr-du-Doret, Taugon ou Cram-Chaban par exemple. Dans ces communes, la part des logements, datant d'avant 1919, peut également s'avérer très élevée (> 30 %) constituant un potentiel de logements nécessitant des besoins importants en termes d'amélioration ou de rénovations énergétiques.
- ❖ 21 % datent de la période 1971-1990. C'est la proportion la plus faible de tous les territoires de comparaison.

- ❖ 40 % enfin, ont été construites au cours des 20 dernières années. Il s'agit ici du taux, de loin, le plus élevé des territoires voisins, dépassant également celui de la Charente-Maritime. On souligne que, dans 11 communes, cette proportion est largement supérieure, pouvant atteindre 57 % à Saint Ouen-d'Aunis, 59 % à Angliers et 60 % à Benon.



BENON – CRÉDIT PHOTO : ASTUS 2017

MARANS – CRÉDIT PHOTO : ASTUS 2017



## RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AVANT 2010, PAR ANNÉE DE CONSTRUCTION

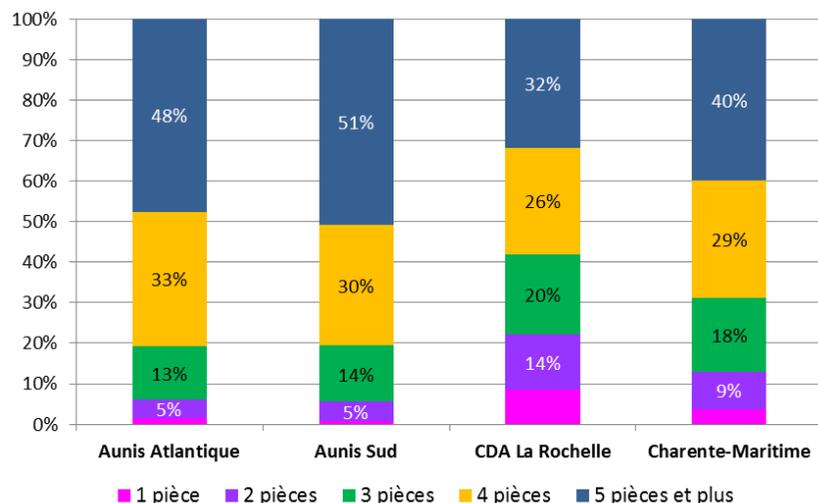
Territoires	Avant 1919		1919-1945		1946-1970		De 1971-1990		1991-2005		2006-2010	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>Andilly-les-Marais</b>	125	17%	61	8%	79	11%	225	30%	187	25%	77	10%
<b>Angliers</b>	47	16%	19	6%	6	2%	51	17%	102	34%	78	26%
<b>Benon</b>	105	23%	22	5%	19	4%	40	9%	69	15%	205	45%
<b>Charron</b>	112	17%	54	8%	74	11%	129	19%	241	36%	66	10%
<b>Courçon</b>	200	27%	40	5%	58	8%	127	17%	172	23%	147	20%
<b>Cram-Chaban</b>	82	35%	28	12%	24	10%	45	19%	30	13%	25	11%
<b>Ferrières</b>	68	24%	25	9%	18	6%	36	13%	87	31%	48	17%
<b>La Grève-sur-Mignon</b>	54	28%	26	14%	17	9%	36	19%	21	11%	38	20%
<b>Le Gué-d'Alléré</b>	89	38%	24	10%	16	7%	35	15%	46	19%	26	11%
<b>La Laigne</b>	70	41%	11	6%	7	4%	13	8%	14	8%	55	33%
<b>Longèves</b>	66	20%	15	4%	10	3%	67	20%	101	30%	77	23%
<b>Marans</b>	562	27%	172	8%	236	12%	551	27%	419	20%	109	5%
<b>Nuaillé-d'Aunis</b>	117	26%	20	4%	31	7%	65	15%	109	24%	107	24%
<b>La Ronde</b>	132	31%	54	13%	46	11%	69	16%	63	14%	69	16%
<b>Saint-Cyr-du-Doret</b>	76	38%	18	9%	15	8%	10	5%	36	18%	43	22%
<b>Saint-Jean-de-Liversay</b>	223	23%	65	7%	60	6%	236	25%	207	21%	172	18%
<b>Saint-Ouen-d'Aunis</b>	29	8%	13	3%	17	5%	103	27%	161	42%	57	15%
<b>Saint-Sauveur-d'Aunis</b>	142	24%	21	4%	17	3%	137	23%	182	31%	89	15%
<b>Taugon</b>	104	31%	38	12%	43	13%	65	19%	39	12%	43	13%
<b>Villedoux</b>	73	12%	19	3%	46	7%	173	28%	112	18%	192	31%
<b>Aunis Atlantique</b>	<b>2 476</b>	<b>24%</b>	<b>746</b>	<b>7%</b>	<b>841</b>	<b>8%</b>	<b>2 211</b>	<b>21%</b>	<b>2 397</b>	<b>23%</b>	<b>1 725</b>	<b>17%</b>
<b>Aunis Sud</b>	<b>3 511</b>	<b>29%</b>	<b>835</b>	<b>7%</b>	<b>1 452</b>	<b>12%</b>	<b>2 830</b>	<b>23%</b>	<b>2 096</b>	<b>17%</b>	<b>1 513</b>	<b>12%</b>
<b>CDA La Rochelle</b>	<b>8 497</b>	<b>11%</b>	<b>4 554</b>	<b>6%</b>	<b>16 919</b>	<b>22%</b>	<b>22 745</b>	<b>29%</b>	<b>18 486</b>	<b>24%</b>	<b>6 114</b>	<b>8%</b>
<b>Charente-Maritime</b>	<b>59 883</b>	<b>21%</b>	<b>20 571</b>	<b>7%</b>	<b>48 119</b>	<b>17%</b>	<b>73 494</b>	<b>26%</b>	<b>55 420</b>	<b>20%</b>	<b>26 115</b>	<b>9%</b>

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

## LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Par leur taille, les résidences principales d'Aunis Atlantique présentent de nombreuses similitudes avec celles d'Aunis Sud. On y trouve en effet, une large majorité de grands logements (5 pièces et plus) qui constituent presque la moitié du parc ; à l'opposé, les T1 ne rassemblent pas plus de 1,5 % des logements, en revanche, les logements de 4 pièces sont mieux représentés que dans les autres territoires de comparaison et atteignent 33 % du parc.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR TAILLE



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

Trois tailles de logements sont aujourd'hui moins bien représentées sur le territoire intercommunal qu'en 2007 :

- les T1,
- les T3,

- les T5 et plus.

Ce sont principalement les 4 pièces qui ont profité de cette évolution en gagnant 2,7 points de pourcentage.

### COMPARAISON ENTRE LA TAILLE DES MÉNAGES ET CELLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

CC. Aunis Atlantique	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes et plus
Résidences principales	6%	13%	33%	48%
Ménages	24%	35%	17%	24%

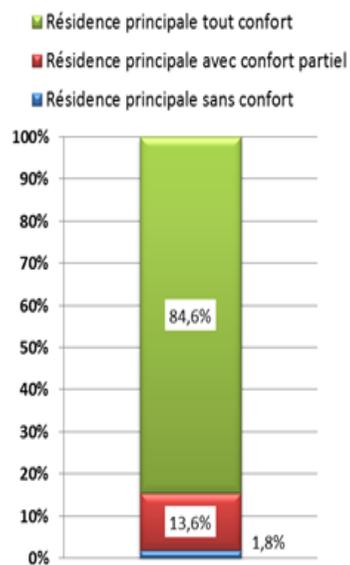
SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

En comparant la taille des résidences principales avec celle des ménages, on constate une inadéquation potentielle entre l'offre et la demande. En effet, 59 % des ménages sont composés d'une à deux personnes alors que les résidences principales dont la taille pourrait correspondre à leur besoin (entre 1 et 3 pièces), ne constituent que 19 % des logements. A l'inverse, 81 % des résidences principales sont de grande taille pour répondre à une demande qui, a priori, ne pourrait convenir qu'à 41 % des ménages. Une telle situation est souvent le résultat de la recomposition des ménages, du départ des enfants du domicile parental, du décès d'un des conjoints... En outre, ce tableau n'a rien de normatif, chacun restant libre de choisir la taille de logement qui lui convient.

## C. DES ÉLÉMENTS DE CONFORT PLUTÔT ENCOURAGEANTS

### QUELQUES ÉLÉMENTS SUR LE CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

#### NIVEAUX DE CONFORT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



SOURCE : FILOCOM 2015-MEEM D'APRÈS DGFIP

#### LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SANS SALLE DE BAINS

Communes	Nombre de Résidences principales	Nombre de résidences principales sans salle de bains, baignoire ou douche	Pourcentage des logements inconfortables
Andilly-les-Marais	819	8	1,0%
Angliers	312	5	1,7%
Benon	500	7	1,5%
Charron	746	21	2,8%
Courçon	744	10	1,4%
Cram-Chaban	251	4	1,6%
Ferrières	317	4	1,3%
La Grève-sur-Mignon	198	3	1,5%
Le Gué-d'Alléré	287	8	2,9%
La Laigne	174	1	0,6%
Longèves	337	5	1,6%
Marans	2 054	48	2,3%
Nuillé-d'Aunis	456	10	2,2%
La Ronde	457	8	1,8%
Saint-Cyr-du-Doret	210	4	1,9%
Saint-Jean-de-Liversay	1 052	22	2,1%
Saint-Ouen-d'Aunis	511	8	1,5%
Saint-Sauveur-d'Aunis	603	7	1,2%
Taugon	343	10	2,9%
Villedoux	787	18	2,3%
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	<b>11 159</b>	<b>212</b>	<b>1,9%</b>
<b>CC. Aunis Sud</b>	<b>12 696</b>	<b>280</b>	<b>2,2%</b>
<b>CDA La Rochelle</b>	<b>80 392</b>	<b>1 460</b>	<b>1,8%</b>
<b>Charente-Maritime</b>	<b>293 970</b>	<b>7 994</b>	<b>2,7%</b>

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

En 2013, il est recensé par l'INSEE, 212 logements ne disposant pas de salle de bains, de baignoire ou de douche sur la CC. Aunis Atlantique, soit 1,9 % des résidences principales. Ce taux est, par ailleurs, confirmé par les statistiques de la base Filocom pour lesquelles les résidences principales inconfortables constituent 1,8 % du parc en 2015.

Ce niveau d'inconfort réel est peut-être surestimé car les travaux d'amélioration ne sont pas toujours déclarés aux services fiscaux. Néanmoins, il donne une idée du potentiel de logements non décents, comparativement à celui d'autres territoires proches. Ainsi, on peut constater que la part des logements sans salle de bains, baignoire ou douche de la CC. Aunis Atlantique est proche de celle du territoire du SCoT La Rochelle et qu'elle se situe parmi les valeurs plus basses des territoires de comparaison.

### LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

Une classification des logements a été établie par la DGFIP à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Les catégories 7 (Médiocre) et 8 (Très médiocre) permettent d'appréhender les logements présentant de mauvaises conditions d'habitat.

### CLASSEMENT DES LOGEMENTS PAR TYPE

	Classes 1 à 4	Classe 5	Classe 6	Classes 7 ou 8
<b>Résidences principales</b>	402	7 153	3 998	<b>192</b>
<b>Résidences secondaires</b>	29	225	411	<b>124</b>
<b>Logements vacants</b>	17	269	529	<b>99</b>
<b>Part occupée dans le parc respectif :</b>				
<b>Résidences principales</b>	3,42%	60,90%	34,04%	<b>1,63%</b>
<b>Résidences secondaires</b>	3,68%	28,52%	52,09%	<b>15,72%</b>
<b>Logements vacants</b>	1,86%	29,43%	57,88%	<b>10,83%</b>

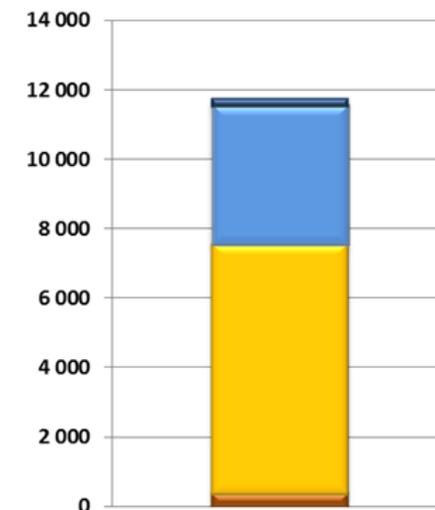
SOURCE : FILOCOM 2015-MEEM D'APRÈS DGFIP

### CLASSEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LES CONDITIONS D'HABITAT

SOURCE : FILOCOM 2015-MEEM D'APRÈS DGFIP

### LE PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPD)<sup>1</sup>

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui dénie le droit au logement et portent atteinte à la dignité



- Résidence principale classement cadastral 7 ou 8
- Résidence principale classement cadastral 6
- Résidence principale classement cadastral 5
- Résidence principale classement cadastral 1 à 4

<sup>1</sup> Juridiquement, un habitat indigne est un local utilisé aux fins d'habitation et impropre par nature à cet usage ainsi qu'un logement dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel il est situé, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

humaine. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (saturnisme), les immeubles menaçants de s'écrouler, les hôtels meublés dangereux, les habitats précaires.

Sont retenus comme potentiellement indignes, les logements occupés par des ménages dont les revenus fiscaux sont inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté et qui sont classés dans la catégorie 6 ainsi que les logements occupés par des ménages dont les revenus fiscaux sont inférieurs à 150 % du seuil de pauvreté et qui sont classés dans les catégories 7 ou 8.

Le parc privé potentiellement indigne (PPI) de la CC. Aunis Atlantique est constitué de 513 logements dont 33 % situés à Marans (voir tableau page suivante). Ce nombre représente 4,7 % des résidences principales du territoire ; le taux est inférieur à celui de la Charente-Maritime qui s'élève à 6 %. En outre, depuis 2005, le nombre de logements potentiellement indignes est en baisse très nette sur le territoire comme sur l'ensemble du département.

Néanmoins, l'évolution du PPPI sur la commune de Marans est sensiblement différente puisqu'une augmentation du nombre de logements concernés est notée entre 2009 et 2013 (8,4 %) avec 13 nouvelles résidences principales identifiées potentiellement indignes.

Les 513 logements recensés potentiellement indignes se répartissent à parts presque égales entre des propriétaires occupants (48,5 %) et des locataires (47,5 %). A noter que 40 % des ménages concernés ont plus de 60 ans.

Au regard du classement des logements potentiellement indignes, on note que 378 d'entre eux sont classés en catégorie 6, et leur nombre est en légère augmentation depuis 2009. A l'inverse, les 135 logements classés en catégorie 7 et 8 ont nettement eu tendance à diminuer en 4 ans.

Il s'agit dans l'ensemble d'un résultat encourageant pour les politiques menées en faveur de l'amélioration des logements.

Le Plan Département d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées signale que « *le protocole de signalement des situations est de mieux en mieux connu et appliqué* », mais que la coordination entre acteurs pourrait être améliorée.

Un repérage précis constituerait une bonne base de travail.

MARANS -

CRÉDIT PHOTO ASTUS 2017



## DONNÉES STATISTIQUES SUR LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI) DE LA CC. AUNIS ATLANTIQUE

	Marans		CC. Aunis Atlantique		Charente-Maritime	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
<b>Nombre de PPPI et part dans l'ensemble des RP privées</b>	168	8,4%	513	4,7%	16 556	6,0%
<b>Population du PPPI et part dans la population des RP privées</b>	321	7,2%	1 024	3,7%	31 677	5,3%
<b>Nombre de PPPI en 2005 et évolution 2005 / 2009</b>	178	-12,9%	699	-15,2%	20 044	-6,9%
<b>Nombre de PPPI en 2009 et évolution 2009 / 2013</b>	155	8,4%	593	-13,5%	18 670	-11,3%

SOURCE : FILOCOM 2013 - MEDDE D'APRÈS DGFIP, TRAITEMENT CD ROM PPPI ANAH

## D. UNE FORTE PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Sur les 11 159 résidences principales que compte la CC. Aunis Atlantique, 8 431 sont occupées par leur propriétaire, soit 76 % d'entre elles. Il s'agit de la part la plus élevée comparée aux autres territoires analysés dans ce diagnostic. Les locataires représentent à peine 23 % des ménages dont 20 % sont logés dans le parc privé. Le parc locatif social y est en effet très réduit compte tenu de la situation excentrée de l'EPCI par rapport à l'agglomération rochelaise qui atteint, en revanche, environ 15 % de logements sociaux.

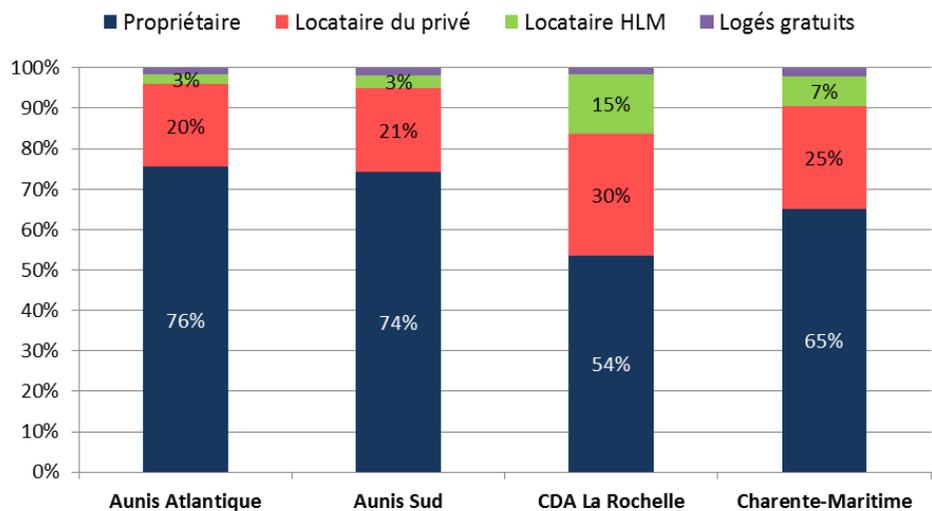
A l'échelle intercommunale, quelques communes se détachent des tendances moyennes et présentent les caractéristiques suivantes :

- Une part de propriétaires occupants supérieure à 80 % sur 7 communes : Andilly-les-Marais, Ferrières, La Grève-sur-Mignon, Le Gué-d'Alleré, Longèves, Saint Ouen-d'Aunis et Villedoux.
- Une part de locataires supérieure à 30 % : il s'agit de Marans (34 %) et Courçon (39 %). Ces deux communes disposent bien sûr d'une offre locative sociale mais surtout d'une offre privée

conséquence, notamment à Courçon où le nombre de bailleurs privés est le plus important après celui de Marans.

On notera que le parc locatif social est concentré sur 4 communes : Marans, Saint Jean-de-Liversay, Courçon et Charron.

### RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA PART DES STATUTS D'OCCUPATION



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013



FERRIERES – CRÉDIT PHOTO : ASTUS 2017

## RÉPARTITION COMMUNALE DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Territoires	Propriétaires		Locataires du privé		Locataires HLM		Logés gratuits	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Andilly-les-Marais	670	82%	140	17%	0	0%	9	1%
Angliers	250	80%	62	20%	0	0%	0	0%
Benon	376	75%	114	23%	3	1%	6	1%
Charron	599	80%	118	16%	25	3%	4	1%
Courçon	435	58%	252	34%	40	5%	18	2%
Cram-Chaban	201	80%	43	17%	5	2%	2	1%
Ferrières	259	82%	55	17%	0	0%	3	1%
La Grève-sur-Mignon	169	85%	21	11%	6	3%	2	1%
Le Gué-d'Alléré	235	82%	51	18%	0	0%	1	0%
La Laigne	129	74%	45	26%	0	0%	0	0%
Longèves	289	86%	42	13%	0	0%	5	2%
Marans	1 310	64%	594	29%	113	5%	37	2%
Nuillé-d'Aunis	342	75%	94	21%	7	1%	13	3%
La Ronde	367	80%	77	17%	0	0%	13	3%
Saint-Cyr-du-Doret	164	78%	41	19%	0	0%	6	3%
Saint-Jean-de-Liversay	804	76%	163	15%	65	6%	20	2%
Saint-Ouen-d'Aunis	439	86%	62	12%	6	1%	3	1%
Saint-Sauveur-d'Aunis	474	79%	116	19%	5	1%	8	1%
Taugon	265	77%	64	19%	6	2%	8	2%
Villedoux	654	83%	125	16%	0	0%	8	1%
CC. Aunis Atlantique	8 431	76%	2 280	20%	281	3%	167	1%
CC. Aunis Sud	9 435	74%	2 620	21%	407	3%	234	2%
CDA La Rochelle	43 148	54%	24 139	30%	11 907	15%	1 199	1%
Charente-Maritime	191 648	65%	74 447	25%	21 567	7%	6 308	2%

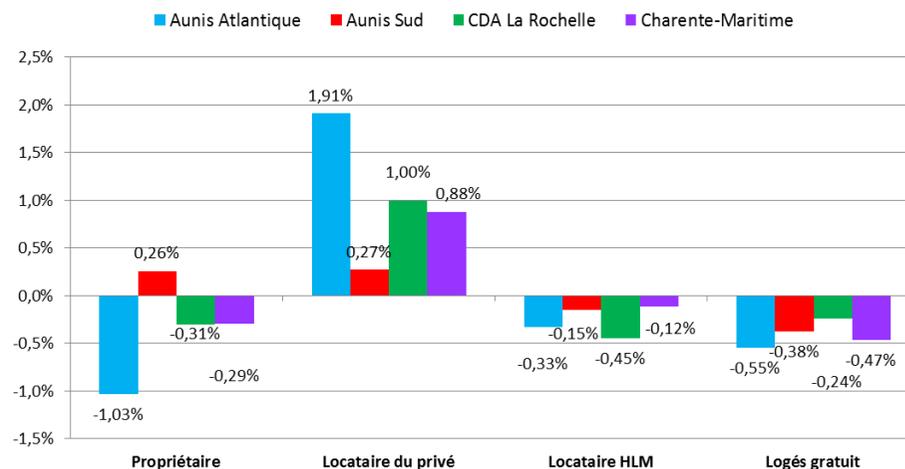
SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

Le graphique ci-contre met en évidence l'évolution de la part des statuts d'occupation des ménages entre 2007 et 2013 sur la CC. Aunis Atlantique et sur les territoires de comparaison.

On constate une tendance générale à :

- la diminution de la part des propriétaires occupants, sauf sur le territoire d'Aunis Sud où elle continue d'augmenter,
- une représentativité moindre des locataires du parc social qui est en baisse partout,
- une augmentation des locataires du privé dont la part est, dans des proportions variables, en hausse partout et en particulier sur le territoire d'Aunis Atlantique dont le nombre a progressé de plus de 76 % en 6 ans.

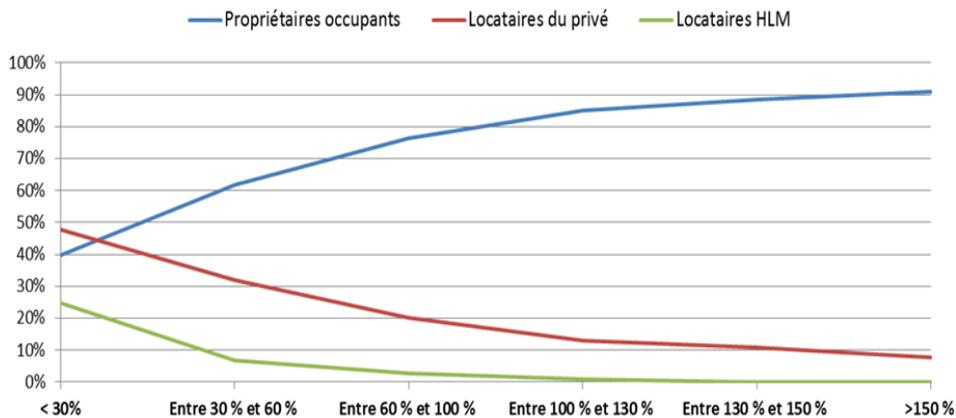
Il s'agit d'une évolution intéressante qui s'explique en grande partie, par un développement notoire de l'offre locative privée à Courçon. Celle-ci a gagné 12 points de pourcentage accueillant 22 % des ménages en 2007 et 34 % en 2013. En chiffres bruts, la commune a gagné en 6 ans, 122 ménages locataires du privé et en compte 252 en 2013.



