

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

### VOLET HABITAT - PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS

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



DOSSIER APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 19 MAI 2021

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président

# SOMMAIRE

1. Les orientations retenues en matière d'habitat .....	4
Rappel de la méthode de définition des orientations et des enjeux issus du diagnostic .....	4
Les enjeux tels qu'ils ressortent du diagnostic .....	5
Les grandes orientations du volet habitat du PLUiH de la Communauté de communes .....	6
Orientation A - Assurer une production de logements de qualité, avec une répartition cohérente et adaptée aux besoins des ménages.....	7
A1. Assurer une production et une répartition cohérente de l'habitat entre les communes.....	7
A2. Développer l'offre locative sociale publique sur les pôles structurants en priorité.....	8
A3. Encourager le conventionnement des loyers pour encadrer les prix et améliorer la qualité de l'offre.....	12
A4. Favoriser l'accession à la propriété sous conditions de ressources .....	12
A5. Une construction neuve moins consommatrice de foncier, avec une qualité architecturale et urbaine .....	13
Orientation B – Améliorer le parc existant et renforcer l'attractivité du cadre bâti .....	14
B1. Valoriser et renforcer les synergies partenariales existantes sur le territoire .....	14
B2. Améliorer la qualité du parc privé, en particulier le volet énergétique et l'adaptation .....	14
B3. Résorber l'habitat indigne et lutter contre le mal logement.....	10
B4. Travailler sur le potentiel des logements vacants de longue durée .....	10
B5. Accompagner l'acquisition-amélioration pour des opérations d'ensemble en centre-bourg.....	11
Orientation C - Favoriser un accès au logement des populations spécifiques .....	12
C1. Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.....	12
C2. Répondre aux besoins de logements des jeunes travailleurs.....	14
C3. Répondre aux besoins des personnes défavorisées, développer une offre d'accueil d'extrême urgence.....	14
C4. Créer un lieu unique d'information.....	15
C5. Une aire de grand passage pour Les gens du voyage.....	15
Orientation D –ingénierie et suivi du volet habitat du PLUiH .....	16
D1. Formaliser un dispositif de suivi partagé i du volet habitat du PLUiH.....	16
D2. Une ingénierie locale en appui .....	16
D3. « Ne pas livrer le territoire aux promoteurs » .....	16
Conclusion .....	17

<b>2. Les actions.....</b>	<b>18</b>
Thème 1 : PILOTAGE ET ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT .....	19
<b>Action 1 : Piloter la politique partenariale de l'habitat .....</b>	<b>20</b>
<b>Action 2 : Suivre l'habitat et le foncier au travers du dispositif d'observation .....</b>	<b>24</b>
<b>Action 3 : Créer une maison de l'habitat .....</b>	<b>27</b>
Thème 2 : AMÉLIORATION ET ADAPTATION DU PARC PRIVE .....	32
<b>Action 4 : Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire .....</b>	<b>33</b>
<b>Action 5 : Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat .....</b>	<b>42</b>
Thème 3 : HABITAT ET AMENAGEMENT URBAIN.....	45
<b>Action 6 : Créer de nouveaux quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable .....</b>	<b>46</b>
<b>Action 7 : Accompagner les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs .....</b>	<b>50</b>
Thème 4 : Les logements aidés en location et en accession .....	54
<b>Action 8 : Mettre en place une stratégie foncier-projet en faveur des logements aidés .....</b>	<b>55</b>
<b>Action 9 : Accompagner l'accession sociale des primo-accédants .....</b>	<b>58</b>
Thème 5 : PRÉCARITÉ ET BESOINS SPÉCIFIQUES.....	61
<b>Action 10 : Jouer un rôle actif dans le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, y compris le processus de signalement .....</b>	<b>62</b>
<b>Action 11 : Développer et diversifier l'offre de logements pour les publics et les situations d'urgence .....</b>	<b>65</b>
<b>Action 12 : Accompagner l'adaptation des logements pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap .....</b>	<b>68</b>
<b>Action 14 : Aménager une aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage .....</b>	<b>76</b>
La synthèse des moyens .....	78
Les moyens financiers .....	78
Les moyens humains .....	79
Le bilan financier total du volet habitat du PLUI-H .....	83

# 1. LES ORIENTATIONS RETENUES EN MATIERE D'HABITAT

## RAPPEL DE LA MÉTHODE DE DÉFINITION DES ORIENTATIONS ET DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Les orientations présentées découlent de l'analyse du diagnostic enrichie de la vision des élus et services communaux et communautaires, des partenaires institutionnels, des acteurs et professionnels de l'habitat intervenant sur le territoire, qui ont été consultés lors de la présentation du diagnostic en juin et juillet 2017, lors des 2 ateliers de septembre 2017, complété de plusieurs réunions de travail technique avec le groupe de travail « habitat » et le comité de pilotage.

Il s'agit d'élaborer un programme qui :

- Tienne compte des particularités du territoire ;
- Réponde aux besoins spécifiques : personnes âgées, à mobilité réduite, jeunes et apprentis, populations défavorisées, gens du voyage... ;
- Définisse les interventions possibles par rapport aux logements indignes et insalubres ;
- Intègre la qualité et les performances énergétiques ;

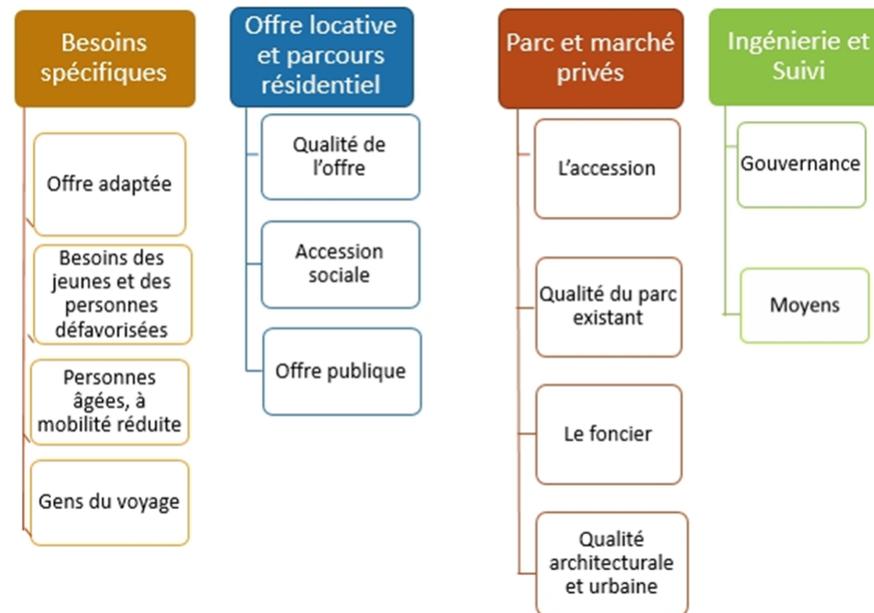
Les temps d'échanges, organisés en septembre 2017 avaient vocation à :

- Approfondir et préciser certains éléments du diagnostic ;
- Présenter des outils et dispositifs existants ;
- Echanger avec les élus sur leurs expériences respectives ;
- Proposer des éléments de réflexion pour la définition des orientations.

Ces ateliers se sont déclinés autour des 4 thématiques suivantes :

La formulation des orientations repose sur ces différentes problématiques préfigurant l'ossature du programme d'actions.

Le volet Habitat se projette à l'horizon 2026.



## LES ENJEUX TELS QU'ILS RESSORTENT DU DIAGNOSTIC

Le Programme d'Orientations et d'Actions habitat est le document qui exprime la volonté politique de la Communauté de communes Aunis Atlantique en matière d'habitat. Son objectif général est de permettre à tous les habitants, actuels et futurs, de trouver un logement correspondant à leurs besoins et à leurs ressources.

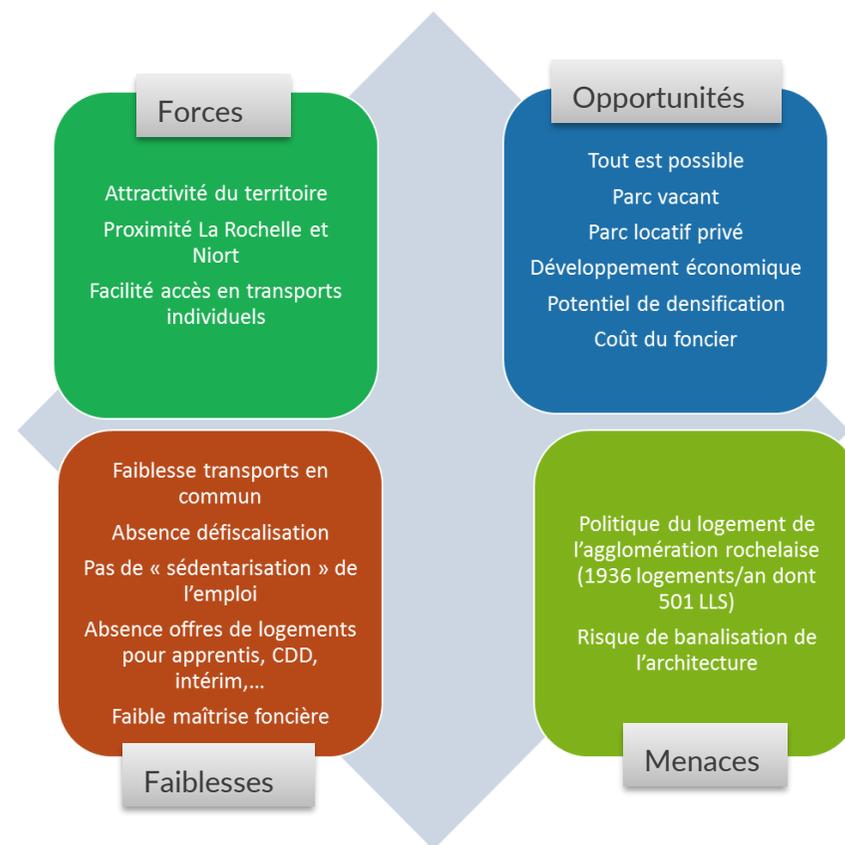
Pour y parvenir cela nécessite de prendre en compte les **parcours résidentiels** des ménages cibles. Le besoin en logement évolue au cours de la vie et montre la nécessité de produire une offre diversifiée : logements en hébergement, en location, en accession, dans le parc privé, dans le parc public et à différents niveaux de prix.

Il s'agit à la fois de favoriser la construction mais également la réhabilitation. Les actions seront mises en œuvre en priorité dans les centralités. Il s'agit de redynamiser les centres-bourgs et de soutenir indirectement les services de proximité et les commerces.

Le territoire dispose d'un potentiel de logements qu'il est nécessaire de valoriser. Il s'agit avant tout d'améliorer le quotidien des habitants : la rénovation énergétique apparaît comme un enjeu essentiel tant dans un objectif environnemental que financier. Enjeu renforcé par la labellisation TEPOS de la communauté de communes.

C'est aussi l'objectif d'un volet habitat d'un PLUiH que d'informer et de conseiller les particuliers sur la réglementation et les aides mises à leur disposition. Il s'agit également de réfléchir aux moyens d'actions pour améliorer l'accès au logement des populations défavorisées et le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, en accompagnant l'adaptation de leur logement

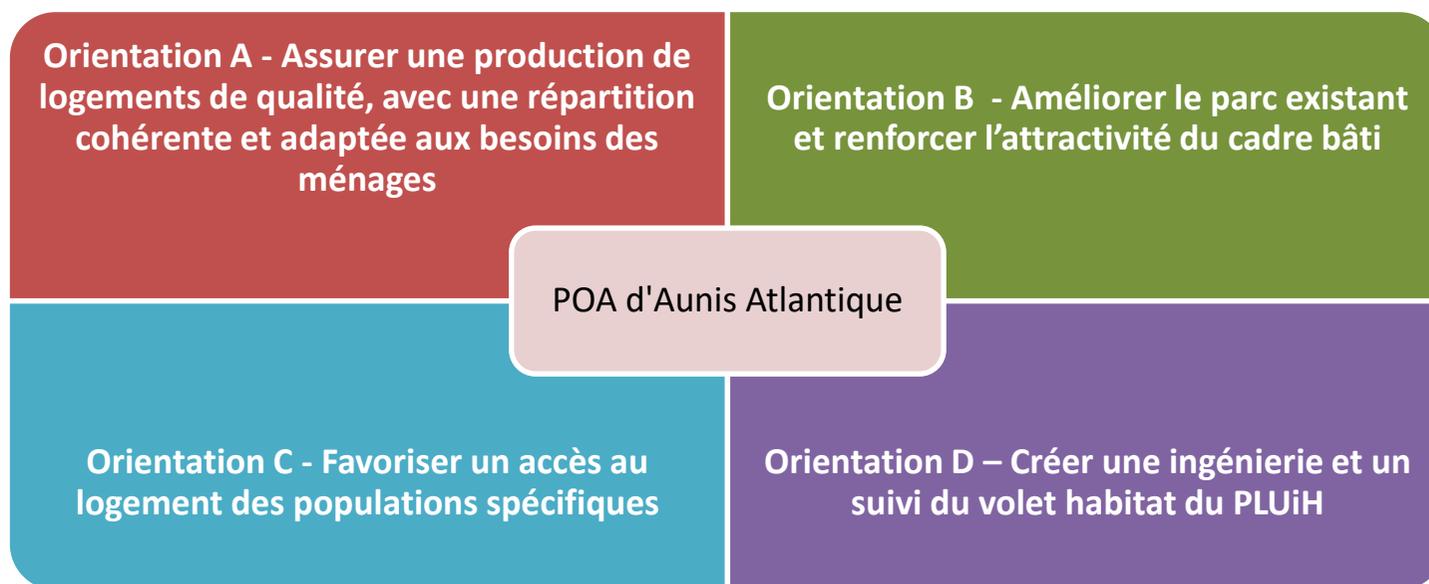
L'intercommunalité souhaite mener une réflexion sur un accompagnement des communes pour la faisabilité d'opérations sur leur territoire, sous forme d'ingénierie.



## LES GRANDES ORIENTATIONS DU VOLET HABITAT DU PLUI-H DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le diagramme ci-dessous a été réalisé par les participants, à l'issue de la présentation du diagnostic :

Le POA habitat retiendra les 4 grandes orientations suivantes :



**ORIENTATION A - ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DE QUALITÉ, AVEC UNE RÉPARTITION COHÉRENTE ET ADAPTÉE AUX BESOINS DES MÉNAGES**

La demande de logements est diverse et il convient par conséquent d'organiser une politique du logement capable d'apporter une réponse adaptée à tous les types de besoins.

**A1. ASSURER UNE PRODUCTION ET UNE RÉPARTITION COHÉRENTE DE L'HABITAT ENTRE LES COMMUNES**

Compte-tenu des objectifs sur la période du PLUi-h sur 10 ans, pour le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat, il est fixé une production de 283 logements par an, soit 1 697 logements sur 6 ans (à l'horizon 2027). Cette production comporte des logements produits en densification (logements vacants, changements de destination, point mort, dents creuses) et en extension. Tous ces éléments explicatifs de la production en logements figurent dans le rapport de présentation du PLUi-h.

La production de logements ne se résume pas à la construction neuve, cependant il conviendra d'être vigilant en termes de consommation foncière, pour que celle-ci reste compatible avec le SCoT du Pays d'Aunis.

Rappel du maillage territorial, pour la répartition territoriale de l'offre :

- Pôles « structurants » : communes majeures pour le territoire dans lesquelles le développement de l'habitat est à dynamiser. La densité minimale est fixée à 25 logements à l'hectare.
- Pôles « émergents » : communes dans lesquelles le développement de l'habitat est à organiser ; la densité minimale est fixée à 23 logements à l'hectare.
- Communes « relais » : communes dans lesquelles le développement de l'habitat est à maintenir ; la densité minimale est fixée à 19 logements à l'hectare.
- Communes « de proximité » : communes dans

## A2. DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE PUBLIQUE SUR LES PÔLES STRUCTURANTS EN PRIORITÉ

Deux approches distinctes se sont exprimées :

- d'une part, celle des acteurs locaux qui font part d'un manque important de logements sociaux. Il conduit au développement de démarches individuelles : mobilisation du réseau personnel, bouche-à-oreille, débrouillardise, ...
- d'autre part, pour les bailleurs sociaux, en revanche, la Communauté de communes enregistre une pression toute relative et l'analyse chiffrée ne permet pas de conclure à des besoins avérés. Tout au plus, on constate une faible mobilité dans le parc social et un manque de T2-T3.

L'offre locative publique étant très limitée, les élus constatent que les locataires potentiels ne vont pas jusqu'au bout de la démarche qui consiste à s'inscrire sur le fichier national de la demande de logement social, pensant que cela ne débouchera sur rien. Cet état de fait expliquerait que les chiffres de la demande ne soient pas plus importants.

Actuellement le SCoT prescrit la réalisation de 5 % de logements locatifs sociaux sur la production totale de logements. La prescription de la part des logements sociaux devra tenir compte de l'armature territoriale retenue à l'échelle du territoire intercommunal. Elus et partenaires s'accordent pour dire que cette production doit être couplée avec l'offre en transport, l'accès aux services...

Les élus ont choisi de répartir la production de logements locatifs sociaux à 50 % sur les pôles structurants, 35 % sur les pôles émergents, 10 % pour les communes relais et 5 % pour les communes de proximité.

