



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'ÎLE D'OLÉRON**

**PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT
(2010-2015)**

**Document n°2 :
Objectifs et Orientations**

Décembre 2008

**Habitat et Développement Bretagne
Re-sources**



Habitat & développement Bretagne
(mandataire)
4 ter rue Luzel
22000 SAINT-BRIEUC
Tél. 02.96.75.40.30

RE *Groupe* **SOURCES**

8 place Jean Baptiste CLEMENT
75018 PARIS
Tel : 01 42 57 02 12

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
APPROCHE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER A L'HORIZON 2015.	6
1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA CC DE L'ILE D'OLERON A L'HORIZON 2015	7
2 LES BESOINS EN LOGEMENTS DE LA POPULATION ACTUELLE : LE POINT D'EQUILIBRE A ATTEINDRE	8
2.1 La baisse du nombre d'occupants par logement :	8
2.2 La variation du parc de logements vacants:	8
2.3 La variation du parc de résidences secondaires :	8
2.4 Le remplacement des logements désaffectés :	9
2.5 Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population.....	9
3 LES BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER A L'HORIZON 2015	10
3.1 Scénario lié à l'hypothèse démographique retenue par les élus	10
3.2 Des dynamiques communales distinctes	11
3.3 Répartition de la production de logements et besoins en foncier sur la durée du PLH (6 ans).....	12
ORIENTATIONS POUR LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON	18
1 ORIENTATION N°1 : MAITRISER LE FONCIER	19
1.1 - Constats du diagnostic :	19
1.2 - Volets opérationnels :	20
2 ORIENTATION N°2 : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE DANS LES NOUVEAUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS	22
2.1 Constats du diagnostic :	22
2.2 Volets opérationnels :	23
3 ORIENTATION N°3 : REQUALIFIER LE PARC PRIVE ANCIEN	27
3.1 Constats du diagnostic :	27
3.2 Volets opérationnels :	28
4 ORIENTATION N°4 : REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES	29
4.1 Constats du diagnostic :	29
4.2 Volets opérationnels :	31
5 ORIENTATION N°5 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DURABLE.....	34
6 ORIENTATION N°6 : FAIRE VIVRE LE PLH.....	36

Préambule

L'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat des Communautés de Communes du Bassin de Marennes et de l'Île d'Oléron intervient dans le cadre de la Charte de Développement Durable et du SCOT du Pays Marennes Oléron.

L'élaboration des PLH constitue une attente forte pour ces territoires qui doivent notamment maintenir une population active permanente.

Face aux évolutions récentes du territoire, les Communautés de Communes souhaitent à travers un Programme Local de l'Habitat répondre aux enjeux suivants :

- Consolidation d'une vision partagée et prospective du territoire avec la définition d'objectifs réalistes et communs aux 15 communes ;
- Développement d'une logique de projet concerté et intégré ;
- Positionnement du territoire par rapport à des dynamiques territoriales plus globales ;
- Mobilisation et synergie des acteurs locaux sur la diversification du parc de logement avec une priorité portée au logement locatif conventionné ;
- Mise en place d'une politique foncière locale ;
- Meilleure connaissance et utilisation des leviers juridiques et réglementaires mobilisables.

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a renforcé le contenu du programme local de l'habitat dans le cadre d'une éventuelle mise en œuvre d'une délégation de compétences en matière de gestion des aides à la pierre sur une durée 6 ans.

Par un marché public groupé et piloté par le Pays Marennes Oléron, les Communautés de Communes de l'Île d'Oléron et du Bassin de Marennes ont confié à l'équipe Habitat & Développement Bretagne – IDEA Recherche une mission d'assistance à l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat conforme au décret n°2005-317 du 4 avril 2005.

Cette procédure comprend trois phases :

1. Un diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron

Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat

Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et le mixage de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

**LE PRESENT DOCUMENT CONSTITUE
LES PROPOSITIONS D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS**

Approche des besoins en logements et en foncier à l'horizon 2015

Partant des évolutions constatées au cours des périodes intercensitaires 1990-1999 et 1999-2007, il s'agit dans cette partie de réaliser une prospective sur les besoins en logements à l'horizon 2015. Ces données serviront pour quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH.

Ces besoins futurs en logements sont liés bien entendu à l'évolution de la population, mais aussi aux changements qui s'opèrent sur le parc existant.

1 L'évolution de la population de la CC de l'île d'Oléron à l'horizon 2015

Le diagnostic local de l'habitat a permis d'établir certains constats concernant l'évolution démographique du territoire de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron parmi lesquels :

- Une croissance démographique moins soutenue dans les années 2000 (+0.76% par an) par rapport aux années 1990 (+0.91% par an) avec une population estimée à 21 440 habitants en 2008,
- Un solde naturel déficitaire avec 1445 naissances pour 2303 décès entre 1999 et 2006,
- Mais un territoire très attractif avec un solde migratoire élevé avec +2108 hab entre 1999 et 2006,
- Une population âgée et vieillissante avec :
 - o 2442 ménages de plus de 75 ans en 2005 (2022 en 1999) soit 23% des ménages;
 - o Jusqu'à 50% des ménages âgés de + de 60 ans;
- Une baisse progressive des effectifs scolaires qui souligne une évasion des jeunes ménages du territoire
- Un desserrement des ménages qui s'accroît et qui engendre des besoins supplémentaires en logements avec 2.13 personnes par ménage en 2005 contre 2.19 en 1999.

Fort de ces constats, trois hypothèses d'évolution démographique ont été émises :

- Hypothèse basse :
Elle correspond à un scénario dans lequel le marché de plus en plus tendu et les conditions d'accès au logement se durcissent encore plus pour les ménages modestes. La progression démographique s'atténue : **+0.5 % par an** pour une population de **22313 habitants fin 2015** soit une augmentation de **+ 109 hab par an**.
- Hypothèse médiane :
Elle correspond à un scénario dans lequel le marché de l'habitat se stabilise mais où les ménages modestes rencontrent toujours des difficultés pour accéder à un logement. La progression démographique reste stable : **+0.76% par an** pour une population de **22778 habitants fin 2015** soit une augmentation de **+ 167 hab par an**.
- Hypothèse haute :
Elle correspond à un scénario dans lequel le marché de l'habitat se détend et les ménages modestes peuvent plus facilement accéder à un logement. La progression démographique s'accroît : **+1.04% par an** pour une population de **23290 habitants fin 2015** soit une augmentation de **+ 231 hab par an**. Ce rythme de progression correspond à celui qui a été retenu dans le SCOT.

Après débats au sein d'une commission et du Conseil Communautaire, les élus ont choisi de retenir l'hypothèse haute de progression démographique. Les besoins en logements ont donc été estimés en fonction de ce scénario.

2 Les besoins en logements de la population actuelle : le point d'équilibre à atteindre

Trois facteurs peuvent générer des besoins en logements sans évolution de la population :

- La variation du nombre moyen d'occupants par logement,
- La variation du parc de logements vacants,
- La variation du parc de résidences secondaires,
- Le remplacement des logements désaffectés.

2.1 La baisse du nombre d'occupants par logement :

Comme nous l'avons déjà souligné, le desserrement des ménages est un paramètre qui est à l'origine de l'augmentation du nombre de logements.

L'hypothèse qui a été retenue en terme d'occupation des ménages à l'horizon 2015 est de 2.02 personnes par logement, selon la tendance observée ces dernières années et compte tenu du vieillissement de la population et de la forte représentation des petits ménages (72% de ménages de 1 ou 2 personne(s) en 2005)

Evolution du taux d'occupation des logements sur la CC de l'île d'Oléron

	1999	2005	2015 (prévision)
Nombre moyen d'occupants par logement	2.19	2.13	2.02

Ainsi, pour continuer à loger la population de 2008, il faudrait produire 417 logements à l'horizon 2015.

2.2 La variation du parc de logements vacants:

En 2005, on estime que le parc de vacant représente 789 logements sur la CC de l'île d'Oléron, soit une augmentation de 70 logements depuis 1999.