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2007 ET 2013

EVOLUTION DE LA PART DES STATUTS D'OCCUPATION ENTRE 2007 ET 2013

### RÉPARTITION DES REVENUS (% PAR RAPPORT AUX PLAFONDS HLM) SELON LE STATUT D'OCCUPATION



SOURCE : FILOCOM 2015-MEEM D'APRÈS DGFIP

Le graphique de répartition des revenus selon le statut d'occupation nous permet de constater la présence des propriétaires occupants dans toutes les catégories de revenus, y compris les plus modestes, où ils constituent 40 % des ménages en question. Dans cette catégorie de propriétaires occupants, aux revenus faibles, le risque de précarité énergétique est grand. Selon l'âge du logement occupé par ces ménages, il est également possible d'évaluer le potentiel de logements énergivores et/ou présentant des besoins d'amélioration.

On note également le rôle important joué par le parc locatif privé qui loge 48 % des ménages les plus modestes contre 25 % seulement pour le parc locatif HLM. Avec l'élévation des revenus, les propriétaires

occupants sont ensuite beaucoup mieux représentés que les locataires.

Parmi les revenus les plus élevés, on compte 91 % de propriétaires occupants et moins de 10 % de locataires, tous logés dans le secteur privé puisque les locataires HLM sont totalement absents dans ces tranches de revenus.

## EVOLUTION DU NOMBRE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR TAILLE DEPUIS 2007

Territoires	Taille des résidences principales en 2013					Variation 2007-2013				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
<b>Aunis Atlantique</b>	<b>165</b>	<b>518</b>	<b>1 464</b>	<b>3 702</b>	<b>5 310</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,5%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>2,7%</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Aunis Sud</b>	112	592	1 757	3 781	6 453	-0,3%	-0,5%	0,2%	0,1%	0,6%
<b>CDA La Rochelle</b>	6 917	10 874	15 925	21 171	25 506	-0,2%	0,9%	-0,3%	-0,5%	0,1%
<b>Charente-Maritime</b>	11 116	26 799	53 759	85 044	117 253	-0,3%	0,3%	-0,5%	0,2%	0,3%

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2007-2013

## E. DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN NETTE DIMINUTION DEPUIS 1999

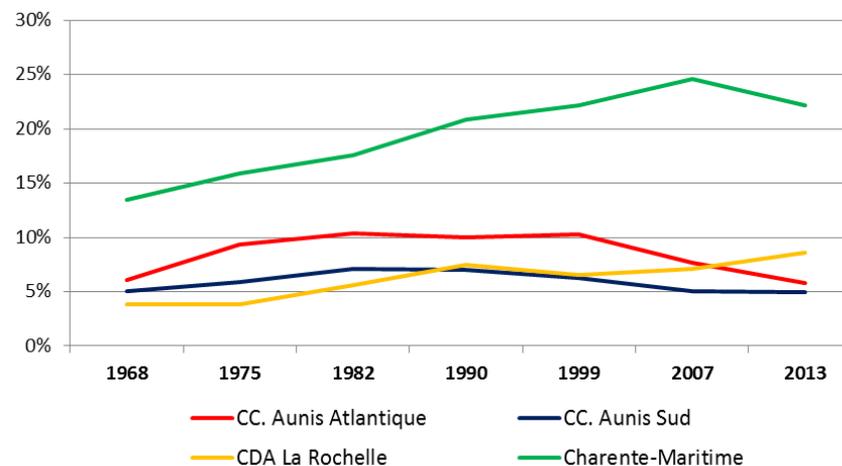
En 2013, il est dénombré 756 résidences secondaires sur la CC. Aunis Atlantique, soit un peu moins que 6 % des logements.

Il s'agit d'une part d'autant plus faible que le département de la Charente-Maritime est fortement touristique et abrite plus de 22 % de logements secondaires.

En effet, en un peu plus de 10 ans, la part des résidences secondaires de l'intercommunalité Aunis Atlantique a presque diminué de moitié. Alors que ce territoire a accueilli pendant longtemps une plus grande proportion de résidences secondaires que l'agglomération de La Rochelle, cette situation s'est renversée au début des années 2000. En 2013, le territoire SCoT totalise plus de 8 % de logements secondaires contre seulement 5,7 % à Aunis Atlantique.

Cette évolution est comparable à celle de l'intercommunalité Aunis Sud bien que celle-ci n'ait jamais dépassé plus de 7 % de résidences secondaires. Elle s'explique ici en grande partie, par la transformation de résidences secondaires en résidences principales avec l'arrivée de nouveaux ménages. Cette tendance démontre la pression immobilière sur une partie du territoire de la CC Aunis Atlantique. On notera en particulier sur la carte que les communes de la première couronne de Courçon sont les plus concernées par la diminution des résidences secondaires.

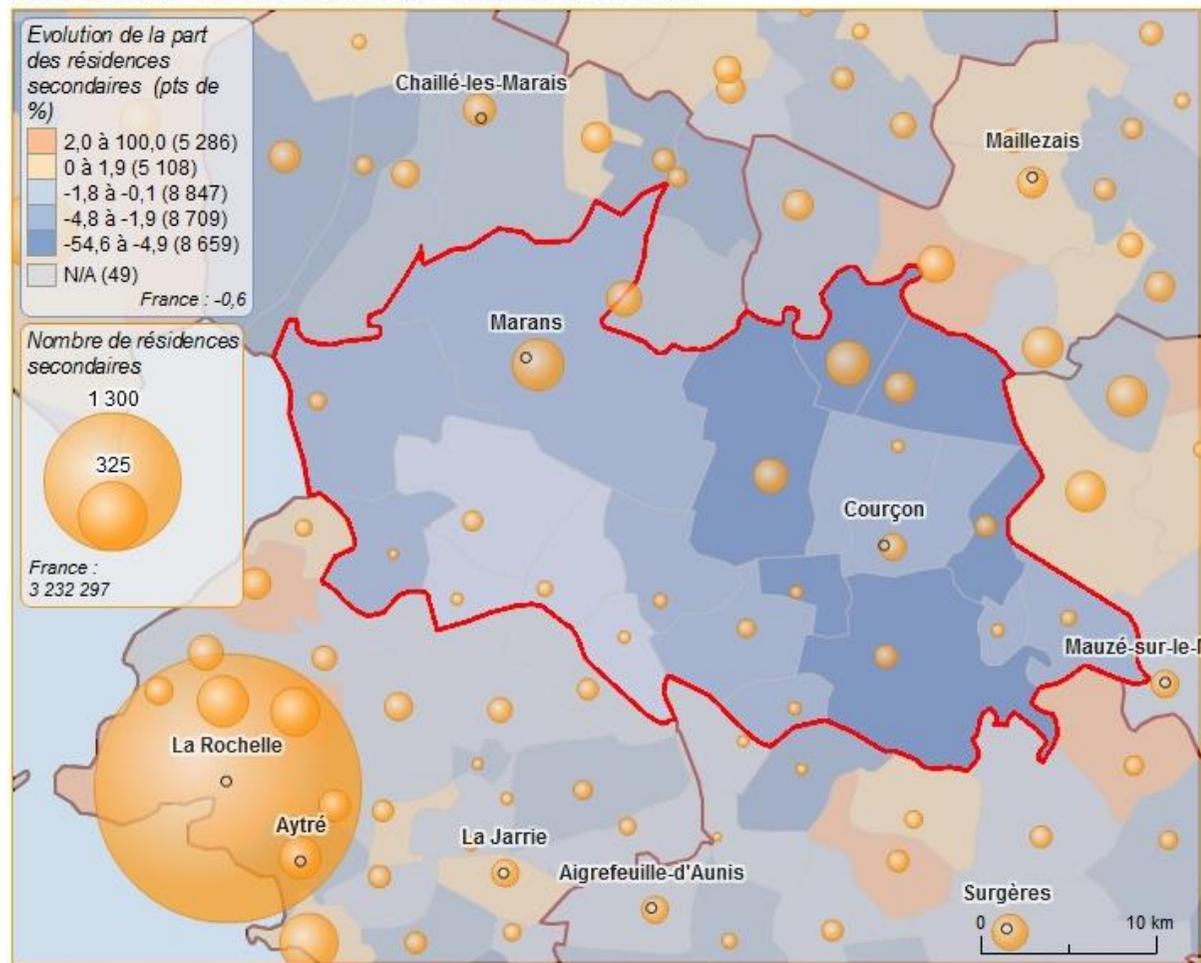
EVOLUTION DE LA PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DEPUIS 1968



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2007 ET 2013

1 - Evolution de la part des résidences secondaires - source : Insee, RP 1999 et 2013

2 - Nombre de résidences secondaires - source : Insee, RP 2013



## NOMBRE ET PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS 1968-2013

Territoires	1968		1975		1982		1990		1999		2007		2013	
	Nombre	Part												
Andilly-les-Marais	26	7%	25	6%	39	8%	33	6%	28	5%	25	3%	28	3%
Angliers	2	3%	3	3%	3	3%	4	3%	6	4%	7	2%	10	3%
Benon	29	13%	54	26%	3	2%	53	21%	41	16%	44	13%	35	6%
Charron	18	4%	26	5%	36	6%	35	6%	36	5%	31	3%	21	3%
Courçon	22	6%	27	7%	42	10%	34	7%	44	8%	42	6%	49	5%
Cram-Chaban	9	4%	12	6%	22	10%	20	9%	23	9%	24	9%	17	6%
Ferrières	10	8%	18	14%	19	14%	12	8%	14	8%	10	4%	11	3%
La Grève-sur-Mignon	24	13%	43	25%	54	29%	59	29%	48	24%	45	19%	29	11%
Le Gué-d'Alléré	5	3%	16	9%	20	11%	18	9%	16	7%	7	3%	12	4%
La Laigne	8	7%	12	10%	5	4%	6	5%	11	8%	11	8%	11	5%
Longèves	6	4%	8	5%	17	10%	11	6%	11	5%	11	4%	16	4%
Marans	39	3%	73	5%	97	6%	96	5%	197	10%	193	8%	182	7%
Nuaillé-d'Aunis	11	6%	9	4%	18	8%	11	5%	19	7%	16	4%	13	3%
La Ronde	32	9%	67	18%	77	20%	90	23%	73	18%	72	15%	62	11%
Saint-Cyr-du-Doret	6	5%	12	9%	24	17%	19	13%	13	9%	11	6%	11	5%
Saint-Jean-de-Liversay	34	7%	54	10%	86	14%	90	12%	102	12%	109	10%	78	6%
Saint-Ouen-d'Aunis	2	2%	4	4%	1	1%	5	2%	7	3%	11	3%	10	2%
Saint-Sauveur-d'Aunis	11	4%	19	7%	21	6%	39	10%	26	6%	37	6%	23	3%
Taugon	45	16%	107	32%	118	33%	116	33%	143	37%	129	29%	129	26%
Villedoux	4	3%	3	1%	15	6%	11	3%	13	4%	7	2%	7	1%
CC. Aunis Atlantique	343	6%	592	9%	717	10%	762	10%	871	10%	840	8%	756	6%
CC. Aunis Sud	360	5%	461	6%	637	7%	685	7%	662	6%	648	5%	714	5%
CDA La Rochelle	1 401	4%	1770	4%	3052	6%	4 609	7%	4 962	7%	6 160	7%	8 119	9%
Charente-Maritime	25 794	13%	34870	16%	44022	18%	59 979	21%	73 093	22%	95 868	25%	91 886	22%

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2007 ET 2013

En comparant sur le territoire d'Aunis Atlantique, la taille des résidences secondaires avec celle des résidences principales, on constate que contrairement aux dernières, celles-ci sont majoritairement constituées de petits logements. En effet, les 1 et 2 pièces constituent 39 % du parc de résidences secondaires et la proportion de logements de 3 pièces est également supérieure à celle du parc de résidences principales (17,7 % contre 13 %).

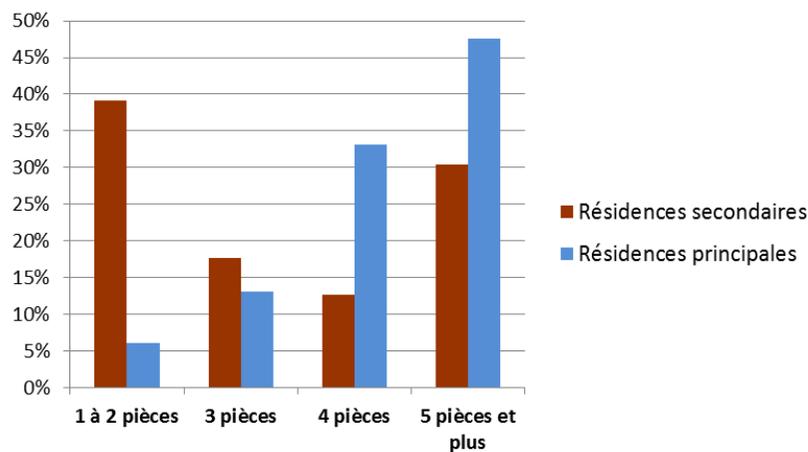
Viennent en seconde position, avec 30 % des résidences secondaires, de grands logements de 5 pièces et plus mais ils sont moins bien représentés que dans le parc de résidences principales.

### RÉPARTITION PAR TAILLE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

	1 à 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	39,20%	17,68%	12,72%	30,40%
<b>CC. Aunis Sud</b>	6,23%	24,26%	24,76%	44,75%
<b>CDA La Rochelle</b>	43,37%	25,67%	14,50%	16,46%
<b>Charente-Maritime</b>	24,19%	27,42%	26,77%	21,62%

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

### STRUCTURE PAR TAILLE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES COMPARÉE AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

## F. DES LOGEMENTS VACANTS EN FORTE AUGMENTATION

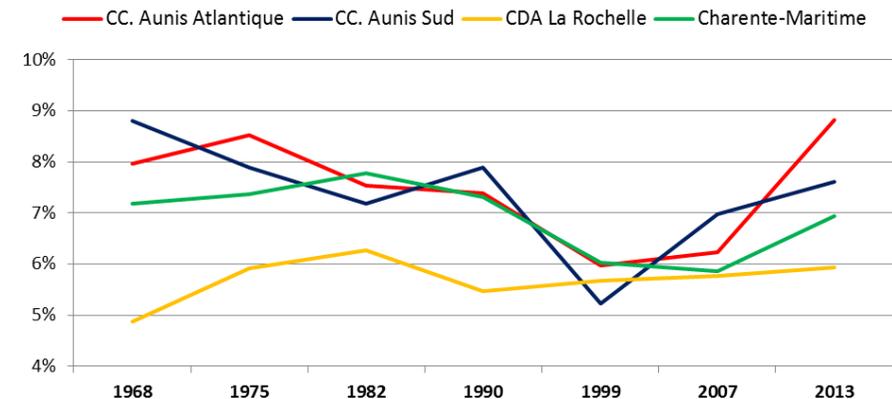
En 2013, l'INSEE recense 1 152 logements vacants sur le territoire de la CC. Aunis Atlantique. Ce chiffre a plus que doublé depuis 1999 où il n'en était dénombré que 507, et a été multiplié par 1,7 entre 2007 et 2013. De tous les territoires voisins, celui de l'intercommunalité Aunis Atlantique est celui qui compte la proportion de logements vacants la plus élevée, et l'écart avec la CC. Aunis Sud s'est fortement creusé depuis 2007. Aujourd'hui, ils constituent en effet près de 9 % des logements.

Il faut néanmoins noter qu'au cours des dernières années, le nombre de logements vacants a considérablement augmenté sur tous les territoires et ce, malgré une tendance à la baisse en 1999 (excepté sur l'agglomération de La Rochelle). Ce qui alerte ici est la hausse rapide et brutale qui a eu lieu au sein de l'EPCI depuis 2007. C'est la raison pour laquelle les bases de données Filocom et DGFIP ont également été utilisées pour confirmer ou infirmer cet état des lieux (voir plus loin).

On note sur la carte que quatre communes sont particulièrement touchées par la question de la vacance, à la fois par le nombre de logements concernés et par la rapidité de leur augmentation. Il s'agit de :

- Marans : 257 logements vacants et 66 % d'augmentation entre 2007 et 2013,
- Courçon : 175 logements vacants et 326 % d'augmentation entre 2007 et 201,
- Saint Jean-de-Liversay : 128 logements vacants et 127 % d'augmentation entre 2007 et 2013.

### EVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 1968

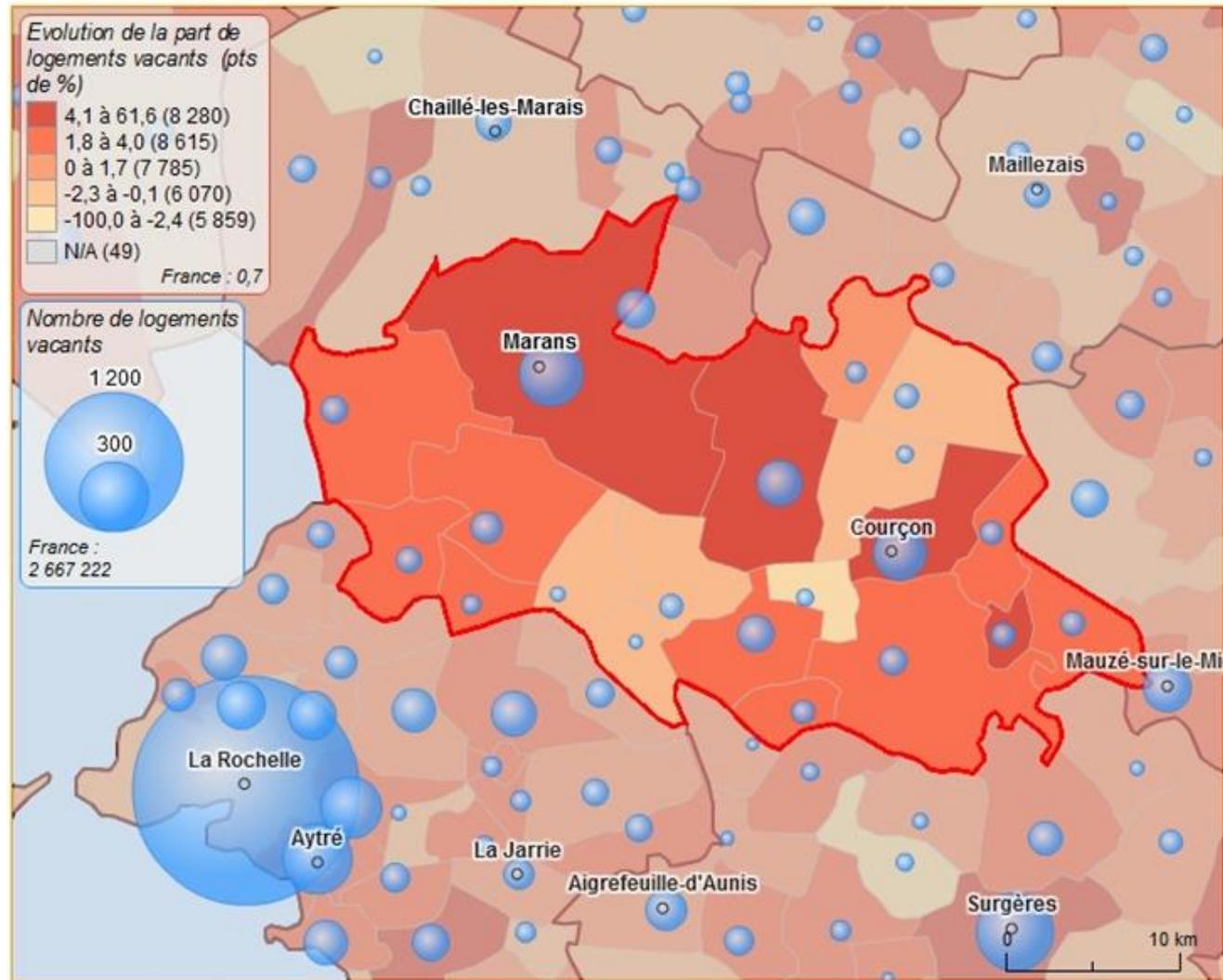


SOURCE : INSEE 2017 – RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2007 ET 2013



1 - Evolution de la part de logements vacants - source : Insee, RP 1999 et 2013

2 - Nombre de logements vacants - source : Insee, RP 2013



© CGET 2016 - IGN GéoFla - France par commune 2015

## NOMBRE ET PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS 1968-2013 SOURCE : INSEE 2017 – RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2007 ET 2013

Territoires	1968		1975		1982		1990		1999		2007		2013	
	Nombre	Part												
Andilly-les-Marais	29	8%	35	8%	38	7%	23	4%	23	4%	47	6%	60	7%
Angliers	1	1%	8	9%	9	8%	5	4%	8	6%	28	10%	11	3%
Benon	21	10%	8	4%	1	1%	26	10%	14	6%	22	7%	49	8%
Charron	38	8%	23	5%	38	6%	22	4%	21	3%	30	3%	45	6%
Courçon	31	8%	54	13%	24	6%	34	7%	48	9%	41	6%	175	18%
Cram-Chaban	23	11%	24	11%	13	6%	10	4%	23	9%	21	8%	36	12%
Ferrières	7	6%	15	12%	13	9%	20	13%	15	9%	21	7%	18	5%
La Grève-sur-Mignon	27	15%	16	9%	18	10%	21	10%	21	10%	24	10%	32	12%
Le Gué-d'Alléré	17	11%	17	10%	16	9%	27	13%	13	6%	24	9%	33	10%
La Laigne	4	3%	12	10%	15	13%	23	18%	14	10%	16	11%	35	16%
Longèves	29	21%	31	20%	20	11%	7	4%	8	4%	8	3%	14	4%
Marans	69	5%	110	7%	128	8%	131	7%	122	6%	154	7%	257	10%
Nuaillé-d'Aunis	15	8%	27	13%	25	11%	23	10%	24	9%	29	8%	34	7%
La Ronde	31	9%	30	8%	43	11%	30	8%	31	8%	42	9%	36	6%
Saint-Cyr-du-Doret	6	5%	4	3%	6	4%	16	11%	14	9%	13	7%	18	7%
Saint-Jean-de-Liversay	32	7%	44	8%	36	6%	59	8%	49	6%	56	5%	128	10%
Saint-Ouen-d'Aunis	9	11%	9	8%	7	5%	9	4%	4	2%	16	4%	22	4%
Saint-Sauveur-d'Aunis	21	8%	25	9%	27	8%	35	9%	34	8%	46	8%	81	11%
Taugon	30	10%	29	9%	23	6%	28	8%	16	4%	30	7%	26	5%
Villedoux	7	6%	16	7%	20	8%	12	4%	5	1%	9	2%	40	5%
CC. Aunis Atlantique	447	8%	537	9%	520	8%	561	7%	507	6%	679	6%	1 152	9%
CC. Aunis Sud	630	9%	622	8%	643	7%	772	8%	553	5%	894	7%	1 104	8%
CDA La Rochelle	1 791	5%	2710	6%	3430	6%	3 366	5%	4 278	6%	4 977	6%	5 584	6%
Charente Maritime	13 722	7%	16180	7%	19473	8%	20 993	7%	19 875	6%	22 824	6%	28 773	7%

Communes	Nombre de logements vacants recensés				
	selon l'INSEE en 2013	selon Filocom en 2015	selon la DGFIP en 2017...	...dont nombre de maisons	...dont nombre d'appartements
Andilly-les-Marais	60	59	78	77	1
Angliers	11	8	37	37	0
Benon	49	34	39	39	0
Charron	45	38	60	59	1
Courçon	175	185	216	89	127
Cram-Chaban	36	18	29	28	1
Ferrières	18	14	16	16	0
La Grève-sur-Mignon	32	18	22	22	0
Le Gué-d'Alléré	33	13	28	27	1
La Laigne	35	26	26	25	1
Longèves	14	18	27	27	0
Marans	257	235	261	184	77
Nuaillé-d'Aunis	34	17	22	18	4
La Ronde	36	34	54	52	2
Saint-Cyr-du-Doret	18	19	22	20	2
Saint-Jean-de-Liversay	128	71	95	91	4
Saint-Ouen-d'Aunis	22	16	49	49	0
Saint-Sauveur-d'Aunis	81	40	53	53	0
Taugon	26	27	31	30	1
Villedoux	40	24	26	25	1
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	<b>1 152</b>	<b>914</b>	<b>1 191</b>	<b>968</b>	<b>223</b>

Courçon Pour une approche de la vacance, la plus complète que possible, il a été fait appel à deux sources d'information différentes de l'INSEE, qui réalisent également un inventaire des logements vacants : les statistiques Filocom de 2015 et les données DGFIP extraites de la base mise à jour en 2017. Le tableau ci-contre présente les résultats issus de ces différentes bases de données.