L'étude des ressources des occupants du parc logement social met en relief la faiblesse de leurs ressources financières dont la majorité (+ de 70 %) sont inférieures à 60 % des plafonds PLUS. On peut donc s'interroger sur **la part que doit atteindre les logements financés par les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)** destinés à loger les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales dans la production neuve, aucun n'étant actuellement programmé sur le territoire.

Pour répondre à ce besoin de logement permettant de faciliter le parcours résidentiel des ménages fragilisés, la Communauté de communes souhaite consacrer une part de logements locatifs sociaux de type PLAI, qu'elle compte bien négocier avec les différents partenaires. Ce type de logement sera proposé sur les pôles du territoire.



## Logements à produire dans le PLUi-h et dans le cadre du POA habitat sur 6 ans

Polarités	Communes	Logements à produire dans le PLUiH						Objectifs du POA (6 ans)					
		Total de logements à produire	Part (%)	Dont en densification	Dont en extension	Part logt social/total de logements	Objectif de production LLS	Logements neufs sur 6 ans	Part (%)	Dont en densification	Dont en extension	Part logt social/total de logements	Objectif de logements sociaux du POA habitat
Pôles structurants	Marans	384		205	179		58	230		123	107		35
	Courçon	284		89	195		22	170		53	117		12
		<b>668</b>	<b>24%</b>	<b>294</b>	<b>374</b>	<b>55,6%</b>	<b>80</b>	<b>400</b>	<b>24%</b>	<b>176</b>	<b>224</b>	<b>53%</b>	<b>47</b>
Pôles émergents	Villedoux	245		20	225		14	147		12	135		8
	St Ouen d'Aunis	207		32	175		5	124		19	105		3
	Andilly les Marais	235		56	179		11	141		34	107		7
	Ferrières d'Aunis	130		53	77		6	78		32	46		4
	St Saviour d'Aunis	168		61	107		9	101		37	64		5
		<b>985</b>	<b>35%</b>	<b>222</b>	<b>763</b>	<b>31,3%</b>	<b>45</b>	<b>591</b>	<b>35%</b>	<b>134</b>	<b>457</b>	<b>31%</b>	<b>27</b>
Communes de proximité	Charron	191		32	159		5	115		19	96		3
	St Jean de Liversay	288		86	202		8	173		52	121		5
		<b>479</b>	<b>17%</b>	<b>118</b>	<b>361</b>	<b>9,0%</b>	<b>13</b>	<b>288</b>	<b>17%</b>	<b>71</b>	<b>217</b>	<b>9%</b>	<b>8</b>
	Angliers	100		7	93			60		4	56		
	Benom	59		59	0			35		35	0		
	Cram Chaban	52		33	19			31		20	11		
	La Grève sur Mignon	35		17	18			21		10	11		
	Le Gué d'Alléré	92		57	35			55		34	21		
	La Laigne	35		23	12		6	21		14	7		6
	Longèves	74		42	32			44		25	19		
	Nuailly d'Aunis	85		70	15			51		42	9		
	La Ronde	71		71	0			43		43	0		
	CSt Cyr du Doret	41		28	13			25		17	8		
	Taugon	53		27	26			32		16	16		
	<b>697</b>	<b>25%</b>	<b>434</b>	<b>263</b>	<b>4,2%</b>	<b>6</b>	<b>418</b>	<b>25%</b>	<b>260</b>	<b>158</b>	<b>7%</b>	<b>6</b>	
<b>Total CCAA</b>	<b>2 829</b>	<b>100%</b>	<b>1 068</b>	<b>1 761</b>	<b>100%</b>	<b>144</b>	<b>1 697</b>	<b>100%</b>	<b>641</b>	<b>1 056</b>	<b>100%</b>	<b>88</b>	

En ce qui concerne les objectifs de programmation de logements sociaux, il existe une opération prévue sur la période du PLUiH sur l'Angliers, comportant 6 LLS. Pour les autres communes du territoire, la programmation du POA est maintenue selon leur rythme annuel respectif.

Bien que la part de logements sociaux soit légèrement différente à celle du PLUi-h, les objectifs sur 10 ans sont conformes aux prescriptions du SCoT.

Enfin, les objectifs de programmation selon la typologie de logements sont les suivants :

- PLS : 45 %, soit 40 logements
- PLUS : 39 %, soit 34 logements
- PLAI : 16 %, soit 14 logements

### A3. ENCOURAGER LE CONVENTIONNEMENT DES LOYERS POUR ENCADRER LES PRIX ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'OFFRE

La plupart des ménages locataires sont logés dans le parc privé mais les prix pratiqués sont souvent élevés, et de qualité médiocre, notamment en termes de performances énergétiques. L'objectif d'une intervention de la Communauté de Communes serait double :

- **Mieux communiquer sur les dispositifs de l'ANAH** qui offrent l'opportunité de subventionner des travaux d'amélioration d'un logement à la condition que le bailleur reloue son bien pour 9 ans dans le cadre d'un loyer conventionné. Les conditions de financement de l'ANAH ont évolué et sont plus largement accessibles aux propriétaires bailleurs. Elles pourraient aujourd'hui intéresser des bailleurs privés dont le logement aurait besoin d'être rénové, tout en limitant la hausse des prix des loyers.
- Accompagner les communes qui ont mis en place une taxe supplémentaire sur les logements vacants. En joignant ces efforts à une **mobilisation des propriétaires du parc vacant** comportant une information sur les modalités des aides de l'ANAH et sur les nouvelles garanties apportées aux propriétaires bailleurs par la loi ALUR. L'objectif est ici que les logements vacants puissent être remis sur le marché locatif dans le cadre d'un loyer encadré.

Les aides de l'ANAH sont actuellement relayées par le Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental qui se termine en 2022. C'est un dispositif intéressant pour développer du locatif car on constate qu'il y a peu d'investisseurs privés sur le territoire et également beaucoup de plaintes de locataires notamment à Marans.

Il est noté que la Région subventionne également les audits énergétiques.

### A4. FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

La collectivité considère ce dispositif comme un maillon important dans le parcours résidentiel, et à ce titre à soutenir, afin de fixer les populations localement. L'ADIL a entrepris un travail de prévention sous la forme d'ateliers de travail pour les accédants à la propriété.

A compter de janvier 2020, le dispositif PTZ est recentré dans l'ancien dans les zones C (sur la Communauté de communes).

Actuellement on distingue deux dispositifs d'aide pour l'accession sociale :

- Le Prêt pour l'Accession Sociale (PAS). Il s'agit d'un prêt immobilier conventionné, accordé par les établissements financiers ayant signé une convention avec l'Etat. Il a été institué pour favoriser l'accession à la propriété des ménages aux ressources moyennes ou modestes et son taux d'intérêt est plafonné.
- Le Prêt Social Location Accession (PSLA) permet d'aider les ménages à accéder à la propriété mais peu connu, il est très peu utilisé. Au départ, il ne peut être consenti qu'à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...). Ce prêt peut être ensuite transféré à des particuliers sous certaines conditions : les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources. Par ailleurs, le recours au PSLA n'exclut pas l'utilisation des prêts complémentaires tels que le 1%

logement ou le PTZ +, sa mensualité de remboursement est plafonnée et ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option, enfin, l'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant.

L'intercommunalité souhaite accompagner et aider l'accession sociale des primo-accédants notamment en faveur des logements existants parfois vétustes voire dégradés et/ou vacants nécessitant des travaux de remise aux normes. Un coup de pouce en faveur de ces ménages faciliterait la réalisation de leur projet immobilier.

#### A5. UNE CONSTRUCTION NEUVE MOINS CONSOMMATRICE DE FONCIER, AVEC UNE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

Aunis Atlantique devra favoriser un urbanisme raisonné, économe, en utilisant à la fois les outils réglementaires et les moyens pédagogiques de sensibilisation et d'informations des professionnels et des particuliers. Prix et changements dans le mode de vie ont conduit à une offre de maisons avec de terrains de taille plus petite. Actuellement, des opérations avec des parcelles à 350 m<sup>2</sup> sont réalisées et se vendent facilement.

Le règlement graphique et écrit du PLUiH permettra la mise en œuvre des orientations générales du volet habitat du PLUiH en termes d'économie foncière en définissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer dans des secteurs identifiés le type d'habitat attendu et sa densité.

La sectorisation territoriale oriente la production de manière vertueuse, en fixant des densités de 25 à 17 logements à l'hectare. Puisqu'ils délivrent les permis de construire, les élus sont les premiers à pouvoir promouvoir une certaine exigence dans la qualité des constructions. Forte de ce contexte, l'intercommunalité, pourrait, par exemple développer une démarche de sensibilisation à un urbanisme durable et aux enjeux du volet habitat notamment pour la recherche de nouvelles formes d'habiter. À l'occasion d'un séminaire, forum, de type formation-action consacré à ce thème où élus et techniciens pourraient échanger à partir de cas concrets et sur une analyse des trames urbaines, avec des urbanistes, des architectes-urbanistes conseils (CAUE), des constructeurs, etc. Le cas échéant, ces formations-actions pourraient s'agréments par les aspects liés à la transition énergétique à l'image de la rénovation énergétique en lien avec le service dédié de la Communauté de Communes.

## ORIENTATION B – AMÉLIORER LE PARC EXISTANT ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CADRE BÂTI

**LA PRIORITE DU TERRITOIRE PORTE SUR L'AMELIORATION DE L'EXISTANT ET DE SA QUALITE DANS UN SOUCI DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION DU FONCIER ET DE REDYNAMISATION DES CENTRE-BOURGS.**

**B1. VALORISER ET RENFORCER LES SYNERGIES PARTENARIALES EXISTANTES SUR LE TERRITOIRE**

Toutes ces orientations reposent sur un pré-requis : **le renforcement et la consolidation des synergies partenariales existantes sur le territoire**. Concentrer les efforts est essentiel pour positionner le territoire notamment pour le maintien de son attractivité en termes de constructions neuves, innovantes ainsi que par rapport à la problématique du renouvellement urbain.

Sur le plan territorial, des projets cumulant à la fois le neuf et l'ancien, la vitalisation des bourgs anciens et/ou la réhabilitation des maisons énergivores des lotissements, permettant d'aboutir à des produits innovants, basés sur un nouveau type de gestion de projet partenarial, seront encouragés.

La politique de l'habitat vise, au-delà de la rénovation du parc de logement existant, une amélioration de sa qualité. Une action dans ce sens pourra être étudiée à travers une aide au ravalement de façade. Cette valorisation concerne également la question de la mutualisation

des moyens, notamment pour le suivi-animation du volet habitat du PLUi-h, avec les territoires limitrophes.

**B2. AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC PRIVÉ, EN PARTICULIER LE VOLET ÉNERGÉTIQUE ET L'ADAPTATION**

L'enjeu majeur de la réhabilitation dans le parc privé se trouve dans la maîtrise des coûts. Réhabiliter le bâti existant est coûteux, trop coûteux pour les ménages modestes du territoire. Des leviers permettant d'inciter les ménages sont à trouver, visant la compensation de ces coûts supplémentaires pour les ménages nécessitant ce coup de pouce. Ou alors, acquérir ce parc ancien, le réhabiliter ou éventuellement le mettre en location.

La labellisation du territoire en TEPOS constitue une opportunité de traiter et d'informer sur la problématique énergétique.

La qualité du parc ancien est perçue comme problématique par rapport aux logements les plus énergivores : les lotissements construits avant toute réglementation thermique. Cela est d'autant plus sensible que dans ces grands logements, de type T4, T5 ou plus, vivent des ménages de petite taille, sont souvent à la retraite, avec une capacité d'investissement moindre pour assumer les coûts de réhabilitation.

Un dispositif global, type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, pourrait être envisagé en complément du PIG. Des

démarches d'information des ménages éligibles au regard d'un nouveau contexte réglementaire des aides de l'ANAH, devrait être réalisé, ainsi qu'une évaluation du potentiel de propriétaires bailleurs. Un travail important d'information et de sensibilisation serait à mener vis-à-vis des propriétaires de logements vacants afin qu'ils s'engagent dans le locatif conventionné, compte tenu des incitations prévues dans la loi ALUR. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018, s'inscrit dans la continuité de la loi ALUR du 24 mars 2014, en créant les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT). Cet outil permet sur des secteurs préalablement définis (dont la ville centre de l'intercommunalité) de mettre en place une politique globale de revitalisation permettant, en outre de donner un accès prioritaire aux aides de l'ANAH, d'être éligible au dispositif Denormandie. Ce dernier permet l'investissement locatif, dans l'ancien sous condition de réalisation de travaux liés à la performance énergétique.

### B3. RÉSORBER L'HABITAT INDIGNE ET LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

Il s'agit également de renforcer le droit des victimes et de sanctionner les propriétaires bailleurs de mauvaise foi.

Le Conseil Départemental 17 souhaite réfléchir à des modalités d'interventions efficaces, qui dépassent la « simple aide au relogement », des moyens financiers sont mobilisables sur ce volet.

Les élus s'accordent sur la difficulté à mettre en œuvre des actions efficaces de lutte contre les logements indignes. L'importance du rôle de l'Agence Régionale de Santé est soulignée. Il est rappelé que si un logement est déclaré insalubre les versements par la CAF de l'allocation logement sont immédiatement suspendus. Une discussion avec les services de l'Etat et l'ARS, dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne aura pour rôle à la

fois de connaître les situations de logement indigne et d'être sensibiliser aux différents dispositifs que les communes ou l'intercommunalité pourra mettre en œuvre. Le programme de l'habitat s'axera sur le suivi de ces cas logements indignes. La Communauté de Communes compte ainsi jouer le rôle de facilitatrice entre les différents acteurs et les ménages pour résorber l'habitat indigne.

### B4. TRAVAILLER SUR LE POTENTIEL DES LOGEMENTS VACANTS DE LONGUE DURÉE

Mais l'économie foncière passe également par la reconquête du bâti existant en particulier lorsqu'il est inutilisé depuis plusieurs années.

En 2013, l'INSEE dénombrait **1 152 logements vacants depuis plus de 2 ans, 1 191 logements selon la DGFIP en 2017** sur l'ensemble de l'intercommunalité dont 40 % se situent sur les 2 pôles structurants de Marans et Courçon. L'enjeu est de taille car la problématique des logements vacants cache souvent des successions compliquées qui tardent à se résoudre ou des cas de logements inaccessibles depuis la rue car situés au-dessus de commerces, etc.

Néanmoins, ces logements représentent un gisement qui doit donc répondre en partie aux besoins de logements du territoire pour les six prochaines années.

Il est nécessaire de réfléchir de façon collégiale aux mesures qui pourraient accompagner une réelle politique de réintégration de logements vacants en termes d'étude spécifique, d'incitation, de communication (notamment par rapport aux aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs) par une sensibilisation des propriétaires sur les aides existantes et le cas échéant une aide pour inciter la remise sur le marché des logements durablement vacants. La Communauté de communes pourrait réfléchir à l'opportunité de la mise en place d'outils coercitifs (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants).

## B5. ACCOMPAGNER L'ACQUISITION-AMÉLIORATION POUR DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE EN CENTRE-BOURG

Les secteurs en dehors des centralités définies dans le PADD, travailleront sur un comblement des « dents creuses » urbaines.

La gestion du foncier disponible pour de nouvelles opérations de logements est à revoir, afin de produire des logements à partir des constructions existantes. La commune d'Andilly a fait part de la politique de rachat de logements menée par la commune pour produire des logements neufs. Financièrement, la commune s'appuie sur des aides départementales accordées aux communes de moins de 5 000 habitants dans le cadre du fonds de revitalisation. D'autres élus semblent intéressés par cette démarche qui permet, en outre, de dynamiser les centres-bourgs en luttant contre la vacance. Ils souhaiteraient être mieux informés des dispositifs existants. En effet, dans certaines communes, les disponibilités sont nombreuses mais se lancer dans l'acquisition-amélioration est une démarche audacieuse qui requiert disponibilité et expérience.

Un soutien de la Communauté de Communes serait certainement sécurisant et apprécié. En effet, la réalisation d'opérations de logements insérées dans la tâche urbaine est souvent longue et difficile en raison de la multiplicité des propriétaires et des découpages parcellaires, ainsi que de la présence d'un bâti plus ou moins obsolète. Pour les bailleurs sociaux et les opérateurs privés, ce contexte n'est pas favorable à l'équilibre financier de l'opération et il est donc plutôt dissuasif. C'est donc la volonté collective qui permettrait d'aboutir à des solutions nouvelles.

C'est pourquoi, dans le cadre du volet habitat du PLUi-h, Aunis Atlantique pourrait initier une démarche de portage foncier sur des sites identifiés en amont. Leur destination serait la réalisation de

logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite sur des parcelles vacantes ou des friches, en centre-bourgs uniquement. Ce travail pourrait être mené en partenariat avec l'EPF Nouvelle Aquitaine.

L'acquisition-amélioration pourrait également être un bon moyen de développer du locatif social et/ou adapté aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite, bien situé en centre-bourg. Une telle intervention nécessite une politique globale. Actuellement, Aunis Atlantique accorde une garantie d'emprunt aux bailleurs et une subvention par logement neuf qui varie selon la taille. Il serait souhaitable que cette aide intervienne également sur les opérations en acquisition-amélioration qui sont plus coûteuses pour les bailleurs.