Aussi, compte tenu de la mise en œuvre de dispositifs incitatifs (PIG, Taxe d'habitation sur les logements vacants...), et de l'attractivité du territoire, on peut légitimement penser que le nombre de logements vacants aura tendance à diminuer, sans toutefois le faire de manière très significative. Ainsi notre estimation se base sur la remise sur le marché d'une moyenne de 10 logements vacants par an soit une diminution de 80 logements sur la période 2008-2015.

Ainsi, on peut déduire ces 80 logements du nombre de logements à produire pour conserver la même population qu'en 2008.

2.3 La variation du parc de résidences secondaires :

Sur le territoire de la CCIO, le parc de résidences secondaires a un poids tellement important que l'on peut légitimement penser qu'il peut jouer un rôle dans la création de résidences principales.

En effet, une résidence secondaire peut être transformée en résidence principale par l'installation définitive des propriétaires sur le territoire. De la même manière, une location saisonnière peut être transformée en location en l'année. Ce cas de figure reste quand même rare compte tenu de la rentabilité de tels biens occupés en saison sur le secteur.

Ces changements d'affectation pourraient donc théoriquement faire diminuer le nombre de résidences principales neuves à produire pour conserver la population de 2008.

Mais, les changements d'affectation peuvent aussi intervenir dans l'autre sens. Il n'est en effet pas rare que le propriétaire d'une résidence principale vende son bien à un acheteur qui en fera sa résidence secondaire ou une location saisonnière.

Compte tenu de ces aléas, de l'impossibilité de quantifier ce type de mouvement et de l'encadrer réglementairement ou juridiquement, il a été retenu que les changements d'affectation liés aux résidences secondaires s'annulent.

De ce fait, la variation du parc de résidences secondaires n'interfère pas sur la production de logements neufs pour maintenir la population.

2.4 Le remplacement des logements désaffectés :

Le changement d'affectation d'un logement en bureau ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul ou encore la démolition d'une résidence principale vont générer là encore un besoin de construction de logements neufs pour compenser ceux qui auront disparu.

Comme pour la variation du parc sous-occupé, le phénomène peut être inverse si un grand logement est divisé en plusieurs petits logements. Dans ce cas, la variation sera négative et ce sera autant de logements en moins à construire.

Nous avons estimé à 1% le taux moyen, plutôt bas, de renouvellement du parc existant sur 10 ans, compte tenu de la forte pression immobilière, ce qui correspond sur le territoire de la CC de l'île d'Oléron à la disparition d'une moyenne de 11 résidences principales par an, soit 88 logements sur la période 2008-2015.

Ainsi, sur la période donnée, on estime qu'il sera nécessaire pour le territoire de produire 88 logements pour compenser la disparition de certaines résidences principales.

2.5 Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population

L'addition des seuls besoins en logements pour maintenir la population de 2008 à l'horizon 2015 aboutit à un objectif de 425 logements à construire de 2008 à 2015 inclus.

3 Les besoins en logements et en foncier à l'horizon 2015

3.1 Scénario lié à l'hypothèse démographique retenue par les élus

Conformément à l'hypothèse démographique mixte retenue, les besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2015 seraient les suivants :

Prospective 2008-2015	
Variation du nombre d'occupant par logement	417
	+
Variation du parc vacant	-80
	+
Variation du parc de résidences secondaires	0
Remplacement des logements désaffectés	88
	=
Point d'équilibre Logements nécessaires pour maintenir la population	425
	+
Effet démographique hypothèse haute	1 003
	=
Total besoin en logements 2008-2015	1 427
Total logement à construire période PLH 2010-2015	1 071

Les besoins en logements à l'horizon 2015 rapporté sur la durée d'application du PLH sont de **1 071 logements à construire soit 179 logements par an en résidences principales** pour l'hypothèse démographique haute.

Pour rappel, l'objectif de production affiché dans le SCOT est également de 179 résidences principales par an et la production moyenne annuelle 1999-2006 était de 167 unités. L'objectif de production retenu est donc légèrement supérieur au rythme observé ces dernières années mais avec un taux d'occupation plus élevé.

3.2 Des dynamiques communales distinctes

Afin de répondre aux besoins spécifiques de chaque commune, un découpage territorial interne à la CC de l'Île d'Oléron a été effectué et une classification a été mise en place en regroupant les communes qui ont un positionnement et un rôle territorial communs.

3.2.1 Méthodologie pour une sectorisation de la CC de l'Île d'Oléron :

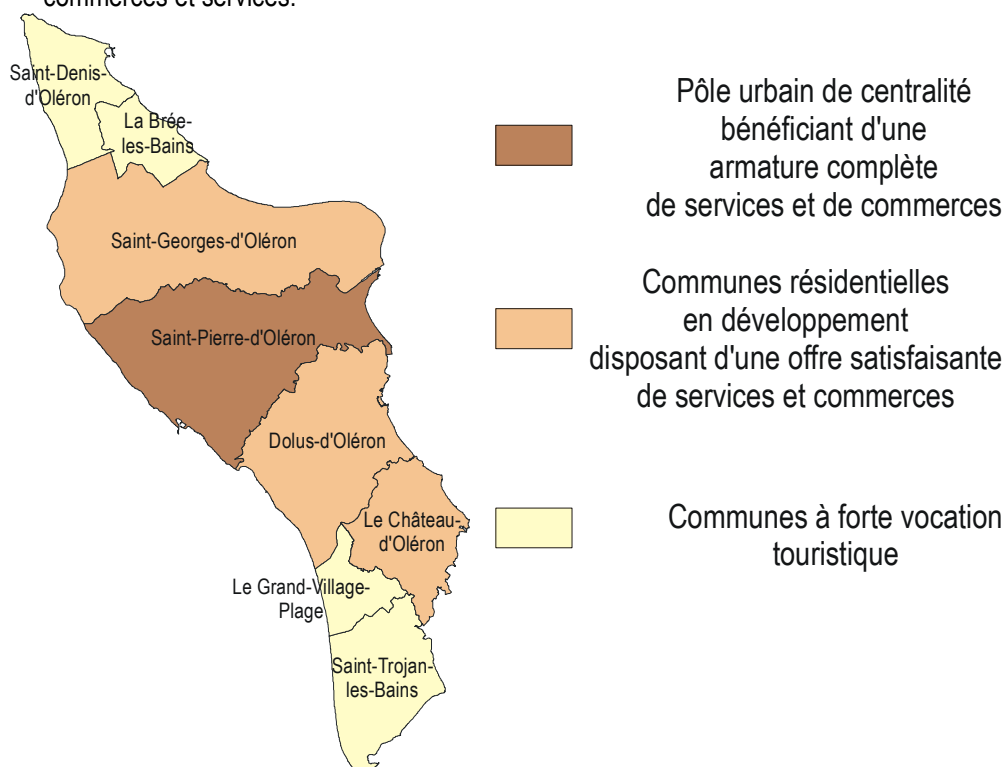
Notre méthodologie pour la sectorisation a été guidée par deux principes fondateurs :

- Définition des différents secteurs par approche globale des dynamiques observées (démographique, rythme de construction, foncier disponible) avec une inscription dans une cohérence géographique,
- Approche de l'offre de services et commerces disponible pour la population.

3.2.2 Secteurs proposés :

Le découpage du territoire aboutit alors à la création de 3 grands secteurs :

- **Pôle urbain** composé de la commune de St Pierre d'Oléron qui constitue le secteur le plus urbanisé du territoire et concentrant une offre importante de services et commerces,
- **Secteur résidentiel** composé des communes de St Georges d'Oléron, Dolus d'Oléron et le Château d'Oléron qui constitue une zone sur la quelle s'est engagée une importante dynamique de construction, qui dispose encore d'importantes disponibilités foncières et susceptible d'accueillir de nombreuses nouvelles zones d'habitat tout en bénéficiant d'une offre de services et de commerces satisfaisante pour répondre aux besoins de base de la population.
- **Secteur à forte vocation touristique** composé des communes de la Brée les bains, St Denis d'Oléron, Le Grand Village Plage et St Trojan les Bains constituant une zone au développement plus modéré compte tenu des contraintes physiques de leur territoire (présence importante de secteurs boisés classés, et zones naturelles) et pour lequel le potentiel de développement de l'urbanisation s'en trouve fortement réduit tout en ne disposant que d'une offre restreinte de commerces et services.



