

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Programme d'actions territorial du PLH

2016 - 2021

groupe **reflex_**

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cerur, Rennes

Place, Bordeaux

Trajectoires, Lyon

Sommaire

SOMMAIRE.....	2	SAINTE-SOULLE.....	160
LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'ECHELLE COMMUNALE : INTRODUCTION	3	SAINTE-VIVIEN	166
ANGOULINS.....	22	SAINTE-XANDRE	171
AYTRE	29	SALLES-SUR-MER.....	178
BOURGNEUF.....	40	THAIRE.....	185
CLAVETTE	45	VERINES	189
CHATELAILLON-PLAGE.....	50	YVES	194
CROIX-CHAPEAU.....	56		
DOMPIERRE-SUR-MER.....	60		
ESNANDES	68		
LA JARNE	74		
LA JARRIE	80		
LA ROCHELLE.....	86		
LAGORD.....	104		
L'HOUMEAU	111		
MARSILLY.....	116		
MONTROY	123		
NIEUL-SUR-MER.....	128		
PERIGNY.....	133		
PUILBOREAU	141		
SAINT-CHRISTOPHE.....	147		
		SAINTE-SOULLE.....	160
		SAINTE-VIVIEN	166
		SAINTE-XANDRE	171
		SALLES-SUR-MER.....	178
		THAIRE.....	185
		VERINES	189
		YVES	194

La territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle communale : introduction

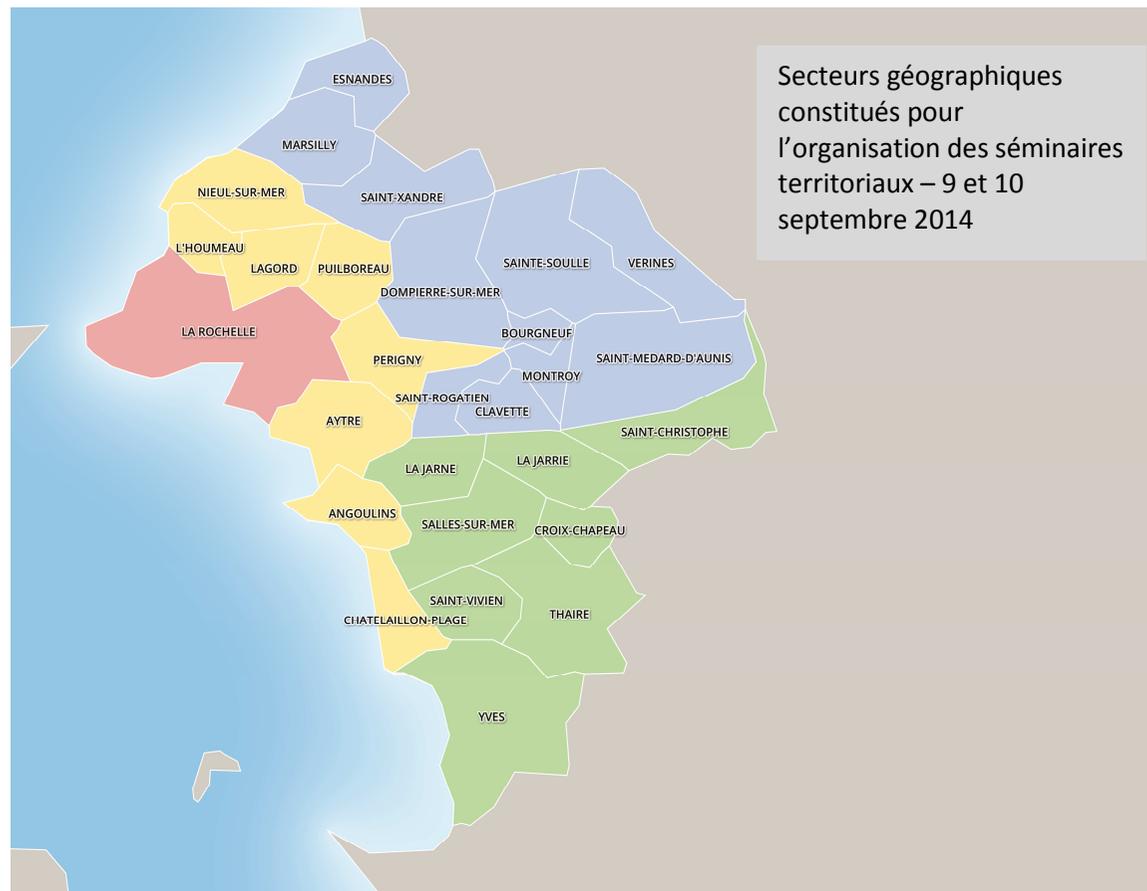
Une concertation menée avec les 28 communes pour définir des objectifs de production de logements cohérents et réalistes

Le programme d'actions territorial porte sur le périmètre élargi de la Communauté d'agglomération de la Rochelle (effectif depuis le 1^{er} janvier 2014), à savoir les 28 communes.

La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions (25 mars 2009) rend obligatoire dans les PLH la définition d'un objectif de production de logements neufs à l'échelle de chaque commune de l'EPCI.

Pour définir des objectifs cohérents et réalistes au regard des ambitions et des capacités de production des différentes communes, le Service Habitat et Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération, appuyé par le bureau d'études Acadie, a mené un important travail de concertation avec ces dernières, à différentes étapes de la démarche :

- **En phase 2 (définition des orientations stratégiques et des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH à l'échelle intercommunale) : lors du Comité de Pilotage du 11 septembre 2014**, les élus de la Communauté d'agglomération de la Rochelle ont validé des ordres de grandeur concernant les objectifs de production de logements neufs à viser: **environ 1 906 logements neufs par an** à l'échelle de la CDA, dont au minimum 483 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)
- **Lors de la phase 3 (élaboration du programme d'actions) : l'étroite collaboration entre la Communauté d'Agglomération et les communes s'est organisée en plusieurs étapes :**
 - o **Une première version des fiches communales élaborée par Acadie a été transmise aux communes en juillet 2014** afin que chacune d'entre elles puisse enrichir et amender la fiche la concernant, sur deux principaux aspects : enjeux et préoccupations de la commune en matière d'habitat, les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé.
 - o **4 séminaires territoriaux, regroupant les communes de la CDA par secteur géographique (cf. carte page suivante) ont été organisés les 9 et 10 septembre 2014** afin de mettre en débat des propositions d'objectifs par commune.
 - o **Suite aux séminaires territoriaux, les communes ont été invitées à valider des objectifs de production et à compléter les éléments manquants dans leur fiche.**

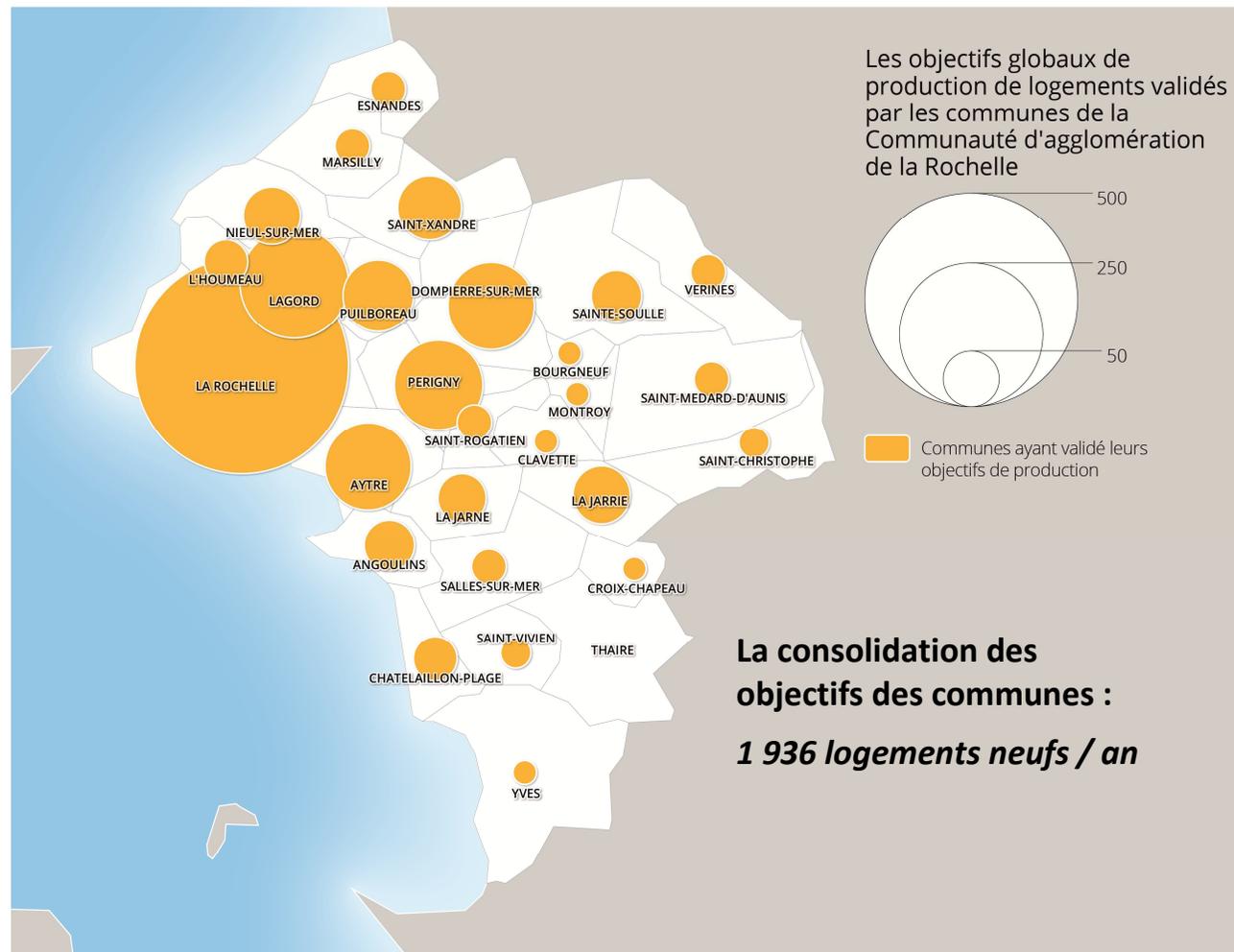


Lors des séminaires territoriaux, deux propositions d'objectifs, fondées sur des hypothèses différenciées, ont été présentées aux communes :

- Une proposition n°1 fondée sur le croisement de deux principaux critères : le poids démographique de la commune au sein de la Communauté d'Agglomération et le volume de logements commencés en moyenne par an depuis 2008.
- Proposition n°2 : un objectif global réajusté pour tenir compte de l'objectif de rattrapage de l'article 55 de la loi SRU à horizon 2022 (50%) pour les communes concernées.

L'objectif n'était pas de demander aux communes de choisir entre ces deux propositions mais de susciter des débats, de confronter ces hypothèses avec les ambitions et capacités de production de chacune d'entre elles. Les communes se sont positionnées par rapport à ces exemples d'objectifs et ont défini l'ambition qu'elles souhaitaient porter et afficher dans leur fiche communale, celle-ci constituant une feuille de route des interventions à mettre en œuvre dans les prochaines années.

Des ambitions volontaristes des communes : une consolidation des objectifs communaux de l'ordre de 1 936 logements neufs par an à l'échelle de la Communauté d'Agglomération



La consolidation des objectifs issus de la concertation menée avec les communes traduit le volontarisme de ces dernières : au travers de l'actualisation du PLH, elles s'engagent sur un objectif global de production de l'ordre de 1 936 logements neufs par an, supérieur à celui envisagé initialement lors des réflexions conduites à l'échelle intercommunale (1 300 à 1 400 logements neufs par an).

La territorialisation de l'objectif de production de l'ordre de 501 logements locatifs sociaux par an

Plusieurs principes ont été retenus pour territorialiser l'objectif de 501 logements locatifs sociaux par an. **Les efforts seront concentrés sur les communes actuellement déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU et les communes s'approchant du seuil des 3 500 habitants (seuil à partir duquel s'applique l'article 55).** Néanmoins, des logements locatifs sociaux pourront également être créés plus ponctuellement sur les autres communes, en fonction des volontés de ces dernières.

Au-delà de l'obligation liée à l'article 55, la territorialisation de l'objectif de production de logement locatif social (et la répartition entre les différents financements) tient ici compte de deux autres paramètres essentiels :

- **la capacité des communes à accueillir des ménages présentant dans certains cas des besoins importants en termes d'accompagnement social, ce qui est plus difficile pour les petites communes.**
- **Les difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C : réticence des opérateurs sociaux à développer leur patrimoine sur ces territoires compte tenu des difficultés de gestion que cela entraîne, financements et conditions d'équilibre des opérations peu favorables...**

D'autres leviers pourront être mobilisés pour développer le parc locatif social sur les plus petites communes : le conventionnement de logements dans le parc privé, l'appui financier de la Communauté d'agglomération au développement de logements locatifs communaux...

Pour être en capacité d'atteindre ces objectifs communaux, la Communauté d'Agglomération a décidé de maintenir le % minimum de logements locatifs sociaux à réaliser au sein de certaines opérations d'aménagement, à savoir : *« Dans l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser, mais en dehors des Zones Urbaines Sensibles, un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux de statut PLUS ou PLAI à réaliser au sein de chaque opération d'aménagement concernant le logement ou de construction de logements dès qu'elle dépassera l'un des critères suivants : nombre de logements réalisés égal ou supérieur à 10 pour toute opération privée, SHON réalisée supérieure à 1 000 m², unité foncière initiale avant division supérieure à 2 500 m². »*

Exceptions :

- lorsque l'application du pourcentage conduit à ne réaliser que 1 ou 2 logements locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,
- elle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé),
- dans les ZAC et les opérations d'aménagement, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur,
- dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH de 2008, une part plus importante de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,
- ces taux pourraient être modifiés si les 25 % de logements sociaux étaient atteints de façon anticipée.
- en cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC, lotissement, etc... relevant ou pas d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération.
- Dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements sociaux en application du présent PLH, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménagé, etc...). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme ». Le Maire restera donc maître de la décision.

Pas d'obligation de production de logements sociaux dans les hameaux selon la définition suivante : En reprenant les bases de la circulaire relative à l'application de la loi « littoral », on peut indiquer que la notion de hameau décrit un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. En première approche, cette notion de distinction et de non continuité avec la zone urbaine agglomérée des bourgs est donc acquise pour définir la notion de hameau. ***A partir de là, on doit apprécier la typologie du hameau caractérisée par sa taille, la présence ou pas de commerces, etc... ainsi que les conditions de desserte par le réseau de transport public.*** On rappelle que le Scot a affirmé clairement ce lien entre urbanisation et déplacements. ***Seules les communes soumises à la loi SRU et celles en zone B1 et B2 sont prises en compte :***

Liste des hameaux

Secteur urbain	Taille critique dépassée / et ou présence de commerces équipements	Desserte en Transport en Commun	Production de logt sociaux
L'Aubreçay (St Xandre, Marsilly)	non	Oui avec ligne 35 Fréquence HP (Heures de Pointe) : 60' Fréquence HC (Heures Creuses) : 60'	Oui
La Sauzaie (St Xandre)	non	non	non
Romagné, trente Vents et Hautes vareennes (St Xandre)	non	non	non
Le Payaud (Nieul, Puilboreau, Lagord)	oui	non	non
Usseau et Ragueneau (Ste Soulle)	oui	Oui avec ligne 38 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD (Transport à la demande)	Oui
Saint Coux (Ste Soulle)	non	non	non
Grolleau (Ste Soulle)	non	Oui avec ligne 38	oui
Secteur les grandes Rivières (Ste Soulle)	Oui car continuité avec Dompierre	Oui avec ligne 39 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	oui
Cheusse Coudin, La Gabardelière, Teuil Bernard, Treuil Secret, Mouilleped, Petite Rivières et Péré Durand (Ste Soulle)	non	non	non

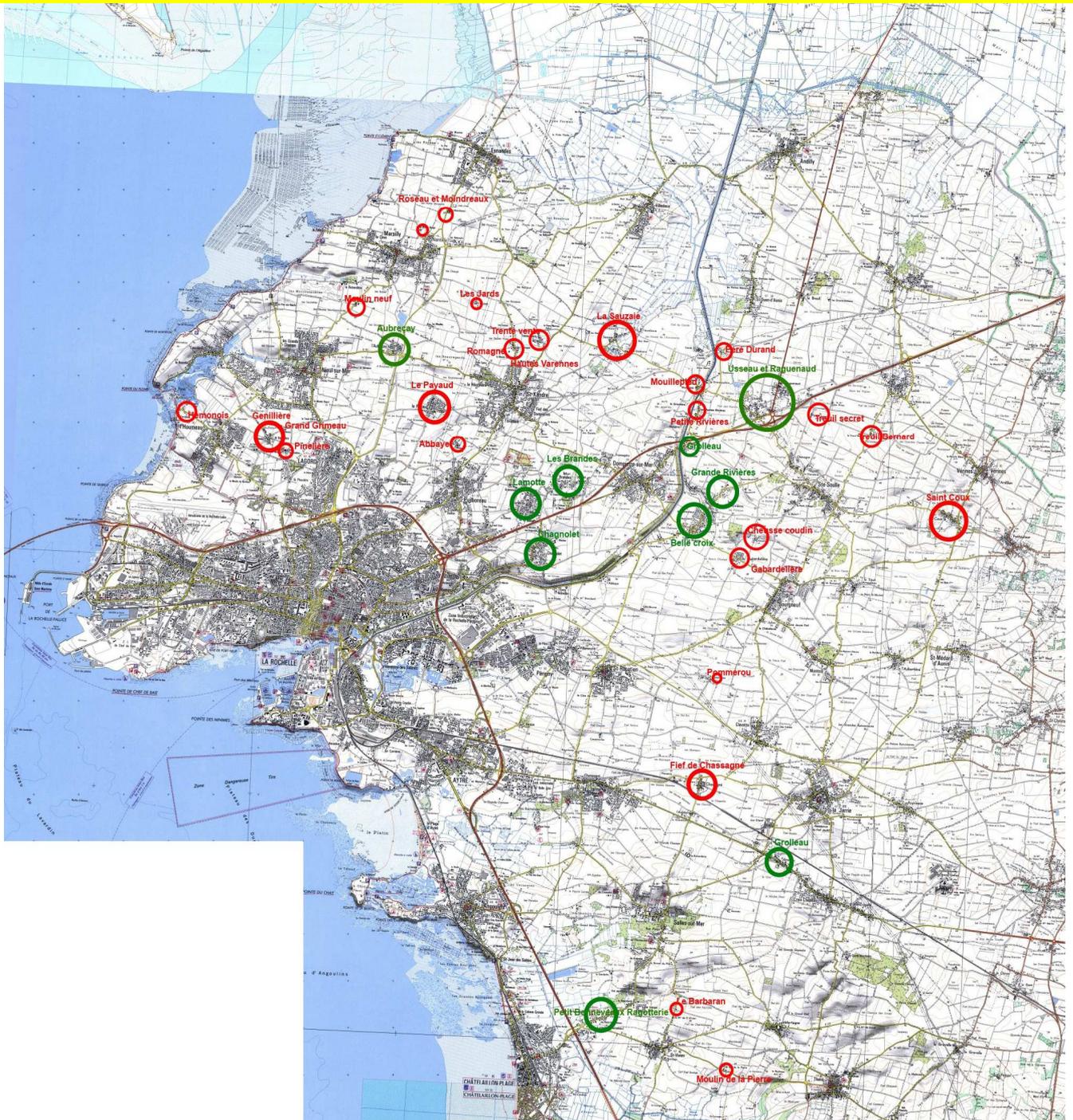
Belle croix et fief de Dompierre (Dompierre sur Mer)	Oui avec continuité sur Ste Soulle	Oui avec lignes 39 et 14 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	oui
Chagnolet (Dompierre sur mer)	oui	Oui avec ligne 7 Fréquence HP : 30' Fréquence HC : 60'	oui
Secteur des brandes (Dompierre sur Mer)	Oui avec la continuité de La Motte (Puilboreau)	Oui avec ligne 39 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	Oui
Grolleau (Salles sur Mer)	Oui avec la continuité sur le centre de Croix Chapeau	Proximité future gare de la Jarrie + lignes 14 et 11B Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD	oui
Petit Marais, Petit Bonneveaux, La Ragoterie (Salles sur Mer)	non	Oui avec la ligne 30 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD	Oui
Petit Bonneveaux et Ragoterie (Saint Vivien)	Non	Oui avec lignes 30 et 32 + rabattement sur gare de Chatel Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD	Oui

Le Barbaran, Moulin de la pierre (Saint Vivien)	non	non	non
Fief de Chassagné (La Jarne)	non	non	non
Pommerou (Saint Rogatien)	non	non	non
La Motte (Puilboreau)	Oui avec la continuité de la zone de Beaulieu	Oui avec ligne 39 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	Oui
L'Abbaye (Puilboreau)	non	non	non
La Genillière (L'Houmeau)	non	non	non
Hémonois, Grand Grimeau, Pinelière (L'Houmeau)	non	non	non
Moulin neuf sud, Le Roseau, les Jards et Moindreux (Marsilly)	non	non	non

Nota : Les écarts qui représentent un ensemble de petites entités bâties, en général de moins de 5 habitations, ne sont pas cartographiés sur le plan. Ils font néanmoins partie intégrante des espaces non ciblés pour l'obligation de production de logements sociaux.

