AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2023 DE L'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALISÉ DU PLH - LA ROCHELLE

Fiches par communes

Modifié en 2022, suite au bilan évaluation à mi-parcours du PLH

ENEIS by KPMG

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

SOMMAIRE

CA La Rochelle	3
Angoulins	4
Aytré	10
Bourgneuf	18
Châtelaillon-Plage	23
Clavette	30
Croix-Chapeau	35
Dompierre-sur-Mer	40
Esnandes	47
L’Houmeau	52
La Jarne	57
La Jarrie	62
Lagord	67
Marsilly	73
Montroy	78
Nieul-sur-Mer	83
Périgny	91
Puilboreau	98
La Rochelle	104
Saint-Christophe	113
Saint-Médard-d’Aunis	118
Saint-Rogatien	123
Sainte-Soulle	128
Saint-Vivien	134
Saint-Xandre	139
Salles-sur-Mer	145
Thairé	150
Vérines	155
Yves	160

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLES

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	164 332 *(en 2013)*	171 811 *(2018)*	+ 7 479 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,5% *(2008-2013)*	0,9% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,5% *(2008-2013)*	1% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	1,0 *(2013)*	0,88 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	10,7% *(2013)*	11,1% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	7 755 *(2015)*	8 848 *(2019)*	+ 1 093
Tension sur le parc social (SNE)	4,3% *(2015)*	5,1% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	16 530 *(01/01/2014)*	17 454 *(01/01/2021)*	+ 924
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	24,22% *(2014)*	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	4 131 *(2014)*	3 441 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	3 795 *(en 2013)*	3 995 *(2018)*	+ 200 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,5% *(2008-2013)*	1% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	-0,6% *(2008-2013)*	-0,7% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	1,1% *(2008-2013)*	1,7% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	0,76 *(2013)*	0,63 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	12,2% *(2013)*	12,9% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	153 *(2015)*	175 *(2019)*	+ 22
Tension sur le parc social (SNE)	NC (2015)	8 *(2019)*	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	85 *(01/01/2014)*	146 *(01/01/2021)*	+ 61
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	4,9% *(2014)*	6% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	353 *(2014)*	370 *(2019)*	↗

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	55	19
Total logements locatifs sociaux	**29**	11
Logements locatifs sociaux PLUS	14	6
Logements locatifs sociaux PLAI	9	3
Logements locatif intermédiaires PLS	6	
Logements en accession abordable	10	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	16	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	42	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	34	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	185	
Dont PLAI (30% minimum)	55	
Dont PLS (20 ou 30% max)	37	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat est en cours dans le centre-bourg.

Par ailleurs, une convention SRU (carence) est en cours de préparation.

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Les Bourins	0,8 ha	20 logements	OAP-AG-01
Le Parc	1,3 ha	50 logements	OAP-AG-02
La Porte du Chay	1,8 ha	50 logements	OAP-AG-03
Les Grandes Maisons	1,6 ha	50 logements	OAP-AG-04
Cinq quartiers	4,1 ha	150 à 200 logements	OAP-AG-05
Saint-Jean des Sables	5,7 ha	170 logements	OAP-AG-06

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

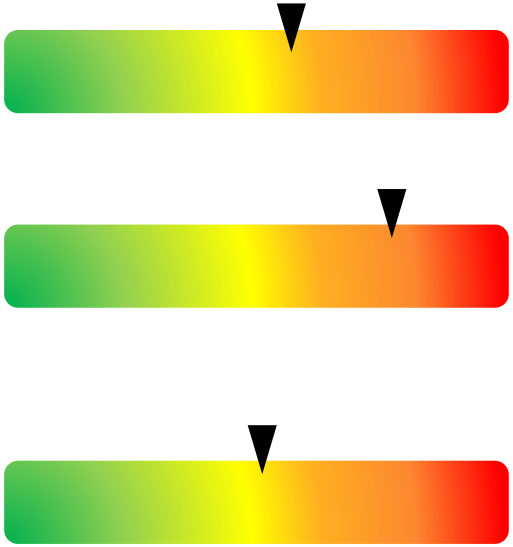
Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 51 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 24 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 9 logements / an

Enjeux de production de logements



Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	+++

Contexte

- *Taux de logements vacants : 7,7% de logements vacants (3,6% de vacance structurelle)*

Enjeux

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Se positionner par rapport aux opportunités de reconquête individuelle offertes par la vacance ponctuelle observée dans certains logements (maisons vacantes, bâtiments en friche…)

→ Intervenir sur des sites ponctuels (recyclage immobilier, recomposition…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations. • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement en dehors des secteurs fragiles. • Augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans le parc social de la commune	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Favoriser les colocations dans le parc social.	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU.	-

Contexte

- *50% des ménages du parc social d'Angoulins ont des revenus modestes (revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS).*
- *Il manque 370 logements sociaux dans la commune (2019).*
- *La commune compte 12,9% de personnes de 75 et plus (+0,7 points en 5 ans).*
- *Part de seniors supérieure à la moyenne intercommunale.*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLES

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	8 844 *(en 2013)*	9 205 *(2018)*	+ 361 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,1% *(2008-2013)*	0,8% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,1% *(2007-2012)*	0,9% *(2012-2017)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	0,87 *(2013)*	0,74 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	11,4% *(2013)*	12,5% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	548 *(2015)*	671 *(2019)*	+ 123
Tension sur le parc social (SNE)	5,2 (2015)	4,8 *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	800 *(01/01/2014)*	1 053 *(01/01/2021)*	+ 253
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	17,9% *(2014)*	24% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	315 *(2014)*	33 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve* *(somme de total logements locatifs sociaux, logements en accession abordable, logements privés avec des niveaux « libres »)*	195	-
Total logements locatifs sociaux	**45**	**45**
dont Logements locatifs sociaux PLUS *(hors reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier Pierre Loti)*	20	25
dont Logements locatifs sociaux PLAI *(hors reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier Pierre Loti)*	13	14
dont Logements locatif intermédiaires PLS	12	6
Logements en accession abordable	**39**	-
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	**111**	-
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	105	-
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	162	-
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	16	-
Dont PLAI (30% minimum)	5	-
Dont PLS (20 ou 30% max)	5	-

**(hors reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier Pierre Loti)*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ENJEUX QUALITATIFS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

- **Renforcer l'offre de logements abordables apparait comme une priorité dans la commune**, au regard du revenu moyen observé qui est inférieur à la moyenne intercommunale.
- Avec un **parc social conséquent** (1053 logements locatifs sociaux en 2021) et des enjeux de développement (notamment pour atteindre les objectifs de rattrapage SRU), Aytré doit viser deux objectifs : d'une part, **prioriser les ménages du 1er et 2ème quartiles dans les quartiers les moins fragiles**, d'autre part **développer une offre mixte** en favorisant les loyers peu élevés pour déconcentrer le parc financièrement accessible aujourd'hui concentré au sein des QPV et des quartiers de veille active (notamment Laleu-La-Pallice et Pierre Loti s'agissant d'Aytré).
- Parmi ses priorités, la commune d'Aytré souhaite proposer des offres abordables pour **fidéliser et attirer de jeunes ménages**, notamment avec enfants. Dans cette perspective, elle souhaite développer des logements en accession abordable
- Au regard de **l'augmentation des personnes de plus de 75 ans dans la commune** (+1,1 point entre 2013 et 2018, soit 12,5% de la population totale de la commune, soit plus que la moyenne intercommunale), Aytré est confronté à des enjeux de développement d'une offre adaptée et doit ainsi fournir des efforts particuliers d'adaptation de l'habitat existant pour permettre le maintien dans le logement des personnes âgées,
- S'agissant de **l'accueil de Gens du voyage**, la commune d'Aytré compte 24 places de caravanes conventionnées (taux d'occupation de 98,75% en 2016). La dernière mise en conformité de l'aire d'Aytré date de 2005 (lors de sa création).
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage fait apparaitre l'amélioration des conditions d'accueil par la rénovation de l'aire d'accueil de la commune comme une priorité.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire de développement économique est en cours dans le secteur du Parc Belle Aire. Deux conventions communautaires sur la thématique Habitat sont en cours sur les secteurs Cottes-Mailles et Petite Courbe. Une convention communale est en cours concernant des logements et des projets mixtes. Une convention est en cours de préparation concernant une ZAC.

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

- **Quartiers de veille active de la politique de la ville** : au minimum 20% de PLS, et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété
- **Hors Quartiers de veille active de la politique de la ville** : au minimum 33% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 45% de PLUS au minimum et 25% de PLS au maximum), et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété

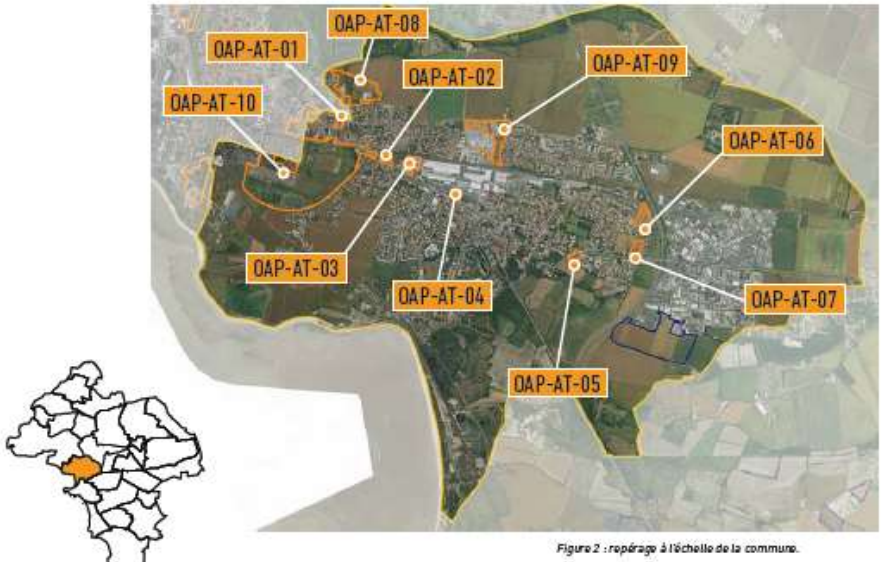


Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Secteur de la Courbe	0,4 ha	20 logements	OAP-AT-01
Pointe Lisiack	0,5 ha	90 logements	OAP-AT-02
Alstom Ouest	1,5 ha	160 logements	OAP-AT-03
Alphasign Alstom	0,5 ha	90 logements	OAP-AT-04
Ronflac	0,6 ha	35 logements	OAP-AT-05
rue Goulbenèze	1,5 ha	30 logements	OAP-AT-06
Edmond Grasset -EPURE-	0,8 ha	40 logements	OAP-AT-07
La Petite Courbe	6 ha	200 logements	OAP-AT-08
Z.I. Cottes Mailles	4,4 ha	350 logements	OAP-AT-09
Bongraine	34,6 ha	800 logements	OAP-AT-10

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 1 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m².

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Enjeux de production de logements

Objectifs globaux : 195 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 23 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 39 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier pour atteindre les ambitions en matière de développement résidentiel sans mettre à mal la qualité et le cadre de vie offerts par la commune
- Poursuivre la production de logements sociaux et abordables dans la continuité des tendances observées (la Ville d'Aytré enregistre un faible retard en matière de production de logements sociaux)
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	++

Contexte

Vacance

- *Situation de vacance de rotation*
- *Taux de logements vacants : 8,2% (1,6% de vacance structurelle)*

Enjeux

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

→ **Poursuivre la transformation du quartier Pierre Loti, dans la continuité du PRU**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Intervenir sur des sites ponctuels (recyclage immobilier, recomposition…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Maintenir les efforts en matière de production locative sociale • Renforcer la mixité sociale dans les quartiers accueillant une part importante de logement social (notamment le QVA Pierre Loti)	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Favoriser les colocations dans le parc social. • Analyser l'opportunité de développer une offre dédiée aux étudiants sur Aytré compte tenu de la localisation de la commune	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre dédiée aux seniors avec la stratégie de renforcement du parc locatif social.	• Respecter le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage : rénover l'aire d'accueil de la commune • Améliorer la situation de l'aire d'accueil au regard des problèmes relevés (, problèmes de comportement…) • Accompagner la sédentarisation des familles (au regard du taux de rotation)

Contexte

• *Il manque 33 logements sociaux dans la commune (2019).*		• *La commune compte 12,5% de personnes de 75 ans et plus (+1,1 point en 5 ans).* • *Part de seniors supérieure à la moyenne intercommunale*	• *L'aire communale actuelle compte 24 places (taux d'occupation de 98,75% en 2016).*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	1088 *(2013)*	1 334 *(2018)*	+ 246 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,5% *(2008-2013)*	4,2% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,3% *(2008-2013)*	0,4% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,2% *(2008-2013)*	3,8% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	1,53 *(2013)*	1,31 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	5% *(2013)*	4,9% *(2018)*	↘
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	NC	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	NC	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d'objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d'en accueillir sur leur territoire.