3.3 Répartition de la production de logements et besoins en foncier sur la durée du PLH (6 ans)

3.3.1 Typologie d'occupation de la production globale de logements (neuf + bâti existant)

Dans le cadre du développement de la mixité sociale dans l'offre en logements, et dans le but de proposer des logements répondant aux besoins de chacun, le PLH doit définir des objectifs en matière de typologie d'occupation des futurs logements. Afin de prendre en compte les particularités territoriales, ces objectifs sont différenciés par secteur.

La méthode retenue repose sur plusieurs principes :

- Développement de l'offre locative à l'année pour maintenir sur le territoire les ménages exclus du marché de l'accession à la propriété dont une part importante de logements aidés pour répondre aux besoins des ménages modestes,
- Répartition cohérente de l'offre locative aidée en lien avec l'offre de services et commerces disponible dans chaque secteur,
- Renforcement de l'accession aidée à la propriété : Prêt à 0%, PASS-Foncier, Location-Accession...

A l'échelle du territoire, la répartition des logements par typologie d'occupation proposée et son incidence en terme de production de logements est alors la suivante :

- Répartition théorique globale par secteur :

Secteurs	Situation 2005			Objectif production 2010-2015 (en %)				Répartition Production SCOT
	Propriétaires	Locataires	Autres	Accession		Location		
				libre	aidée	libre	sociale et intermédiaire	
St Pierre	69%	26%	5%	45%	25%	10%	20%	35%
Communes résidentielles	70%	24%	6%	50%	25%	10%	15%	49%
Communes touristiques	70%	21%	9%	55%	25%	10%	10%	16%
CCIO	70%	24%	6%	49%	25%	10%	16%	100%

- En fonction de l'hypothèse haute retenue par les élus, la production de logements par secteur est la suivante :

Production globale sur les 6 ans du PLH

Secteurs	Objectif production 2010-2015				
	Accession		Location		Total
	libre	aidée	libre	sociale et intermédiaire	
St Pierre	169	94	37	75	375
Communes résidentielles	262	131	52	79	525
Communes touristiques	94	43	17	17	171
CCIO	525	268	107	171	1071

Moyenne annuelle objectifs production de logements

Secteurs	Moyenne annuelle				
	Accession		Location		Total
	libre	aidée	libre	sociale et intermédiaire	
St Pierre	28	16	6	12	62
Communes résidentielles	44	22	9	13	88
Communes touristiques	16	7	3	3	29
CCIO	88	45	18	28	179

3.3.2 Formes Urbaines dans la production neuve

Dans l'optique de produire des logements répondant aux besoins de chacun, il est également important de définir des objectifs en matière de formes urbaines (petit collectif, semi-collectif, individuel groupé, individuel pur) sur lesquels les collectivités se baseront pour élaborer leurs projets d'aménagements.

La méthode de la répartition se base sur les grands principes suivants :

- Le respect du principe de gestion économe des sols et la limitation de l'étalement urbain conformément aux orientations du SCOT,
- Le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier (individuel groupé, logement semi-collectif et petit collectif),
- La diversification des types de logements pour répondre aux besoins de chacun (maisons individuelles sur de petits terrains, appartements avec jardin ou terrasse privatifs),
- Privilégier les opérations d'ensemble pour l'urbanisation des nouvelles zones d'habitat.

En matière de formes urbaines, les élus ont retenu la répartition de la production de logements suivante :

- Répartition globale par secteur :

Secteurs PLH	Toutes zones confondues		Répartition 99-06	
	Individuel pur et groupé	Semi-collectif et petit	Individuel	Collectif
St Pierre	60%	40%	99%	1%
Communes résidentielles	70%	30%	96%	4%
Communes touristiques	85%	15%	99%	1%
CCIO	70%	30%	97%	3%

Précision réglementaire :

La répartition suivante ne doit pas être considérée comme imposée aux communes concernées. Ces pourcentages doivent être interprétés comme un objectif global de diversification des formes urbaines dans le but d'économiser du foncier. Elle n'est pas à respecter à la lettre mais les communes devront toutefois s'engager à diversifier la nouvelle production de logements en tendant vers cette répartition.

De plus ces pourcentages ont été établis pour quantifier les besoins en foncier disponible pour les 6 ans du PLH.

En fonction de l'hypothèse haute retenue par les élus, cette répartition aboutit au résultat suivant en terme de production de logements :

Production théorique globale sur les 6 ans du PLH

Secteurs PLH	Production neuve globale		Total
	Individuel pur et groupé	Semi-collectif et petit collectif	
St Pierre	221	154	375
Communes résidentielles	357	168	525
Communes touristiques	147	24	171
CCIO	725	346	1071

Moyenne annuelle objectifs production de logements

Secteurs PLH	Production neuve globale		Total
	Individuel pur et groupé	Semi-collectif et petit collectif	
St Pierre	36	26	62
Communes résidentielles	60	28	88
Communes touristiques	25	4	29
CCIO	121	58	179

Production théorique globale par commune

	Nb de logements sur 6 ans	Moyenne annuelle
Saint-Pierre-d'Oléron	375	62
Le Château-d'Oléron	182	30
Dolus-d'Oléron	182	30
Saint-Georges-d'Oléron	161	27
Communes résidentielles	525	88
Saint-Denis-d'Oléron	64	11
Saint-Trojan-les-Bains	43	7
Le Grand-Village-Plage	32	5
La Brée-les-Bains	32	5
Communes touristiques	171	29
CCIO	1071	179

3.3.3 Les besoins en foncier

L'estimation des besoins en foncier équipé pour accueillir la production de logements prévue sur la durée du PLH se base sur plusieurs hypothèses :

- Compte tenu du faible taux de vacance sur le territoire et donc du faible potentiel d'utilisation de ce parc pour produire du logement, il n'a pas été retenu d'objectif en terme de production de logements à partir du parc existant. Ainsi l'objectif est de produire l'ensemble des nouveaux logements en construction neuve pure.
- Compte tenu des orientations inscrites dans les documents d'urbanisme des communes quant à favoriser l'urbanisation autour des centres-bourgs, le choix a été fait d'une répartition de la construction neuve selon les secteurs suivants :

Secteurs PLH	Production neuve			Répartition de la production de logements neufs (Objectif SCOT)
	Opération groupée (lotissement, ZAC...) en zone AU	Diffus (hameaux)	Zone Urbaine (dents creuses)	
St Pierre	90%	5%	5%	35%
Communes résidentielles				49%
Communes touristiques				16%
CCIO				100%

- Sur une moyenne de densité de :

Secteurs PLU	Formes urbaines	Densité moyenne retenue
Zones Urbaine et AU	Individuel pur	13 log / ha
	Individuel groupé	17 log / ha
	Semi-Collectif	35 log / ha
	Collectif	45 log / ha
Diffus	Individuel pur	8 log / ha

Les besoins fonciers en zones constructibles sur la période 2010-2015 seraient alors les suivants :

Secteurs PLH	Nombre de logements neufs à produire 2010-2015	Surface à mobiliser 2010-2015	Objectifs PLH		Objectifs SCOT	
			Surface moyenne à mobiliser par an	Densité moyenne	Surface à mobiliser par an	Densité moyenne
Saint-Pierre-d'Oléron	375	19-21ha	3,3 ha	18-20 log /ha	4,6 ha	13 log / ha
Le Château-d'Oléron	182	10-11ha	1,8 ha	16-18 log / ha	1,5 ha	20 log / ha
Dolus-d'Oléron	182	10-11 ha	1,8 ha		2,2 ha	13 log / ha
Saint-Georges-d'Oléron	161	9-10 ha	1,6 ha		2,4 ha	11 log / ha
Communes résidentielles	525	29-32 ha	5,2 ha	16-18 log / ha	6,1 ha	14 log /ha
Saint-Denis-d'Oléron	64	4-5 ha	0,8 ha	13-15 log / ha	0,9 ha	11 log / ha
Saint-Trojan-les-Bains	43	2,9 - 3,3 ha	0,5 ha		0,5 ha	17 log / ha
Le Grand-Village-Plage	32	2,1 - 2,5 ha	0,4 ha		0,4 ha	16 log / ha
La Brée-les-Bains	32	2,1 - 2,5 ha	0,4 ha		0,4 ha	11 log / ha
Communes touristiques	171	11,4 - 13,2 ha	2 ha	13-15 log / ha	2,2 ha	13 log / ha
CCIO	1071	59-66 ha	10,5 ha	16-18 log / ha	12,9 ha	14 log / ha

Les possibilités offertes par les POS/PLU en vigueur (189 ha en zone à urbaniser + 12 ha encore disponible en zone urbaine) ou à approuver couvrent donc les besoins de l'hypothèse de croissance retenue.

