

Communauté de Communes du Pays Santon

**Élaboration du Programme
Local de l'Habitat**

Conseil Communautaire

16 juin 2011



Sommaire

- 1. Les dernières dispositions réglementaires**
- 2. Les grandes lignes du diagnostic et les enjeux qui en découlent**
- 3. La feuille de route pour les 6 années à venir**
- 4. Les grandes orientations du projet de PLH**
- 5. La déclinaison opérationnelle : le programme d'actions**
- 6. Echancier et tableau récapitulatif des actions**

Les dernières dispositions réglementaires

- Le PLH est un **document stratégique d'intervention et de programmation**, qui recouvre l'ensemble des politiques locales de l'habitat du territoire.

Il se fonde sur une meilleure connaissance du fonctionnement du marché local de l'habitat, en évaluant les besoins futurs en logements pour mieux satisfaire la demande.

- La portée opérationnelle s'est renforcée au fil des lois, notamment par la **loi Mlle** (Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion) **du 25 mars 2009** :

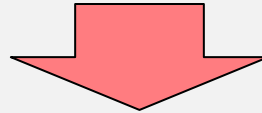
- Compatibilité verticale → le PLH doit être cohérent avec le SCOT,
- Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le PLH sous 1 an.

Cette loi renforce également les objectifs des PLH :

- La lutte contre l'étalement urbain,
- Le développement de l'offre sociale :
 - Par la production de logements sociaux adaptée à la population locale,
 - En favorisant l'accèsion sociale,
 - En proposant des structures adaptées aux publics spécifiques,
- La lutte contre le logement indigne.

Les dernières dispositions réglementaires

- De plus, **tout nouveau PLH doit spécifier une programmation détaillée par commune ou groupes de communes** en stipulant :
 - Le nombre et le type de logements à réaliser assorti d'un échancier
 - Les moyens fonciers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et les principes fixés



**Le PLH est le résultat d'une collaboration intercommunale,
qui a associé l'ensemble des communes,
autour de la question centrale de l'habitat**

Eléments de diagnostic présentés
au conseil communautaire du 23 mars 2010

Les points d'appui

- **Un territoire devenu très attractif** au cours des années 2000
 - Une dynamique démographique soutenue par une croissance migratoire très positive
 - Arrivées de personnes pré-retraitées ou à la retraite
 - Retour de familles et de jeunes ménages dans la ville centre
 - Une érosion migratoire moins importante pour la catégorie des 18-25 ans
- Des niveaux médians de **revenus** des habitants dans **la fourchette haute**
 - Situés juste après ceux des pôles urbains rochelais et royannais, mais au dessus de pôles urbains comparables (Rochefort, Cognac)
 - Saintes présente des contrastes sociaux prononcés
- Même si la précarité existe dans le parc privé (dans des proportions significatives), **le parc public assume son rôle d'accueil des populations modestes**
- **Une accélération de la construction de logements** dans les communes périphériques jusqu'au milieu des années 2000
 - Saintes garde un poids important dans la production de logement en termes de volume,
 - 270 logements par an ont été construits au cours des 10 dernières années

Eléments de diagnostic présentés
au conseil communautaire du 23 mars 2010

Les points de fragilité

- **Une structure démographique vieillissante**
- Le poids de la ville-centre a tendance à baisser depuis une trentaine d'années
- **Les deux-tiers de la population** sont potentiellement **éligibles à un logement social**
- **Présence d'un parc privé potentiellement fragile**
- **Un parc de logement social public essentiellement concentré sur la ville centre**
 - Une vacance qui affecte une part du parc public, car inadaptée aux besoins actuels
 - Une répartition du logement public qui ne doit pas faire oublier la présence de logements sociaux dans le parc privé sur l'ensemble du territoire => un potentiel de développement de l'offre sociale encore peu exploité dans le parc privé vétuste de la CDC.
- **Le rôle joué par le PRU à Saintes est significatif** dans la production de logement adapté aux besoins du territoire
- Des difficultés croissantes à répondre à la demande des ménages dits à besoins spécifiques (diversification des besoins d'accompagnement et précarisation)
- **Un potentiel foncier réel pour le développement de l'habitat, mais encore très peu maîtrisé** (un décalage entre le discours et les pratiques)

Constats

Points d'appui

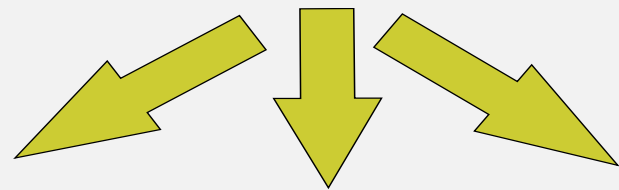
Points de fragilité



Enjeux



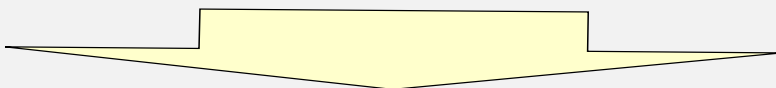
Axes de travail



L'importance du coeur d'agglomération dans le développement du territoire

L'équilibre du territoire et des rythmes de croissance différenciés

Le développement du parc social (public et privé), ainsi que la mobilisation et l'amélioration du parc existant



