

Projet de Programme Local de l'Habitat

Présentation aux communes
Secteurs Arnoult et Ouest - le 27/02/2017

Le PLH : élaboration et calendrier

Loi

- Code de la Construction et de l'Habitation
- Loi SRU: 20% de logements sociaux + compatibilité SCOT
- Loi MOLLE 2009: territorialisation + avis conforme de l'Etat
- Lois Grenelle: densité, développement durable

Schéma de Cohérence Territoriale

- + 17 000 habitants à horizon 2030 (environ +13 000 pour la CDA) traduits en fourchette de nombre de logements
- Armature urbaine support du développement: pôle d'agglo à renforcer, polarités, maîtrise du développement rural en privilégiant la croissance des bourgs (notion d'enveloppe urbaine)
- Consommation d'espace, densification (étude obligatoire dans les PLU) et résorption de la vacance

Programme Local de l'Habitat

- Révision suite au changement de périmètre (PLH en cours sur le territoire de l'ex Pays Santon)
- Formalisation de la politique du logement du territoire
- Objectifs: Combien de logements? Pour qui? Où?
- Programme d'actions partenarial sur 6 ans, territorialisé
- Engagement financier via un Plan Pluriannuel d'Intervention

Plan Local d'Urbanisme

- Mise en compatibilité avec le PLH dans les 3 ans (loi ALUR : un an pour la mise en compatibilité avec le SCOT)
- Déclinaison opérationnelle du PLH, notamment via des OAP précises
- Prise en compte des contraintes spécifiques

Opérations

Effet de compatibilité SCOT/PLH/PLU

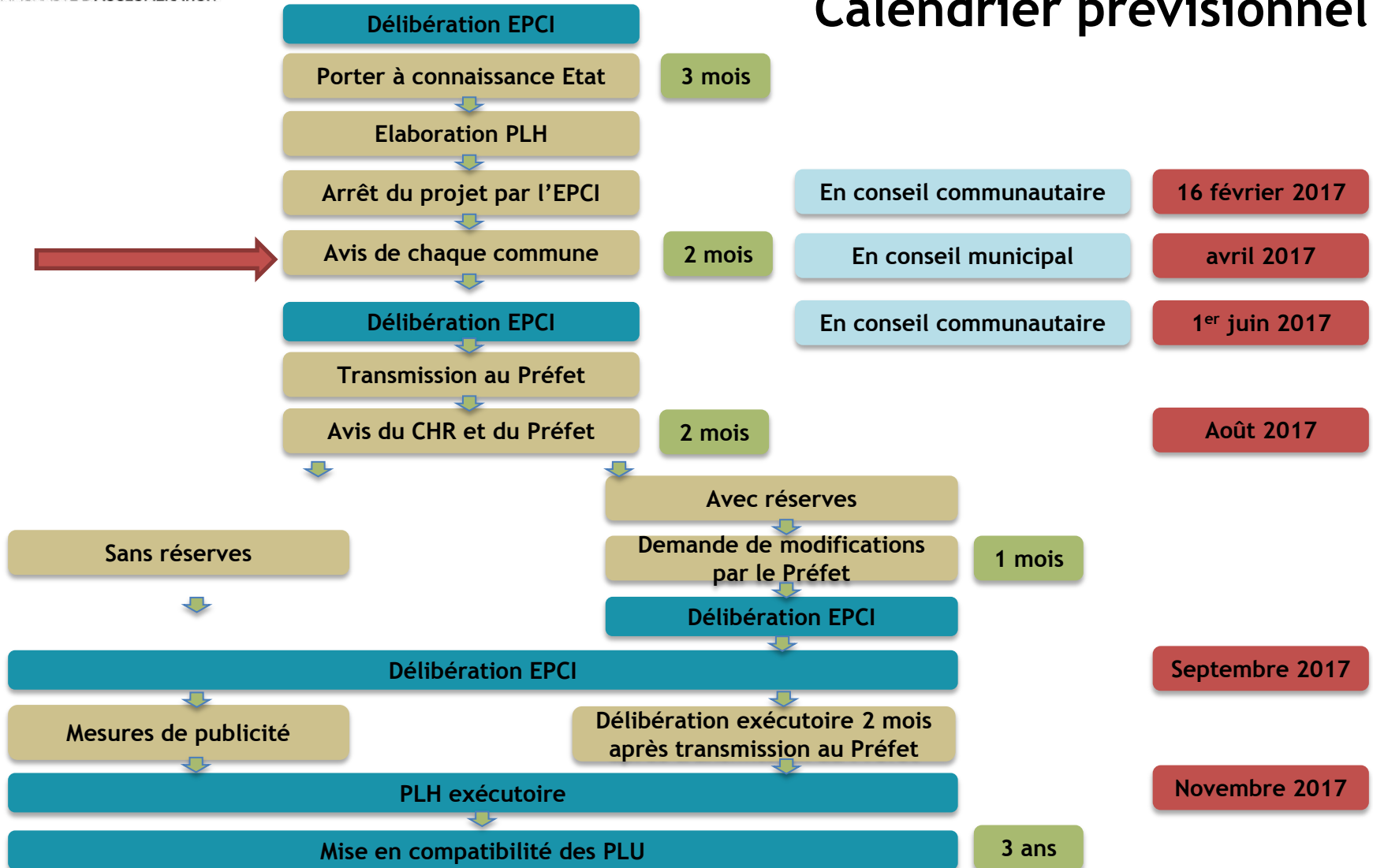


Révision engagée en 2013.

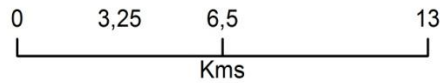
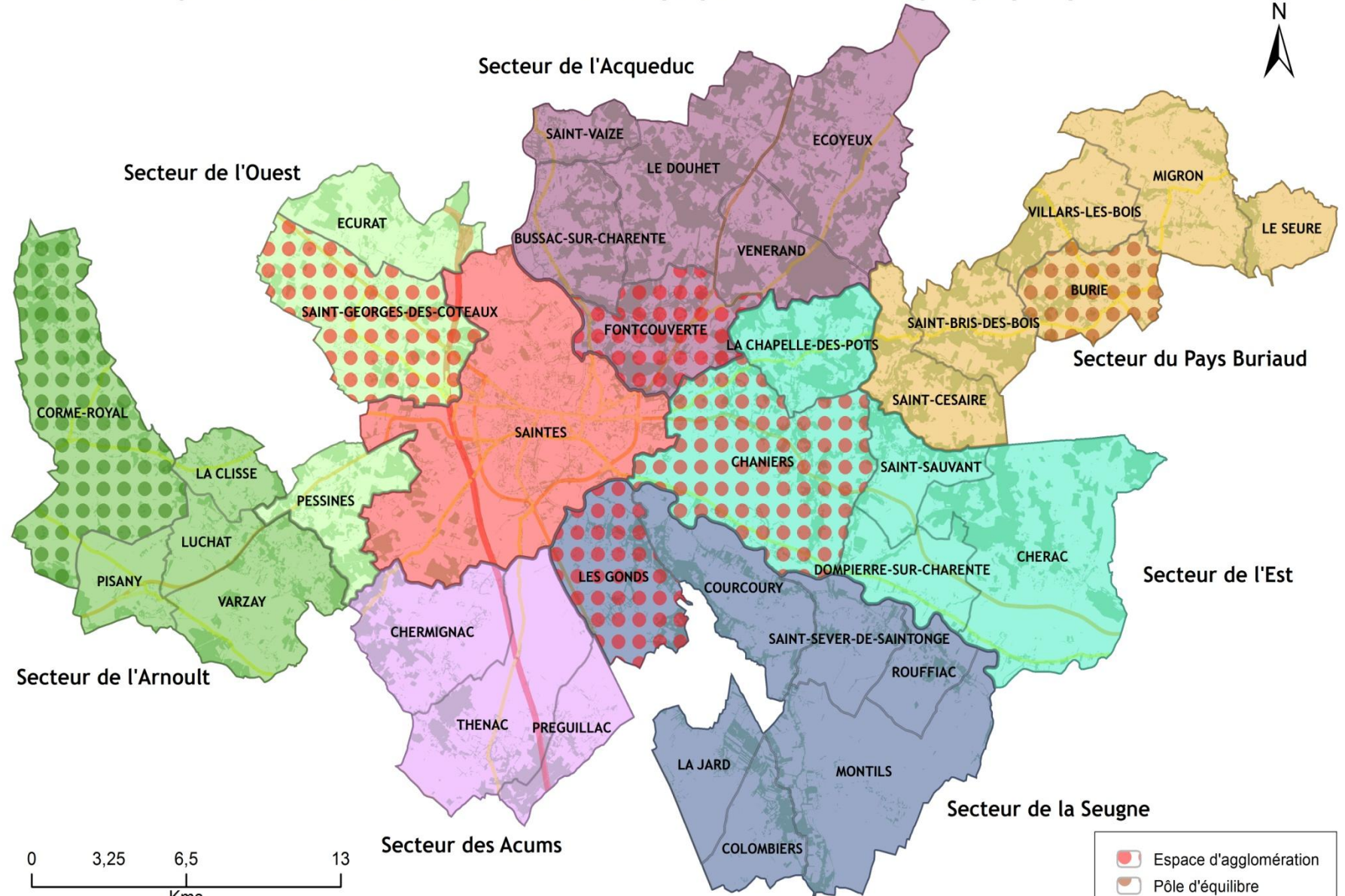
Diagnostic	20 mars 2015	Validé en Comité de pilotage
	7 juillet 2015	Présenté en Commission Habitat
Document d'Orientations	24 septembre 2015 23 novembre 2015	Définition des objectifs chiffrés en logement travaillé en groupe de travail
	26 janvier 2016	Présenté en Commission Habitat
	10 février 2016	Validé en Comité de pilotage
Programme d'actions	29 août 2016 31 août 2016 5 septembre 2016	Définition du programme d'actions en groupe de travail
	7 décembre 2016	Validé en Comité de pilotage
	5 janvier 2017	Présenté en Commission Habitat
Arrêt du projet PLH	16 février 2017	Voté en Conseil Communautaire