Mais, si aucune action foncière spécifique n'est mise en place, d'importants obstacles devront être levés lors de la mise en œuvre des différents programmes :

- Une maîtrise foncière très modeste qui ne permet pas d'avoir un effet levier suffisant pour orienter une nouvelle forme de croissance urbaine et laisse le champ libre aux aménageurs privés avec lesquels les communes devront négocier pour faire respecter les objectifs du PLH,
- Une maîtrise insuffisante dans la programmation et dans la production de logements due aux éventuels aléas dans l'aménagement des zones d'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée.

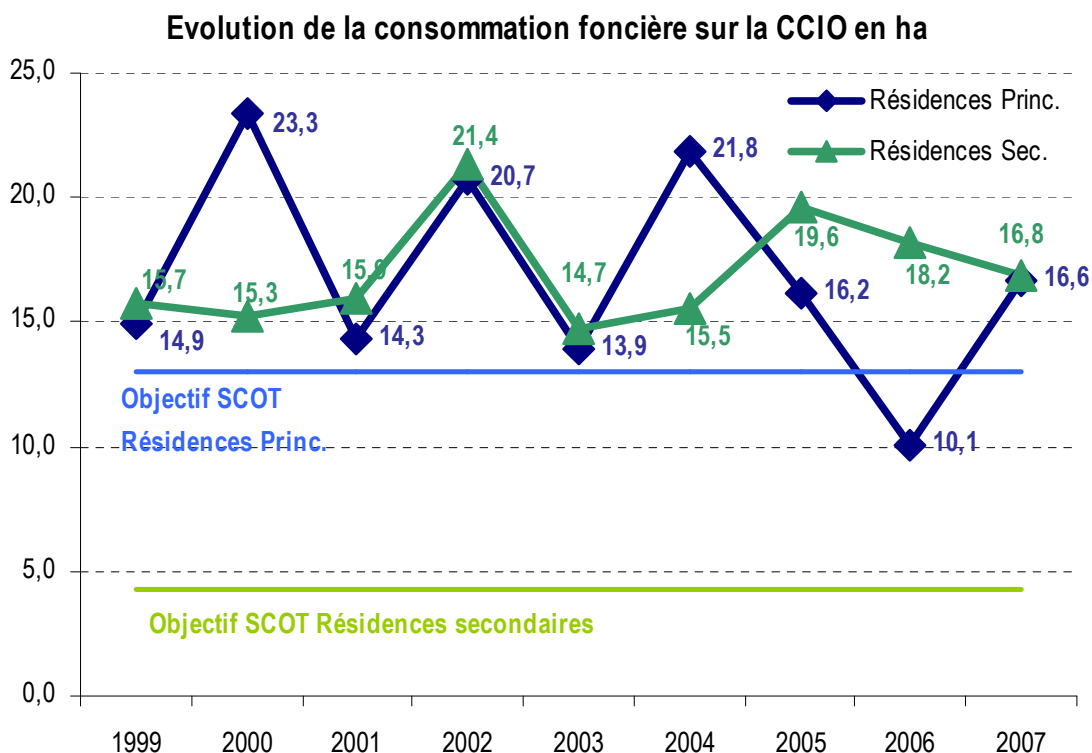
Le programme d'actions devra donc prévoir la mise en œuvre d'actions concrètes visant à aider les communes à maîtriser le foncier.

Orientations pour le PLH de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron

1 Orientation n°1 : Maîtriser le foncier

1.1 - Constats du diagnostic :

- Une consommation foncière toujours déséquilibrée et supérieure aux préconisations du SCOT en lien avec la surproduction de résidences secondaires :
 - o Résidences principales : une consommation toujours supérieure (15.7 ha par an entre 2003 et 2007) aux objectifs du SCOT (13 ha par an),
 - o Résidences secondaires : un territoire qui ne parvient pas encore à réguler le rythme de production des résidences secondaires (233 Res. Sec. construites par an en 2005-06 pour 136 Res Princ.) et qui consacre trop de foncier disponible à leur construction (18 ha par an pour un objectif SCOT de 4.3 ha par an).



Source : SITADEL : DRE Poitou Charentes

- Des disponibilités foncières largement suffisantes (189 ha en zone urbanisable dans les PLU-Cartes Communales) au regard des besoins estimés pour le PLH (62 ha) mais un objectif fort de gestion économe des sols à mettre en œuvre pour préserver la ressource foncière,
- Un enjeu toujours très fort en matière de régulation de la production des résidences secondaires au bénéfice des résidences principales.,
- Une volonté politique de plus en plus affirmée de maîtriser le foncier par la mise en œuvre de ZAC dans certaines communes,
- Des outils de maîtrise foncière à généraliser dans les communes pour prévenir tout dérapage en matière de gestion du foncier.

1.2 - Volets opérationnels :

Au regard de la très forte augmentation des prix du foncier et son incidence sur la difficulté pour les collectivités à constituer des réserves foncières, il apparaît pertinent d'entreprendre des actions spécifiques en la matière. En effet, pour que la Communauté de Communes soit en capacité de continuer à accueillir de nouveaux habitants, la maîtrise du foncier représente un enjeu primordial à la base de tout développement harmonieux et équilibré de l'offre de logements.

Cette orientation pourrait comprendre 3 objectifs opérationnels en matière d'habitat :

1) Construire une politique foncière intercommunale et partenariale

Face aux problématiques rencontrées par de nombreuses collectivités, notamment sur la frange littorale de la région Poitou-Charentes, différentes actions visant à aider les élus locaux à maîtriser le foncier ont été mises en œuvre à des échelles territoriales plus larges :

- La **Caisse des Dépôts et Consignations** a mis en place un système de prêts (GAIA Foncier) destinés à assurer un portage foncier pour le compte de collectivité sous réserve d'intégrer au minimum 25% de logements locatifs sociaux calculés sur la SHON totale du programme,
- Le **Conseil Régional de Poitou-Charentes** a également engagé une politique d'aide à la maîtrise du foncier basé sur le dispositif GAIA Foncier de la Caisse des Dépôts. Ainsi, la Région verse une subvention qui bonifie l'intégralité des intérêts générés par chaque prêt versé par la Caisse des Dépôts,
- **L'Etablissement Public Foncier Régional**, créé en 2008, a également vocation à intervenir sur des territoires soumis à une forte pression foncière et immobilière. Ainsi, il pourra utilement assister les collectivités pour des opérations de portage foncier.

La politique foncière locale qui sera mise en œuvre sur le territoire communautaire pourra comprendre 2 volets :

- Le développement d'une stratégie foncière pour l'habitat dans les zones d'urbanisation future en utilisant les éléments réglementaires en lien avec les Plans Locaux d'Urbanisme :
 - o Limiter la surface des zones 1AU (urbanisation à court terme) et privilégier le classement en 2AU (zones d'urbanisation future),
 - o Imposer l'urbanisation des zones AU par des opérations d'ensemble (ZAC, lotissement...) de manière à permettre aux élus d'avoir une vision globale de l'aménagement prévu,
 - o Intégrer des objectifs de mixité sociale dans les zones stratégiques (zones urbaines U ou à urbaniser AU) et selon les secteurs :
 - St Pierre : 20% de la production nouvelle en PLS-PLUS-PLAI,
 - Communes résidentielles : 15% de la production nouvelle en PLS-PLUS-PLAI,
 - Communes touristiques : 10% de la production nouvelle en PLS-PLUS-PLAI
- La création de réserves foncières publiques en adéquation avec le PLH en aidant les communes à acquérir du foncier via des conventions inter-partenariales de portage foncier (Caisse des Dépôts et Consignations, Conseil Régional, Etablissement Public Foncier Régional).