Avoir un développement plus équilibré et renforcer l'attractivité du Pays Santon, s'appuyant sur le coeur et l'espace d'agglomération

Réamorcer la production du logement social et mieux accompagner les publics spécifiques

Développer l'outil d'observation

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

Organiser l'effort de construction pour permettre une gestion équilibrée des mouvements démographiques



Un objectif de 47 000 habitants en 2017

- Il s'agit pour l'ensemble du territoire de répondre aux besoins en logements, tenant compte :
 - de la croissance démographique récente, et du nombre d'habitants actuel (près de 45 000 en 2011)
 - de la nécessité de produire des logements pour répondre aux besoins de la population locale (desserrement des ménages)
 - **d'un objectif de développement volontariste et réaliste pour l'ensemble du territoire**
 - de l'intégration d'un rythme de croissance modéré à maintenir, tel que défini dans le SCOT

Axe 1 : Avoir un développement plus équilibré et renforcer l'attractivité du Pays Santon, s'appuyant sur le cœur et l'espace d'agglomération

■ Constats :

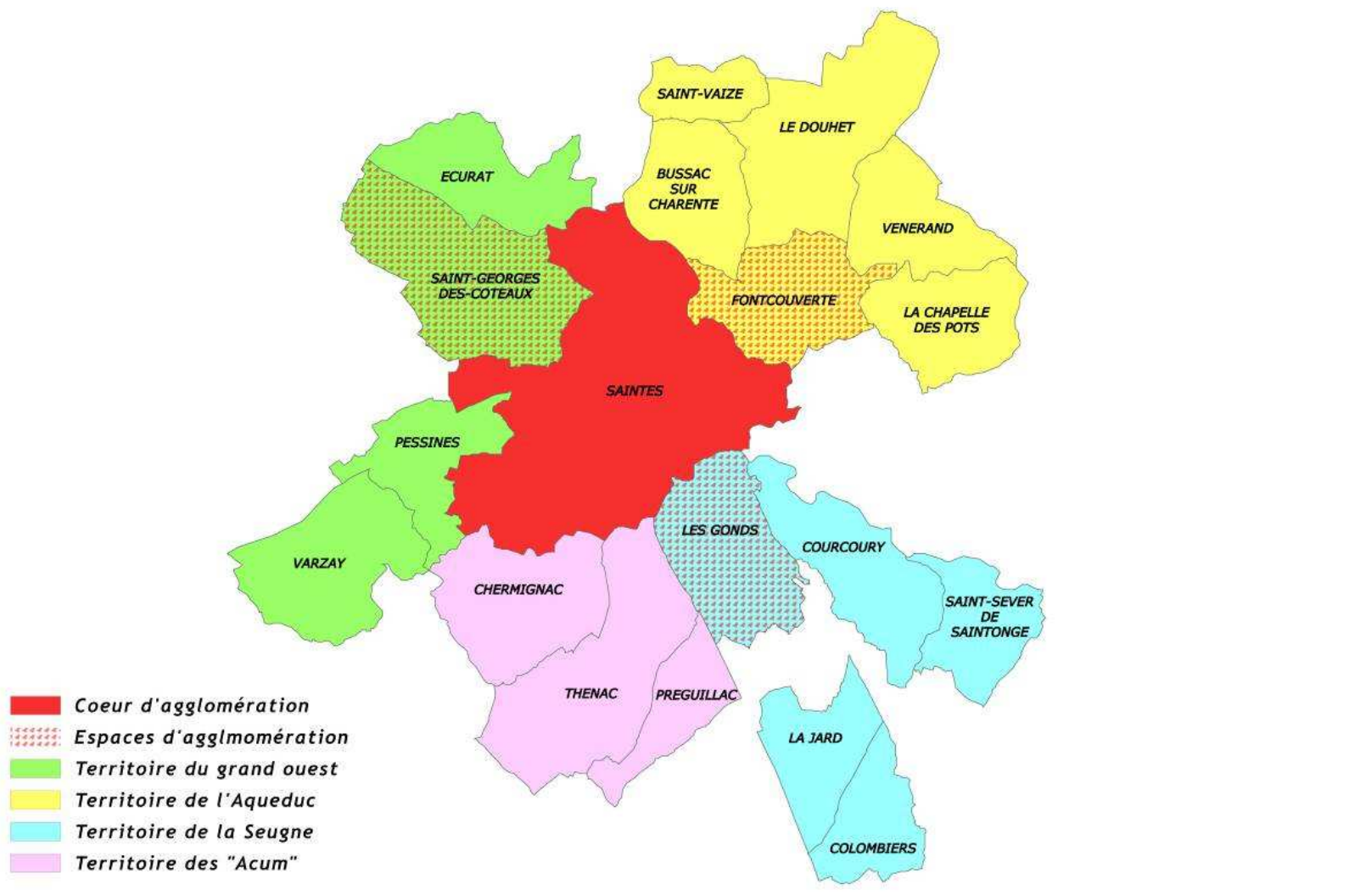
- Au cours des années 2000, la production de logements a principalement été portée par les communes périphériques
- Le poids de la ville centre continue de baisser
- Aucun développement urbain n'est possible sans un centre fort (cœur et espace d'agglomération)