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Communauté de communes pourrait se positionner sur ce type d'intervention. Cela nécessiterait de définir un certain nombre de conditions et en particulier :

- La situation de la commune par rapport aux emplois,
- Le recensement du nombre de demandeurs au regard du fichier commun de la demande,
- La localisation du projet par rapport aux centralités.

L'action de l'intercommunalité pourrait se faire soit par un abondement des Aides à la Pierre, soit par un apport direct du bâti dans les opérations d'acquisition-amélioration. Un travail de communication et d'accompagnement, à travers un guichet unique d'informations, pourra être réalisé sur l'ensemble du territoire intercommunal auprès des ménages désireux d'acheter un logement ancien en centralité, pour l'estimation des travaux à réaliser et de leurs montants, mais également pour l'accès aux aides financières mobilisables.

## ORIENTATION C - FAVORISER UN ACCÈS AU LOGEMENT DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Une question plus large dans le cadre de cette orientation est celle liée à l'accès aux services : les populations spécifiques, déjà fragilisées, sont obligés de se déplacer vers les structures d'accompagnement qui sont parfois très éloignées de leur domicile, par exemple : il n'y a pas d'antenne de pôle emploi sur le territoire.

A noter que le Conseil Départemental 17 a un projet de création de permanences décentralisées à Nuaillé d'Aunis et à Courçon, pour mieux irriguer le territoire. L'emploi, mais aussi la question de l'hébergement fera partie des sujets traités au cours des permanences.

La question du mal logement sera traitée à travers une mobilisation de tous les partenaires et donc une ingénierie suffisante.

### C1. DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES ET À MOBILITÉ RÉDUITE

Le vieillissement de la population est un enjeu fort pour le territoire et de nouveaux modes de logement, des solutions innovantes doivent pouvoir être apportés. Il y a un réel besoin de logements adaptés sur le territoire, le manque serait entre le « chez soi » et la maison de retraite.

Les EHPAD ont été jusqu'alors une bonne réponse aux besoins des personnes âgées, néanmoins ces structures collectives ne sont plus forcément bien perçues et sont de plus en plus onéreuses.

Il s'agit donc de diversifier l'offre de logements adaptés et donc permettre aux personnes vieillissantes de rester le plus longtemps possible chez elles. Aunis Atlantique pourrait positionner son action vers la mise sur le marché locatif de petites structures de 3-4 logements adaptés situées en centre-ville ou en centre-bourg. Les locataires y bénéficieraient d'un suivi médical et d'animations confiés à des organismes ou associations. La question des transports devra être intégrée aux projets afin que les locataires puissent facilement se déplacer à l'intérieur du territoire. Des projets se développent sur le territoire notamment sur les communes d'Angliers, Cram-Chaban, Saint-Ouen, Saint-Sauveur et Villedoux.

Ces logements pourraient également être proposés aux personnes en situation de handicap moteur, le projet de Cram-Chaban en faisant partie.

D'autre part, l'élargissement vers de nouvelles formes d'habiter mériterait d'être développées notamment dans sa diversité (colocation, accueillant familial...).

Une réflexion doit être entamée sur les moyens à mettre en œuvre pour acquérir une meilleure connaissance du parc de logements adaptés et/ou adaptables sur le territoire, ce travail pourra notamment se faire en complément des actions dans le cadre d'une O.P.A.H., si ce dispositif est retenu.

La cohabitation intergénérationnelle constitue une piste à explorer.

La création d'une offre adaptée en coût et adaptable, notamment pour les sorties d'hospitalisation est à mettre en place sur le territoire.

A noter : une commission intercommunale d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite a été créé en 2017.

Si le territoire offre un panel d'EPHAD, il n'y a pas de Maison d'Accueil Spécialisée et la question de l'accompagnement des pathologies mentales sur le territoire reste entière.

### C2. RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS DES JEUNES TRAVAILLEURS

Une étude des besoins quantitatifs et qualitatifs des jeunes travailleurs serait nécessaire, notamment auprès des entreprises locales, pour évaluer les besoins, sachant que dans le cadre du dispositif « garantie jeunes » la question de la mobilité est centrale.

Un recensement a été mené par la mission locale, avec l'appui du Conseil Départemental, sur la base du volontariat. Les premiers éléments font ressortir des questions de difficultés d'accès au logement. D'autres actions ponctuelles existent, comme celle menée par le centre social « Les Pictons », en partenariat avec la CAF, sur un quartier sensible.

La Communauté de communes envisagerait la réalisation de solutions complémentaires innovantes (par exemple, logements meublés) afin d'agrandir l'offre.

Une attention particulière pourra être apportée pour rassurer les rapports locatifs par l'intermédiaire de l'intermédiation locative.

### C3. RÉPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES DÉFAVORISÉES, DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ACCUEIL D'EXTRÊME URGENCE

L'absence de réponse adaptée entraîne un glissement dans les occupations des logements spécifiques.

Le public concerné nécessite que l'on réponde à la fois à un besoin de logement et à un accompagnement social. Aujourd'hui seul le CIAS assure le suivi de ces personnes et travaille sur la problématique des victimes de violences en partenariat avec le CD17.

Une étude a été réalisée en lien avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) du département, qui pourrait comporter une analyse des différentes réponses possibles, en termes de disponibilité et de coût.

Voici les propositions qui ressortent des ateliers de 2017 :

- La création d'un dispositif de coordination partenariale sur l'attribution des logements sociaux, à l'instar de la conférence intercommunale du logement. Il s'agira de constituer un groupe de travail constitué par la Communauté de communes, le Préfet et les bailleurs sociaux visant à fixer les orientations en matière d'attributions, les coopérations entre bailleurs et réservataires et analyser les cas « bloqués ».
- La création d'un Accord Collectif Intercommunal qui fixe des engagements sur les attributions pour les plus démunis avec une commission spécifique qui émet un avis sur les attributions.
- La mise en place d'un partenariat avec le SIAO.
- La création d'un logement mutualisé à l'échelle de l'intercommunalité.
- Un recensement exhaustif des gîtes et chambres d'hôtes qui seraient mobilisables localement, en particulier hors saison, permettrait d'offrir des solutions, avec l'existant.

Par ailleurs, la Communauté de Communes réfléchira à accroître l'offre de logement d'urgence pouvant le cas échéant mobiliser le parc communal existant.

#### C4. CRÉER UN LIEU UNIQUE D'INFORMATION

Il est ressorti des ateliers organisés avec les partenaires, la nécessité de créer un espace unique d'information pour l'habitat dont le rôle serait :

- Le détail sur l'offre locative publique et privée qui nécessitera un travail partenarial avec les bailleurs sociaux et les bailleurs privés ;
- Les disponibilités d'une offre de logement temporaire pour les jeunes, saisonniers ou des personnes âgées qui souhaitent, après une maladie ou une opération, résider un temps plus près des commerces et services. Pour cela, l'offre locative saisonnière (gîtes, chambres d'hôtes) a été citée car elle reste souvent inoccupée une bonne partie de l'année. Les propriétaires concernés pourraient être intéressés par des opportunités de locations, de courtes durées, tout au long de l'année ;
- L'information sur les différents dispositifs d'aide à la rénovation et à l'amélioration de son logement ainsi que sur les subventions accordées aux personnes âgées pour rendre leur logement plus accessible. Cette information ne pourra se faire qu'en partenariat avec l'ANAH, le département, l'Espace Info Energie, le CAUE, etc.
- La création d'un guichet d'information du demandeur permettrait de combler un manque important d'information ressenti par les élus et les partenaires. Il conviendra de s'appuyer sur les communes qui sont actuellement lieu d'enregistrement de la demande, pour ne retenir qu'une seule d'entre elles où des conseils et une information suivie, pourraient être donnés.

#### C5. UNE AIRE DE GRAND PASSAGE POUR LES GENS DU VOYAGE

Le territoire doit identifier un site sur lequel l'aire de grands passages pourra être réalisée. Le 4<sup>ème</sup> schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Charente-Maritime 2018-2024, le schéma :

- Vise la création d'une aire de grand passage sur la Communauté de Communes d'Aunis Atlantique : « une aire de grand passage doit être installée sur un terrain stabilisé d'environ 4 hectares et permettre l'accueil de 200 caravanes, l'accès aux réseaux d'eau et d'électricité et le ramassage des ordures ménagères » ;
- Recommande la réalisation « d'un emplacement provisoire pour 20 caravanes utilisable en hiver. Cette aire de petit passage pourrait être réalisée à proximité de l'aire de grand passage afin de mutualiser l'installer des réseaux et en amortir le coût ».

## ORIENTATION D – INGÉNIERIE ET SUIVI DU VOLET HABITAT DU PLUi-H

Le volet habitat du PLUi-h ne peut être opérationnel que si la mobilisation des élus et des partenaires locaux se maintient pendant l'élaboration mais aussi au-delà de l'élaboration. Pour cela, une réflexion sur l'ingénierie mobilisée pour mettre en œuvre du volet habitat du PLUi-h doit avoir lieu.

### D1. FORMALISER UN DISPOSITIF DE SUIVI PARTAGÉ I DU VOLET HABITAT DU PLUi-H

Une fois le volet habitat du PLUi-h adopté, la collectivité dispose d'un délai de six ans pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée. **Le suivi s'avère primordial pour appréhender les effets de la politique mise en œuvre et pouvoir l'ajuster au cours des 6 ans si besoin.**

La démarche d'élaboration du volet habitat du PLUi-h, sa conduite et le suivi du programme d'actions, seront assurés par le comité de pilotage du volet habitat du PLUi-h composé d'élus communautaires.

Le rôle du comité de pilotage du volet habitat du PLUi-h sera de :

- Suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du volet habitat du PLUi-h,
- Réévaluer si nécessaire ces objectifs,
- Veiller à la réalisation des objectifs et à la mise en œuvre des actions du volet habitat du PLUi-h énoncées dans le programme d'actions,
- Permettre l'articulation avec les dispositifs de suivi de l'habitat à l'échelle du SCoT et dans le cadre de l'observatoire départemental.

L'efficacité et l'efficacité du volet habitat seront garanties grâce aux réunions partenariales régulières qui permettront d'informer les élus

sur les changements législatifs et de générer une synergie pour atteindre les objectifs de la politique de l'habitat.

### D2. UNE INGÉNIERIE LOCALE EN APPUI

Il s'agit d'adapter la gouvernance aux possibilités et besoins des communes membres de la Communauté de communes, en favorisant les échanges d'information et en valorisant les actions locales. C'est aussi dans cette finalité que le volet habitat du PLUiH peut prévoir la création de services d'information, d'aides à l'ingénierie, à destination des communes pour les aider à réaliser les objectifs sur leur territoire. En complément de l'animation du volet habitat du PLUi-h, **une réorganisation de l'ingénierie communautaire** peut être nécessaire pour accompagner les élus dans la mise en place de la déclinaison communale de la politique de l'habitat pour passer de la planification à l'opérationnalité :

- **Sur le plan technique** et à l'occasion de programmes de réhabilitation, d'opération d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissement, logement adaptés...);
- **Sur le plan juridique** dans le cas de modifications de documents d'urbanisme au regard de POA habitat, ou pour des questions foncières.

### D3. « NE PAS LIVRER LE TERRITOIRE AUX PROMOTEURS »

Le territoire doit être attractif, tout en maîtrisant l'afflux de population. La sensibilisation des élus aux enjeux d'un urbanisme durable, plus vertueux sur le plan environnemental et moins consommateur de foncier permettrait de pouvoir créer de nouveaux quartiers de qualité.

En lien avec les travaux menés dans le cadre du PLUi-h d'identification du gisement foncier. La politique de l'habitat gagnera en pouvoir d'actions par la mise en place d'une stratégie foncière qui permettra de mobiliser les outils fonciers du PLUi-h au service des objectifs et des orientations pour l'habitat.

## CONCLUSION

Au-delà le fait d'attirer de nouvelles populations, il s'agit de se donner les moyens de garder les populations en place.

La mise en œuvre du volet habitat du PLUi-h permet de mener une réflexion sur la mise en place d'une approche différenciée en fonction des secteurs et du type de commune.

Il s'agit pour Aunis Atlantique d'offrir un habitat innovant tant pour le bien vivre ensemble que pour la maîtrise de l'énergie ou encore la préservation des espaces.

## 2. LES ACTIONS

Thèmes	Actions	Description	Moyens
Pilotage et animation de la politique de l'habitat	Action 1 : Piloter la politique partenariale de l'habitat	Constitution d'un groupe de pilotage Renforcement des partenariats Suivi annuel et le bilan à mi-parcours	 0,50 ETP/an
	Action 2 : Suivre l'habitat et le foncier au travers du dispositif d'observation	Un dispositif d'observatoire et de suivi du POA habitat avec les partenaires	 0,5 ETP/an € 15 000 €
	Action 3 : Créer une maison de l'habitat	Maison de l'habitat en lien avec les guichets d'accueil existants et à venir Formations actions des élus	 0,25 ETP/an € 74 000 €
Amélioration et adaptation du parc privé	Action 4 : Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire	Dispositif de rénovation de l'habitat sur les thèmes de l'énergie, de l'adaptation Aide sur les thèmes de la vacance et de l'amélioration des façades.	 0,3 ETP/an € 319 150 €
	Action 5 : Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat	Suivi et sensibilisation des propriétaires de logements durablement vacants Prise de décision THLV Aide à la sortie de la vacance	 0,2 ETP/an
Habitat et aménagement urbain	Action 6 : Créer de nouveaux quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable	Aide à la réalisation de nouveaux quartiers de qualité pour les communes	 0,31 ETP/an € 400 000 €
	Action 7 : Accompagner les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs	Aide pour des opérations d'acquisition-amélioration	 0,2 ETP/an € 80 000 €
Les logements aidés en location et en accession	Action 8 : Mettre en place une stratégie foncier-projet en faveur des logements aidés	Suivi des gisements fonciers identifiés Etude foncière	 0,18 ETP/an € 25 000 €
	Action 9 : Accompagner l'accession sociale des primo-accédants	Aide aux ménages primo-accédants dans l'ancien	 0,16 ETP/an € 25 000 €
Précarité et besoins spécifiques	Action 10 : Jouer un rôle actif dans le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, y compris le processus de signalement	Participation active au PDLHI Sensibilisation des propriétaires de logements indignes	 0,03 ETP/an € 1 500 €
	Action 11 : Développer et diversifier l'offre de logements pour les publics et les situations d'urgence	Création d'un logement d'urgence supplémentaire Etude des solutions complémentaires	 0,01 ETP/an € 40 000 €
	Action 12 : Accompagner l'adaptation des logements pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap	Aide pour l'adaptation des logements existants Aide à la création de logement pour la colocation des personnes âgées Information et sensibilisation des personnes âgées	 0,01 ETP/an € 16 000 €
	Action 13 : Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des jeunes et favoriser le développement des solutions adaptées	Etude des besoins en logement et en hébergement des jeunes et solutions complémentaires. Mise en œuvre des solutions complémentaires.	 0,06 ETP/an € 25 000 €
	Action 14 : Aménager une aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage	Aménagement d'une aire d'accueil de grand passage.	 0,13 ETP/an
<b>TOTAL</b>			 2,38 ETP/an € 1 020 650 €

## THÈME 1 : PILOTAGE ET ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT



## ACTION 1: PILOTER LA POLITIQUE PARTENARIALE DE L'HABITAT



### Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.1 : Assurer une production et une répartition cohérente de l'habitat entre les communes.

Orientation A.2 : Développer l'offre locative sociale publique sur les pôles structurants en priorité.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.1 : Valoriser et renforcer les synergies partenariales existantes sur le territoire.

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.3 : Répondre aux besoins des personnes défavorisées par une offre d'accueil d'extrême urgence.

Orientation D : Suivi et animation du volet habitat du PLUiH.

Orientation D.1 : Formaliser un dispositif de suivi partagé du volet habitat du PLUiH.

Orientation D.2 : Une ingénierie locale en appui.



### Les actions liées

Toutes les actions du POA.



### Les éléments de contexte

Par ce POA habitat, Aunis Atlantique entame son premier PLUi valant PLH. L'enjeu est ici de structurer un portage politique et technique de la politique de l'habitat.

Aujourd'hui, les moments d'échanges avec les partenaires se font essentiellement au cas par cas au regard de la thématique et du sujet traité. Il serait opportun de créer des moments de rencontres réguliers avec l'ensemble des partenaires concernant la complétude des thématiques traitées dans le programme d'actions.