En rouge : secteurs non desservis par le futur réseau de transport en commun et non ciblés pour l'obligation de production de logements sociaux

En vert : secteurs desservis par une ou des lignes de transport en commun, de taille critique ou en continuité avec des centralités de bourg et qui restent ciblés pour l'obligation de production de logements sociaux



Néanmoins ce seuil est assoupli et ouvert :

- Au financement PLS pour l'ensemble des communes.
- A l'accession à la propriété abordable pour La Rochelle et pour les communes appartenant au périmètre de la CDA antérieur au 1er janvier 2014 et non soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Communes / quartiers		% de logements locatifs sociaux, de logements aidés ou d'accession abordable à viser au sein des opérations privées concernées de + de 9 logements
La Rochelle	<p style="text-align: center;">Secteur 1</p> <p>Dans les quartiers à forte proportion d'habitat social (+ de 32% de logements sociaux) Mireuil Château d'eau - Mireuil Le Parc - Villeneuve les Salines/Le Lac - Villeneuve Les Salines Est et Ouest - Port Neuf Ouest - Mireuil Est et Ouest - Mireuil Europe - La Pallice</p>	<p>Pas logements PLUS ni PLAI</p> <p>Au minimum 30% d'accession abordable à la propriété ** (PSLA, PTZ, autres dispositifs d'accession initiés par une collectivités)</p> <p>Pas de PLS imposé mais possible</p>
	<p style="text-align: center;">Secteur 2</p> <p>Dans les quartiers d'habitat diversifié (entre 16 et 32% de logements sociaux) Rossignollette St Maurice - Port Neuf Est - Le Prieuré - Saint Eloi Nord & Sud - Tasdon Bongraine</p>	<p>Au minimum 18% de logts locatifs sociaux :</p> <p>⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 40% de PLUS au minimum ⇒ dont 30% de PLS au maximum</p> <p>Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété (PSLA, PTZ, autres...)</p>
	<p style="text-align: center;">Secteur 3</p> <p>Dans les quartiers péricentraux (entre 8 et 16% de logements sociaux) Laleu - Bel Air - Lafond - Beauregard - Les Minimes Université - Les Minimes Port de Plaisance</p>	<p>Au minimum 20% de logts locatifs sociaux :</p> <p>⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 40% de PLUS au minimum ⇒ dont 30% de PLS au maximum</p> <p>Au minimum 15% d'accession abordable à la propriété (PSLA, PTZ, autres...)</p>
	<p style="text-align: center;">Secteur 4</p> <p>Dans les quartiers centraux (taux de logements sociaux inférieur à 8%) Fetilly La Trompette - La Genette Le mail - La Genette Parc - Petit Marseille Foire Expo - chef de Baie Centre Marché - Centre Hopital - Centre Préfecture - Centre Mairie</p>	<p>Au minimum 23% de logts locatifs sociaux :</p> <p>⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 40% de PLUS au minimum ⇒ dont 30% de PLS au maximum (les PLS peuvent toutefois être remplacés par des logements faisant l'objet d'un conventionnement social avec l'ANAH en secteur sauvegardé et dans le cadre d'opérations d'acquisition-réhabilitation de + de 9 logts)</p> <p>Au minimum 15% d'accession abordable à la propriété (PSLA, PTZ, autres...)</p>

Pour les communes soumises la loi SRU dont le parc de logements sociaux est supérieur à 9% mais inférieur à 25% du parc de résidences principales	Périgny et Puilboreau	Au minimum 30% de logts locatifs sociaux : ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 45% de PLUS au minimum dont 25% de PLS au maximum
	Nieul sur Mer	Au minimum 40% de logts locatifs sociaux : ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 45% de PLUS au minimum ⇒ dont 25% de PLS au maximum
	Aytré	Sur l'ancienne ZUS quartier Pierre Loti : Pas de logements PLUS et PLAI Au minimum 20% de PLS Au minimum 20% d'accession abordable Sur les autres quartiers (hors ancienne ZUS) : Au minimum 33% de logts locatifs sociaux ⇒ dont 30% de PLAI minimum ⇒ dont 45% de PLUS minimum ⇒ dont 25% de PLS maximum Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété
Pour les communes soumises la loi SRU dont le parc de logements sociaux est inférieur à 9% du parc de résidences principales	Angoulins, Lagord, Dompierre/Mer, Sainte-Soulle et Saint-Xandre	Au minimum 40% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 50% de PLUS au minimum ⇒ dont 20% de PLS* au maximum
	Châtelailon*** (exception PPRL)	Au minimum 26% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 50% de PLUS au minimum ⇒ dont 20% de PLS* au maximum
Pour les communes hors loi SRU situées en zone B1 et B2	L'Houmeau, Salles/Mer, Marsilly, Esnandes, St-Rogatien et St Vivien	Au minimum 25% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 15% de PLAI au minimum ⇒ dont 30% de PLUS au minimum ⇒ dont 55% de de logts locatifs intermédiaires (PLS, PLI en zone B1, Pinel en zone B1 et B2 dérogatoire) ou en accession à la propriété abordable (PSLA, PTZ, autres dispositifs d'accession initiés par une collectivité)
	La Jarne	Au minimum 40% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 15% de PLAI au minimum ⇒ dont 30% de PLUS au minimum ⇒ dont 55% de PLS au maximum Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété
Pour les autres communes situées en zone C		Pas d'obligation règlementaire

A noter : *Pour les communes éligibles à la loi SRU et dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 10%, le taux de PLS ne peut excéder 20%

*** Pour l'accès à la propriété les produits visés : PSLA, PTZ et tout autre type de dispositif initié par une collectivité permettant une accession abordable*

****Par ailleurs, l'assiette d'application du taux minimum de 40% de logement locatif social est calculé en affectant, au nombre de logements prévus par chaque permis de construire ou d'aménager, un abattement forfaitaire représentatif de la part des résidences secondaires et logements occasionnels de la commune, selon les données du dernier recensement communiqué par l'INSEE au moment de la transcription de cette mesure dans les PLU (pour la commune de Châtelailon-Plage : 35% de résidences secondaires et 65% de résidences principales : $65\% \times 40\% = 26\%$ de logements sociaux).*

Pour Châtelailon, le Plan de prévention des Risques Littoraux (PPRL) rend une grande partie de son territoire communal inconstructible pour des bâtiments à usage d'habitation.

Cet outil, s'il a fait ses preuves au cours de la période récente, n'est pas le seul à mobiliser pour développer le logement locatif social sur le territoire. D'autres leviers peuvent être mobilisés au premier rang desquels la négociation de contreparties avec les opérateurs privés, les outils réglementaires tels que les servitudes de mixité sociale ou les emplacements réservés au logement...

Il n'est pas défini d'objectif de production locative sociale pour les communes ayant récemment intégré la Communauté d'Agglomération et ce conformément aux arguments énoncés précédemment.

DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES POUR L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DU CONTRAT DE VILLE (MIREUIL, VILLENEUVE LES SALINES ET PORT NEUF)

Après un premier arrêté préfectoral du 2 février 1998 portant sur une géographie restreinte, l'arrêté du 17 avril 2000 étendait pour 6 ans à l'ensemble des Zones Urbaines Sensibles de l'agglomération les dérogations aux plafonds de ressources HLM. Ces dérogations prévoyaient des taux de dépassement modulés entre 10 et 40 %, selon la composition familiale.

Repris dans le précédent PLH bien que les résultats soient anecdotiques, au regard des objectifs d'amélioration de l'équilibre social, cette mesure incitative et volontariste ne présente aucun inconvénient ou coût particulier et peut donc être maintenue sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La mixité restant un objectif politique majeur, la dérogation aux plafonds de ressources s'applique donc dans toutes les quartiers politique de la ville (QPV), mais pour des raisons d'attractivité et de lisibilité, le taux maximum de dépassement des plafonds est uniformément fixé à 30 %. »

DEROGATION POUR L'APPLICATION DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS)

Les plafonds de ressources pour la mise en œuvre du Supplément de Loyer de Solidarité ne s'appliquent pas dans les QPV (conformément à la loi).

La sortie du quartier de La Pallice des quartiers prioritaires de la ville a masqué certaines disparités territoriales de celui-ci. En vue de maintenir un équilibre social sur la zone des « Sablons », suivant le périmètre défini ci-après, ce secteur bénéficie des mêmes dérogations en la matière que les logements situés en QPV

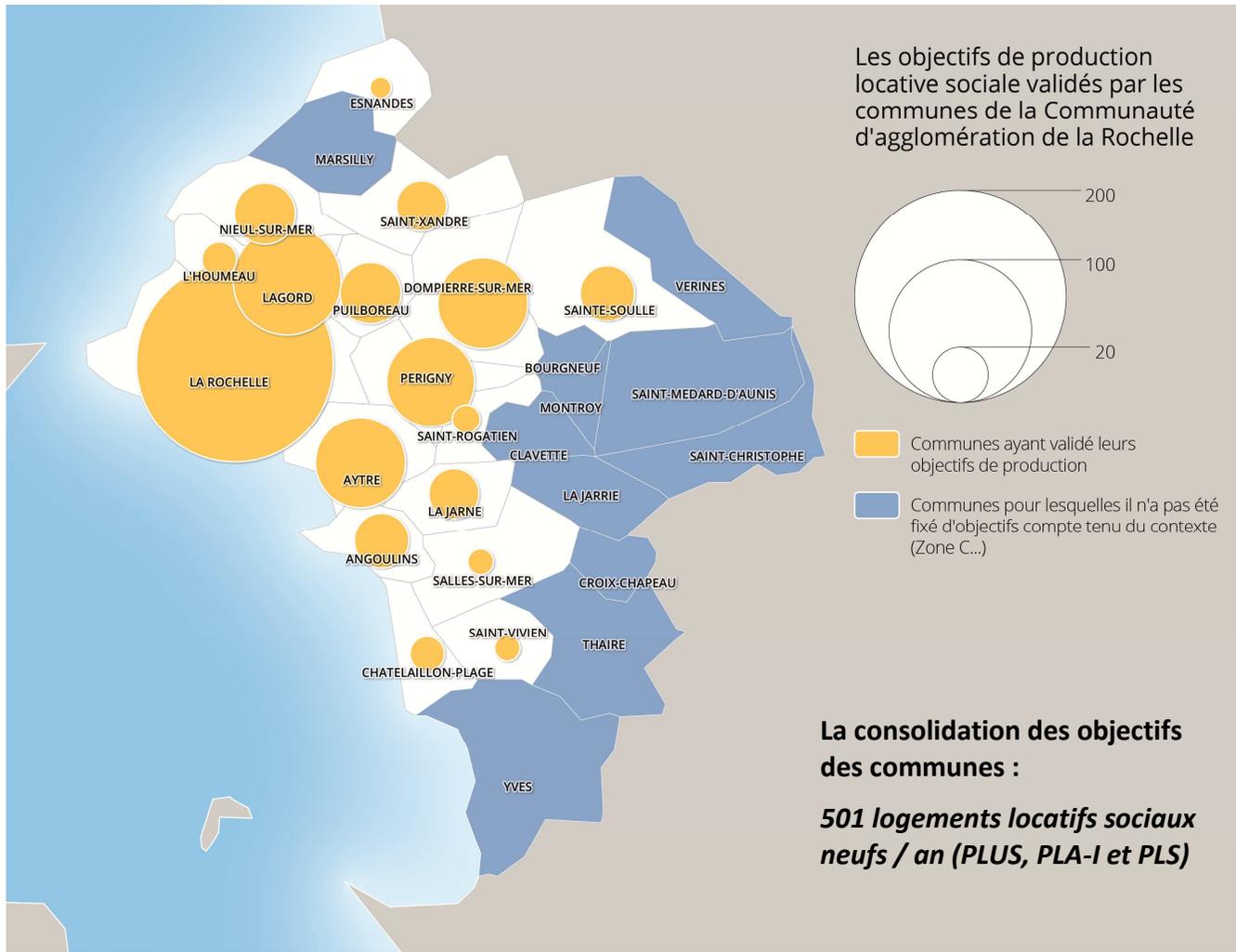


Cette mesure sera évaluée en continu dans le cadre du suivi du PLH.

	Proposition de règle à appliquer pour les opérations visées		Proposition de règle à appliquer pour les opérations visées
ANGOULINS	Au minimum 40% de logement locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 50% de PLUS et minimum 20% de PLS	MONTROY	pas de % imposé
AYTRÉ	Sur l'ancienne ZUS quartier Pierre Loti : pas de logements PLUS et PLAI, au minimum 20% de PLS et au minimum 20% d'accession abordable Sur les autres quartiers (hors ancienne ZUS) : au minimum 33% de logts locatifs sociaux dont 30% de PLAI mini., dont 45% de PLUS mini. et dont 25% de PLS maxi. Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété	NIEUL SUR MER	Au minimum 40% de logement locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 45% de PLUS et minimum 25% de PLS
BOURGNEUF	pas de % imposé	PERIGNY	Au minimum 30% de logement locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 45% de PLUS et minimum 25% de PLS
CHÂTELAILLON PLAGE	Au minimum 26% de logement locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 50% de PLUS et minimum 20% de PLS	PUILBOREAU	Au minimum 30% de logement locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 45% de PLUS et minimum 25% de PLS
CLAVETTE	pas de % imposé	LA ROCHELLE	Dans les quartiers à forte proportion d'habitat social (secteur 1) : pas de PLAI ni de PLUS, 30% au minimum d'accession abordable, PLS non imposé mais possible. Dans les quartiers d'habitat diversifié (secteur 2) : au minimum 18% de LLS dont : 30% de PLAI au mini., dont 40% de PLUS au min. et dont 30% de PLS au maxi. Au minimum 20% d'accession à la propriété abordable. Dans les quartiers péricentraux (secteur 3) : au minimum 20% de LLS dont : 30% de PLAI au mini., dont 40% de PLUS au min. et dont 30% de PLS au maxi. Au minimum 15% d'accession à la propriété abordable. ⇒ Dans les quartiers centraux (secteur 4) : au minimum 23% de LLS dont : 30% de PLAI au mini., dont 40% de PLUS au min. et dont 30% de PLS au maxi.(les PLS peuvent toutefois être remplacés par des logements faisant l'objet d'un conventionnement social avec l'ANAH en secteur sauvegardé et dans le cadre d'opérations d'acquisition-réhabilitation de + de 9 logts) Au minimum 15% d'accession à la propriété abordable.
CROIX-CHAPEAU	pas de % imposé	SAINT CHRISTOPHE	pas de % imposé
DOMPIERRE SUR MER	Au minimum 40% de logement locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 50% de PLUS et minimum 20% de PLS	SAINT MEDARD D'AUNIS	pas de % imposé
ESNANDES	Au mini. 25% de logts aidés dont au mini. 15% PLAI, 30% de PLUS et 55% de logts locatifs intermédiaires ou en accession à la propriété abordable	SAINT ROGATIE	Au mini. 25% de logts aidés dont au mini.15% PLAI, 30% de PLUS et 55% de logts locatifs intermédiaires ou en accession à la propriété abordable
L'HOUMEAU	Au mini.25% de logts aidés dont au mini.15% PLAI, 30% de PLUS et 55% de logts locatifs intermédiaires ou en accession à la propriété abordable	SAINTE SOULLE	Au minimum 40% de logt locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 50% de PLUS et minimum 20% de PLS

LA JARNE	Au mini. 40% de logts aidés dont au mini. 15% PLAi, 30% de PLUS et 55% de PLS Au minimum 20% d'accession à la propriété abordable	SAINT VIVIEN	Au mini.25% de logts aidés dont au mini.15% PLAi, 30% de PLUS et 55% de logts locatifs intermédiaires ou en accession à la propriété abordable
LA JARRIE	pas de % imposé	SAINT XANDRE	Au minimum 40% de logement locatif social dont au minimum 30% de PLA-I et 50% de PLUS et minimum 20% de PLS
LAGORD	Au mini.40% de logt locatif social dont au mini.30% de PLA-I et 50% de PLUS et mini. 20% de PLS	SALLES SUR MER	Au mini. 25% de logts aidés dont au mini.15% PLAi, 30% de PLUS et 55% de logts locatifs intermédiaires ou en accession à la propriété abordable
MARSILLY	Au mini.25% de logts aidés dont au mini.15% PLAi, 30% de PLUS et 55% de logs locatifs intermédiaires ou en accession à la propriété abordable	THAIRÉ	pas de % imposé
		VERINES	pas de % imposé
		YVES	pas de % imposé

A noter : Pour les communes éligibles à la loi SRU et dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 10%, le taux de PLS ne peut excéder 20%**
Pour l'accession à la propriété les produits visés : PSLA, PTZ et tout autre type de dispositif initié par une collectivité permettant une accession abordable*



Les objectifs définis ont, par ailleurs, été affinés à la suite des séminaires territoriaux en prenant en compte les volontés des communes. L'objectif de production locative sociale global est atteint : **la consolidation des ambitions communales aboutit à un objectif de 501 logements à produire en moyenne par an à l'échelle communautaire (PLUS, PLA-I et PLS)**

	Objectif de production neuve en moyenne par an	Dont logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) en volume
Angoulins	55	29
Aytré	195	45
Bourgneuf	15	
Châtelailon plage	75	48 (dont 10 conventionnés ANAH)
Clavette	10	
Croix-Chapeau	10	
Dompierre sur Mer	85	41
Esnandes	15	3
l'Houmeau	32	6
La Jarne	20	9
La Jarrie	50	
Lagord	130	52
Marsilly	11	5
Montroy	10	
Nieul sur Mer	60	33
Périgny	120	35
Puilboreau	110	32
La Rochelle	700	85
Saint Christophe	15	
Saint Médard d'Aunis	10	
Saint Rogatien	15	5
Sainte Soulle	40	31
Saint Vivien	15	5
Saint Xandre	75	32
Salles sur Mer	20	5
Thairé	13	
Vérines	20	
Yves	10	
TOTAL	1936	501