SOURCE : INSEE-RGP 2013 ; FILOCOM 2015 ; DGFIP-FICHER DES LOCAUX VACANTS EN 2017



Les données Filocom ont été reportées dans le tableau de la page précédente, telles qu'elles ont été transmises, tandis que le fichier de la DGFIP a fait l'objet d'un traitement spécifique puisqu'il recense tout type de local vacant (maisons, appartements, dépendances, garages, caves, greniers, remises, buanderies, etc.). Le traitement a donc consisté à faire un tri en établissant un filtre pour ne conserver que les appartements et maisons.

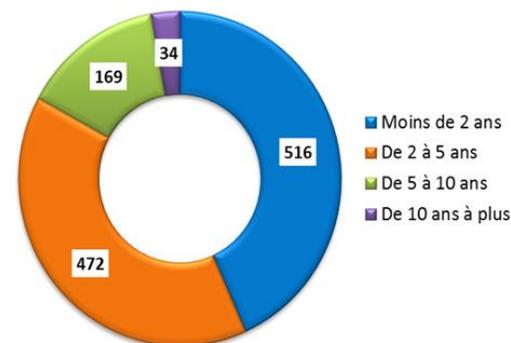
Globalement, la part des logements vacants reste élevée : 7 % avec Filocom (914 logements vacants) et 9 % avec la DGFIP (1 191 logements vacants). Ces logements sont principalement constitués de maisons (81 %) sauf à Courçon où il est recensé plus d'appartements vacants que de logements individuels : 127 appartements et seulement 89 maisons.

Néanmoins, il est constaté que, selon les sources, les statistiques se rapportant à certaines communes varient considérablement et parfois du simple au double : Angliers, Charron, Courçon, La Ronde, Saint Jean-de-Liversay, Saint Ouen-d'Aunis, Saint Sauveur-d'Aunis, Villedoux par exemple. Cet état de fait pourra conduire l'intercommunalité à mener un travail de recensement en interne, avec les communes, afin de mieux connaître le parc vacant. Pour cela, le fichier de la DGFIP constitue une excellente base de travail. En effet, chaque logement recensé est localisé à l'adresse et à la parcelle cadastrale ce qui permet de le localiser facilement et de vérifier sur le terrain s'il est réellement vacant.

En outre, le fichier des locaux vacants de la DGFIP précise la date de début de la vacance. Cette précision permet de connaître le potentiel de logements éligibles à la taxe sur les logements vacants s'il était question de la mettre en place, c'est-à-dire ceux dont la vacance date

de plus de 2 ans. Au regard des données 2017, il est recensé 675 logements vacants depuis plus de 2 ans sur la CC. Aunis Atlantique, soit 57 % du parc vacant.

#### DATE DE DÉBUT DE LA VACANCE DES LOGEMENTS SUR LA CCAA



SOURCE : DGFIP – LOCAUX VACANTS 2017

On trouve néanmoins une part notable de grands logements de 5 pièces et plus, présents à 41 %. Cette part est nettement moins élevée sur les territoires de comparaison.

Ces éléments sont à souligner dans la perspective d'une éventuelle mise en œuvre d'une politique de réintégration des logements vacants sur le marché immobilier .

RÉPARTITION PAR TAILLE DES LOGEMENTS VACANTS

	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	29%	18%	12%	41%
<b>CC. Aunis Sud</b>	12%	26%	25%	37%
<b>CDA La Rochelle</b>	39%	24%	19%	18%
<b>Charente-Maritime</b>	26%	25%	23%	26%

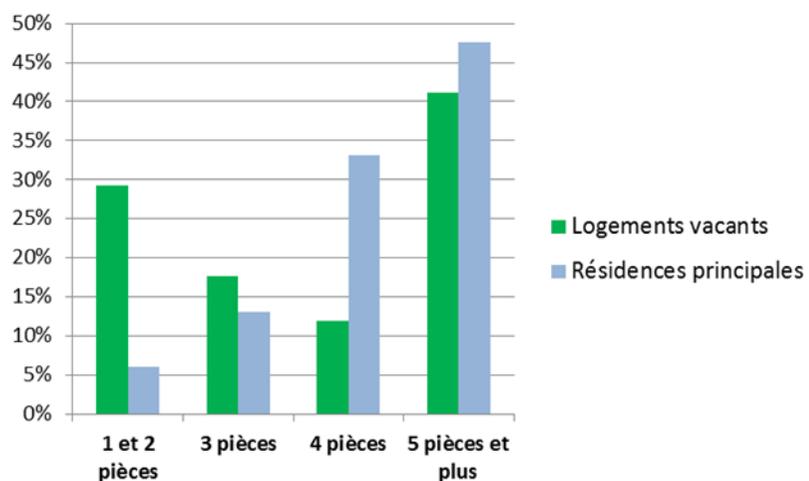
SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

supérieure à celle des résidences principales. En effet, les logements d'1 et 2 pièces représentent près de 30 % des logements vacants et 18 % sont des 3 pièces contre, respectivement, 6 % et 13 % dans les résidences principales.



MARANS – CRÉDIT PHOTO ASTUS - 2017

STRUCTURE PAR TAILLE DES LOGEMENTS VACANTS COMPARÉE AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

Enfin, la comparaison de la taille des logements vacants avec celle des résidences principales permet de constater que le parc vacant est constitué d'une proportion importante de petits logements, bien



LA GRÈVE SUR MIGNON – CRÉDIT PHOTO : URBANOVA - 2017

## 2. LES AUTRES MODES D'HEBERGEMENT

### A. LES PERSONNES ÂGÉES

Les personnes de plus de 75 ans représentaient 8.2 % de la population au dernier recensement (11.1% à l'échelle départementale).

Le territoire est jeune mais la population vieillissante est de plus en plus nombreuse : il convient dès à présent de prendre en compte ce vieillissement progressif.

#### L'ACCUEIL COLLECTIF

En 2017, le territoire de la CC AA disposait de 7 établissements pour l'hébergement des personnes âgées :

- 1 établissement pour personnes autonomes ;
- 6 établissements d'hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

Ces établissements offraient 606 places en mai 2017.

Benon	EHPAD	67 lits dt unité Alzheimer
Charron	EHPAD	54 lits et accueil de jour
Courçon	Projet 17 à 20 logts	résidence services
Marans	EHPAD	165 lits dt 14 en unité Alzheimer
St Cyr du Doret	EHPAD	79 lits permanents dt 14 en unité

		Alzheimer temporaires 3
St Jean de Liversay	EHPAD	69 lits dt 31 unités Alzheimer
	Résidence autonomie	80 lits
St Sauveur d'Aunis	EHPAD	75 lits dont 15 unités Alzheimer 10 accueil de jour et 3 temporaires

SOURCE : SITE CONSEIL DÉPARTEMENTAL 17

Deux raisons expliquent de manière majoritaire le choix d'un établissement :

1. Le refus de l'isolement et de la solitude, notamment en cas d'éloignement familial
  2. La perte d'autonomie, l'arrivée de la dépendance, nécessitant une surveillance, voire un accompagnement ou des soins au quotidien.
- La rencontre avec les élus St Sauveur d'Aunis a précisé un projet d'extension de son EHPAD.

Globalement le territoire est bien couvert 17.9 % des plus de 75 ans sont accueillis dans ces structures, contre 8.8 % à l'échelle départementale.

Cependant cette offre ne répond pas forcément aux besoins de la population locale.

En effet la plupart des établissements sont privés et le niveau de loyer est élevé (71.48 € à St Jean de Liversay contre 53.93 € à Marans pour une chambre simple par jour).

De plus, ces établissements ne sont pas réservés aux populations locales et de plus en plus de personnes extérieures au territoire demandent à y être accueillies, pour cause de rapprochement familial.



BENON – CREDIT PHOTO ASTUS

L'ancien EHPAD de Marans est vacant depuis 3 ans et le nouvel établissement est complet. A noter que l'ancienne maison de retraite de Courçon est également vacante. Un projet de résidence services de 17 à 20 appartements par la société Oméga serait à l'étude sur ce site. Ce projet pourrait voir le jour en 2019/2020.

### LE MAINTIEN À DOMICILE

Au-delà de la considération économique le fait de vieillir à domicile permet une meilleure implication dans la vie locale. Et suppose que la question de la mobilité soit posée de manière globale.

Le territoire est bien couvert par les services de soin à domicile, ainsi que par le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)

Résaunis Santé Social. Ces services facilitent la mobilité et participent à rompre l'isolement.

Lors de l'atelier « habitat » les participants ont souligné les difficultés des personnes âgées à rester à leur domicile en raison du coût de l'entretien de leur patrimoine, de la facture énergétique, en particulier sur les communes de Marans, Courçon, La RondeTaugon et Cram-Chaban. L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) permet au bénéficiaire d'avoir une meilleure prise en charge de leurs besoins en matière d'aide à domicile. L'APA est également versée pour les personnes hébergées en établissement.

Lors des rencontres avec les communes, la nécessité de créer une offre adaptée aux personnes âgées (plain-pied) a été évoquée.

### L'ACCUEIL FAMILIAL

L'accueil familial constitue un intermédiaire entre le maintien à domicile et le placement en établissement. L'accueil peut être temporaire ou permanent.

A l'échelle du département il y a 400 familles agréés en 2017, pour 800 places. Le département encourage ce dispositif et souhaite un renouvellement des accueillants, la moyenne d'âge étant de 59 ans.

En fonction du type d'agrément les familles accueillent soit des personnes âgées (AF PA) soit des personnes handicapées (AF PH).

Il y avait 22 places en accueil familial pour les personnes âgées en décembre 2015.

## ACCUEILLANTS FAMILIAUX SUR LE TERRITOIRE

	31/12/2014				31/12/2015				31/12/2016			
	Nb AF PA	Nb places PA	AF PH	Nb Places PH	Nb AF PA	Nb places PA	AF PH	Nb Places PH	Nb AF PA	Nb places PA	AF PH	Nb Places PH
Andilly	2	3	1	1	2	3			1	1		
Benon	1	3	1	2	1	3	2	3	1	3	2	3
Charron	1	2			1	2	1	3	1	2	1	2
Ferrières	1	2	1	1			1	1	1	2	1	1
La Grève sur Mignay	1	3					2	3			2	3
La Laigne	1	3			1	3			1	3		
Longèves			1	2			1	2			1	2
Marans	2	3	3	3	2	3	2	4	2	3	2	4
La Ronde			1	1								
St Cyr du Doret							1	1			1	1
St Jean de Liversay	1	1	1	3			1	1	1	1	1	2
Taugon	1	3			2	4			3	4		
Villedoux	1	3			1	3			1	3		
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>18</b>

SOURCE : CONSEIL DÉPARTEMENTAL – DIRECTION DE L'AUTONOMIE

## B. LE LOGEMENT DES JEUNES ET DES APPRENTIS

Un des points souligné lors de l'atelier de « habitat » réalisé en janvier 2017 a été celui du manque d'offres sur le territoire pour les jeunes et les apprentis (ainsi que les ménages de petite taille) : seulement 6.2 % de l'offre de résidences principales constituée de logements T1/T2.

Ce manque se traduit par une obligation accrue de mobilité pour les jeunes, qui se logent généralement sur le secteur de Surgères, avec des loyers moins élevés certes, mais avec des coûts de transport plus élevés, qui accentuent le risque de précarité énergétique. Cette situation pose des difficultés aux entreprises locales, en particulier artisanales, pour recruter des stagiaires ou des employés à durée déterminée. Pour rappel le territoire de la CCAA est celui qui a l'indice de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et

celle des 60 ans et plus) le plus élevé du département en 2013, avec 1.3.

Les besoins en logement pour les jeunes peuvent concerner différents types de population :

- Les saisonniers ;
- Les apprentis ;
- Les jeunes actifs : lors de l'accession à un premier emploi, certains jeunes éprouvent des difficultés à trouver un petit logement (T2) à proximité de leur lieu de travail.

Il n'y a pas de résidences habitat jeunes sur le territoire, une structure d'une dizaine d'hébergement serait souhaitable, d'après les élus.

L'analyse des besoins sociaux réalisée en janvier 2016 par le COMPAS met en évidence la prépondérance de l'hébergement chez les parents ou la famille pour les jeunes en contact avec la mission locale (voir tableau ci-dessous). Ceci se justifie en partie par le fait que 47 % des jeunes concernés (394 au total) n'avaient aucune ressource.

## ● Détails par type d'hébergement

	Nb de jeunes en contact avec la Mission Locale	Hébergement			
		Logement autonome	Hébergés par les parents ou la famille	CHRS, foyer FJT et autres foyers	Hébergement provisoire ou précaire**
Andilly	30	13%	77%	3%	7%
Angliers	10	30%	60%	10%	0%
Benon	12	33%	42%	17%	8%
Charron	20	25%	60%	10%	5%
Courçon	43	40%	47%	12%	2%
Cramchaban	6	0%	83%	17%	0%
Ferrières	12	25%	67%	8%	0%
La Grèves-sur-Mignon	4	25%	50%	0%	25%
Le Gué-d'Alléré	19	32%	37%	32%	0%
La Laigne	6	17%	83%	0%	0%
Longèves	5	20%	80%	0%	0%
Marans	87	30%	59%	6%	6%
Nuaillé-d'Aunis	20	25%	55%	20%	0%
La Ronde	15	20%	60%	20%	0%
Saint-Cyr-du-Doret	3	33%	33%	33%	0%
Saint-Jean-de-Liversay	27	15%	70%	7%	7%
Saint-Ouen-d'Aunis	17	29%	65%	6%	0%
Saint-Sauveur-d'Aunis	21	19%	67%	14%	0%
Taugon	21	10%	71%	19%	0%
Villedoux	16	25%	44%	25%	6%
<b>CC Aunis Atlantique</b>	<b>394</b>	<b>25%</b>	<b>60%</b>	<b>12%</b>	<b>4%</b>

\* Parmi les jeunes en contact avec la Mission Locale

Source : Mission Locale 2014

\*\* Chez des amis, à l'hôtel ou nomade

Le Groupe Partenarial Social et Solidaire (GPSS), mis en place à l'initiative du centre social de Marans, qui regroupe élus et travailleurs sociaux, travaille actuellement sur la question du logement temporaire et de la mise en place d'un système d'intermédiation locative sur le territoire.

## C. LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

La loi prévoit qu'au sein des communes de plus de 5 000 habitants ou de l'EPCI lorsque, celui-ci est compétent en matière de transports ou d'aménagement du territoire, il « soit créé une commission communale, ou intercommunale, pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Cette commission dresse le constat de l'état d'accessibilité du parc bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports. (...) Elle établit un rapport annuel (...) et fait toutes les propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant. Elle organise un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées ». Cette commission a été créée en janvier 2017. Elle réfléchit au territoire d'étude pertinent pour lancer le PAVE (Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics), ainsi qu'à la manière de délivrer l'information. A travers ce travail il s'agira de répertorier ce qui existe et de sensibiliser les populations à leur vieillissement. Cette étude sera probablement réalisée en lien avec l'Université de La Rochelle.

Du côté des bailleurs publics, Habitat 17 a rapporté ne pas avoir de demandes spécifiques d'adaptation de logements.

Habitat 17 dispose de **10 logements accessibles** selon les nouvelles règles d'accessibilité et 2 logements adaptés au vieillissement.

**11 logements** ont été adaptés depuis 2013 sur le patrimoine d'Atlantique Aménagement, exclusivement par une adaptation de la salle de bain.

Il y avait 18 places en accueil familial pour les personnes handicapées au 31 décembre 2015.

## D. LES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) souligne qu'il convient de « *poursuivre l'accompagnement de la production d'une offre d'hébergements et de logements diversifiée, adaptée aux besoins du public du plan, en portant une attention particulière :*

- *A la diversification de l'offre en milieu rural ;*
- *Au développement de l'offre de logement adapté notamment les maisons relais, résidence accueil ;*
- *Au renforcement des partenariats avec le secteur de la santé ;*
- *A répondre aux besoins des publics les plus marginalisés. »*

Cette adaptation de l'offre sera basée sur la mise en œuvre d'un référentiel commun aux EPCI pour une meilleure connaissance des offres et demandes et donc une meilleure adaptation des réponses de logement et d'hébergement.

Le PDALHPD propose la mise en place d'une instance locale Hébergement Logement qui concernerait également l'île de Ré. Une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsion (CCAPEX) serait également mise en place localement à l'échelle de la CDA de La Rochelle.

Actuellement sur le territoire le Centre socio-culturel de Marans était la seule association agréé du territoire en tant qu'organisme domiciliataire, intégré dans le schéma départemental de la domiciliation des personnes sans domicile stable 2015-2020, au titre du dispositif généraliste. Le centre social a cessé cette activité en avril 2017.

Les CIAS et le CCAS sont habilités de plein droit à des élections de domicile. A l'heure actuelle, seul le CCAS de Marans est effectif sur ce

point. La domiciliation fonctionne avec l'association rochelaise « la fraternité », spécialisée dans ce domaine.

## E. LES LOGEMENTS D'URGENCE

La CC AA gère un logement d'urgence dédié exclusivement à l'accueil des femmes victimes de violences conjugales intrafamiliales. Un des axes de travail envisagé du futur CIAS est d'ores et déjà celui de la création d'un ou 2 logements d'urgence sur le territoire. Les élus ont rapporté que les demandes de logement d'urgence étaient 1 à 2 par semaine, en fonction des saisons, principalement sur la commune de Marans.

Le secours catholique gère 1 logement à Marans.

Le porter à connaissance de l'Etat souligne l'isolement de certaines communes par rapport au travail et aux transports qui rend difficile la création de ce type de logement, au risque de renforcer les difficultés du public concerné.

A noter que le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) va être restructuré pour « *permettre d'avoir un observatoire de la demande et de l'offre en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion* » (PDALHPD 2017-2022). Le CIAS n'est actuellement pas destinataire des bilans du SIAO : un partenariat est à mettre en place sur ce sujet.

Il y a eu un cas de logement d'extrême urgence sur le territoire en 2015 (source PDALHPD 2017-2022).

Actuellement les logements d'extrême urgence sont sur La Rochelle.

- **La mobilisation du Droit Au Logement Opposable**

La loi du 5 mars 2007 a institué le droit au logement opposable (DALO) et prévoit que les personnes qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement ou à un hébergement peuvent déposer un recours auprès de la commission de médiation départementale. Si aucune solution de relogement n'est proposée aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission dans un délai de 3 mois pour une demande de logement ou de 6 semaines pour une demande d'hébergement, un recours contentieux peut être déposé devant le tribunal administratif. Depuis le 1er janvier 2012, le recours devant le tribunal administratif a été élargi aux demandes de logement social restées sans réponse dans un délai "anormalement long".

Sur les 5 dernières années 8 recours au DALO ont été enregistrés à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, répartis comme suit :

- 2016 : 0
- 2015 : 1 pour Cram Chaban, 1 pour Gué Alléré ;
- 2014 : 1 pour Andilly-les-Marais, 1 pour Benon ; 1 pour Longèves ;
- 2013 : 1 pour Cram Chaban , 1 pour Gué d'Alléré ;
- 2012 : 1 pour Benon.

A l'échelle départementale il y a une centaine de recours annuels.

## F. L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

### LES PRÉCONISATIONS DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

**Extrait Schéma départemental 2010-2016 :**

*« Pays d'Aunis: Marans n'a pas encore atteint le seuil des 5 000 habitants (4 715 habitants au dernier recensement). Cependant, une réflexion doit s'engager compte tenu des perspectives d'évolution de la population et des constats faits sur les communes situées près de l'Agglomération de La Rochelle. En effet, celles-ci sont de plus en plus sollicitées par l'arrivée de petits et moyens groupes sans compter les grands passages. Une aire permanente d'accueil permettrait de réguler les flux en interdisant le stationnement des caravanes sur la commune en dehors du site aménagé. »*

Le porter à connaissance de l'Etat reprend ce point en soulignant qu'une « réflexion doit s'engager à l'occasion du PLUiH compte-tenu des perspectives d'évolution de la population des gens du voyage et des constats faits sur les communes situées dans l'agglomération de La Rochelle. » Sachant que seule la commune de Marans sera concernée par la création d'une aire d'accueil permanente, dès que le seuil des 5 000 habitants aura été atteint. Il est également précisé que « sur les communes du Pays d'Aunis intégrant le nouveau périmètre de la CDA, 1 terrain de grand passage est préconisé pour répondre aux besoins affichés par le schéma départemental 2010-2016. La demande recensée fin 2013 par l'Etat était de 10 groupes pour 14 semaines. »

Une réflexion sur la mise en place d'une aire d'accueil de 4 à 5 ha sur le territoire est en cours. Un travail en amont de l'accueil est vivement souhaité par les élus afin de faciliter l'intégration des populations accueillies.



« Comment accueillir ces populations sans créer de tensions ? »

Parole d'institutionnels

### 3. LA SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT

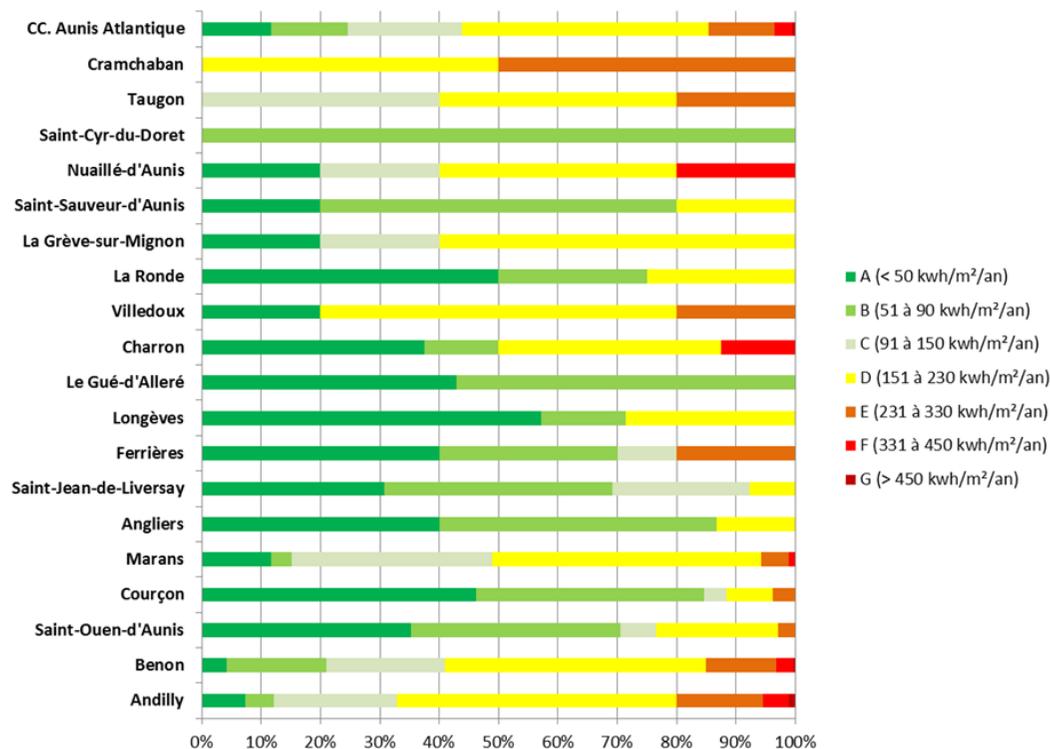
#### A. UN BILAN PLUTÔT FAVORABLE MAIS ...

Le graphique ci-dessous indique la répartition du parc de logements ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) à l'occasion d'une vente ou d'une mise en location.