## Les objectifs

- Mettre en place une gouvernance partenariale de l'habitat.
- Constituer un groupe de pilotage politique (EPCI/communes).
- Mettre en place des groupes de travail avec les partenaires, y compris pour l'attribution des logements sociaux.
- Articuler les moyens.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



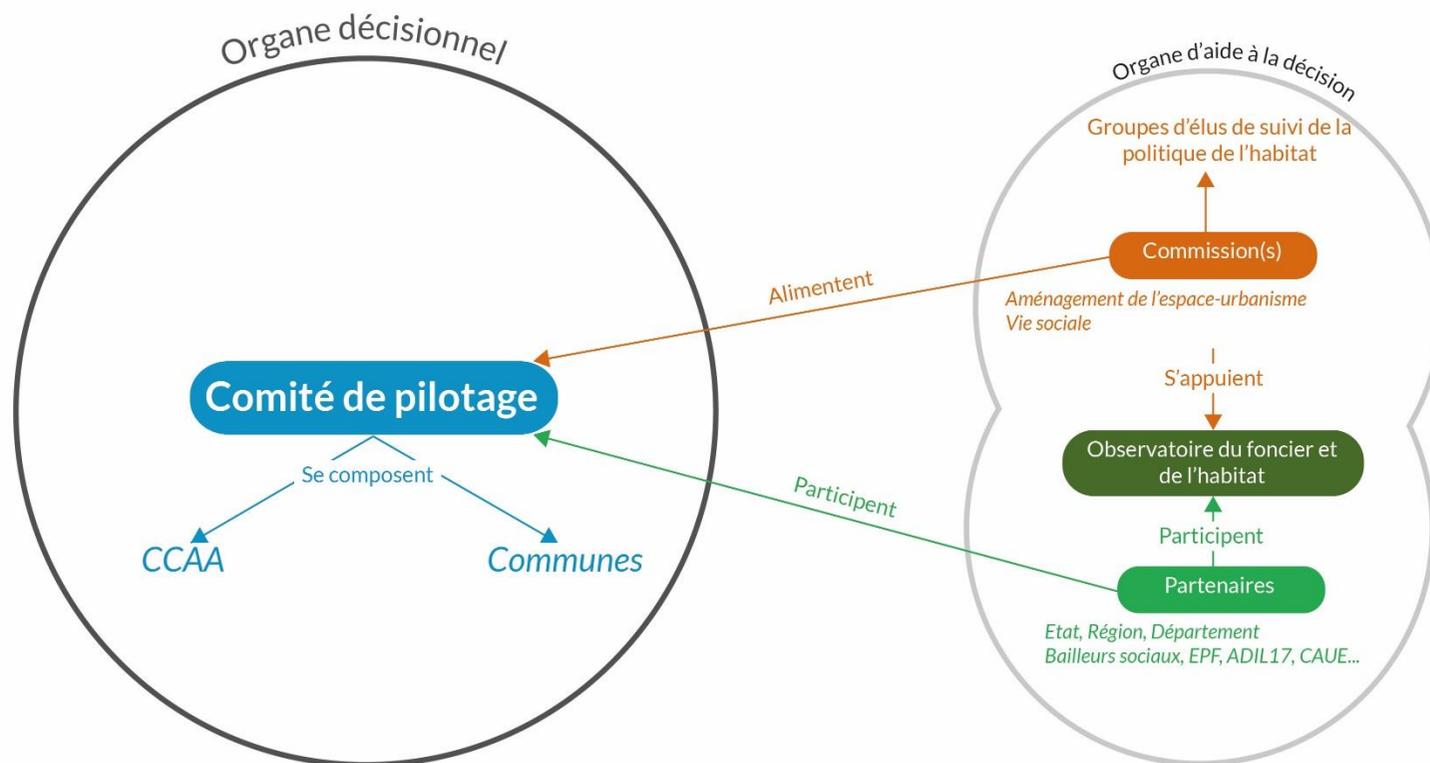
## La description de l'action

Dans un premier temps, la Communauté de Communes d'Aunis Atlantique pourra structurer une gouvernance qui suivra les évolutions du POA habitat. Cette gouvernance s'appuiera, sur :

- Un comité politique, organe décisionnel, composé de la Communauté de Communes et des communes, il aura pour rôle décider et d'appliquer la politique de l'habitat mise en œuvre ;
- Un organe d'aide à la décision composé de :
  - des commissions spécifiques (comme la commission aménagement de l'espace et urbanisme, la commission transition énergétique ou la commission vie sociale). Un groupe resserré d'élus pourra être créé en vue du suivi du programme d'actions.
  - Des partenaires qui pourront apporter leurs expertises, leurs conseils pour la mise en œuvre, ou la réorientation de certaines actions.

Ainsi, pour cela trois réunions de travail pourront être organisées avec pour objectif de :

- **Evaluer les actions, des projets en cours par rapport aux objectifs du POA fixés** : cette réunion sera l'occasion de faire le lien avec le suivi de l'habitat et du foncier au regard des résultats du dispositif d'observation mis en place et de prendre des décisions quant au rééquilibrage, recentrage de la politique de l'habitat, si nécessaire. Cette évaluation bénéficiera des travaux mis en œuvre dans le cadre de l'action n°2 ;
- **Participer des réunions d'attribution des logements sociaux** : ces rencontres avec les bailleurs, les communes et le délégataire des aides à la pierre permettraient de mettre en concordance les projets des bailleurs sociaux avec les ambitions politiques de la Communauté de Communes quant à la localisation, au type de logements sociaux à venir sur le territoire au regard des aides proposées pour la réalisation de ces projets.





## Le rôle des acteurs

Acteur	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assure le portage et l'animation du groupe de pilotage politique et des groupes de travail thématiques ;</li> <li>Pilote et anime la gouvernance partenariale de l'habitat ;</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent et collaborent activement à la mise en œuvre du POA habitat</li> </ul>
Partenaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent et collaborent activement à la mise en œuvre du POA</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2 réunions/an du comité de pilotage	☑	☑	☑	☑	☑	☑
3 réunions/an avec les groupes partenariaux	☑	☑	☑	☑	☑	☑



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
3 ETP sur les 6 ans soit 0,5 ETP/an.	-



## L'évaluation de l'action

- La réalisation de réunions du comité de pilotage.
- La réalisation de réunions avec les groupes partenariaux.

## ACTION 2 : SUIVRE L'HABITAT ET LE FONCIER AU TRAVERS DU DISPOSITIF D'OBSERVATION



### Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.1 : Assurer une production et une répartition cohérente de l'habitat entre les communes.

Orientation A.2 : Développer l'offre locative sociale publique sur les pôles structurants en priorité.

Orientation A.5 : Une construction neuve moins consommatrice de foncier avec une qualité architecturale et urbaine.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.4 : Travailler sur le potentiel des logements vacants de longue durée.

Orientation D : Suivi et animation du volet habitat du PLUiH.

Orientation D.1 : Formaliser un dispositif de suivi partagé du volet habitat du PLUiH.



### Les actions liées

Toutes les actions du POA.



### Les éléments de contexte

L'article L302-1 du code de la Construction et de l'Habitation rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier : « Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ».

Le département de la Charente Maritime a instauré un observatoire de l'habitat via la plateforme Géo17 dans le cadre du Schéma Départemental de l'Habitat pour mesurer et apprécier les évolutions des thématiques suivantes :

- La population ;
- Le logement et l'urbanisme ;
- L'économie et l'emploi ;
- Les déplacements et l'accessibilité ;
- Le foncier et l'occupation du sol ;
- Les services au public ;
- La fiscalité.



## Les objectifs

- Mettre en place des dispositifs d'observation durables pour analyser les dynamiques conjoncturelles en vue d'évaluer les actions du programme d'actions.
- Constituer un dispositif d'observation complet et adaptée au territoire en captant les forces vives des partenaires.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

Pour constituer l'observatoire de l'habitat et du foncier, Aunis Atlantique s'appuiera sur les données mises en ligne sur la plateforme Géo17. Une mise à jour des données (annuelle, bisannuelle ou triennale selon les données) notamment :

- sur les dynamismes socio-économiques (démographie, ménages, emplois, catégories socioprofessionnelles (CSP), revenus) ;
- en terme d'habitat (logement, parc locatif social, construction neuve, prix du marché, niveau de loyers, le suivi des projets d'habitat, la mise à jour de la base des logements de plus de deux ans) ;
- sur les dynamiques foncières (suivi des autorisations d'urbanisme) ;
- les évaluations des indicateurs de suivi des actions du PLH.

Par ailleurs, le site Web cartographique Aunis Atlantique « Cart'aunis » pourra servir de plateforme d'échanges et de partages des données géographiques de l'observatoire. Le service unifié SIG sera associé à la mise en place de cet observatoire

Le cas échéant, une commission pourra être créée pour suivre les actions du PLH. Le service en charge du suivi du POA pourra, tenir un tableau de bord de suivi des actions en pointant les résultats observés par année et servira d'aide à la prise de décision quant à la réorientation des actions, le cas échéant, lors du bilan à mi-parcours du programme d'actions. Elle présentera annuellement les dynamiques à l'œuvre au comité de pilotage du suivi du PLH et aux partenaires concernés (Etat, Région, Département, bailleurs sociaux, ANAH...).

Pour aller plus loin, l'intercommunalité pourra envisager un partenariat avec l'observatoire départemental de l'habitat et Géo17. Ce partenariat permettra une mise à disposition de données spécifiques du département. Une analyse tendancielle avec quelques indicateurs pourra être réalisée avec quelques indicateurs clés au regard des objectifs du POA habitat. Pour le bilan à mi-parcours, un travail d'analyse des effets de l'ensemble des actions du POA devra être réalisé tant sur l'aspect quantitatif (objectifs) que sur l'aspect qualitatif (organisation, communication...).



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assure le portage et l'animation du groupe de pilotage politique et des groupes de travail thématiques ;</li> <li>Pilote et anime la gouvernance partenariale de l'habitat ;</li> <li>Réalise le suivi annuel et le bilan à mi-parcours ;</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent et collaborent activement à la mise en œuvre du POA</li> </ul>
Partenaires : État, Région, Département, ANAH, bailleurs sociaux, USH, associations spécialisées, acteurs de l'habitat et du foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent et collaborent activement à la mise en œuvre du POA</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Suivi annuel	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Bilan à mi-parcours			☑			
Bilan						☑



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
3 ETP sur les 6 ans soit <b>0,5 ETP/an.</b>	<b>15 000€</b> pour le bilan à mi-parcours



## L'évaluation de l'action

- La réalisation de la délibération de suivi annuel du programme d'actions.
- La réalisation du bilan à mi-parcours et du bilan à 6 ans du POA.

## ACTION 3 : CRÉER UNE MAISON DE L'HABITAT



## Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.3 : Encourager le conventionnement des loyers pour encadrer les prix et améliorer la qualité de l'offre.

Orientation A.4 : Favoriser l'accès à la propriété sous conditions de ressources.

Orientation A.5 : Une construction neuve moins consommatrice de foncier avec une qualité architecturale et urbaine.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.2 : Améliorer la qualité du parc privé, en particulier le volet énergétique et l'accessibilité.

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.1. : Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Orientation C.4. : Créer un lieu unique d'information.

Orientation D : Suivi et animation du volet habitat du PLUiH.

Orientation D.3 : « Ne pas livrer le territoire aux promoteurs ».



## Les actions liées

[Action n°4 : Mettre un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire](#)

[Action n°5 : Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat](#)

[Action n°6 : Créer de nouveaux quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable](#)

[Action n°9 : Accompagner l'accès sociale des primo-accédants](#)

[Action n°12 : Accompagner l'adaptation pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap](#)

[Action n°13 : Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des jeunes et favoriser le développement des solutions adaptées](#)



## Les éléments de contexte

Depuis 2003, l'Espace Info Energie (EIE) est présent sur le territoire et est porté depuis décembre 2018 par 3 Communauté de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et Vals de Saintonge. Son rôle est d'accueillir et de conseiller le grand public à la recherche d'informations techniques et financières liés à des projets de rénovation, de construction ou de production d'énergie renouvelable.

Sur le territoire de la Communauté de communes, des permanences sont organisées les jeudis des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> semaine de chaque mois.

Par ailleurs, en septembre 2017, la Communauté de Communes Aunis Atlantique a répondu à l'appel à projet en faveur de la transition énergétique pour un territoire à énergie positive (TEPOS). Ce programme a pu bénéficier du bilan énergétique réalisé en 2016 par l'Agence Régionale d'Evaluation environnement et Climat (AREC) qui a pu montrer :

- La proportion d'énergie renouvelable est estimée à 9%.
- La répartition par secteur de la consommation énergétique et notamment des gaz à effet de serre (45% pour les transports, 36% pour l'agriculture et 11% le secteur résidentiel).

Ce projet poursuit les objectifs suivants :

- Définir une trajectoire vers l'autonomie énergétique en lien avec les problématiques spécifiques à un territoire rural proche d'une grande agglomération ;
- Saisir l'opportunité du TEPOS pour structurer son fonctionnement interne afin que la question énergétique soit au centre de ses préoccupations ;
- Créer une dynamique de territoire.

Des actions sont formulées concernant notamment l'habitat :

- Maîtriser la demande locale d'énergie
  - Lutter contre la précarité énergétique où il est prévu d'engager un ambassadeur de l'énergie pour accompagner les ménages et de mettre en place des partenariats pour favoriser la dynamique de rénovation.

En complément de cela d'autres partenaires tiennent des permanences sur le territoire :

- ADIL 17 qui assure une mission de conseil aux prêts des ménages notamment dans leur projet d'accession. Aujourd'hui, l'ADIL tient une permanence les 2<sup>ème</sup> vendredi après-midi du mois à Marans.
- Une permanence de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime Marans dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Marans



## Les objectifs

- Conseiller et accompagner les ménages sur les aides existantes sur l'habitat.
- Imbriquer le centre de l'habitat au sein des politiques et structures déjà mis en place (TEPOS, EIE).
- Favoriser des partenariats pour l'émergence d'une dynamique commune de la rénovation et d'adaptation du parc privé.
- Sensibiliser les élus au démarche d'éco-construction, éco-rénovation (et notamment sur l'utilisation des énergies renouvelables) et d'habitat participatif.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

La Communauté de Communes Aunis Atlantique souhaite se doter d'une maison de l'habitat pour sensibiliser, conseiller et accompagner les ménages par rapport aux aides mises en place dans le cadre du POA et des partenaires. Dès le début de la mise en œuvre du POA Habitat ; la Communauté de Communes pourra organiser des réunions avec les communes et les partenaires en vue de définir les modalités d'organisation de la maison de l'habitat et ce en lien avec les espaces de sensibilisation existant ou à venir (permanence OPAH, PTRE) et celle assurée par les partenaires. L'objectif n'est pas de se substituer à une permanence mais de pouvoir fonctionner en synergie avec les autres partenaires.

Afin d'optimiser, cet espace, des conventions avec les partenaires (EIE, Région, ADEME, CAUE, ADIL, STAP, PNR, ARTEE, centres sociaux et le cas échéant avec des professionnels concernés) pourront être l'occasion de mettre à disposition des supports d'information et de communication pour guider et accompagner les ménages dans leurs projets et leurs demandes. Des rencontres avec des réseaux d'artisans, notamment la CAPEB 17, pourraient être organisées en vue de favoriser des échanges, voire parvenir à des partenariats spécifiques. Par exemple l'organisation des formations pour les artisans aux normes RGE, ou autres labels de qualité dans le but de favoriser les dynamiques de rénovation des logements.

Par ailleurs, l'animation et la communication gagnera également en importance avec l'organisation d'évènements de type journée de l'habitat. Au cours des six ans du POA, deux rencontres pourront être organisées qui pourraient reprendre des thématiques fortes de la politique de l'habitat. La Communauté de Communes pourra préciser, en lien avec les communes, les modalités d'organisation (une porte d'entrée thématique accession et/ou rénovation), le rôle des partenaires (participation, éléments de sensibilisation...) et de mise en œuvre de ces évènements.

Enfin, compte tenu du fait que l'EPCI se lance dans son premier POA habitat valant PLH, il semble important de mettre en place des formations-actions pour que les élus puissent d'une part s'approprier le POA et ses enjeux et pour d'autre part s'informer des dispositifs permettant de répondre aux objectifs fixés dans le cadre de la politique de l'habitat



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met en place la maison de l'habitat.</li> <li>Organise des moments d'échanges avec les partenaires.</li> <li>Co-organise les journées de l'habitat.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent et collaborent activement à la mise en œuvre de la maison de l'habitat.</li> <li>Co-organisent les journées de l'habitat.</li> </ul>
ADIL -CAUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Animent des formations-actions pour les élus.</li> </ul>
Partenaires (EIE, Région, ADEME, CAUE, ADIL, STAP, PNR, ARTEE, Centres Sociaux)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent activement aux journées de l'habitat.</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réunions de préparation et organisation des journées de l'habitat			☑		☑	
Mise en place de la maison de l'habitat		☑	☑	☑	☑	☑
Formations-actions	☑		☑			
Rencontres partenariales	☑	☑	☑	☑	☑	☑



### Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,5 ETP sur les 6 ans soit <b>0,25 ETP/an.</b>	15 000€ Formations-actions pour les élus 50 000€ Rencontres publics et partenaires : journées de l'habitat 9 000€ Conventions avec les partenaires 6 000€ Communication <b>Total : 80 000€ (hors aménagement des locaux)</b>



### L'évaluation de l'action

- La mise en service de la maison de l'habitat.
- Le nombre de ménages conseillés (par nature et suites données).
- Le nombre de formations-actions pour les élus.
- Le nombre de journées de l'habitat organisées.

## THÈME 2 : AMÉLIORATION ET ADAPTATION DU PARC PRIVE



## ACTION 4 : METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF D'INTERVENTION RENFORCÉ CONCERNANT LE PARC PRIVÉ DU TERRITOIRE



### Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.3 : Encourager le conventionnement des loyers pour encadrer les prix et améliorer la qualité de l'offre.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.2 : Améliorer la qualité du parc privé, en particulier le volet énergétique et l'accessibilité.

Orientation B.3 : Résorber l'habitat indigne et lutter contre le mal logement.

Orientation B.4 : Travailler sur le potentiel des logements vacants de longue durée.