Conclusion : les objectifs détaillés de production de logements en volume, par commune

	Objectif de production neuve en moyenne par an	dont logements locatifs sociaux (PLU, PLAI et PLS) en volume	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	dont accession à la propriété "abordable" (minimum)	dont autres types
Angoulins	55	29	9	14	6	10	16
Aytré	195	45	13	20	12	39	111
Bourgneuf	15						15
Châtelailлон plage	75	48*	11	19	8		27
Clavette	10						10
Croix-Chapeau	10						10
Dompierre sur Mer	85	41	12	20	9	10	34
Esnandes	15	3	1	1	1	4	8
l'Houmeau	32	6	1	2	3	7	19
La Jarne	20	9	1	3	5	4	7
La Jarrie	50					10	40
Lagord	130	52	16	26	10	20	58
Marsilly	11	5	1	2	2	2	4
Montroy	10						10
Nieul sur Mer	60	33	10	15	8		27
Périgny	120	35	10	16	9	26	59
Puilboreau	110	32	10	14	8	17	61
La Rochelle	700	85	25	35	25*	100	515
Saint Christophe	15						15
Saint Médard d'Aunis	10						10
Saint Rogatien	15	5	1	2	2	5	5
Sainte Soulle	40	31	9	15	7	4	5
Saint Vivien	15	5	1	2	2	3	7
Saint Xandre	75	32	10	16	6		43*
Salles sur Mer	20	5	1	2	2	5	10
Thairé	13						13
Vérines	20						20
Yves	10						10
TOTAL	1936	501*	142	224	125	266	1169

*dont 10 logts conventionnés ANAH

*PLS en secteur 4 sauvegardé : peuvent être remplacés par logts conventionnés ANAH

*dont accession sociale

* dont 10 logts conventionnés ANAH sur Châtelailлон

Angoulins



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Angoulins	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	3 790	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0,6%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,5%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,1%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,5%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	0,7	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	11,2%	10,4%

* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

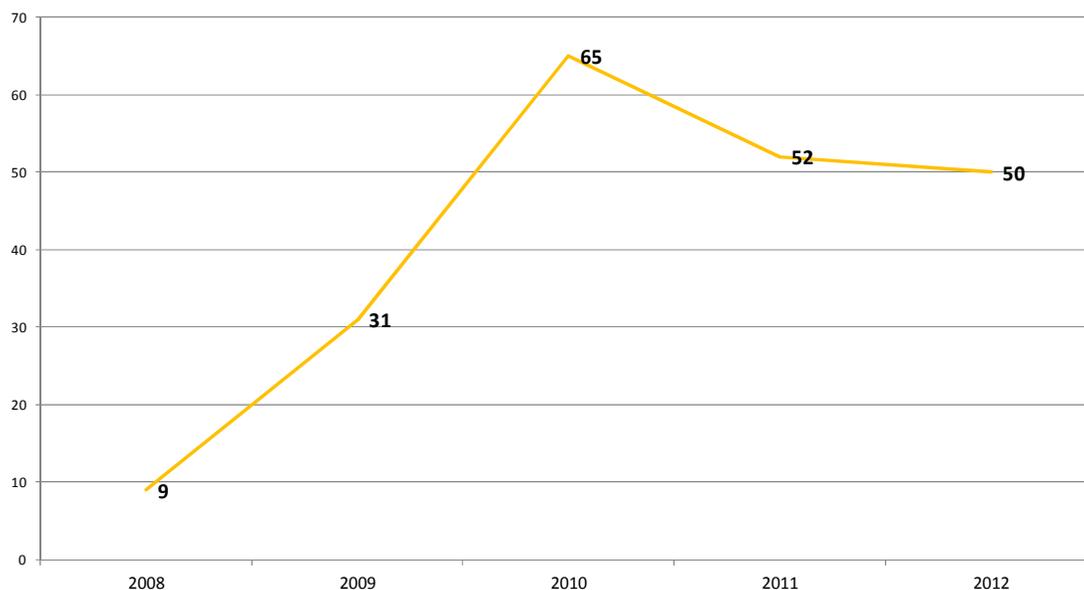
Selon l'INSEE, la population légale de la commune atteignait 3909 habitants au 1^{er} janvier 2014.

	Angoulins	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	38%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	28 072 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	124	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	2,94% 360	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	33%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



207 logements ont été mis en chantier sur la commune d'Angoulins entre 2008 et 2012, soit **41 logements en moyenne par an**. Le volume de production, relativement faible avant 2010, a nettement augmenté (65 logements commencés en 2010 contre 9 en 2008) puis s'est stabilisé autour d'une cinquantaine de logements produits par an.

49 logements auraient été autorisés en 2013 selon le fichier des permis de construire détaillé. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

80 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013 (16 logements en moyenne par an), dont 68 PLUS-PLAI et 12 PLS.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Un territoire qui reste attractif d’un point de vue démographique...

La commune d’Angoulins connaît un accroissement régulier de sa population en lien notamment avec la réalisation de différents programmes immobiliers portés par des opérateurs privés mais également des réalisations de particuliers (maisons individuelles...cf. infra). Les inscriptions scolaires confirment cette tendance au maintien d’un certain dynamisme démographique malgré quelques fléchissements ponctuels : depuis 2009, les effectifs scolaires ont globalement progressé.

Cette attractivité démographique a des impacts sur le profil des habitants de la commune : si le phénomène de vieillissement de la population est de plus en plus prégnant (à l’image de la tendance observable à l’échelle communautaire et plus globalement nationale), le territoire continue à accueillir des ménages, jeunes et moins jeunes, actifs et avec enfants en âge d’être scolarisés. Cette situation continue à entretenir une demande de logements (toutes formes réunies) de la part des familles.

...des impacts sur la demande et l’offre de logement

Concernant le logement social, la base unique AFIPADE recense 148 demandes sur la commune d’Angoulins émanant pour une large part de personnes âgées de 30 à 50 ans, à noter néanmoins le poids non négligeable des jeunes (les moins de 30 ans représentent près de 24% de la demande) et des plus de 60 ans (11%). Par ailleurs, les personnes isolées sont fortement présentes (38,5% de la demande) tout comme les couples (≈30%), les familles (ménages de plus de 3 personnes) représentent tout de même près de 32% de la demande. La demande locative sociale est non seulement présente (plus de 33% des demandes émanent de ménages habitant déjà Angoulins, 47% d’une autre commune de la CDA, dont près de 20% de la Rochelle) mais relativement hétérogène. Elle appelle des réponses diversifiées (en termes de typologies...).

L’activité des particuliers en matière d’habitat apparaît comme un enjeu. Au-delà de la construction de maisons individuels, la commune constate depuis quelques années une tendance forte à la division de parcelles ayant déjà donné lieu à réalisation d’un 1^{er} projet de construction d’une habitation (la division intervient soit à l’occasion d’une cession du bien ou pour réaliser une opération financière) ; la superficie moyenne des nouveaux lots ainsi constitués se situe dans la fourchette de 250 m² à 350 m² ; l’opération de division est rapidement suivie par un dépôt d’une demande de permis de construire. **Cette situation traduit la forte attractivité du territoire mais les prix pratiqués renforcent la spécialisation résidentielle déjà forte sur la commune, qui devient de moins en moins accessible aux primo-accédants y compris avec un niveau de revenu satisfaisant**

La création de logements par les opérateurs publics et privés : compte tenu du nombre d’opérations de logements, tant privées que sociales, montées ces dernières années, Angoulins apparaît, à première vue, comme un territoire attractif pour les opérateurs (promoteurs, lotisseurs, aménageurs, bailleurs sociaux). Néanmoins, un certain nombre de programmes sont aujourd’hui à l’arrêt (exemple d’un permis de construire déposé en 2011 pour une opération mixte comprenant 16 logements dont 8 sociaux destinés à être vendus en VEFA à un organisme HLM), ce qui pousse à s’interroger sur d’éventuelles difficultés de commercialisation. Plusieurs explications propres à Angoulins mais aussi à l’ensemble du territoire communautaire : le contexte de marché immobilier peu porteur, une inadéquation entre l’offre proposée et les besoins des ménages mais aussi leurs capacités financières. Comme dit précédemment, il existe une tendance au renchérissement de l’offre de logements. Un des moyens identifiés par la commune pour lutter contre ce phénomène est le déploiement d’une stratégie foncière.

Un enjeu fort pour la collectivité dans les années à venir : la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse en matière de maîtrise foncière

La commune ne dispose pas à l'heure actuelle de réserve foncière disponible ; la seule perspective concerne un espace actuellement occupé par les services techniques municipaux qui devrait se libérer fin 2015/début 2016, à l'occasion de leur déménagement sur un nouveau site. **L'espace disponible représente une emprise foncière d'environ 2000 m².**

Autre facteur très important : l'évènement XYNTHIA a été lourd de conséquent pour la commune en la matière : l'emprise des zones pouvant donner lieu à urbanisation se sont réduites, la situation sera définitivement stabilisée avec l'adoption définitive du PPRL (Plan de prévention des risques littoraux).

Compte tenu de cette situation de quasi absence de réserve foncière, la municipalité s'est engagée dans une stratégie volontariste dans ce domaine.

Elle a engagé une concertation avec l'EPF de Poitou-Charentes depuis juin 2014, dans la perspective de mettre en œuvre une politique de maîtrise foncière pour développer des projets d'aménagements dédiés à l'habitat mais aussi, selon les possibilités, à la réalisation d'équipements collectifs (exemple : réalisation d'un pôle sportif). La concertation avec l'EPF devrait aboutir (échéance fin 2014 au plus tard) à la signature d'une convention.

Le projet de convention s'appuie sur les orientations suivantes de la politique municipale en matière d'urbanisation :

- Densification du centre-bourg : repérage des dents creuses et habitations ou îlots d'habitations faisant l'objet d'un délaissement par les propriétaires, repérage des biens vacants. A titre indicatif, environ 20 maisons sont d'ores et déjà considérées comme des « maisons fermées ».
- Repérage des potentialités foncières dans le respect des préconisations du SCOT de l'Agglomération de la Rochelle en matière de lutte contre l'étalement urbain : plusieurs sites plus ou moins insérés dans le tissu urbain existant ont déjà été identifiés, constituant un potentiel de plusieurs dizaines de milliers de m².

Ainsi des périmètres de « veille foncière » ont été établis dans le cadre du projet de convention avec l'EPF à partir de l'inventaire réalisé par les services de la collectivité, selon les axes mentionnés précédemment.

Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les ambitions de la commune en matière de production de logements pour les années à venir. L'équipe municipale souhaite avant tout agir pour limiter la hausse du prix du foncier, conformément à son ambition première de créer des logements abordables : volonté de favoriser le logement social, mais également l'accession sociale à la propriété et l'accession "abordable" pour les primo-accédants.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 55 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 14 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 9 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 6 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 10 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 16 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Seront recensés les logements qui seront mis en chantier à **partir du 1^{er} janvier 2015 et qui contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années**. Le projet en cours de finalisation (livraison de l'intégralité des logements fin 2014) comprenant 15 logements sociaux (construits en VEFA) n'est donc pas intégré bien qu'il contribue largement à développer le parc locatif social de la commune.

La commune d'Angoulins recense 6 projets (dont un certain nombre sont aujourd'hui « en attente », les permis de construire ayant été déposés depuis un certain temps) prévoyant la construction de 97 logements dont 16 logements locatifs sociaux.

Date permis construire	Demandeur Public/Privé	Nombre total Logements	Nombre Logements sociaux	Etat d'avancement	Typologie	Destination
Avant Projet	Privé pour vente VEFA bailleur social	15				Locatif social
2011	Privé pour vente VEFA Investissement + bailleur social	16	8	Non débuté	T2(10) + T3(6)	Investissement locatif + locatif social
2013	Privé	28	8	Non débuté	T2(14) + T3(14)	Locatif social + vente
2012	Privé	9 maisons groupées	/	Non débuté	T3(2) + t4(6) + T5(1)	locatif
2012	Privé	9	/	Non débuté	T3(2) + T4(7)	vente
Permis d'aménager en cours	Privé	20 lots à bâtir maisons individuelles	/	Non débuté		Vente
Total		97	16			

A ces projets identifiés, s'ajoute le potentiel en renouvellement urbain (densification du centre-bourg) et en extension urbaine (dans le respect des orientations du SCoT). Le travail mené par la collectivité, en association avec l'EPF Poitou-Charentes doit permettre d'affiner les « capacités à faire » de la commune en matière de production de logements.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Aytré	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	8 970	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,4%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,1%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,3%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,6%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	0,7	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	10,9%	10,4%

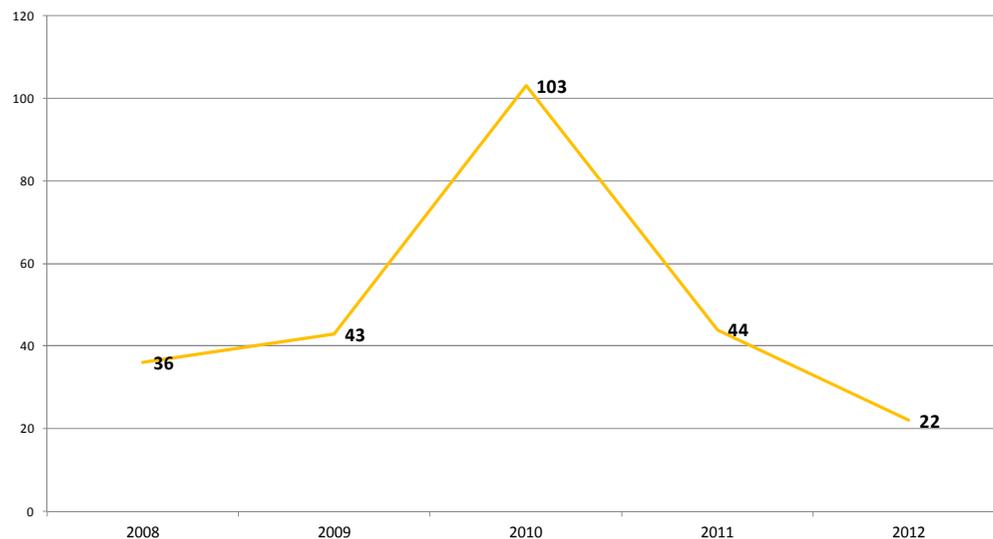
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Aytré	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	44%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	21 974 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	98	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	17,38% 340	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	38%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH 2008-2014

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



248 logements ont été mis en chantier sur la commune d'Aytré entre 2008 et 2012, soit **près de 50 logements en moyenne par an**. Le volume de production est assez irrégulier (103 logements commencés en 2010 contre 22 en 2012) et orienté à la baisse entre 2010 et 2012.

La production semble repartir en 2013 : selon le fichier des permis de construire détaillé, 304 logements auraient été autorisés. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...)*. Une partie de ces logements autorisés en 2013 est liée à la mise en œuvre du Projet de renouvellement urbain (hors convention ANRU) porté par la commune d'Aytré et Habitat 17 sur le quartier Pierre Loti. Ce projet dont le démarrage opérationnel est récent comporte la programmation suivante : démolition de 248 logements locatifs sociaux pour 232 logements reconstruits.

242 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013 sur la commune d'Aytré (48 logements en moyenne par an), dont 235 PLUS-PLAI et 7 PLS.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Une commune attractive d’un point de vue démographique mais touchée par un phénomène de vieillissement important de sa population

La population d’Aytré continue d’augmenter et ce grâce à un solde migratoire positif (cf. tableau des chiffres clés), témoignant d’une attractivité relativement importante. Néanmoins, la commune est l’objet d’un phénomène de vieillissement assez important (l’indice de jeunesse d’Aytré est inférieur à la moyenne communautaire), phénomène qui se manifeste à la fois par un solde naturel proche de 0 et une diminution constante du nombre d’enfants scolarisés. Parallèlement, on observe un certain nombre d’évolutions dans le profil des ménages habitant Aytré : le desserrement des familles, les recompositions familiales et le développement des familles monoparentales se poursuivent, les services sociaux de la Ville le confirment. Aujourd’hui, la taille moyenne des ménages est d’environ 2 personnes par logement.

Malgré tout, les jeunes (étudiants et actifs) restent une composante à part entière de la population communale : la part des 15-29 ans a ainsi cru entre 2006 et 2011 passant de 20% à 21,4%.

Face à ces évolutions socio-démographiques, la collectivité souhaite apporter des réponses en logements adaptés aux différents profils de ménage présents sur son territoire

Une priorité : proposer des offres abordables, pour fidéliser/attirer de jeunes ménages avec enfants notamment.

Face au phénomène de vieillissement, la commune souhaite retenir/attirer les ménages appartenant aux tranches d’âge comprises entre 20 et 40 ans, avec enfants. Pour cela, il y a nécessité de créer des offres de logements abordables, en location comme en accession. En effet, aujourd’hui, les ménages à revenus moyens (le revenu moyen à Aytré est nettement plus faible que sur la CDA, la part des propriétaires occupants y est également inférieure à la moyenne communautaire) ne peuvent devenir propriétaires sur le territoire communal, compte tenu des prix de cession dans l’ancien qui restent élevés et de la rareté des terrains à bâtir à des prix accessibles. **La commune souhaite donc développer les logements en accession « abordable » (≈ 2500€/m²). Elle souhaite également rendre les maisons de ville et formes d’habitat intermédiaire plus attractives pour les familles.**

Par ailleurs, le rattrapage du pourcentage optimal légal de logements locatifs sociaux (aujourd'hui 25%) reste un objectif qui confirme les 33% de logements locatifs sociaux exigés par l’actuel PLU d’Aytré dans chaque programme neuf à partir de 9 logements. La réflexion s’oriente vers la mise en place de nouveaux emplacements réservés en faveur de la mixité sociale, sur lesquels ce taux pourrait être porté à 50%. Cette réflexion est à intégrer dans le cadre de la démarche d’élaboration du PLUi.

En termes de cadre de vie, il semble que les équipements (écoles, équipements sportifs...) existants répondent et répondront de manière satisfaisante aux besoins générés par la réalisation de programmes de logements « isolés » (dans le sens où ils ne s’intègrent pas à un projet d’aménagement) connus actuellement. Par contre, le programme de la ZAC écoquartier de Bongraine intégrera les compléments d’équipements rendus nécessaires par sa réalisation.

La collectivité souhaite répondre aux besoins spécifiques

Compte tenu du vieillissement important de la population et des caractéristiques socio-économiques de celle-ci, la commune souhaite étudier la possibilité de créer un EHPAD public afin d'accueillir des personnes âgées à petits et moyens revenus.

Par ailleurs, la commune souhaite développer des logements pour les jeunes travailleurs.

Les enjeux en matière d'intervention sur le parc de logements existants et de réinvestissement urbain : la poursuite et la finalisation du Projet de Rénovation Urbaine Pierre Loti

- Le PRU Pierre Loti permettra à termes la reconstitution du parc Habitat 17 (dans le cadre de la 1^{ère} phase en cours de réalisation).
- Une seconde phase devrait permettre la réhabilitation du bâti conservé. Un prochain lotissement communal sur le site libéré par la déconstruction permettra de diversifier les offres d'habitat présentes sur le quartier : création de logements en accession à prix encadré et libre.
- Enfin, la réalisation du boulevard urbain des Cottés-Mailles devrait permettre le réinvestissement des logements situés le long des avenues principales aujourd'hui trop bruyantes (à cause de la circulation de transit).