Procédure d'élaboration du PLH

Calendrier prévisionnel



Programme Local de l'Habitat: découpage en secteurs géographiques



- Espace d'agglomération
- Pôle d'équilibre
- Pôle de proximité

Rappel du diagnostic et des enjeux territorialisés

Deux territoires très attractifs

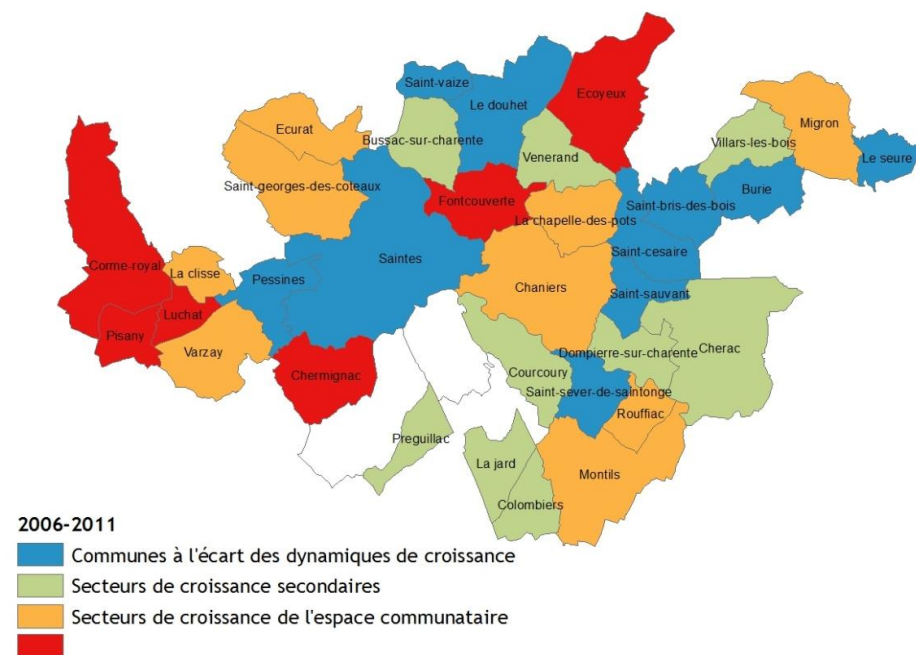
➤ Des dynamiques de croissance très fortes : proximité du pôle Saintais et phénomène rétro-littoral

- Ouest = 3855 habitants, soit 6,5% de la CDA
INSEE 99-2011 : + 815 hab (14.8 % de la croissance CDA)
- Arnoult = 4082 hab soit 6,9 % de la CDA,
INSEE 99-2011 : + 1024 hab (18.6% de la croissance CDA)

- **Taux de croissance annuel moyen en augmentation forte sur 1999-2011**

Attractivité très forte, solde naturel fort pour l'Ouest

- **Une croissance à maîtriser pour l'Arnoult**



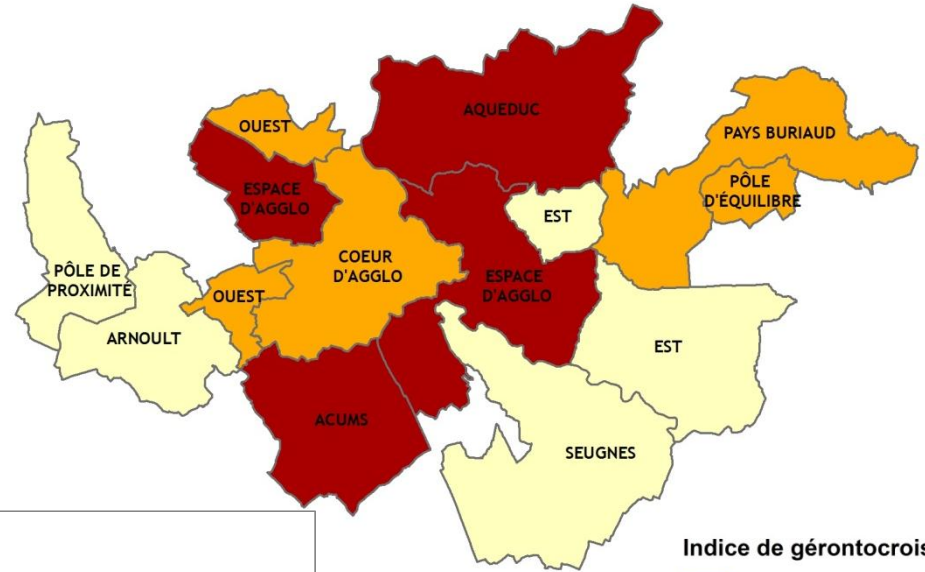
➤ Attractivité forte, en particulier pour les jeunes et les retraités à l'Ouest

Enjeu 1. Proposer un parcours résidentiel complet pour les ménages sur le territoire

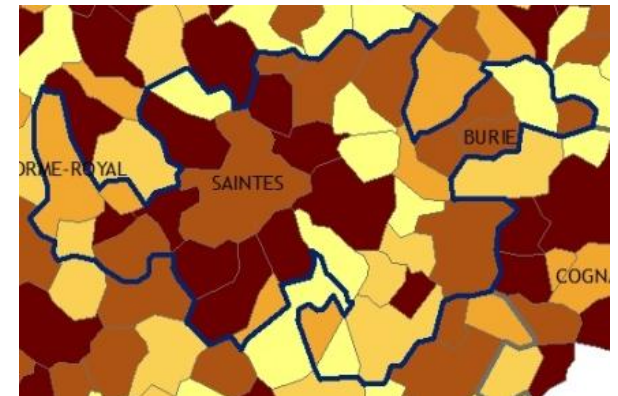
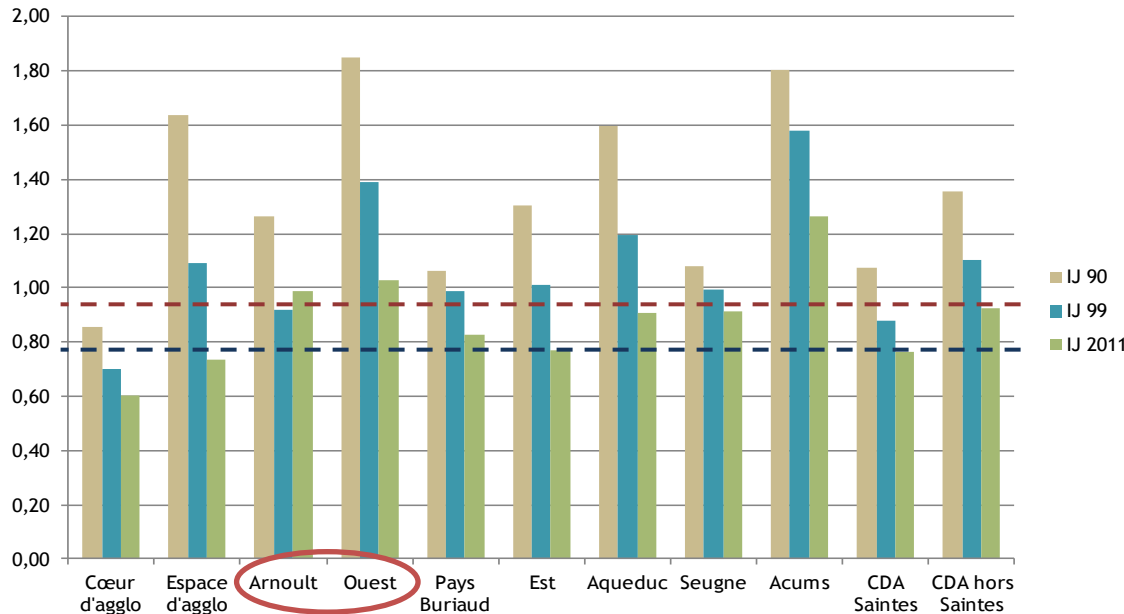
- Accompagner le vieillissement de la population

Un territoire plutôt jeune, mais qui a fortement vieilli sur 2006-2011 (Ouest surtout)

[Fiche action](#)

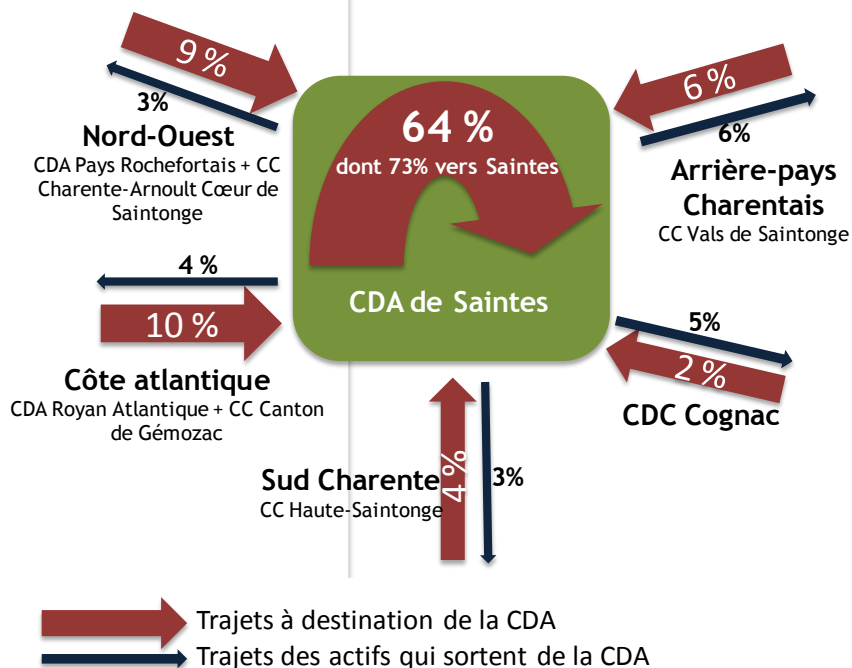
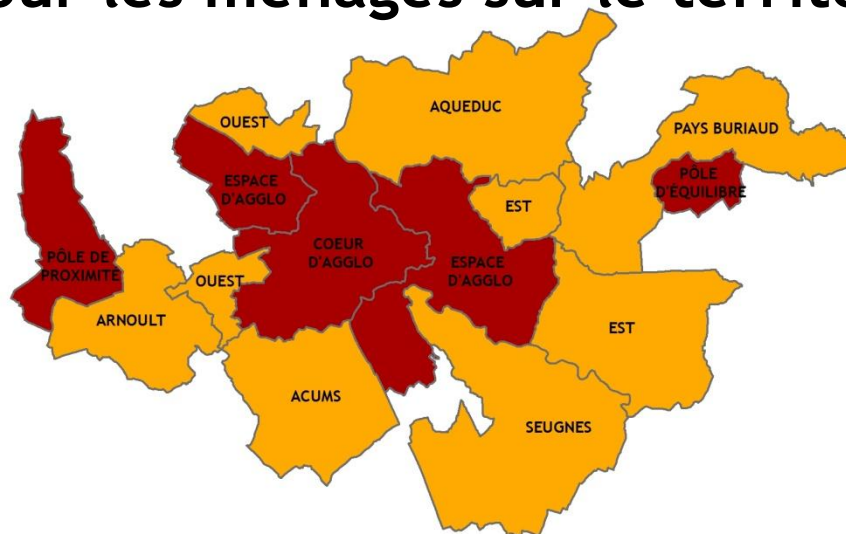


Evolution de l'indice de jeunesse par secteur



Enjeu 1. Proposer un parcours résidentiel complet pour les ménages sur le territoire

- Accueillir les jeunes ménages qui occupent un emploi sur le territoire pour leur permettre de s'en rapprocher