La commune s'inscrit dans un développement résidentiel maîtrisé et de préservation du cadre de vie**. Elle vise donc une production de 15 logements en moyenne par an sur la durée du PLH**. Au sein de cet objectif global, la collectivité souhaite favoriser le développement d'une offre en accession abordable à la propriété. Le prochain lotissement (qui pourrait voir le jour d'ici 2 ans) pourrait à ce titre comporter quelques logements de ce type.

Moyenne/an des logements autorisés et commencés ***(Source : Sitadel)***	**Nombre de logements**
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	13
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	11

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat concernant la restructuration du centre-bourg est en cours.

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Bourg	0,5 ha	10 logements	OAP-BO-01
L'enclouse	3 ha	50 logements	OAP-BO-02

Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 15 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 6 logements / an

Dont objectifs logements abordables : SO

Les enjeux clés sur la commune

- Mettre en œuvre les 2 OAP en cours :
  - L'Orée du Bois : 60 logements individuels (10% de LLS)
  - Bourg : 7 logements individuels
- Réguler un marché de l'habitat très dynamique (pour CSP+ et retraités)
- Permettre à des primo-accédants d'intégrer le parc de logements
- Développer le parc locatif

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)

- Projet de coopérative d'habitat (locatif privé et intergénérationnel)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	nc	++	- (3 logements identifiés)

Contexte

- *Taux de logements vacants : 4,1% (vacance structurelle de 1,2%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Parc de logements sociaux très limité • Pas de développement de l'offre locative sociale au cours de la période récente • Pas de développement envisagé	-	Contexte : • *La commune compte 4,9% de personnes de 75 ans et plus (-0,1 point en 5 ans)* • *Part de senior très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	5 927 *(en 2013)*	5 871 *(2018)*	- 56 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	-0,4% *(2008-2013)*	-0,2% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	-0,7% *(2008-2013)*	-1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,3% *(2008-2013)*	0,8% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	0,55 *(2013)*	0,42 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	16,6% *(2013)*	16,9% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	183 *(2015)*	262 *(2019)*	+ 79
Tension sur le parc social (SNE)	6,5 (2015)	18,7 *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	232 *(01/01/2014)*	266 *(01/01/2021)*	+ 34
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	7,6% *(2014)*	7% *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	568 *(2014)*	589 *(2019)*	↗

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	75	
Total logements locatifs sociaux	**48**	**65**
Logements locatifs sociaux PLUS	19	35
Logements locatifs sociaux PLAI	11	20
Logements locatif intermédiaires PLS	8	10
Logements conventionnés ANAH social ou très social	10	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	27	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	130	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	95	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	292	
Dont PLAI (30% minimum)	88	
Dont PLS (20 ou 30% max)	58	

A noter : sur les 48 logements sociaux PLAI-PLUS à produire par an, 10 logements seront réalisés en conventionnés ANAH social ou très social dans le parc privé existant

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ENJEUX QUALITATIFS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

- **Situation du foncier**

→ Un manque important de surfaces constructibles – à l'occasion du premier arrêté de carence, la commune a signé avec l'Etat un contrat de mixité sociale
→ Des fonciers sont en cours d'acquisition dans le cadre d'une convention avec l'EPF – plusieurs arrêtés d'utilité publique ont été signés l'instruction des démarches nécessite un temps important

- **Articulation entre la vocation résidentielle et touristique de la commune**

→ Les résidences secondaires représentent 35% des logements : la part importante de résidences secondaires accroit la tension sur le marché de l'habitat

→ L'offre en lits marchands est insuffisante – une étude est en cours sur les meublés touristiques. Au regard de la difficulté à produire du logement classique, il apparait compliqué de produire du logement touristique en nombre suffisant au regard des besoins. Un point de vigilance est soulevé : la régulation des meublés touristiques sur la ville de la Rochelle peut générer un déport sur les autres communes de la couronne urbaine, à surveiller

→ Les besoins en logements des saisonniers ne sont pas objectivés : une partie d'entre eux – locaux - sont logés en famille, certains employeurs proposent également une solution (volume faible), à ce titre la commune sera signataire d'une convention avec l'Etat,

- **Amélioration et réinvestissement de l'habitat**

→ Deux enjeux diffus : l'adaptation à la perte d'autonomie et la lutte contre la précarité énergétique

→ Une situation de vacance importante au début des années 2010. La mise en place d'une taxe sur les logements vacants a permis de réduire de moitié le nombre de logements vacants.

- **Logements touristiques**

→ Le meublé touristique permet de percevoir une taxe de séjours.

- **Logements pour personnes âgées**

→ Construction de programmes de logements sociaux avec des rez-de-chaussée directement adaptés ou adaptables aux personnes âgées.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat est en cours sur la production de logements sociaux en centre-bourg.

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

Au minimum 26% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

	Chatelaillon - programmation résidentielle 2ème période du PLH		
Opérations	Production locative sociale fourchette haute et /ou agréments	Production globale de logements	Part dédiée au LLS (fourchette haute)
Lotissement OAP N°3 (Angoute 3)	29	75	38,7%
OAP n°1 (Abbaye)	9	49	18,4%
Terrains en cours d'acquisition / partiellement acquis par l'EPF	120	170	70,6%
Autres diffus	30	50	60,0%
TOTAL	188	344	54,7%

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Enjeux de production de logements

Objectifs globaux : 86 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 47 logements / an

Dont objectifs logements abordables : SO

Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier :
  - A travers une action conjointe des collectivités et de l'EPFNA : il s'agit désormais d'assurer la réalisation de ces opérations
  - Gérer les nombreux secteurs en situation d'expropriation ou de blocage
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU : au sein des opérations, une part importante de la programmation dédiée à la construction de logements sociaux (jusqu'à 70% lorsque l'EPFNA intervient, 55% en moyenne)
- Garantir une certaine mixité dans les opérations et diversifier les produits proposés
- Mettre en œuvre les différentes opérations en cours d'acquisition avec l'EPF

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	+++	++	++

Contexte

Vacance

*Châtelaillon-Plage : **vacance de rotation (volume élevé).** Taux de logements vacants : 6,1% (vacance structurelle de 2,4%)*

*Vieux-Châtelaillon – Boucholeurs : **vacance de rotation.** Taux de logements vacants : 7,6% (3,5% de vacance structurelle)*

Enjeux

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Se positionner par rapport aux opportunités de reconquête individuelle offertes par la vacance ponctuelle observée dans certains logements (recyclage immobilier, recomposition…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

→ Veiller à la coexistence entre vocations résidentielle et touristique. A ce jour, le développement des meublés touristiques reste limités mais ce phénomène peut constituer un point de vigilance pour les années à venir.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations. • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement en dehors des secteurs / résidences présentant des signes de fragilité • Augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans le parc social de la commune.	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Analyser l'opportunité de développer du logement mixte à destination d'un public de jeunes actifs et saisonniers • Favoriser les colocations dans le parc social.	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages. • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement. • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU.	• Création d'une aire d'accueil (16 places-caravanes).

Contexte

• *Il manque 589 logements sociaux dans la commune (2019).*	• *Une demande limitée de logements par les étudiants*	• *La commune compte 16,9% de personnes de 75 ans et plus (+0,3 point en 5 ans).* • *Part de seniors très supérieure à la moyenne intercommunale.*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLES

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	1 306 *(en 2013)*	1 423 *(2018)*	+ 117 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	6,5% *(2008-2013)*	1,7% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	1,4% *(2008-2013)*	1,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	5,1% *(2008-2013)*	0,6% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	2,00 *(2013)*	1,54 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	5,9% *(2013)*	7,3% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	13 *(2015)*	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	15 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	3% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d'objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d'en accueillir sur leur territoire.

La commune s'inscrit dans un développement résidentiel maîtrisé et de protection des terres agricoles qui font aujourd'hui l'objet d'une pression importante. **Elle vise donc une production de 10 logements en moyenne par an sur la durée du PLH**. Au sein de cet objectif global, la collectivité souhaite développer une offre locative sociale, mais dans des proportions raisonnables (1 à 2 logements en moyenne par an).

Moyenne/an des logements autorisés et commencés ***(Source : Sitadel)***	**Nombre de logements**
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	14
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	10

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat de densification du centre-bourg est en cours.

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Fief Nouveau	1,7 ha	25 logements	OAP-CL-01
Le Goyau	0,5 ha	10 logements	OAP-CL-02
Petit Rabeau	1,3 ha	40 logements	OAP-CL-03

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 10 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 4 logements / an

Dont objectifs logements abordables : SO

Les enjeux clés sur la commune

- Construire des logements dans un contexte de manque de foncier disponible
- Produire des logements en diffus – enjeu des divisions parcellaires
- Produire des logements dans un contexte d'assainissement collectif qui ne peut être étendu
- Réaliser les deux OAP en cours :
  - Revitalisation centre-bourg
  - La Renaudière
- Mettre en œuvre le projet Korian (25 à 30 logements)
- Adapter le PLUi – en cas d'ouverture de zone 2AU, avec la possibilité de construire 30 à 40 logements supplémentaires

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	+ (2 copropriétés : Cadoret et La Gravelle)	+++	-

Contexte

Vacance
- Situation : vacance de rotation
- Taux de logements vacants : 6% (vacance structurelle de 1,4%)

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social limité mais une volonté de développer l'offre (à condition d'assurer la faisabilité des opérations) • Dans ce cadre, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale.		*Contexte :* • *La commune compte7,3% de personnes de 75 ans et plus (+1,4 point en 5 ans)* • *Part inférieure à la moyenne intercommunale mais forte augmentation*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	1 228 *(en 2013)*	1 266 *(2018)*	+ 38 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	1,7% *(2008-2013)*	0,6% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,8% *(2008-2013)*	0,6% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,9% *(2008-2013)*	0% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	2,27 *(2013)*	1,58 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	4,6% *(2013)*	5,5% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	11 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	2% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d'objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d'en accueillir sur leur territoire.

La commune s'inscrit dans un développement résidentiel maîtrisé. **Elle vise donc une production de 10 logements en moyenne par an sur la durée du PLH**. Au sein de cet objectif global, la collectivité poursuivra **sa politique en faveur de l'accession abordable à la propriété** (dans la continuité du projet porté par Prim'access qui a permis de créer 3 maisons en mobilisant le dispositif PSLA), mais des proportions raisonnables (1 logement en accession abordable en moyenne par an).

La commune souhaite développer une offre locative sociale dans le cadre d'opérations d'ensemble mixtes.