### Les actions liées

Action n°5 : Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat

Action n°10 : Jouer un rôle actif dans le dispositif départemental de lutte contre l'indigne indigne, y compris le processus de signalement

Action n°12 : Accompagner l'adaptation des logements pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap



### Les éléments de contexte

Le diagnostic a identifié des enjeux de rénovation énergétique d'une partie du parc privé avec notamment 39 % des résidences principales qui datent d'avant 1970. A côté de cela, le territoire n'est pas exempt de la dynamique de vieillissement démographique observée à l'échelle départementale. Dans ce contexte, l'adaptation des logements dans l'optique du maintien à domicile des seniors devient un enjeu important pour Aunis Atlantique.

En outre, le diagnostic a montré qu'entre 2007 et 2016, 202 logements ont pu bénéficier d'une aide à la rénovation, au titre des aides de l'ANAH, pour 180 propriétaires occupants dont 111 pour des travaux énergétiques avec le dispositif Habiter mieux.

Enfin, la Communauté de communes a inscrit dans son projet de territoire la volonté d'agir sur la rénovation du parc de logement en identifiant l'objectif mettre en œuvre un dispositif d'aide de type OPAH ou PIG..

Conscient de ces enjeux, le Conseil Départemental de la Charente Maritime a poursuivi le Programme d'intérêt Général (PIG) sur la période 2017-2021 pour les thématiques suivantes :

- Le volet énergie et la précarité énergétique, mise en œuvre du programme habiter mieux ;

- Le volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat ;
- Les dispositifs complémentaires (accueillants familiaux, gestion locative) ;
- Le volet travaux couplé aux économies d'énergie et d'autonomie pour les propriétaires occupants.

Les objectifs sont les suivants :

Selon le statut d'occupation		Selon la thématique	
Type	Nombre	Type	Nombre
Propriétaires occupants	1280	« Energie »	880
Propriétaires bailleurs	60	« Habitat indigne »	40
Accueillants familiaux	160	« Autonomie »	320
Propriétaires occupants	1280	« Energie »	880
Total	1 280	« Couplés énergie-autonomie »	40
		Total	1 280

Le département de la Charente Maritime apporte une aide aux propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Cette aide couvre les travaux visant à améliorer d'au moins 35% la consommation énergétique du logement. Elle est de 30% du montant HT des travaux subventionnables de l'ANAH et plafonnée à 5 000€/logement. Un maximum de 5 dossiers par an est accepté dans les communes ou les groupements de communes mettant en place une OPAH.

Pour les personnes ne dépassant pas le plafond de ressources de l'ANAH dit « très modestes », le département apporte une aide aux propriétaires occupants ou accédants à la propriété au titre de résidence principale pour :

- La lutte contre la précarité énergétique avec une aide de 1 500€/ménage avec une amélioration d'au 25% de la performance énergétique du logement ;
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé avec une aide fixée à 50% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH et plafonnée à 6 500/logement ;
- Les travaux visant à l'autonomie du propriétaire occupant de son logement : aide est fixée à 30% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH et est plafonnée à 1 600€/logement ;
- Les travaux d'économie d'énergie et d'autonomie des propriétaires occupants : aide est fixée à 30% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH et est plafonnée à 2 000€/logement ;
- Le département peut accorder des prêts sans intérêt complémentaires de ses aides plafonnées à 2 000€, remboursables sur 36 mois maximum et ouvrant droit à une aide au logement.

Le département accorde également une subvention forfaitaire de 500€/ ménage pour les dossiers permettant une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement pour les collectivités qui s'engagent dans un PIG ou dans une OPAH.



## Les objectifs

Instaurer une dynamique de rénovation et d'adaptation du parc privé avec notamment :

- La lutte contre la précarité énergétique par la requalification thermique des logements énergivores.
- Le maintien et l'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées par une adaptation de leur logement.
- La lutte contre l'habitat indigne et insalubre
- La sortie de la vacance des logements.
- L'amélioration de la qualité des façades.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

Aunis Atlantique vise la mise en place d'un dispositif d'animation (OPAH ou PIG) en faveur de la rénovation et de l'adaptation du parc privé pour une durée de trois ans.

Ce dispositif débutera par une étude pré-opérationnelle sur la première année du POA. Cette étude permettra de déceler quel type de dispositif sera le plus pertinent pour le territoire. Puis l'EPCI souhaite apporter des aides aux travaux au titre des thématiques subventionnées par l'ANAH avec la rénovation énergétique, l'adaptation et l'indignité. La répartition des subventions pourra être la suivante :

- 50% logements/an pour la requalification thermique et la lutte contre la précarité énergétique
- Les 50% restant serait répartis : 66% pour l'adaptation des logements en faveur du maintien à domicile et 33% pour la lutte contre l'indignité et l'insalubrité.

Ces proportions et le nombre de logements seront fixés, in fine, en fonction des préconisations de l'étude pré-opérationnelle et des ambitions fixées par les élus.

Les aides forfaitaires par Aunis Atlantique sont les suivantes :

	Précarité énergétique	Adaptation	Indignité
Propriétaires Occupants	3 300 € /logement	3 300 € /logement	3 300€/logement
Propriétaires Bailleurs	2 300 € /logement	2 300 € /logement	-

En ce qui concerne les logements, outre le repérage dans le cadre du dispositif adopté, une prime de sortie de la vacance est prévue (cf. action 5).

Aunis Atlantique pourra, au moment de la mise en place de ce dispositif, réfléchir aux modalités de versement des aides apportées (une avance en attente des aides complémentaires de l'ANAH, les ménages à privilégier...).

De plus, l'intercommunalité souhaite également aider les ménages avec une prime sur toute la durée du PLH pour :

- La sortie de la vacance des logements depuis plus de deux ans avec une aide de 1 700 €/logement pour 30 logements (soit 6/an).
- L'amélioration des façades sous réserve d'avoir effectuée des travaux d'amélioration (précarité énergétique, adaptation, remise aux normes...) avec une aide de 1 250€/logement pour 20 logements (soit 4/an).

Ces primes pourraient être cumulables avec les aides du dispositif de rénovation.

Il est important de signaler que dans le cadre de la loi ELAN un dispositif de vitalisation a été défini, appelé **orientation de revitalisation de territoire (ORT)**. **D'après l'article 157 de la loi ELAN**, « les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable ».

Il est pourtant préconisé d'étudier la possibilité de définir une ORT dans des communes telles que Marans, afin de mobiliser davantage de moyens en vue de la revitalisation du centre-bourg.



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fait réaliser l'étude pré-opérationnelle.</li> <li>• Confie le suivi-animation à un opérateur.</li> <li>• Apporte une aide aux travaux pour les ménages sur les thématiques : énergie, adaptation, vacance, amélioration des façades et indignité.</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude pré-opérationnelle et règlement des aides	☑					
Lancement du dispositif		☑	☑	☑		
Aide aux travaux pour la vacance et le ravalement de façade		☑	☑	☑	☑	☑



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,9 ETP sur les 6 ans soit 0,3 ETP/an.	12 500€ pour l'étude pré-opérationnelle 47 650€ pour le suivi-animation soit 28 000€/an 183 000€ pour le fonds pour les travaux soit 61 000€/an 76 000€ pour le fonds pour la vacance et l'insalubrité soit 25 000€/an <b>Total : 319 150€</b>



## L'évaluation de l'action

- La convention signée pour un dispositif de l'ANAH.
- Le suivi du dispositif : nombre de dossiers annuels déposés, répartition des travaux par volet d'intervention, budget annuel par statut d'occupation et par volet.

Ce tableau suivant servira de référence pour caler les interventions d'Aunis Atlantique selon le dispositif (OPAH, PIG) qui sera mis en place

Objet	Structure	Précisions	Taux	Plafond	Montant	Montant par an	
2021 : Etude pré-opérationnelle	Le coût de l'étude est évalué à 25 000€ TTC.				25 000 €		
	ANAH		50%	100 000€/HT	12 500 €		
	<b>EPCI</b>				<b>12 500 €</b>		
2022-2024 suivi-animation du dispositif	Le coût total est évalué à 2 500 € TTC/logement pour 50 logements/an				125 000 €	41 667 €	
	ANAH	Part fixe		35% HT	250 000 €	43 750 €	14 583 €
		Part variable					
		Prime à l'accompagnement pour les travaux lourds (PO et PB)		840 €/logt			
		Prime d'accompagnement pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime habiter mieux		560€/logt	33600		
		Prime à l'accompagnement pour les travaux d'autonomie (PO et PB) et pour réhabilitation d'un logement moyennement dégradé (PB)		300€/logt			
	Total ANAH				77 350 €	25 783 €	
<b>EPCI</b>	<b>Reste à charge après déduction des aides</b>			<b>47 650 €</b>	<b>15 883 €</b>		
2022-2024 aide aux travaux	Département	PB Travaux d'économie d'énergie		30% HT	5 000 €		
		PO Amélioration de l'habitat pour les propriétaires "très modestes" : lutte contre la précarité énergétique			1 500€/ logt		
		PO Amélioration de l'habitat pour les propriétaires "très modestes" : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé		50%HT	6 500€/ logt		
		PO Amélioration de l'habitat pour les propriétaires "très modestes" : travaux visant à l'autonomie du propriétaire occupant dans son logement		30%HT	1 600€/ logt		
		PO Amélioration de l'habitat pour les propriétaires "très modestes" : travaux d'économie d'énergie et d'autonomie pour les propriétaires occupants		30%HT	2 000€/ logt		
		PO Amélioration de l'habitat pour les propriétaires "très modestes" : prêts sans intérêt			2 000€ / logt		
	ANAH	PO travaux lourds		50%	50 000€/ logt		
		PO travaux d'amélioration : autonomie, économie d'énergie, Programme Habiter Mieux (agilité)		35 à 50%	20 000€/ logt		
		PB Travaux lourds		35%	80 000€/ logt		
		PB petite Lutte contre les logements indignes ou dégradés		35%	60 000€/ logt		
		PB Travaux d'amélioration : autonomie		25%	60 000€/ logt		
		PB travaux dans logements moyennement dégradés		25%	60 000€/ logt		
		PB Travaux d'amélioration : Energie		25%	60 000€/ logt		
	EPCI	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25%	60 000€/ logt		
		Propriétaires occupants : Requalification thermique et lutte contre la précarité énergétique		Limité à 20logt/an	3 300€/ logt	66 000 €	22 000 €
		Propriétaires bailleurs : Requalification thermique et lutte contre la précarité énergétique		Limité à 10logt/an	2 300€/ logt	23 000 €	7 667 €
		Propriétaires occupants : Adaptation des logements		Limité à 15logt/an	3 300€/ logt	49 500 €	16 500 €
		Propriétaires bailleurs : Adaptation des logements		Limité à 5logt/an	2 300€/ logt	11 500 €	3 833 €
		Propriétaires bailleurs : Lutte contre l'indignité		Limité à 10logt/an	3 300€/ logt	33 000 €	11 000 €
	Total de l'aide communautaire aux travaux				183 000 €	61 000 €	
<b>Total pour Aunis Atlantique : Animation, travaux et étude</b>					<b>243 150€</b>	<b>76 883 €</b>	

## ACTION 5 : REMETTRE LES LOGEMENTS VACANTS SUR LE MARCHÉ DE L'HABITAT



### Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.3 : Encourager le conventionnement des loyers pour encadrer les prix et améliorer la qualité de l'offre.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.2 : Améliorer la qualité du parc privé, en particulier le volet énergétique et l'accessibilité.

Orientation B.3 : Résorber l'habitat indigne et lutter contre le mal logement.

Orientation B.4 : Travailler sur le potentiel des logements vacants de longue durée.



### Les actions liées

Action n°2 : Suivre l'habitat et le foncier au travers du dispositif d'observation

Action n°3 : Créer une maison de l'habitat

Action n°4 : Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire

Action n°7 : Accompagner les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs



### Les éléments de contexte

Pour rappel, le diagnostic a montré une forte progression des logements vacants récemment depuis les années 90. En effet, le nombre de logements vacants entre 1999 et 2013 a plus que doublé entre 1999 où le nombre est estimé à 507 alors qu'en 2013 l'INSEE en recense 1 152 soit 645 en plus. Plus précisément, certaines communes ont cristallisé cette augmentation notamment Marans, Courçon et Sain Jean-de-Liversay avec respectivement 66%, 326% et 127% d'augmentation entre 2007 et 2013.



### Les objectifs

- Instaurer une dynamique de rénovation et d'adaptation du parc privé avec notamment la sortie de la vacance des logements.
- Mettre en place des outils de sensibilisation, d'incitation voire coercitif afin de lutter contre la vacance du parc de logement.



### Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

Tout d'abord, la Communauté de communes pourra mener une action d'identification et de caractérisation de la vacance des logements. Pour cela, la DGFIP pourra mettre à disposition la dernière base de données des locaux vacants au niveau de la Communauté de Communes. Les communes et les services de l'intercommunalité pourront vérifier les informations de cette base et déterminer, au regard des connaissances locales, la raison de la vacance des logements. Etant donné la diversité de raisons, la politique de l'habitat axe son intervention sur les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans. Cette sélection permet d'agir sur les logements dont la vacance peut paraître plus lourde et dont des outils ou des aides notamment en de rénovation (action n°4) faciliteraient à la sortie de vacances de ces logements. Une fois cette base donnée réalisée au début du POA, elle pourra faire l'objet d'un suivi et d'une mise à jour dans le cadre de l'action n°2.

En vue de la mise en place des outils incitatifs de lutte contre la vacance, l'intercommunalité envisage d'organiser des moments de rencontres avec les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans en vue de les rencontrer et de sensibiliser sur les aides existantes auxquelles ils pourraient avoir le droit.

D'autre part, les communes ou le cas échéant la Communauté de Communes pourront choisir un outil coercitif à travers la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). Cette mise en place permettra, si cela est validé, d'apporter davantage de marge de manœuvre à la politique de l'habitat bénéficiant de tout en partie de ces taxes perçues.

Enfin, en lien avec l'action n°4, Aunis Atlantique pourra apporter une aide de 1 700 €/logement pour la sortie des logements de la vacance à rythme de 6 logements/an.



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifie, localise et catégorise les situations de vacances de longue durée (supérieur à 2 ans).</li> <li>• Organise de moments de rencontres avec les propriétaires de logements vacants.</li> <li>• Etudie avec les communes les modalités de la mise en place de la THLV.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collaborent étroitement pour l'identification, la localisation et la catégorisation des situations de logements vacants de longue durée.</li> <li>• Collaborent étroitement pour l'organisation de moments de rencontres avec les propriétaires de logements vacants.</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mise en place de l'observatoire de la vacance	☑					
Suivi de l'observation de la vacance		☑	☑	☑	☑	☑
Prise de décision THLV	☑					
Mise en œuvre de la THLV		☑	☑	☑	☑	☑
Aide à la sortie des logements vacants		☑	☑	☑	☑	☑
Rencontres avec les propriétaires de logements vacants			☑		☑	



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,2 ETP sur les 6 ans soit <b>0,03 ETP/an.</b>	L'aide à la sortie des logements vacants est de 1 700 €/logement pour 30 logements. (inclus dans l'action n°4).



## L'évaluation de l'action

- La mise en place de la base de données des logements vacants durablement vacants.
- La mise à jour annuelle de la base de données des logements durablement vacants.
- Les moments de rencontres avec les propriétaires de logements durablement vacants.
- Le nombre de ménages, le profil, la localisation ayant bénéficié de la prime pour la sortie des logements vacants.
- La prise de décision sur la mise en place de la THLV.

### THÈME 3 : HABITAT ET AMENAGEMENT URBAIN



## ACTION 6 : CRÉER DE NOUVEAUX QUARTIERS DE QUALITÉ DANS UNE OPTIQUE D'URBANISME DURABLE



### Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.5 : Une construction neuve moins consommatrice de foncier avec une qualité architecturale et urbaine.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.4 : Travailler sur le potentiel des logements vacants de longue durée.

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.1 : Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Orientation D : Suivi et animation du volet habitat du PLUiH.

Orientation D.3 : « Ne pas livrer le territoire aux promoteurs ».



### Les actions liées

#### Action n°3 : Créer une maison de l'habitat



### Les éléments de contexte

L'intercommunalité mène une politique volontariste en faveur du développement durable en développant de nombreuses actions de sensibilisation des citoyens (Espace Info Energie, comité consultatif citoyen) et d'éducation à l'environnement. L'appel à projet TEPOS a également permis à collectivité de développer des actions en faveur de la transition écologique dont les principaux axes sont les suivants :

- Maîtriser la demande locale d'énergie.
- Développer la politique de mobilité alternative.
- Développer une production autonomie et locale d'énergie.
- Mettre en place une véritable démocratie énergétique locale.
- Se doter des compétences indispensables et des outils adéquats pour la mise en œuvre d'une politique énergétique territoriale ambitieuse.

A travers l'élaboration du PLUI-H, Aunis Atlantique souhaite saisir l'opportunité de primer des quartiers à haute qualité environnementale et privilégiant les principes de mixité sociale et le travail sur la forme urbaine.

Par ailleurs, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) adoptée le 23 novembre 2018 a institué un nouveau dispositif l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) : un outil pour redynamiser les centres villes. L'ORT s'adresse à tout le territoire qui souhaite engager un projet de revitalisation. Il se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres volontaires, l'Etat et ses

établissements publics. Les avantages de cette procédure sont de pouvoir agir sur une palette diversifiée d'outils en faveur du renforcement de l'attractivité commerciale, du traitement de la réhabilitation de l'habitat, de la facilitation des projets à travers des dispositifs expérimentaux et de mieux maîtriser le foncier. Par ailleurs l'ORT permet d'être éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien, un outil d'investissement locatif dans l'ancien favorisant la réhabilitation de l'habitat ancien et dégradé.