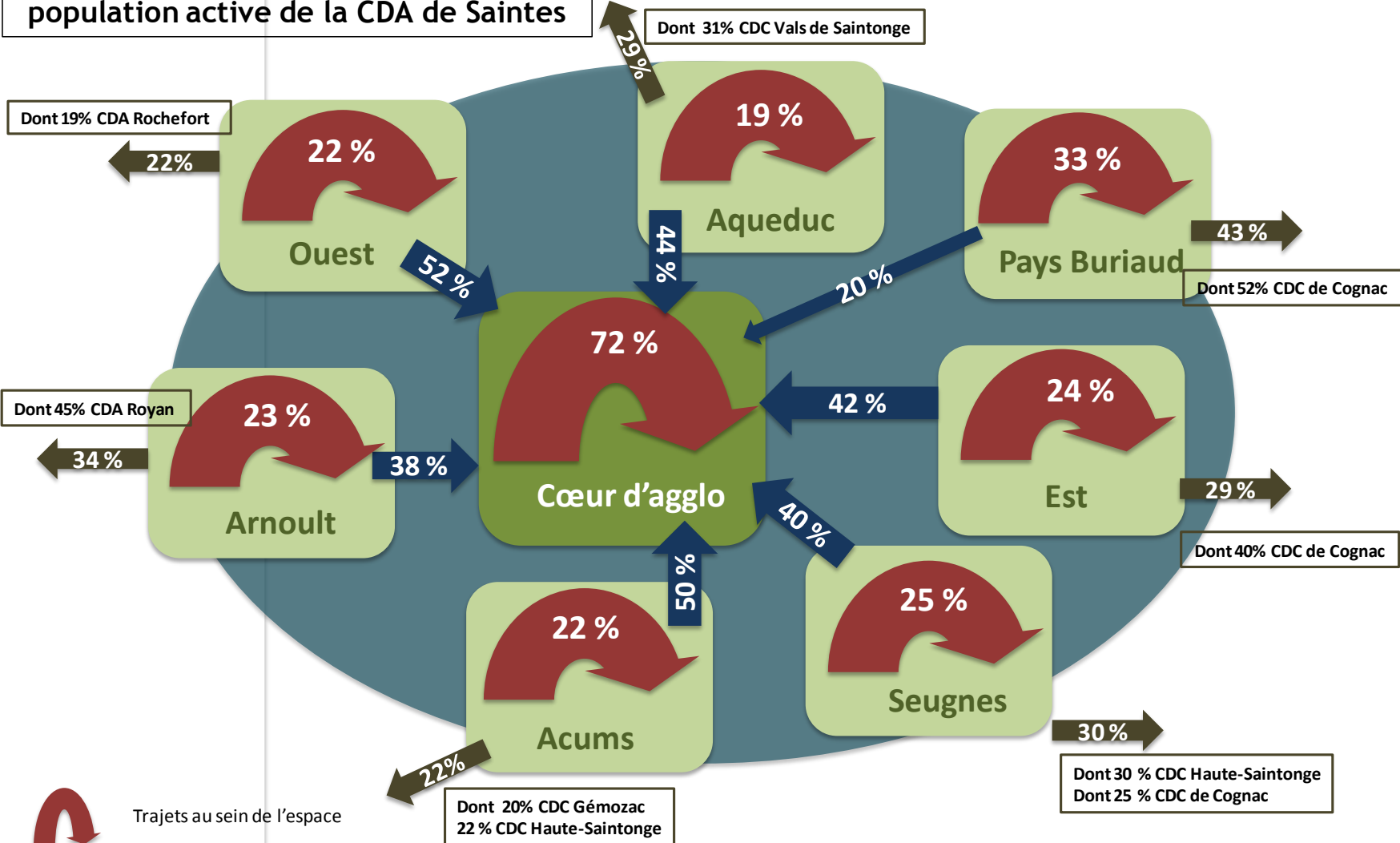


Origine des actifs occupant les emplois de la CDA:
65% des emplois de la CDA sont occupés par des actifs de la CDA...

La CDA fournit des emplois à des actifs qui ne vivent pas sur son territoire, notamment qui viennent de l'Ouest du département.

= Opportunité pour que les actifs s'installent sur les communes plus proches des emplois, en particulier sur l'Ouest du territoire (Zone des Côteaux, emplois situés sur les polarités ouest)

Les trajets domicile-travail de la population active de la CDA de Saintes

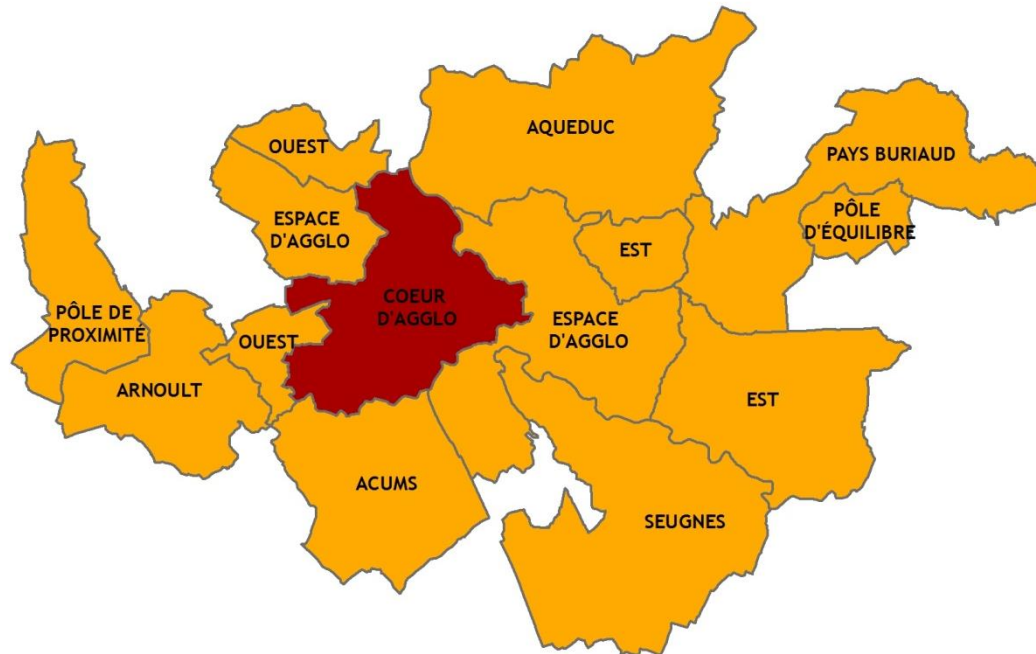


Enjeu 1. Proposer un parcours résidentiel complet pour les ménages sur le territoire

- Améliorer la connaissance de l'occupation du parc public pour aller vers la définition d'une politique de peuplement du parc

Plus prégnant pour le Cœur d'agglomération, qui propose la plus grande offre en logements publics, notamment dans les quartiers prioritaires.

[Fiche action](#)

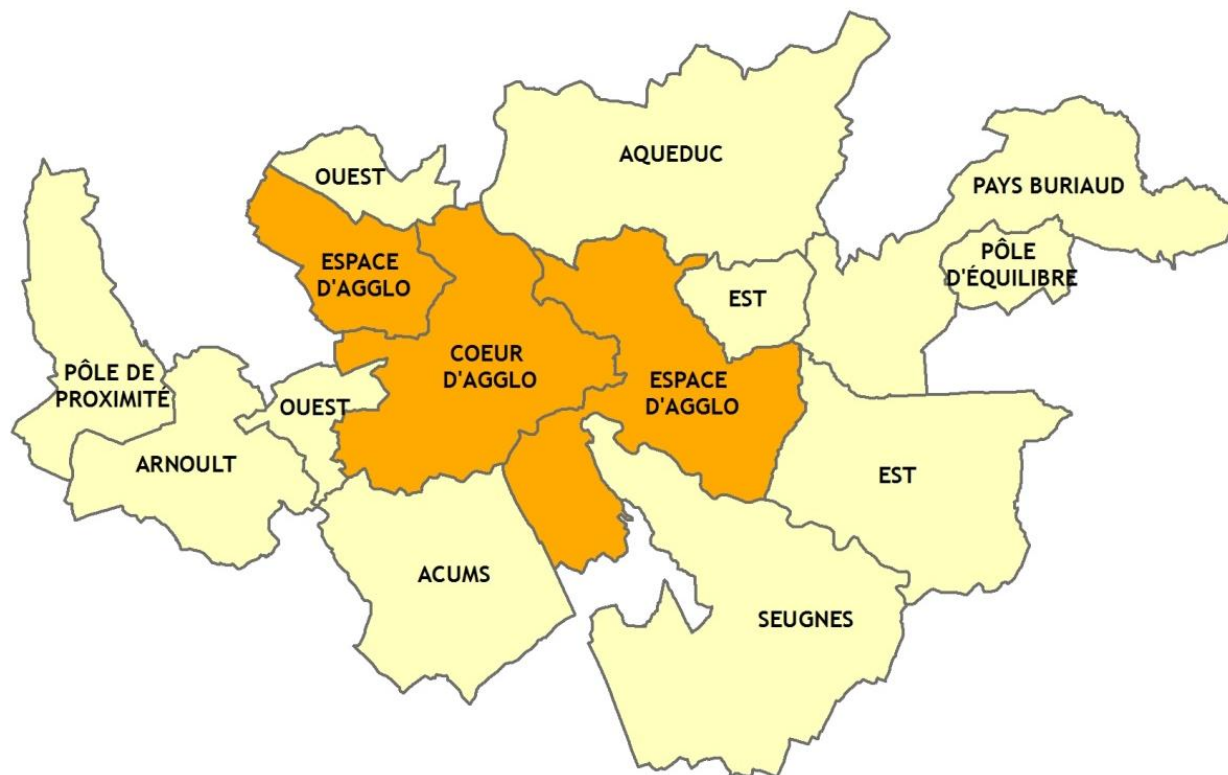


Enjeu 1. Proposer un parcours résidentiel complet pour les ménages sur le territoire

- Engager une réflexion pour mieux répondre aux besoins des autres populations dites spécifiques

Plus prégnant pour le cœur et l'espace d'agglomération.