Moyenne/an des logements autorisés et commencés ***(Source : Sitadel)***	**Nombre de logements**
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	11
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	11

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 10 logements / an en moyenne

Dont objectifs logements sociaux : *SO*

Dont objectifs logements abordables : SO

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	+	++	++

Contexte

Vacance

- *Situation : vacance de rotation*
- *Taux de logements vacants : 9,7% (vacance structurelle de 2,3%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Parc de logements sociaux très limité • Pas de développement de l'offre locative sociale au cours de la période récente • Pas de développement envisagé	-	*Contexte* • *La commune compte 5,5% de personnes de 75 ans et plus (+0,9 point en 5 ans)* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	5 346 *(en 2013)*	5 560 *(2018)*	+ 214 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,2% *(2008-2013)*	0,8% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,2% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0% *(2008-2013)*	0,9% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	1,10 *(2013)*	0,82 *(2018)*	
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	10,1% *(2013)*	11,7% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	107 *(2015)*	185 *(2019)*	+ 78
Tension sur le parc social (SNE)	NC	4 *(2019)*	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	156 *(01/01/2014)*	190 *(01/01/2021)*	+ 34
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	6,8% *(2014)*	6% *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	420 *(2014)*	482 *(2019)*	↗

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	85	
Total logements locatifs sociaux	**41**	**32**
Logements locatifs sociaux PLUS	20	19
Logements locatifs sociaux PLAI	12	10
Logements locatif intermédiaires PLS	9	3
Logements en accession abordable	10	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	34	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	95	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	67	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	241	
Dont PLAI (30% minimum)	72	
Dont PLS (20 ou 30% max)	48	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ENJEUX QUALITATIFS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

- **Amplifier les interventions sur l'habitat existant**

→ Lutter contre la vacance en favorisant la remise sur le marché de ces biens, via le développement du conventionnement par exemple (offre locative proposant un loyer proche de ceux pratiqués dans le parc social)

→ Intervenir sur des sites ponctuels (recyclage immobilier, recomposition foncière…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements et de la lutte contre la précarité énergétique

- **Lever les freins à la production de logements sociaux**

→ La situation de Dompierre-sur-Mer en première couronne de La Rochelle implique une disponibilité et accessibilité du foncier limitées – les outils à sa disposition demeurent limités au regard des enjeux de rattrapage SRU

→ Certains promoteurs immobiliers contournent les règles du PLH et du PLUI en matière de production locative sociale : programmation moins dense pour demeurer en dessous des seuils définis par la CdA *(opérations de + de 9 logements, parcelles de + de 2 500 m²)* au-dessus desquels s'applique une obligation de produire des logements sociaux, définition de tranches dans la programmation pour décorréler les opérations de logements sociaux du reste de la programmation…

→ D'un point de vue plus qualitatif, la configuration des programmes de logements sociaux ne permet pas nécessairement de favoriser la mixité sociale – par exemple en cas de logements sociaux en fond de parcelles, à l'écart des quartiers.

- **Activer les leviers pour favoriser la production de logements sociaux**

→ Simplifier les règles pour ne pas bloquer la production de logements

→ Renforcer la capacité des bailleurs sociaux d'intégrer du logement social dans du bâti existant – logements qui impliquent des coûts de construction importants.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire Habitat est en cours concernant la ZAC de la Gare.

Une convention est en cours de préparation concernant la densification du centre-bourg.

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

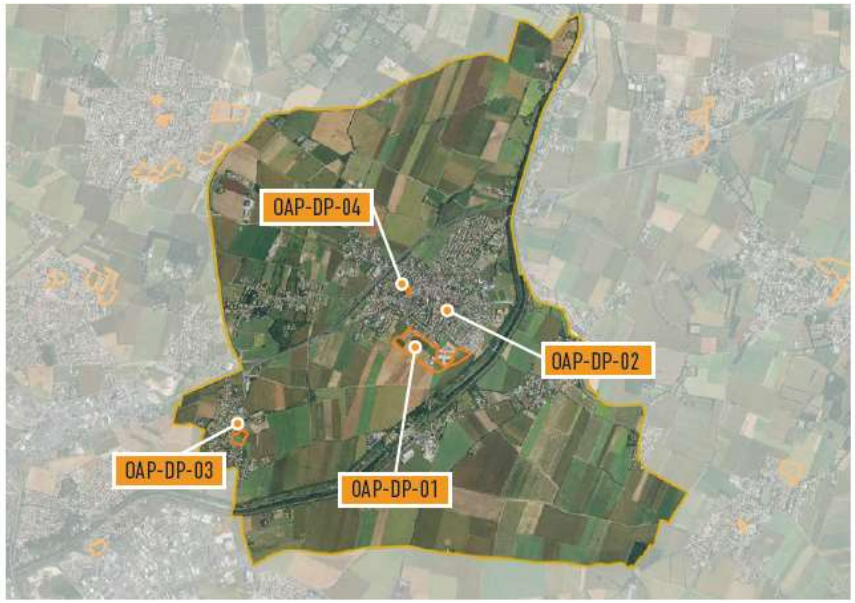
Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
ZAC de la Gare	12,7 ha	340 logements	OAP-DP-01
Lagrange Laporte	0,4 ha	10 logements	OAP-DP-02
Chagnolet Maubec	1,6 ha	30 logements	OAP-DP-03
Galland Hirondelles	0,4 ha	25 logements	OAP-DP-04



AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Enjeux de production de logements

Objectifs globaux : 141 logements / an en moyenne)

Dont objectifs logements sociaux : 91 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 10 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Renforcer la stratégie et l'action foncières de la commune et de l'agglomération :
  - La commune souhaite acquérir en direct de petites unités foncières afin de sécuriser la production d'une offre adaptée (logement social notamment) : elle s'est déjà engagée dans cette démarche
  - Elle souhaite être accompagnée par la CDA dans le repérage, la mobilisation des dents creuses, l'application du droit de préemption, l'anticipation des conséquences du ZAN qui va générer la disparition progressive des grandes emprises et l'augmentation des prix du foncier…
- Produire plus de logements sociaux, adaptés à la population :
  - Produire en priorité des logements sociaux en grande typologie (T4) pour adapter l'offre à la demande locale
  - Assurer le respect des règles du PLUI en matière de mixité sociale : certains promoteurs contournent les règles définies (opérations de moins de 9 logements pour éviter d'appliquer le pourcentage obligatoire, découpe du foncier et de la programmation en plusieurs tranches, etc.)
- Réinvestir l'habitat existant pour développer de nouveaux logements via une action renforcée sur la vacance, l'accompagnement à la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration (plus coûteuses, elles sont plus longues et plus complexes à monter)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
+++	+++	++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 4,6% (vacance structurelle de 1,6%)*

Enjeux :

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**
- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement en dehors des secteurs les plus fragiles. • Augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans le parc social de la commune.	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Favoriser les colocations dans le parc social.	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages. • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement. • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU.	• Améliorer la situation de l'aire d'accueil au regard des problèmes relevés (sédentarisation…) • Améliorer les conditions d'accueil via la réhabilitation de l'aire (réflexion sur la transformation de l'aire en terrain familial) • Accompagner la sédentarisation des familles (au regard du taux de rotation)

Contexte

• *Il manque 482 logements sociaux dans la commune (2019).*		• *La commune compte 11,7% de personnes de 75 ans et plus (+1,6 point en 5 ans)* • *Part de seniors légèrement supérieure à la moyenne intercommunale.*	• *L'aire communale actuelle compte 16 places de caravanes conventionnés (taux d'occupation de 100% en 2016)*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 083 *(en 2013)*	2 072 *(2018)*	- 11 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,7% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,3% *(2008-2013)*	-0,2% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,3% *(2008-2013)*	0,1% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	1,24 *(2013)*	0,87 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	7,5% *(2013)*	9,2% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	22 *(2015)*	39 *(2019)*	+ 17
Tension sur le parc social (SNE)	NC	1,5 *(2019)*	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	39 *(01/01/2021)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	7% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	15	
Total logements locatifs sociaux	**3**	**2**
Logements locatifs sociaux PLUS	2	1
Logements locatifs sociaux PLAI		1
Logements locatif intermédiaires PLS	1	0
Logements en accession abordable	4	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	8	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	18	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	17	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Pas des Roches Nord	3,5 ha	60 logements	OAP-ES-01
La Falaise	0,6 ha	15 logements	OAP-ES-02
La Métairie - La Jalouserie	0,7 ha	15 logements	OAP-ES-03
Pas des Roches Sud	1,3 ha	20 logements	OAP-ES-04

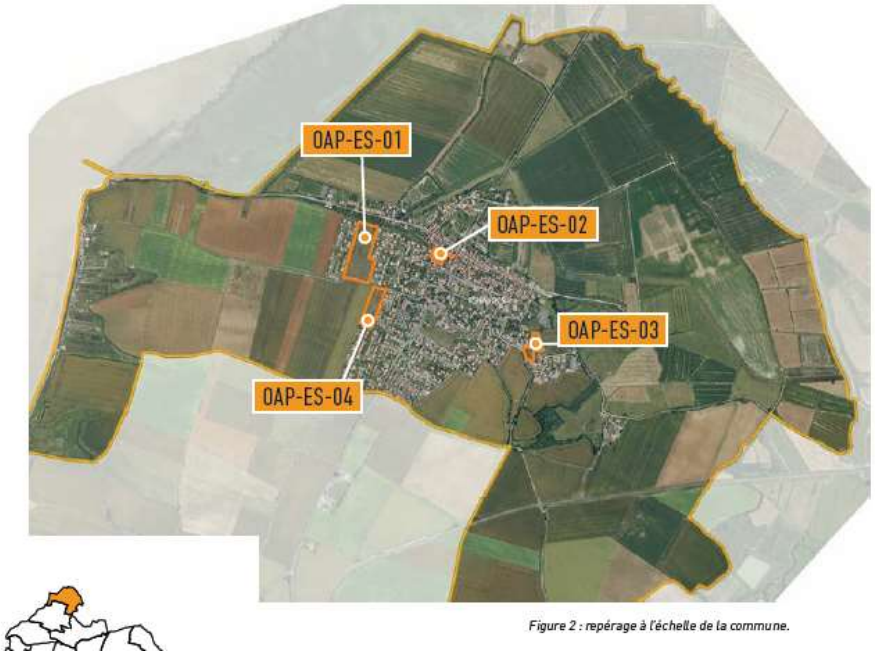


Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 15 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 3 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 4 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Mettre en œuvre les 2 OAP :
- « Pas des Roches Nord » (programme de 60 logements)
- « Pas des Roches Sud » (programme de 20 logements)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	++

Contexte

Vacance

- *Situation : vacance de rotation*
- *Taux de logements vacants : 6,3% (vacance structurelle de 2,1%)*

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social relativement limité mais en progression • Veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale dans le cadre de la production locative sociale à venir : un développement maîtrisé souhaité par la commune		*Contexte* • *La commune compte 9,2% de personnes de 75 ans et plus (+1,7 point en 5 ans)* • *Part de seniors inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 782 *(en 2013)*	2 850 *(2018)*	+ 68 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	6% *(2008-2013)*	0,5% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	-0,8% *(2008-2013)*	-0,5% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	6,9% *(2008-2013)*	1% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	0,76 *(2013)*	0,63 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	12% *(2013)*	13,2% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	83 *(2015)*	94 *(2019)*	+ 11
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	65 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	8% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	32	
Total logements locatifs sociaux	**6**	**2**
Logements locatifs sociaux PLUS	2	1
Logements locatifs sociaux PLAI	1	1
Logements locatif intermédiaires PLS	3	1
Logements en accession abordable	7	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	19	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	14	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	10	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Bourg	2,4 ha	40 logements	OAP-LH-01
ZAC Monsidun	18,9 ha	450 logements	OAP-LH-02

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 32 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 6 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 7 logements / an

Les enjeux clés sur la commune :

- 2 OAP : ZAC Monsidun : 1ère tranche en cours, 2ème et 3ème à venir (après 2025)
- Une seconde OAP bloquée, en attente accord de vente du propriétaire,
- Projet de 50 logements médico sociaux (polyhandicap) en cours (livraison 2025)
- Peu de foncier disponible, augmentation des divisions parcellaires

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)
Opération emblématique : ZAC Monsidun projet Eco quartier.
La commune souhaite y développer (selon les opportunités opérationnelles) :

- Le Bail Réel Solidaire et l'accession abordable
- Le logement locatif social

Et innover pour le logement des personnes âgées en perte d'autonomie, entre le maintien à domicile et l'EHPAD (Ex : projet de co-living, logements intergénérationnels)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	+

Contexte

Vacance

- *Situation : vacance de rotation*
- *Taux de logements vacants : 3,7% (vacance structurelle de 0,9%)*

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social comptant une centaine d'unités qui se développe légèrement • Une volonté communale de poursuivre le développement maîtrisé de l'offre • Dans ce cadre, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale.	-	*Contexte* • *La commune compte 13,2% de personnes de 75 ans et plus (+1,2 point en 5 ans)* • *Part de seniors supérieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 439 *(en 2013)*	2 516 *(2018)*	+ 77 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	1,4% *(2008-2013)*	0,6% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	-0,1% *(2008-2013)*	-0,6% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	1,4% *(2008-2013)*	1,3% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	1,15 *(2013)*	0,81 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	8,8% *(2013)*	11,4% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	39 *(2015)*	45 *(2019)*	+ 6
Tension sur le parc social (SNE)	NC	3,5 *(2019)*	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	70 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	8% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	20	
Total logements locatifs sociaux	**9**	**3**
Logements locatifs sociaux PLUS	3	2
Logements locatifs sociaux PLAI	1	1
Logements locatif intermédiaires PLS	5	1
Logements en accession abordable	4	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	7	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	24	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	21	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat de densification du centre-bourg est en cours.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Les 4 Chevaliers	7,8 ha	160 logements	OAP-LJ-01

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

- Au minimum 40% de LLS (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS au maximum).
- Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

2 nouvelles OAP sont à l'étude

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 20

Dont objectifs logements sociaux : 4 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 4 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Créer une OAP sur le site de l'ancienne école (potentiel de 1,5 hectare) - préempter les parcelles connexes aux OAP
- Gérer les divisions parcellaires
- Densifier le cœur de bourg

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 5,4% (vacance structurelle de 1,4%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social qui se développe progressivement • Une volonté communale de poursuivre le développement maîtrisé de l'offre • Dans ce cadre, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale	-	*Contexte* • *La commune compte 11,4% de personnes de 75 ans et plus (+2,6 points en 5 ans)* • *Part de seniors équivalente à la moyenne intercommunale.*	• Poursuivre le travail de mobilisation de fonciers dans le cadre d'équipements communautaires : création d'une aire de grand passage (horizon 2023).