4 – Les objectifs de production de logements

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

▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 195 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre (*hors reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier Pierre Loti*) :

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I (*hors reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier Pierre Loti*) :

▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 20 logements

▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 13 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 12 logements

La production de logements en accession abordable

▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 39 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 111 logements

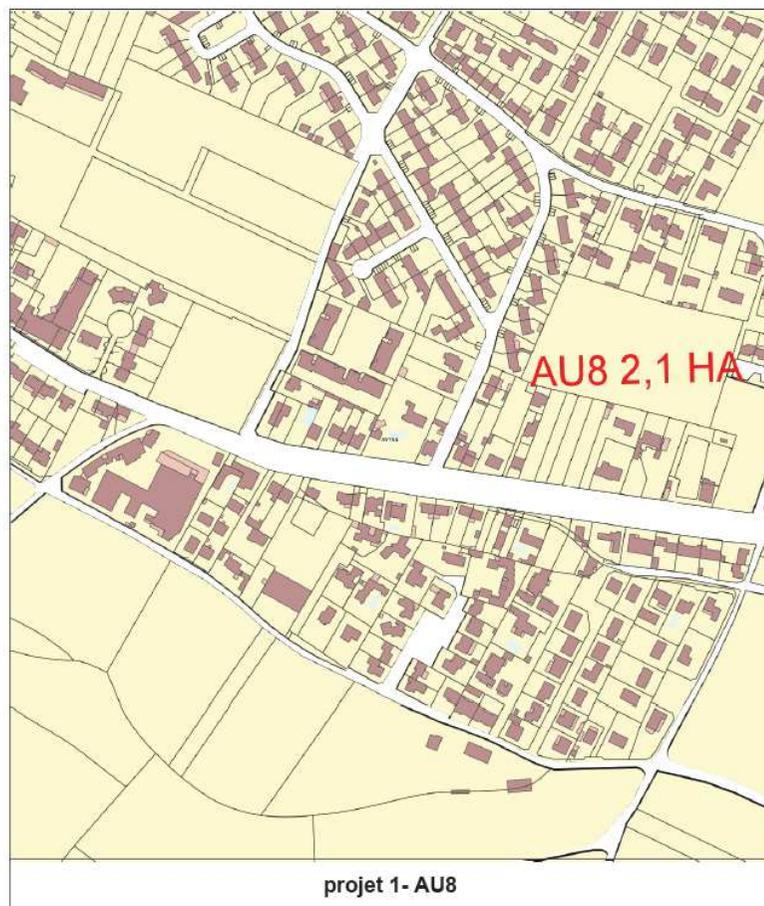
5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

La commune d'Aytré compte un certain nombre de programmes de logements en cours ou en voie d'être lancés. S'ils ne contribuent pas directement à **l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années**, ils soulignent le relatif dynamisme de la commune en matière de production de logements. Ils sont répertoriés dans le tableau ci-dessous.

Date permis construire	Opérateurs	Nombre total Logements	Nombre Logements sociaux	Types de logements					Etat d'avancement du projet
				1	2	3	4	5	
PC N° 22/2012 du 20/08/2012	Nexity-Général Foy Invest / <u>SCI Aytré Neptune</u>	40	20	0	28	10	2	0	+ 12 LLS (3F) DOC du 30/04/ 2014
PC Nos 78 et 97 du 13/08/ 2013	Atlantic Aménagement	41	41	0	2	31	8	0	Début Travaux Août 2014
PC 2012 N° 48 du 12/12/2012	Sté Plaire / transfert de Caturla	8	0	0	5	3	0	0	
PC N° 66 de 2012 en date du 14/01/2013	Lamotte	60	20	2	28	21	7	2	Annoncé livré 2015
PC N° 53 /2012 du 18/01/2013	Habitat 17	16	16	0	5	6	4	1	livré fin 2014/PRU P. Loti
PCN° 52 /2012 du 4/02/2013	Georges SA (SCI Anville 4)	37	13	16	14	6	1	0	DOC du 25/04/2013
PC N° 1 du 3/06/2013	Bouygues Immobilier	56	28	3	23	28	2	0	DOC du 25 11 2013
Dde de PC N°28 du 27 /06 /14	Habitat 17	25	25	2	11	10	2	0	VU avant projet PRU P. Loti
PC N° 11 /2014 du 5/08/2014	SCCV La Goëlette	61	20		38	22	1		
TOTAL		344	183	23	154	137	27	3	

Trois projets de logements **contribueront quant à eux à l'atteinte des objectifs définis dans le cadre du PLH** (sont pris en compte les logements mis en chantier à **partir du 1^{er} janvier 2015**).

Le premier projet, le Square des Peintres, est situé sur la Zone AU8 du PLU.



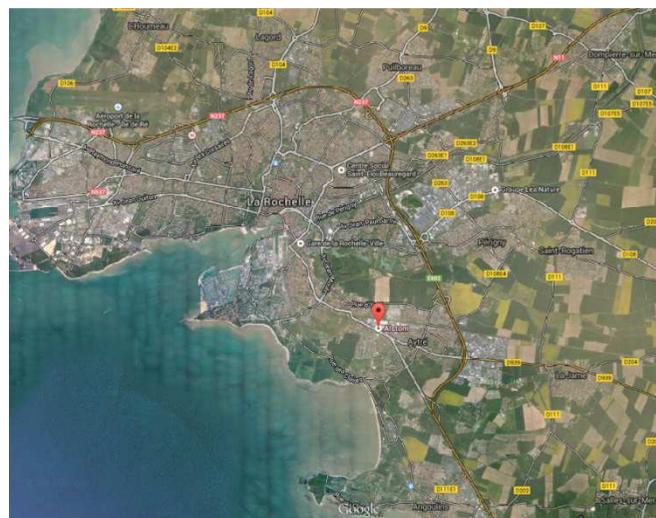
Le foncier (2 hectares) qui devrait permettre la mise en œuvre de la première tranche du projet est aujourd'hui maîtrisé par l'EPF Poitou-Charentes. Une deuxième tranche prévoit la mobilisation de 6 000 m² supplémentaires.

Le permis d'aménager a fait l'objet d'un recours en annulation. Une nouvelle consultation d'opérateurs est en cours pour un conventionnement prévu en février 2015.

Le projet porte sur la réalisation de 104 logements minimum dont 33% de logements locatifs sociaux et 46% logements en accession « mixte » (abordable notamment). Par ailleurs, des lots libres sont programmés.

Sauf nouveau recours, l'opération devrait être livrée en 2021 (il est prévu que les travaux démarrent dès 2015).

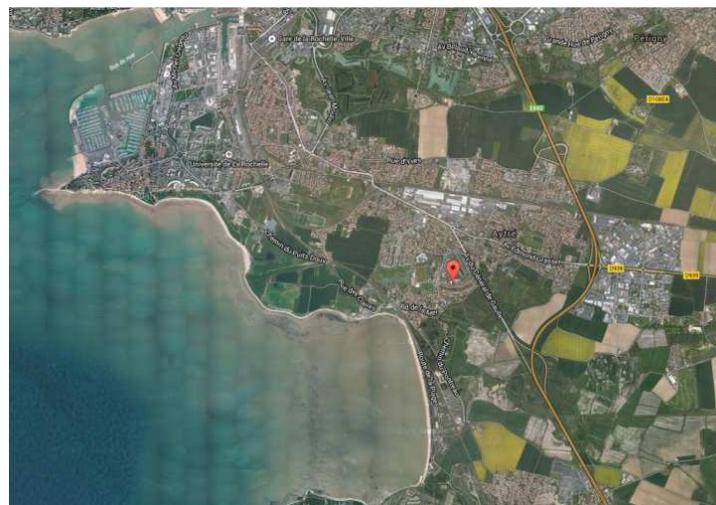
Le deuxième projet est porté par EDEN PROMOTION.



La première tranche de ce projet de promotion privée portant sur la **réalisation de 66 logements** a fait l'objet d'une demande de permis de construire fin septembre 2014. Les travaux devraient commencer en 2015.

Par ailleurs, dans le cadre de la deuxième tranche, **70 à 80 logements devraient voir le jour en face du site Alstom**. La demande de PC est prévue en 2015.

Le troisième projet porte sur la seconde phase d'aménagement du Quartier Pierre Loti.



Une fois achevée la reconstitution du parc d'Habitat 17, cette phase permettra, dans le cadre d'un lotissement communal, la construction d'offres privées, en accession abordable notamment, dès 2017-2018. Le programme sera défini en 2015.

A ces projets identifiés, s'ajoute le potentiel constitué par le secteur dit des Galiotes Nord-Ouest (situé en zone Aup1). Ce site de 4,9 hectares compris dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral ne peut accueillir qu'une extension limitée de l'urbanisation (15 à 20 logements /ha) et donc une opération d'une petite centaine de logements. Cependant, le foncier est en quasi totalité maîtrisé par la collectivité (par la Communauté d'agglomération de La Rochelle essentiellement) et serait donc mobilisable assez rapidement.

Enfin, deux ZAC devraient voir le jour à plus ou moins long terme :

- La ZAC écoquartier de Bongraine : 500 à 550 logements devraient y être créés dans les années à venir. Aux dernières nouvelles, un début de chantier était envisagé en 2019 (contre 2017-2018 à l'origine), les études sont lancées.
- La ZAC des Cottes-Mailles qui fait néanmoins l'objet de grandes incertitudes (en termes de planning notamment).

Bourgneuf



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Bourgneuf	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 070	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0,2%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,4%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,2%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,2%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,3	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	4,5%	10,4%

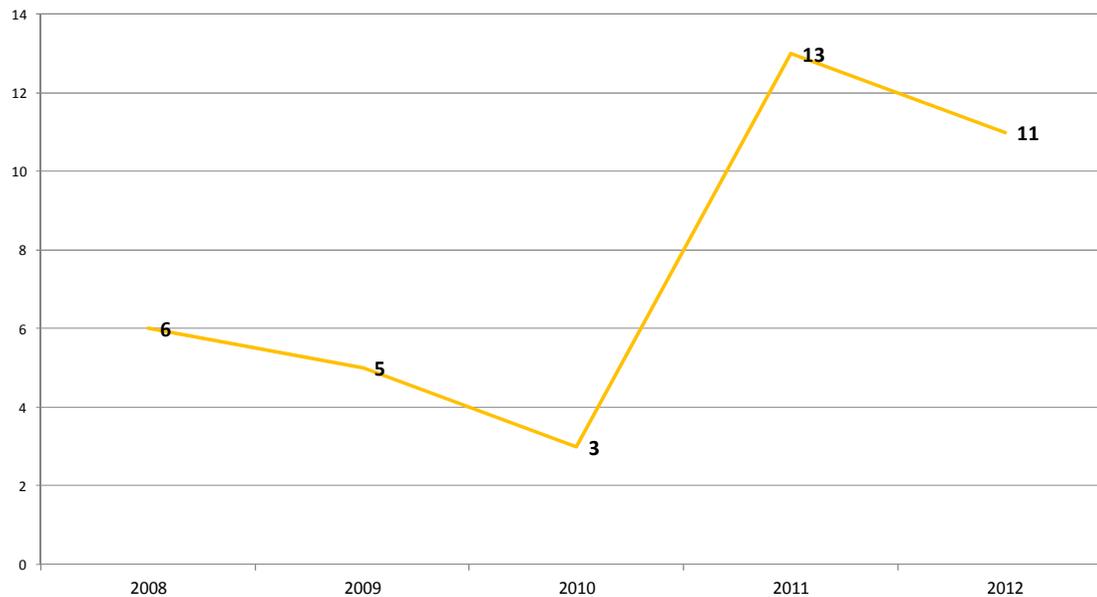
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Bourgneuf	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	33%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	31 340 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	79	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	31%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



38 logements ont été mis en chantier sur la commune de Bourgneuf entre 2008 et 2012, soit **8 logements en moyenne par an**. C'est entre 2011 et 2012 que l'essentiel des logements a été construit.

Selon le fichier des permis de construire détaillé, aucun permis de construire n'aurait été autorisé en 2013.

N.B. : les données 2013 sur le nombre de logements autorisés sont à prendre avec précaution. En effet l'absence d'autorisation ne signifie pas qu'aucune opération n'a été mise en 2013 (certaines constructions ont pu être engagées suite à une autorisation en 2012).

4 logements locatifs sociaux ont été financés dans le cadre des lotissements réalisés sur la commune :

- Lotissement « les jardins du Soleil » : 1 logement (2012).
- Lotissement « Les Jardins de Terre Nouvelle » : 3 logements en cours de réalisation (2014).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La municipalité souhaite conserver au village de Bourgneuf sa quiétude et son habitat traditionnel, fait de vieilles pierres. Elle n’envisage donc pas de profondes modifications du centre-bourg. En revanche, la réhabilitation de la voirie et de la place du village est programmée d’ici quelques années dans une logique de préservation du cadre de vie.

Les deux lotissements réalisés récemment (comprenant respectivement 20 et 30 maisons) auront comme conséquence une augmentation de la population communale qui a vocation à dépasser les 1 100 habitants : les infrastructures scolaires seront à même d’absorber l’afflux d’élèves, mais ne pourraient faire face à de nouvelles arrivées. La municipalité n’envisage pas de nouveaux lotissements à très court terme, d’autant que la superficie de la commune est réduite (287 hectares). En revanche, **elle souhaite s’engager dans une croissance réfléchie et modérée de l’habitat et privilégie le qualitatif au quantitatif.**

Bourgneuf ne dispose que de très peu de logements locatifs (sociaux notamment) alors que la demande est relativement importante. A noter cependant que le dernier lotissement créé, « les Jardins de Terre Nouvelle », comprenait 3 logements locatifs sociaux. Le problème qui se pose ici est la capacité des communes comme Bourgneuf, située en zone C, à faire venir sur leur territoire des bailleurs sociaux et donc à accueillir des logements locatifs sociaux. En effet, du point de vue de la gestion, il est difficile pour les organismes HLM de gérer des petits patrimoines.

Enfin, autre préoccupation de la commune : le prix des terrains constructibles devient prohibitif (200€ / m²) ce qui rend difficile l’installation de primo-accédants, à moins de réduire la taille des parcelles. C’est pourquoi, dans le prochain lotissement, la collectivité pourrait porter des orientations en faveur de l’accession sociale à la propriété. La collectivité attire l’attention sur la nécessité d’accompagner les communes volontaires sur cette typologie d’habitat : quel opérateur solliciter ? Quel montage mettre en œuvre ? Quelles marges de négociation avec les opérateurs privés ?

4 – Les objectifs de production de logements

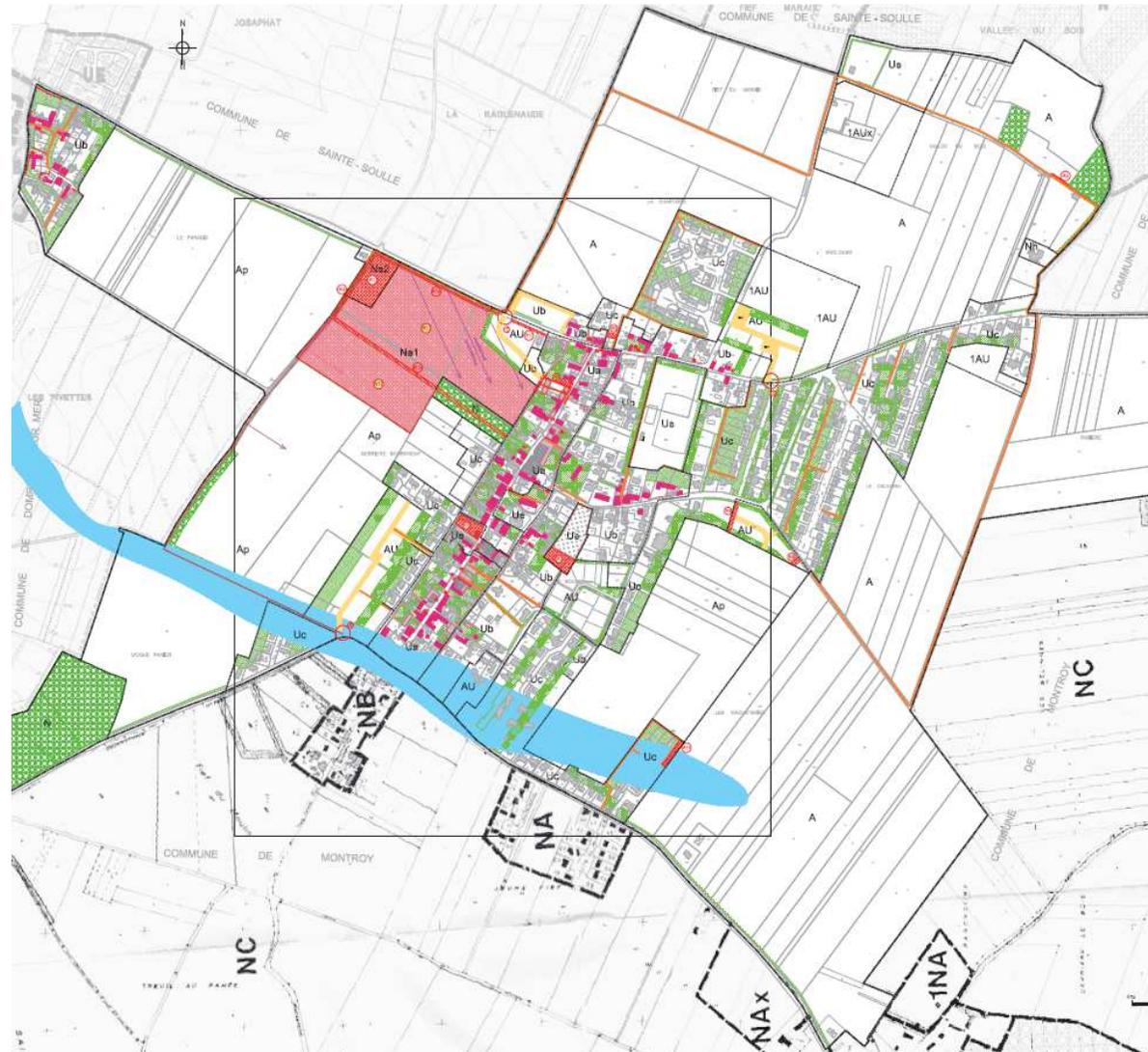
NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d’objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d’en accueillir sur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

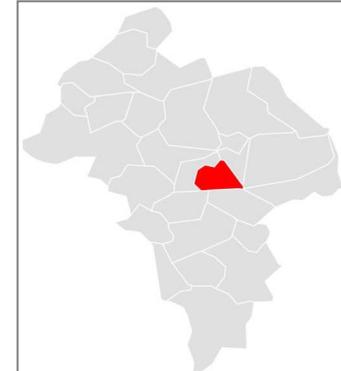
La commune s’inscrit dans un développement résidentiel maîtrisé et de préservation du cadre de vie. **Elle vise donc une production de 15 logements en moyenne par an sur la durée du PLH.** Au sein de cet objectif global, la collectivité souhaite favoriser le développement d’une offre en accession abordable 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.

5 - Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Les gisements fonciers mobilisables sont peu nombreux (cf. carte issue du PLU) et la municipalité souhaite une croissance modérée de son habitat.