■ Enjeux et objectifs :

- **Organiser le développement** : accroître l'attractivité de la Communauté de Communes du Pays Santon en structurant le développement
- **Garantir la capacité de croissance de la Communauté de Communes** : garder sur place les forces vives du territoire et se donner les moyens d'accueillir de nouvelles activités économiques.
- **Programmer et maîtriser le développement urbain de façon plus concertée** : garantir un rythme de construction qui permet le renforcement ou la mise en place des équipements et services nécessaires

Une territorialisation permettant de répondre aux spécificités de chacune des communes

PERIMETRES SELON LE PLH
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SANTON



Axe 2 : Réamorcer la production de logements sociaux et mieux accompagner les publics spécifiques

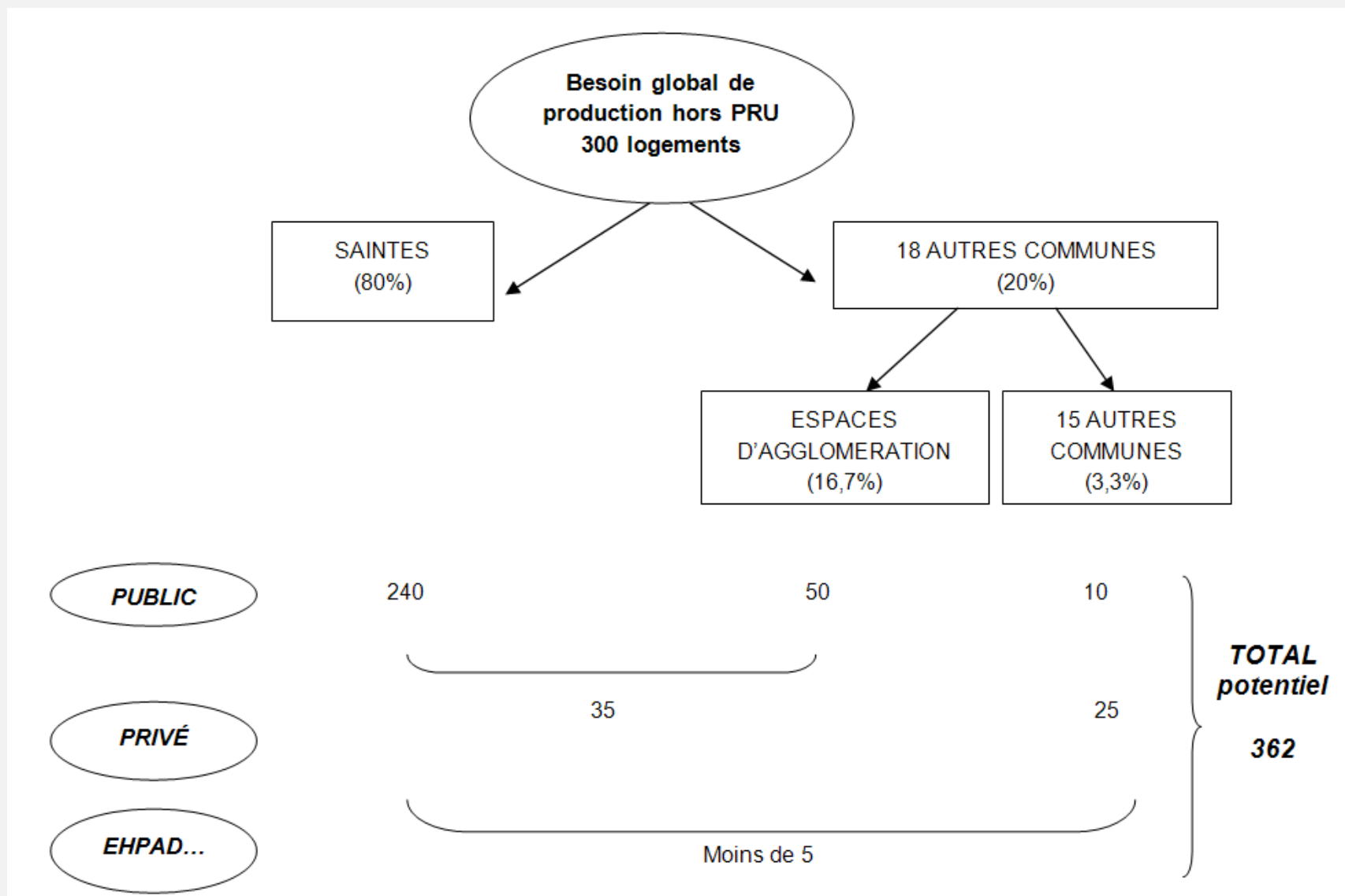
■ Constats :