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	3 013 *(en 2013)*	3 300 *(2018)*	+ 287 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	1,6% *(2008-2013)*	1,8% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	0,5% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	1,2% *(2008-2013)*	1,4% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	1,38 *(2013)*	1,13 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	6,3% *(2013)*	8,2% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	45 *(2015)*	48 *(2019)*	+ 3
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	41 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	4% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	**Nombre de logements**
Total construction neuve	50
Logements en accession abordable	10
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	40
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*	
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	11
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	1

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat de densification et renouvellement urbain est en cours dans le centre-bourg.

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Château d'eau	1,5 ha	15 logements	OAP-JI-01
Le Parc	6,2 ha	40 logements	OAP-JI-02
La Malolière	2,6 ha	65 logements	OAP-JI-03

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 50 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : pas d'objectifs définis mais la commune est favorable au développement de cette offre selon les opérations

Dont objectifs logements abordables : 10 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Mettre en œuvre les opérations suivantes :
- Une opération en centre-bourg (30% de logements sociaux)
- Une opération en extension en deux tranches (30% de logements sociaux et des logements en accession abordable)
- Opération Le Parc (entre 20 et 25% de logements sociaux et de logements abordables)
- Opération Château d'eau La Malolière (30% de logements sociaux + acquisition-amélioration)
- Opération Le Million (30% de logements sociaux)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 4,2% (vacance structurelle de 1,4%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social relativement limité et n'évoluant pas • Veiller à l'équilibre des attributions dans le cadre des rotations observées sur la commune	-	*Contexte* • *La commune compte 8,2% de personnes de 75 ans et plus (+1,9 points en 5 ans)* • *Part de seniors inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLES

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	7 256 *(en 2013)*	7 130 *(2018)*	- 126 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0% *(2008-2013)*	-0,3% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	-0,8% *(2008-2013)*	-1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,9% *(2008-2013)*	0,7% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	0,67 *(2013)*	0,54 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	15,7% *(2013)*	16,8% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	207 *(2015)*	310 *(2019)*	+ 103
Tension sur le parc social (SNE)	8,6 *(2015)*	7,4 *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	249 *(01/01/2014)*	568 *(01/01/2021)*	+ 319
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	7,8% *(2014)*	15% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	551 *(2014)*	331 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	130	
Total logements locatifs sociaux	**52**	**47**
Logements locatifs sociaux PLUS	26	25
Logements locatifs sociaux PLAI	16	16
Logements locatif intermédiaires PLS	10	7
Logements en accession abordable	20	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	58	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	90	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	107	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	165	
Dont PLAI (30% minimum)	49	
Dont PLS (20 ou 30% max)	49	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire de développement économique est en cours dans le secteur du Parc Greffières.

Deux conventions communales Habitat sont en cours sur les thématiques Entrée de ville et Logements.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Rue des Maraîchers	0,9 ha	25 logements	OAP-LG-01
Puy Mou	20,3 ha	650 logements	OAP-LG-02
L'Ermitage	1,3 ha	50 logements	OAP-LG-03

Secteur de mixité sociale

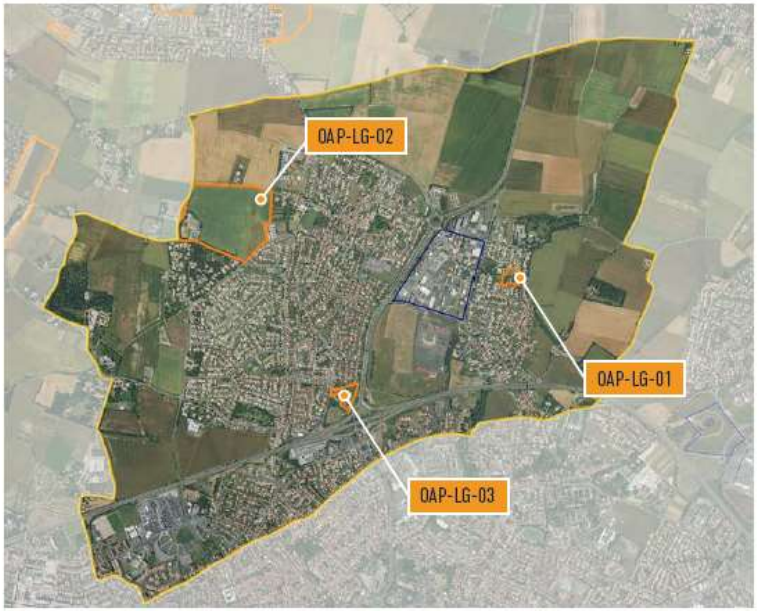
La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².



2 nouvelles OAP sont à l'étude

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

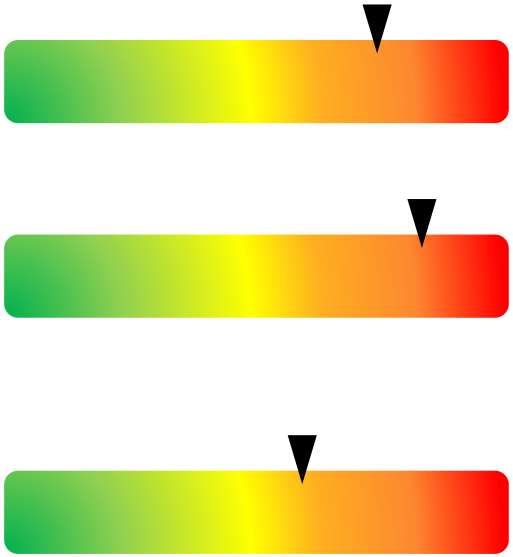
Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 100 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 40 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 15 logements / an

Enjeux de production de logements



Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	++

Contexte

Vacance *:*

- *Situation : vacance de rotation*
- *Taux de logements vacants : 7,1% (vacance structurelle de 2,2%)*

Enjeux

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Intervenir sur des sites ponctuels (recyclage immobilier, recomposition…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement en dehors des secteurs les plus fragiles. • Augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans le parc social de la commune.	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Favoriser les colocations dans le parc social. • Analyser l'opportunité de développer une offre dédiée aux étudiants sur Aytré compte tenu de la localisation de la commune	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU.	• Respecter le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage : **rénover l'aire d'accueil de la commune** • **Améliorer la situation de l'aire d'accueil au regard des problèmes relevés** (sédentarisation, problèmes de comportement…)

Contexte

• *Il manque 331 logements sociaux dans la commune (2019).*		• *La commune compte16,8% de personnes de 75 ans et plus (+1,1 point en 5 ans)* • *Part de seniors inférieure à la moyenne intercommunale.*	• *L'aire actuelle compte 12 places de caravanes conventionnées (100% de taux d'occupation en 2016)*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 844 *(en 2013)*	3 087 *(2018)*	+ 243 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	2,6% *(2008-2013)*	1,7% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	0,2% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	2,1% *(2008-2013)*	1,4% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	1,18 *(2013)*	0,92 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	7,3% *(2013)*	8,5% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	38 *(2015)*	42 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	NC *(2015)*	2 *(2019)*	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	53 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC *(2014)*	4% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	11	
Total logements locatifs sociaux	**5**	**3**
Logements locatifs sociaux PLUS	2	2
Logements locatifs sociaux PLAI	1	1
Logements locatif intermédiaires PLS	2	0
Logements en accession abordable	2	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	4	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	35	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	38	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 11 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 3 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 3 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Renforcer la maitrise du foncier (droit de préemption sur 3 parcelles de plus de 1500 m²)
- Beaucoup de divisions foncières pour créer des logements
- Développement de logements BRS

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)

- Réalisation de logements adaptés senior et Personnes à Mobilité Réduite

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	+++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 4,8% (vacance structurelle de 2,1%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social relativement limité et n'évoluant pas • Veiller à l'équilibre des attributions dans le cadre des rotations observées sur la commune • *Contexte : 48% des ménages du parc social de Marsilly ont des revenus modestes (revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS).*	-	*Contexte* • *La commune compte 8,5% de personnes de 75 ans et plus (+1,2 points en 5 ans)* • *Part de seniors inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	683 *(en 2013)*	906 *(2018)*	+ 223 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,9% *(2008-2013)*	5,8% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,5% *(2008-2013)*	1,7% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	4,1% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	2,25 *(2013)*	2,07 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	4,8% *(2013)*	3,9% *(2018)*	↘
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	NC	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	NC	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d'objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d'en accueillir sur leur territoire.

La commune s'inscrit dans un développement résidentiel maîtrisé. **Elle vise donc une production de 10 logements en moyenne par an sur la durée du PLH.** Au sein de cet objectif global, la collectivité envisage la création de logements en **accession abordable à la propriété** mais souhaite être accompagnée dans cette démarche (quels opérateurs sollicités ? quel montage opérationnel ?...).

Moyenne/an des logements autorisés et commencés *(Source : Sitadel)*	Nombre de logements
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	7
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	5

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 10 logements / an

pas d'objectifs de logements sociaux définis mais la commune est favorable au développement de cette offre selon les opérations

Dont objectifs logements abordables : 3 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Projet de créer 40 logements sur la période 2022-2025

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	NC	++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 3,4% (vacance structurelle de 1,5%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Parc de logements sociaux très limité • Pas de développement de l'offre locative sociale au cours de la période récente • Pas de développement envisagé	-	*Contexte* • *La commune compte 3,9% de personnes de 75 ans et plus (-0,9 point en 5 ans)* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	5 746 *(en 2013)*	5 720 *(2018)*	- 26 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0% *(2008-2013)*	-0,2% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	0,95 *(2013)*	0,66 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	9,5% *(2013)*	10,9% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	159 *(2015)*	168 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	3,6 *(2015)*	8,4 *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	242 *(01/01/2014)*	360 *(01/01/2019)*	↗
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	9,59 *(2014)*	13% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	389 *(2014)*	343 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	60	
Total logements locatifs sociaux	**33**	**2**
Logements locatifs sociaux PLUS	15	1
Logements locatifs sociaux PLAI	10	1
Logements locatif intermédiaires PLS	8	0
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	27	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	19	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	44	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	171	
Dont PLAI (30% minimum)	51	
Dont PLS (20 ou 30% max)	51	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Typologie	Nombre de logements au 01/01/2019	Nombre de demandes au 31/12/2019	Nombre de logements attribués en 2019	Nombre de demandes/attributions
T1-T2	80	61	3	20
T3	131	66	11	6
T4 et +	148	41	6	7
Total	359	168	20	8

Communes	Taux	Taux de LLS au 01/01/2019	Nb de LLS correspondant à 25 % ou 20%	Nb de LLS au 01/01/2019	Nb LLS manquants au 01/01/2019	OBJECTIF POUR LA PÉRIODE 2020 -2022			obj annuel loi SRU	dont	
						Objectif quantitatif	dont PLAI (30 % mini)	dont PLS (20 ou 30 % maxi)		mini PLAI	maxi PLS
Nieul-sur-Mer	25%	12,80%	703	360	343	171	51	51	57	17	17

La tension sur le parc social est très élevée au sein de la commune de Nieul-sur-Mer, avec 8 demandes pour une attribution en 2019. Elle est particulièrement prégnante sur les petites typologies pour lesquelles on compte 20 demandes pour une attribution.