COMMUNE DE BOURGNEUF		
PLAN LOCAL D'URBANISME		
PLAN DE ZONAGE		
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1		
APPROUVÉE le 8 Septembre 2011		
G.N.E.C.O. Urbanistes Bureau MACON Carré d'Orléans, 45000 Bourgneuf Carré d'Orléans, 45000 Bourgneuf	Date : Août 2011 Echelle : 1/2500e	PLAN 4a
Ua	Zone d'urbanisation dense - Noyau urbain ancien à valeur patrimoniale	
Ub	Zone de faubourgs et quartier de la Garenne à valeur patrimoniale	
Uc	Zone à construction en discontinu	
Ue	Zone d'équipements, d'activités sportives et de loisirs	
AU	Zone à urbaniser simple	
1AU	Zone à urbaniser stricte	
1AUX	Zone à urbaniser stricte à vocation artisanale, industrielle et commerciale	
A, Ap	Zone agricole	
N	Zone naturelle protégée	
Nc	Zone naturelle avec équipements	
Nh	Zone naturelle habitée - extension limitée	
—	Périmètre de la Commune	
---	Zones et secteurs	
Ⓜ	Emplacement réservé et numéro	
Ⓜ	Carrifour à aménager - voir orientations d'aménagements	
Ⓜ	Espace boisé classé à conserver, protéger ou à créer en application de l'article L.130-4 du C.U.	
Ⓜ	Haie protégée en application de l'article L.125-1-7 du C.U.	
Ⓜ	Jardin protégé en application de l'article L.125-1-7 du C.U.	
Ⓜ	Mall ou alignement d'arbres protégés en application de l'article L.125-1-7 du C.U.	
Ⓜ	Bât protégé en application de l'article L.125-1-7 du C.U.	
Ⓜ	Espace libre à dominante minérale (cours) protégé en application de l'article L.125-1-7 du C.U.	
Ⓜ	Détail architectural (poutres) protégé en application de l'article L.125-1-7 du C.U.	
Ⓜ	Mur protégé en application de l'article L.125-1-7 du C.U.	
Ⓜ	Passage ou cheminement piéton	
Ⓜ	Remontée nappe phréatique	
Ⓜ	Perspective paysagère	
Ⓜ	Pour information : limites d'engins agricoles	





1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Clavette	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 237	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	6,0%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,1%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	4,9%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	7%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,3	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	6,1%	10,4%

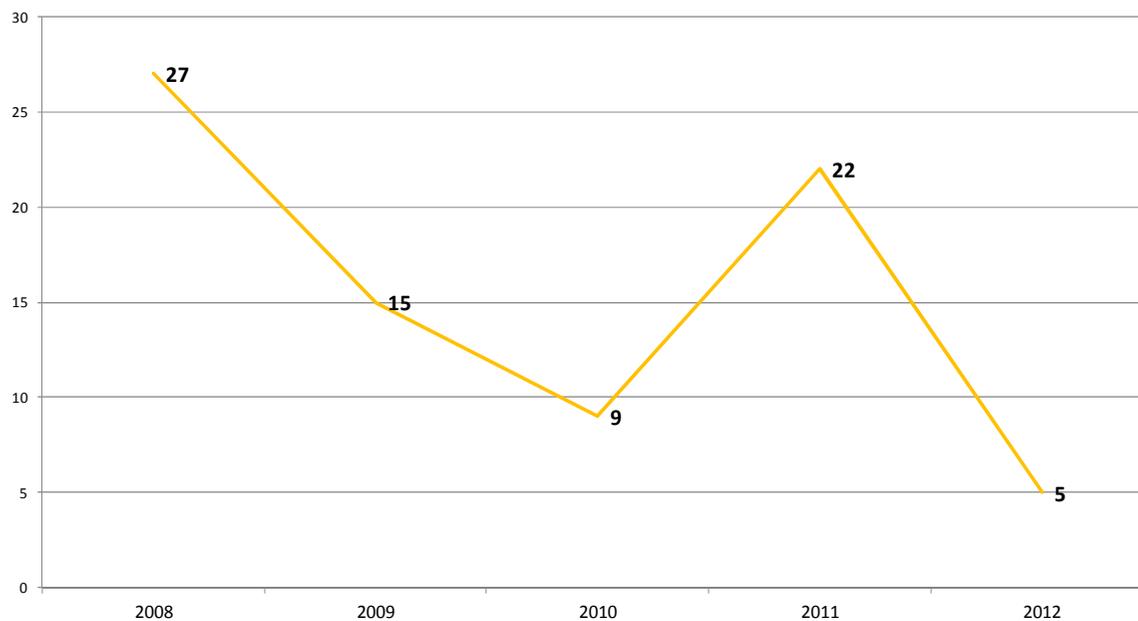
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Clavette	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	35%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	24 693 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	319	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0,9%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	18%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



78 logements ont été mis en chantier sur la commune de Clavette entre 2008 et 2012, soit **16 logements en moyenne par an**. Le volume de production est assez variable en fonction des années, de 27 logements en 2008 à 5 logements en 2012.

En 2013, 7 logements ont fait l'objet d'une décision favorable selon le fichier des permis de construire détaillé. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Clavette, une commune de plus en plus attractive

Les transactions immobilières enregistrées en 2013 et 2014 et portant sur les terrains à bâtir, montre qu’actuellement le prix moyen d’acquisition est d’environ 250€/m² pour des parcelles qui vont de 232m² à 419m². Ce qui a des impacts sur le profil des nouveaux arrivants : ce sont encore des familles jeunes, mais de moins en moins de primo-accédants et plutôt des ménages avec un niveau de vie plus élevé. L’équipe municipale observe que ces familles viennent souvent sur Clavette pour un deuxième achat. Cela se vérifie dans le profil des enfants accueillis à l’école (primaire et secondaire plutôt que maternelle) et de leurs parents (leur âge moyen est compris entre 35 et 45 ans).

Après un développement résidentiel relativement soutenu, une volonté de préserver la qualité du cadre de vie

Au moment de la rédaction de la fiche communale, la vente de 2 lotissements s’achève. Par ailleurs, un nouveau lotissement s’ouvrira en 2015, en cœur de village. Le « clos des Lucioles », comprenant 38 parcelles et porté par GPM, est construit sur d’anciens jardins en centre bourg.

La priorité de la commune est d’aujourd’hui de préserver le cadre de vie. Plusieurs conséquences à cela :

- Le renouvellement urbain, l’utilisation des dents creuses seront privilégiées dans les années à venir pour créer du logement.
- La commune souhaite « remettre à niveau » ses équipements, ses services... La construction d’une nouvelle cantine scolaire est en cours. A termes, c’est l’école qui devra être agrandie, c’est un besoin urgent. Les besoins sont variés (équipements sportifs, salles d’activité, création de nouveaux commerces sur l’axe très fréquenté D108) et doivent trouver une réponse afin de conserver une certaine attractivité vis-à-vis des familles avec enfants et les fidéliser. La municipalité souhaite également développer un système de mobilités douces (pistes cyclables...).

Un enjeu dans les années à venir : poursuivre le développement raisonnable d’une offre d’habitat adaptée aux besoins du territoire

Si la création de nouveaux logements n’est pas urgente, la commune souhaite poursuivre le développement du logement locatif social sur sa commune. Clavette possède à ce jour 11 logements sociaux (non subventionnés) et 4 logements sociaux supplémentaires seront réalisés dans le cadre du futur lotissement « Le clos des Lucioles ». **Fin 2015, la commune comptera donc 15 logements locatifs sociaux.**

Par ailleurs, la commune envisage de développer un projet d’habitat spécifique à destination d’une population jeune. Plusieurs pistes sont évoquées : un centre pour accueillir des jeunes avec un handicap mental (comprenant l’hébergement et un accompagnement adapté) ou un centre visant à accueillir de jeunes artisans.

4 – Les objectifs de production de logements

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).

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Le projet « le clos des Lucioles » qui s'étend sur 12 000m², est en cours de démarrage. Cette opération qui s'étend sur 12 000 m² comporte 38 parcelles dont 4 logements sociaux (maisons individuelles également), non subventionnés. Ces logements seront, à termes, gérés par Atlantique Aménagement. Le programme devrait être livré en 2015 – 2016.

Dans les années à venir, le développement résidentiel en renouvellement urbain sera privilégié (mobilisation des dents creuses...).

Châtelaiillon-Plage



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Châtelaiillon-Plage	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	5 983	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0,7%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,4%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,1%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,4%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	0,4	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	16,4%	10,4%

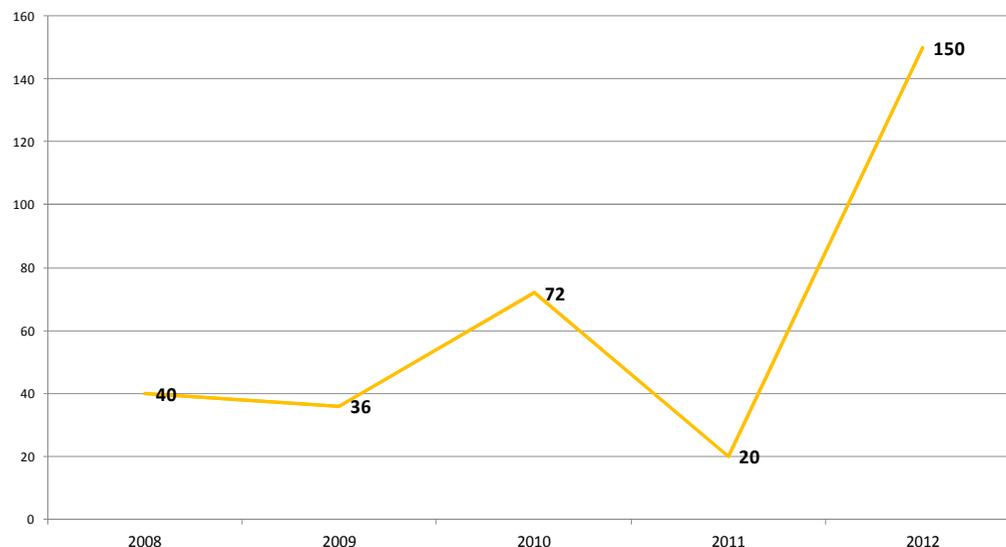
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Châtelaiillon-Plage	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	44%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	24 759 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	124	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	6,1% 577	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	51%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



318 logements ont été mis en chantier sur la commune de Châtelailon-Plage entre 2008 et 2012, soit **64 logements en moyenne par an**. Le volume de production est assez irrégulier et c'est en 2012 qu'il a été le plus important où 150 logements ont été commencés.

Selon le fichier des permis de construire détaillé seuls 4 logements auraient fait l'objet d'une autorisation de construire en 2013. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

76 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013 sur la commune de Châtelailon-Plage (environ 15 logements en moyenne par an), dont 70 PLUS-PLAI et 6 PLS.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

L’analyse des profils des ménages fait ressortir quatre principaux profils de ménages à Châtelailon-Plage, des impacts sur la demande en logement

Des personnes de plus de 60 ans vivant parfois seule dans leur habitation, recherchant une proximité au centre ville (dans une logique d’accès aux services, aux équipements, aux espaces de vie collectifs...). Une des offres de logement attractives pour ces seniors, plus ou moins âgés : les petits logements en collectif, de qualité et avec un confort maximum (ascenseur...).

Des personnes de 45 à 60 ans en recherche d’une petite maison pour leur retraite.

Des familles de cadre moyen à supérieur, de 4 personnes en moyenne, cherchant un cadre de vie de qualité et un logement de type maison individuelle avec jardin.

Des familles monoparentales, en recherche de logements locatifs, sociaux et privés.

Globalement les tailles et typologies des logements recherchés sont :

- Des T3/ T4 pour le locatif
- Un terrain d’environ 500m², une maison 120-130m², pour les ménages souhaitant acheter une maison individuelle.

En effet, la collectivité remarque le peu de succès des bâtiments collectifs en dehors du centre ville, qui résulte notamment de l’image de Châtelailon-Plage : une ville à la campagne où il est possible d’avoir une maison et un jardin.

Des contraintes importantes pèsent sur le développement résidentiel de la commune et sur sa capacité à proposer une offre de logements accessibles financièrement

Il existe à Châtelailon-Plage une tension relativement importante sur le marché immobilier, rendant l’offre d’habitat peu accessible financièrement, en accession à la propriété comme en location. Cela résulte d’un prix du foncier élevé (en lien avec sa rareté) et de l’attractivité touristique de la commune (les locations saisonnières ont pour effet d’augmenter les loyers dans le parc locatif).

A ces causes identifiées s’ajoutent les contraintes du Plan Local d’urbanisme, des zones naturelles sensibles et le Plan de Prévention des Risques Littoraux. Un certain nombre de terrains définis comme constructibles à l’origine sont en attente de l’approbation du PPRL, prévue pour la fin de l’année 2016. Cela fige l’évolution des programmes communaux pour les années à venir.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 75 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

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

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 19 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 11 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 8 logements

La production de logements conventionnés ANAH social ou très social dans le parc privé

- ▶ Volume de logements locatifs conventionnés ANAH à produire en moyenne par an : 10 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : - logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 27 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Deux projets identifiés (dont pris en compte les logements seront mis en chantier à **partir du 1^{er} janvier 2015**) **contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années** :

- La deuxième tranche d'un projet privé porté par l'opérateur Robineau :

Ce programme, en cours d'élaboration, devrait comprendre entre 25 et 30 logements, en majorité des maisons individuelles et une partie sera proposée sous forme de terrains à bâtir. A noter que des logements sociaux ont déjà été réalisés lors de la 1^{ère} phase de l'opération réalisée entre 2012-2013.

- La poursuite de l'extension du lotissement la « Colline d'Angoute » (troisième voire quatrième tranches) :

Le chantier devrait s'étendre de 2016 à 2018. Il n'y a pas aujourd'hui de chiffrage précis mais l'opération devrait comprendre entre 40 et 60 parcelles. Parmi les logements créés, on comptera 26% de logements locatifs sociaux comme dans les tranches antérieures, de 12 à 15 logements aidés devraient donc être créés.

A ces projets identifiés, viennent s'ajouter d'autres **programmes mixtes prévus au PLU (50% de logements sociaux)**, ils sont néanmoins bloqués le temps que soit approuvé le **Plan de Prévention des Risques** (ils ne seront pas lancés avant 2017):

Localisation/Nom du projet	Superficie
St Jean des sables	1,1 hectares
Plaine Pasteur	1,2 hectares
Les Cordées	1,10 hectares
Rue des Passeroses	0,3 hectare
TOTAL	3,7

Aucune estimation concernant la capacité de ces fonciers à accueillir des programmes de logements n'a encore été réalisée. Néanmoins, si l'on se fonde sur un ratio prévisionnel, en prenant en compte les prescriptions en matière de densité (20 logements à l'hectare), on peut estimer le nombre de logements produits entre 70 et 80 logements, dont la moitié en offre libre et la moitié en social (compte tenu de la servitude de mixité sociale qui prévoit 50% de logements sociaux).

La collectivité souhaite être vigilant : ces fonciers appartiennent majoritairement à des propriétaires privés, leur acquisition aura un coût certain (risque de spéculation...), la réalisation de 50% de logements sociaux pourrait avoir un impact sur l'équilibre financier des opérations.

Croix-Chapeau



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Croix-Chapeau	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 176	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	2,7%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,8%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,9%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,4	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	4,6%	10,4%

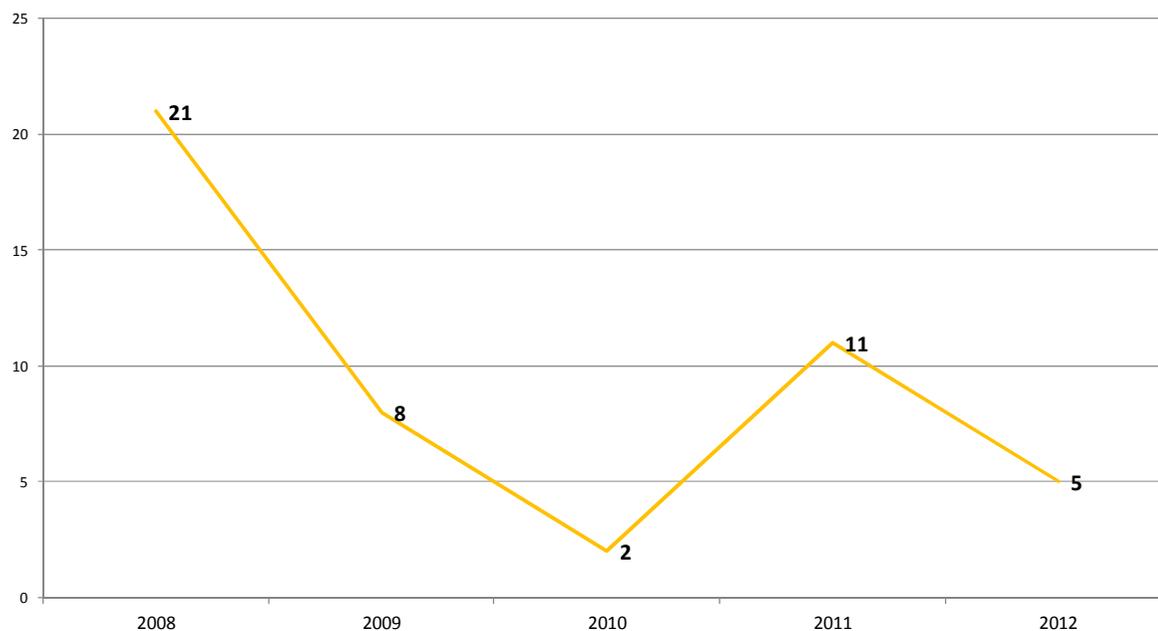
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Croix-Chapeau	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	41%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	23 531 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	170	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0,2%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	34%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



47 logements ont été mis en chantier sur la commune de Croix-Chapeau entre 2008 et 2012, soit **9 logements en moyenne par an**.

Le volume de production est assez variable en fonction des années et globalement orienté à la baisse sur l'ensemble de la période (de 21 logements en 2008 à 5 logements en 2012).

En 2013, 9 logements ont fait l'objet d'une décision favorable (autorisation) selon le fichier des permis de construire détaillé. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

La commune n’a pas souhaité exprimer d’éléments particuliers dans la fiche communale, au-delà des éléments déjà mis en évidence dans le cadre du diagnostic.

4 – Les objectifs de production de logements

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.

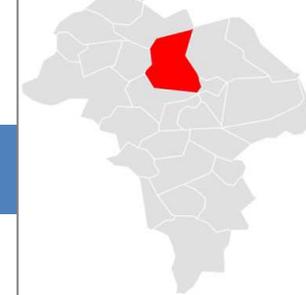
La commune s’inscrit dans un développement résidentiel maîtrisé. **Elle vise donc une production de 10 logements en moyenne par an sur la durée du PLH.** Au sein de cet objectif global, la collectivité poursuivra sa **politique en faveur de l’accession abordable à la propriété** (dans la continuité du 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).

Par ailleurs, il est mis en évidence dans le PLU de la commune, la volonté de développer une offre locative sociale dans le cadre d’opérations d’ensemble mixtes.

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Un lotissement (commencé fin 2013) devrait voir le jour prochainement. « Le Bourg », situé rue de la Jarrie, est composé de 22 lots et d’un îlot dédié au logement locatif social.