2) Généraliser l'utilisation des outils fonciers et opérationnels :

Différents dispositifs (ZAD, ZAC, Droit de Préemption, Portage foncier pour des réserves foncières...) sont à la disposition des communes pour mener à bien leurs objectifs de maîtrise du foncier. Toutefois, il apparaît régulièrement que les élus locaux ne les utilisent pas, soit par méconnaissance, soit par manque de volonté politique.

Dans le cadre du PLH, il sera donc nécessaire d'inciter les élus à s'approprier ces outils et de les accompagner dans leur mise en œuvre.

Les modalités de mise en œuvre de cette action pourrait recouvrir 2 volets :

- Formation des équipes municipales (élus et techniciens) sur les dispositifs d'action foncière,
- Accompagnement technique et/ou financier des communes dans la mise en oeuvre de ces outils.

3) Favoriser l'équipement des zones d'urbanisation future dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs privés :

Aujourd'hui, l'essentiel de l'urbanisation nouvelle se fait par l'intermédiaire de maîtres d'ouvrage privés. Ainsi, les communes n'ont plus vraiment la main-mise sur les projets de lotissements ou de construction de collectifs.

L'objectif premier de l'investisseur privé étant de rentabiliser au maximum son opération, les objectifs en matière de mixité sociale, ou de mixité des types de construction s'en trouvent souvent ignorés.

Certes, les communes disposent toujours d'un pouvoir de négociation avec l'aménageur ou le promoteur privé mais certaines d'entre elles sont moins bien « armées » que d'autres dans cette pratique de la négociation.

C'est pourquoi, afin de généraliser ces négociations et associer les maîtres d'ouvrage privés aux efforts d'aménagement des zones d'habitat, il est proposé de systématiser pour tous les projets d'aménagement l'utilisation d'une convention-type d'aménagement définissant les engagements de l'aménageur privé (mixité sociale, nombre maximum de résidences secondaires, aménagement des espaces communs ...).

Ce document serait mis à la disposition des communes par la communauté de communes. Une démarche complémentaire intéressante serait également d'associer la communauté de communes en amont de la phase d'élaboration des projets d'aménagement pour s'assurer de la prise en compte des objectifs du PLH dans les opérations.

2 Orientation n°2 : Favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements

2.1 Constats du diagnostic :

2.1.1 Le marché locatif :

- Une très faible représentation du parc HLM avec 414 logements recensés soit 4% du parc de résidences principales (8% pour le département et 10% pour la région),
- Une production récente très faible de logements HLM avec 9 logements financés en PLUS depuis 2005,
- Une répartition plutôt équilibrée avec un parc HLM présent sur toutes les communes, même si des disparités existent (entre 2% et 10% des Res. Princ.)
- Des besoins réels en matière d'offre locative aidée avec :
 - o Des niveaux de loyers privés prohibitifs et complètement déconnectés des capacités financières des occupants

Type de bien		Loyer Marché		Loyer PLUS HLM
		mini	maxi	
Appartement	T2 (43 m ²)	300 €	490 €	201 €
	T4 (88 m ²)	553 €	900 €	411 €
Maison	(100 m ²)	604 €	1 147 €	467 €

- o 85% des locataires du parc privé peuvent prétendre à l'attribution d'un logement HLM en fonction de leur ressources
- o Un manque de petits logements T2-T3 dans le parc HLM (43% de l'offre pour 62% de la demande)

2.1.2 L'accession à la propriété :

- Une accession à la propriété en résidences principales en net déclin compte tenu de l'inflation des prix du foncier et de l'immobilier et des niveaux de prix actuellement atteints :
 - o Prix du foncier viabilisé :
 - moyenne de 250 € / m² en 2007 contre 47€ / m² en 2000,
 - Prix moyen : 135 000 € par terrain
 - o Prix de l'immobilier d'occasion :
 - Moyenne de 290 000 € pour une maison en bon état (200 000 € en moyenne sur le département),
 - +65% depuis 2000
- Une exclusion des ménages locaux notamment primo-accédants du marché de l'accession :
 - o Un Prêt à 0% de moins en moins sollicité :
 - Sur 2005-06, seuls 25 ménages par an pour une construction neuve et 15 pour une acquisition dans l'ancien,
 - 17% des Res. Princ. construites en 2003-06 financées avec un Prêt à 0% pour 35% en 1999-2002,
 - Des prix moyen en augmentation de 20000 € entre 2002 et 2006 pour les opérations financées avec un Prêt à 0%,
 - Une durée d'endettement qui est passée de 15 à 25 ans entre 2000 et 2006.

2.2 Volets opérationnels :

Afin d'accompagner de manière harmonieuse et solidaire le fort développement urbain des communes dans les années à venir, il semble important de veiller à ce que l'offre produite réponde aux besoins de la population locale dans un objectif de mixité.

Cette orientation pourrait comprendre 3 objectifs opérationnels :

1) Favoriser la mixité sociale dans les PLU :

Depuis de nombreuses années, la production de logements locatifs sociaux est exclusivement le fait des communes qui mettent à disposition des organismes HLM des terrains qu'elles ont encore en réserve.

Mais aujourd'hui les réserves foncières se tarissent et la production de logements HLM n'est donc plus assurée. D'ailleurs, les chiffres de production de ces dernières années sont là pour souligner cette situation, avec seulement 9 logements PLUS financé depuis 2005.

Or, depuis 2006 et la loi ENL, de nouvelles dispositions réglementaires sont apparues à l'intention des communes dans le but de permettre à ces dernières d'instaurer des obligations de production de logements locatifs sociaux dans leur PLU. Un des objectifs est alors d'associer les aménageur-promoteurs privés à l'effort de production de logements HLM.

Ainsi, et comme le préconise également le SCOT du Pays Marennes-Oléron, les communes pourraient instaurer systématiquement un objectif de production de logements locatifs sociaux par le biais de **servitudes de mixité sociale** (emplacements et secteurs réservés référencés aux articles L123-2 b et d du Code de l'Urbanisme) et variable selon les secteurs, afin de prendre en considération l'accès aux services et commerces :

- **St Pierre** : 20% de la production nouvelle en PLS-PLUS-PLAI,
- **Communes résidentielles** : 15% de la production nouvelle en PLS-PLUS-PLAI,
- **Communes touristiques** : 10% de la production nouvelle en PLS-PLUS.

2) Programmer une offre locative sociale diversifiée

Pour répondre aux différents besoins en matière de logement locatif, cette action vise à élargir d'abord les typologies de formes urbaines en privilégiant les formes intermédiaires comme l'individuel groupé et le semi-collectif.

Ensuite, le second objectif sera d'élargir la gamme de produits en matière de logement social. Cette offre nouvelle serait répartie entre **3 types de produits** suivants :

- **PLS** : logement locatif social intermédiaire avec des plafonds de loyer et de ressources pour les locataires plus élevé que dans le parc HLM « traditionnel »
- **PLUS** : logement locatif social classique,
- **PLAI** : logement locatif social à bas loyer et réservé aux ménages dont les ressources ne dépassent pas 60% des plafonds PLUS

Objectif global de production de logements locatifs sociaux et intermédiaires par commune :

	Part du logement locatif aidé / ensemble de la production neuve	Nb de logements locatifs aidés sur 6 ans	Moyenne annuelle
Saint-Pierre-d'Oléron	20%	75	12-13
Le Château-d'Oléron	15%	27	4-5
Dolus-d'Oléron		27	4-5
Saint-Georges-d'Oléron		25	4
Communes résidentielles	15%	79	13
Saint-Denis-d'Oléron	10%	7	
Saint-Trojan-les-Bains		4	
Le Grand-Village-Plage		3	
La Brée-les-Bains		3	
Communes touristiques	10%	17	3
CCIO	16%	171	28

Scénario de répartition des types de financement par secteur :

	PLUS	PLAI	PLS	TOTAL
St Pierre	60%	25%	15%	100%
Communes résidentielles	60%	25%	15%	100%
Communes touristiques	85%	0%	15%	100%
CCIO	62%	23%	15%	100%

Répartition de l'offre pour l'hypothèse haute retenue sur la base de 171 logements en 6 ans (entre 28 et 29 logements par an) :

Secteurs	Production 2010-2015			
	PLUS	PLAI	PLS	Total
St Pierre	45	19	11	75
Communes résidentielles	47	20	12	79
Communes touristiques	14		3	17
CCIO	106	39	26	171

Enfin, pour soutenir la production de logements locatifs sociaux, la CCIO pourrait instaurer un système d'aide financière à la charge foncière et à la production des logements, notamment les logements respectant des critères énergétiques.