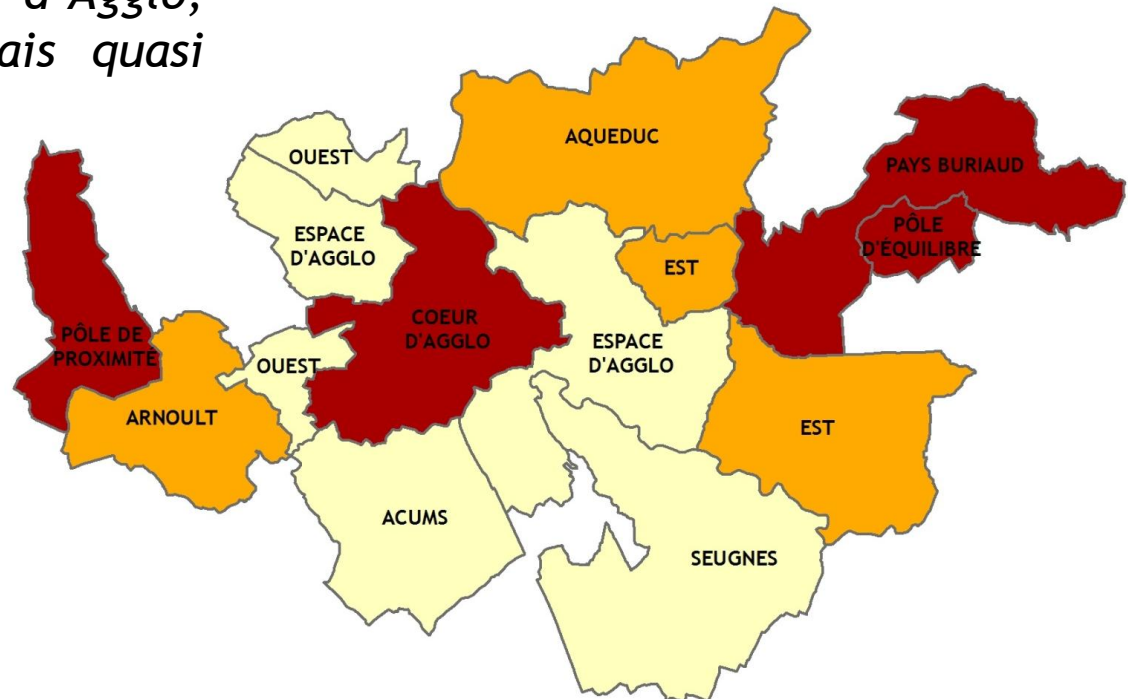
[Fiche action](#)



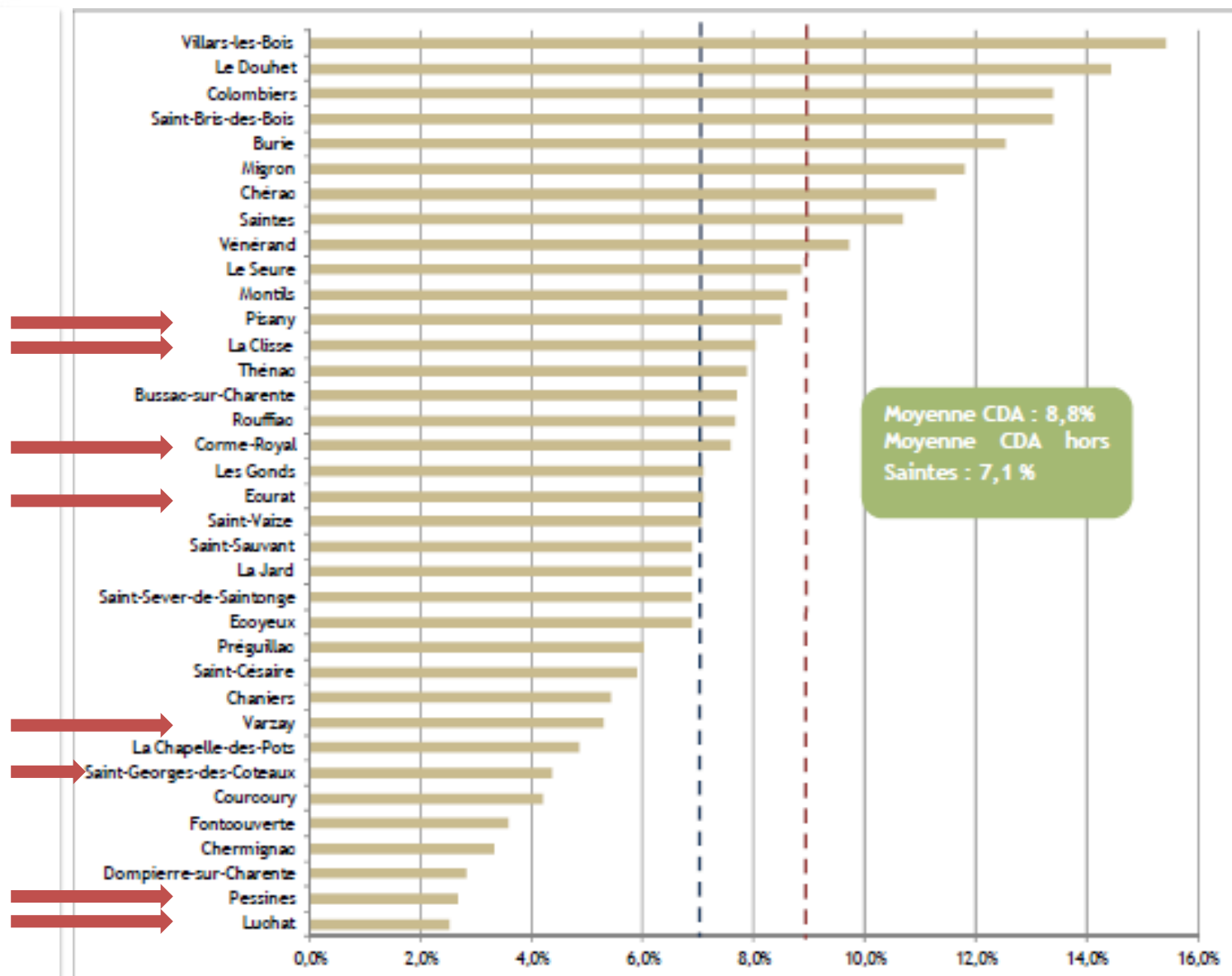
Enjeu 2. Poursuivre la modernisation du parc existant

- Mobiliser le parc privé vacant existant, en priorité sur les centres-villes et centres-bourgs

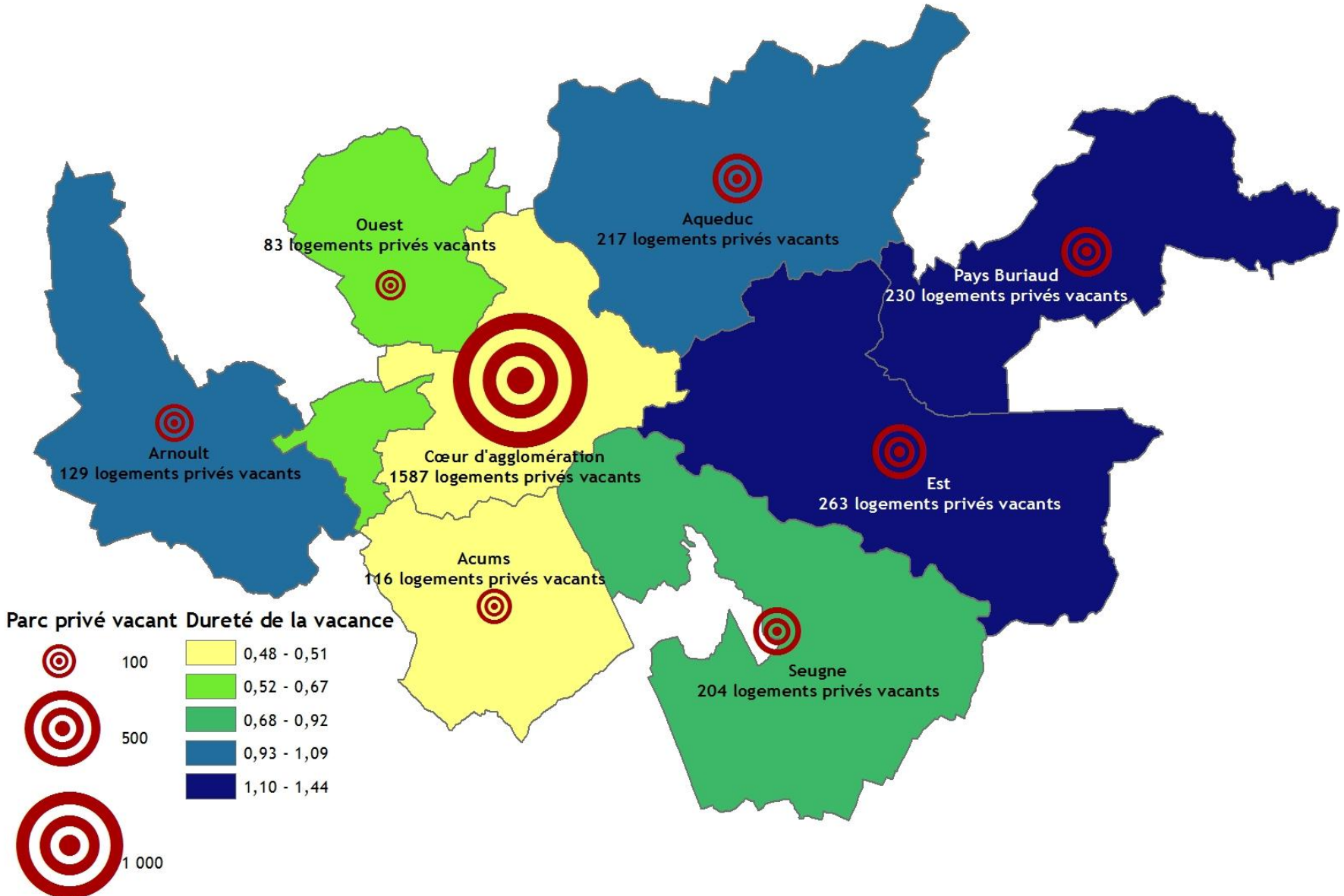
Une problématique plus marquée sur les secteur plus éloignés du Cœur d'Agglo, notamment sur l'Arnoult, mais quasi inexistante à l'Ouest



Estimation des logements vacants par commune (source INSEE)



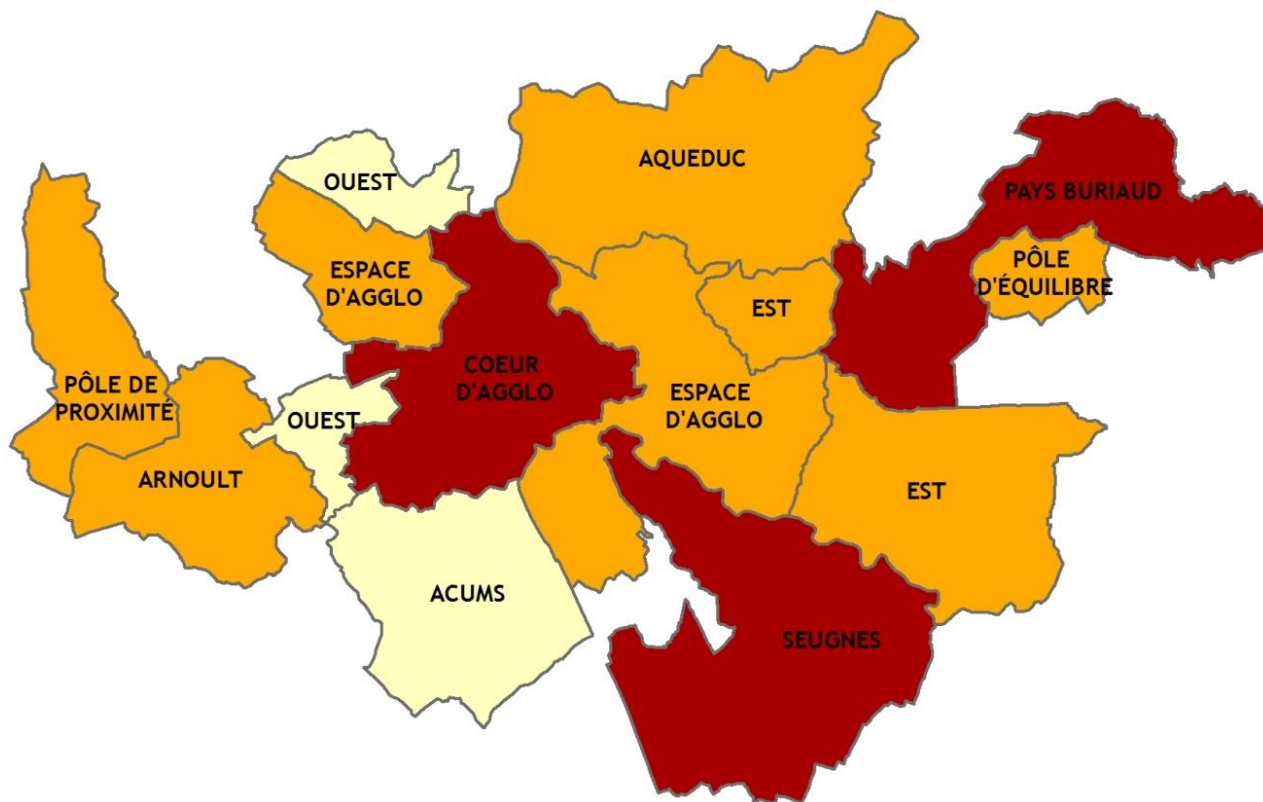
Dureté de la vacance et volume de logements vacants dans le parc privé