Les données sont issues de l'Observatoire des DPE de l'ADEME et portent sur 909 DPE complets enregistrés de 2014 à 2016 à l'échelle de la CC. Aunis Atlantique. Avec plus de 85 % des logements ayant fait

l'objet d'une transaction entre 2014 et 2016, classés en A, B, C ou D, le parc privé de la CC. Aunis Atlantique présente apparemment de plutôt bonnes performances énergétiques. En effet, 44% des logements sont très performants (étiquettes A,B et C), 42% présentent des performances moyennes et sont classés en D, enfin, 15 % présentent de faibles performances (étiquettes E, F, G). Ce bilan positif s'explique en grande partie par la jeunesse des logements puisque, comme nous l'avons vu plus haut, 40 % ont été réalisés au cours des 20 dernières années, intégrant donc les réglementations thermiques, et 21 % entre 1971 et 1990.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS



SOURCE : ADEME-OBSERVATOIRE DES DPE – JANVIER 2017

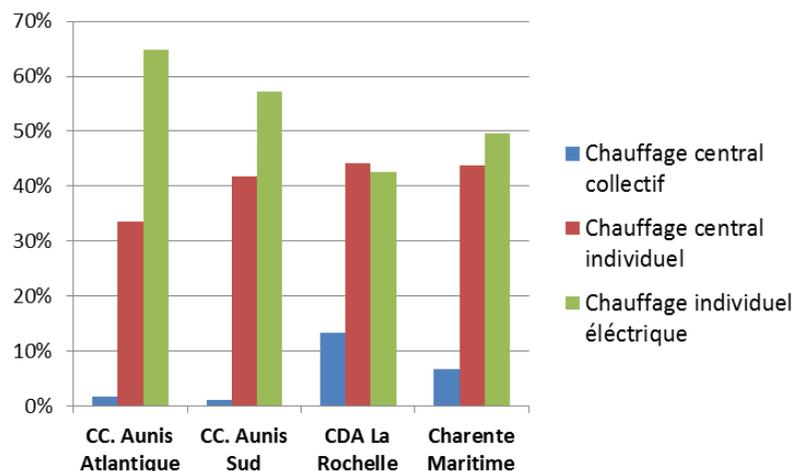
## B. ... DES SIGNES DE VULNÉRABILITÉ

### MODES DE CHAUFFAGE

Le graphique ci-contre révèle que le chauffage électrique est le plus répandu sur le territoire d'Aunis Atlantique : il concerne 65 % des résidences principales. Cette proportion est bien plus élevée que dans les territoires voisins et qu'à l'échelle du département. Ce mode de chauffage, s'il est peu émetteur de gaz à effet de serre, est en revanche d'un prix élevé.

En seconde place, se trouvent les résidences principales disposant d'un chauffage central individuel : 33 % des logements. C'est moins que sur tous les autres territoires de comparaison.

MODES DE CHAUFFAGE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

### STATUT D'OCCUPATION ET ÂGE DU LOGEMENT

Nous l'avons vu plus haut, l'âge du logement, ainsi que son type, conditionnent en grande partie les consommations énergétiques. Par exemple, en zone climatique H2 une maison construite avant 1975 (avant la première réglementation thermique) et chauffée au gaz naturel, consomme en moyenne 181 kWh/m<sup>2</sup>/an, contre 149 kWh/m<sup>2</sup>/an pour une même maison construite après 1975 et correspondant à la classe D du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). À partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances des nouveaux logements qui sont maintenant classés en C ou B.

Néanmoins, on constate dans le tableau ci-dessous, que 61 % des locataires du parc privé et habitant la CC. Aunis Atlantique, occupent un logement réalisé au cours des années 1970-1990 ; période où les normes de performance énergétique étaient encore peu exigeantes. En outre, 40 % des propriétaires occupants habitent un logement ancien daté d'avant 1970, soit plus de 3 000 ménages.

### RÉPARTITION DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION ET ANNÉE DE CONSTRUCTION

Statuts d'occupation	Avant 1970	De 1970 à 1990	De 1990 à 2010
<b>Propriétaire</b>	40%	22%	37%
<b>Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM</b>	36%	11%	53%
<b>Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non-HLM</b>	15%	61%	24%
<b>Locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel</b>	43%	24%	33%
<b>Logé gratuitement</b>	56%	22%	21%

SOURCE : INSEE 2017 – RGP 2013

Nous voyons donc que le parc locatif privé et le parc privé peuvent potentiellement être concernés par les enjeux que soulève la précarité énergétique<sup>2</sup>.

Lors de l'atelier habitat de janvier 2017 il est apparu que l'espace info énergie n'avait pas assez de visibilité et qu'il était sous-utilisé par les habitants, qui en méconnaissent le fonctionnement. Le relais avec les maires est à renforcer, ainsi que l'accès des populations les plus en difficultés à ce type d'informations.

## C. LA SITUATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC LOCATIF SOCIAL

---

<sup>2</sup> Taux d'effort des ménages consacré aux factures d'énergie résidentielle (éclairage, chauffage, appareils électriques, ...) trop élevé compte tenu de leur revenu.

L'objectif du Grenelle de l'Environnement est d'atteindre au moins la classe C pour les logements énergivores après les travaux de réhabilitation. Des travaux d'améliorations des performances thermiques des bâtiments sont donc envisageables sur une partie du parc.

D'après le RPLS 2016 (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux), le parc énergivore, c'est-à-dire ayant un DPE classé en E représente 28 logements, soit près de 12 % du parc de logements locatifs sociaux du territoire. A noter que 24 logements ne sont renseignés (soit 10.1 % du parc).

Depuis la circulaire du 22 juillet 2013 relatif au Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), le parc locatif social classé D entre dans le champ des objectifs de réhabilitation thermique d'ici à 2020. Cela correspond à 142 logements sur le territoire de la CCAA, ce qui portera à près de 60 % la part du parc à améliorer.

Les opérations neuves doivent intégrer les nouveaux objectifs en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur, soit le RT 2012 depuis le 1er janvier 2013.

Au-delà de cette recherche d'efficacité énergétique les nouveaux bâtiments pourront intégrer la notion liée aux coûts des déplacements, toute origine confondue (travail, éducation, loisirs...), qui a un impact de plus en plus important sur le choix d'implantation des ménages.

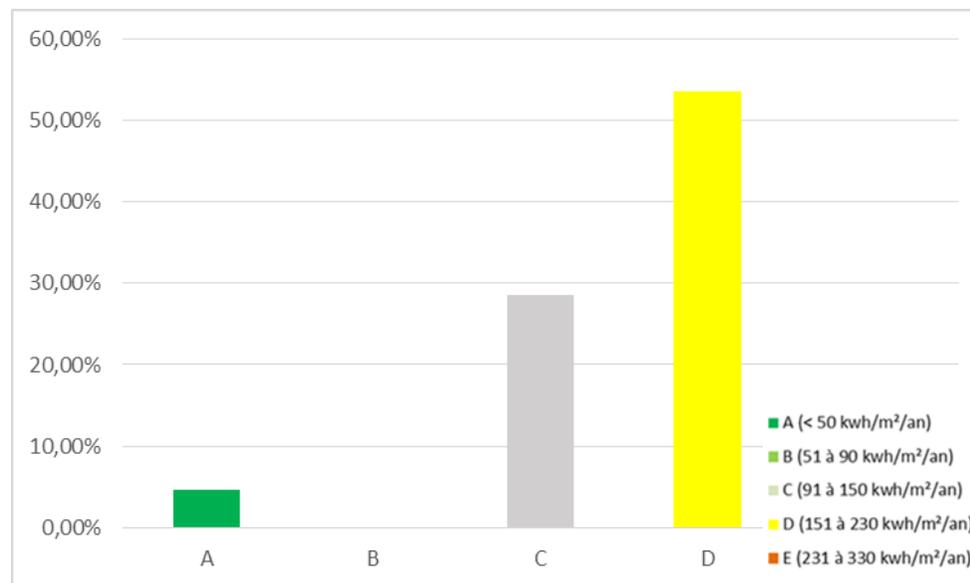
Le niveau de performance Bâtiment Basse Consommation (50 kWh Énergie Primaire /m<sup>2</sup> avec diverses modulations géographiques et environnementales) fixe désormais le cap pour la construction neuve.

La consommation d'énergie ne rentre pas dans le calcul de l'A.P.L., la vigilance des bailleurs à l'amélioration des performances thermiques

des logements est essentielle.

### DPE PARC LOCATIF SOCIAL PUBLIC

SOURCE : ADEME



## D. LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

AUJOURD'HUI, au niveau national des aides sont déployées pour favoriser les économies d'énergie dans les logements et parvenir à un parc de logements plus performant :

- l'Eco-prêt à taux zéro est actuellement accordé sans condition de ressources aux propriétaires bailleurs ou occupants pour financer des travaux améliorant la performance énergétique de leur résidence principale construite avant 1990. L'éco-PTZ permet de bénéficier d'un prêt à taux zéro de 30 000 € maximum pour financer des travaux d'éco-rénovation. Il est cumulable avec le crédit d'impôt transition énergétique.
- le Crédit d'impôt transition énergétique est une disposition fiscale permettant aux ménages de déduire de leur impôt sur le revenu une partie des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique d'une résidence principale. Un taux de 30 % est appliqué sur un montant de dépenses plafonné à 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée de 400 € par personne à charge.
- la TVA à 5,5 % : les travaux de rénovation énergétiques éligibles au crédit d'impôt transition énergétique et leurs travaux indissociablement liés, bénéficient d'une TVA à 5,5 %.
- le Prêt à taux zéro dans l'ancien (acquisition - amélioration). Depuis le 1er janvier 2016, le prêt à taux zéro est ouvert aux opérations d'acquisition-amélioration pour les primo-accédants. Une quotité minimale de travaux d'amélioration est fixée à 25 % du coût total de l'opération (acquisition-amélioration). Les travaux liés à la performance énergétique sont éligibles. Ce prêt est cumulable avec l'éco-PTZ.

- le Programme « Habiter Mieux » de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) soutient les travaux de rénovation thermique des propriétaires occupants sous condition de ressources, ainsi que des propriétaires bailleurs et des syndicats des copropriétés. Elle les accompagne également dans leur démarche et notamment dans le montage des dossiers. 49 propriétaires occupants ont bénéficié de ce dispositif sur le territoire depuis 2010.

En outre, le gouvernement a mis en place des aides pour soutenir les bailleurs sociaux dans les travaux de rénovation énergétique des logements les moins performants : Eco-prêt logement social, dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), aide du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER), ... Elles sont conditionnées à l'obtention de l'étiquette C après travaux.

A l'échelle de la région Nouvelle Aquitaine née au 1<sup>er</sup> janvier 2016, une évaluation des mesures précédemment votées dans les anciennes régions Aquitaine, Limousin et Poitou-Charentes a été réalisée. On rappelle que l'ancienne région Poitou-Charentes proposait un soutien aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs pour un bien loué dans le cadre du dispositif « Plan Isolation 10 000 toitures ». Aujourd'hui, la Région propose :

- Un nouveau dispositif régional s'appuyant, non sur la subvention directe, mais sur un dispositif d'avances par un tiers financeur. Ce dispositif, piloté par l'Agence Régionale pour les Travaux d'Economie d'Energie (ARTEE), repose sur l'accompagnement et le conseil du particulier : définition de travaux performants par le biais de la réalisation de diagnostics, aide au financement de travaux.
- Une aide à la réhabilitation de logements sociaux communaux ou intercommunaux portant uniquement sur la maîtrise de

l'énergie : isolation, ventilation, énergie solaire, etc. L'aide est conditionnée à l'atteinte de l'étiquette C après travaux. Pour les communes de moins de 5 000 habitants : le financement s'élève à 30% d'une dépense éligible TTC (hors maîtrise d'œuvre) plafonnée à 15 000 € par logement, soit une subvention maximum de 4 500 € par logement. Pour les communes de plus de 5 000 habitants : la subvention représente 20 % d'une dépense éligible TTC (hors maîtrise d'œuvre) plafonnée à 15 000 € par logement, soit une subvention maximum de 3 000 € par logement.

- Une aide à la réalisation de travaux de maîtrise de l'énergie des logements publics sociaux également conditionnée à l'obtention de l'étiquette C après travaux. Elle s'élève à 20% d'une dépense éligible TTC (hors maîtrise d'œuvre) plafonnée à 15 000 € par logement, soit une subvention maximum de 3 000 € par logement.

Au niveau départemental, des aides existent actuellement dans le cadre du Programme Social Thématique, en complément du dispositif « habiter mieux », ainsi que dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) actif jusqu'en décembre 2017.

Parmi les enjeux du PIG, il y a notamment :

- La lutte contre la précarité énergétique ;
- L'encouragement à la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

Depuis 2012, le département a mis en place une aide spécifique pour l'amélioration énergétique à l'attention des propriétaires bailleurs : aucun dossier n'a été monté sur le territoire de la Communauté de Communes.

## 4. LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT

### A. LE FOND DE SOLIDARITÉ POUR LE LOGEMENT (FSL) MAJORITAIREMENT MOBILISÉ POUR L'ÉNERGIE

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, a transféré au Département la gestion du fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Ce fonds est destiné aux personnes et familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

Le FSL peut ainsi accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées, si nécessaire, par un accompagnement social. Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie.

Depuis 2010, le Département de Charente-Maritime gère en moyenne 240 dossiers FSL provenant de la CC. Aunis Atlantique. Ceux-ci constituent 2,5 % des dossiers et 2,5 % du montant des aides du département, toutes années confondues. Les aides relatives à l'énergie sont, de loin, les plus importantes. En effet, en 2016, elles se répartissent de la façon suivante :

- 11 % pour le maintien dans le logement,
- 25 % pour l'accès au logement,
- 62 % pour le paiement des factures d'énergie.

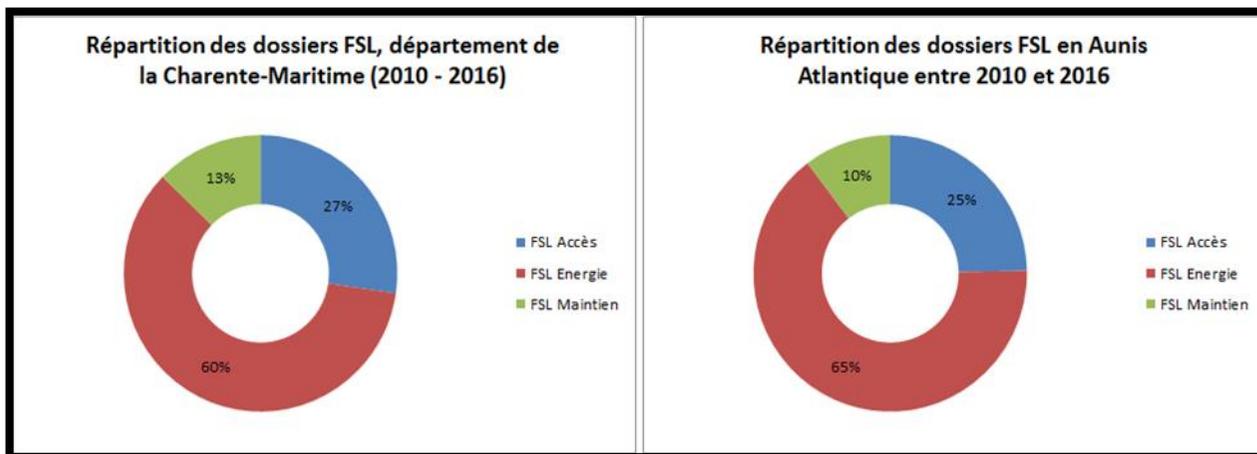
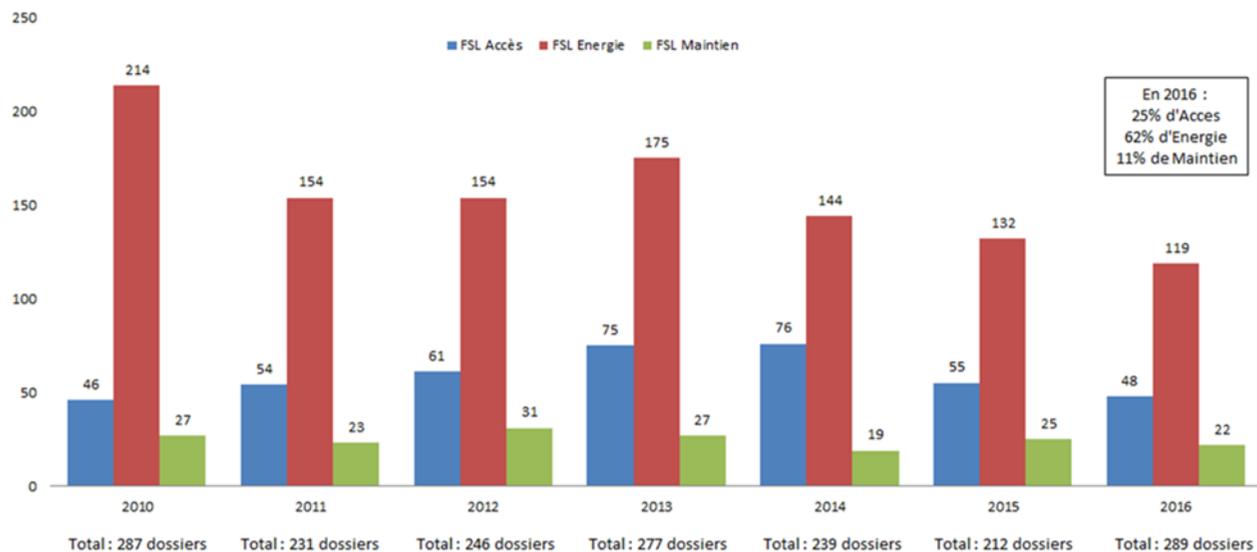
Entre 2010 et 2016, l'intervention du FSL en Aunis Atlantique sur les impayés d'énergie est supérieure de 5 points à la moyenne départementale et, sur la seule année 2016, elle est supérieure de 10 points.

D'après l'étude de l'analyse des besoins sociaux de janvier 2016, les habitants du territoire ont des revenus supérieurs à la moyenne départementale.

SOURCE : CONSEIL DÉPARTEMENTAL

CHARENTE-MARITIME – JANVIER 2017

RÉPARTITION DES DOSSIERS FSL SUR LA CCAA ENTRE 2010 ET 2016



**RECAPITULATIF DES AIDES DU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT DE LA CHARENTE MARITIME (FSL)**

**Recevabilité :** rSa x 2 selon composition familiale

Charge logement < ou = à 50 %  
Endettement global < à 50 % des ressources pour l'attribution d'un prêt

**Formes et plafonds des aides en fonction d'un Quotient Familial (QF)**

**QF = Ressources / N**

N = nombre de part (couple ou pers. Seule = 2 + 1 par pers. supl).  
En cas de garde alternée, chaque enfant compte 1 part pour le demandeur qui n'a pas la jouissance de l'AL et / ou des PF.

	QF < ou = 400 €	QF > 400 €
<b>Accès / Maintien</b>	<b>Allocation maximum : 900 € sur 36 mois</b>	<i>Pas d'intervention du FSL en cas de surendettement</i>
- dépôt de garantie		
- 1 <sup>er</sup> loyer		
- Frais d'agence (plafonné selon RI)	<u>Allocation</u> : 90 % de la dette 10 % à la charge de la famille	<u>Prêt</u> : 90 % de la dette 10 % à charge de la famille
- Assurance habitation (plafonné selon RI)	<i>Co-financement CAF ou CCAS si dette importante</i>	<i>Pour l'assurance habitation, privilégier la mensualisation auprès de l'assureur.</i>
- Dette de loyer		
- Mise en jeu des garanties de loyer (plafonné selon RI)	100 % allocation	
<b>Energie / eau</b>	<b>Allocation maximum : 700 € Sur 36 mois</b>	
- Aides pour impayés d'énergie,	<u>Allocation</u> : 90 % de la dette 10 % à charge de la famille	<u>Allocation</u> : 30 % de la dette Solde à la charge de la famille
- Aides aux factures d'eau	<i>Co-financement CAF ou CCAS si dette importante</i>	<i>ou co-financement CAF, CCAS</i>
<b>Services téléphoniques</b>		
Orange (Abandon de créance)	<u>Allocation</u> : 80 €/ an	<u>Allocation</u> : 80 €/ an
Autres fournisseurs	<u>Allocation</u> : 80 €/ an	<u>Allocation</u> : 40 €/ an

SOURCE : SITE INTERNET DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL CHARENTE-MARITIME – JANVIER 2017

**MONTANTS DU FSL 2010-2016 CC. AUNIS ATLANTIQUE**

Années	Montant des aides accordées	Montant des aides demandées	Pourcentage versé
2010	70 112 €	121 337 €	58%
2011	58 612 €	104 660 €	56%
2012	61 348 €	97 392 €	63%
2013	87 154 €	105 747 €	82%
2014	70 276 €	102 794 €	68%
2015	51 750 €	81 610 €	63%
2016	41 300 €	61 536 €	67%
<b>TOTAL</b>	<b>440 552 €</b>	<b>675 077 €</b>	

SOURCE : CONSEIL DÉPARTEMENTAL CHARENTE-MARITIME – JANVIER 2017

On souligne que chaque année, le CD17 refuse plus d'une cinquantaine de dossiers de demande : loyer trop important ou ressources supérieures au barème. Au cours des dernières années, le montant des aides demandées et accordées diminuent mais le pourcentage versé tend inversement à s'élever. Il est conditionné au Règlement Intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement de la Charente-Maritime en vigueur.

**B. LES AIDES POUR LE LOGEMENT DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES (CAF)**

Il s'agit de prestations versées par la Caisse d'Allocations Familiales sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF), de l'Allocation de Logement Sociale (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

L'ALF a été créée en 1948 pour « solvabiliser » les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est, à présent, attribuée aux familles avec enfants, ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme. Elle est également versée aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.

L'ALS a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées et à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants qui représentent plus du quart des bénéficiaires.

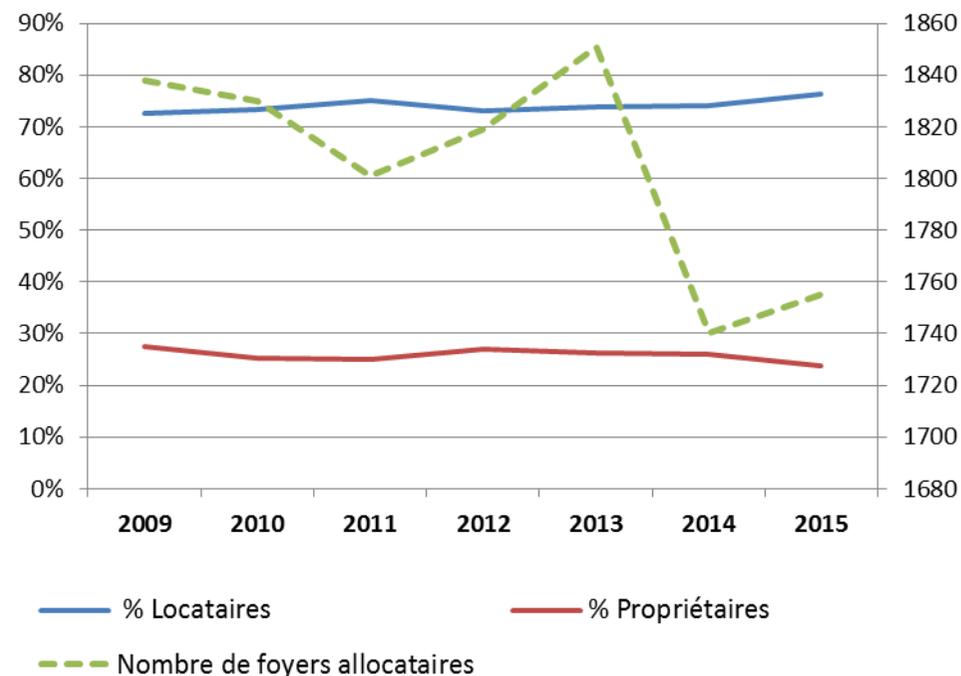
L'APL créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédants à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'État.

Ces trois aides ne sont pas cumulables.

En 2015, la CC. Aunis Atlantique comptait 1 755 foyers allocataires toutes aides au logement confondues. Ce nombre a chuté entre 2013 et 2014 d'une centaine de foyers, suite à une évolution réglementaire des conditions d'éligibilité. Néanmoins, les parts des locataires et propriétaires restent stables avec 75 % de locataires (soit 1 339 foyers) en moyenne pour 25 % de propriétaires (soit 416 foyers).

Par conséquent, la confrontation de ces chiffres avec ceux de l'INSEE permet d'estimer que 52 % des ménages locataires de la CC. Aunis Atlantique perçoivent des allocations de la Caf pour leur logement, contre seulement 5 % des propriétaires occupants.