3) Aider les actifs locaux à accéder à la propriété :

La mixité sociale, en complément de l'offre locative, comprend également l'accession à la propriété, notamment des ménages modestes. Nous l'avons en effet souligné dans le diagnostic, les actifs locaux sont en majorité des classes moyennes (ouvriers et employés) pour lesquels les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier constituent un véritable obstacle dans leur projet d'accession à la propriété.

Aussi, si le territoire veut maintenir ses actifs locaux sur place, les collectivités qui le composent doivent intervenir en la matière, afin de leur proposer des terrains et des biens immobiliers à des prix compatibles avec leurs capacités financières.

Ainsi, en terme de volume de production, il a été retenu un objectif de 25% des logements neufs en accession aidée à la propriété soit un potentiel de 268 logements sur 6 ans (moyenne annuelle de 45 logements).

Secteurs	Objectif global dans le cadre du PLH 2010-2015	
	% de la production neuve	Nb de logements neufs en accession aidée
St Pierre	25%	94
Communes résidentielles		131
Communes touristiques		43
CCIO	25%	268

Afin de respecter l'objectif général de mixité sociale, ces logements en accession aidée à la propriété devront être situés au sein d'opérations comprenant des logements locatifs aidés et des logements sans finalité sociale (en location et en accession à la propriété).

Pour ce faire, les collectivités devront s'attacher à créer les conditions nécessaires au développement de l'accession aidée à la propriété comme :

- L'intégration d'un certain nombre de lots de petite taille dans les projets d'aménagement de zones d'habitat de manière à proposer des terrains à « moindres » coûts,
- Le développement de solutions financières alternatives à l'accession classique par l'intermédiaire du Prêt à 0% de l'Etat (PTZ Plus), de la location-accession ou la vente en VEFA des logements HLM.

3 Orientation n°3 : Requalifier le parc privé ancien

3.1 Constats du diagnostic :

- Une continuité intéressante des dispositifs d'amélioration de l'habitat sur le territoire avec un PIG actuel 2007-2009 qui donne de bons résultats :
 - o 69 propriétaires occupants aidés sur 2007-2008,
 - o 28 logements locatifs financés sur 2007-2008 + 10 dont le dossier est en cours de montage début 2009

- Mais des problèmes structurels qui demeurent :
 - o Un parc de logements relativement ancien avec 5527 logements construits avant 1975 (52% du parc) qui constitue un potentiel important en matière d'amélioration et notamment énergétique,
 - o Une partie des propriétaires occupants de conditions modestes avec 2211 ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (1367 € / mois pour 2 personnes) soit 30% des ménages,
 - o Un enjeu très fort en matière de maintien à domicile et d'adaptation des logements compte tenu du vieillissement d'une partie de la population (2442 ménages de plus de 75 ans recensés en 2005),
 - o Une problématique de l'habitat indigne encore très significative avec 15% à 20% du parc privé de chaque commune potentiellement indigne (combinaison de la vétusté du bâti et des faibles ressources des propriétaires) dont 1058 logements de ce type recensés sur les 4 plus grosses communes,
 - o Un parc locatif privé conventionné encore trop peu développé (42 logements) pour compléter l'offre HLM et répondre aux besoins en logements des populations modestes (jeunes, familles monoparentales, retraités à faibles ressources)

- Une précarité énergétique qui se développe en lien avec l'augmentation des charges (chauffage, électricité, eau) et le manque de confort de certains logements

3.2 Volets opérationnels :

Comme nous l'avons vu dans le diagnostic, la grande majorité des ménages du territoire communautaire habite dans un logement privé, que ce soit en tant que propriétaire ou en tant que locataire.

Aussi, compte tenu des besoins futurs en matière de maintien à domicile et de résorption des situations d'habitat précaire, et plus globalement afin de permettre l'amélioration des conditions d'habitat de certains ménages, des actions spécifiques à destination du parc privé méritent d'être mise en œuvre durant la période d'application du PLH à l'instar du PIG mis en place depuis 2007.

L'action principale reposerait donc sur la continuité de ce type de dispositif (PIG ou OPAH) en élargissant les objectifs autour de 5 axes d'interventions prioritaires.

1) Répondre à des besoins spécifiques :

- Adapter le parc au vieillissement des occupants (une progression de 420 ménages de plus de 75 ans entre 1999 et 2005) avec des actions préventives en partenariat avec les acteurs sociaux ;
- Produire une offre à destination des jeunes et des travailleurs saisonniers en complément d'une action de production d'offre locative publique et d'hébergement en structure collective.

2) **Résorber les situations d'habitat indigne** chez les propriétaires et les locataires compte tenu de la présence de 15 à 20 % des logements privés potentiellement indignes recensés dans les communes ;

3) **Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés** notamment par la mobilisation du parc vacant (789 logements vacants en 2005) et les transformations d'usage de certains bâtiments (agricoles, etc.) ;

4) **Favoriser les économies d'énergie pour diminuer les charges liées au logement** en diminuant l'impact énergétique de l'habitat existant. Des objectifs de réhabilitation de logements (en visant l'atteinte des classes C et D du DPE) ainsi que l'éradication des logements les plus énergivores (classes F et G du DPE) pourraient être fixés par la réalisation de missions de conseil, de diagnostic et l'instauration d'aides financières spécifiques ;

5) Mettre en place des **dispositifs complémentaires de financement** en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations ou le Conseil Général pour permettre aux propriétaires les plus modestes, notamment propriétaires occupants, de pouvoir boucler le plan de financement des travaux (hors subventions).

4 Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

4.1 Constats du diagnostic :

4.1.1 Les personnes âgées :

- Une hausse prévisible du nombre de séniors (2442 ménages de plus de 75 ans en 2005 soit 420 de plus qu'en 1999) en lien avec l'allongement de l'espérance de vie et l'attractivité du secteur pour les retraités,
- Une population plutôt aisée (1524 € par mois en moyenne par foyer contre 1439 € à l'échelle du département) mais de grandes disparités entre les retraités « locaux » et ceux venant de l'extérieur pour passer leur retraite,
- Des services à domicile performants et de nombreuses structures d'hébergement collectif mais des besoins en matière d'adaptation des logements pour conforter le maintien à domicile,
- Des structures d'accueil collectif qui vont être de plus en plus sollicitées et notamment par les personnes âgées dépendantes,
- Comment répondre aux besoins des personnes âgées valides ?
 - o Une volonté de nombreuses personnes âgées de rester le plus longtemps possible vivre à leur domicile,
 - o Un souhait de plus en plus affirmé de conserver un logement autonome mais en se rapprochant des commerces et services des centres-bourgs.

4.1.2 Les personnes défavorisées

- Une précarité significative avec :
 - o 550 ménages allocataires d'un minima social (RMI, API, AAH) de la CAF en 2005,
 - o +10% de bénéficiaires du RMI entre 2002 et 2005 à l'échelle du Pays,
 - o +7% de demandeurs d'emplois entre 1997 et 2005 sur le Pays,
 - o 11% de ménages pauvres (soit 1083 ménages) sur la CCIO (30% du plafond HLM soit moins de 684 € / mois pour un couple) ,
- Une offre locative très sociale déficitaire qui contraint les ménages très modestes à trouver des solutions dans des logements parfois inconfortables (problème d'isolation, d'humidité, vétusté des équipements...),
- Une partie du parc locatif privé qui joue un rôle social de fait avec :
 - o 53% des locataires du parc privé (1033 ménages) disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (ex : 1367 € par mois pour 2 personnes).
- Une offre limitée (5 logements) d'hébergement dédiée à l'accueil temporaire pour des personnes confrontées à une perte de logement.