- L'offre en hébergement et en logements pour les personnes défavorisées est plutôt bien structurée
- Des carences subsistent et vont se renforcer dans l'offre de logement et d'hébergement adaptée au parcours résidentiel senior
- Possibilité de mobiliser le parc existant public et privé avant en complément de la production neuve
- Le PRU aura une incidence sur la production à court terme de logements sociaux

■ Enjeux et objectifs :

- **Diversifier le parc de logements et anticiper le vieillissement de la population** : mise à niveau de l'offre publique et privée et offre nouvelle via notamment l'accession à la propriété à coût maîtrisée
- **Développer et favoriser le parc locatif social (public et privé)** : renforcer la production de logements très sociaux et de poursuivre les réhabilitations
- **Rééquilibrer territorialement l'offre en logement social**
- **Renforcer et accompagner l'offre destinée aux populations spécifiques**
- **Conduire des actions ciblées dans le parc ancien privé**

Une répartition de la production sociale neuve plus équilibrée à l'échelle de la CCPS



Axe 3 : Organiser l'effort de construction pour permettre une gestion équilibrée des mouvements démographiques

■ Constats :

- Le PLH s'inscrit dans un objectif de croissance démographique fixé à 2 000 habitants supplémentaires d'ici à 2017 (population municipale).
- Pour atteindre cet objectif la production de logements a été évalué à 341 logements neufs par an.

■ Enjeux et objectifs :

- **Concevoir des logements adaptés à l'évolution de la société et des modes de vie actuels**
- **Développer un parc de résidences principales accessible aux habitants de la communauté de communes** : promouvoir une offre diversifiée au niveau des types de logements et des gammes de prix en phase avec les revenus locaux
- **Renforcer l'accompagnement des communes** : la Communauté de Communes devra jouer un rôle à trois niveaux, par le biais :
 - D'un partenariat technique avec les communes
 - D'un service technique et réglementaire d'urbanisme au sein de la CCPS
 - D'aide à la décision afin de donner et rappeler le cadre général du développement du territoire

Une production de logements adaptée au cap que la CCPS s'est donnée

- **2 046 logements** à produire (dont le PRU et une politique volontariste de mobilisation de la vacance),
- Soit **341 logements par an**
 - dont environ 200 /an à Saintes
 - dont environ 140 /an sur les autres communes

• Desserrement des ménages :	76
• Renouvellement de l'offre :	74
• Variation des RS* et des LV* :	<u>-13</u>
• Point mort :	137
• Effet démographique :	<u>204</u>
• Constructions Neuves :	341

* RS : Résidences Secondaires

LV : Logements vacants

Une contribution des communes à la croissance adaptée pour un développement équilibré du territoire

	Objectif global construction de logements	Filière libre				Filière logement aidé en neuf			Filière conventionnement parc existant
		Total	Accession classique	Investisseur	Accession aidée	Total	PLUS	PLAI	
Cœur d'agglomération	1182	942	722	120	100	240	177	63	35
Espace d'agglomération	384	334	283	15	36	50	38	12	
Autres communes	480	470	451	0	19	10	10	0	25
Hors Saintes	864	804	734	15	55	60	48	12	25
quadrant OUEST : Grand Ouest	246	228	208	5	15	19	15	4	25
quadrant SUD : Territoire des Acums	144	135	125	0	10	8	8	0	
quadrant SUD-EST : Territoire de la Seugne	222	204	187	2	15	19	14	5	
quadrant NORD : Territoire de l'Aqueduc	252	237	214	8	15	14	11	3	
TOTAL	2046	1746	1456	135	155	300	225	75	60

Axe 4 : Maîtriser l'étalement urbain et passer d'une logique de développement subi à maîtrisé

■ Constats :

- A partir de 2002, la construction neuve a eu tendance à augmenter et a été principalement portée par la construction de maisons individuelles dans les communes périphériques
- La consommation foncière a très importante à l'échelle communautaire, atteignant 330 hectares entre 2000 et 2008, soit 1,1% de sa superficie totale.
- La moyenne des parcelles atteint près de 1 200 m² à l'échelle communautaire. Hors Saintes, cette moyenne avoisine même les 1 500 m².
- volonté générale des élus d'un développement de l'habitat plus économe et plus maîtrisé, dont les principales préoccupations sont de faire vivre les services de proximité, faciliter les déplacements, produire des logements à coût maîtrisé et mobiliser le parc existant

■ Enjeux et objectifs :

- **Construire une stratégie foncière communautaire** en saisissant des opportunités foncières, en s'assurant la maîtrise de parcelles « stratégiques » et en s'appuyant sur les possibilités offertes par l'urbanisme
- **Développer un appui technique d'aide à la décision :**
 - de l'évolution des documents d'urbanisme
 - de la mutualisation de l'expertise juridique et
 - de renforcer le rôle consultatif et transversal de la commission urbanisme
- **Mettre en avant les PLU comme l'outil privilégié de la mise en œuvre du PLH :**
Pour rappel, la loi SRU stipule que les PLU doivent être compatibles avec les PLH