#### STATUTS D'OCCUPATION DES FOYERS ALLOCATAIRES D'AIDES AU LOGEMENT



SOURCE : CAFDATA - JANVIER 2017

## II. LES DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT

### 1. LA CONSTRUCTION NEUVE

Au cours de la période 2006-2015, il est comptabilisé sur la CC. Aunis Atlantique :

- 2 329 logements commencés,
- 2 989 logements autorisés.

Le décalage entre le nombre de logements commencés et le nombre de logements autorisés s'explique par différents facteurs :

- Des logements autorisés qui n'ont jamais été construits ou bien dont la construction est décalée dans le temps.
- Des annulations de permis de construire tardives qui ne sont pas prises en compte dans le fichier Sitaldel.
- Des déclarations d'ouverture de chantiers tardives qui, elles aussi, ne sont pas prises en compte.

Le nombre de logements réellement construits se trouve, par conséquent, plus proche de celui des logements commencés.

Ces statistiques nous permettent d'évaluer une moyenne de 233 logements réalisés par an sur le territoire intercommunal. Cependant, le graphique ci-contre permet de constater qu'au cours des 10 dernières années, la construction neuve s'est considérablement réduite en deux fois :

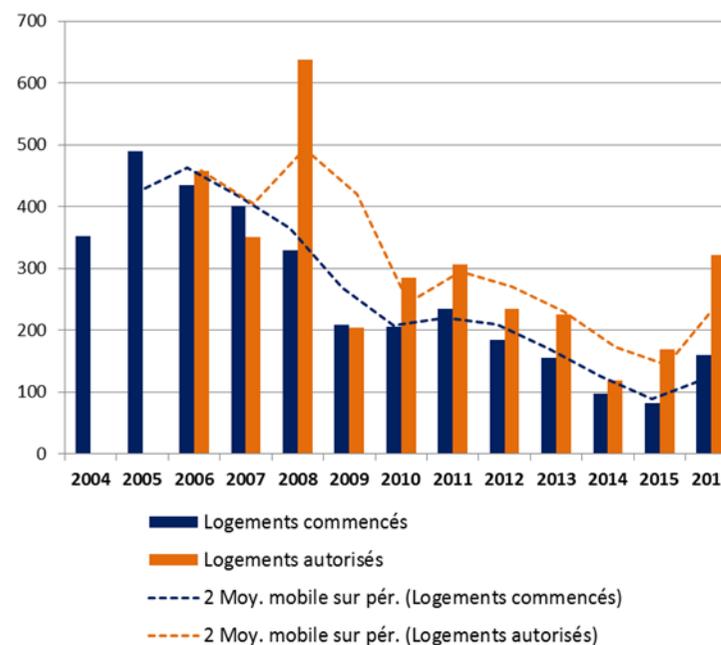
1. la période 2006-2009 : la production de logements neufs chute de 52 % passant de 434 logements commencés en 2006 à 209 en 2009, la moyenne se situant à environ 340 logements annuels.

2. la période 2011-2015 : la construction neuve subit une nouvelle baisse évaluée à plus de 65 % entre les deux années 2011 et 2015 qui comptent respectivement 234 et 81 logements commencés. Le nombre moyen de logements produits sur cette période n'est plus que de 150 par an.

Entre 2009 et 2011, un pallier de 3 ans a permis de stabiliser la construction neuve autour de 215 logements par an.

L'année 2016 semble marquer une nette reprise de la construction avec 159 logements commencés et 322 autorisés en date de prise en compte. Les chiffres n'étant pas stabilisés à ce jour, il est difficile de l'affirmer.

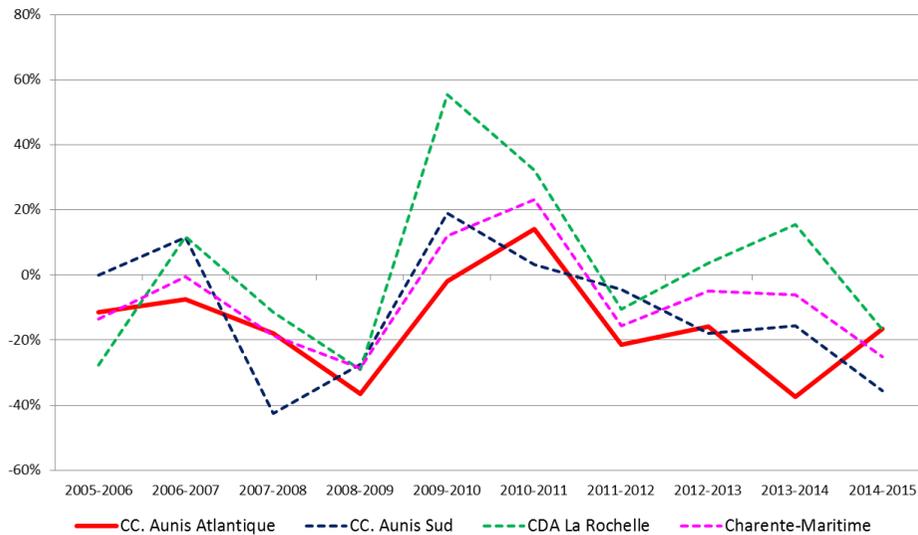
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE SUR LA CC. AA



SOURCE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES POUR LA CCAA ET SIT@DEL2 EN LIGNE – 2017

### Variations annuelles comparées de la construction neuve

Comparée aux territoires voisins et au département, l'évolution de la construction sur la CC. Aunis Atlantique au cours des 10 dernières années est assez similaire et se rapproche en particulier de celle de la Charente-Maritime. Toutefois, on note un décrochage sur les deux années 2013-2014 au cours desquelles le territoire connaît une baisse plus marquée qu'ailleurs de la production neuve.

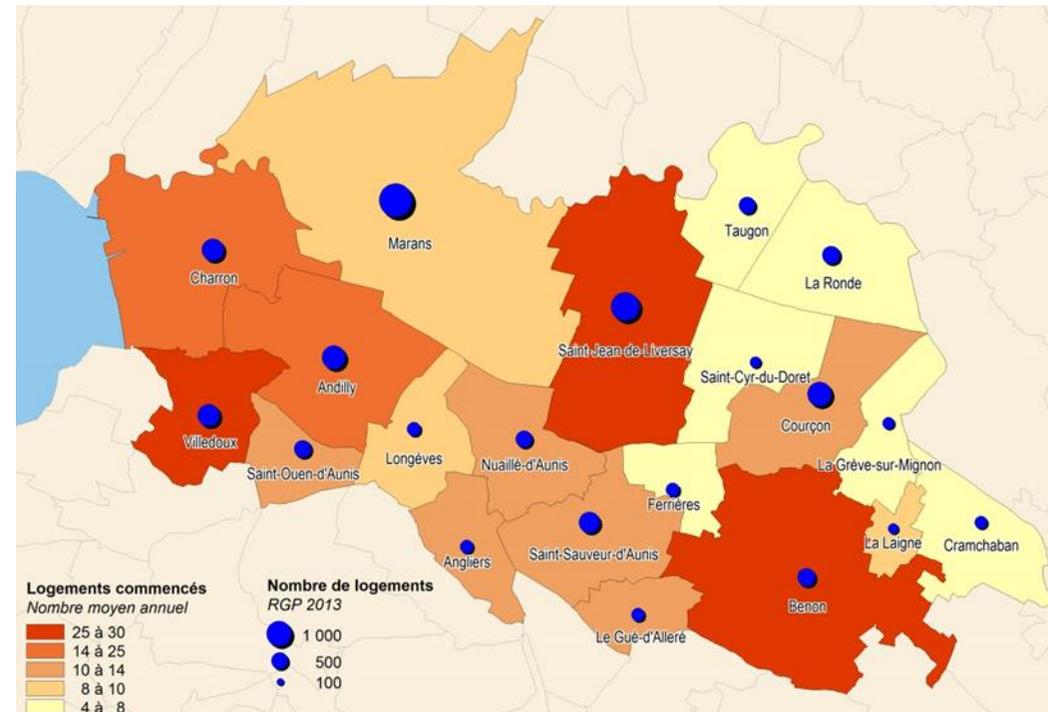


VARIATION ANNUELLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE 2005-2015

SOURCE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES POUR LA CCAA ET SIT@DEL2 EN LIGNE – 2017 – LOGEMENTS COMMENCÉS EN DATE RÉELLE ET EN DATE DE PRISE EN COMPTE POUR 2015 POUR LES AUTRES TERRITOIRES

La variation 2015-2016 promet d'être positive sur tous les territoires et annonce un net rattrapage sur le territoire d'Aunis Atlantique. La carte ci-contre permet de localiser la répartition de la construction neuve à partir des moyennes annuelles sur la période 2006-2015.

### NOMBRE MOYEN ANNUEL DE LOGEMENTS COMMENCÉS 2006-2015



SOURCE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES - INSEE-RGP 2013

On constate que :

- 3 communes totalisent la moyenne la plus élevée avec entre 25 et 30 logements neufs par an : Saint Jean-de-Liversay, Villedoux et Benon ; les deux dernières étant des communes de moins de 1 000 habitants.
- la moitié Sud de l'intercommunalité, la plus proche de l'agglomération de La Rochelle, connaît les valeurs moyennes de logements neufs les plus élevées : de 10 à 25 logements neufs par commune et par an.
- a contrario, les communes du quart Nord-Est du territoire enregistrent le nombre de logements neufs le plus faible : entre 4 et 10 par an, à l'exception de Courçon.

SOURCES DU TABLEAU PAGE SUIVANTE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES POUR LA CCAA ET SIT@DEL2 EN LIGNE – 2017 - LOGEMENTS COMMENCÉS POUR LES AUTRES TERRITOIRES.



COURÇON – CRÉDIT PHOTO : ASTUS 2017

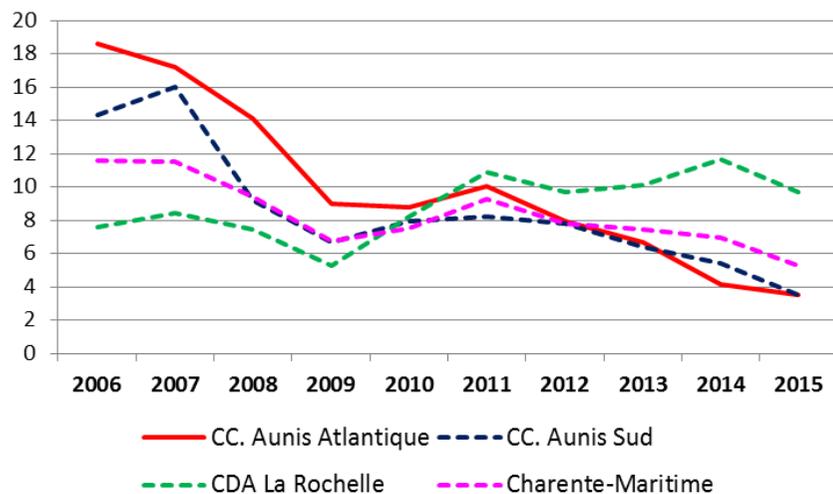
## NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS 2006-2015 ET MOYENNES ANNUELLES

Territoires	Logements commencés en date réelle										Moyennes annuelles		
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2006-2015	2006-2010	2011-2015
Andilly-les-Marais	23	25	13	9	1	13	10	20	25	5	14	14	15
Angliers	37	7	4	3	2	12	26	3	10	11	12	11	12
Benon	43	48	61	44	20	18	17	9	21	5	29	43	14
Charron	43	21	21	8		9	20	15	4	5	16	23	11
Courçon	8	13	9	7	8	16	11	20	8	1	10	9	11
Cram-Chaban	13	7	7	2	4	2	2	2	0	0	4	7	1
Ferrières	9	11	6	5	8	10	5	6	2	3	7	8	5
La Grève-sur-Mignon	23	18	1	0	1	3	3	1		1	6	9	2
Le Gué-d'Alléré	5	13	11	3	7	10	6	36	4	3	10	8	12
La Laigne	12	35	10	3	2	5	3	3		1	8	12	3
Longèves	7	7	26	18	8	3	0	6	3	2	8	13	3
Marans	15	13	20	4		8	6	4	2	7	9	13	5
Nuaillé-d'Aunis	38	9	6	7	31	16	1	2		0	12	18	5
La Ronde	44	11	7	4	1	2	3	1	0	0	7	13	1
Saint-Cyr-du-Doret	10	7	2	4	10	3	8	1	5	3	5	7	4
Saint-Jean-de-Liversay	35	55	21	9	29	37	43	11	8	4	25	30	21
Saint-Ouen-d'Aunis	26	8	10	6	5	4	5	11	2	27	10	11	10
Saint-Sauveur-d'Aunis	18	56	11	5	4	6	1	2	2	2	11	19	3
Taugon	19	18	4	6	0	5	1	2	1	0	6	9	2
Villedoux	6	19	79	62	64	52	13	0	0	1	30	46	13
CC. Aunis Atlantique	434	401	329	209	205	234	184	155	97	81	233	316	150
CC. Aunis Sud	386	431	248	180	214	221	211	173	146	94	230	292	169
CDA La Rochelle	1 204	1 345	1 191	844	1 311	1 734	1 550	1 608	1 856	1 544	1 419	1 179	1 658
Charente-Maritime	6 938	6 901	5 620	4 018	4 501	5 544	4 682	4 454	4 181	3 135	4 997	5 596	4 399

## A. L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE SUR LA PÉRIODE 2006-2015

Le rapport entre les chiffres de la construction et la population permet de mettre en relief les territoires bénéficiant d'une forte attractivité.

### NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR AN POUR 1 000 HABITANTS



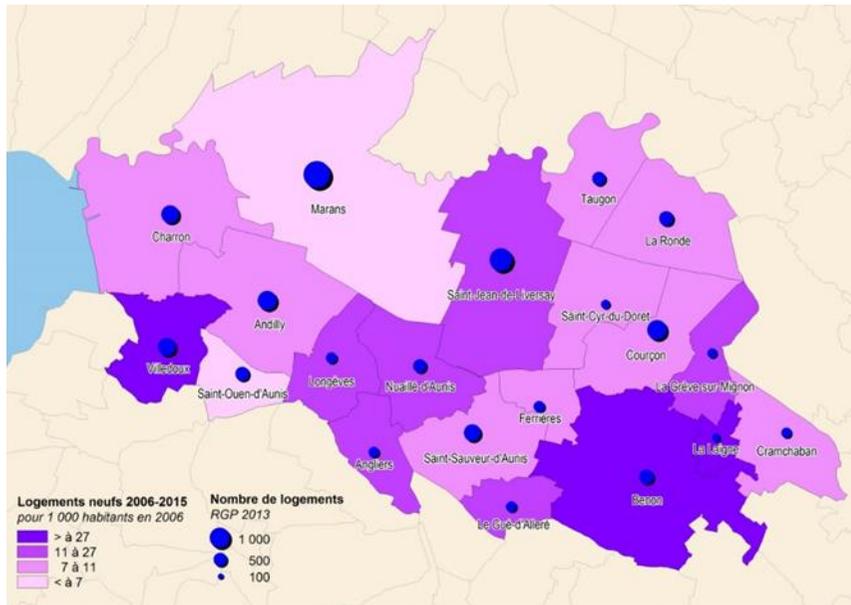
SOURCE : SIT@DEL2 EN LIGNE – 2017 – LOGEMENTS COMMENCÉS – INSEE - RGP 2006 ET DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES POUR LA CCAA

A l'échelle infra-communautaire, trois communes rurales ont fait l'objet d'un nombre moyen de logements neufs élevé par rapport à leur taille : Villedoux, La Laigne, et surtout Benon qui atteint une moyenne de 43 logements neufs pour 1 000 habitants entre 2006 et 2015.

Par comparaison, sur la même période, la commune de Marans n'enregistre que 2 logements neufs pour 1 000 habitants. Il s'agit du pôle le plus important du territoire et pourtant le moins attractif sur l'ensemble de la période.

Au cours de la période 2006-2015, le graphique fait apparaître une baisse importante de l'attractivité de la CC. Aunis Atlantique au regard des territoires voisins. En effet, si elle a été un territoire de prédilection pour l'accueil de la construction neuve entre 2006 et 2011, elle est marquée depuis par une perte d'attractivité au profit du territoire de la CDA de La Rochelle qui est aujourd'hui le plus attractif de tous.

## NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR AN POUR 1 000 HABITANTS



SOURCE : SIT@DEL2 – 2017 – LOGEMENTS COMMENCÉS – INSEE - RGP 2006

## RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE 2006-2015 PAR TYPE DE LOGEMENTS

	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	83%	14%	3%
<b>CC. Aunis Sud</b>	83%	13%	4%
<b>CDA La Rochelle</b>	33%	23%	44%
<b>Charente-Maritime</b>	61%	18%	21%

SOURCE : SIT@DEL2 EN LIGNE – 2017 – LOGEMENTS COMMENCÉS – RÉSULTATS PARTIELS POUR 2015

Cette proportion est supérieure à celle des logements individuels construits dans le territoire de la CDA de La Rochelle ou sur l'ensemble de la Charente-Maritime où les collectifs sont beaucoup mieux représentés.

## B. UN LOGEMENT INDIVIDUEL PRÉDOMINANT

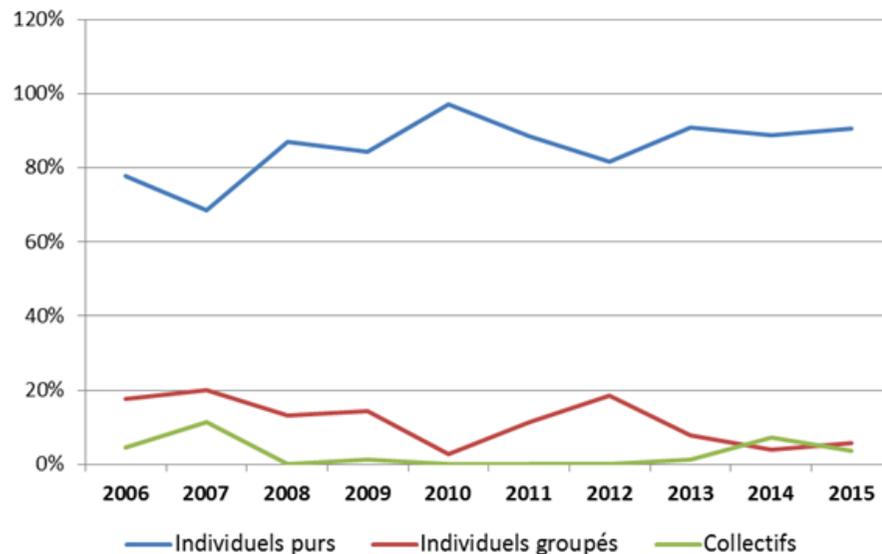
Sur l'ensemble de la période 2006-2015, et hors opérations de logements en résidences ou foyers logements, la construction individuelle a représenté 97 % des réalisations sur la CC. Aunis Atlantique dont :

- 83 % de logements individuels purs,
- 14 % de logements individuels groupés, le plus souvent sous la forme de lotissement.

Le graphique ci-dessous montre que la tendance récente s'oriente ces dernières années, vers la poursuite d'une urbanisation sous la forme de logements individuels purs, au détriment des individuels groupés dont la part ne cesse de diminuer : ces derniers représentaient près de 20 % des opérations neuves en 2006 et 2007 puis, progressivement, leur part est devenue inférieure à 10 % pour atteindre 6 % en 2015.

Les opérations de collectifs restent, quant à elles, très marginales, et prennent la forme de petites opérations souvent isolées dans le temps.

EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS NEUFS



SOURCE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES

## C. LA DENSITÉ DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS NEUFS

Pour cette analyse nous n'avons retenu, dans la base de données SITADEL, que les permis de construire (PC) portant sur une nouvelle construction. La base de données n'étant pas toujours correctement remplie et des valeurs excessives pouvant fausser les statistiques, des tris ont été réalisés afin d'éliminer les PC portant sur des surfaces de terrains non communiquées, trop faibles (< à 10 m<sup>2</sup>) ou trop élevées (>= à 1 ha).

Le traitement statistique a porté sur les années 2004 à 2015 et permet de constater que :

- **les constructions se réalisent dans leur grande majorité sur des terrains de taille moyenne, inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.** Cela ne veut pas dire pour autant que des opérations sur des terrains plus grands n'existent pas sur la CC. Aunis Atlantique. Des permis de construire sont parfois accordés sur des unités foncières de 2 ou 3 ha. Ils restent néanmoins exceptionnels (1 ou 2 par an).
- **la taille des terrains utilisés pour des constructions de logements neufs est en nette diminution.** Celle-ci est, en effet, particulièrement perceptible à travers le chiffre de la surface médiane des terrains des PC qui décroît régulièrement depuis 2004, passant de 699 m<sup>2</sup> à 447 m<sup>2</sup> en 2015.

La taille moyenne des terrains par opération ou par logement est plus irrégulière selon les années mais connaît également une nette tendance à la baisse. Ainsi, entre 2004 et 2008, les surfaces moyennes des terrains se situaient entre 800 et 1 000 m<sup>2</sup> alors que depuis 2008, les moyennes se concentrent davantage entre 600 et 800 m<sup>2</sup>. On note deux exceptions à

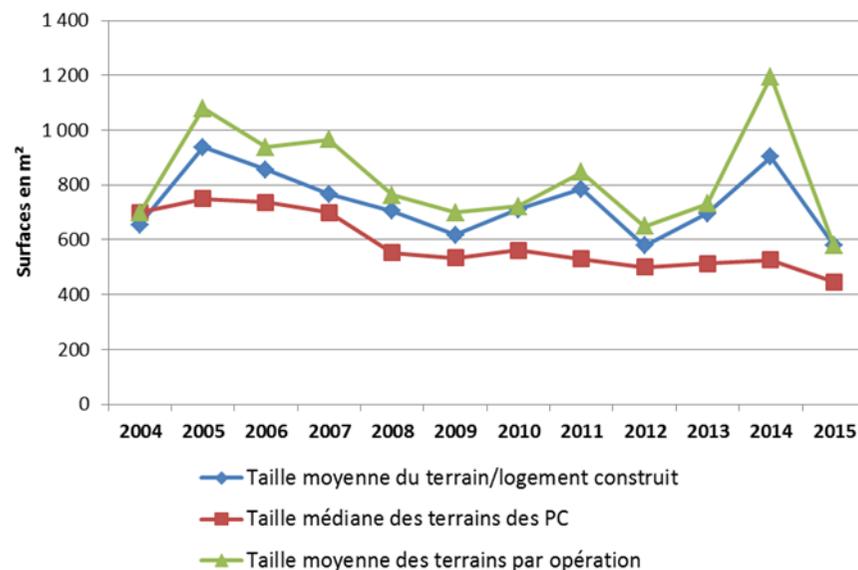
cela : les années 2011 et 2014, en raison d'un plus grand nombre de logements commencés sur des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ces années-là.

La proportion de logements neufs issus de bâtiment existant sur la période 2006-2015 est peu élevée : 7,7 %, mais elle n'est pas négligeable. Le détail par commune permet d'apprécier de façon moins globale ces opérations et de mettre en avant une poignée de communes où les logements neufs issus de l'ancien, ne sont pas si exceptionnels et peuvent représenter une part importante des opérations neuves. Le cas le plus représentatif est celui de Saint Sauveur d'Aunis où 29 logements ont été construits sur de l'ancien, soit 27 % des logements commencés dans cette commune sur la période 2006-2015. On dénombre également 2 communes où la part des logements issus de l'existant est supérieure à 15 % : Taugon et Cram-Chaban. Enfin, sept communes ont une part de logements neufs sur du bâti ancien qui est comprise entre 10 % et 15 % des logements commencés : Nuillé-d'Aunis, Ferrières, La Ronde, La Laigne, Saint Cyr-du-Doret, La Grève-sur-Mignon et Marans.

On en conclut qu'il existe un intérêt notoire sur l'intercommunalité, pour la réalisation de logements neufs à partir d'un tissu bâti existant. Il varie en fonction des opportunités et de la qualité des bâtiments déjà construits.

Ces opérations concernent majoritairement les logements individuels purs (65 %), pour 16 % des logements individuels groupés, et pour 14 % des logements collectifs.