4.1.3 Les jeunes

- Des besoins potentiels importants avec 1766 jeunes âgés de 20 à 29 ans recensés en 1999
- Une situation économique précaire pour une partie des jeunes :
 - o Un marché de l'emploi limité avec peu de débouchés,
 - o Des emplois proposés localement peu qualifiés et donc peu rémunérateurs,
 - o Des propositions de contrats de travail précaires (intérim, CDD, temps partiel).
 - o Un parcours résidentiel contrarié par de nombreux facteurs :
 - o Un déficit d'offre de logements locatifs adaptés à leurs besoins (petits logements, loyers abordables),
 - o De nombreux logements locatifs dont la gestion échappe au réseau local de professionnels (70% des propriétaires bailleurs gèrent eux-mêmes leur logement) ; phénomène qui tend à privilégier le bouche-à-oreille et complexifie la recherche de logements ;
 - o Une concurrence des locations saisonnières qui rend indisponible durant 4 mois de l'année une partie des logements locatifs du secteur,
 - o Des propriétaires frileux pour louer leur bien à des jeunes qui présentent peu de garanties financières,
- Une offre HLM faible et saturée, avec :
 - o une rotation très faible, ce qui bloque une partie du parc,
 - o des jeunes célibataires qui ne sont pas forcément prioritaires dans l'attribution des logements,
 - o Une absence d'offre d'hébergement collectif spécifique,
- Un marché de l'accession à la propriété inabordable pour les primo-accédants.

4.1.4 Les gens du voyage

- Une fréquentation plutôt estivale des aires d'accueil de Dolus et St Pierre d'Oléron mais des situations de présence continue semblent se développer,
- Pas de besoin identifié en terme de sédentarisation sur le territoire de la CCIO.

4.2 Volets opérationnels :

Lors des rencontres en phase de diagnostic avec les différents acteurs sociaux et élus locaux, les constats soulignés ont conforté l'idée que les problématiques des publics spécifiques, qui rencontrent des difficultés particulières pour se loger, doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le PLH.

Parce qu'un ménage en difficulté n'a pas besoin du même logement qu'une personne âgée ou handicapée, qu'un jeune ou qu'une famille de gens du voyage, il est indispensable, dans le PLH, de prévoir la constitution d'une offre de logements répondant aux besoins spécifiques de différentes catégories de population.

Ainsi, nous pouvons distinguer 4 grandes catégories de publics spécifiques :

- les personnes âgées et/ou à mobilité réduite,
- les ménages en difficulté ou en situation de précarité,
- les jeunes et les travailleurs saisonniers,
- les gens du voyage,

Cette orientation pourrait comprendre 5 objectifs opérationnels

1) Développer une offre nouvelle et diversifiée de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées et/ou handicapées) venant compléter l'offre d'hébergement en structures collectives :

L'adaptation des logements au handicap, notamment moteur, de ses occupants est un enjeu particulièrement fort dans un territoire soumis à un net vieillissement d'une partie de sa population et au sein duquel les structures d'accueil collectif ne pourront pas répondre à la demande, même si le taux d'équipement y est supérieur à la moyenne départementale.

Ainsi, en complément d'un des objectifs du PIG en matière d'amélioration du parc privé, il sera nécessaire de favoriser le développement d'une offre locative sociale adaptée pour répondre aux besoins des ménages âgés notamment de conditions modestes. Pour cela deux grandes actions sont identifiées :

- Définir un **objectif de production de 30% de logements pré-adaptés** dans la production locative sociale et intermédiaire soit un potentiel de 51 logements pré-adaptés sur 6 ans,
- Expérimenter des **nouvelles formes d'habitat intermédiaires entre le domicile et la structure d'accueil médicalisée** en habitat regroupé composé de logements autonomes et de services collectifs.

2) L'habitat regroupé avec des espaces communs indépendants

Résidence senior de Berry-Bouy (Cher) - 2004

Unité de 10 logements HLM indépendants adaptés à la dépendance en centre bourg.

Implantation sur le site d'un bâtiment abritant une salle commune et un gîte de 20 personnes.

Une animatrice de la commune assure le fonctionnement d'une plate-forme de services



Source : DRE Poitou-Charentes

2) Développer l'offre de logement d'intégration et l'hébergement d'urgence de proximité pour les populations les plus fragiles :

Comme nous l'avons souligné dans le diagnostic, une partie importante de la population vit avec peu de ressources sur le territoire. Et, compte tenu des niveaux de prix et de l'effort consenti par les ménages pour se loger, une partie d'entre eux peut de retrouver rapidement en difficulté.

Ainsi, pour répondre à ces besoins, il pourrait être retenu comme actions :

- Fixer un objectif de production de 20% de l'offre sociale (PLUS-PLAI) produite sur St Pierre et les communes résidentielles, en logements d'intégration PLAI soit un potentiel de 22 logements sur 6 ans,
- Compléter l'offre existante de logements temporaires (5 logements ALT) par la création d'un logement d'hébergement d'urgence par commune (secteurs de St Pierre et communes résidentielles) pour répondre aux besoins ponctuels liés à la perte de logements (sinistre, rupture familiale) en lien avec le PDALPD. L'objectif est de disposer d'une offre de 9 logements fin 2015.

3) Développer une offre diversifiée à destination des jeunes et des saisonniers :

La question de l'accès au logement des jeunes est également un enjeu fort pour le territoire. En effet, compte du contexte économique et celui du marché de l'habitat, les jeunes rencontrent des difficultés croissantes pour accéder à un logement et notamment les jeunes qui ne bénéficient pas d'un soutien familial.

Ainsi, les actions proposées s'articuleront autour de 4 thématiques :

- Création de petites unités (5-10 logements) de type FJT sur St Pierre et les communes résidentielles, et dont l'opportunité et la faisabilité seront à affiner en partenariat avec l'URHAJ Poitou-Charentes, l'Etat et Le Conseil Général 17,
- Production de petits logements T2-T3 dans le parc HLM et parc privé afin d'assurer une production minimum de logements autonomes répondant aux besoins des jeunes (petits logements à faible loyer),
- Mobilisation d'une partie des anciennes colonies de vacances pour loger les saisonniers,
- Promotion du système de sous-location et de bail glissant en lien avec une association d'intermédiation afin d'accompagner les jeunes les plus en difficulté dans leur parcours résidentiel dans le but d'accéder ensuite à un véritable logement autonome.

4) Favoriser l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur recherche et la gestion du logement :

Parce qu'il ne suffit pas uniquement de produire des logements répondant aux besoins des population les plus modestes, une politique locale de l'habitat doit également prévoir des actions spécifiques d'accompagnement des ménages les plus en difficulté. Il apparaît en effet parfois que certains ménages ne sont pas en capacité de gérer au mieux leur logement. De plus, la méconnaissance et l'insuffisante mobilisation des dispositifs d'aides existant à l'échelle départementale peut amplifier ces dysfonctionnements de gestion.

Ainsi, deux actions ont été envisagées pour répondre localement à ces besoins en matière d'accompagnement social :

- Information et conseil sur les aides mobilisables (Loca-Pass, FSL...) par l'intermédiaire des acteurs sociaux,
- Partenariat avec les CCAS, CIAS ou des associations intermédiaires dans le cadre de la gestion des hébergements d'urgence, la sous-location et le bail glissant,

5) Poursuivre les actions engagées en matière d'accueil des gens du voyage (dans le cadre du Schéma Départemental) :

Réglementairement, le PLH doit afficher clairement les actions envisagées pour répondre aux besoins en matière d'habitat des gens du voyage. Toutefois, le Schéma Départemental fixe par territoire des objectifs précis et encadre les actions que les collectivités doivent mener sur ce thème.