Enjeu 2. Poursuivre la modernisation du parc existant

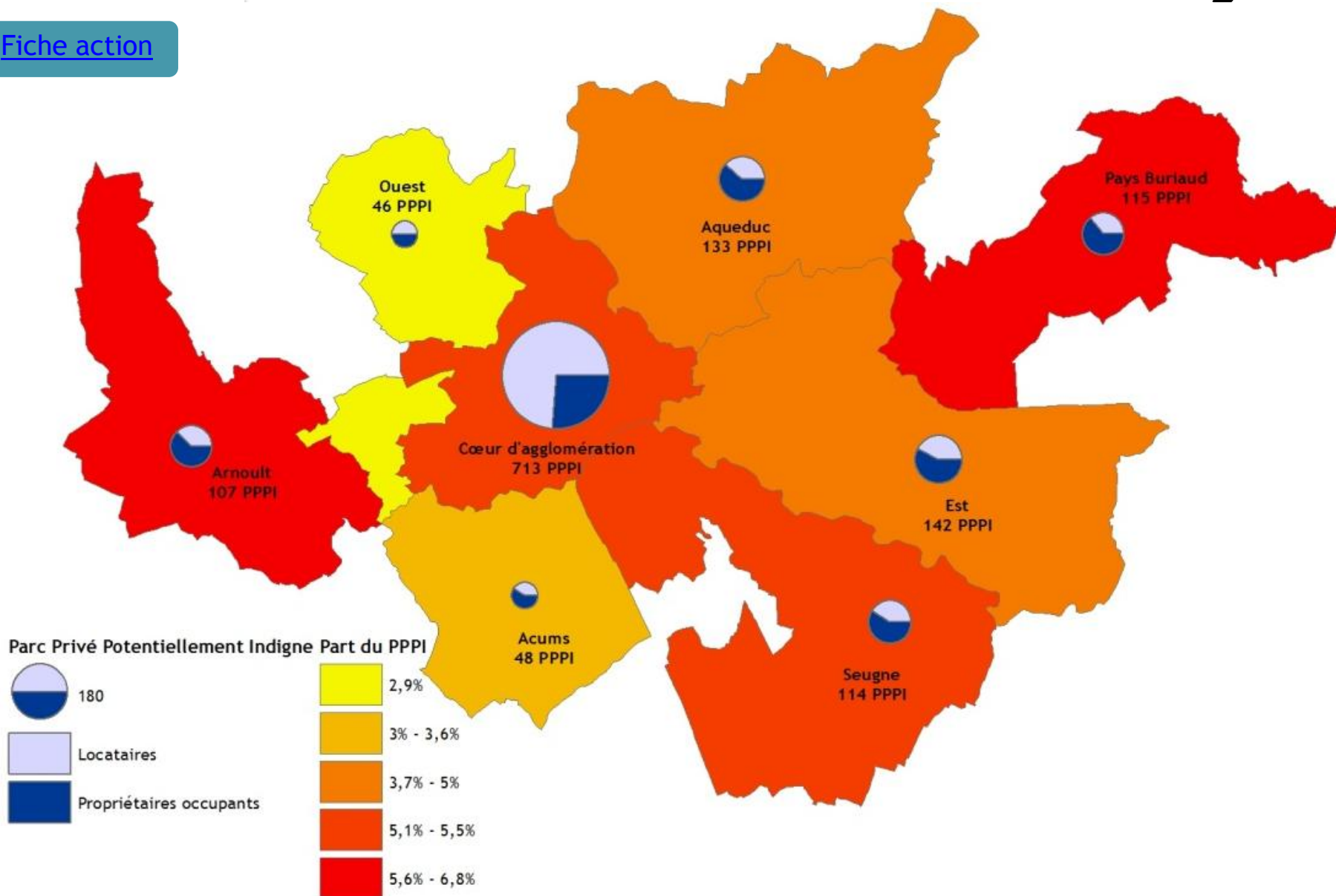
- Eradiquer les situations d'habitat indigne ou dégradé pour les propriétaires et les locataires

Situation homogène sur les secteurs Arnoult et Ouest, qui touche principalement les propriétaires occupants



Caractéristiques du Parc Privé Potentiellement Indigne

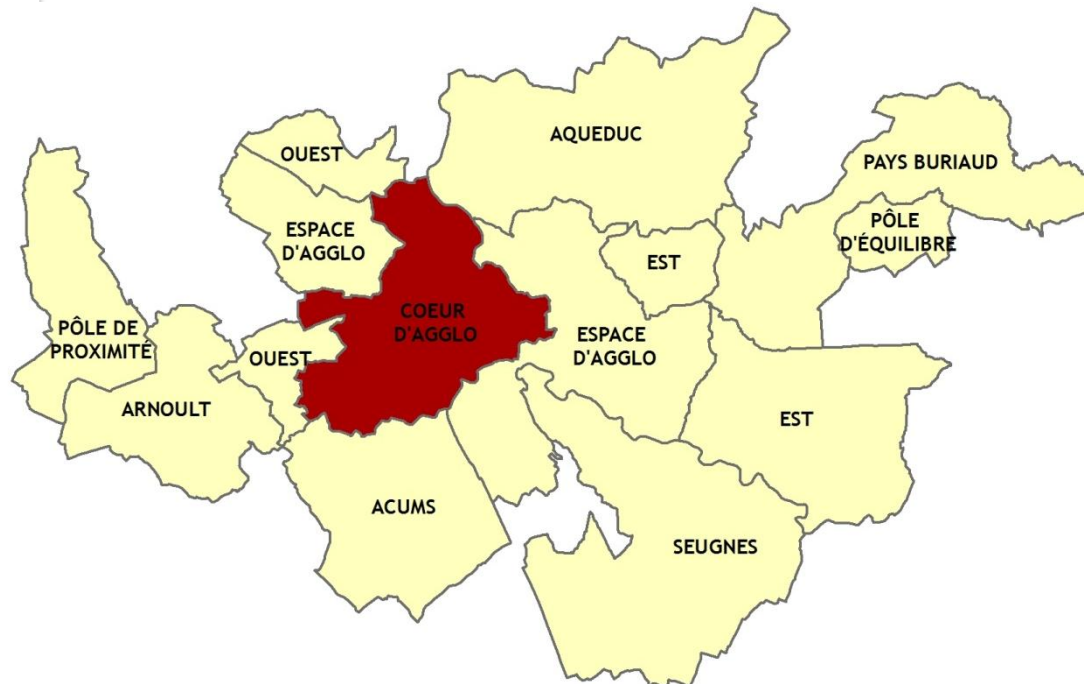
[Fiche action](#)



Enjeu 2. Poursuivre la modernisation du parc existant

- Accompagner la réhabilitation du parc social, en particulier sur les grands quartiers d'habitat social, là où des enjeux persistent après le Programme de Rénovation Urbaine (lien avec le contrat de ville et le Plan Stratégique Local)

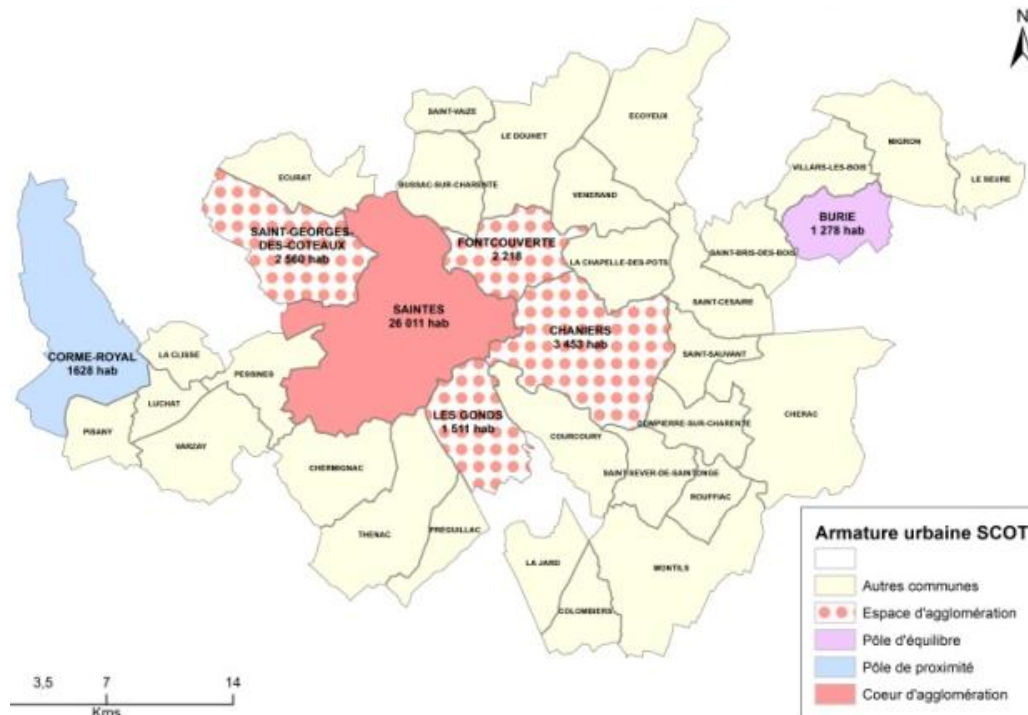
Plus prégnant pour le Cœur d'agglomération, qui propose la plus grande offre en logements publics, notamment dans les quartiers prioritaires.