## Les objectifs

- Coopérer avec les communes sur des nouveaux quartiers de qualité.
- Apporter des moyens complémentaires pour mettre en œuvre les principes de l'urbanisme durable.
- Rechercher la mixité sociale et/ou intergénérationnelle.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

La Communauté de communes apportera une aide sur 2 ou 3 projets d'envergure qui répondent aux objectifs du PADD, des OAP et du POA habitat.

Dans un premier temps, la Communauté de Communes pourrait travailler avec les communes à la définition d'un règlement de financement pour de ces aides.

Les financements pour les projets devront répondre aux critères suivants :

- Être en accord avec les objectifs du PLUi-h ;
- Prévoir une mixité sociale au sein des opérations de logement pouvant également comporter des objectifs de mixité fonctionnelle ;
- Chercher une large concertation citoyenne dans la conception du projet ;
- Rechercher des formes d'habitat innovantes.

Sur cette base, un appel projet pour la création de projet pilote pourra être lancé pour les communes désireuses d'insérer leur projet dans ce cadre.

Les aides apportées s'adapteront aux avancées du projet à la fois dans la pré-opérationnelle (étude, programme) et dans les phases opérationnelles (aménagement, travaux...). Ainsi, une aide à la maîtrise foncière (qu'elle soit communale, ou confiée à un opérateur notamment l'EPF) pourra être également apportée sous réserve de la réalisation d'un quartier de qualité répondant aux objectifs du POA habitat.

Enfin, pour garantir au mieux la réalisation de ces travaux, l'EPCI propose d'accompagner techniquement les communes et elle pourra faciliter la mise en relation avec les partenaires dédiés (CAUE, ADIL, EPF, Département, Région...). Les élus pourront sensibiliser aux enjeux de l'urbanisme durable à travers les formations actions (action n°3).



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définit le règlement d'aides.</li> <li>• Choisit et finance les projets retenus.</li> <li>• Accompagne les communes à la réalisation de leur projet de quartiers exemplaires.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définissent le règlement d'aides.</li> <li>• Participent aux choix des projets.</li> <li>• Réalisent ou font réaliser les nouveaux quartiers exemplaires.</li> </ul>
Partenaires (CAUE, ADIL, Département, Région, EPF...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisent les communes aux démarches de l'urbanisme durable exemplaire.</li> <li>• Accompagnent les communes à la réalisation de leur projet de quartiers exemplaires.</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Appel à projets		☑				
Sélection et soutien des projets			☑	☑	☑	☑



## ACTION 7 : ACCOMPAGNER LES PROJETS D'ACQUISITION-AMÉLIORATION DE L'HABITAT DANS LES CENTRES-BOURGS



### Les orientations de référence

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.4 : Travailler sur le potentiel des logements vacants de longue durée.

Orientation B.5 : Accompagner l'acquisition-amélioration des opérations d'ensemble en centre-bourg.

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.1 : Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.



### Les actions liées

Action n°3 : Créer une maison de l'habitat

Action n°5 : Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat



### Les éléments de contexte

Le diagnostic a montré une forte progression du nombre de logements vacants sur le territoire, selon l'INSEE, ils sont passés de 507 en 1999 à 1 152 en 2013. Cette forte augmentation se territorialise particulièrement au sein des communes de Marans, Courçon et Saint-Jean-de-Liversay qui ont connu une très forte progression des logements vacants récemment.

La Région Nouvelle Aquitaine apporte une aide pour le développement d'une offre HLM en centre-bourg en rénovant du patrimoine ancien. Cette aide vise à soutenir les bailleurs sociaux et tout organisme pour la construction de PLAI et PLUS. Les critères pour l'obtention de cette aide sont les suivants :

- La commune ou l'EPCI doit disposer d'un diagnostic Habitat-Logement- Cadre de vie ;
- La commune ou l'EPCI doit avoir un taux de vacance de logements  $\geq$  à 10 % ;
- Le parc social et conventionné (parc communal et HLM compris) de la commune doit être au moins  $\geq$  5 % ;
- Le pourcentage de logements construits avant 1946 doit être  $\geq$  à 30 % sur la commune ou l'EPCI ;
- La commune doit disposer d'au moins un point de transport collectif journalier (gare, transports scolaires ou ligne interurbaine) ou l'EPCI doit s'inscrire dans un projet de contrat d'axe.

Une seule aide est versée par commune au profit d'un bailleur social avec un forfait de 12 000€ par logement plafonné à 5 logements par opération soit une aide maximale de 60 000€, au-delà de 5 logements, 10% plafonnés à 60 000€ par opération.

La Région apporte également une aide pour le développant d'une offre HLM neuve en centre-bourg. Cette aide est de 3 000€/logement de type PLUS/PLAI plafonné à 20 logements par centre-bourg soit 60 000€/commune maximum et d'un forfait de 6 000€/logement pour les PLAI plafonné à 5 logements par centre-bourg soit 30 000€/commune maximum.



## Les objectifs

- Mobiliser le parc de logements vacants dans les centres-bourgs.
- Réaliser des opérations de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

La Communauté de communes pourra accompagner les communes dans leurs projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs pour cela l'aide proposée pourra être dédiée à la fois à la maîtrise foncière du site et aux aides à la réalisation des travaux.

Dans un premier temps, l'EPCI fixera, en relation avec les communes, un cadre pour les conventions d'aide aux projets. Elle pourra, le cas échéant, être attentive à l'intégration de critères :

- sur le projet (la localisation du site, l'état du bâti existant, la qualité du projet et l'impact sur le territoire...)
- sur la répartition des aides entre les aides dédiées à la maîtrise foncière et celles aux travaux.

Les bailleurs pourront également prétendre à cette aide. Aunis Atlantique pourrait également réfléchir à l'opportunité d'étendre la garantie d'emprunt pour les bailleurs sociaux en faveur d'opérations d'acquisition-amélioration. Des critères pourront être définis en fonction de localisation et de la nature du projet.

L'intercommunalité envisage d'aider à la réalisation de 16 projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs avec une aide de 5 000€/projet. En lien avec l'action n°3, les élus et les techniciens pourront, le cas échéant, bénéficier d'une sensibilisation des partenaires et de la Communauté de communes pour affiner leurs projets afin de répondre au mieux aux objectifs du POA et aux enjeux de l'urbanisme durable.



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définit les critères de versement de l'aide.</li> <li>• Finance les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat portés par les communes.</li> <li>• Prise de de décision sur l'extension de la garantie d'emprunt pour les travaux d'acquisition-amélioration pour les bailleurs sociaux</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participent à la définition des critères de versement de l'aide.</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
La définition des critères		☑	☑			
Sélection et soutien des projets				☑	☑	☑
Prise de décision sur l'extension de la garantie d'emprunt pour les travaux d'acquisition-amélioration pour les bailleurs sociaux		☑				
Application de l'extension de la garantie d'emprunt pour les travaux d'acquisition-amélioration pour les bailleurs sociaux			☑	☑	☑	☑



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,20 ETP sur les 6 ans soit <b>0,2 ETP/an.</b>	Une aide pour 16 projets de 5 000€/projet. Soit un total de <b>80 000€</b>



## L'évaluation de l'action

- Le nombre de projets d'acquisition-amélioration de l'habitat aidé.
- L'adéquation entre les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat et les objectifs du POA.
- La prise de décision sur l'extension de la garantie d'emprunt pour les projets d'acquisition-amélioration en faveur des bailleurs sociaux.

## THÈME 4 : LES LOGEMENTS AIDÉS EN LOCATION ET EN ACCESSION



## ACTION 8 : METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIER-PROJET EN FAVEUR DES LOGEMENTS AIDÉS



### Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.2 : Développer l'offre locative sociale publique sur les pôles structurants en priorité.

Orientation A.4 : Favoriser l'accès à la propriété sous conditions de ressources.

Orientation A.5 : Une construction neuve moins consommatrice de foncier avec une qualité architecturale et urbaine.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.2 : Améliorer la qualité du parc privé, en particulier le volet énergétique et l'accessibilité.

Orientation B.5 : Accompagner l'acquisition-amélioration des opérations d'ensemble en centre-bourg.

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.1 : Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Orientation C.4. : Créer un lieu unique d'information.

Orientation D : Suivi et animation du volet habitat du PLUi-h

Orientation D.3 : « Ne pas livrer le territoire aux promoteurs ».



### Les actions liées

Toutes les actions du POA.



## Les éléments de contexte

Dans le cadre de l'élaboration du POA habitat, Aunis Atlantique a eu l'occasion d'identifier et de caractériser les terrains mobilisables pour la réalisation des opérations d'habitat.

La région Nouvelle-Aquitaine apporte une aide pour le développement d'une offre HLM neuve en centre-bourg en faveur d'une offre de logement innovante et attractive pour tous. Cette aide est destinée aux bailleurs sociaux et aux organismes disposant d'un agrément pour la construction de PLAI et de PLUS.

Les critères sont les suivants :

- La commune ou l'EPCI doit disposer d'un diagnostic Habitat-Logement- Cadre de vie ;
- La commune ou l'EPCI doit avoir un taux de vacance de logements  $\geq$  à 10 % ;
- Le parc social (parc communal et HLM compris) de la commune doit être au moins  $\geq$  5 % ;
- Le pourcentage de logements construits avant 1946 doit être  $\geq$  à 30 % ;
- La commune doit disposer d'au moins un point de transport collectif journalier (gare, transports scolaires ou ligne interurbaine) ou l'EPCI doit s'inscrire dans un projet de contrat d'axe.

Cette aide est de 3 000€/logement de type PLUS/PLAI plafonné à 20 logements par centre-bourg soit 60 000€/commune maximum et d'un forfait de 6 000€/logement pour les PLAI plafonné à 5 logements par centre-bourg soit 30 000€/commune maximum.



## Les objectifs

- Prévoir les disponibilités foncières pour atteindre les objectifs de logements.
- Anticiper les besoins foncières à moyen et long terme en matière d'habitat.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

La stratégie foncière pourrait être mise en œuvre de la manière suivante :

- Identification des sites fonciers (bâti existants, friches, dents creuses, extension) en lien avec le gisement identifié dans le cadre des travaux du PLUi. Cette base pourra être alimentée dans le cadre du suivi du PLH en intégrant les autorisations d'urbanisme (action 2).
- Identification du type de projet d'habitat à mettre en place, le degré d'intervention publique et la temporalité de réalisation du projet.
- En partant du foncier identifié et catégorisé dans le cadre du PLUi-H, définir les terrains et les outils mobilisables pour la réalisation des opérations d'habitat.
- Consolider ou établir des partenariats avec les structures dédiées (EPF Nouvelle Aquitaine, bailleurs sociaux...).



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Met en œuvre la stratégie foncière.</li> <li>Définit des modalités d'intervention (outils, moyens, partenaires...).</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collaborent très étroitement à la mise en œuvre de la stratégie foncière.</li> <li>Participent à la définition des modalités d'intervention (outils, moyens partenaires...).</li> </ul>
Partenaires (Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine, ...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aident à la mise en œuvre de la stratégie foncière.</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réalisation de l'étude de la stratégie foncière	☑	☑				
Suivi du potentiel foncier			☑	☑	☑	☑



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
1,1 ETP sur les 6 ans soit <b>0,18 ETP/an.</b>	Un total de <b>25 000€.</b>



## L'évaluation de l'action

- La réalisation de la stratégie foncière.
- Le suivi annuel de la stratégie foncière.

## ACTION 9 : ACCOMPAGNER L'ACCESSION SOCIALE DES PRIMO-ACCÉDANTS



### Les orientations de référence

Orientation A : Assurer une production et anticiper une répartition cohérente, adaptée aux ménages et à l'environnement.

Orientation A.4 : Favoriser l'accèsion à la propriété sous conditions de ressources.

Orientation A.5 : Une construction neuve moins consommatrice de foncier avec une qualité architecturale et urbaine.

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.2 : Améliorer la qualité du parc privé, en particulier le volet énergétique et l'accessibilité.

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.1 : Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Orientation C.4. : Créer un lieu unique d'information.

Orientation D : Suivi et animation du volet habitat du PLUiH.

Orientation D.3 : « Ne pas livrer le territoire aux promoteurs ».



### Les actions liées

#### Action n°3 : Créer une maison de l'habitat



### Les éléments de contexte

Le diagnostic a montré que l'accèsion à la propriété représente la majorité des statuts d'occupations des logements au sein du territoire (76%). L'accèsion sociale joue un rôle non négligeable dans le parcours résidentiel sur le territoire.

Toutefois, il est à noter que l'article 83 de la loi de finances 2018 prévoit une prorogation du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien pour les zones C (Aunis Atlantique). Pour la période de janvier 2018 à janvier 2020, la quotité du PTZ dans le neuf est abaissée de 40% à 20% du coût de l'opération. Une perspective de disparition du PTZ dans le neuf pour la zone C est prévue après 2020. La disparition de ce dispositif minore la capacité 'emprunt des ménages pour la construction de logements neufs de l'ordre de 9 000 à 14 000€.

Par ailleurs, l'ADIL 17 assure une mission de conseil aux prêts des ménages notamment dans leur projet d'accèsion. Aujourd'hui, l'ADIL tient une permanence les 2<sup>ème</sup> vendredi après-midi du mois à Marans.



## Les objectifs

- Faciliter l'accès social à la propriété.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

L'action prévoit une aide aux ménages primo-accédants qui s'engagent dans des projets sur le bâti existant, en priorité dans les centres-bourgs.

Cette aide peut être accordée pour des travaux de :

- La rénovation énergétique avec une aide de 1 250€ pour 12 ménages soit 15 000€
- Le confort avec une aide de 1 000€ pour 10 ménages soit 10 000€

Ainsi, 22 ménages pourront bénéficier de cette aide.

Les ménages peuvent cumuler deux aides au maximum proposée. Ces aides peuvent être cumulables aux aides de l'ANAH. La Communauté de Communes peut, le cas échéant, réfléchir à une avance pour les travaux à mener.

A travers la permanence, l'ADIL pourra sensibiliser les ménages sur les aides existantes pour l'accès social et notamment celle apportée par la Communauté de Communes.



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixe le règlement des aides.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collaborent à la mise en place du règlement des aides.</li> </ul>
ADIL 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseille les ménages sur les aides apportées par la Communauté de communes.</li> </ul>



## THÈME 5 : PRÉCARITÉ ET BESOINS SPÉCIFIQUES



## ACTION 10 : JOUER UN RÔLE ACTIF DANS LE DISPOSITIF DÉPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, Y COMPRIS LE PROCESSUS DE SIGNALEMENT



### Les orientations de référence

Orientation B : Favoriser une amélioration et une densification du parc existant.

Orientation B.3 : Résorber l'habitat indigne et lutter contre le mal logement.



### Les actions liées

#### Action n°4 : Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire



### Les éléments de contexte

En 2013, la CC Aunis Atlantique compte 513 logements privés potentiellement indignes (PPI) dont 168 sur la commune de Marans. Ils représentent en proportion 4,7% du parc de résidences principales privées contre 6,0% à l'échelle départementale. Entre 2005 et 2013, le nombre de logements classés appartenant au PPI a tendance à diminué passant de 699 en 2005 à 513 en 2013.

Depuis 2009 (loi de mobilisation pour le logement), le Conseil Départemental de la Charente-Maritime, l'Agence Régionale de la Santé, la Caisse d'Allocations Familiales, la Mutualité Sociale Agricole des Charentes et l'Agence Départementale d'Information sur le logement se sont engagés dans une démarche collaborative pour repérer, enregistrer, et traiter les situations d'indignité. Un cadre d'intervention a été mis en place pour chaque partenaire, à sa mesure, participe à la résorption de situations d'habitat portant atteinte à la dignité humaine. Localement, le maire a un rôle clé et constitue l'un des maillons indispensables dans la chaîne d'acteurs, notamment en matière de repérage et de sensibilisation.

Le bilan de la Lutte Habitat Indigne 2012-2018 indique que sur la Communauté de communes 52 dossiers de signalements ont été effectués dont 16 sur la commune de Marans. Dans le cadre du PDLHI, 6 dossiers ont été signalés en cours (2 à Courçon, 3 à Marans et 1 à La Laigne).

Une fois le signalement reçu, les maires peuvent organiser des visites et à l'issue, prendre un arrêté de mise en demeure du propriétaire au titre du règlement sanitaire départemental ou d'un arrêté de péril. Aujourd'hui, le PDHLI se constitue comme un « pôle ressources » qui est à la disposition pour l'accompagnement des élus dans leur démarche.



### Les objectifs

- Repérer les logements indignes.
- Mettre en place des mesures, en lien avec les partenaires pour la résorption de l'indignité.



## Le porteur de l'action

Conseil Départemental – Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

Dans un premier temps, la Communauté de Communes d'Aunis Atlantique pourra participer activement au sein du dispositif départemental PDLHI. Dans un second, la Communauté de communes et les maires pourront jouer le rôle de relais local afin de sensibiliser les propriétaires de ces logements et de trouver des solutions pour résorber ces situations. L'intercommunalité pourra organiser des réunions de sensibilisation avec les propriétaires de logements indignes en vue de trouver des solutions adaptées pour rénover leur logement. Dans ce contexte, la CAF est un partenaire qui pourrait participer dans les démarches de repérage et d'accompagnement des situations de logements insalubres ou indignes, en particulier dans le cas des propriétaires bailleurs. Enfin, dans le cadre de l'action n°4, Aunis Atlantique pourra connaître et identifier les logements potentiellement indignes en vue d'apporter une aide financière pour réaliser des travaux de rénovation de ces logements indignes.