Une consommation foncière plus raisonnée et mieux ciblée

	Nombre de logements 2011 à 2017	Logements par an	Foncier correspondant en ha et par an	Nombre de logements par ha	Taille moyenne des parcelles
Cœur d'agglomération	1182	197	7.9	25	Moins de 400 m ²
Espace d'agglomération	378	63	3.2	20	500 m ²
Grand Ouest	246	41	2.4	13	Entre 700 et 800 m ²
Les acums	144	24	1.7	13	
La Seugne	222	37	2.2	13	
Les aqueducs	252	42	2.8	13	
TOTAL	2046	341	17	19	

Attention il faut rajouter 30 % de consommation d'espace pour les VRD soit 5 ha en + des 17 = 22 ha

- **30 %** en diffus et dans les tissus existants, soit 102 logements.
- **40 %** dans des opérations d'ensemble en zones U et AU existantes, soit 137 logements.
- **30 %** pour des opérations d'ensemble en zones U et AU nouvelles, soit 102 logements.

Axe 5 : Pérenniser et développer l'outil d'observation et d'animation : l'observatoire

■ Constats :

- L'élaboration du PLH repose sur une meilleure identification des besoins et des ressources, qui nécessite un repérage en amont
- L'observatoire n'est pas qu'un simple entrepôt de données. Il a pour but d'éclairer les élus et leurs partenaires pour mieux cibler les politiques à mener en matière d'habitat
- La finalité de l'Observatoire est d'accompagner la décision des élus, en donnant des éléments objectifs de connaissance, mais aussi en permettant l'évaluation des actions décidées

■ Enjeux et objectifs :

- **Structurer une politique partenariale** : l'amélioration de la connaissance de l'habitat, l'évaluation et le suivi des politiques publiques et le renforcement des partenariats entre les différents acteurs permettront de mettre en place un cadre contractuel qui servira à développer les solidarités intercommunales
- **Développer une animation et un suivi des objectifs du PLH par quadrant et par territoire**

Des orientations au programme d'actions

Des 5 grands axes de travail, des objectifs transversaux ont émergé

Pour répondre à l'ensemble de ces objectifs, une série d'actions a été définie pour décliner de façon opérationnelle le PLH



Traduction opérationnelle

Au travers de 3 blocs d'actions :

- **La gouvernance** pour garantir l'opérationnalité de la politique de l'habitat

Mettre en cohérence les politiques urbaines et foncières avec les objectifs de la politique de l'habitat

- **Les outils** pour organiser l'urbanisation en s'assurant d'une maîtrise foncière

Organiser l'urbanisation de manière maîtrisée et non plus subie

- **L'opérationnalité** pour soutenir la production et la requalification de logements

Élargir la gamme de produits et accompagner l'ensemble des publics

La gouvernance

A quoi sert un PLH ?