Les objectifs en termes de construction de logements sociaux sont élevés afin de pouvoir atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU**. La commune est donc en situation de carence et devrait construire 57 logements par an pour rattraper son retard.**

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ENJEUX QUALITATIFS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

P**lusieurs enjeux importants** se dessinent au sein de la commune en termes de politique de l'habitat pour les années à venir :

- La commune ne détient pas de réserves foncières
- Le **rattrapage du retard en termes de construction de logements sociaux**, pour sortir la commune de sa situation de carence. Toutefois, les disponibilités foncières restent très limitées pour accueillir de nouveaux logements.
- Un besoin important en **construction de logements de type T2 ou T3** pour répondre aux besoins des jeunes et des familles.
- Le développement de **la mixité sociale** sous plusieurs aspects :
  - L'accueil de ménages modestes au sein d'un territoire où la population est aisée.
  - L'accueil de familles au sein d'une commune particulièrement vieillissante.
  - L'accueil et le maintien des jeunes ménages, souvent contraints de quitter le territoire compte tenu des prix du foncier
- Un enjeu de réflexion sur la **qualité de développement résidentiel**
  - La prise en compte des besoins de gestions induits par la construction de nouvelles constructions immobilières
  - Le respect du cadre patrimonial du centre-ville et des communes rurales
- La **construction de l'éco-quartier Champs Pinson (360 logements) en partenariat avec la CDA est une véritable opportunité pour la commune** car cette opération permet de répondre en partie aux besoins de sa population et d'accueillir des ménages supplémentaires.
- Concernant les interventions sur l'habitat existant, il s'agit de :
  - D'accompagner le maintien à domicile des personnes âgées qui constituent une part importante de la population
  - D'améliorer la qualité de certains segments du parc privé : l'habitat ancien et, a fortiori, dégradé n'est pas très développé au sein de la commune, néanmoins le traitement de ces situations est prioritaire pour la commune.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire sur la thématique Habitat est en cours dans le secteur Champ-Pinson.

Deux conventions sont en cours de préparation, une sur la thématique « Logements en densification » et l'autre sur la Convention SRU (carence).

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Sud Bourg - Point P	2,5 ha	90 logements	OAP-NI-01
Guifette noire	0,5 ha	20 logements	OAP-NI-02
Champ Pinson	12,5 ha	400 logements	OAP-NI-03
Clos du Nalbret 2	0,7 ha	20 logements	OAP-NI-04

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 45% de PLUS au minimum, et 25% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Enjeux de production de logements

Objectifs globaux : 83 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 33 logements / an

Dont objectifs logements abordables : SO

Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés
- Peu de réserves foncières disponibles – besoin de mener une réflexion d'ensemble avec portage d'opérations
- Résorber les situations d'habitat dégradé – situation ponctuelle dans la commune

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	+++

Contexte

Vacance

- ***Nieul-sur-Mer – Ouest :*** *Taux de logements vacants = 8,3%*
- ***Nieul-sur-Mer – Centre*** *: vacance de rotation. Taux de logements vacants : 7,1% (vacance structurelle de 1,2%)*

Enjeux

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Intervenir sur des sites ponctuels (recyclage immobilier, recomposition…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations. • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement en dehors des secteurs présentant des signes de fragilité. • Augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans le parc social de la commune.	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Favoriser les colocations dans le parc social.	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement. • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU.	• **Améliorer la situation de l'aire au regard des problèmes relevés** (sédentarisation).

Contexte

• *Il manque 343 logements sociaux dans la commune (2019).*		• *La commune compte 10,9% de personnes de 75 ans et plus (+1,4 point en 5 ans).* • *Part de seniors qui s'inscrit dans la moyenne intercommunale.*	• *L'aire communale compte 20 places caravanes conventionnées (taux d'occupation de 100% en 2016).*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLES

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	7 811 *(en 2013)*	8 575 *(2018)*	+ habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	2,8% *(2008-2013)*	1,9% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,2% *(2008-2013)*	0,2% *(2013-2018)*	
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	2,7% *(2008-2013)*	1,7% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	1,28 *(2013)*	0,96 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	8% *(2013)*	8,9% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	491 *(2015)*	524 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	10,0% *(2015)*	9,7 *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	480 *(01/01/2014)*	719 *(01/01/2021)*	↗
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	13,70% *(2014)*	16% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	396 *(2014)*	364 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	120	
Total logements locatifs sociaux	**35**	**31**
Logements locatifs sociaux PLUS	16	19
Logements locatifs sociaux PLAI	10	11
Logements locatif intermédiaires PLS	9	2
Logements en accession abordable	26	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	59	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	119	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	100	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	181	
Dont PLAI (30% minimum)	54	
Dont PLS (20 ou 30% max)	54	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ENJEUX QUALITATIFS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

- **Amplifier les interventions sur l'habitat existant dans le diffus**

→ La commune de Périgny n'est pas marquée par des problématiques en matière de mauvaise qualité du bâti existant. **Dans le cadre du futur Programme d'Intérêt Général de l'agglomération, la commune souhaite néanmoins voir se renforcer les interventions de lutte contre la précarité énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie des logements privés, de lutte contre l'habitat dégradé…**

→ **En parallèle, un dispositif de veille sur les évolutions au sein du parc semble nécessaire pour anticiper d'éventuelles actions : accompagnement des copropriétés, développement de la vacance sur certains secteurs, etc..**

- **Accompagner le développement résidentiel sur la commune**

→ La commune adhère aux objectifs de densification du tissu urbain existant portés à l'échelle de la CdA, d'autant plus nécessaires avec la Zéro Artificialisation Nette. Cependant, un point de vigilance est soulevé : l'augmentation du nombre de résidences principales (notamment via la division parcellaire), sans aucun encadrement, rend encore plus difficile l'atteinte des objectifs de rattrapage SRU.

→ La commune est également favorable à travailler sur une programmation Habitat plus dense à condition que cela ne mette pas à mal la qualité des opérations et du cadre de vie

→ La commune, pour atteindre ses ambitions en matière de développement, a besoin que la production de logements se fasse en intensification (sous réserve d'une régulation pour assurer la mixité sociale) et en extension. De manière générale, les propriétaires fonciers doivent être accompagnés pour favoriser le remembrement foncier, le montage d'AFUL, etc.

→ Enfin, l'action foncière doit venir en soutien de la stratégie de la commune et créer les conditions d'une intervention effective des promoteurs dans les secteurs définis comme stratégiques. Par exemple, certaines OAP réunissent des propriétaires fonciers qui ne sont pas au même état d'avancement dans leurs réflexions, empêchant toute programmation à court ou moyen termes.

- **Répondre aux besoins repérés**

→ Face à la fermeture de classes, Périgny souhaite fidéliser et accueillir des familles, en particulier les primo-accédants, à travers le développement d'une offre en accession abordable et le Bail Réel Solidaire (comptabilisé au sein de l'inventaire SRU)

→ En outre, la présence d'une zone d'activité importante sur la commune invite à bien articuler développements économique et résidentiel afin de rapprocher les habitants de leur lieu de travail et réduire les flux pendulaires.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire de développement économique est en cours sur le secteur Parc d'activités.

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 30% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 45% de PLUS au minimum, et 25% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Rue de Chagnolet	1,6 ha	40 logements	OAP-PG-01
Rue de la Passerelle	0,6 ha	15 logements	OAP-PG-02
Rue du Poteau	1,7 ha	40 logements	OAP-PG-03
Grande rue de Périgny	1 ha	20 logements	OAP-PG-04

1 nouvelle OPA à l'étude

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Enjeux de production de logements

Objectifs globaux : 120 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 63 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 26 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU, ces objectifs seront revus à l'aune de la loi 3DS et cohérence avec les capacités de la commune qui s'expriment sur l'opération Fief de Beauvais.
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés et renforcer la primo-accession à la propriété pour maintenir les jeunes familles sur la commune et ainsi préserver les écoles
- Accompagner la commune sur les enjeux de densification du tissu urbain existant et la création de formes urbaines plus denses mais qualitatives.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
+++	+++	+++	+++

Contexte

Vacance

- *Périgny – Nord : vacance de rotation. Taux de logements vacants : 9,2% (2,3% de vacance structurelle)*
- *Périgny – Sud. Taux de logements vacants 3,9% (vacance structurelle de 0,9%)*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement en dehors des quartiers les plus fragiles • Augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans le parc social de la commune.	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Favoriser les colocations dans le parc social.	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU.	• Poursuivre le travail de mobilisation de fonciers dans le cadre d'équipements communautaires : création d'une aire de grand passage (horizon 2023)

Contexte

• *Il manque 364 logements sociaux dans la commune (2019).*		• *La commune compte 8,9% de personnes de 75 ans et plus (+0,9 point en 5 ans).* • *Part de seniors inférieure à la moyenne intercommunale.*	• *L'aire communale compte 20 places de caravanes conventionnées (taux d'occupation de 96,5% en 2016).*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	5 781 *(en 2013)*	6 369 *(2018)*	+ 588 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	2,1% *(2008-2013)*	2% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	-1,1% *(2008-2013)*	-1% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	3,2% *(2008-2013)*	2,9% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	0,92 *(2013)*	0,69 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	11,4% *(2013)*	14,5% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	320 *(2015)*	347 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	8,9 *(2015)*	5,4 *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	247 *(01/01/2014)*	429 *(01/01/2021)*	↗
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	9,97% *(2014)*	13% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	373 *(2014)*	326 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	110	
Total logements locatifs sociaux	**32**	**24**
Logements locatifs sociaux PLUS	14	13
Logements locatifs sociaux PLAI	10	8
Logements locatif intermédiaires PLS	8	4
Logements en accession abordable	17	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	61	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	92	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	59	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	163	
Dont PLAI (30% minimum)	49	
Dont PLS (20 ou 30% max)	49	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire sur la thématique Habitat est en cours sur le secteur Baillac-Malemore.