Dompierre-sur-Mer



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Dompierre-sur-mer	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	5 337	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	2,2%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,6%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,6%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,2%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,1	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	7,0%	10,4%

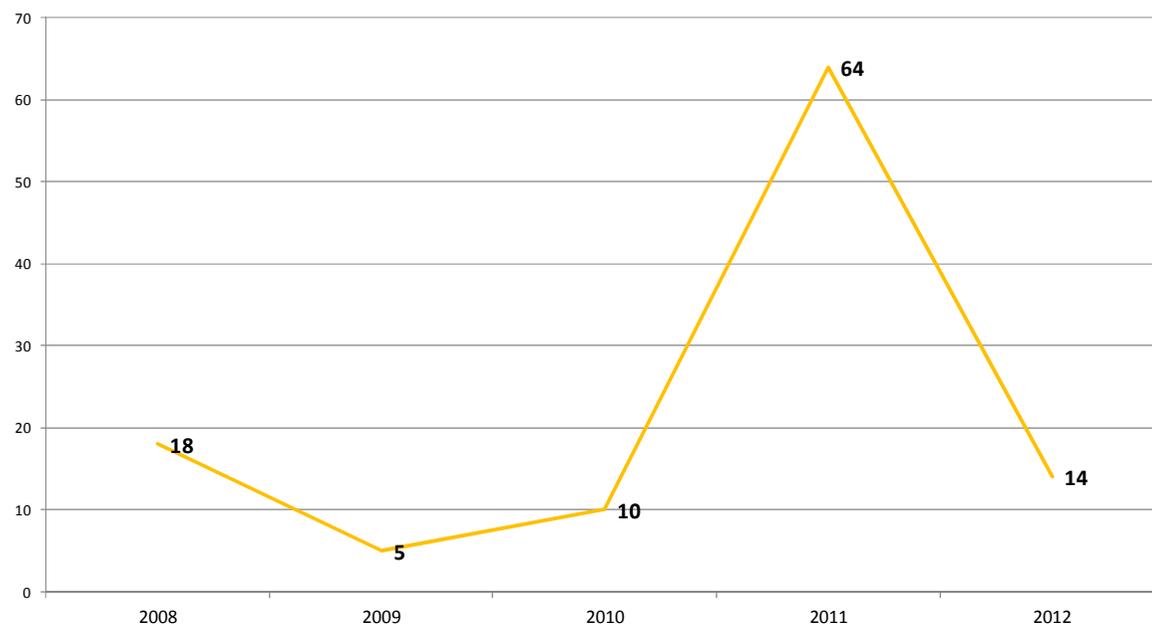
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Dompierre-sur-Mer	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	35%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	28 395 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	75	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	3,72% 474	17%
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	35%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



111 logements ont été mis en chantier sur la commune de Dompierre-sur-Mer entre 2008 et 2012, soit **22 logements en moyenne par an**. L'année 2011 concentre l'essentiel de la production de logements de ces dernières années : 64 logements mis en chantier en 2011 contre 10 en 2010 et 14 en 2012.

Selon le fichier des permis de construire détaillé, 6 logements ont fait l'objet d'une autorisation de construire en 2013. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

89 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI ont été financés entre 2009 et 2013 (18 logements en moyenne par an).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La commune de Dompierre-sur-Mer bénéficie d’une forte attractivité d’un point de vue démographique : sa population a quasiment triplé depuis la fin des années 1960.

En termes de profil socio-démographiques des ménages, la collectivité constate : une sous-représentation des jeunes publics (15-25ans) et à l’inverse une présence importante des tranches d’âge « intermédiaires » (> 30 ans), ainsi qu’une augmentation du nombre de seniors (l’indice de jeunesse est passé de 1,4 en 1999 à 1,1 en 2010). Ces profils ont de fortes attentes en matière d’équipements publics (les tranches d’âge correspondant aux familles avec enfants ont des besoins importants : équipements scolaires, sportifs, culturels...) et d’accès aux services (les personnes âgées notamment). Le développement de l’habitat doit donc s’accompagner d’un développement des infrastructures, des services...pour répondre à ces attentes.

L’enjeu pour la commune est de continuer à attirer des familles avec enfants appartenant aux classes moyennes (les professions intermédiaires constituent aujourd’hui la catégorie socio-professionnelle la plus représentée, derrière les retraités).

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 85 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I : 25

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 20 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 12 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 9 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 10 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

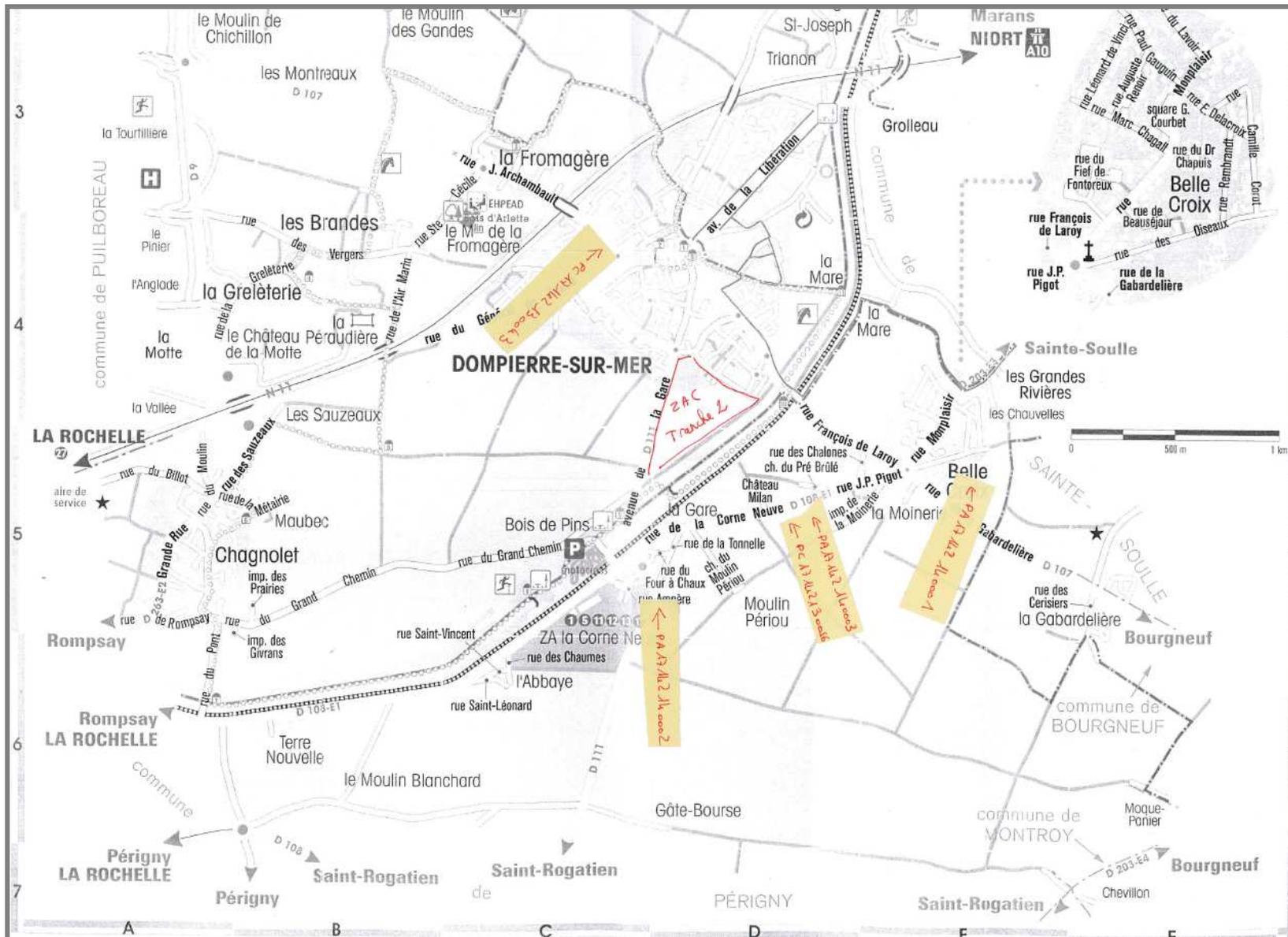
- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 34 logements

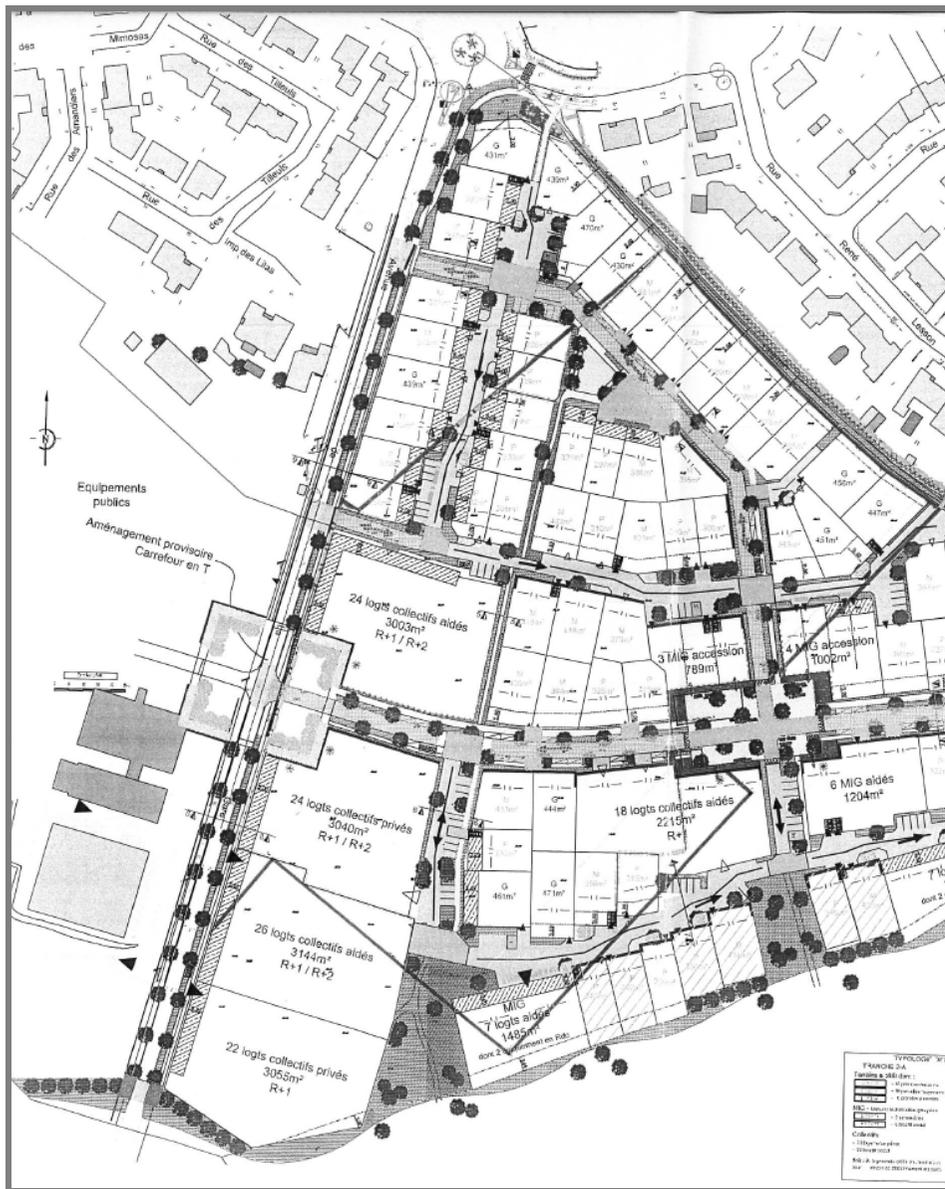
5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Sont recensés ci-dessous les logements mis en chantier à **partir du 1^{er} janvier 2015** et qui contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années.

Nom du Projet / Localisation	Nombre total de logements envisagés ou prévus / typologie	Surface d'emprise du site	Etat d'avancement du projet
Projet plaire – rue des oiseaux (PA 17142 140001)	10 lots + 1 îlot social de 6 logements.	7 301 m ²	permis d'aménager en cours d'instruction à la CDA
Projet plaire – rue jean pierre pigot (PC 17142130056)	6 logements destinés à la vente.	2 193,80 m ²	déclaration d'ouverture de chantier déposée le 16/06/2014
Projet plaire – rue jean pierre pigot (PC 17142140003)	5 terrains à bâtir.	2 188 m ²	permis d'aménager en cours d'instruction
Projet pierreval – rue adjudant galland (PC 17142130043)	8 logements individuels groupés + 1 immeuble de 16 logements (comprenant PLAI, PLUS, PSLA...)	4 214 m ²	une déclaration préalable et un permis de construire modificatif sont en cours d'instruction à la CDA
Projet plaire – route de la tonnelle (PA 17142140002)	9 lots destinés à l'habitation + 1 îlot social de 6 logements.	5 056 m ²	permis d'aménager en cours d'instruction à la CDA
TOTAL	66 logements		

La carte ci-dessous localise ces différents projets de logements.





A ces projets de logements, s'ajoute la deuxième tranche de la ZAC de la Gare qui prévoit la création de 217 logements dans une logique de mixité sociale et des formes d'habitat :

ranche 2A : 12 parcelles en primo accession, 3 maisons individuelles en accession à la propriété, 33 logements aidés en maisons individuelles groupées ou en petit collectif, 24 logements privés en maisons individuelles groupées ou en petit collectif, soit 97 logements.

ranche 2B : 18 parcelles en primo accession, 4 maisons individuelles en accession à la propriété, 20 logements aidés en maisons individuelles groupées, 35 logements aidés en maisons individuelles groupées ou en petit collectif et 22 logements privés en maisons individuelles groupées ou en petit collectif, soit 120 logements.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Esnandes	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	2 076	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,1%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,5%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,6%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,9%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,2	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	7,4%	10,4%

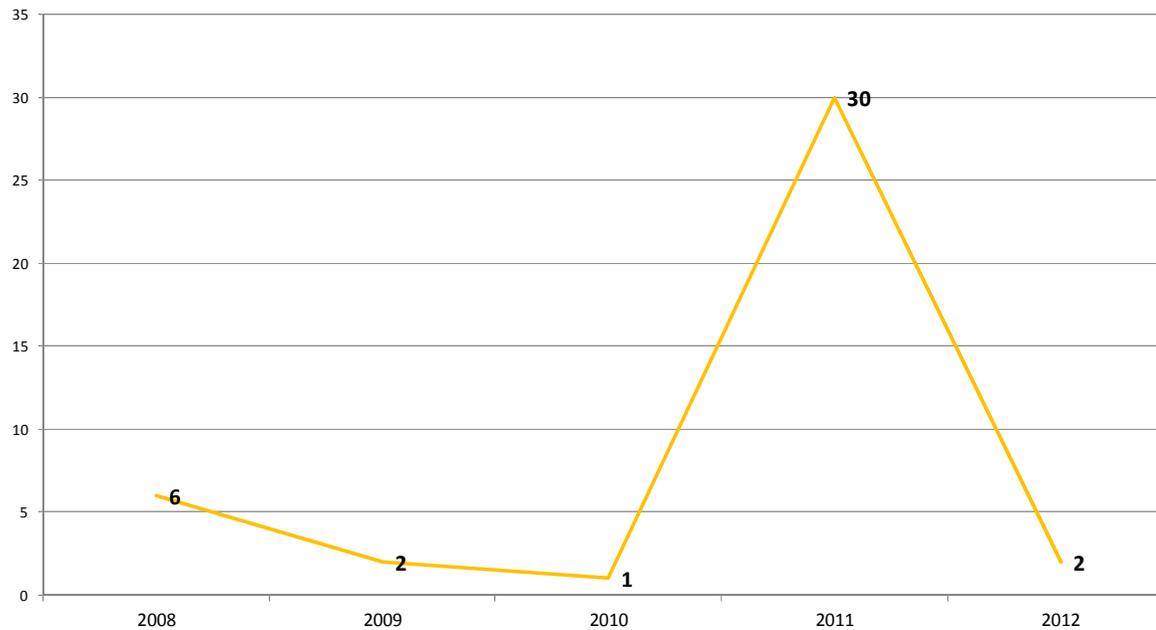
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Esnandes	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	41%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	23 986 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	90	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	1,3%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	27%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



41 logements ont été mis en chantier sur la commune d'Eslandes entre 2008 et 2012, soit **8 logements en moyenne par an**.

L'année 2011 fait figure d'exception : 30 logements ont été commencés (contre des niveaux de production annuelle oscillant entre 1 et 6 logements les autres années). Ceci s'explique par la création de 26 logements par l'opérateur social Atlantic Aménagement.

En 2013, selon le fichier des permis de construire détaillé, 1 seul logement a fait l'objet d'une décision favorable (autorisation). *N.B. : ces données récentes sont néanmoins à prendre avec précaution : le nombre d'autorisations accordées sur une année n'est pas nécessairement identique au volume de logements commencés cette même année.*

26 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013 (*cf. supra*), en PLUS et PLAI.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Une des priorités de la commune est d'augmenter le nombre d'habitants afin d'accroître les recettes fiscales et ainsi réduire le taux d'endettement par habitant, proposer des aménagements sur la commune (Exemple : réhabilitation d'un bâtiment du centre bourg pour développer des commerces)...

Le développement résidentiel envisagé par la commune mise, en priorité, sur le logement en accession "abordable" pour les primo-accédants. En effet, la population de la commune est vieillissante (au moins un tiers de retraité), et le phénomène semble se renforcer (cf. récentes ventes de maisons anciennes : du fait de leur prix de vente élevé, des acquéreurs globalement aisés et retraités).

Il est essentiel pour la commune de pérenniser son école maternelle, élémentaire et le Centre de Loisirs Sans Hébergement en attirant de jeunes couples avec enfants.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 15 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

▶ Volume de logements locatifs sociaux à produire en moyenne par an : 2 logements

La production de logements locatifs intermédiaires

▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 1 logement

La production de logements en accession abordable

▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 4 logements

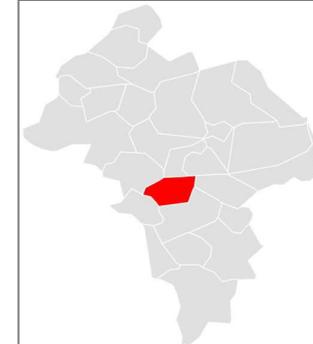
La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 8 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Ces projets seront mis en œuvre à court et moyen terme et **contribueront donc directement à l'atteinte des objectifs de logements définis dans le cadre du PLH.**

Nom du Projet / Localisation	Surface d'emprise	Nombre total de logements envisagés ou prévus / typologie	Dont nombre de logements en accession "libre"	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Etat d'avancement du projet
Les Ormeaux Centre-bourg	12 795 m ²	47 logements	30	17 logements sociaux (2 îlots)	Permis d'aménager en cours, déposé le 7.07.2014
Beau Soleil	36 610 m ²	25 logements	18	7 logements sociaux	Permis d'aménager accordé le 30 juillet 2014, pré-commercialisation en cours
TOTAL		72	48	24	



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	La Jarne	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	2 433	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,6%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,8%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,8%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	1,9%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	7,4%	10,4%

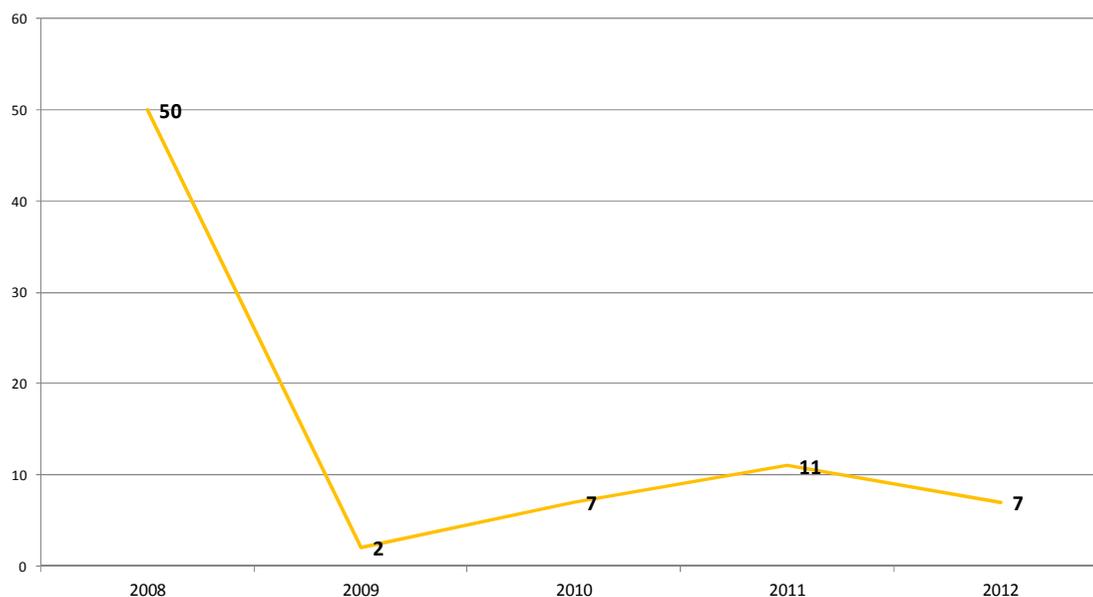
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	La Jarne	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	38%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	26 882 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	60	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	8,2%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	24%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



77 logements ont été mis en chantier sur la commune de La Jarne entre 2008 et 2012, soit **15 logements en moyenne par an**.