Enjeu 3. Organiser le développement d'une offre nouvelle de logements territorialisée et diversifiée

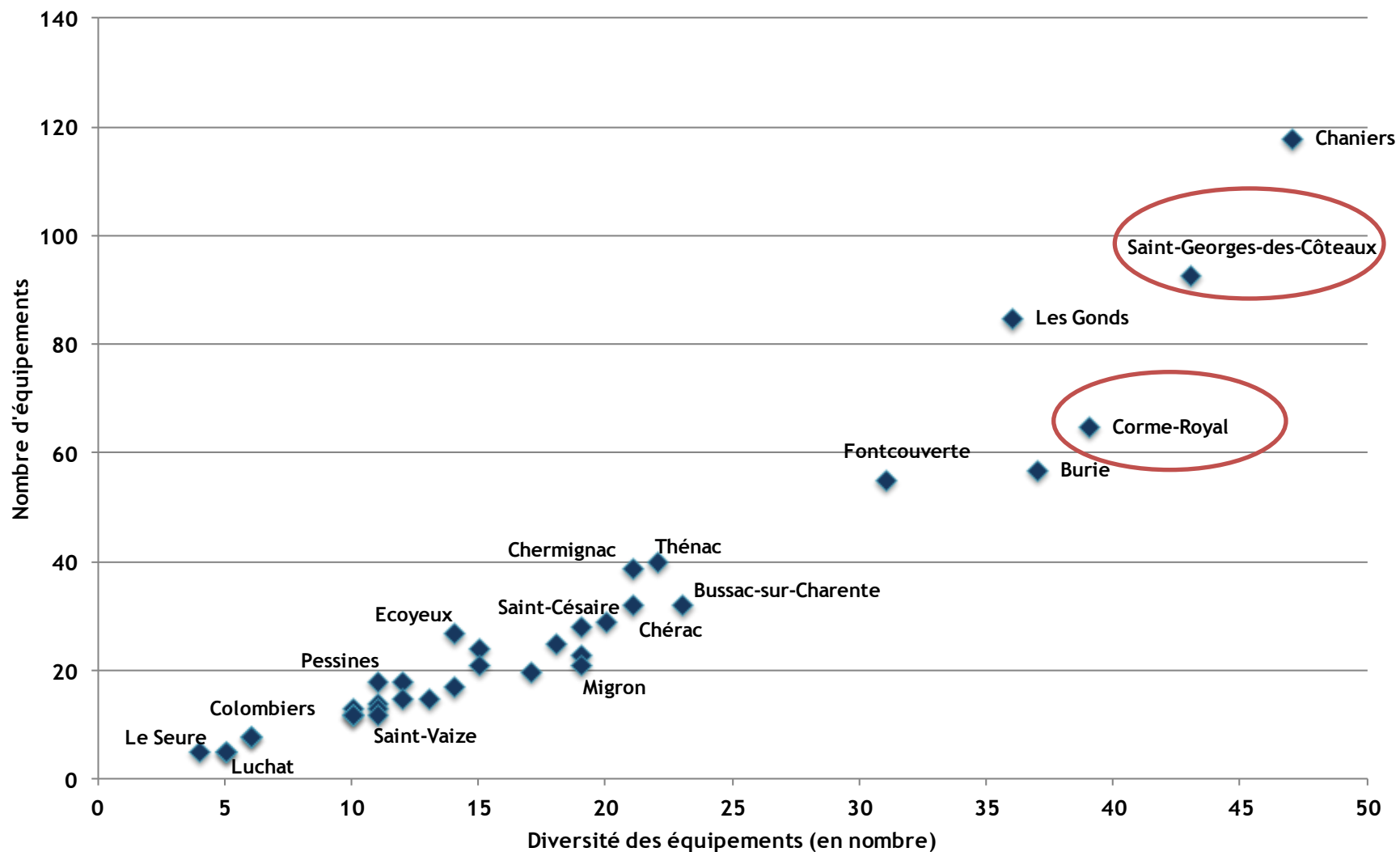
- Organiser, quantifier, qualifier le développement de l'offre en habitat en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCOT

Autour du pôle de proximité de Corme-Royal pour le territoire de l'Arnoult et Saint-Georges-des-Coteaux dans l'espace d'agglomération pour le secteur de l'Ouest



Rappel du diagnostic et des enjeux

Les équipements des communes de la CDA de Saintes (hors Coeur d'agglomération)



Enjeu 3. Organiser le développement d'une offre nouvelle de logements territorialisée et diversifiée

- Diversifier l'offre en logement, en particulier sur les communes de première couronne de Saintes

L'offre locative est concentrée sur le Cœur d'Agglomération, il est nécessaire de la développer dans les communes desservies en transport en commun, en particulier les communes de première couronne.

[Fiche action](#)



Enjeu 3. Organiser le développement d'une offre nouvelle de logements territorialisée et diversifiée

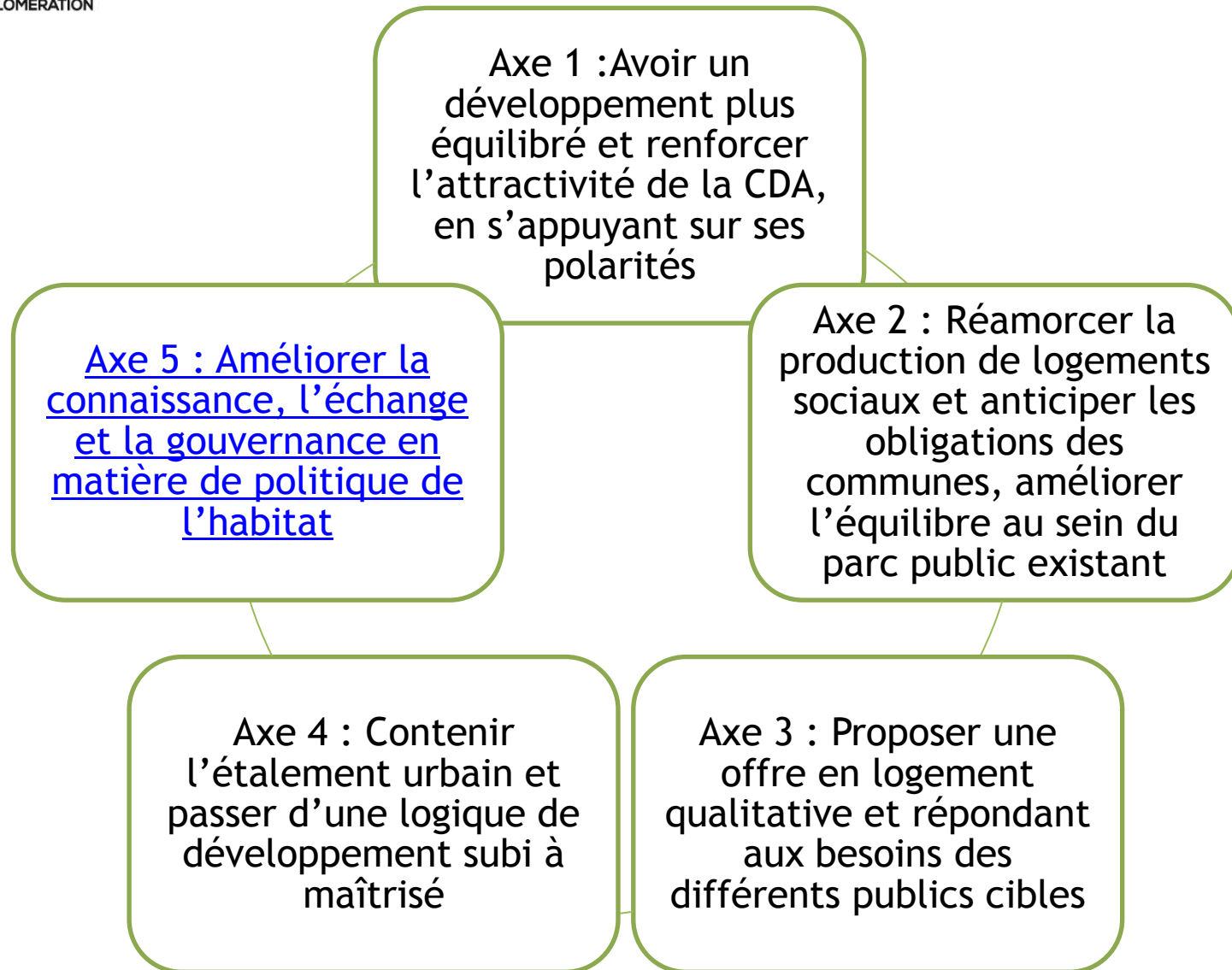
- Relancer la production de logement social, répondre et anticiper les obligations de la loi SRU sur les communes membres de la CDA de Saintes.

Les obligations de la loi SRU s'appliquent à Saintes et Chaniers.

[Fiche action](#)



Orientations et Programme d'Action du PLH



1

Avoir un développement plus équilibré et renforcer l'attractivité de la Communauté d'agglomération de Saintes, en s'appuyant sur ses polarités

1.1 Atteindre les objectifs de production en logements par commune et par produit

1.2 Encourager l'habitat durable, l'innovation et l'expérimentation

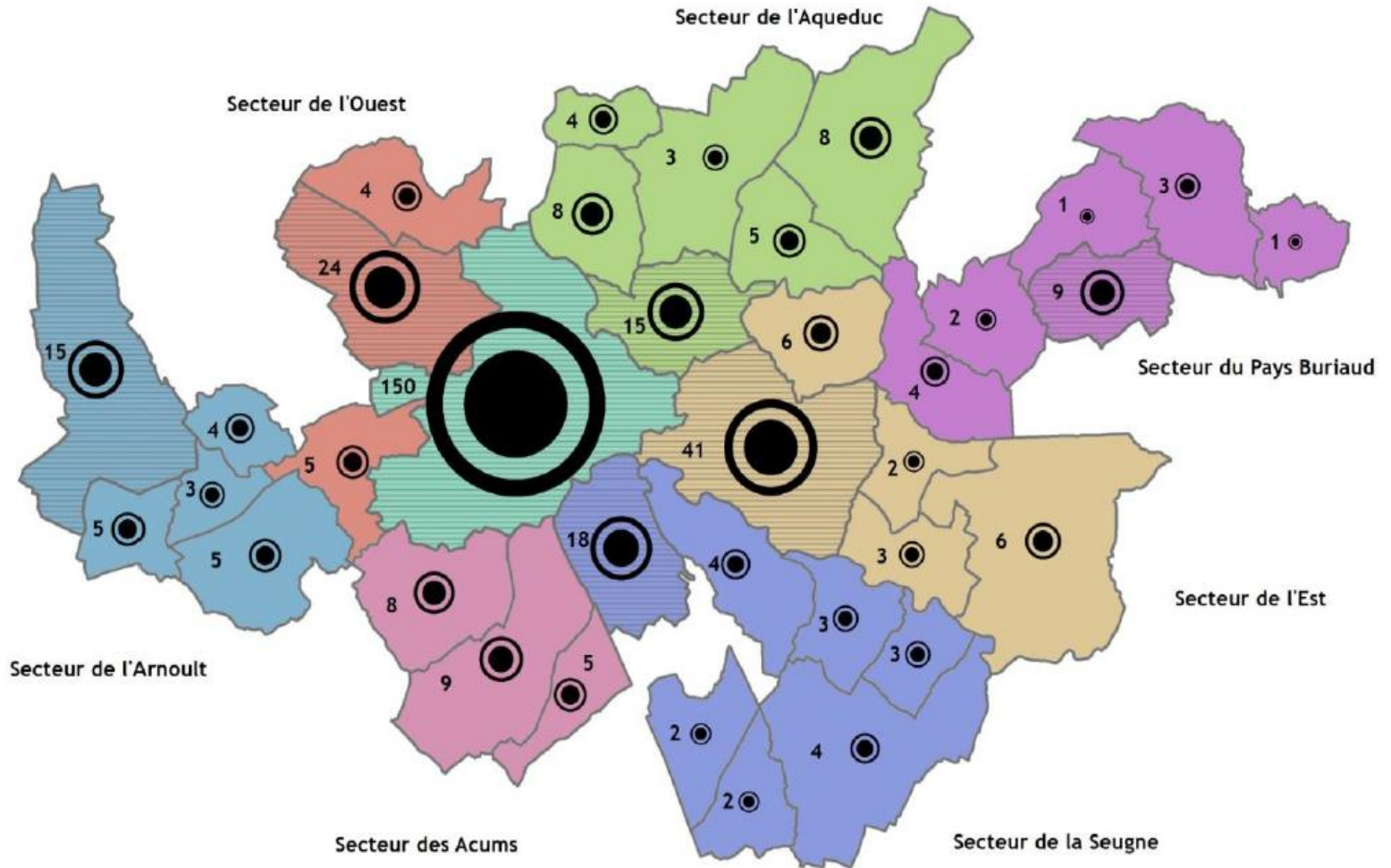
1.1 Atteindre les objectifs de production en logements par commune et par produit