Une convention communale Habitat est en cours concernant la requalification du centre-ville.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
L'îlot Château	2 ha	150 logements	OAP-PB-01
La Fromagère et les grands champs	5 ha	180 logements	OAP-PB-02

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 30% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 45% de PLUS au minimum, et 25% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

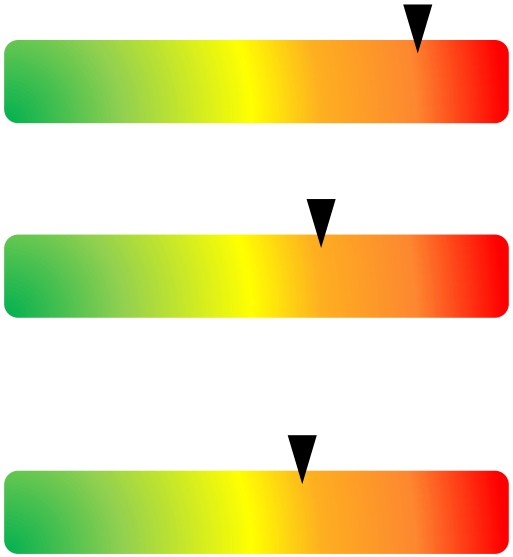
Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 81 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 25 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 17 logements / an

Enjeux de production de logements



Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Intervenir sur des sites ponctuels (recyclage immobilier, recomposition…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	+++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 5,1% (vacance structurelle de 1,3%)*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement en dehors des secteurs démontrant des signes de fragilité. • Augmenter la part de logements sociaux à bas loyer dans le parc social de la commune.	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Favoriser les colocations dans le parc social.	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU	

Contexte

• *Il manque 326 logements sociaux dans la commune (2019).*		• *La commune compte 14,5% de personnes de 75 ans et plus (+3,1 points en 5 ans)* • *Part de seniors supérieure à la moyenne intercommunale.*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLES

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	74 344 *(2013)* 75 736 *(2016)*	76 114 *(2018)*	+ 1 770 habitants +0,5% +378 habitants +0,2%
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	-0,4% *(2008-2013)*	0,5% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,1% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	-0,4% *(2008-2013)*	0,5% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	0,94 *(2013)*	0,90 *(2018)*	↗
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	12% *(2013)*	11,6% *(2018)*	↘
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	4 947 *(2015)*	5 608 *(2019)*	+661
Tension sur le parc social (SNE)	3,5 (2015)	5,1 *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	13 924 *(01/01/2014)*	13 369 *(01/01/2021)*	-555
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	33,7% *(2014)*	32% *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	0 (2014)	0 (2019)	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LA ROCHELLE

Production de logements en moyenne par an	Objectifs en nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)	% évolution
Total construction neuve	**700**	**944**	**+134**
Total logements locatifs sociaux	**85**	**136**	**+160**
Logements locatifs sociaux PLUS	35	66	+188
- Logements PLUS à développer uniquement dans les quartiers dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 32%			
- Ne pas développer de logements PLUS dans les quartiers à forte proportion d'habitat social (+ de 32% de logts sociaux déjà existants)			
Logements locatifs sociaux PLAI	25	44	+176
- Logements PLAi à développer uniquement dans les quartiers dont le taux de logements locatifs sociaux est inférieur à 32% :			
- Ne pas développer de logements PLAi dans les quartiers à forte proportion d'habitat social (+ de 32% de logts sociaux déjà existant)			
Logements locatif intermédiaires PLS	25	26	+104
A NOTER : en secteur 4 : les PLS pourront toutefois être remplacés par des logements faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH en secteur sauvegardé et dans le cadre d'opérations d'acquisition-réhabilitation de + de 9 logts			
Logements en accession abordable	**100**	**157**	**+157**
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	**515**	**651**	**+126**
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*			
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	825		
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	875		

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ENJEUX QUALITATIFS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

- **Une priorité affirmée : encourager le développement d'une offre abordable et très abordable**

→ Le renforcement de l'accession abordable et très abordable était déjà une priorité au moment de l'arrêt du PLH, il l'est d'autant plus aujourd'hui compte tenu de :

- La raréfaction du foncier et des tendances croissantes à la spéculation observées sur le territoire
- L'augmentation des coûts de construction en lien avec le contexte national et international
- La volonté de la ville et de l'agglomération de promouvoir une offre de logements très qualitative (d'un point de vue environnemental et social) invitant à réfléchir aux équilibres financiers des opérations compte tenu de l'impact direct sur les bilans financiers des opérations)

→ L'amélioration de la qualité des opérations neuves étant indispensables au regard des enjeux (ZAN, acceptabilité de la densité…), la baisse des charges foncières constitue le levier d'intervention privilégié :

- A ce titre, le **Bail Réel Solidaire** représente pour la ville de la Rochelle un produit particulièrement intéressant qu'elle souhaite développer dans les années à venir pour lutter contre la spéculation foncière à long terme et préserver l'accession abordable dans la durée.
- Ce produit nécessite un travail fin sur la programmation et le montage afin d'assurer des prix de sortie (redevance incluse) en adéquation avec les publics-cibles. La ville de la Rochelle réalise un travail de benchmark (Nantes Métropole notamment) pour créer les conditions du développement du BRS.

- **Maintenir les ambitions en matière de développement résidentiel**

→ D'un point de vue quantitatif, la ville souhaite maintenir ses efforts de construction…

→ Tout en préservant la mixité sociale et la qualité du cadre de vie, en promouvant une offre mixte (développement équilibré des trois segments : libre, abordable, social) et plus qualitative (via un renforcement du contrôle qualité dans les phases clés, comme l'instruction des permis de construire)

→ Plusieurs opérations viendront alimenter cette stratégie à court et moyen termes :

- Les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire : secteur Lavoisier, Joffre Rompsay, Sautel, Espace Gare
- Les opérations s'inscrivant dans une logique renouvellement urbain : quartiers Mireuil, Villeneuve-les-Salines. Ces sites paraissent particulièrement adaptés au développement du BRS (dans une optique de renforcement de la mixité sociale)
- Le quartier des Minimes où une cinquantaine de logements sociaux et abordables devraient voir le jour
- A plus long terme le quartier de Port Neuf devrait évoluer. Une étude urbaine est en cours. Les ambitions sont doubles : éviter la fragilisation d'un secteur qui aujourd'hui se paupérise et redonner un sens urbain à ce quartier. Sa situation géographique, la situation foncière (foncier maîtrisé par l'OPH)… en font un quartier particulièrement propice à l'accueil de jeunes ménages (entrant dans la vie active, fondant une famille…) et au développement de produits innovants (dont le BRS)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ENJEUX QUALITATIFS LIES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

- **Favoriser le réinvestissement du tissu urbain existant**

→ En matière de mutation et densification du tissu urbain existant, la ville est confrontée à la difficulté de porter des opérations neuves et mixtes au sein du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur :

- Ce secteur est soumis aux mêmes règles que le reste du territoire en matière de mixité sociale : l'intégration d'un pourcentage minimal de logements sociaux et abordables pour toute opération de plus de 9 logements et 2 500m²
- Cependant la configuration de ce secteur facilite le contournement de ces règles par les promoteurs qui proposent systématiquement ou presque des opérations en dessous de ces seuils et échappent ainsi à l'application des règles de mixité sociale (exemple d'un site où l'opérateur répartit sa programmation en plusieurs tranches dans cette optique)
- Face à cela, la ville souhaiterait abaisser les seuils de mixité sociale sur ce secteur PSMV afin d'obliger et sécuriser la production de logements sociaux et abordables

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

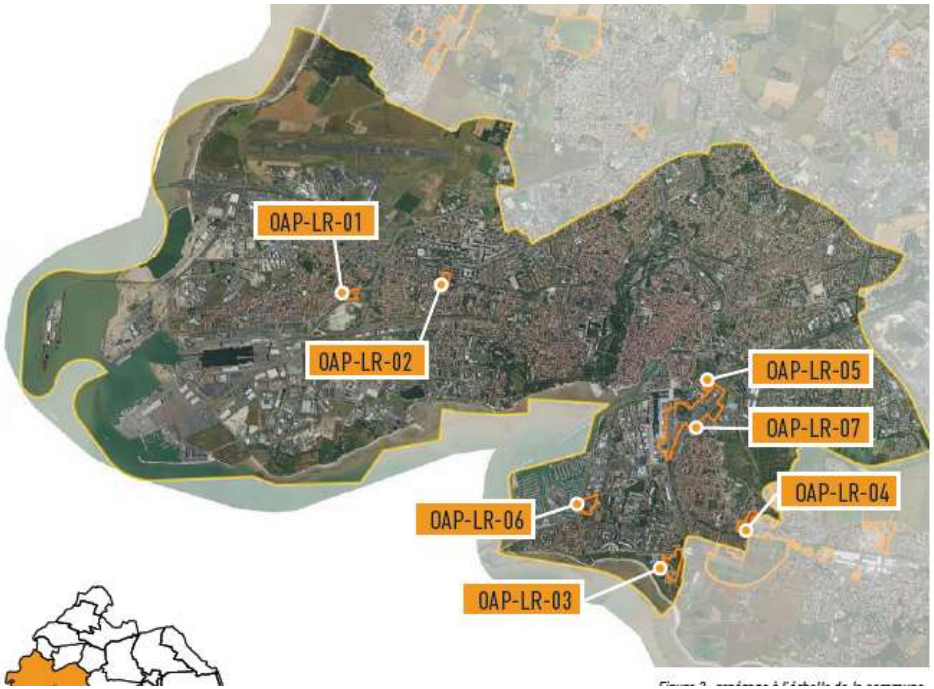
Interventions foncières programmées au titre de l'habitat

Trois conventions communautaires sur la thématique Habitat sont en cours sur les secteurs Sautel, Prieuré Lafond et Joffre-Rompsay.

Une convention communale Habitat est en cours : PPRT Picoty (Gestion AJI/VLR).

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

- **Quartiers à forte proportion d'habitat social** : au minimum 30% de logements en accession financièrement abordable à la propriété
- **Quartiers diversifiés** : au minimum 18% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 40% de PLUS au minimum et 30% de PLS au maximum), et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété
- **Quartiers péricentraux** : au minimum 20% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 40% de PLUS au minimum et 30% de PLS au maximum), et au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété
- **Quartiers centraux** : au minimum 23% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 40% de PLUS au minimum et 30% de PLS au maximum), et au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété



Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Denfert-Rochereau	1,43 ha	100 logements	OAP-LR-01
Caserne pompiers Mireuil	0,9 ha	100 logements	OAP-LR-02
Lavoisier - République	4,3 ha	100 logements	OAP-LR-03
Normandin	2,6 ha	250 logements	OAP-LR-04
Tri Postal	0,54 ha	130 logements	OAP-LR-05
Parking Lycée Hôtelier	2,4 ha	100 logements	OAP-LR-06
Espace Gare	21 ha	1100 logements	OAP-LR-07

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Enjeux de production de logements

Objectifs globaux : 850 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 150 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 100 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- renforcer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements de logements intermédiaires et abordables, politique ambitieuse de développement du BRS
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés
- Réguler les meublés de tourisme
- Développer le logement étudiant, parc privé et public

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
+++	**+++**	**+++**	**+++ (centre-ville)**

Contexte

Le parc social ancien (antérieur à 1975) représente 57% du parc total de logements sociaux de la commune.

Taux de logements vacants :
La Rochelle centre-ville : 17,1%
La Rochelle – Les Minimes : 10,7%
La Rochelle – Laleu : 8,9%

Enjeux

Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social

→ Tenir les engagements de requalification du parc dans le cadre des programmes du NPNRU

→ **Renforcer la transformation du quartier Villeneuve-les-Salines** – *dans le cadre du PRU : démolition de 180 logements, requalification de 586 logements, résidentialisations de plusieurs immeubles, programmes de diversification de l'habitat*

→ Surveiller la situation de vacance des grandes copropriétés situées en QPV (Mireuil, Port-Neuf et Villeneuve-les-Salines) et QVA (Laleu-La Pallice)

Amplifier les interventions sur le parc privé existant

→ **Inciter les propriétaires à réaliser des travaux et conventionner leurs logements** dans le cadre des dispositifs opérationnels futurs

→ **Lutter contre la vacance**, et spécifiquement contre la vacance au-dessus des commerces (centre-ville) et en vue de limiter l'habitat dégradé (quartier Laleu).

→ Réfléchir à la mise en œuvre d'un dispositif d'**intervention avec volet coercitif** dans le centre-ville et éventuellement à Laleu, de manière à faciliter la remise sur le marché de logements vacants et la lutte contre l'habitat dégradé voire indigne

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

→ **Préserver la vocation résidentielle de la ville-centre** - *réflexion sur l'institution d'une majoration de 50% de la taxe d'habitation des résidences secondaires (à partir de 2022).*

→ Dans le cadre des interventions sur le bâti existant, prendre en compte et préserver le patrimoine architectural de la Rochelle, en particulier dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Développer une offre accessible financièrement en dehors des quartiers les plus fragiles (aujourd'hui essentiellement au sein des Quartiers prioritaires et quartiers de veille). • Respecter les objectifs fixés par la Convention Intercommunale d'Attributions pour les QPV Mireuil et Port-Neuf de nouveaux entrants aux revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS.	• Renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune. • Accompagner la création d'une nouvelle résidence universitaire de 90 logements, avec l'objectif de répondre à la demande de logement étudiant à prix accessible. • Favoriser les résidences mixtes pour accueillir un public jeune plus large (saisonniers, ,,) • Mettre en place des dispositifs favorisant la mobilisation de meublés touristiques pour les profils étudiants. • Favoriser les colocations dans le parc social.	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages. • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement. • Veiller à la prise en compte dans le cadre des opérations de diversification ou de reconstitution prévues par les PRU des enjeux liés au vieillissement.	• Améliorer les conditions d'accueil via la réhabilitation de l'aire d'accueil.