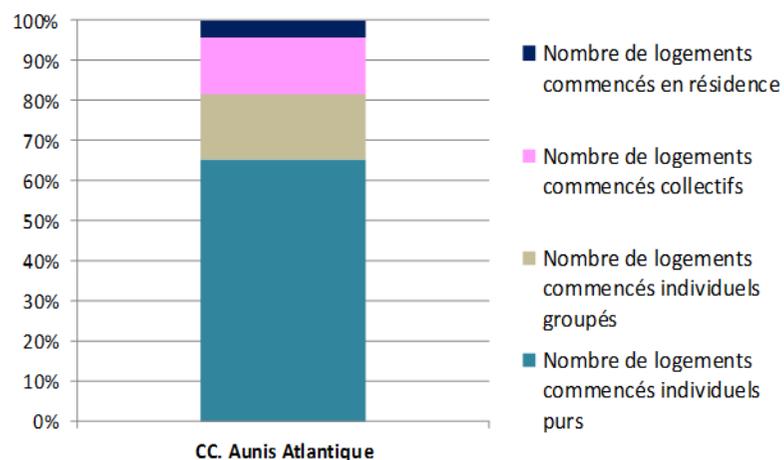
## D. L'INTÉRÊT PORTÉ AU BÂTI EXISTANT



### EVOLUTION DE LA TAILLE DES TERRAINS DES LOGEMENTS COMMENCÉS

SOURCE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES

### TYPOLOGIE DES LOGEMENTS NEUFS RÉALISÉS SUR LE BÂTI EXISTANT



SIT@DEL2 EN LIGNE – 2017 – LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DE PROJET

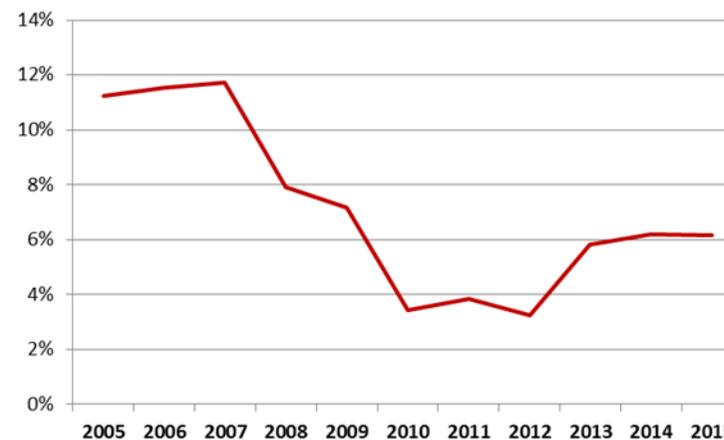
Commune	Nombre de logements commencés	Nombre total de logements commencés	Part (%)
La Laigne	9	74	12,2%
Longèves	5	80	6,3%
Marans	11	79	13,9%
Nuaillé-d'Aunis	11	110	10,0%
La Ronde	8	73	11,0%
Saint-Cyr-du-Doret	7	53	13,2%
Saint-Jean-de-Liversay	13	252	5,2%
Saint-Ouen-d'Aunis	4	104	3,8%
Saint-Sauveur-d'Aunis	29	107	27,1%
Taugon	9	56	16,1%
Villedoux	9	296	3,0%
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	<b>180</b>	<b>2 329</b>	<b>7,7%</b>

SOURCE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES

### PART DES LOGEMENTS NEUFS 2006-2015 ISSUS D'UN BÂTI EXISTANT

Communes	Nombre de logements commencés sur bâti existant	Nombre total de logements commencés	Part
Andilly-les-Marais	8	144	5,6%
Angliers	6	115	5,2%
Benon	14	286	4,9%
Charron	3	146	2,1%
Courçon	9	101	8,9%
Cram-Chaban	8	39	20,5%
Ferrières	7	65	10,8%
La Grève-sur-Mignon	7	51	13,7%
Le Gué-d'Alléré	3	98	3,1%

### EVOLUTION DE LA PART DES PC ACCORDÉS SUR CONSTRUCTION EXISTANTE



SOURCE : DREAL NOUVELLE-AQUITAINE POUR LE SOES - SIT@DEL2 EN DATES RÉELLES

La réalisation de logements neufs sur construction existante est bénéfique pour le maintien en état du patrimoine bâti et la lutte contre la vacance des logements. Néanmoins, elle reste souvent onéreuse. C'est pourquoi le contexte économique peut favoriser ou au contraire ralentir cette dynamique. En effet, sur l'intercommunalité, il est clair que les permis de construire sur bâti existant étaient plus fréquents avant la crise de 2008 où ils constituaient en moyenne 11,5 % des logements commencés. Entre 2008 et 2012, leur part a brutalement chuté passant à 7 % puis à 3,2 %. Depuis 2013, on note une reprise qui, toutefois, reste stabilisée autour de 6 %.

## E. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Le tableau ci-après récapitule les projets mentionnés par les communes lors des rencontres.

Communes	Projet 1	Projet 2
Angliers	19 Logements Locatifs Sociaux (LLS) en maisons individuelles	90 logements
Courçon	ZAC jardins de l'Aunis pas terminée	
Ferrières	100 lots 5% LLS	
La Ronde	Lotissement 40 parcelles	
Marans	26 lots collectif quartier gare	66 lots et collectif

St Ouen d'Aunis		Tranche 2 : 64 lots, dont 5 lots soumis à plan masse pour un constructeur ou un promoteur et soumis à appel à projets et 3 lots réservés pour des activités professionnelles Tranche 2 B: 59 parcelles dont 5 lots soumis à plan masse et 54 lots libres
St Sauveur d'Aunis	20 logts dont 5 LLS sur le centre équestre	9 lots
Taugon	3 lots	



VILLEDoux – CRÉDIT PHOTO URBA NOVA - 2017

## 2. LE PARC LOCATIF SOCIAL

### A. L'OFFRE LOCATIVE ACTUELLE

#### RAPPELS

Les logements sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations :

- Le **prêt locatif aidé « intégration »** (PLAI) finance des logements dont les loyers sont les plus bas, et qui sont réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.
- Le **prêt locatif à usage social** (PLUS) finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes.
- Le **prêt locatif social** (PLS) finance des logements conçus pour qu'en zone tendue le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais plus bas que le loyer moyen du marché.

	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 067	20 123	26 160
Couple (somme âges >55 ans)	16 125	26 872	34 934
Couple (somme âges 55 ans max) ou couple ou pers seule +1 pers. à charge	19 390	32 316	42 011
Couple ou pers seule +2 pers. à charge	21 575	39 013	50 717
Couple ou pers seule +3 pers. à charge	25 243	45 895	59 664
Couple ou pers seule +4 pers. à charge	28 448	51 723	67 240
Par pers. suppl.	3 173	5 769	7 500

SOURCE : ARRÊTE JANVIER 2017 RELATIF AUX PLAFONDS DE RESSOURCES HLM

Le parc locatif social représente une faible part de l'offre de logement sur le territoire avec 1.84 % des résidences principales en 2014.

Il y avait 250 logements locatifs sociaux en 2016, répartis comme suit :

- 39 logements gérés par Habitat 17 ;
- 211 gérés par Atlantic Aménagement.

Les loyers intermédiaires sont du même niveau que les loyers libres (8.5 à 9 € / m<sup>2</sup>).

### B. LE PATRIMOINE COMMUNAUTAIRE ET COMMUNAL

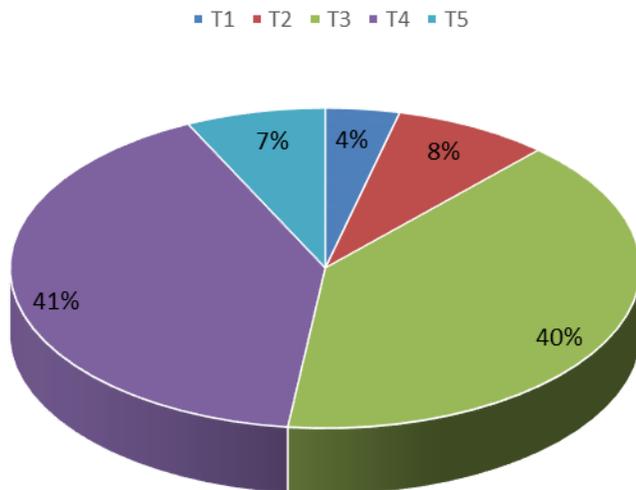
La Grève sur Mignon	3 logements communaux
Villedoux	2 logements communaux

### C. LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL

La vacance dans le parc social est très faible (0.8 %), signe d'une pression sur ce segment de marché. Seule la commune de Marans serait concernée par ce phénomène de vacance.

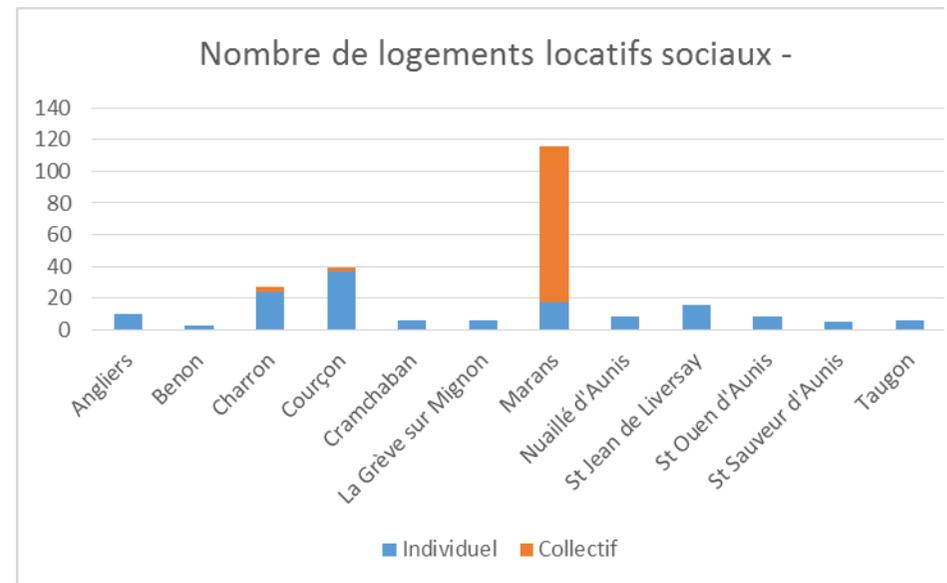
## D. TAILLE ET TYPE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

### TYPLOGIE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



SOURCE : RPLS 2015

Les logements de type 3 et 4 représentent 81 % du parc. Les élus souhaiteraient plus de petits logements afin que la typologie soit plus en adéquation avec la réalité démographique : 59 % des ménages du territoire sont composés de 1 à 2 personnes.



SOURCE : PORTER À CONNAISSANCE DE L'ETAT 2016

Le logement individuel représente 58 % de l'offre en logements locatifs sociaux sur la commune.

Les programmes ont très majoritairement été financés avec des PLUS, seuls 18 logements l'ont été en PLAI.

## E. UN TERRITOIRE NON CONCERNÉ PAR LA LOI SRU

Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, les communes, hors Ile de- France, de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, sont tenues de justifier d'un seuil minimal de 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.

Le territoire n'est pas concerné par la loi SRU ni, de fait, par le relèvement du seuil à 25 % par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 et le décret du 24 juillet 2013.

### LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

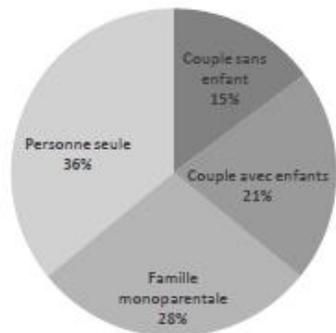


CRAM-CHABAN – CREDIT PHOTO URBANOVA - 2017

## F. CARACTÉRISTIQUES DE L'OCCUPATION SOCIALE

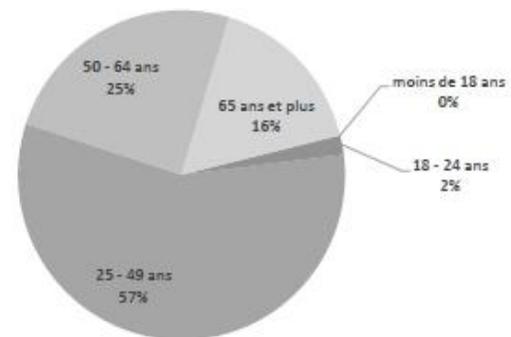
SOURCE : ATLANTIC AMÉNAGEMENT AVRIL 2017

### Composition des ménages

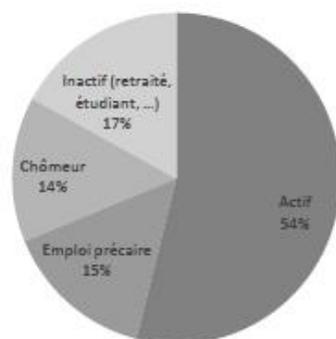


## LE PARC D'ATLANTIC AMÉNAGEMENT

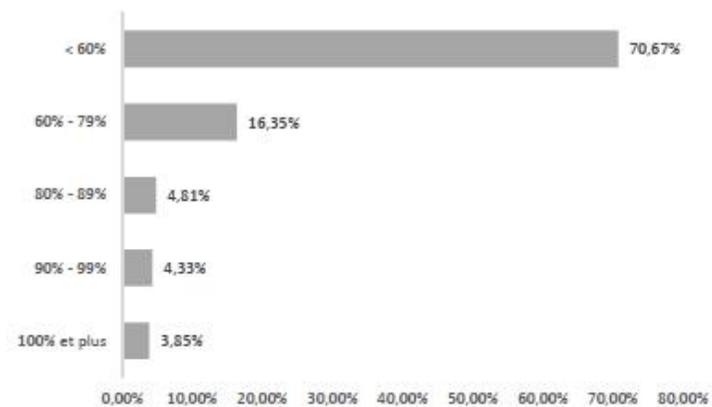
### Age du titulaire du bail



### Activité du chef de famille

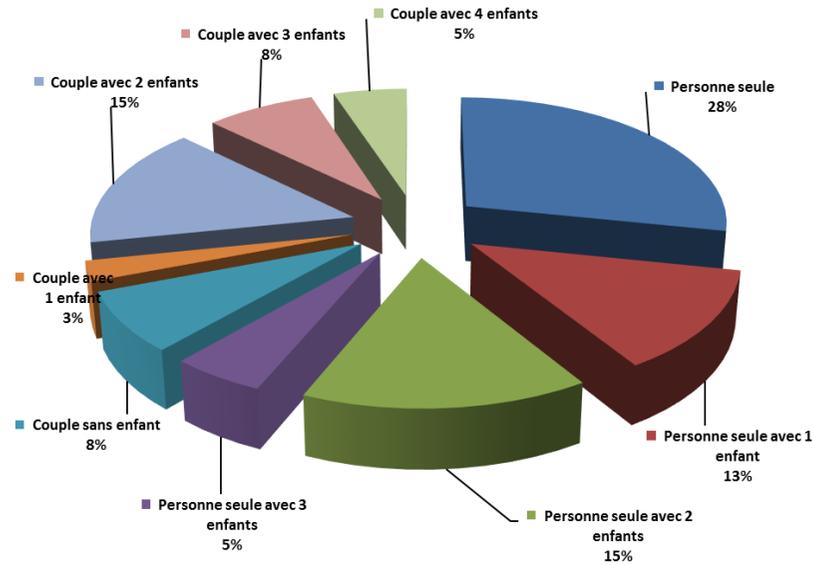


### Ressources des ménages

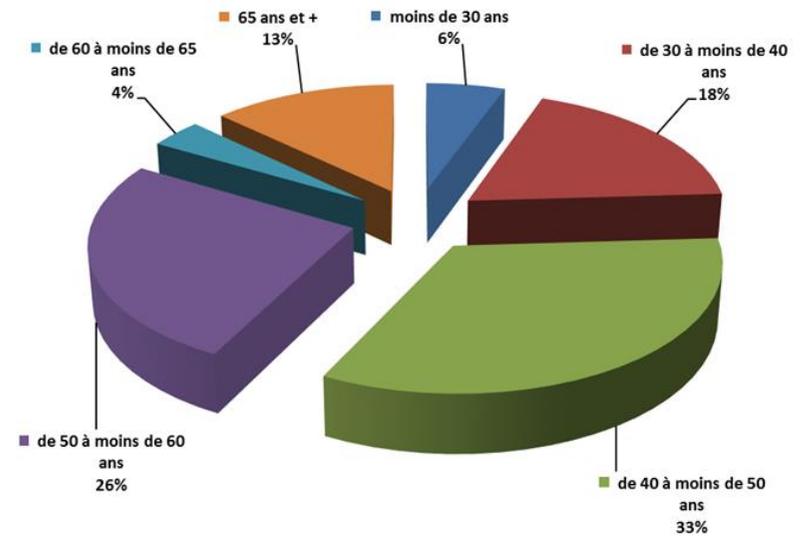


LE PARC D'HABITAT 17 SOURCE : HABITAT 17 – MARS 2017

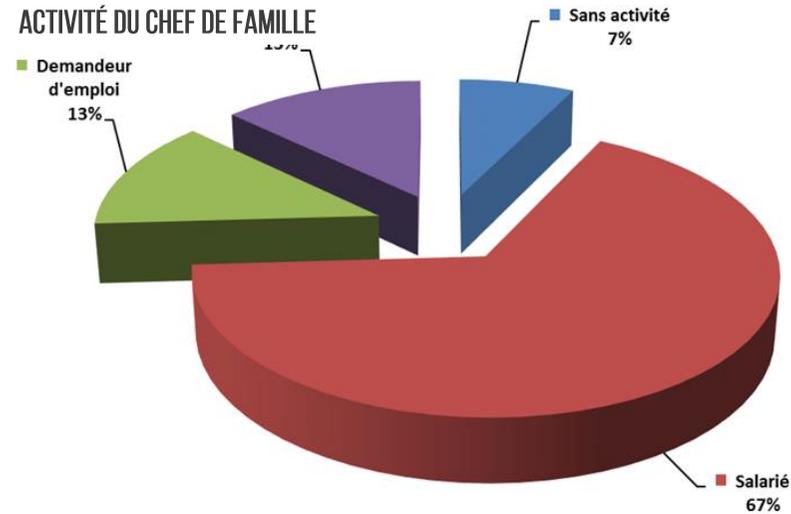
COMPOSITION DES MÉNAGES



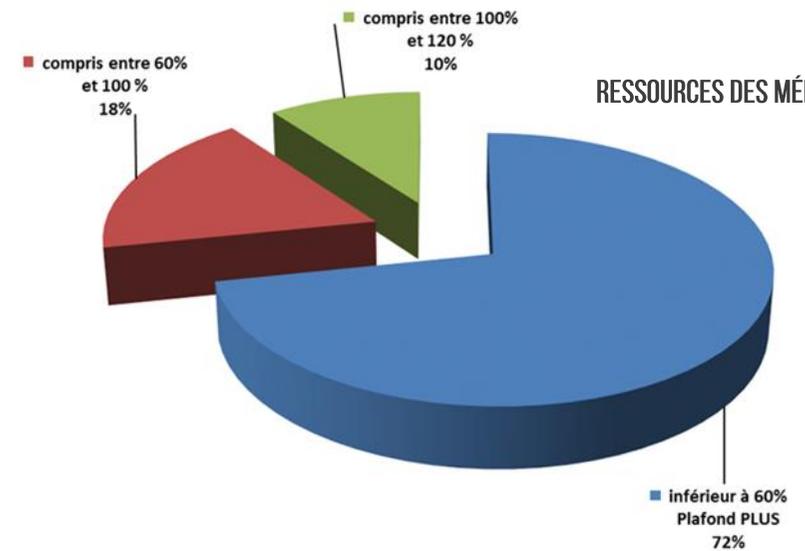
AGE DU TITULAIRE DU BAIL



ACTIVITÉ DU CHEF DE FAMILLE



RESSOURCES DES MÉNAGES



L'occupation du parc se caractérise par une forte représentation des personnes seules (36 % AA ; 28 % H17) et des familles monoparentales (28 % pour chaque bailleur), alors que les logements de type 1 et 2 ne représentent que 12 % du parc de logements locatifs sociaux publics.

Alors que le territoire est caractérisé par une population jeune, ceux-ci sont sous-représentés dans le parc :

- 2 % des occupants ont moins de 25 ans dans le parc d'Atlantic Aménagement ;
- 6 % ont moins de 30 ans dans le parc d'Habitat 17.

## G. LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE

La demande active au 31 décembre 2015 portait sur 172 demandes, soit 1.2% des demandes du département.

59 demandes (34.3 %) depuis plus de 12 mois et 28 (16.3 %) demandes depuis plus de 24 mois.

## H. LES FINANCEMENTS ET PROJETS

Depuis 2012 :

2012	St Jean de Liversay	3 logements Atlantic Aménagement , 2 PLUS et 1 PLAI
2015	St Jean de Liversay	13 logements Atlantic Aménagement, 9 PLUS et 4 PLAI

Les projets mentionnés par les communes lors des rencontres :

Angliers	19	Maisons individuelles
St Sauveur d'Aunis	5	

Seule la commune de Ferrières a indiqué imposé un minimum de 5% de logements sociaux sur les nouvelles opérations sur son territoire.

Les projets mentionnés par Habitat 17 (Atlantic Aménagement ayant précisé qu'il n'avait aucun projet sur le territoire au 31 mars 2017).

Marans	10	Individuels	2017/2018
Angliers	9	Individuels	2018
	10	Individuels	2019/2020

## I. LES VENTES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Atlantic Aménagement a actuellement 25 logements en vente sur les communes de Courçon, Marans et St Sauveur.

Aucune vente n'a été mentionnée par Habitat 17.

## J. LES DÉMOLITIONS

Aucune démolition n'est programmée sur le territoire au 31 mars 2017.

## K. LES RÉHABILITATIONS PRÉVUES

Le patrimoine d'Habitat 17 a été réhabilité régulièrement, seul celui de Marans est en programmation pour 2019, à confirmer lors de son prochain Plan Stratégique de Patrimoine.

Concernant le patrimoine d'Atlantic Aménagement, les réhabilitations programmées sont les suivantes :

- 2018 : Benon, Charron (isolation) ;
- 2021 : Marans (isolation) ;
- 2022 : Benon, Cram-Chaban (isolation) ;
- 2023 : Marans (isolation) ;
- 2024 : La Grève sur Mignon (isolation).



CHARRON – CRÉDIT PHOTO : URBANOVA - 2017

## 3. L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

### A. LE PSLA

Le PSLA (Prêt Social Location Accession) est un prêt conventionné distribué par l'État et les collectivités délégataires aux aides à la pierre, aux promoteurs dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre. Il permet de financer des opérations de location accession pour des ménages à revenus modestes avec une phase locative et une phase accession à la levée de l'option. Dans les premières années du plan, le ménage est en situation de locataire mais paye un supplément au montant du loyer, pour pouvoir évaluer sa capacité à pouvoir assumer une mensualité de remboursement supérieure au loyer. Ce supplément est capitalisé par le bailleur et constitue « l'apport personnel » au moment de l'entrée en phase d'accession. Si la période d'essai n'est pas concluante, le bailleur a obligation de reloger le ménage dans son parc.

### B. LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Comme son nom l'indique, le Prêt à Taux Zéro est une avance remboursable accordée sans intérêt aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois (primo accédant). Au niveau départemental et national, le nombre de PTZ peut être facilement mobilisé du fait de son extension aux logements anciens en 2005. A noter que la vente de logements locatifs sociaux réalisée par les bailleurs aux locataires ou à des tiers favorise un parcours résidentiel en lien avec le PTZ.

Cependant, depuis le 1er janvier 2012, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus restrictives sont intervenues. Le PTZ est soumis à condition de ressources et n'intervient plus que dans le logement neuf sauf pour l'acquisition d'un logement social existant ou une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession.