Enjeux :

- Organiser le développement résidentiel autour de l'armature urbaine définie par le SCOT tout en garantissant le potentiel de croissance de la Communauté d'Agglomération de Saintes.
- Avoir une meilleure maîtrise du développement urbain.
- Relancer la construction neuve :
 - en diversifiant les typologies pour fluidifier les parcours résidentiels,
 - en allant vers une approche plus qualitative pour préserver les aménités territoriales,
 - en inversant la tendance de périurbanisation qu'à connu le territoire.

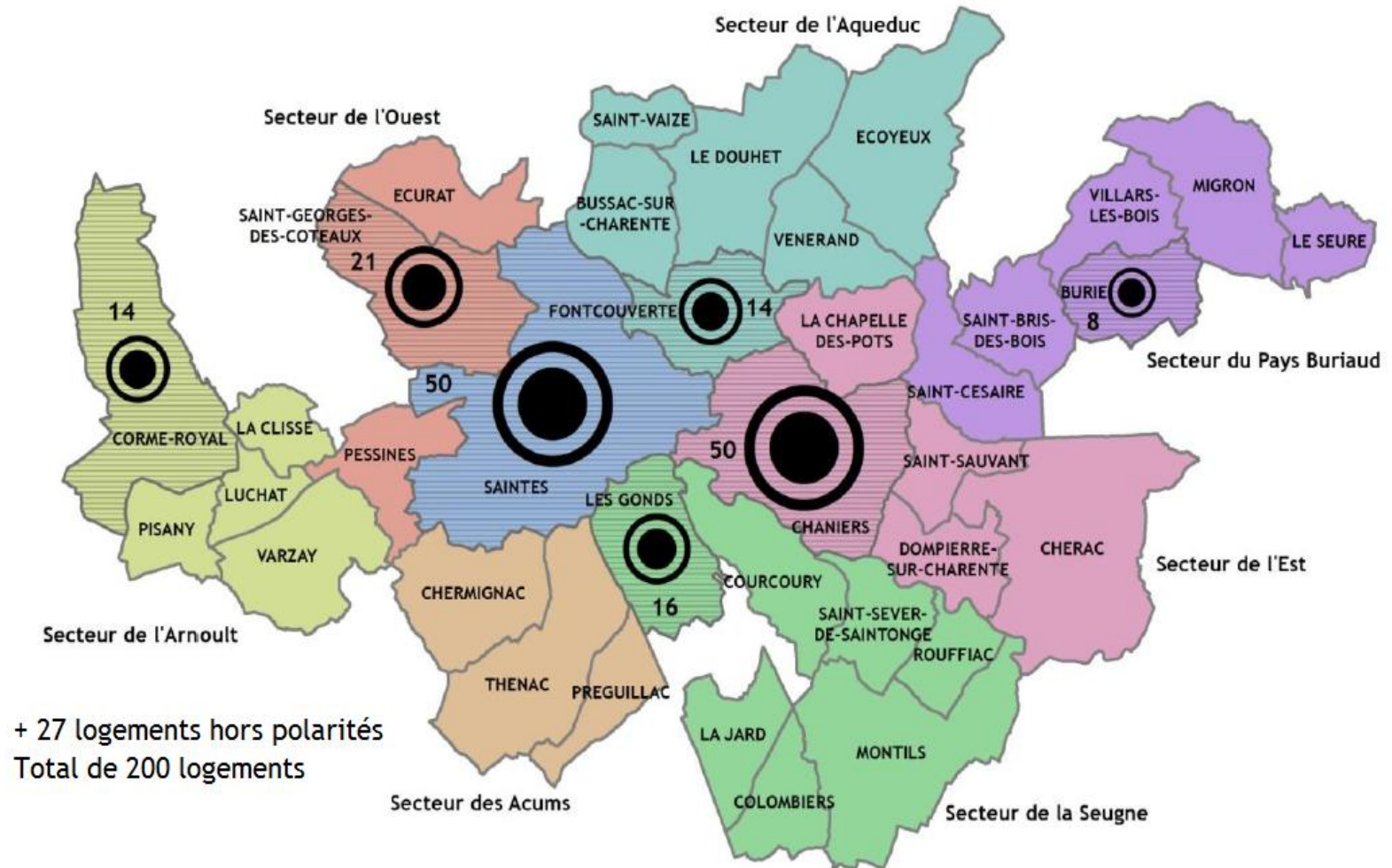
Objectifs de production de logements

Nombre de logements à produire par an



Objectifs de production de logements publics

Logements locatifs sociaux à produire pour la durée du PLH



Objectifs globaux de production de logements

	Filière libre		Logements Locatifs Sociaux		
	Objectif de production de logements global (6 ans)	Objectif de production de logements annuels	Objectif de production de LLS global (6 ans)	PLUS 70%	PLAI-I 30%
Cœur d'agglomération	900	150	50	35	15
Espace d'agglomération	588	98	101	70	31
Pôle d'équilibre	54	9	8	6	2
Pôle de proximité	90	15	14	10	4
Communes hors polarités	732	122	27	19	8
Total CDA	2364	394	200	140	60
Territoire de l'Arnoult	192	32	14	10	4
Territoire de l'Ouest	198	33	21	15	6
Territoire du Pays Buriaud	120	20	8	6	2
Territoire de l'Est	348	58	50	35	15
Territoire de l'Aqueduc	258	43	14	10	4
Territoire de la Seugne	216	36	16	11	5
Territoire des Acums	132	22	0	0	0

1.2 Encourager l'habitat durable, l'innovation et l'expérimentation

Enjeux :

- Poursuivre la modernisation du parc existant et améliorer les performances énergétiques.
- Développer une offre nouvelle de logements diversifiée par la réponse aux enjeux d'adaptabilité et de réversibilité de l'habitat.
- Proposer un parcours résidentiel complet pour l'ensemble des ménages.

Mise en œuvre :



2

Réamorcer la production de logements sociaux et anticiper les obligations des communes, améliorer l'équilibre au sein du parc public existant

2.1 Soutenir la production de logement social public

2.2 Apporter une attention particulière aux communes SRU

2.3 Développer l'offre de logements sociaux conventionnés dans le parc privé

2.4 Garantir l'équité d'accès au logement social et favoriser l'équilibre territorial

2.1 Soutenir la production de logement social public

Enjeux :

Soutenir la production de 200 logements locatifs sociaux par :

- Une garantie d'emprunt
- Une subvention soumise à des critères d'attributions

Mise en œuvre :

- Reprise du système du PLH précédent : les opérations sont financées selon leur contenu, répondant à des critères établis par un règlement d'attribution.
- Le règlement d'attribution sera réactualisé en 2017 et soumis au Conseil Communautaire. Il peut évoluer à chaque évaluation du PLH
- Budget prévisionnel de 1 620 000€

2.1 Soutenir la production de logement social public

Barème forfaitaire :

Critères	Note
PLUS*	1
PLAI*	2
+ si l'implantation géographique des logements produits respecte la répartition des objectifs quantitatifs définis dans le PLH	2
+ si les logements produits sont situés dans une commune SRU	3
+ si les logements produits sont adaptés aux personnes âgées	3
+ si les logements produits font l'objet d'une rénovation énergétique	2

Bloc cumulable si au moins un des critères est respecté :

Ou logement de typologie T2 ou T3	1
Ou acquisition-amélioration dans l'ancien ou neuf dans le tissu urbain existant	3
Ou opération mixte (accession à la propriété, locatif...)	2

2.1 Soutenir la production de logement social public

La note détermine ensuite une aide forfaitaire par logement selon la grille suivante :

Note inférieure ou égale à 4 : 3 000€

Note de 5 à 8 : 7 000€

Note supérieure ou égale à 9 : 10 000€

Exemple :

Opération comprenant 3 logements dont 1 T2 en PLUS et 2 T4 en PLAI, le projet obtiendra la note de :

-1 logement PLUS : 1 (PLUS) + 2 (respect de l'implantation géographique)
+ 3 (commune SRU) + 1 (typologie T2) : 7 points = 7 000€

-2 logements PLAI : 2 (PLAI) + 2 (respect de l'implantation géographique)
+ 3 (commune SRU) + 3 (adapté aux personnes âgées) : 2x10 points =
2x10 000€

→ Au total, l'opération sera subventionnée à hauteur de 27 000€

2.2 Apporter une attention particulière aux communes SRU

L'article 55 de la loi SRU s'appliquent aux communes de Saintes et Chaniers.

Enjeux :

- Rééquilibrer territorialement l'offre en logement social
- Anticiper l'application de la loi SRU en priorité pour les communes de Saint-Georges-des-Coteaux et Fontcouverte et dans un second temps pour les communes de Les Gonds, Corme-Royal et Thénac.