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participe activement au recensement des cas de logements indignes.</li> <li>Suit les logements signalés.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent activement au recensement des cas de logements indignes.</li> <li>Suivent les logements signalés.</li> </ul>
PDLHI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informent les élus des cas d'indignité signalés.</li> <li>Accompagnent les élus dans les procédures de traitement des cas.</li> </ul>
CAF	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagnement dans la détection des logements potentiellement indignes</li> <li>Accompagnement des élus dans les procédures de traitement des cas</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Suivi annuel	☑	☑	☑	☑	☑	☑
Sensibilisation des propriétaires de logements indignes			☑		☑	



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,20 ETP sur les 6 ans soit <b>0,03 ETP/an.</b>	1 500€ pour des frais de communication et de sensibilisation avec les propriétaires Un total de <b>1 500€</b>



## L'évaluation de l'action

- Le nombre de participation aux réunions de suivi de recensement des logements indignes dans le cadre du PDLHI.
- Le nombre de réunions de sensibilisation de propriétaires de logements indignes réalisé.

## ACTION 11 : DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS ET LES SITUATIONS D'URGENCE



### Les orientations de référence

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.3 : Répondre aux besoins des personnes défavorisées par une offre d'accueil d'extrême urgence.



### Les actions liées

-



### Les éléments de contexte

Sur le territoire, il y a actuellement un logement d'urgence à Marans, exclusivement réservé à l'accueil des femmes victimes de violences conjugales intrafamiliales géré par le secours catholique. Des besoins ont été identifiés sur la création d'un ou deux logements d'urgence supplémentaire sur le territoire.

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

Le projet de territoire d'Aunis Atlantique indique que la Communauté de Communes gère le logement d'urgence et n'écarte pas la possibilité d'agrandir l'offre en location en cas de besoin.



### Les objectifs

- Etoffer l'offre de logement d'urgence.
- Améliorer les partenariats sur les logements d'urgence.



### Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

En lien avec les communes, la Communauté de communes envisage la création d'un nouveau logement d'urgence qui pourrait résulter de l'aménagement d'un logement communal déjà existant.

Par ailleurs, Aunis Atlantique souhaite également répertorier les gîtes et les chambres d'hôtes en vue de faire une convention bilatérale pour la mobilisation, si nécessaire, d'une chambre pour des cas d'urgence.

Enfin, afin de mieux connaître les cas d'urgence, l'intercommunalité et notamment à travers le service du CIAS souhaite renforcer le partenariat avec le SIAO pour suivre les bilans.



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finance la réalisation du logement d'urgence.</li> <li>• Crée un partenariat avec les partenaires concernés.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aident à la réalisation du logement d'urgence.</li> </ul>
Partenaires (DDCS, DIAO, associations...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participent et alimentent le partenariat avec la Communauté de communes et les communes.</li> </ul>



## Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Financement du logement d'urgence			☑	☑		
Réunions avec les acteurs concernés	☑					
Approche partenariale de connaissance et de traitement des situations d'urgence		☑	☑	☑	☑	☑
Recensement des gîtes et chambres d'hôtes	☑					
Partenariats gîtes et chambres d'hôte		☑	☑	☑	☑	☑



## Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,1 ETP sur les 6 ans soit <b>0,01 ETP/an.</b>	Un total de <b>40 000€</b> pour l'aide à la création d'un logement d'urgence.



## L'évaluation de l'action

- La réalisation d'un nouveau logement d'urgence.
- Le renforcement des échanges avec les partenaires et notamment les instances d'orientation.
- Le recensement des gîtes et des chambres d'hôtes mobilisables et le suivi de cette base.

## ACTION 12 : ACCOMPAGNER L'ADAPTATION DES LOGEMENTS POUR DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'ACCUEIL FAMILIAL DES PERSONNES ÂGÉES ET/OU EN SITUATION D'HANDICAP



### Les orientations de référence

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.1 : Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.



### Les actions liées

Action n°3 : Créer une maison de l'habitat

Action n°4 : Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire



### Les éléments de contexte

Le diagnostic a montré que les personnes âgées de plus de 75 ans représentaient 8,2% de la population en 2013 contre 11,1% à l'échelle départementale. Même si le territoire est jeune, un processus de vieillissement est à l'œuvre.

Par ailleurs, le diagnostic a souligné qu'il y avait 22 places en accueil familial pour les personnes âgées en décembre 2015.

Selon les dispositions nationales, les accueillants familiaux peuvent bénéficier d'une aide à travers un crédit d'impôt, leur permettant d'aménager et de mettre en accessibilité la résidence principale. Il s'élève à 25% du montant des dépenses, avec un plafond de dépenses de 5 000€ pour une personne et 10 000€ pour un couple soumis à imposition commune. Ce plafond est majoré de 400€ par personne à charge.

Par ailleurs, le Département de la Charente-Maritime accorde une aide fixée à 30% du montant HT des travaux de mise en adéquation du logement avec les contraintes liées à l'âge ou au handicap et plafonnée à 1 500€/logement.



### Les objectifs

- Favoriser l'adaptation des logements.
- Développer la mixité intergénérationnelle.
- Développer le dispositif d'accueillant familial.
- Faciliter l'accueil des personnes âgées et/ou en situation d'handicap au sein des accueillants familiaux.



## Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



## La description de l'action

Aunis Atlantique souhaite développer et diversifier l'offre pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap.

Dans ce sens la Communauté de communes souhaite :

- Accompagner les opérations d'adaptation des logements pour accueillir les personnes âgées et/ou handicapées chez les accueillants familiaux.
- Créer une offre de logements sociaux visant la colocation des personnes âgées et/ou en situation d'handicap.
- Accompagner les opérations d'adaptation des logements des personnes âgées pour développer une offre intergénérationnelle (action n°4).
- Informer et sensibiliser les ménages du territoire sur les dispositifs d'accompagnement pour devenir accueillant familial.

Dans un premier temps, Aunis Atlantique pourra organiser des réunions de travail avec le Département et les communes pour définir les modalités d'informations et de sensibilisation en vue de favoriser la création de nouveaux accueillant familial sur le territoire. Une fois cette campagne réalisée, l'intercommunalité, le département et les communes pourront sélectionner 4 logements qui pourront bénéficier d'une aide en vue de la mise en adaptation de leur logement pour l'accueil de la personne âgée et/ou en situation d'handicap.

En parallèle, Aunis Atlantique pourra organiser une réunion avec les bailleurs sociaux et les communes pour aider à la construction d'au moins un logement social visant à privilégier les principes de mixité sociale (jeunes, personnes âgées et/ou en situation d'handicap, personnes seules...).



## Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organise, en lien avec les partenaires, une campagne de promotion de l'accueil familial.</li> <li>• Organise des rencontres avec les bailleurs sociaux pour développer un projet de logement en colocation pour les personnes âgées.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relayent la campagne de promotion de l'accueil familial.</li> </ul>
Partenaires (Département, associations)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseillent et collaborent à la réalisation de la campagne de promotion de l'accueil familial.</li> </ul>

Bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participent activement aux rencontres pour développer un projet de logement en colocation pour les personnes âgées.</li> </ul>
-------------------	---



### Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Réunion de travail avec les bailleurs sociaux		☑				
Mise en place de l'aide pour un logement social intergénérationnel			☑	☑	☑	☑
Réunions de travail campagne de communication	☑					
Aide à l'adaptation des logements pour les accueillants familiaux		☑	☑	☑	☑	☑



### Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,1 ETP sur les 6 ans soit <b>0,01 ETP/an.</b>	Aide à l'adaptation des logements : 10 000€ pour 4 logements Aide à la création d'un logement pour la colocation des personnes âgées : 4 000€ pour 1 à 4 logements Montant pour la communication et la sensibilisation : 2 000€ Un total de <b>16 000€</b>



### L'évaluation de l'action

- La campagne d'information et de sensibilisation pour le développement de l'accueil familial.
- Les réunions avec les bailleurs sociaux pour la réalisation d'un logement social intergénérationnel.
- Le nombre de logements sociaux intergénérationnels aidés.

- Le nombre de ménages aidés pour l'adaptation de leur logement en vue de l'accueil d'une personne âgée et/ou en situation d'handicap.

## ACTION 13 : APPROFONDIR LA CONNAISSANCE DES BESOINS EN HÉBERGEMENT DES JEUNES ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES SOLUTIONS ADAPTÉES



### Les orientations de référence

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.2 : Répondre aux besoins de logements des jeunes travailleurs.



### Les actions liées

#### Action n°3 : Créer une maison de l'habitat



### Les éléments de contexte

Le diagnostic a montré qu'en 2015, l'indice de jeunesse s'élève à 55,7, l'un des plus forts taux du département. Des enjeux en termes de besoins en logements et en hébergement ont été clairement identifiés lors des séminaires organisés tout au long de la procédure du volet habitat. La Communauté de communes est consciente de cet enjeu et a inscrit l'objectif de faciliter l'accès à un logement temporaire pour les jeunes et les apprentis dans son projet de territoire.

A l'échelle du département, la Région Nouvelle Aquitaine a publié en septembre 2018 un livret blanc sur le logement des jeunes et des étudiants qui vise à

- Mobiliser et concerter les acteurs du territoire Nouvelle-Aquitaine autour des enjeux du logement des jeunes et des étudiants ;
- Définir les objectifs prioritaires et structurants de la Région Nouvelle-Aquitaine en matière de Logement des Jeunes et des étudiants ;
- Mettre en cohérence les enjeux et les attentes des acteurs locaux dans toute leur diversité, par le biais d'un diagnostic partagé ;
- Renforcer la cohérence de l'action de la collectivité.

Au titre de ses compétences, la Région Nouvelle Aquitaine accompagne les jeunes notamment dans l'accès au logement. Dans ce sens une démarche a été menée pour l'accompagnement en faveur du logement des jeunes et des étudiants. Cette démarche a permis de mettre en lumière des orientations déclinées en actions. Certaines d'entre-elles peuvent avoir un écho sur le territoire et notamment :

- Action 1.3 : Logement des jeunes : financement des logements sociaux en PLU/PLAI et de logements non conventionnés proposant des tarifs abordables pour les jeunes avec une aide à la production ou à la réhabilitation plafonnée de 7 000€/place dans la limite de 20% du plan de financement et de 700 000€ (pour un projet porté par un organisme de formation) ou de 500 000€ (pour un projet porté par l'EPCI).

- Action 1.4 : Dynamiser les territoires ruraux et pôles urbains secondaire grâce au logement des jeunes ; cette aide est de 6 000€/ logement réhabilité dans la limite de 10 logements/an, le logement doit être conventionné très social (LCTS), le logement doit être loué à un public jeune âgé de moins 30 ans inscrit dans un parcours de formation ou d'insertion professionnelle et l'intermédiation locative doit être confiée à un organisme agréé.
- Action 2.2 : Accompagner les jeunes agriculteurs qui s'installent dans les territoires : la Région lance un appel à projet triennal pour accompagner les projets sur l'aide en ingénierie (étude) pour un montant maximum de 20 000€ et une aide à l'investissement pour la production de logements locatifs conventionnés en PLUS-PLAI-PLS à hauteur de 60 000€/logement pour 10 logement maximum.
- Action 2.3 : Faciliter l'expérimentation : cette action vise notamment à faciliter l'innovation sur les projets de création d'habitat pour les jeunes, sur des modes d'habiter différents (logements intergénérationnels, colocation, intermédiations locative, logement chez l'habitat...) avec une aide à l'ingénierie à hauteur de 25% dans la limite de 10 000€, une aide au développement de l'offre plafonnée à hauteur de 20% du plan de financement dans la limite de 5 500€.

Par ailleurs, la Région est en train de définir un outil permettant de regrouper l'information pour les jeunes selon leur statut (étudiant, apprenti, salarié...) afin de les orienter vers les sites informations dédiées à leur demande. Ces sites d'informations pourront être mis à contribution auprès des partenaires (URHAJ, Action Logement, Je suis Jeune.com) et des sites institutionnels (CAF notamment).

La loi ELAN a créé le bail mobilité. Ce bail est proposé à des personnes dans le cadre de : formations professionnelles, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle. Il ouvre le droit à un logement meublé pour une durée de 1 à 10 mois (non renouvelable et non reconductible) et ne nécessitant pas de dépôt de garantie. Les propriétaires ont accès au dispositif VISALE.

Action Logement dont la vocation est de faciliter l'accès au logement pour les salariés et de favoriser leur accès l'emploi propose des aides diverses notamment pour les jeunes et la location à travers :

- L'avance Loca-Pass<sup>®</sup> qui permet de verser le dépôt de garantie demandé par le bailleur, et le remboursement se fait progressivement sans intérêt ;
- La garantie Loca-Pass<sup>®</sup> qui est une caution gratuite remboursable de paiement des loyers et charges locatives. Cette aide est réservée pour les jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi.
- Le dispositif VISALE est une caution accordée qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement. Ce dispositif au début réservé au moins de 30 ans peut être accordé au salarié de plus de 30 ans pour une prise de fonction ou après une mutation.
- L'aide mobili-jeune<sup>®</sup> est une subvention qui permet d'alléger la quittance de loyer. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance au sein d'une entreprise du secteur privé (non agricole).



## Les objectifs

- Approfondir la connaissance sur les besoins réelles des jeunes en logement et hébergement.
- Diversifier l'offre en logement pour les jeunes.

- Faciliter l'accès et le maintien des jeunes dans leur logement.



### Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



### La description de l'action

Dans un premier temps, la Communauté de communes pourra mener une étude de recensement des besoins en matière de logements et/ou d'hébergement pour les jeunes dans sa pluralité (apprentis, jeunes en alternance, saisonniers, jeunes mineurs isolés, jeunes en début de vie professionnelle) et de manière territorialisée. Cette étude devra diagnostiquer les besoins de ce public spécifique par catégorie et évaluer les diverses opportunités pour augmenter l'offre par rapport aux besoins identifiés. Elle devra également identifier les leviers en termes d'accompagnement des jeunes que l'intercommunalité, en lien avec les partenaires, qui pourraient être mis en place notamment au regard des jeunes en situation de précarité. Une étude d'opportunité pourra être menée également sur les logements communaux susceptibles d'être mis à disposition pour les jeunes en mobilité professionnelle.

Dans un second temps, Aunis Atlantique en lien avec les partenaires concernés mettra en œuvre les solutions complémentaires pour étoffer l'offre en logements et en hébergements sur le territoire. Les solutions pourront être plurielles notamment le développement de logements mobiles ou encore le développement d'une offre de logements communaux meublés pour les jeunes.



### Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalise une étude sur les besoins d'hébergement et de logement.</li> <li>• Met en place les solutions adaptées à l'issue de l'étude.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participent et collaborent activement à l'étude sur les besoins d'hébergement et de logement.</li> <li>• Identifient au sein du parc de logements communaux, ceux susceptibles d'accueillir des jeunes en mobilité professionnelle.</li> </ul>
Centres Sociaux Culturels de Marans Centres Intercommunaux d'Action Sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relayent l'information sur les dispositifs disponibles pour les jeunes.</li> <li>• Participent et collaborent activement à l'étude sur les besoins d'hébergement et de logement.</li> </ul>



### Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude	☑	☑				
Mise en place des solutions complémentaires			☑	☑	☑	☑



### Les moyens mis en œuvre

Humains	Financiers
0,35 ETP sur les 6 ans soit <b>0,06 ETP/an.</b>	15 000€ pour l'étude sur les besoins d'hébergement et de logements des jeunes. 5 000€ pour le développement de l'intermédiation locative. 5 000€ pour le développement ciblé de logements meublés communaux pour les jeunes. <b>Total : 25 000€</b>



### L'évaluation de l'action

- La réalisation de l'étude sur les besoins en logement et en hébergement pour les jeunes.
- Les solutions apportées à l'issue de l'étude du besoin des jeunes.

## ACTION 14 : AMÉNAGER UNE AIRE D'ACCUEIL DE GRAND PASSAGE POUR LES GENS DU VOYAGE



### Les orientations de référence

Orientation C : Favoriser un accès au logement des populations spécifiques.

Orientation C.5 : Une aire de grand passage pour les gens du voyage.



### Les actions liées

-



### Les éléments de contexte

Le Schéma Départemental des Gens Du Voyage (SDGDV) a été approuvé par arrêté conjoint du Préfet de Département et du Président du Conseil Départemental de la Charente-Maritime, le 25 février 2019.

Il indique 20 actions dont l'action 1.4 qui vise à la réalisation des aires de grand passage inscrites au schéma dont une aire prévue sur la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

Le décret n°2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage décrit les caractéristiques de l'aire avec notamment :

- Un sol stabilisé restant porteur et carrossable en cas d'intempérie ;
- La surface est d'au moins de 4 hectares ;
- L'aire d'accueil doit comprendre un accès routier permettant une circulation appropriée ainsi que l'intervention des secours et une desserte interne, une installation accessible d'alimentation en eau potable, électrique et un éclairage public à l'entrée, ainsi qu'un dispositif de recueil des eaux usées et un système de récupération des toilettes individuelles. Des dispositifs relatifs aux ordures et de collecte des déchets doivent être prévus.



### Les objectifs

- Augmenter l'offre pour les gens du voyage.