C'est en 2008 que la majorité des logements ont été construits (création de 45 logements locatifs sociaux par Atlantic Aménagement). Depuis, la production est nettement orientée à la baisse.

En 2013, selon le fichier détaillé des permis de construire, 1 logement a fait l'objet d'une autorisation. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

Entre 2009 et 2013, 5 logements locatifs sociaux ont été financés, dont 4 PLUS-PLAI et 1 PLS. Ces logements s'ajoutent aux 45 mis en chantier l'année précédente (*cf. supra*).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La Jarne est une commune très attractive (cf. un solde de migratoire qui ne cesse de progresser), sa population devrait atteindre 3 500 habitants d’ici une douzaine d’années (hypothèse d’une attractivité et d’un dynamisme démographiques croissants). Atteindre ce seuil sous-entend l’obligation d’avoir au sein de son parc de logements 25% de logements locatifs sociaux, conformément à l’article 55 de la loi SRU.

Compte tenu de cette perspective que la collectivité souhaite anticiper sur son développement futur en mettant en œuvre, dès aujourd’hui, une politique volontariste en matière de production locative sociale. Ainsi, les logements sociaux (tous types de financement confondus) devraient représenter plus de 40% de la production de logements dans les années à venir (cf. objectifs définis dans le cadre de la démarche PLH). La commune a fait part de sa volonté de porter des projets de lotissements communaux comprenant des logements locatifs sociaux (en PLS notamment) et souhaiterait être accompagnée dans le montage de ces opérations.

Par ailleurs, la commune porte également des ambitions en matière d’accession sociale à la propriété (elle devrait représenter près de 30% des logements produits dans les années à venir).

Enfin, la commune souhaite favoriser la production de petits logements de type T2 et T3.

Cette politique volontariste se heurte néanmoins au PLU actuel qui ne permet pas un tel développement résidentiel. Autrement dit, la condition pour que la Jarne atteignent ses ambitions en matière d’habitat est de modifier ce document.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 20 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 3 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 1 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 5 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 4 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 7 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Il existe aujourd'hui un projet (mise en chantier attendue en 2015) : il contribuera donc à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années. Il sera composé de 12 logements.

En parallèle, la collectivité mène une politique de constitution de réserves foncières. Une procédure de préemption a, par exemple, été lancée sur des terrains privés. Le principal frein à cette démarche est la rétention foncière pratiquée par certains propriétaires.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	La Jarrie	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	2 797	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0,4%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,5%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,1%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,1%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	6,2%	10,4%

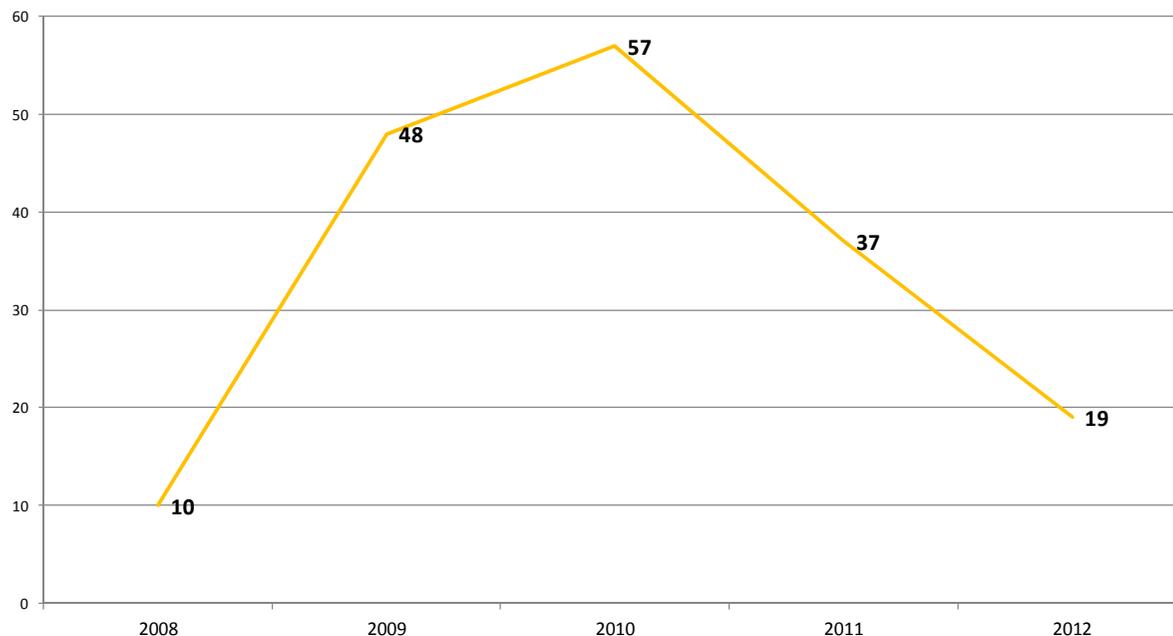
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	La Jarrie	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	35%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	26 138 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	103	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	3,4%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	30%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



171 logements ont été mis en chantier sur la commune de La Jarrie entre 2008 et 2012, soit **34 logements en moyenne par an**. La production de logements est irrégulière (57 logements commencés en 2010, contre 10 en 2008) et orientée à la baisse depuis 2010.

Selon le fichier détaillé des permis de construire, 32 logements individuels ont fait l'objet d'une autorisation en 2013. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

La commune précise qu'elle dispose des données suivantes s'agissant des permis de construire déposés pour la construction de maisons individuelles : 49 en 2011, 66 en 2012, 38 en 2013 et 7 pour 2014 (à ce stade de l'année).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

Entre 2010 et 2014 la commune a accueilli 200 familles supplémentaires. Le dernier recensement date de février 2010 : il évaluait la population à 2 870 habitants. A ce jour, excepté via les effectifs des écoles, la commune ne possède aucun renseignement sur l’évolution démographique ni le profil des ménages. Un recensement va avoir lieu en début d’année 2015 sur La Jarrie (pas de recensement intermédiaire possible avant). La Jarrie possèdera alors une base fiable.

En offre privée future au regard du PLU nouvellement révisé et modifié et encadrée par les OA :

- Moulin du Million : 3. 362 ha (1AU)
- Providence : 1,934 ha (dont 1.03 Ha en AU)
- Mallolière : 0.648 ha (AU)
- Total = 5.944 ha soit, à raison de 20 logements/ha environ 120 logements (surface cessible 75 %, parcelles environ 350 m²) dont 15 à 20 logements abordables dans le cadre d’un lotissement communal

Intervention sur le parc existant : mise en place du périmètre de protection de l’artisanat pour éviter les changements de destinations des commerces du centre bourg (transformation en maisons d’habitation) => Enjeu de réinvestissement urbain : attractivité commerciale du centre bourg autour du projet d’agrandissement d’Intermarché. La Commune envisage de réguler l’habitat dans son centre bourg avec pour objectif d’implanter de nouveaux commerces en corrélation avec les besoins de la population.

Propriétés remarquables (architecture, parcs ...) => enjeu de préservation du patrimoine : toutes les zones vertes du centre bourg ne représentent pas un potentiel foncier, il s’agit de propriétés remarquables qui doivent être préservées dans leur configuration historique.

Ruelles piétonnes => enjeu de préservation du patrimoine : les parcelles non construites avec un accès unique sur ces ruelles ne permettent pas la densification urbaine ; le bourg de La Jarrie a une configuration historique très particulière que la commune souhaite mettre en valeur.

En matière d’habitat social, depuis 2011, La Jarrie se voit privée de tout moyen pour la construction de logements sociaux considérant qu’elle se trouve en zone C.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

▶ **Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 50 logements**

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements en accession abordable

▶ **Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 10 logements**

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

▶ **Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 40 logements**

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

La commune a identifié plusieurs gisements fonciers :

- La Mallolière : 0.648 Ha soit 15 logements privés environ, projet de dépôt d'un PA courant 2015
- La Providence : 1.03 Ha soit 20 logements abordables aménagés par la Commune lancement des études début 2015
- La Providence : 0.9 Ha soit 15 à 20 logements privés environ : après approbation du PLUi car zone 1AU
- Le moulin du Million : 3 .362 Ha en zone 1AU : environ 70 logements /réalisation après approbation du PLUi

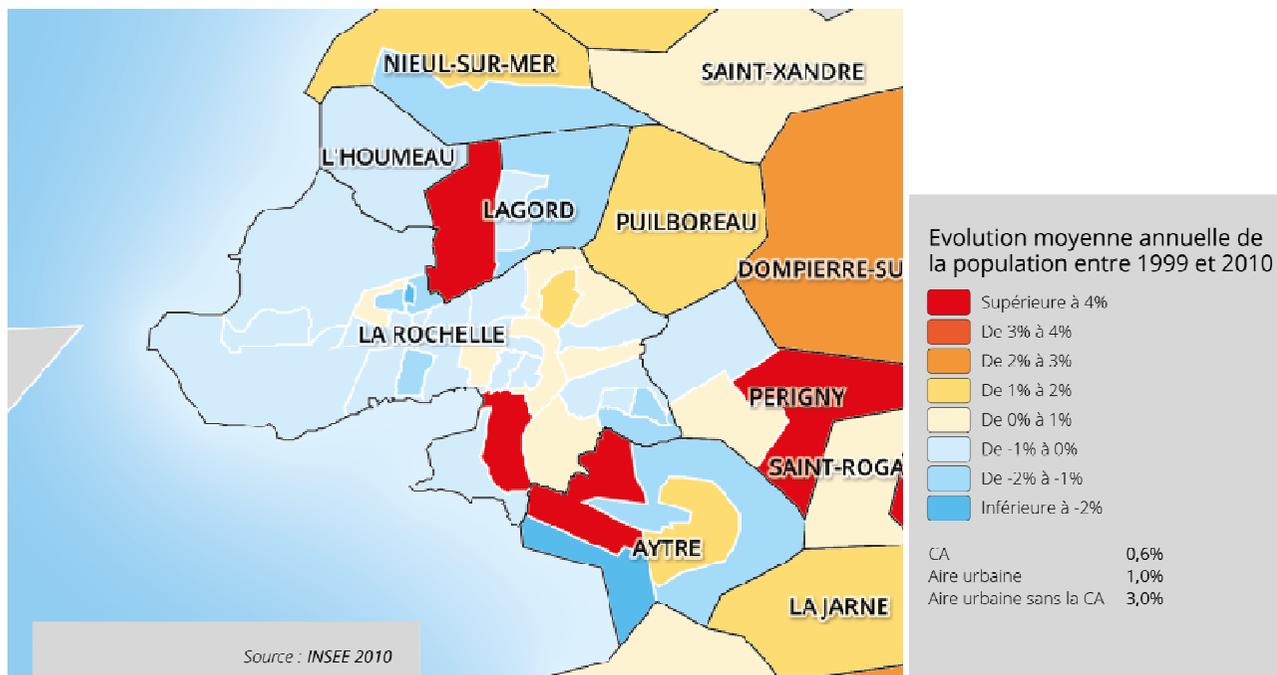


1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	La Rochelle	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	74 880	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	-0,2%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,2%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,4%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	-0,6%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	0,8	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	11,7%	10,4%

* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

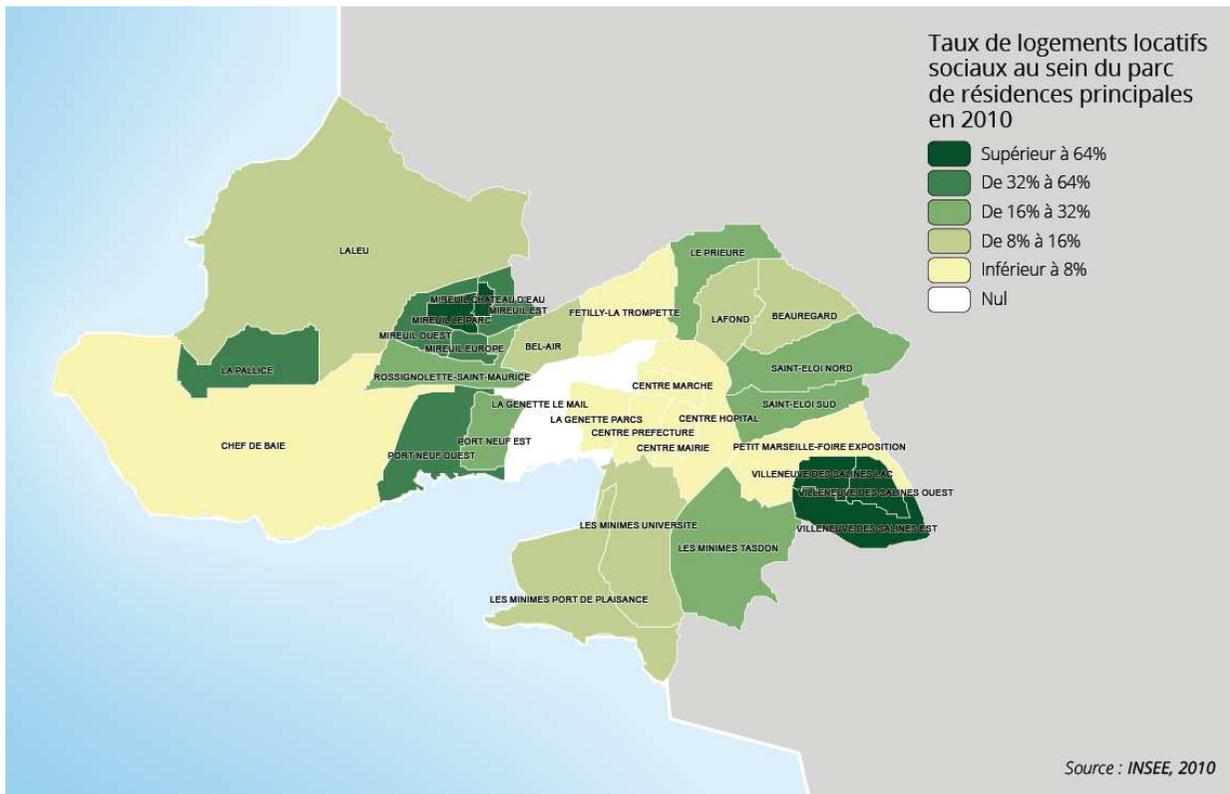
	La Rochelle	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	50%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	21 459 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	61 456 logements / an	93 1 500 logements / an
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	33,5%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	58%	47%



De manière générale, **la Ville-centre perd des habitants** : elle affiche une croissance démographique négative entre 1999 et 2010 (-0,2% en moyenne par an contre +0,6% à l'échelle intercommunale).

Cette évolution résulte d'un solde migratoire déficitaire (-0,4% en moyenne par an) et d'un solde naturel légèrement positif (0,2% par an).

La plupart des quartiers sont concernés par cette baisse démographique. Seul le secteur des Minimes (Ville en Bois - Coureille) affiche une croissance démographique importante.

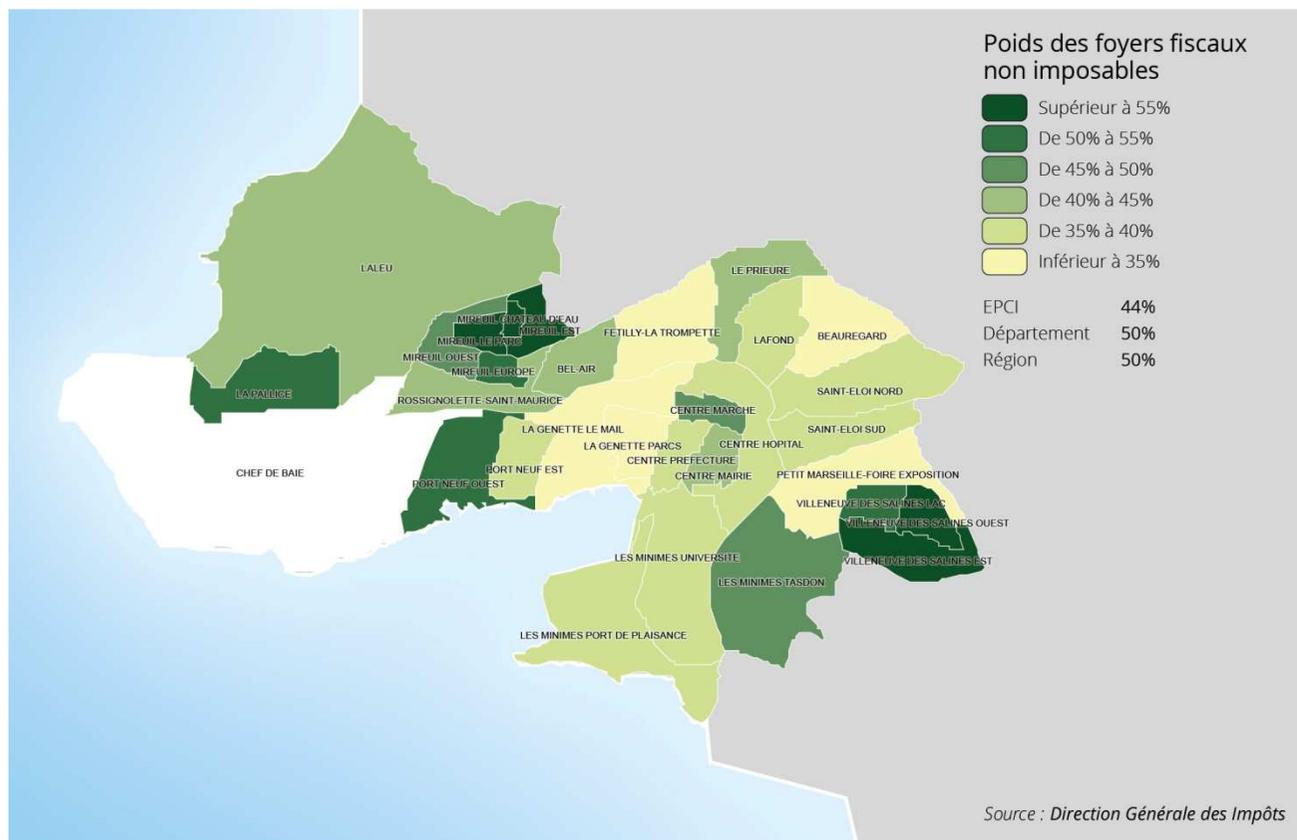


Au sein de la Ville de La Rochelle, l'offre est inégalement répartie entre les quartiers.