Mise en œuvre :

- Accompagnement des communes par la Communauté d'agglomération
- Bonification des subventions délivrées par la CDA pour les programmes localisés dans les communes SRU

2.3 Développer l'offre de logements sociaux conventionnés dans le parc privé

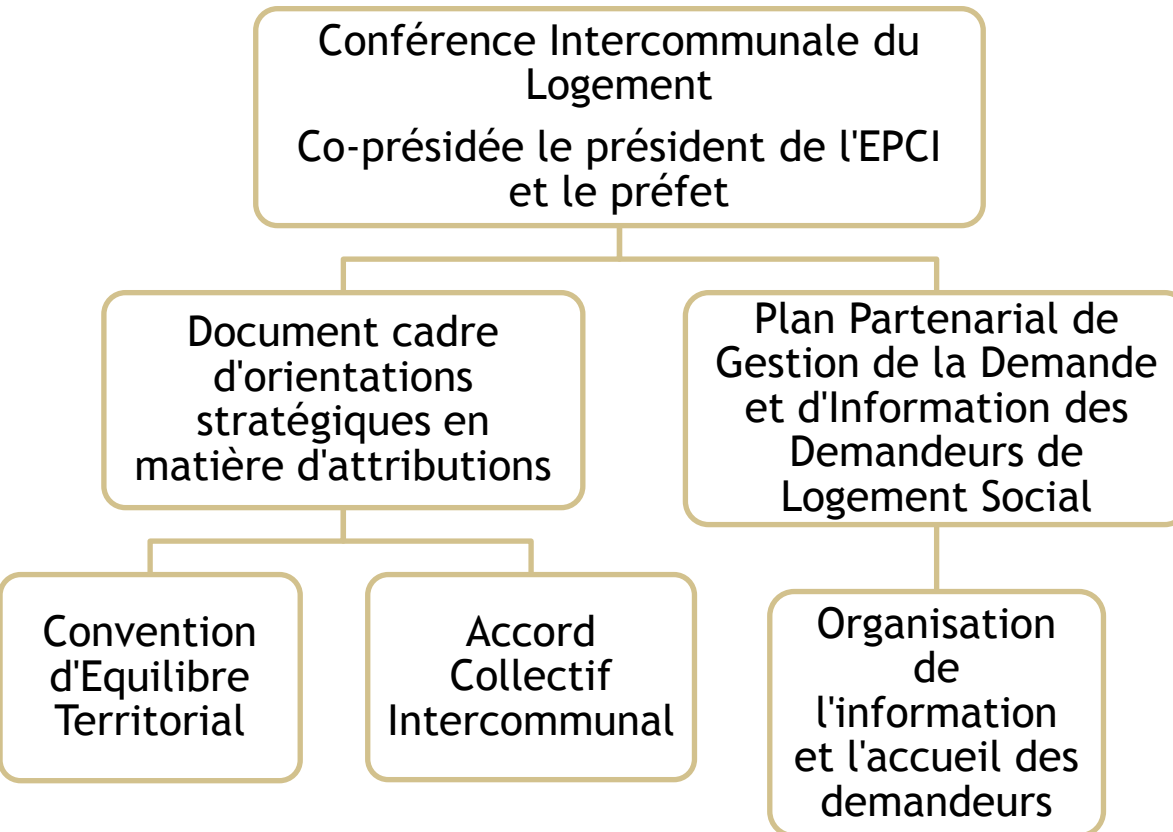
Enjeux :

- Soutenir la production de logements sociaux en mobilisant le parc privé : renouvellement du parc social, équilibre territorial et mixité sociale.
- Réhabiliter le parc privé ancien : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre la vacance des logements.
- Conforter les parcours résidentiels : maintien à domicile et adaptation des logements aux handicaps.

Mise en œuvre :

- Etude pré-opérationnelle déterminera des secteurs à enjeux, des objectifs chiffrés et une opérationnalité en 2018.

2.4 Garantir l'équité d'accès au logement social et favoriser l'équilibre territorial



Enjeux :

- Positionnement de la CDA comme **chef de file en matière de logement social** : offre, suivi de la demande et des attributions, formalisation d'orientations
- Amélioration de l'équilibre en matière de mixité sociale dans le parc locatif public
- Création d'une instance d'échange partenariale
- Produire une politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération

3

Proposer une offre
en logement
qualitative et
répondant aux
besoins des
différents publics
cibles

3.1 Encourager une coopération plus fine avec les acteurs publics et privés de la construction neuve de logements

3.2 Soutenir les primo-accédants

3.3 Développer le parcours résidentiel en faveur du vieillissement et du handicap

3.4 Répondre aux besoins des Gens du Voyage

3.5 Maîtriser les effets de la loi Pinel

3.2 Soutenir les primo-accédants

Mesure mise en place depuis 2012 : 50 subventions ont été accordées pour un budget de 250 500€, soit 50% des objectifs réalisés.

Enjeux :

- Ancrer les jeunes ménages sur le territoire
- Favoriser l'accèsion à la propriété des primo-accédants au plus près des pôles de services et d'emplois
- Dynamiser en priorité le pôle d'agglomération et les centre-bourgs des autres communes, tout en limitant la consommation d'espace (projets éligibles en fonction des tailles parcellaires dans le neuf).

Mise en œuvre :

- Même enveloppe budgétaire : 780 000€ sur la durée du PLH.
- Une évaluation annuelle de l'effet levier de la subvention doit permettre d'ajuster le règlement d'attribution.

3.3 Développer le parcours résidentiel en faveur du vieillissement et du handicap

Vieillesse de la population, amené à s'accroître d'ici 2030 sous l'effet d'un solde migratoire positif des +60 ans.

Enjeux :

- Encourager la diversité des produits pour fluidifier les parcours résidentiels
- Améliorer la connaissance des besoins
- Anticiper les besoins futurs

Mise en œuvre :

- Programme de subventions qui majore la production de logements sociaux publics adaptés aux personnes âgées
- Sensibiliser les personnes âgées et mobiliser le plus en amont possible les aides financières existantes pour l'adaptation des logements, en parallèle du Contrat Local de Santé
- Apporter une vigilance aux projets de résidences-services
- Produire une étude sur les besoins résidentiels de ces publics

3.4 Répondre aux besoins des Gens du Voyage

Trois structures d'accueil sur le territoire :

- Aire de grands passages de Diconche, chemin d'Artenac, Saintes : 80 places, gérée par la Ville de Saintes.
- Aire d'accueil, route de Chermignac, Saintes : 16 emplacements, gérée par la CDA.
- Terrains familiaux de la Grande Charbonnière, route de Varzay, Saintes : 9 emplacements en 2014, gérés par la Ville de Saintes.

Mise en œuvre :

- Mettre en conformité le PLH avec le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage.
- Engager une réflexion spécifique avec les partenaires sur l'accès et le maintien dans le logement des populations qui souhaitent se sédentariser.
- Anticiper l'éventuelle délocalisation de l'aire de grands passages située route de Diconche par une réflexion sur une localisation alternative.

4

Contenir l'étalement urbain et passer d'une logique de développement subi à maîtrisé

4.1 Développer une stratégie foncière

4.2 Améliorer l'opérationnalité de la politique de l'habitat en la traduisant dans les documents d'urbanisme

4.3 Promouvoir la densité dans les opérations d'habitat

4.1 Développer une stratégie foncière

Enjeux :

- transversaux : économie, développement durable, aménagement...
- pour l'habitat, la réalisation d'une stratégie foncière permet :
 - lien entre besoins en logement et projets de développement des collectivités,
 - projets de renouvellement urbain
 - lutte contre l'étalement urbain
 - se donner les moyens de la mixité sociale et de l'équilibre territorial

Mise en œuvre :

- Phase initiale de montage de projet (2017-2018)
- Elaboration un référentiel foncier urbain
- Sur la base du référentiel foncier qui permet une approche préalable, développement d'une stratégie foncière

4.3 Promouvoir la densité dans les opérations d'habitat

Aperçu de la consommation d'espace entre 2011 et 2013 :

- Saintes : moyenne de 761 m²/parcelle accordés, soit 13.15 logements/ha,
- Espace d'agglomération : moyenne de 908 m²/parcelle, soit 11.1 logements/ha,
- Autres communes : moyenne de 1139 m²/parcelle, soit 9.1 logements/ha.

Enjeux :

- Diminuer la consommation d'espace
- La consommation d'espace à vocation résidentielle est fixée par le SCOT à 310 ha maximum d'ici 2025, soit 31ha/an sur le territoire du Pays

Mise en œuvre :

- Faciliter et diffuser la traduction de ces objectifs de densité dans les documents d'urbanisme par la production d'un guide méthodologique à l'attention des communes
- Promotion et mise en visibilité de la densité dans différentes manifestations : commissions, interventions d'acteurs extérieurs, cycle de conférences sur la durabilité, assistance et accompagnement des communes, etc...

5

Améliorer la connaissance, l'échange et la gouvernance en matière de politique de l'habitat

5.1 Réunir une instance garante de la mise en œuvre du PLH

5.2 Développer l'Observatoire de l'Habitat

5.3 Evaluer la mise en œuvre du PLH dans un cadre partenarial

5.1 Réunir une instance garante de la mise en œuvre du PLH

Enjeux :

- Assurer la mise en œuvre du PLH : garantir les ambitions quantitatives et qualitatives du PLH
- Accompagner les communes et poursuivre la dynamique partenariale
- Produire une politique de l'habitat lisible et partagée

Mise en œuvre :

- Création d'une instance « PLH » : composée d'un groupe resserré d'élus représentant chaque commune-pôle et chaque secteur
- Cette instance a plusieurs rôles :
 - l'évaluation du PLH
 - l'appropriation du PLH par les communes : production d'un guide méthodologique à l'attention des communes permettant la traduction du PLH dans les documents d'urbanisme

5.1 Réunir une instance garante de la mise en œuvre du PLH

Réseau des instances de la politique de l'habitat

Commission Habitat

- Instance de débat, de suivi et de validation des projets Habitat ayant un intérêt communautaire. Elle est également en charge de l'évaluation du PLH. La Commission est composée d'élus et peut être élargie à l'ensemble des maires.

Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

- Instance co-présidée par la Communauté d'Agglomération et la Préfecture, rassemblant tous les acteurs du logement social : collectivités, bailleurs, associations, représentants des usagers. La CIL est une instance d'échange partenariale dont le but est de produire une politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération et d'améliorer l'équilibre territorial en matière de mixité sociale dans le parc locatif public.

Instance Locale de l'Habitat et de l'Hébergement (anciennes CLH)

- Instance en charge de la gestion des situations complexes dans les procédures de relogement. Elle est pilotée par les délégations territoriales de Charente-Maritime et regroupe un grand nombre de partenaires techniques dont le service Habitat de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Instance "PLH"

- Instance communautaire composée d'élus garante de la mise en œuvre partenariale du PLH.

5.2 Développer l'Observatoire de l'Habitat

Enjeux :

- Connaissance fine des évolutions de la situation du logement et de l'habitat sur le territoire
- Mobilisation des professionnels du logement et de l'habitat du territoire

Mise en œuvre :

- Animer un espace d'échange
- Améliorer la visibilité et la lisibilité de l'Observatoire de l'Habitat par la production d'une Lettre de l'Observatoire

Engagements financiers

Action	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
1.2 Encourager l'habitat durable, l'innovation et l'expérimentation	800	800	800	800	800	800	4 800
2.1 Soutenir la production de logement social public	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	1 620 000
2.3 Développer l'offre de logements sociaux conventionnés dans le parc privé	67 032	169 000	169 000	169 000	169 000	169 000	912 032
2.4 Garantir l'équité d'accès au logement social et favoriser l'équilibre territorial	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700	16 200
3.2 Soutenir les primo-accédants	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	780 000
4.1 Développer une stratégie foncière	30 000	30 000					60 000
5.2 Développer l'Observatoire de l'Habitat	6 200	6 200	6 200	6 200	6 200	6 200	37 200
Total	506 732	608 700	578 700	578 700	578 700	578 700	Durée du PLH 6 ans 3 430 232