### Le porteur de l'action

Communauté de Communes Aunis Atlantique



### La description de l'action

En lien avec les dispositions du SDGDV, la Communauté de communes prévoit l'aménagement d'une aire d'accueil de grand passage.



### Le rôle des acteurs

Acteurs	Rôle
Communauté de Communes d'Aunis Atlantique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalise l'aire d'accueil de grand passage.</li> </ul>
Communes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Collaborent à la réalisation de l'aire d'accueil de grand passage.</li> </ul>
Partenaires (Etat, Département)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aident à la mise en œuvre de l'aire d'accueil de grand passage.</li> </ul>



### Le calendrier

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Aménagement du terrain	☑	☑				
Mise en service			☑	☑	☑	☑



### Les moyens mis en œuvre

50 000 € déjà engagés par la Communauté de communes

Humains	Financiers
0,8 ETP sur les 6 ans soit <b>0,13 ETP/an.</b>	-



### L'évaluation de l'action

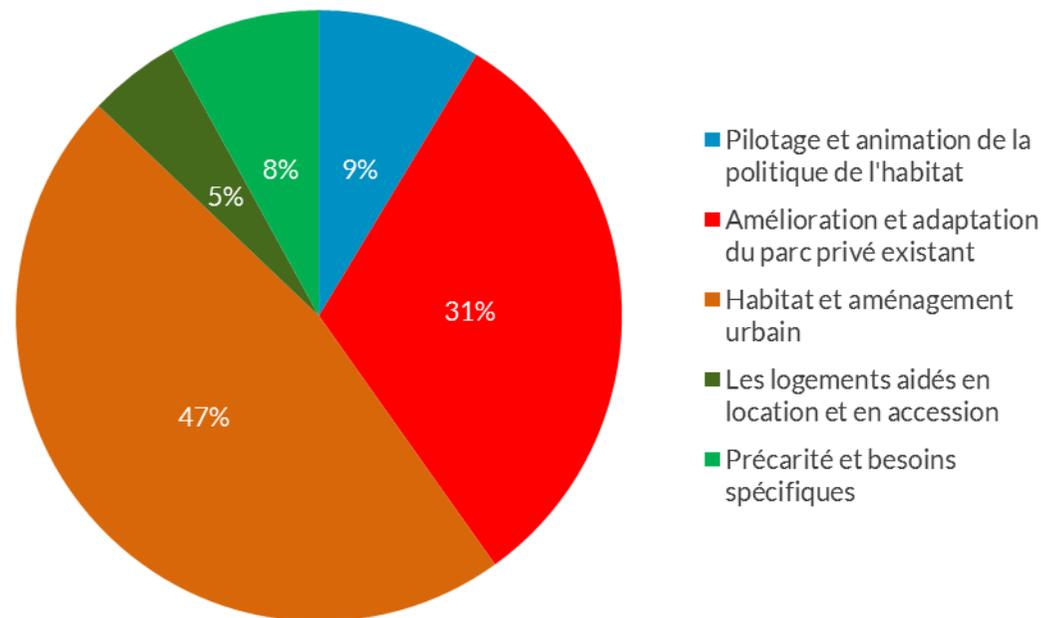
- La réalisation de l'aire d'accueil de grand passage.

## LA SYNTHÈSE DES MOYENS

### LES MOYENS FINANCIERS

Le POA va nécessiter la mise à disposition sur 6 ans, de 1 026 650€, soit environ 171 108€/an. Ce budget est variable au regard des cinq thématiques et selon les années. Le graphique ci-contre :

- 47% pour l'habitat et aménagement urbain : il concerne une bonne partie des investissements du volet habitat en particulier avec l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de quartiers de qualité à travers leur OAP du PLUIH.
- 31% pour l'amélioration et adaptation du parc privé qui représente un investissement conséquent avec un dispositif de rénovation et d'adaptation du parc privé existant.
- 9% pour le pilotage et animation de la politique de l'habitat dont les moyens sont essentiellement consacrés à la création de la maison de l'habitat
- 8% pour la précarité et besoins spécifiques dont les moyens investis pour les personnes âgées et/ou en situation d'handicap, pour les personnes précaires (aménagement du logement d'urgence supplémentaire) et pour les jeunes
- 5% pour les logements aidés en location et en accession dont les moyens sont consacrés à aider à l'accession sociale et à la structuration d'une stratégie foncière.



N°	Action	Moyens financiers	
		Valeur	Proportion
<b>Pilotage et animation de la politique de l'habitat</b>		<b>89 000€</b>	<b>9%</b>
1	Piloter la politique partenariale de l'habitat	0€	0%
2	Suivre l'habitat et le foncier au travers du dispositif d'observation	15 000€	1%
3	Créer une maison de l'habitat	80 000€	8%
<b>Amélioration et adaptation du parc privé</b>		<b>319 150 €</b>	<b>31%</b>
4	Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire	319 150€	31%
5	Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat	0€	0%
<b>Habitat et aménagement urbain</b>		<b>480 000 €</b>	<b>47%</b>
6	Créer de nouveaux quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable	400 000€	39%
7	Accompagner les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs	80 000€	8%
<b>Les logements aidés en location et en accession</b>		<b>50 000 €</b>	<b>5%</b>
8	Mettre en place une stratégie foncier-projet en faveur des logements aides	25 000€	2%
9	Accompagner l'accession sociale des primo-accédants	25 000€	2%
<b>Précarité et besoins spécifiques</b>		<b>82 500 €</b>	<b>8%</b>
10	Jouer un rôle actif dans le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, y compris le processus de signalement	1 500€	0%
11	Développer et diversifier l'offre de logements pour les publics et les situations d'urgence	40 000€	4%
12	Accompagner l'adaptation des logements pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap	16 000€	2%
13	Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des jeunes et favoriser le développement des solutions adaptées	25 000€	2%
14	Aménager une aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage (*)	50 000€	0%
<b>TOTAL prévisionnel sur 6 ans</b>		<b>1 076 650€</b>	
<b>TOTAL prévisionnel par an</b>		<b>171 108€</b>	

(\*) Le montant financier est déjà engagé par la Communauté de communes en 2019

Le tableau de la page suivante montre la déclinaison des moyens financiers par année.

L'année 2020 est consacrée en grande partie à structuration, aux modalités d'application et aux études mises en place par le PLUI-H (étude pré-opérationnelle dispositif de rénovation, étude sur la stratégie foncière, étude sur les besoins en hébergement et en logement des jeunes et la promotion de l'accueil familial).

Le montant financière monte en puissance jusqu'en troisième année où près 290 000€ seront investis avec des actions dans chacune des thématiques.

Une fois la réalisation de ce dispositif de rénovation, le budget pour les années 5 et 6 oscille entre 132 000 et 178 000€ résultant des actions notamment d'accompagnement des quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable.

N°	Action	Moyens financiers						Total
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Pilotage et animation de la politique de l'habitat</b>		<b>13 000 €</b>	<b>5 500 €</b>	<b>48 500 €</b>	<b>1 000 €</b>	<b>26 000 €</b>	<b>1 000 €</b>	<b>95 000 €</b>
1	Piloter la politique partenariale de l'habitat	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2	Suivre l'habitat et le foncier au travers du dispositif d'observation	0 €	0 €	15 000 €	0 €	0 €	0 €	15 000 €
3	Créer une maison de l'habitat	13 000 €	5 500 €	33 500 €	1 000 €	26 000 €	1 000 €	80 000 €
<b>Amélioration et adaptation du parc privé</b>		<b>12 500 €</b>	<b>92 083 €</b>	<b>92 083 €</b>	<b>92 083 €</b>	<b>15 200 €</b>	<b>15 200 €</b>	<b>319 150 €</b>
4	Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire	12 500 €	92 083 €	92 083 €	92 083 €	15 200 €	15 200 €	319 150 €
5	Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Habitat et aménagement urbain</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>100 000 €</b>	<b>126 667 €</b>	<b>126 667 €</b>	<b>126 667 €</b>	<b>480 000 €</b>
6	Créer de nouveaux quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable	0 €	0 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	400 000 €
7	Accompagner les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs	0 €	0 €	0 €	26 667 €	26 667 €	26 667 €	80 000 €
<b>Les logements aidés en location et en accession</b>		<b>25 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>50 000 €</b>				
8	Mettre en place une stratégie foncier-projet en faveur des logements aides	25 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	25 000 €
9	Accompagner l'accession sociale des primo-accédants	0 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 €
<b>Précarité et besoins spécifiques</b>		<b>67 000 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>45 750 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 750 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>82 500 €</b>
10	Jouer un rôle actif dans le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, y compris le processus de signalement	0 €	0 €	750 €	0 €	750 €	0 €	1 500 €
11	Développer et diversifier l'offre de logements pour les publics et les situations d'urgence	0 €	0 €	40 000 €	0 €	0 €	0 €	40 000 €
12	Accompagner l'adaptation des logements pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap	2 000 €	2 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	16 000 €
13	Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des jeunes et favoriser le développement des solutions adaptées	15 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	25 000 €
14	Aménager une aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage	50 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	50 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>117 500 €</b>	<b>106 583 €</b>	<b>291 333 €</b>	<b>229 750 €</b>	<b>178 617 €</b>	<b>152 867 €</b>	<b>1 026 650 €</b>

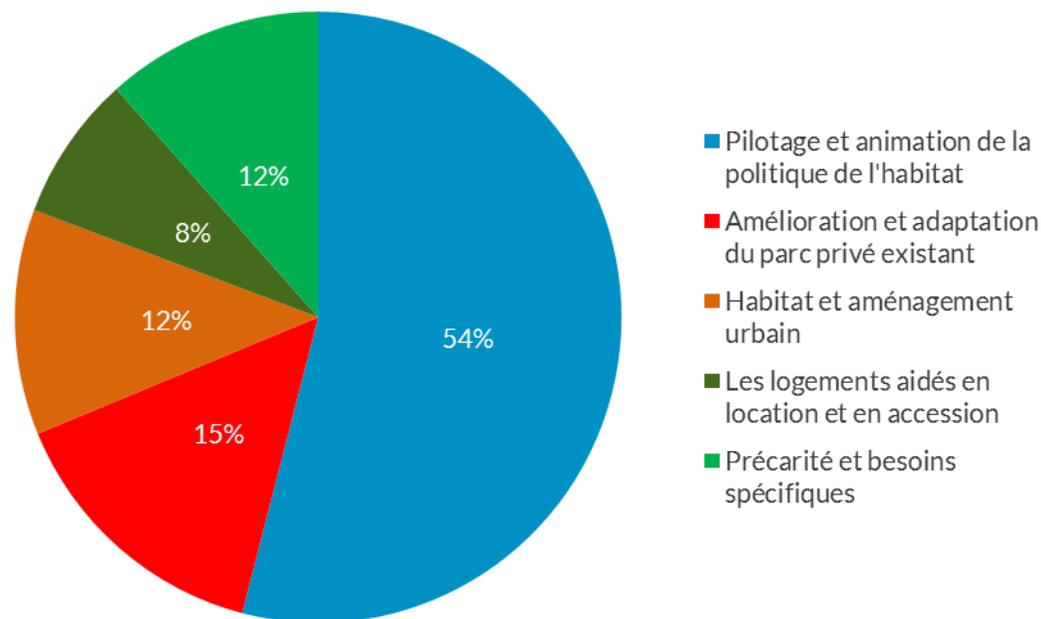
## LES MOYENS HUMAINS

Le POA va nécessiter la mise à disposition, en moyenne annuelle, sur 6 ans de 2,38 ETP. Il s'agit d'une évaluation qui varie selon les actions et selon les années. Les besoins liés à la gouvernance, au suivi et à la maison de l'habitat vont dépasser les 1 ETP/an.

Sur la base des salaires annuels bruts moyens de 43 000€ auxquels des frais inhérents de fonctionnement sont nécessaires, les moyens humains à mobiliser représentent environ 102 125 € sur 6ans soit 2,38 ETP/an.

Les moyens humains sont répartis de la manière suivante :

- 54% pour la thématique pilotage et animation de la politique de l'habitat qui nécessite des moyens notamment dans la gouvernance, dans le suivi et dans la création de la maison de l'habitat.
- 15% pour l'amélioration et adaptation du parc privé où il y a le suivi du dispositif de rénovation du parc privé
- 12% pour l'habitat et aménagement urbain et précarité et besoins spécifiques où des réunions de coordination et de suivi sont nécessaires pour mettre en œuvre les actions inhérentes ;
- 8% pour les logements aidés en location et en accession où des moyens humains sont nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie foncière et des règlements d'aide pour l'accompagnement à l'accession des primo-accédants.



N°	Action	Moyens humains		
		Valeur (ETP)	Proportion	Moyenne (ETP/an)
<b>Pilotage et animation de la politique de l'habitat</b>		<b>7,70</b>	<b>54%</b>	<b>1,28</b>
1	Piloter la politique partenariale de l'habitat	3,00	21%	0,50
2	Suivre l'habitat et le foncier au travers du dispositif d'observation	3,20	22%	0,53
3	Créer une maison de l'habitat	1,50	11%	0,25
<b>Amélioration et adaptation du parc privé</b>		<b>2,10</b>	<b>15%</b>	<b>0,35</b>
4	Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire	1,90	13%	0,32
5	Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat	0,20	1%	0,03
<b>Habitat et aménagement urbain</b>		<b>1,70</b>	<b>12%</b>	<b>0,28</b>
6	Créer de nouveaux quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable	0,80	6%	0,13
7	Accompagner les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs	0,90	6%	0,15
<b>Les logements aidés en location et en accession</b>		<b>1,10</b>	<b>8%</b>	<b>0,18</b>
8	Mettre en place une stratégie foncier-projet en faveur des logements aides	1,00	7%	0,17
9	Accompagner l'accession sociale des primo-accédants	0,10	1%	0,02
<b>Précarité et besoins spécifiques</b>		<b>1,65</b>	<b>12%</b>	<b>0,28</b>
10	Jouer un rôle actif dans le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, y compris le processus de signalement	0,20	1%	0,03
11	Développer et diversifier l'offre de logements pour les publics et les situations d'urgence	0,10	1%	0,02
12	Accompagner l'adaptation des logements pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap	0,20	1%	0,03
13	Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des jeunes et favoriser le développement des solutions adaptées	0,35	2%	0,06
14	Aménager une aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage	0,80	6%	0,13
<b>TOTAL prévisionnel sur 6 ans</b>		<b>14,25</b>		
<b>TOTAL prévisionnel par an</b>		<b>2,38</b>		

Le tableau ci-contre détaille les équivalents temps/plein par an les moyens humains. Pour la mise en place du POA, des moyens humains devront être mobilisés dès la première année pour la mise en œuvre des actions (coordination, réunions, partenariats à consolider). Les moyens humains seront essentiels également les années 2,3 et 4 avec notamment le suivi du dispositif de rénovation. Enfin, les deux dernières années les besoins humains devraient diminuer compte tenu du fait que la mise en place des actions est effectuée, il s'agit essentiellement du suivi des actions.

N°	Action	Moyens humains						Total
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Pilotage et animation de la politique de l'habitat</b>		<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>7,7</b>
1	Piloter la politique partenariale de l'habitat	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	3,00
2	Suivre l'habitat et le foncier au travers du dispositif d'observation	0,50	0,50	0,70	0,50	0,50	0,50	3,20
3	Créer une maison de l'habitat	0,20	0,20	0,35	0,20	0,35	0,20	1,50
<b>Amélioration et adaptation du parc privé</b>		<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>
4	Mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire	0,80	0,37	0,37	0,37	0,00	0,00	1,90
5	Remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat	0,10	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,20
<b>Habitat et aménagement urbain</b>		<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>1,7</b>
6	Créer de nouveaux quartiers de qualité dans une optique d'urbanisme durable	0,00	0,40	0,10	0,10	0,10	0,10	0,80
7	Accompagner les projets d'acquisition-amélioration de l'habitat dans les centres-bourgs	0,00	0,23	0,23	0,15	0,15	0,15	0,90
<b>Les logements aidés en location et en accession</b>		<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>
8	Mettre en place une stratégie foncier-projet en faveur des logements aides	0,25	0,25	0,13	0,13	0,13	0,13	1,00
9	Accompagner l'accession sociale des primo-accédants	0,05	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,10
<b>Précarité et besoins spécifiques</b>		<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>1,7</b>
10	Jouer un rôle actif dans le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne, y compris le processus de signalement	0,03	0,03	0,05	0,03	0,05	0,03	0,20
11	Développer et diversifier l'offre de logements pour les publics et les situations d'urgence	0,06	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,10
12	Accompagner l'adaptation des logements pour développer et diversifier l'accueil familial des personnes âgées et/ou en situation d'handicap	0,05	0,05	0,03	0,03	0,03	0,03	0,20
13	Approfondir la connaissance des besoins en hébergement des jeunes et favoriser le développement des solutions adaptées	0,09	0,09	0,04	0,04	0,04	0,04	0,35
14	Aménager une aire d'accueil de grand passage pour les gens du voyage	0,00	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80
<b>TOTAL</b>		<b>2,6</b>	<b>3,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>14,3</b>

## LE BILAN FINANCIER TOTAL DU VOLET HABITAT DU PLU-H

**Les montants des actions et des moyens humains du POA du PLUI-H sont donc évalués à  $1\,076\,650 + 102\,125 = 1\,178\,775\text{€}$ , soit  $196\,462\text{€/an}$ .**

**Ce total représente  $6,6\text{€}$  par habitant et par an.**