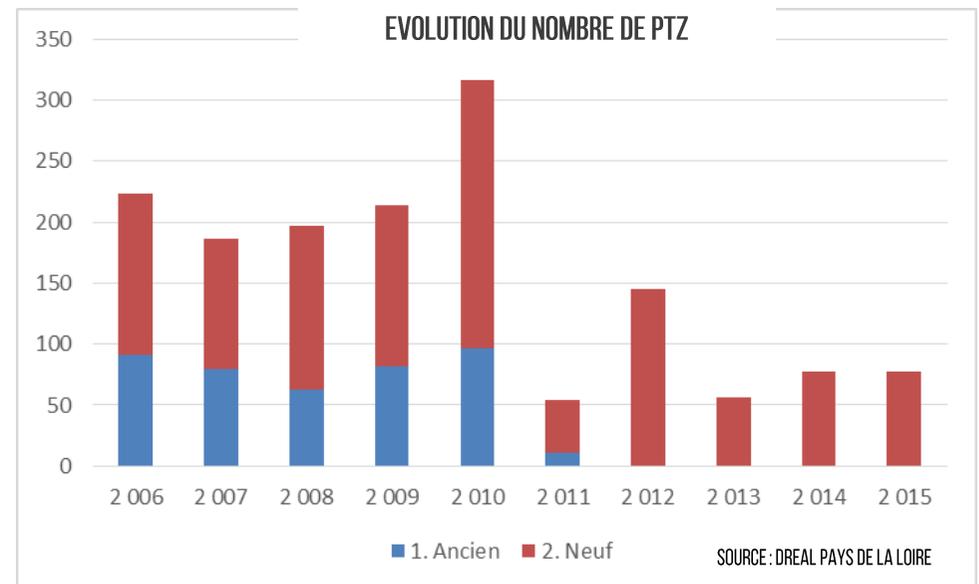
Par ailleurs, la réglementation thermique 2012 s'impose depuis le 1er janvier 2013 à toutes les constructions neuves et c'est également l'une des conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro qui devient PTZ+. En effet, les accédants bénéficiant d'un PTZ+ doivent apporter à l'établissement prêteur la preuve que le logement financé respecte la RT 2012, en lui fournissant une attestation de prise en compte de cette réglementation. S'il n'est pas en mesure de le faire, l'établissement doit :

- Rembourser à l'Etat le crédit d'impôt qui lui est versé en compensation du coût du PTZ. Il peut alors se retourner contre le responsable de ce non-respect : le promoteur, le constructeur ou l'accédant lui-même s'il s'agit d'une construction réalisée en maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire sous la responsabilité de l'accédant.
- Exiger le remboursement du PTZ ou le remplacer par un prêt au taux du marché.

On comprend, dans ces conditions, la circonspection des établissements financiers quant à l'octroi du PTZ ; le non-respect de la RT 2012 entraînant pour eux au mieux des complications, au pire le risque de mettre en difficulté l'emprunteur. On peut donc craindre, au moins pendant quelques mois, une baisse de la distribution de PTZ. Pour la suite, tout dépendra de la capacité des entreprises à intégrer

les impératifs liés à la mise en œuvre des nouvelles techniques et à gonfler au moins partiellement le surcoût qu'elle entraîne.

Entre 2012 et 2015 les PTZ ont été mobilisés uniquement pour du neuf.



Depuis 2016, le PTZ dans l'ancien est accessible à toutes les communes, le plafond de ressources a été étendu et un remboursement différé a été mis en place. Cette évolution du dispositif va influencer sur le nombre de PTZ accordés.

## G. LE NOUVEAU PRÊT À TAUX ZÉRO RURAL

Prévu dans le cadre du projet de loi de finances pour 2015, cet ajout du PTZ dans l'ancien sur des territoires en milieu rural a pour objectif de favoriser la revitalisation des centres-bourgs « sélectionnés pour leur

caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements à réhabiliter pouvant être remis sur le marché », détaille le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. Les communes du territoire ne sont pas éligibles à ce jour.

## 4. LES ÉVOLUTIONS DU PARC PRIVÉ ET LE MARCHÉ IMMOBILIER

### A. LES LOGEMENTS LOCATIFS ET LEURS LOYERS

En 2013, les locataires du parc privé représentent 20 % des ménages, pourcentage qui, pour un territoire rural comme celui d'Aunis Atlantique, confère une relative diversité à l'offre ainsi que la possibilité d'accueillir de nouveaux ménages. Cette valeur moyenne est, par ailleurs, largement dépassée dans trois communes qui affichent une proportion de locataires représentant plus du quart des ménages : La Laigne (26 %), Marans (29 %) et Courçon (34 %).

Celle-ci est également en nette progression depuis 2007 notamment à La Laigne et à Courçon. Dans le cadre du PIG habiter mieux, une majoration des aides est prévue en cas de conventionnement : 14 logements en ont bénéficié sur le territoire, au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (source CD 17).

### ÉVOLUTION DE LA PART DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ENTRE 2007 ET 2013

Territoires	2007		2013	
	Nombre de locataires du privé	Part dans les résidences principales	Nombre de locataires du privé	Part dans les résidences principales
<b>Andilly-les-Marais-les-Marais</b>	118	16%	140	17%
Angliers	51	20%	62	20%
Benon	57	22%	114	23%
Charron	122	14%	118	16%
Courçon	130	22%	252	34%
Cram-Chaban	35	15%	43	17%
Ferrières	45	18%	55	17%
La Grève-sur-Mignon	19	12%	21	11%
Le Gué-d'Alléré	42	17%	51	18%
La Laigne	20	17%	45	26%
Longèves	34	13%	42	13%
Marans	547	27%	594	29%
Nuaillé-d'Aunis	69	20%	94	21%
La Ronde	59	17%	77	17%
Saint-Cyr-du-Doret	29	17%	41	19%
Saint-Jean-de-Liversay	137	15%	163	15%
Saint-Ouen-d'Aunis	33	8%	62	12%
Saint-Sauveur-d'Aunis	75	14%	116	19%
Taugon	53	19%	64	19%
Villedoux	62	14%	125	16%
<b>CC. Aunis Atlantique</b>	<b>1 738</b>	<b>19%</b>	<b>2 280</b>	<b>20%</b>
<b>CC. Aunis Sud</b>	<b>2 297</b>	<b>20%</b>	<b>2 620</b>	<b>21%</b>
<b>CDA La Rochelle</b>	<b>21 829</b>	<b>29%</b>	<b>24 139</b>	<b>30%</b>
<b>Charente-Maritime</b>	<b>66 351</b>	<b>24%</b>	<b>74 447</b>	<b>25%</b>

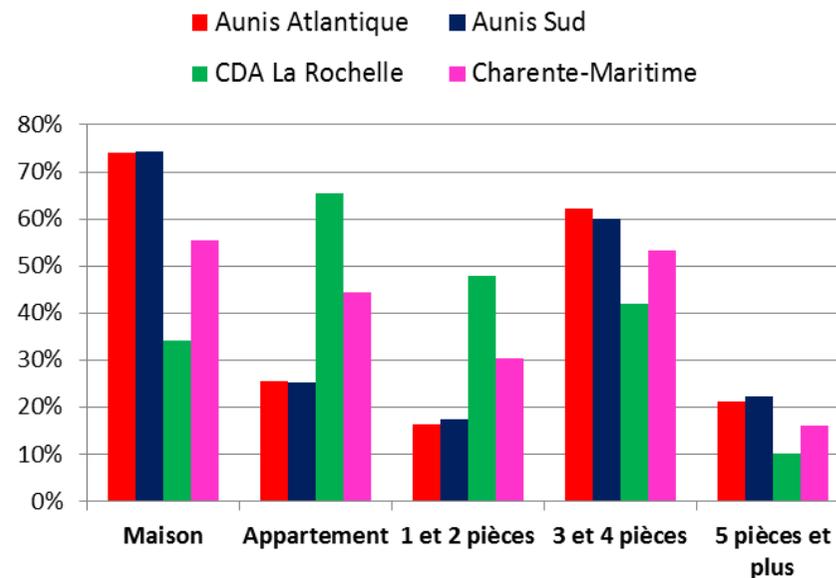
SOURCE : INSEE – RGP 2007 ET 2013

Sur l'ensemble de l'intercommunalité, le secteur locatif est en croissance ainsi que dans les territoires de comparaison ; il a partout gagné un point de pourcentage entre 2007 et 2013 (voir tableau page précédente).

Le parc locatif se compose majoritairement de maisons et de grands logements, suivant ainsi la structure du parc de logements intercommunale, étudiée précédemment.

Les niveaux des loyers sur la CC. Aunis Atlantique en 2016 sont donnés par le fichier CLAMEUR<sup>3</sup> où, compte tenu des niveaux de transaction, seules sont disponibles des données à l'échelle communautaire.

### RÉPARTITION DES LOCATIFS PRIVÉS PAR TYPE ET TAILLE DES LOGEMENT



SOURCE : INSEE – RGP 2012

### NIVEAU DE LOYER MOYEN GLOBAL ET PAR TAILLE DE LOGEMENT

Territoires	Ensemble en 2016	Loyers du marché en 2015 (€/m <sup>2</sup> ) par taille du logement
-------------	------------------	---

<sup>3</sup> Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit l'Apagl, Ataraxia (Crédit Mutuel), Belvia Immobilier, Billon Immobilier, Bouygues Immobilier, Century 21, DAUCHEZ, FONCIA, Foncière Logement, Gécina, Groupama Immobilier, Habitat & Développement (SIREs), ICADE, ICF Habitat, Immo de France, Loiselet & Daigremont, le Mouvement PACT, Nexity, Oralia, Plurience, SeLoger.com, Sergic, le Groupe SNI, le SNPI, SOGEPROM, Square Habitat (Crédit Agricole), TAGERIM, l'UNIS,

l'UNPI et le Réseau URBANIA à consolider leurs observatoires. Fort actuellement de 255 000 nouvelles références de marché chaque année, cet outil unique permet maintenant de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans 1 587 villes, regroupements de communes et pays.

	Loyer moyen (en €/m <sup>2</sup> )	Variation moyenne annuelle 2000- 2016	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
<b>CC Aunis Atlantique</b>	8,0	3,0	12,8	7,1	9	8,7	5,9	8,3
<b>CC. Aunis Sud</b>	8,9	1,7	10,9	9,4	8,5	7,4	6,4	8,7
<b>CDA La Rochelle</b>	10,5	1,9	16,1	12,7	10,3	9,5	9,1	13,1
<b>Poitou-Charentes</b>	10,6	1,0	14,2	10,5	8,6	7,6	7,1	10,6
<b>France</b>	12,6	2,1	16,7	12,8	10,7	9,7	9,6	12,6

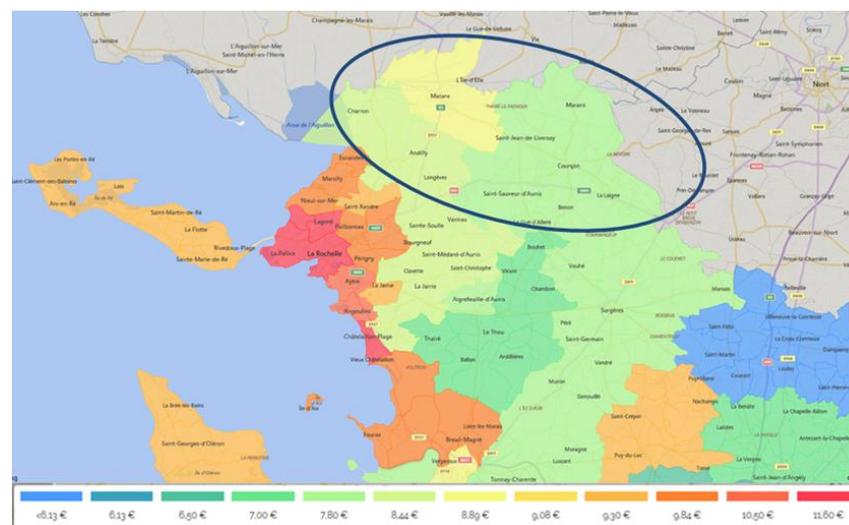
SOURCE : CLAMEUR 2017 – DONNÉES 2015 ET 201

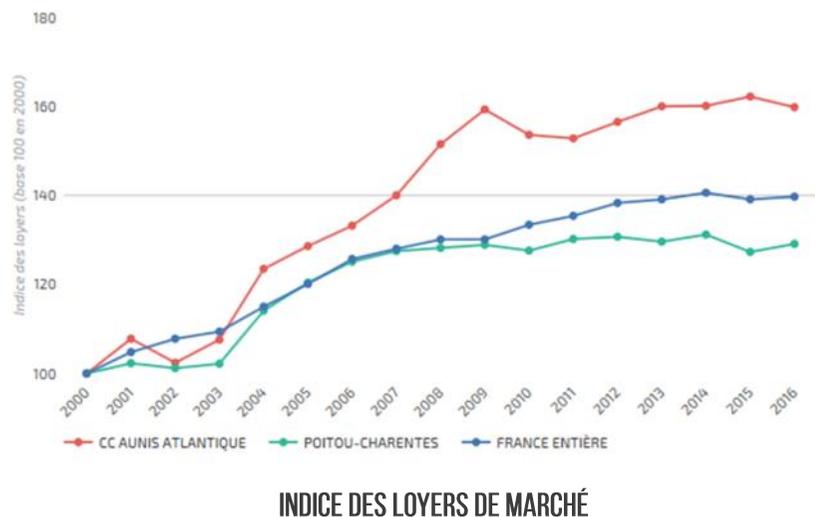
Le niveau de loyer moyen sur la CC. Aunis Atlantique est de 8 € par m<sup>2</sup>. Il apparait très nettement inférieur à celui du territoire SCoT, de l'ancienne région Poitou-Charentes ou encore au loyer moyen national. Il est plus proche de celui d'Aunis Sud tout en lui restant également inférieur.

Néanmoins, on notera que ce montant résulte d'une variation annuelle très élevée entre 2000 et 2016, de 3 %, ce qui sous-entend qu'en 2000, le loyer moyen était sans doute très bas. Le graphique ci-après atteste de cette envolée des loyers dès 2004 et jusqu'à 2009. Depuis, les loyers ont eu tendance à se stabiliser, voire à baisser comme cela a été le cas entre 2009 et 2010 et plus récemment entre 2015 et 2016.

### CARTE INDICATIVE DES NIVEAUX DE LOYERS DE LA CCAA PAR RAPPORT AUX TERRITOIRES PROCHES

SOURCE : LACOTEIMMO.COM – 2017





INDICE DES LOYERS DE MARCHÉ

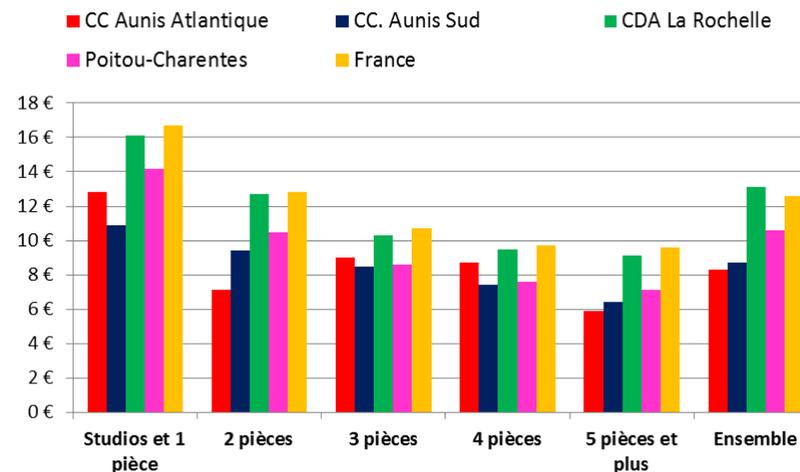
SOURCE : CLAMEUR 2017 – DONNÉES 2000 À 2016

On en conclut que les prix des loyers sur la CCAA sont très attractifs comparativement aux autres territoires voisins, et ce malgré une forte hausse entre 2000 et jusqu'en 2009.

Le graphique ci-après met en avant le fait général que le montant moyen des loyers des petits logements (1-2 pièces) est nettement plus élevé que celui des logements plus grands. Celui-ci a ensuite tendance à diminuer au fur et à mesure que la taille du logement s'élève.

La CC. Aunis Atlantique échappe sensiblement à la règle avec des prix du marché pour les petits logements, et notamment les 2 pièces, nettement inférieurs à ceux des autres territoires proches. Les loyers moyens des 3 et 4 pièces affichent en revanche des valeurs plus élevées, et proches de celles des autres territoires.

MONTANTS DES LOYERS MOYENS PAR TYPE DE LOGEMENT



## B. LES ACTIONS DE RÉHABILITATION DANS LE PARC PRIVÉ

### ÉVOLUTION DU CONTEXTE JURIDIQUE DE L'ANAH

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.

Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétaires. Son action envers les propriétaires bailleurs est conditionnée à l'acceptation de leur part d'un conventionnement du loyer de leur logement pendant 9 ans (de 5,2 €/m<sup>2</sup>/mois à 8,7 €/m<sup>2</sup>/mois selon les cas en 2016).

Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes.

En 2010, un nouveau régime d'aides a recentré ses interventions sur :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- les propriétaires occupants les plus modestes avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique qui est accompagnée de la création d'un Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie,
- le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif.

Au 1er juin 2013 les conditions de financement ont à nouveau évolué et de nouveaux abondements financiers sont mis en place dans le sillage de la loi ALUR. Actuellement, le nouveau régime d'aides de l'ANAH a pour objectifs de renforcer le financement de travaux d'économie d'énergie avec :

- un taux de financement majoré pour les propriétaires occupants,
- une plus large éligibilité des propriétaires bailleurs dans la mesure où leur projet de travaux permet une amélioration des performances énergétiques d'au moins 35%,
- le déplafonnement des travaux pour les « copropriétés dégradées » et déplafonnement des coûts des travaux subventionnables s'ils entraînent un gain de performance énergétique de plus de 50%,
- une avance collective de 25% du montant des travaux dans les copropriétés fragiles.

L'ANAH peut également accorder des aides aux syndicats de copropriétaires dans certaines conditions : dans le cadre d'OPAH « copropriété dégradée » ou de copropriétés relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (ex : plan de sauvegarde, insalubrité, péril,...) ou à une décision de justice (administration provisoire).

Entre 2010 et 2017, le niveau de ressources des ménages éligibles aux aides de l'ANAH a fortement augmenté (Cf. tableau page suivante).

## COMPARAISON INDICATIVE DES AIDES DE L'ANAH ENTRE 2010 ET 2017 POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (HORS ILE-DE-FRANCE)

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressource de base (2010)	Ménages aux ressources très modestes (2017)	Variation	Plafonds de ressources majorés (2010)	Ménages aux ressources modestes (2017)	Variation
1	11 187	14 360	28%	17 211	18 409	7%
2	16 362	21 001	28%	25 172	26 923	7%
3	19 679	25 257	28%	30 271	32 377	7%
4	22 989	29 506	28%	35 366	37 826	7%
5	26 314	33 774	28%	40 482	43 297	7%
Par personne supplémentaire	3 315	4 257	28%	5 098	5 454	7%

SOURCE : ANAH – 2017

D'après les données de la DGFIP 2015, les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (plafonds de ressources modestes et très modestes) sont au nombre de 2 875 représentant 32,4 % de l'ensemble des propriétaires occupants de la CC. Aunis Atlantique ; près de 20 % sont classés « prioritaires ».

PETIT RÉCAPITULATIF DES SUBVENTIONS EXISTANTES POUR L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ AU 1<sup>er</sup> JUILLET 2017

EN FAVEUR DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS :

- l'ANAH :

Elle subventionne les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ainsi que les travaux visant

l'amélioration de la performance énergétique. Dans ce cas, ils doivent garantir un gain de la performance d'au moins 25 %. Le montant de l'aide de l'ANAH variera en fonction des ressources du ménage.

En outre, le programme « Habiter Mieux » de l'ANAH permet de bénéficier de l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) au titre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) : en 2016, l'ASE représentait 10% du montant de travaux, avec un plafond de 2 000 € pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes et 1 600 € pour les propriétaires occupants aux ressources modestes.

**En ce qui concerne les travaux d'adaptation des logements, ceux-ci doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins**

**spécifiques d'une personne en situation de perte d'autonomie liée au vieillissement ou de handicap. Le montant de l'aide de l'ANAH varie en fonction des ressources du ménage.**

- travaux pour l'autonomie du propriétaire occupant : aide représentant 30 % des coûts subventionnables et plafonnée à 3 000 € / ménage,
- pour les ménages éligibles à aucun prêt : prêt à taux zéro d'un montant maximum de 2 000 € remboursable sur 36 mois,

Par ailleurs, il est rappelé ici qu'un nouveau dispositif régional de la Nouvelle-Aquitaine s'appuie non sur la subvention directe, mais sur un dispositif d'avances par un tiers financeur. Ce dispositif, piloté par l'Agence Régionale pour les Travaux d'Economie d'Energie (ARTEE), repose sur l'accompagnement et le conseil du particulier : définition de travaux performants par le biais de la réalisation de diagnostics, aide au financement de travaux. En particulier, la Région a mis en place un Crédit d'Impôt à la Transition Énergétique (CITE). Celui-ci permet aux particuliers de bénéficier d'un remboursement de 30 % du montant des travaux de rénovation énergétique engagés dans leur logement principal. Il est cumulable avec l'écoprêt à taux zéro sans conditions de ressources pour les offres émises depuis le 1er mars 2016.

EN FAVEUR DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS :

- **L'ANAH :**

Les travaux doivent garantir un gain de la performance énergétique du logement d'au moins 35 % et l'atteinte de l'étiquette D minimum sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Le bailleur doit signer une convention à loyer maîtrisé avec l'ANAH dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Le programme «Habiter Mieux» de l'ANAH permet de bénéficier de l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) au titre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) qui s'élève en 2016 à 1 500 €. Les ménages bénéficiaires sont également éligibles à l'éco-prêt «Habiter Mieux».

- **Le Conseil Départemental de Charente-Maritime** abonde les aides de l'ANAH et de l'Etat en direction des propriétaires bailleurs dans le cadre de son Programme d'Intérêt Général (PIG) 2012-2017 :

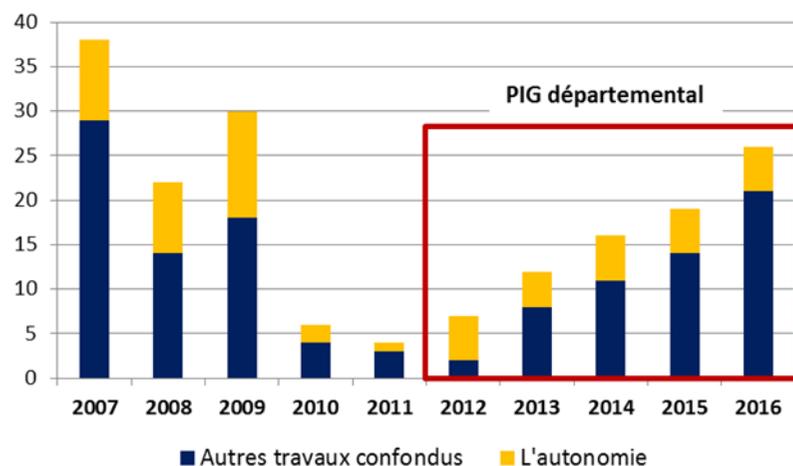
- Projets de travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé : subvention représentant 15 % du montant des travaux subventionnables HT plafonnée à 1 000 € par logement,
- Projets de travaux d'amélioration : subvention représentant 5 % du montant des travaux subventionnables HT plafonnée à 500 € par logement.
- Souscription pour la durée de la convention d'une assurance garantie dégradations et d'impayés de loyers : octroi d'une prime de 300 € pour les logements à loyer très social.
- Travaux de remise en état des logements, aide conditionnée à la souscription d'une assurance dégradations et impayés de loyers : subvention représentant 75 % du montant des travaux HT plafonnée à 8 000 €.
- Travaux d'économie d'énergie : subvention représentant 30 % du montant des travaux

subventionnables HT plafonnée à 5 000 € par logement.

#### EVALUATION DES RÉHABILITATIONS 2007-2016 DANS LE PARC PRIVÉ SUR LA CC. AUNIS ATLANTIQUE

##### LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

#### VARIATION DU NOMBRE DE RÉHABILITATIONS DEPUIS 2007



SOURCE : ANAH - 2017

Sur les 10 dernières années, il est dénombré 180 rénovations de logements appartenant à des propriétaires occupants, soit une moyenne de 18 par an. En réalité, le nombre annuel de logements réhabilités a considérablement varié au fil du temps. Entre 2007 et 2009, il se maintient au-dessus de 20 logements par an, avant de s'effondrer littéralement en 2010 où on ne compte plus que 6 logements rénovés, puis 4 en 2011. Ce n'est qu'en 2012 que le chiffre s'élève pour atteindre 26 réhabilitations en 2016.

L'augmentation récente est sans doute à mettre en relation avec le lancement du PIG départemental dont les conséquences, bénéfiques pour les logements de ce territoire, s'évaluent depuis 2012, chaque année à la hausse.

Les travaux portant sur les économies d'énergie sont les plus courants et concernent 62 % des dossiers ; les travaux portant sur l'autonomie des occupants, plus que 31 % des dossiers. On souligne qu'au cours de ces 10 années, 8 logements insalubres ou très dégradés ont fait l'objet de travaux de réhabilitation, soit 4 % des dossiers.