Contexte

• *L'occupation du parc social en QPV se caractérise par une augmentation des ménages fragiles.*	• *Le taux d'occupation du parc de logements du Crous est de 77% (2019).*	• *La commune compte 11,6% de personnes de 75 ans et plus (-0,4 point en 5 ans).* • *Part de seniors qui s'inscrit dans la moyenne intercommunale.*	• *L'aire « Les Artichauds » compte 40 places de caravanes conventionnées (taux d'occupation de 99% en 2016).*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	1 275 *(en 2013)*	1 351 *(2018)*	+ 76 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	1,9% *(2008-2013)*	1,2% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	1% *(2008-2013)*	0,7% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,9% *(2008-2013)*	0,5% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	2,20 *(2013)*	1,83 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	6% *(2013)*	5,8% *(2018)*	↘
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	NC	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	NC	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d'objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d'en accueillir sur leur territoire.

La Commune porte une ambition de développement résidentiel maîtrisé et respectueux du cadre de vie qu'elle offre : elle **vise donc une production de 15 par an sur la durée du PLH**.

Moyenne/an des logements autorisés et commencés ***(Source : Sitadel)***	**Nombre de logements**
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	9
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	7

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire de développement économique est en cours dans le secteur Parc Croix-Fort.

Une convention communale Habitat est en cours concernant la revitalisation du centre-bourg.

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Champ du bourg	0,6 ha	15 logements	OAP-SC-01
Moulin des Rompis Nord	0,8 ha	20 logements	OAP-SC-02
Cugné	0,6 ha	15 logements	OAP-SC-03
Champs du bourg Est	1,5 ha	30 logements	OAP-SC-04

Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 15 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : SO

Dont objectifs logements abordables : à définir selon programme

Les enjeux clés sur la commune

- 2 OAP non réalisées à ce jour, difficultés de mise en œuvre liée au nombre de propriétaires à mobiliser
- Intégration d'un nouveau projet en zone 2AU (dans le cadre de la modification du PLUi) et 6 logements prévus en intensification en centre bourg

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)

- La commune souhaite développer une offre adaptée aux personnes âgées
- La commune souligne la problématique du transport en commun rendant difficile l'accueil de population à faibles revenus pour lesquels ce mode de transport est nécessaire

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 5,6% (vacance structurelle de 2,1%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **Réfléchir à la mise en œuvre d'un PIG généraliste. Objectifs recherchés** : rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap, et lutte contre l'habitat dégradé.

→ Intervenir sur des sites ponctuels (recyclage immobilier, recomposition…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logement.

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Parc de logements sociaux très limité • Pas de développement de l'offre locative sociale au cours de la période récente • Pas de développement envisagé	-	*Contexte* • *La commune compte 5,8% de personnes de 75 ans et plus (-0,2 point en 5 ans)* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 038 *(en 2013)*	2 279 *(2018)*	+ 241 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	4,1% *(2008-2013)*	2,3% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	3,7% *(2008-2013)*	2,4% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	2,30 *(2013)*	1,87 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	6,8% *(2013)*	7,1% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	12 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	2% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Type d'offre	Nombre de logements
Total construction neuve	55
Logements locatifs sociaux PLUS	14
Logements locatifs sociaux PLAI	9
Logements locatif intermédiaires PLS	6
Logements en accession abordable	10
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	16
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*	
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	15
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	8

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire de développement économique est en cours dans le secteur Parc Croix-Fort.

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
L'Aubertière	0,4 ha	15 logements	OAP-SM-01
Le Treuil Arnaudeau	1,9 ha	15 logements	OAP-SM-02
Les Moquettes	3,2 ha	60 logements	OAP-SM-03
Clos Marchais	0,7 ha	5 logements	OAP-SM-04

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 13 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : SO

Dont objectifs logements abordables : selon OAP

Les enjeux clés sur la commune

- Objectifs de production cohérent avec les capacités d'accueil de la communes (au niveau services)
- 4 OAP prévoyant des logements abordables
- La production de logements se fait en dents creuse ou en divisions parcellaires
- La commune accueille une population plus jeune et active,

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	NC	+	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 3,2% (vacance structurelle de 1%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Parc de logements sociaux très limité • Pas de développement de l'offre locative sociale au cours de la période récente • Pas de développement envisagé	-	*Contexte* • *La commune compte 7,1% de personnes de 75 ans et plus (+0,3 point en 5 ans)* • *1 EHPAD de 82 places* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 037 *(en 2013)*	2 279 *(2018)*	+ 242 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	2% *(2008-2013)*	2,3% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,6% *(2008-2013)*	0% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	1,5% *(2008-2013)*	2,3% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	1,51 *(2013)*	0,94 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	6,5% *(2013)*	10,5% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	26 *(2015)*	33 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	77 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	10% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Objectifs en nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	15	
Total logements locatifs sociaux	**5**	**5**
Logements locatifs sociaux PLUS	3	3
Logements locatifs sociaux PLAI		2
Logements locatif intermédiaires PLS	2	0
Logements en accession abordable	5	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	5	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	32	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	32	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Le Bourg	0,6 ha	20 logements	OAP-SR-01

1 nouvelle OAP à l'étude

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 15
(environ 7 logements /an en moyenne)

Dont objectifs logements sociaux : 5 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 5 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Deux projets sont en cours dans la commune :
  - Une opération avec 20 logements sociaux
  - Une OAP avec 74 logements (dont 25% en logement social)
- Trouver du foncier disponible hors OAP – dans un contexte de carence de foncier et de forte hausse des prix et favoriser la mobilisation des fonciers au sein de l'enveloppe urbaine

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)

- Volonté de la commune de :
- Produire en R+1 au maximum
- Densifier à hauteur de 25 logements/hectare

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	nc	+++	-

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 6,5% (vacance structurelle de 1%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social qui se développe progressivement • Une volonté communale de poursuivre le développement maîtrisé de l'offre • Dans ce cadre, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale • Peu de rotations au sein du parc social	-	*Contexte* • *La commune compte 10,5% de personnes de 75 ans et plus (+4 points en 5 ans)* • *Part de seniors qui s'inscrit dans la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	3 906 *(en 2013)*	4 703 *(2018)*	+ habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	2,4% *(2008-2013)*	3,8% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,7% *(2008-2013)*	0,6% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	1,7% *(2008-2013)*	3,2% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	1,90 *(2013)*	1,71 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	6,2% *(2013)*	6,2% *(2018)*	
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	31 *(2015)*	70 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	NC	1 *(2019)*	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	46 *(01/01/2014)*	136 *(01/01/2021)*	↗
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	2,81% *(2014)*	4% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	363 *(2014)*	302 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	40	
Total logements locatifs sociaux	**31**	**7**
Logements locatifs sociaux PLUS	15	3
Logements locatifs sociaux PLAI	9	2
Logements locatif intermédiaires PLS	7	2
Logements en accession abordable	4	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	5	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	71	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	32	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	151	
Dont PLAI (30% minimum)	exemptée	
Dont PLS (20 ou 30% max)	exemptée	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat est en cours concernant la revitalisation du centre-bourg.

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Usseau - Les Près Molles	1,5 ha	15 logements	OAP-SS_01
Les Barbionnes	5 ha	80 logements	OAP-SS_02
Usseau La Mare	2,4 ha	45 logements	OAP-SS-03

Plusieurs OAP à l'étude

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Enjeux de production de logements

Objectifs globaux : 32 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 16 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 3 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	++

Contexte

Vacance

- **Sainte-Soulle – Nord.** Taux de logements vacants : 7,3% (non significatif car nombre total de logements faible)
- **Sainte-Soulle – Sud.** Taux de logements vacants **:** 5,3% (vacance structurelle de 1,6%)

Enjeux

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Intervenir sur des sites ponctuels (dents creuses, densification de parcelles…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logements

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Produire des logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement	• Dans le cadre de la production locative sociale, favoriser le développement d'une offre adaptée aux jeunes : petites typologies (T2), accessibilité financière..	• Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de développement de l'offre locative sociale	-

Contexte

• *La commune est, à ce jour, exemptée faute de réunir les conditions pour la production locative sociale (faiblesse de la desserte en transports en commun notamment)* • *Il manque 302 logements sociaux dans la commune (2019).*		• *La commune compte 6,2% de personnes de 75 ans et plus (pas d'évolution depuis 5 ans).* • *Part de seniors très inférieure dans la moyenne intercommunale.*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	1 173 *(en 2013)*	1 333 *(2018)*	+ 160 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	4,3% *(2008-2013)*	2,6% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	1% *(2008-2013)*	0,8% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	3,2% *(2008-2013)*	1,8% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	1,69 *(2013)*	1,65 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	6,4% *(2013)*	6,9% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	21 *(2015)*	20 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	NC	1,5 *(2019)*	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	30 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	6% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements
Total construction neuve	15
Total logements locatifs sociaux	**5**
Logements locatifs sociaux PLUS	2
Logements locatifs sociaux PLAI	1
Logements locatif intermédiaires PLS	2
Logements en accession abordable	3
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	7
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*	
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	17
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	19

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire de développement économique est en cours sur le secteur Les Bonneveaux.

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Moulin de Bel-Air	0,4 ha	5 logements	OAP-SV-01
Marais Doux	1,1 ha	15 logements	OAP-SV-02
Grange Nord	0,9 ha	8 logements	OAP-SV-03
La Grange Sud	2,3 ha	50 logements	OAP-SV-04

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 15
(environ 2 logements/an en moyenne)

Dont objectifs logements sociaux : 5 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 3 logements / an

Les enjeux clés sur la commune

- Une opération les granges de 50 logements individuels sur les 3 à 5 ans à venir,
- Logements sociaux et accession sociale pérenne type BRS en logements familiaux et primo accédants, 6 logements adaptés et destinés aux séniors
- Difficulté à réaliser d'autres opérations car manque de foncier ou les propriétaires refusent de vendre

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)

La commune souhaite développer l'habitat sénior partagé, mobiliser les dents creuses et freiner l'impact des résidences secondaires
Souhaite également une amélioration des transports sur la journée

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	NC	++	+

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 6,4% (vacance structurelle de 1,7%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social limité • Une volonté communale de poursuivre le développement maîtrisé de l'offre • Dans ce cadre, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale	-	*Contexte* • *La commune compte 6,9% de personnes de 75 ans et plus (+0,5 point en 5 ans)* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	4 330 *(en 2013)*	4 905 *(2018)*	+ 575 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	-1,1% *(2008-2013)*	2,5% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,1% *(2008-2013)*	0,1% *(2013-2018)*	
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	-1,1% *(2008-2013)*	2,5% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	1,11 *(2013)*	0,88 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	8,4% *(2013)*	9,9% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	70 *(2015)*	146 *(2019)*	↗
Tension sur le parc social (SNE)	2,7 *(2015)*	2,5 *(2019)*	↘
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	69 *(01/01/2014)*	218 *(01/01/2021)*	↗
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	3,65% *(2014)*	7% *(2019)*	↗
Nombre de logements locatifs sociaux manquants (Inventaire SRU)	403 *(2014)*	301 *(2019)*	↘

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	75	
Total logements locatifs sociaux	**32**	**31**
Logements locatifs sociaux PLUS	16	18
Logements locatifs sociaux PLAI	10	10
Logements locatif intermédiaires PLS	6	4
Logements en accession abordable	43	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »		
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	108	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	98	
Objectifs de rattrapage SRU pour la période 2020-2022		
Objectif quantitatif	150	
Dont PLAI (30% minimum)	45	
Dont PLS (20 ou 30% max)	30	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communautaire sur la thématique Habitat est en cours concernant la ZAC Dompierre.

Une convention communale Habitat est en cours concernant la densification et restructuration du centre-bourg.