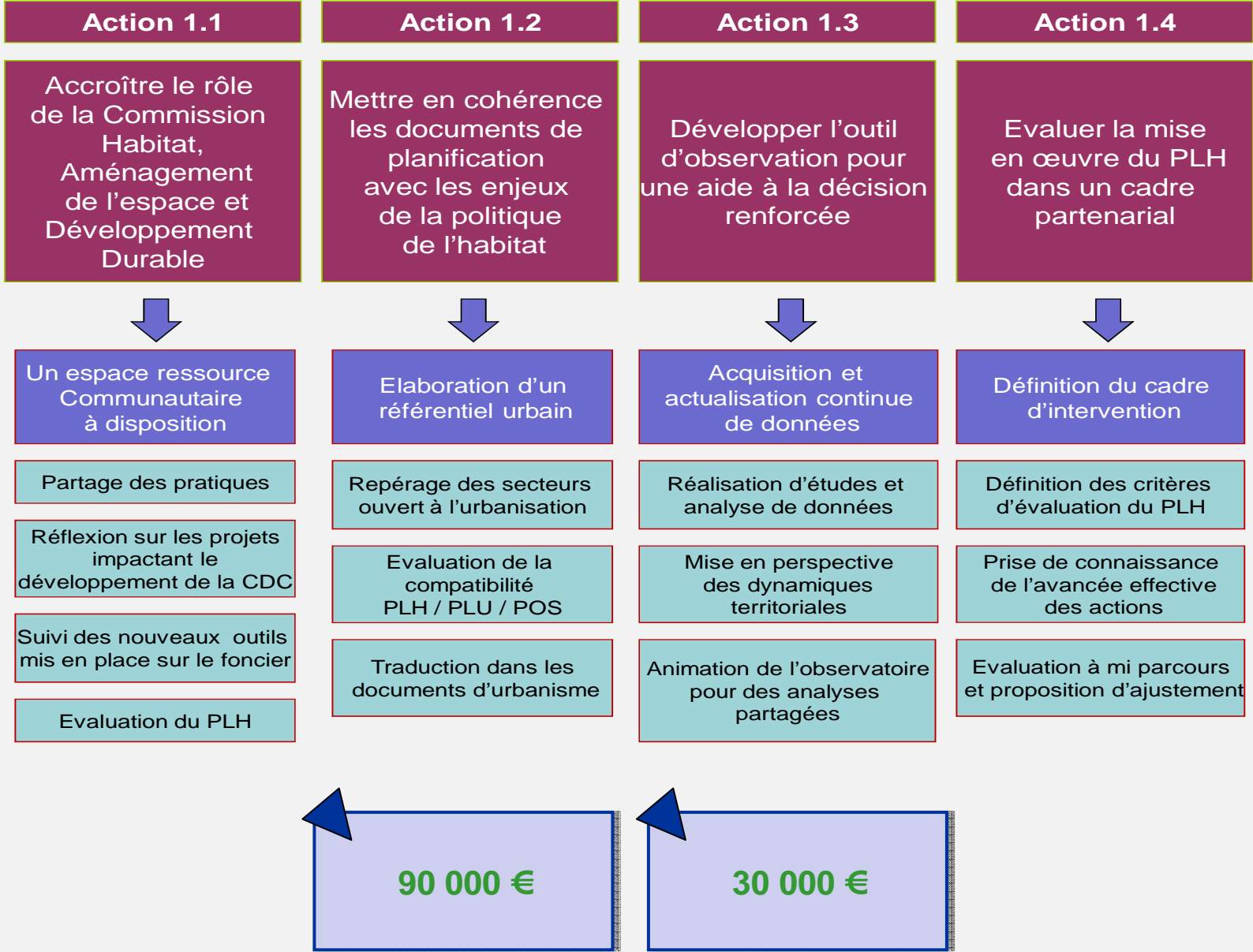
Diagnostic et enjeux

Les grands orientations

La feuille de route

Le programme d'actions

Tableau de synthèse



Les outils

A quoi sert un PLH ?