Cependant, il appartiendra aux collectivités concernées de faire prendre en compte, dans le Schéma Départemental, les besoins qu'elles auront pu identifier. Ainsi, une action est prévue :

- Prise en compte, en lien avec les associations représentatives et les services de l'Etat, d'un objectif de création de terrains familiaux et/ou d'habitat adapté répondant aux éventuelles souhaits de sédentarisation de certains ménages.

5 Orientation n°5 : S'inscrire dans une démarche durable

Dans un souci de conservation de l'identité et du cadre de vie attractif du territoire communautaire, la prise en compte de l'impact environnemental des choix de développement est devenue primordiale. En matière d'urbanisme, le PADD du SCOT et ceux des différents PLU ont d'ailleurs été établis dans ce sens. En matière d'habitat, le PLH se doit de définir une politique générale encadrant les interventions dans ce domaine.

Cette orientation comprendrait 4 objectifs opérationnels :

1) Optimiser la gestion du foncier disponible au regard des atouts et des contraintes du territoire en matière d'environnement :

- Favoriser les opérations dans le tissu urbain existant (dents creuses, renouvellement...);
- Localiser les zones d'extension urbaines là où l'impact sur l'environnement est moindre ;
- Orienter la production des nouveaux logements vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace (taille limitée des parcelles, collectifs, semi-collectifs, individuel groupé) ;
 - o Définir des critères pour limiter la consommation d'espace, dans les opérations d'ensemble : (Pas de lots de plus de 600m² ; Pas plus de 30% de lots de plus de 400m²)
- Ecrire un document cadre définissant des critères, à prendre en compte lors des révisions de PLU, pour la définition des zones potentiellement urbanisables :
 - o Zones d'extensions en continuité du tissu urbain déjà existant
 - o La réalisation d'accès piétonniers et deux roues sécurisés à tous les programmes
 - o une localisation en retrait des infrastructures routières les plus fréquentées (pb: multiplication des accès, nuisances sonores)
 - o ...

2) Aménager les zones à urbaniser en apportant des réponses adaptées en termes de gestion environnementale - Référentiel d'aménagement

- Eau : limiter les débits et les rejets d'eaux pluviales et limiter les consommations d'eau potable :
 - o Mettre en oeuvre de techniques de gestions alternatives des eaux pluviales
 - o Réduire l'imperméabilisation des sols sur l'espace public et privé en fixant un %
- Déplacements : donner la priorité aux modes doux de déplacements
 - o des aménagements qui limitent la vitesse et donne priorité aux modes doux de déplacement (gabarit des voies, cheminements, axe cyclables...);
 - o Réduire les largeurs de voies et regrouper les stationnements
- Déchets : gérer la collecte et le tri
 - o Mettre en oeuvre un circuit de collecte court et le moins consommateur d'espace (sans raquette de retournement, points d'apports...)
 - o Promouvoir les aires de compostage collectif dans les zones d'habitat
 - o Mettre en oeuvre la gestion de déchets de chantier.
- Energie : Limiter la consommation et promouvoir les énergies renouvelables
 - o Mettre en oeuvre des formes urbaines peu consommatrices d'énergies (compactes, bénéficiant des apports solaires, protégées des vents dominants...)
 - o Des formes urbaines facilitant la mise en oeuvre d'énergies renouvelables (orientations, groupements d'habitations...)
 - o Réaliser des schémas d'éclairage public et réfléchir à l'utilisation du photo-voltaïque

- Biodiversité : Préserver et introduire la biodiversité
 - o Préserver le végétal existant en fonction de son intérêt
 - o Développer une conception permettant une gestion différenciée et limitant l'utilisation de produits phytosanitaires

3) Développer un habitat durable à des coûts maîtrisés et aux charges réduites pour les habitants (qualité du bâti, économies d'énergie et d'eau)

- Élaborer des Cahiers de Prescriptions Environnementales intégrant des objectifs de performance et / ou qualitatifs :
 - o en matière d'économie d'énergie : conception bioclimatique des bâtiments, isolations performantes, imposer les exigences de demain (constructions basses consommation...)
 - o en matière d'économie d'eau : récupération d'eau pour les sanitaires, robinetterie économes...
 - o en matière de confort et de qualité d'usage des espaces intérieurs et extérieurs : éclairage naturel, intimité des jardins...
- S'assurer de l'adaptabilité et de la réversibilité des solutions et prendre en compte les coûts de gestion future dans la conception des programmes,
- Profiter du savoir-faire des habitants pour les associer à l'entretien des espaces

4) Intégrer les préoccupations environnementales dans la requalification du parc existant (traitement de l'enveloppe, énergie, eau, déchets, stationnement).

- Etablir un Diagnostic de Performance Environnementale préalablement à la requalification du bâti,
- Veiller à la cohérence et à l'adaptabilité des réponses apportées en matière de performances énergétiques dans le traitement de l'enveloppe des bâtiments et pour les systèmes de production et de distribution de chaleur,
- Favoriser le remplacement des sources d'énergie conventionnelles par des énergies locales et/ou renouvelables (biomasse, solaire, géothermie, ...),
- Inciter à la récupération des eaux de pluies au niveau des parcelles et des bâtiments et à leur utilisation pour des usages non nobles (arrosage, entretien, voire sanitaires, LV et LL),
- Etudier les possibilités de mutualisation du stationnement à proximité de l'opération,
- Favoriser l'adaptation de l'habitat (parcelles, constructions) aux exigences de tri sélectif des déchets et de stationnement deux roues.

6 Orientation n°6 : Faire vivre le PLH

Une fois que le PLH est arrêté, la mise en œuvre des actions commence.

Aussi, au préalable, il est important que la collectivité ne sous-estime pas le travail de suivi-animation qui est essentiel à la réussite des actions. En effet, nombre de communautés de communes qui n'avaient pas les moyens ou la volonté de disposer de ressources humaines dédiées à la mise en œuvre du PLH n'ont pu atteindre les objectifs qu'elles s'étaient pourtant elles-mêmes fixées.

De plus, les petites communautés de communes ne disposent souvent pas de compétences et de savoir-faire internes en matière d'habitat au sens large. Pour mener à bien l'application des actions et affirmer le rôle de la communauté de communes auprès de ces nouveaux partenaires, il est indispensable de prévoir la mobilisation d'un chargé de mission affecté sur tout ou partie de son temps à la mise en œuvre du PLH. Il sera en effet entre autres en charge de la coordination de la politique communautaire de l'habitat ainsi que l'accompagnement des communes dans leurs projets d'urbanisation. Le temps passé à ce genre de mission n'est donc pas négligeable.

Ensuite, l'efficacité de la mise en œuvre passe par un partenariat étroit avec les acteurs locaux (collectivités et organismes). Ce partenariat peut alors être formalisé au travers de conventions dans lesquelles les uns et les autres s'engagent pour mener à bien les actions visées.

Enfin, un PLH n'est pas figé pour 6 ans. Il peut en effet être adapté en fonction des résultats des actions engagées. Ainsi, pour mesurer l'efficacité des actions, il est indispensable à la collectivité d'instituer un dispositif d'évaluation de la politique de l'habitat.

Cette orientation pourrait comprendre 5 objectifs :

- 1) **Instaurer des sessions de formation** dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat et accompagner techniquement les communes dans la mise en œuvre des dispositifs réglementaires
- 2) **Contractualiser avec les différents acteurs de l'habitat** (communes, organismes HLM, aménageurs-promoteurs privés...) pour rendre opérationnelles les actions retenues dans le cadre du PLH ;
- 3) **Monter un dispositif d'animation et de suivi-évaluation** avec 2 volets :
 - Un dispositif local d'observation de l'habitat,
 - Une commission inter-partenaire de suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat.
- 4) **Mettre en œuvre des appels à projet** pour faire émerger les réponses innovantes en terme d'aménagement des zones ou de typologies d'habitat ;
- 5) **Communiquer sur les actions du PLH** pour :
 - Rendre les actions du PLH opérantes par une appropriation de la politique locale de l'habitat par la population,
 - Informer les habitants sur les disponibilités foncières et immobilières et les aides dont ils peuvent bénéficier sur le territoire.