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Centre-bourg République	0,6 ha	20 logements	OAP-SX-01
Centre-bourg Océan	0,5 ha	20 logements	OAP-SX-02
L'Ardillère	5,1 ha	90 logements	OAP-SX-03
ZAC du Fief des Dompierres Sud	8 ha	150 logements	OAP-SX-04

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux :

Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

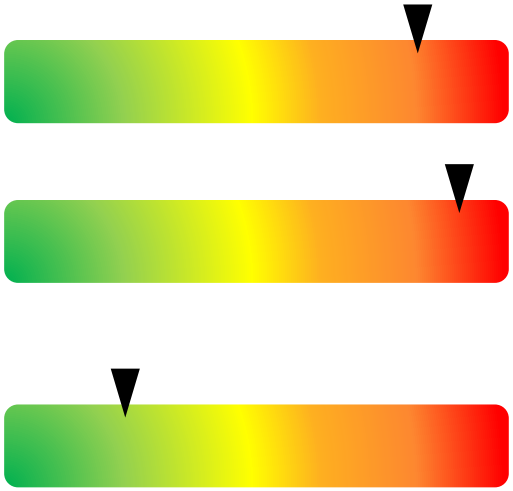
Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 63 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : 33 logements / an

Dont objectifs logements abordables : pas d'objectifs quantitatifs mais la commune est favorable au développement de l'offre abordable

Enjeux de production de logements



Les enjeux clés sur la commune

- Améliorer la mobilisation du foncier
- Intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU
- Garantir une certaine mixité dans les opérations
- Diversifier les produits proposés
- Plusieurs opérations en cours :
  - OAP Ardillières : 80 à 100 logement (dont 40% de logements sociaux)
  - ZAC des Dompierre : 120 logements (100% de logements sociaux dans la dernière tranche)
  - Programme Eglise – EPF/GPM (10 logements sociaux)
  - Programme E. Denis (12 logements sociaux)

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)

- La commune est favorable à :
  - une densité de 30 à 40 logements/hectare
  - Des bâtiments en R+2
  - Des petits collectifs
- Projet de résidence intergénérationnelle (internat Fénelon) et ZAC (Habitat et Humanisme et H17)

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	-

Contexte

Vacance

- *Situation : vacance de rotation. Taux de logements vacants : 6,7% (vacance structurelle de 0,8%)*

Enjeux

- **Poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social**

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ Intervenir sur des sites ponctuels (mobilisation de dents creuses, densification de parcelles…).

→ Accompagner la bonne mobilisation des outils portés par l'ANAH en faveur de l'adaptation de logement.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à forts enjeux : • Veiller à des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations • Produire plus de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et développer une offre accessible financièrement	• Dans le cadre de la production locative sociale, favoriser le développement d'une offre adaptée aux jeunes : petites typologies (T2), accessibilité financière..	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages • Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement • Articuler les réflexions sur le déploiement d'une offre senior avec la stratégie de rattrapage des objectifs SRU. • Besoin de produire une offre spécifique de T2 adaptés pour les seniors	• Possibilité avec le terrain de l'ancienne déchetterie (L'Aubreçay)

Contexte

- *Il manque 301 logements sociaux dans la commune (2019).*
- *La commune compte 9,9% de personnes de 75 ans et plus (+1,5 point en 5 ans)*
- *Part de seniors inférieure à la moyenne intercommunale.*

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 052 *(en 2013)*	2 208 *(2018)*	+ 156 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,8% *(2008-2013)*	1,5% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	0,1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,4% *(2008-2013)*	1,3% *(2013-2018)*	↗
Indice de jeunesse (Insee)	0,95 *(2013)*	0,84 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	8% *(2013)*	9,6% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	22 *(2015)*	17 *(2019)*	↘
Tension sur le parc social (SNE)	2,2 *(2015)*	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	16 *(2020)*	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	2% *(2019)*	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Production de logements en moyenne par an	Nombre de logements	Réalisation en nombre de logements (2017-2020)
Total construction neuve	20	
Total logements locatifs sociaux	**5**	**7**
Logements locatifs sociaux PLUS	2	5
Logements locatifs sociaux PLAI	1	2
Logements locatif intermédiaires PLS	2	0
Logements en accession abordable	5	
Logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »	10	
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*		
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	35	
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	30	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Secteur de mixité sociale

La commune est classée en secteur de mixité sociale en application de l'article R.151-38 du Code de l'urbanisme. Sont ainsi concernés les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Obligations réglementaires de logements locatifs sociaux

Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum).

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Bouteville	1 ha	20 logements	OAP-SL-01
Héronière	1,3 ha	30 logements	OAP-SL-02
Rue de la Platière	0,7 ha	15 logements	OAP-SL-03
Les Monrois	1,4 ha	20 logements	OAP-SL-04

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 20 logements par an

Dont objectifs logements sociaux : 5 logements / an

Dont objectifs logements abordables : 5 logements / an

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++	++	+++

Contexte

Vacance

- *Taux de logements vacants : 9,4% (vacance structurelle de 2,2%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social limité • Une volonté communale de poursuivre le développement maîtrisé de l'offre • Dans ce cadre, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale	-	• Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages *Contexte* • *La commune compte 9,6% de personnes de 75 ans et plus (+1,6 point en 5 ans)* • *Part de seniors inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	1 580 *(en 2013)*	1 707 *(2018)*	+ 127 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	1,9% *(2008-2013)*	1,6% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	1% *(2008-2013)*	0,7% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	0,9% *(2008-2013)*	0,8% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	1,89 *(2013)*	1,53 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	5,5% *(2013)*	5,7% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	NC	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	NC	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

Réalisation en nombre de logements (2017-2020)	Nombre de logements
Total logements sociaux	**2**
Logements locatifs sociaux PLUS	1
Logements locatifs sociaux PLAI	0
Logements locatif intermédiaires PLS	1
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*	
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	22
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	14

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat est en cours concernant la revitalisation du centre-bourg.

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
École de la Plaine des Sports	1,7 ha	30 logements	OAP-TH-01
Georges Musset	3,8 ha	70 logements	OAP-TH-02

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 20 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : pas d'objectifs quantitatifs mais à définir au cas par cas

Dont objectifs logements abordables : SO

Les enjeux clés sur la commune

- Production de 4 logements sociaux en 2021
- Mettre en œuvre une OAP
- Dans le diffus : 10 à 12 opérations devraient voir le jour
- Projets de divisions parcellaires (environ 20)

Lien avec l'Axe 4 (opération innovante, qualitative…)

- La commune ne souhaite pas de densification – elle est déjà opérée et les friches sont en cours de réinvestissement
- - frein : manque de transport en commun pour faciliter l'accueil de jeunes ménages à revenus modestes

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	nc	++	-

Contexte

Vacance

- *Situation : vacance de rotation. Taux de logements vacants : 6,7% (vacance structurelle de 2,4%)*

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Pas de logements sociaux sur la commune (4 logements sociaux produit sur la période récente) • Pas de développement envisagé	• Une incapacité à répondre aux demandes des jeunes qui souhaitent se loger au sein de la commune	*Contexte* • *La commune compte 5,7% de personnes de 75 ans et plus (+0,2 point en 5 ans)* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	2 161 *(en 2013)*	2 271 *(2018)*	+ 110 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	3,9% *(2008-2013)*	1% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	1,3% *(2008-2013)*	1,1% *(2013-2018)*	↗
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	2,6% *(2008-2013)*	-0,1% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	2,88 *(2013)*	2,16 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	3,9% *(2013)*	4,7% *(2018)*	↗
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	12 *(2019)*	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	NC	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	NC	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d'objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d'en accueillir sur leur territoire.

La commune **vise une production de 20 logements par an sur la durée du PLH**. Au sein de cet objectif global, la collectivité souhaite donner sa place à une offre locative, sociale notamment. Le développement de tels produits se fera dans des proportions raisonnables, et en cohérence avec les projets relatifs au développement des transports en commun.

Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*	**Nombre de logements**
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	16
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	14

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Interventions foncières programmées au titre de l'habitat :

Une convention communale Habitat est en cours concernant la revitalisation du centre-bourg.

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Loiré Nord-Est	1,1 ha	20 logements	OAP-VE-01
Loiré Centre et Nord	1 ha	20 logements	OAP-VE-02
Fontpatour	0,7 ha	10 logements	OAP-VE-03

Figure 2 : repérage à l'échelle de la commune.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 20 logements / an

Dont objectifs logements sociaux : SO

Dont objectifs logements abordables : à définir selon programme

Les enjeux clés sur la commune

- Réaliser les deux OAP :
  - Loiré: 40 logements dont 20% en accession abordable,
- Une autre OAP est prévue, dont les objectifs sont à confirmer : Fief Charon : 70 logements

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	NC	+	+

Contexte

Vacance
Vérines centre. Situation : vacance de rotation. Taux de logements vacants : 6,7% (vacance structurelle de 1,8%)
Vérines Loiré. Taux de logements vacants 3,5% (vacance structurelle de 1,4%)

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés

La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social limité qui n'évolue pas • Dans le cadre des rotations, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale ***Contexte** : 55% des ménages du parc social de Vérines ont des revenus modestes (revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS).*	-	*Contexte* • *La commune compte 4,7% de personnes de 75 ans et plus (+0,8 point en 5 ans)* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

LES CHIFFRES CLÉS

	Chiffres clés au moment de l'adoption du PLH	Chiffres clés aujourd'hui	Evolution / %
Population (Insee)	1 464 *(en 2013)*	1 482 *(2018)*	+ 18 habitants
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee)	0,7% *(2008-2013)*	0,2% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee)	0,8% *(2008-2013)*	0,7% *(2013-2018)*	↘
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee)	-0,1% *(2008-2013)*	-0,4% *(2013-2018)*	↘
Indice de jeunesse (Insee)	1,56 *(2013)*	1,07 *(2018)*	↘
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee)	5,2% *(2013)*	5,2% *(2018)*	
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE)	NC	NC	
Tension sur le parc social (SNE)	NC	NC	
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU)	NC	NC	
Taux de logement locatif social (Inventaire SRU - RPLS/INSEE)	NC	NC	

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

BILAN DE MISE EN ŒUVRE DU PLH

NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d'objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d'en accueillir sur leur territoire.

La commune **vise une production de 10 logements par an sur la durée du PLH**. Comme dit précédemment la commune souhaite poursuivre le développement d'une offre en accession à la propriété abordable.

Réalisation en nombre de logements (2017-2020)	Nombre de logements
Total logements sociaux	4
Logements locatifs sociaux PLUS	2
Logements locatifs sociaux PLAI	1
Logements locatif intermédiaires PLS	1
Logements autorisés et commencés en moyenne/an *(source : Sitadel)*	
Logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2019	21
Logements commencés en moyenne par an entre 2015 et 2018	11

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LIEES AU PLH

Logement en accession financièrement abordable à la propriété

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété qui s'applique pour tous les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements	Code OAP
Le Bourg Est	2,6 ha	40 logements	OAP-YV-01
Fief des Thiers Ouest	1,6 ha	30 logements	OAP-YV-02

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 1 – La production neuve de logements

Objectifs globaux : 10 logements / an en

Dont objectifs logements sociaux : SO

Dont objectifs logements abordables : SO

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

TERRITORIALISATION DU PROGRAMME D'ACTION THEMATIQUE

Axe 2 – La requalification et la régulation des dynamiques au sein du parc de logements existant, social et privé

Prégnance des enjeux			
Enjeu de lutte contre la précarité énergétique	Enjeu d'intervention sur les copropriétés	Enjeu d'adaptation au vieillissement	Enjeu de lutte contre la vacance
++	++		

Contexte

Vacance

Taux de logements vacants : 11,8% (non significatif au regard du faible nombre total de logements).

Enjeux

- **Amplifier les interventions sur le parc privé existant**

→ **S'appuyer sur le futur dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat existant pour favoriser :**

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé
- L'adaptation du parc au vieillissement de la population

Axe 3 – La réponse aux besoins spécifiques

Enjeux territorialisés			
La politique d'attribution des logements sociaux	Les jeunes étudiants ou non	Les seniors	Les gens du voyage
Commune à enjeux limités : • Un parc social très limité mais qui se développe progressivement (4 logements produits entre 2017 et 2020) • Une volonté communale de poursuivre le développement maîtrisé de l'offre • Dans ce cadre, veiller à l'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale	-	*Contexte* • *La commune compte 5,2% de personnes de 75 ans et plus (pas d'évolution en 5 ans)* • *Part de seniors très inférieure à la moyenne intercommunale.*	-