Toutes les communes de l'intercommunalité recensent au moins 1 logement rénové avec l'aide de l'ANAH. La commune qui totalise le plus de rénovation est Marans, avec 33 logements améliorés dont près de la moitié ayant pour objet des travaux d'accessibilité.

Dans les autres communes, les travaux portant sur des travaux classiques et d'économie d'énergie sont les plus nombreux.

## RÉPARTITION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION 2007-2016 DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Communes	Travaux classiques Economie d'énergie	Habitat insalubre et très dégradé	Travaux d'autonomie	Autres travaux	Total
Andilly-les-Marais	9	0	5	1	15
Angliers	1	0	0	0	1
Benon	1	0	2	0	3
Charron	11	1	2	0	14
Courçon	8	1	6	1	16
Cram-Chaban	6	1	1	0	8
Ferrières	2	0	1	0	3
La grève sur le Mignon	4	0	1	0	5
Le Gué d'Alléré	7	0	3	0	10
La Laigne	2	1	0	0	3
Longèves	2	0	2	0	4
Marans	13	2	16	2	33
Nuaillé d'Aunis	2	0	2	0	4
La Ronde	10	0	2	0	12
Saint Cyr du Doret	3	0	2	0	5
Saint Jean de Liversay	12	1	3	0	16
Saint Ouen d'Aunis	1	0	1	0	2
Saint Sauveur d'Aunis	5	1	3	0	9
Taugon	7	0	0	1	8
Villedoux	5	0	4	0	9
<b>CCAA</b>	<b>111</b>	<b>8</b>	<b>56</b>	<b>5</b>	<b>180</b>

SOURCE : ANAH – 2017

## LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Il est rappelé ici que l'ANAH n'accepte de financer des travaux dans les logements appartenant à des bailleurs qu'à la condition que ceux-ci signent une convention les engageant pour 9 ans à appliquer des montants de loyer dits « sociaux », fixés par l'ANAH. Ce dispositif

permet ainsi de développer une offre sociale au sein du parc privé. En outre, les propriétaires bailleurs peuvent choisir de conventionner leur logement avec l'ANAH sans que des travaux y soient réalisés car le conventionnement permet de bénéficier de déductions fiscales. C'est pourquoi, au cours de la période 2007-2016, 24 conventions ont

été conclues entre propriétaires bailleurs et l'ANAH, dont 9 sans travaux, à niveau de loyer conventionné social. Les 15 autres conventions avec travaux se répartissent sur des niveaux de loyers sociaux ou très sociaux : 8 logements à loyer conventionné social et 7 à loyer conventionné très social. On ne compte aucun logement à loyer intermédiaire.

#### BILAN DES CONVENTIONNEMENTS AVEC L'ANAH 2007-2016

Communes	Avec travaux		Sans travaux	Total
	Loyer conventionné social	Loyer conventionné très social	Loyer conventionné social	
Andilly-les-Marais		1		1
Angliers			1	1
Courçon	2			2
Cram-Chaban		1		1
La Grève-sur-le-Mignon		1		1
Le Gué-d'Alléré		1		1
Marans	1	3	7	11
Nuaillé-d'Aunis				0
La Ronde		1	1	2
Saint Cyr-du-Doret	3			3
Saint Ouen-d'Aunis	1			1
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>24</b>

SOURCE : ANAH - 2017

#### RÉPARTITION DES TRAVAUX 2007-2016 DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Communes	Travaux classiques	Habitat insalubre et très dégradé	Total
	Economie d'énergie		
Andilly-les-Marais	1	0	1
Courçon	6	0	6
Cram-Chaban	1	0	1
La Grève-sur-le-Mignon	1	0	1
Le Gué-d'Alléré	1	0	1
Marans	1	4	5
La Ronde	3	0	3
Saint Cyr-du-Doret	3	0	3
Saint Sauveur-d'Aunis	1	0	1
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>22</b>

SOURCE : ANAH - 2017

Par ailleurs, sur cette même période, 22 logements appartenant à des propriétaires bailleurs ont fait l'objet de travaux d'amélioration. Ces derniers portent principalement sur des travaux classiques et

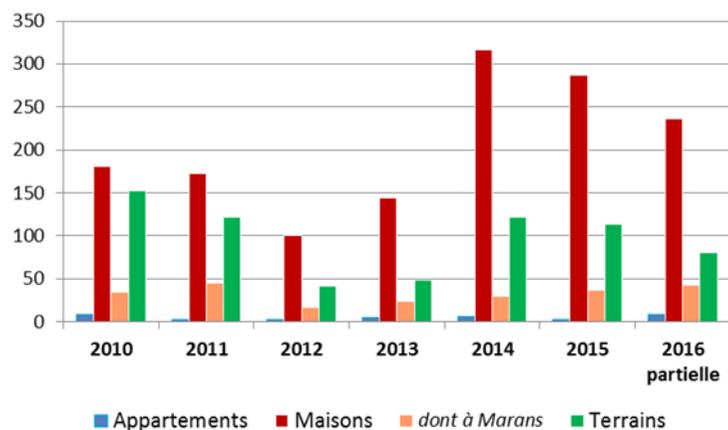
d'économie d'énergie mais on relève néanmoins 4 logements insalubres ou très dégradés qui ont pu être remis aux normes.

## C. LE MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER

### VOLUMES DES VENTES DE BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Au cours des 7 dernières années, le marché immobilier et foncier a considérablement évolué. En termes de volumes, les années 2012 et 2013 ont été les plus atones avec respectivement seulement 163 et 222 transactions sur des appartements, des maisons et des terrains viabilisés ou viabilisables. Au contraire, le marché a été dynamique en

2014  
et



SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - BASE DE DONNÉES PERVAL- 27-01-2017

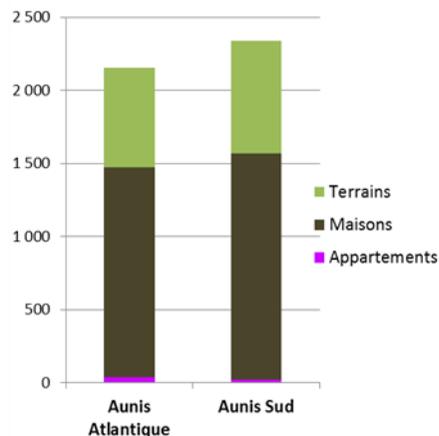
2015 : 474 et 441 transactions.

### EVOLUTIONS DES MARCHÉS IMMOBILIER ET FONCIER DEPUIS 2010

Mais le graphique ci-contre fait apparaître des évolutions importantes selon le type de bien au cours de ces années :

- un intérêt nettement accru pour les maisons depuis 2013 sauf à Marans où les transactions restent inférieures à 50,

- un nombre de vente sur les terrains qui reste limité (autour de 117 transactions annuelles) et qui accuse une chute importante en 2012, 2013, 2014, 2015, 2016.
- des ventes d'appartements marginales par rapport au reste du marché.



Ainsi, il apparait que le marché est en grande majorité (à 64 % en 2016) mené par les ventes sur les maisons qui a creusé un écart important avec le marché foncier. En effet, ce dernier ne représente plus, en 2016, que 22 % des transactions alors qu'il dépassait 40 % en 2010.

VOLUME DES TRANSACTIONS 2010-2016

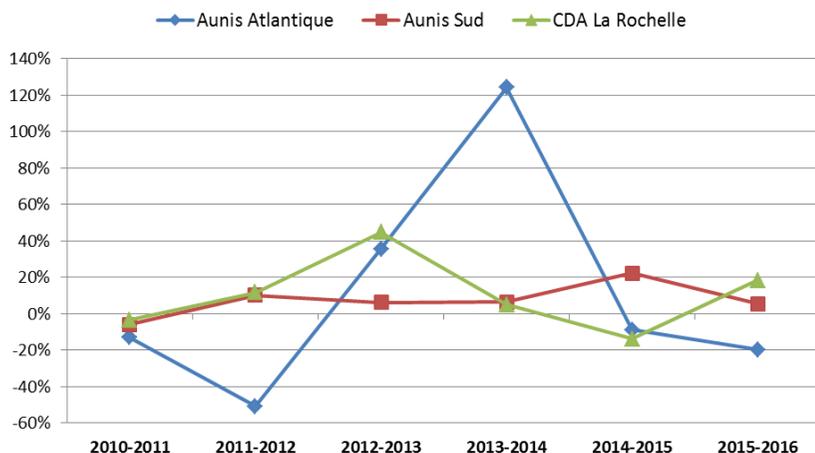
SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - BASE DE DONNÉES PERVAL- 27-01-2017

Le volume des transactions sur la période 2010-2016 sur les deux EPCI voisins révèle une avance de 180 transactions environ pour la CC. Aunis Sud. En réalité, rapportés au nombre d'habitants, ces chiffres attestent d'un taux de transactions très proche pour les deux territoires : 74 pour 1 000 habitants sur la CC. Aunis Atlantique et 75 pour 1 000 habitants sur la CC. Aunis Sud. Il s'agit de territoires tout à fait comparables en termes d'attractivité.

Néanmoins, le graphique ci-dessous révèle une instabilité bien plus grande du marché de la CC. Aunis Atlantique comparé à celui de la CC. Aunis Sud ou à la CDA La Rochelle. Celle-ci est marquée par des fluctuations importantes du volume des ventes selon les années tandis que, sur la CC. Aunis Sud, il se montre stable et se maintient dans des valeurs toujours positives. Ainsi, entre 2011 et 2012, le marché d'Aunis Atlantique est en perte de 51 %, puis le volume des transactions remonte entre 2012 et 2014 (jusqu'à 124 % entre 2013 et 2014), pour connaître à nouveau une évolution négative entre 2014 et 2016.

Par cette instabilité, il présente une plus grande fragilité que celui des territoires de comparaison.

### VARIATIONS ANNUELLES DU NOMBRE DES TRANSACTIONS

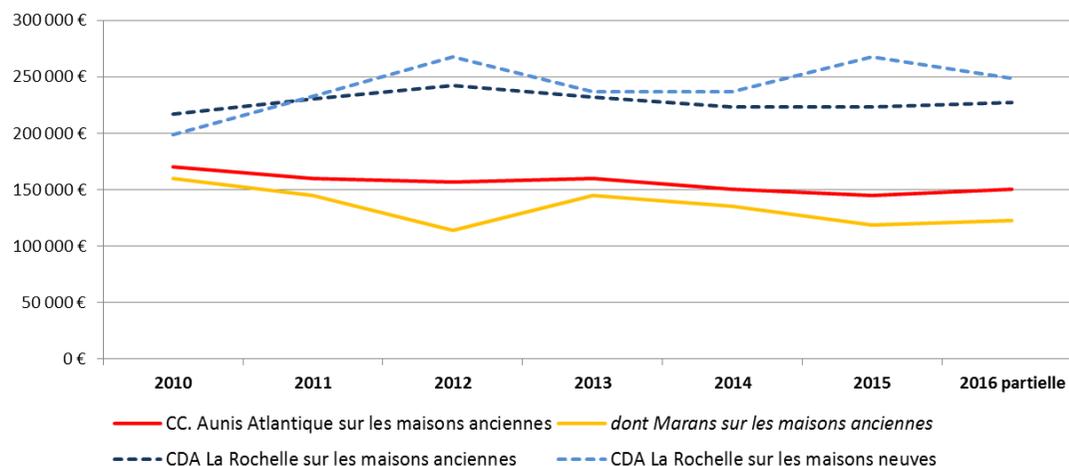


SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - BASE DE DONNÉES PERVAL- 27-01-2017

présente un prix médian plus bas encore, diminué de 27 700 € par rapport à celui de l'intercommunalité. Mais, nous l'avons vu plus haut, malgré ces prix attractifs, le pôle de Marans n'a pas connu le même développement que les communes situées aux franges Sud de la Communauté de Communes, à proximité de l'agglomération.

### EVOLUTION DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS DE LA CCAA ET DE LA CDA LA ROCHELLE

SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - BASE DE DONNÉES PERVAL- 27-01-2017



### VOLUME ET PRIX DES MAISONS

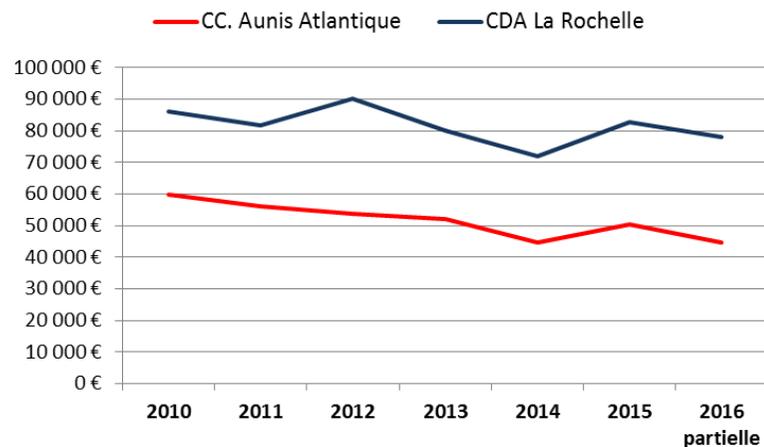
L'analyse des montants des transactions atteste d'une stabilité toute relative depuis 2010 sur la CC. Aunis Atlantique et sur le territoire de la CDA La Rochelle pour les maisons anciennes, avec une tendance 2010-2016 :

- à la baisse sur la CCAA : - 20 000 €,
- à la hausse sur l'agglomération de La Rochelle : + 10 000 €.

Depuis 2010, la CC. Aunis Atlantique est un territoire financièrement attractif pour les Rochelais puisque le prix d'une maison ancienne y est inférieur d'environ 77 000 € par rapport à celui enregistré dans l'agglomération. Il est de 150 000 € en 2016. Le pôle de Marans

## VOLUME ET PRIX DES TERRAINS À BÂTIR

### EVOLUTION DES PRIX MÉDIANS DES TERRAINS DE LA CCAA ET DE LA CDA LA ROCHELLE



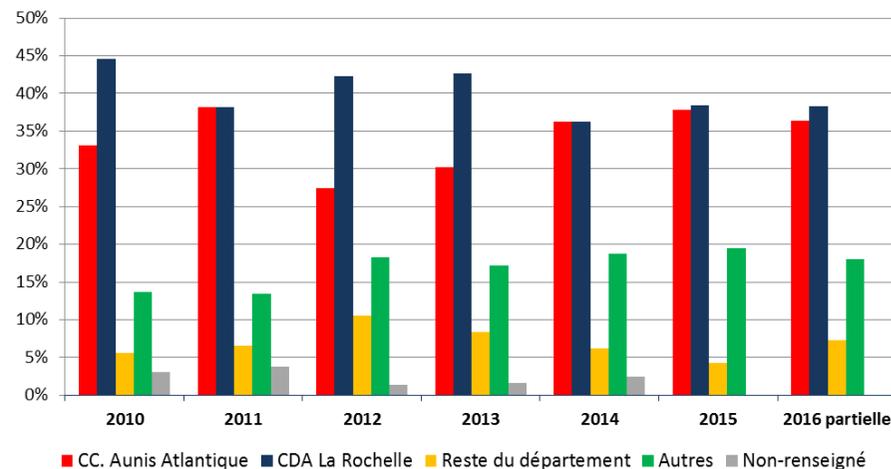
SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - BASE DE DONNÉES PERVAL- 27-01-2017

En ce qui concerne les terrains viabilisés et viabilisables, la CC. Aunis Atlantique et le territoire de la CDA La Rochelle présentent un prix médian en baisse entre 2010 et 2016 : -15 000 € sur l'intercommunalité et -8 000 € sur l'agglomération de La Rochelle. La CC. Aunis Atlantique présente également un avantage pour les acquéreurs en ce qui concerne le prix des terrains (autour de 45 000€), inférieur d'environ 30 000 € par rapport à celui de l'agglomération. Avec la baisse des prix sur les deux territoires, cet écart se maintient depuis 2010.

## ORIGINE DES ACQUÉREURS SUR LA CC. AUNIS ATLANTIQUE

### EVOLUTION DE L'ORIGINE DES ACQUÉREURS

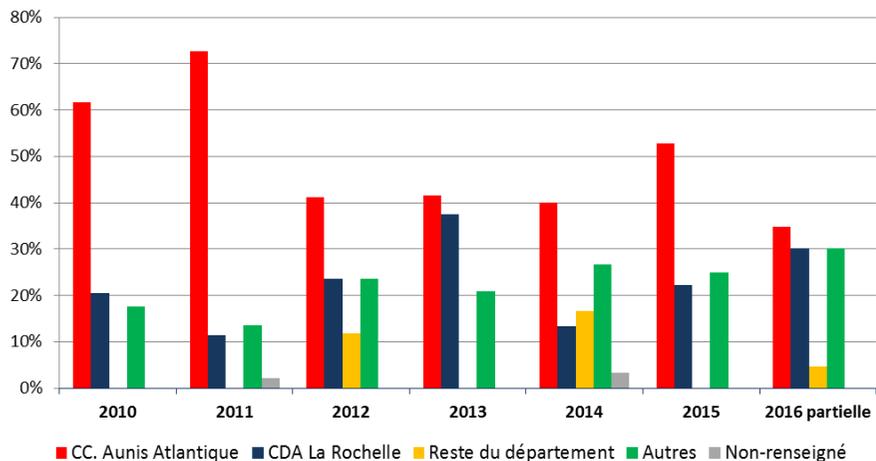
#### CC. AA : MAISONS ANCIENNES ET TERRAINS À BÂTIR



SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - BASE DE DONNÉES PERVAL- 27-01-2017

Le marché immobilier et foncier de la CC. Aunis Atlantique est fortement dépendant des acquéreurs provenant de la CDA La Rochelle : en 2010, 2012 et 2013, ils ont constitué plus de 40 % des transactions sur les maisons anciennes et les terrains à bâtir. Depuis 2013, leur part diminue légèrement mais reste équivalente ou supérieure à celle des acquéreurs issus de la CC. Aunis Atlantique. On souligne la part occupée par les acquéreurs de provenances « Autres » (près de 20 %), qui tend à s'élever par rapport aux années 2010 et 2011.

MARANS : MAISONS ANCIENNES SEULEMENT



SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE - BASE DE DONNÉES PERVAL - 27-01-2017

Sur la commune de Marans, le marché des maisons anciennes dépend très largement des acquéreurs issus du territoire intercommunal. Néanmoins, une plus grande représentativité des investisseurs provenant de l'agglomération est à noter en 2013 et en 2016, années où ils ont constitué plus de 30 % des acquéreurs. On note

ici aussi la proportion des acquéreurs issus de provenances « Autres » qui s'élève progressivement pour atteindre 30 % des acquisitions réalisées en 2016 pour ce type de biens.

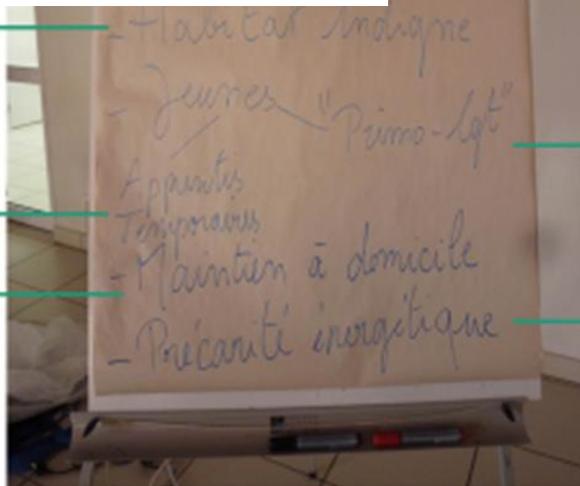
avec les participants



Etude à mener

Offre à créer

Adéquation avec taille logement et coût



Améliorer la qualité de l'offre et sa diversité

Question du coût des logements

Liée aux déplacements, au logement, en particulier privé

Résultat du travail en atelier, réalisé le 19 janvier 2017.

## Conclusion

## SYNTHESE, PISTES DE REFLEXION

85 % de résidences principales dont :

- 92 % de maisons individuelles : la prépondérance de ce type de construction devra évoluer pour lutter contre l'étalement urbain
- 60 % datent d'avant 1970

6 % de résidences secondaires

9% de logements vacants, certains secteurs sont très touchés (Marans, Courçon)

513 logements potentiellement indignes, dont 33 % sur la commune de Marans

Manque d'offre pour les jeunes

Réflexion à mener liée à l'accueil des gens du voyage, pour une aire de grand passage

Moins de 2 % de logements locatifs sociaux

Sous-représentation des jeunes dans le parc social

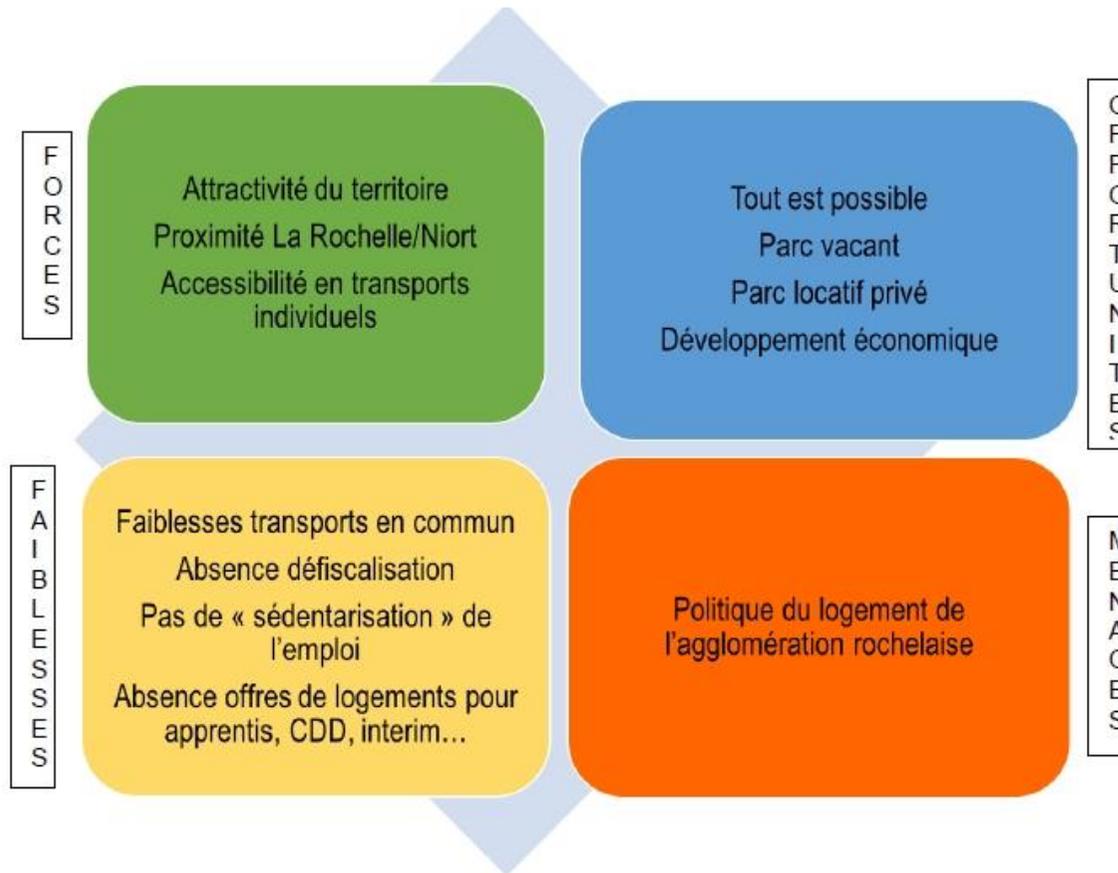
L'offre locative est faible au regard des besoins en lien avec le développement économique du territoire en particulier

La question de l'adaptation des logements à la population est essentielle : que se soit pour le maintien à domicile des personnes âgées, pour l'accessibilité des personnes handicapées comme pour les jeunes travailleurs

L'amélioration de l'offre dans le parc locatif privé et social constitue un point de réflexion pour l'avenir du territoire

Le territoire est propice au développement de logements intermédiaires : produit qui n'existe pas sur les territoires voisins

**Quelle stratégie pour répondre aux besoins des populations locales ?**



Synthèse réalisée de pilotage du 15 présentation du

avec les participants du Comité juin 2017, à l'issue de la diagnostic du volet habitat.