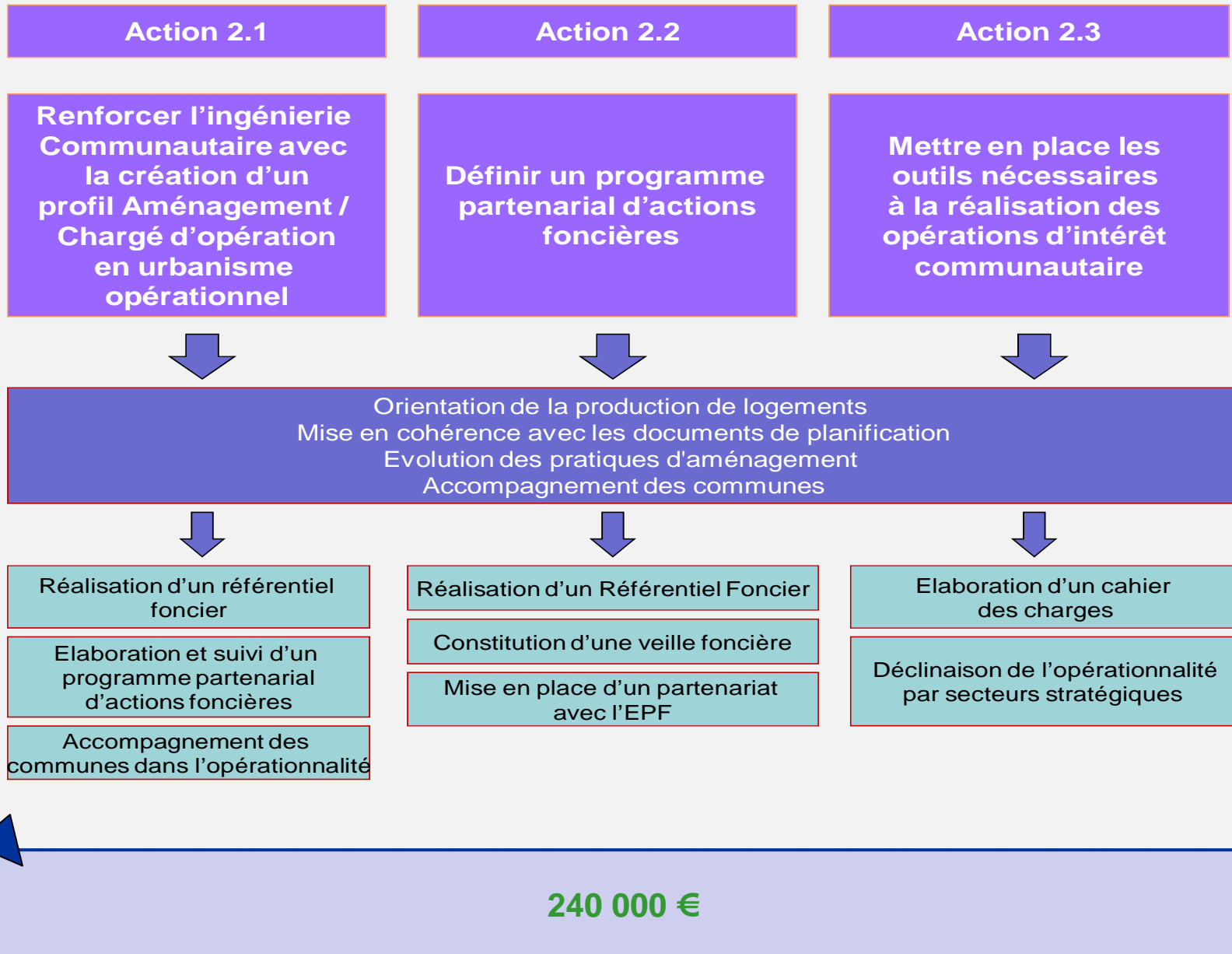
Diagnostic et enjeux

Les grands orientations

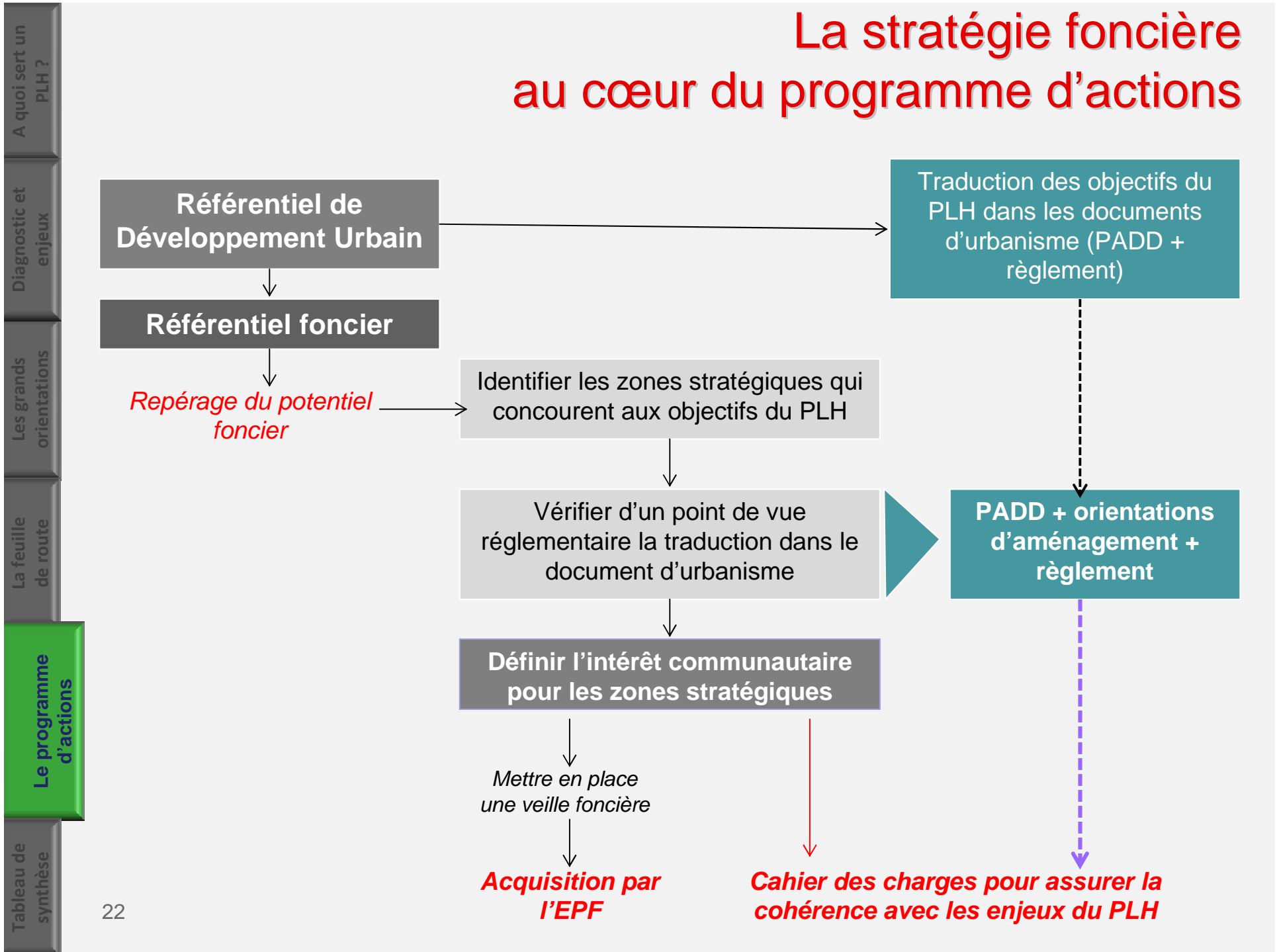
La feuille de route

Le programme d'actions

Tableau de synthèse

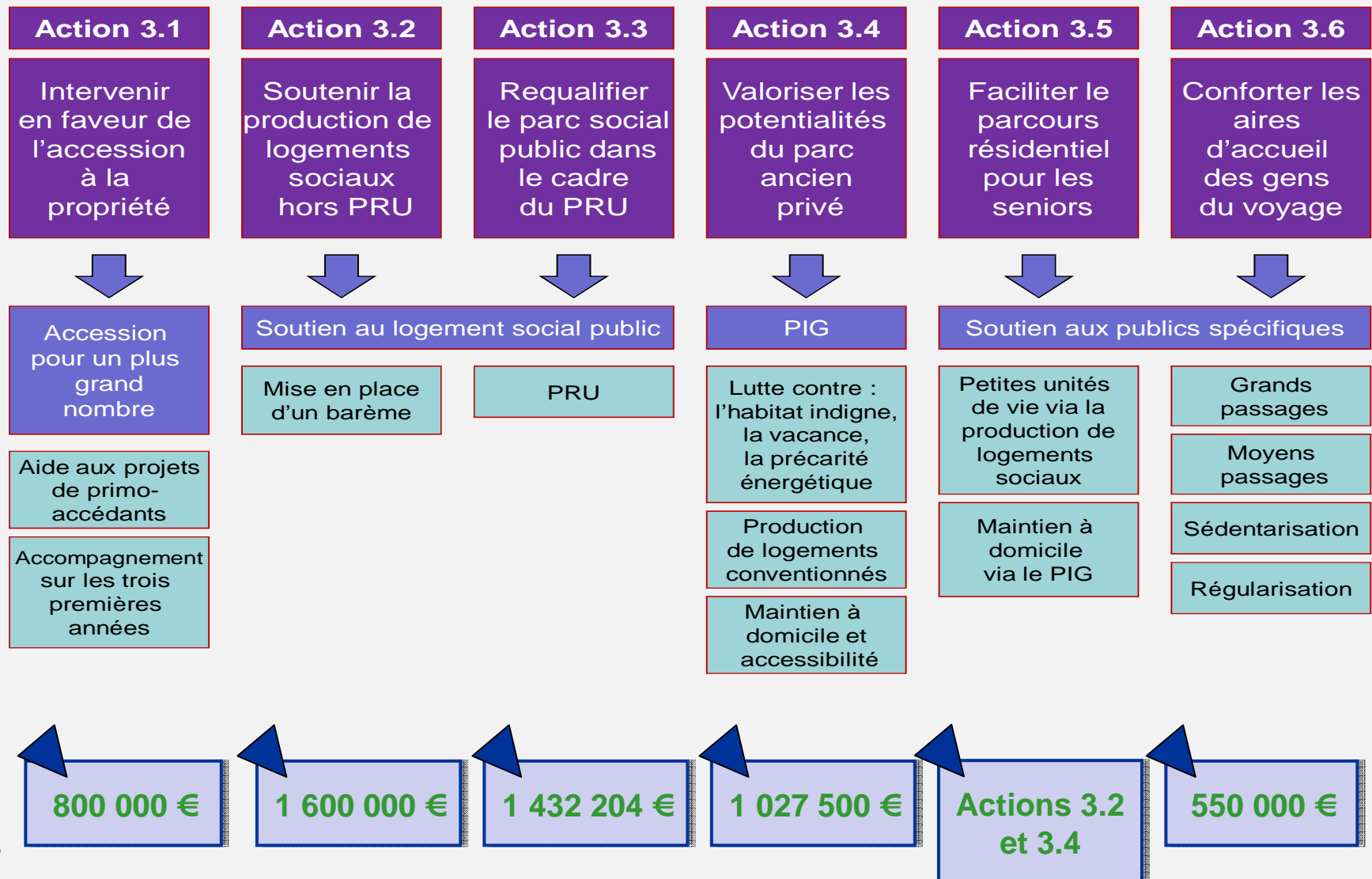


La stratégie foncière au cœur du programme d'actions



L'opérationnalité

A quoi sert un PLH ?
 Diagnostic et enjeux
 Les grands orientations
 La feuille de route
Le programme d'actions
 Tableau de synthèse



Budget prévisionnel PLH

Le budget prévisionnel est de : **5 769 704 €**

Certaines actions sont d'ores et déjà prises en compte dans d'autres lignes de crédits du budget CDC (PRU, Gens du Voyage , PIG).

Ce programme d'actions correspond à l'inscription d'une nouvelle autorisation de programmation de **3 279 454 €** (soit 3 436 500 € - le solde du précédent PPI de 157 046 €).

Détail du second PLH 2011 à 2016 = 3 436 500 €

• Aides au logement social =	1 600 000 €
• Les aides à la réhabilitation dans le cadre du PIG =	676 500 €
• Renforcement de l'ingénierie communautaire =	240 000 €
• Elaboration du référentiel de développement urbain =	30 000 €
• Traduction des orientations du PLH dans les PLU =	60 000 €
• Actualisation de l'observatoire =	30 000 €
• Subventions primo-accédants + accompagnement =	800 000 €

➤ **soit 14,51 € / habitant / an**