Le taux de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales est faible dans les secteurs centraux : il est compris entre 2 et 6%.

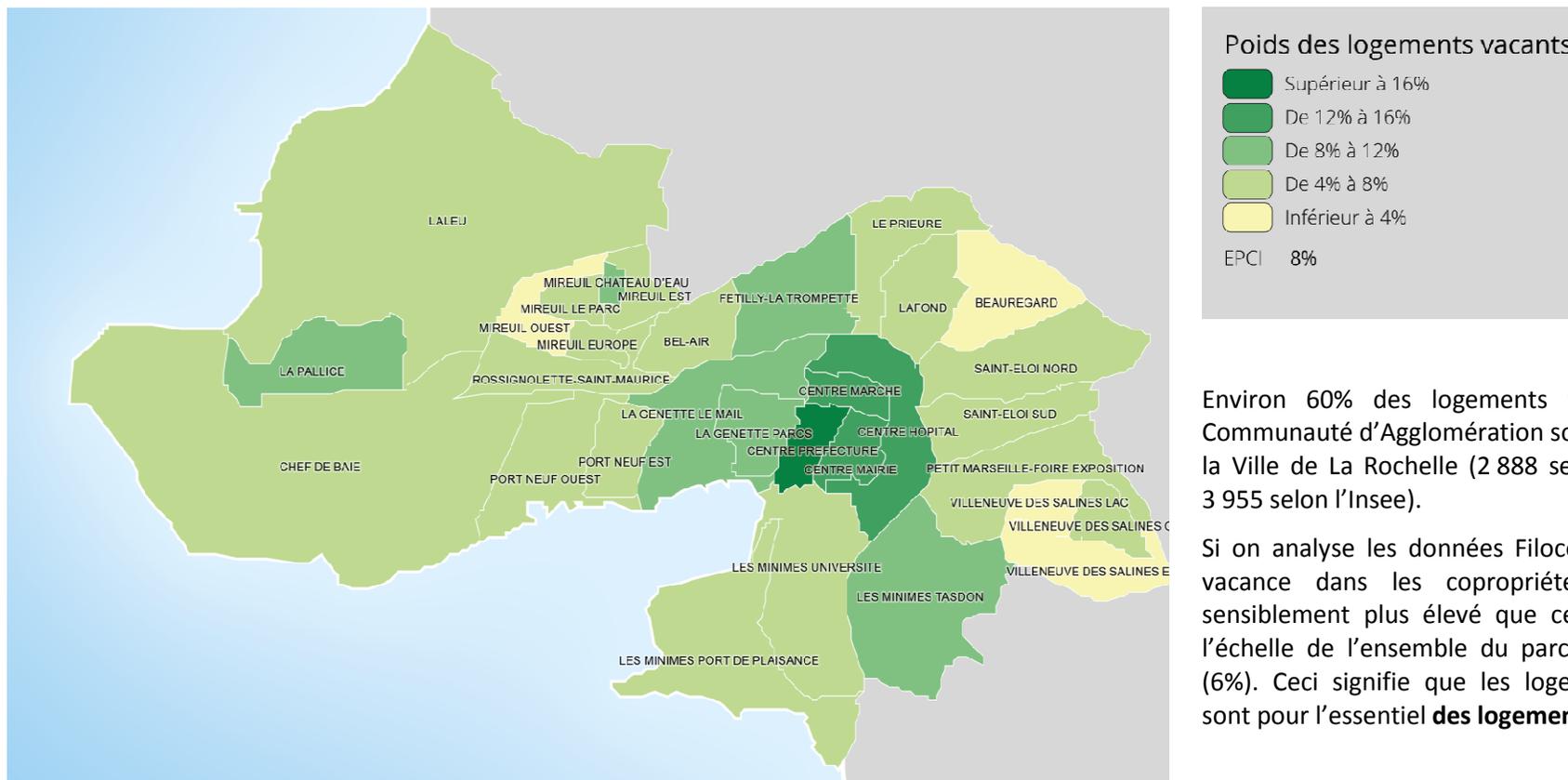
A contrario, il atteint plus de 60% voire plus dans les quartiers du Mireuil, de Port Neuf et de Villeneuve-les-Salines.

La mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine a modifié ces pourcentages, mais relativement à la marge.



Si la Ville-centre concentre l'essentiel des ménages modestes voire précaires de l'agglomération, il n'en reste pas moins qu'il existe **une importante disparité entre les différents quartiers de la Rochelle**, comme le montre la carte –ci-dessus :

- Les ménages non imposables sont fortement représentés dans les quartiers prioritaires (Mireuil, Villeneuve-les-Salines...) mais également présent en centre Ville à hauteur de 50%.
- A l'inverse, la Genette, Beauregard et globalement les quartiers du centre-ville élargi semblent plus privilégiés.



Environ 60% des logements vacants de la Communauté d'Agglomération sont localisés sur la Ville de La Rochelle (2 888 selon Filocom et 3 955 selon l'Insee).

Si on analyse les données Filocom, le taux de vacance dans les copropriétés (8,6%) est sensiblement plus élevé que celui constaté à l'échelle de l'ensemble du parc de logements (6%). Ceci signifie que les logements vacants sont pour l'essentiel **des logements collectifs**.

Le taux de vacance est particulièrement élevé dans l'hyper-centre de la Rochelle où il dépasse les 16%.

Il est, par ailleurs, important de souligner que le phénomène concerne essentiellement le parc privé.

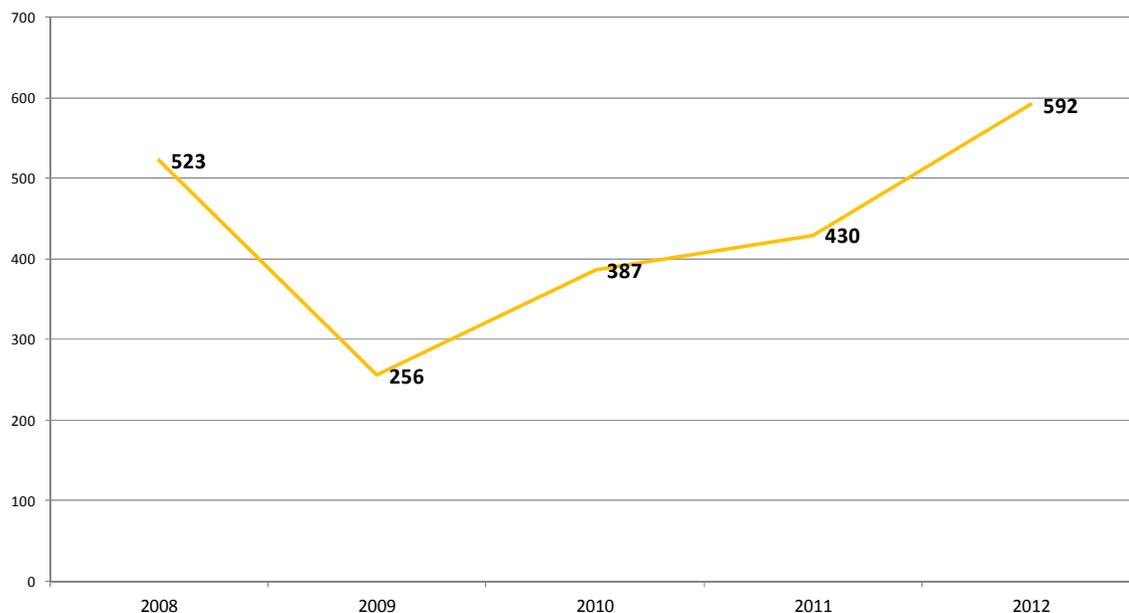
=> Compte tenu des disponibilités foncières limitées, ces logements vacants constituent une opportunité pour produire et créer de nouveaux logements sur la ville-centre.

=> Le parc ancien nécessite, bien souvent, une remise à niveau par des travaux de mises aux normes (isolation, électricité, accessibilité, confort,

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



2 188 logements ont été mis en chantier sur la Ville-centre entre 2008 et 2012, soit 438 logements en moyenne par an.

Sur l'ensemble de la période, la production de logements à La Rochelle représente près de 35% de la construction neuve réalisée sur le territoire de la Communauté d'agglomération.

La production a été particulièrement soutenue en 2012 où près de 600 logements ont été mis en chantier. La construction neuve semble orientée à la baisse en 2013 : en effet, selon le fichier des permis de construire 375 logements ont été autorisés en 2013. Ces données doivent être appréhendées avec prudence, il s'agit des données sur les logements autorisés et non les logements commencés.

Entre 2009 et 2013, 1 149 logements locatifs sociaux ont été financés (soit en moyenne 230 logements par an) dont :

- 158 PLS familiaux et 288 PLS destinés à la création de logements étudiants.
- 703 PLUS-PLAI (soit près de 37% de la production globale de PLUS-PLAI à l'échelle du territoire sur cette période).

Une partie de ces logements locatifs sociaux correspond à la reconstitution de l'offre locative sociale démolie dans le cadre des Projets de Rénovation Urbaine sur les quartiers de Mireuil et de Saint-Eloi.

Les deux Projets de Rénovation Urbaine en cours de finalisation ont engendré d'importants changements sur les quartiers et les patrimoines locatifs sociaux concernés. Un nombre important de logements ont été démolis (297 sur le quartier Mireuil et 91 sur Saint-Eloi) puis reconstitués, dont 30% sur site. Au-delà de la reconstruction, ces projets ont permis de réhabiliter profondément le bâti (plus de 950 logements ont été réhabilités sur les deux quartiers) et d'améliorer tant leur fonctionnement que le cadre de vie proposé aux habitants. La création de logements non-sociaux a, par ailleurs, permis de diversifier l'offre de logements sur ces quartiers, en particulier sur celui de Saint-Eloi.

Le PRU d'intérêt régional sur Villeneuve les Salines représentera également un enjeu en terme de logements.

Le parc privé a également fait l'objet d'interventions dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général porté par la Ville. Si les objectifs quantitatifs ne sont pas atteints (45%), on peut néanmoins considérer que les résultats obtenus entre 2008 et 2010 sont relativement satisfaisants dans la mesure notamment la plupart des opérations accompagnées ont concernés des logements conventionnés permettant la mise sur le marché de nouveau logement réhabilités avec un contrôle sur le montant des loyers.

Après une baisse d'attractivité du dispositif avec une forte baisse du nombre de dossiers en 2011 et 2012. un nouveau PIG vient d'être lancé pour la période 2014-2016 en élargissant le périmètre à l'ensemble de la commune d'une part et renforçant le volet animation et communication d'autre part.

Si le l'application du PLH actuel à permis d'atteindre l'un de ses objectifs affiché qui était de maintenir et de renforcer l'offre de logements sociaux de type PLUS et PLAI, il est aujourd'hui constaté que **l'offre de logement** en location et en accession, à des **niveaux de prix « intermédiaires », est quasi inexistante** sur le territoire de la commune.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Les enjeux et les préoccupations en matière d’habitat mis en évidence par la ville de La Rochelle renvoient tout autant à la production neuve de logements qu’à la question de la réhabilitation du parc existant.

Un enjeu de rééquilibrage territorial de l’offre de logements au sein de la Ville-centre

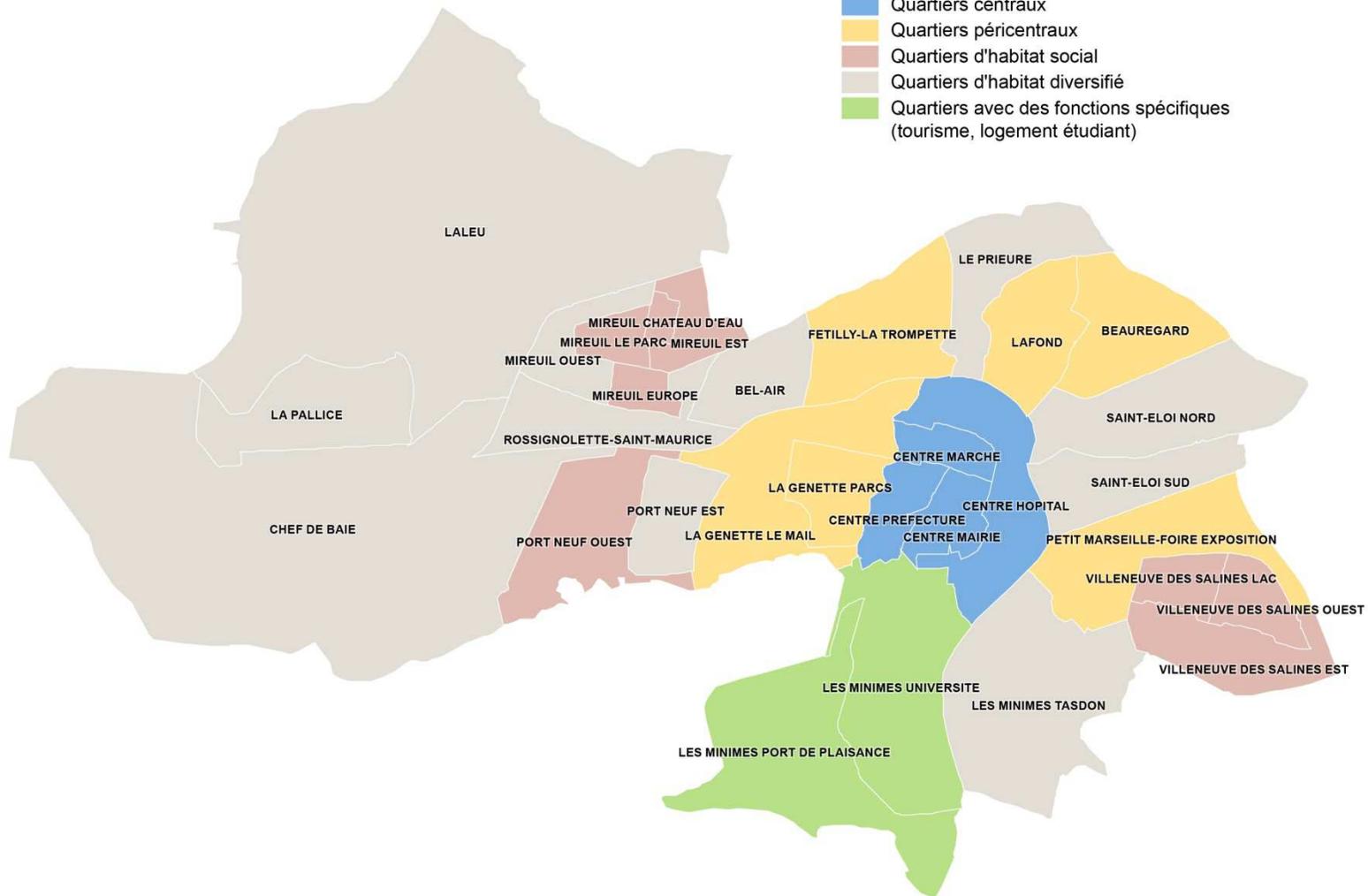
Les analyses réalisées à l’échelle infra-communales dans le cadre du diagnostic ont mis en évidence les disparités entre les différents quartiers de la Ville-centre et ont abouti à une typologie de ces quartiers (5 « types ») :

- 1) **Les quartiers « centraux »** (en bleu), qui présentent des spécificités et des problématiques caractéristiques des centres-villes : prédominance de l’offre locative privée, taux de vacance important, concentration du parc ancien...
- 2) **Les quartiers péricentraux** (en jaune):
 - Une population vieillissante : l’indice de jeunesse est inférieur à la moyenne de la Ville.
 - Un poids des foyers fiscaux non imposables compris entre 29 et 37%, nettement inférieur à la moyenne (50%).
 - Une prédominance des propriétaires occupants (entre 62% et 81%) ; des quartiers peu dotés en logement locatif social (moins de 10% du parc de résidences principales).
- 3) **Les quartiers d’habitat social** (en rose):
 - Une offre de logements majoritairement composée de logements locatifs sociaux (de 46% à 93% des résidences principales selon les Iris).
 - Une population globalement plus jeune, sauf pour le secteur de Port Neuf qui connaît un vieillissement non négligeable de ses habitants (indice de jeunesse de 0,5).
 - Des ménages avec des niveaux de revenus très modestes : 51 à 68% des foyers fiscaux ne sont pas imposables (moyenne de la Ville = 50%) ; 18 à 24% des allocataires de la CAF ont des revenus constitués à 100% de prestations sociales (moyenne Ville : 15%).
- 4) **Les quartiers d’habitat diversifié** (en gris) :
 - Un relatif équilibre entre les différents statuts d’occupation (logement locatif social, locatif privé, propriétaires occupants).
 - Des ménages avec des niveaux de revenus intermédiaires : un poids des foyers fiscaux non imposables compris entre 38% et 51%.
- 5) **Les quartiers avec des fonctions spécifiques (tourisme, logement étudiant)** (en vert) :
 - Les Minimes Port de Plaisance : 29% de résidences secondaires, 67% de logements locatifs privés dont une partie correspond a priori à de la location saisonnière
 - Les Minimes Université : forte présence de logements étudiants

Iris de La Rochelle	PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES MENAGES			STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS			
	Indice de jeunesse en 2010	Poids des foyers fiscaux non imposables en 2010	% d'allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales	Taux de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales en 2010	Poids des locataires privés en 2010	Poids des propriétaires occupants en 2010	Taux de logements vacants en 2010
Centre Marche	0,9	45%	12%	2,4%	73%	22%	16%
Centre Mairie	0,7	43%	13%	5,9%	72%	20%	15%
Centre Prefecture	0,6	40%	12%	1,5%	73%	22%	20%
Centre Hopital	0,6	37%	14%	2,9%	61%	33%	14%
La Genette Parcs	0,2	30%	14%	0,3%	33%	66%	9%
La Genette Le Mail	0,4	29%	9%	0,0%	26%	72%	9%
Fetilly-La Trompette	0,7	31%	7%	1,7%	21%	75%	11%
Lafond	0,4	37%	13%	8,9%	28%	62%	7%
Beaugerard	0,7	32%	18%	11,4%	16%	70%	4%
Petit Marseille-Foire Exposition	0,5	30%	13%	5,8%	12%	81%	4%
Port Neuf Ouest	0,5	55%	19%	60,8%	13%	25%	5%
Mireuil Chateau d'Eau	1,7	68%	24%	93,1%	2%	5%	12%
Mireuil Est	1,0	56%	20%	46,3%	32%	22%	8%
Mireuil le Parc	1,2	62%	22%	89,0%	2%	8%	4%
Mireuil Europe	1,3	55%	18%	59,4%	22%	16%	5%
Villeneuve des Salines Ouest	1,2	59%	21%	75,7%	3%	20%	4%
Villeneuve des Salines Est	1,7	58%	21%	71,5%	9%	19%	3%
Villeneuve des Salines Lac	1,3	51%	22%	70,8%	4%	25%	2%
La Pallice	0,8	51%	23%	33,5%	25%	39%	11%
Mireuil Ouest	1,2	48%	15%	35,9%	30%	33%	2%
Les Minimes Tasdon	0,8	46%	13%	24,4%	34%	40%	9%
Chef de Baie	0,9	ND	ND	0,9%	45%	44%	7%
Laleu	0,7	44%	17%	14,7%	26%	57%	8%
Rossignolette-Saint-Maurice	0,6	44%	13%	19,2%	29%	50%	7%
Bel-Air	0,4	42%	8%	11,8%	31%	56%	7%
Le Prieure	0,5	42%	13%	27,8%	26%	44%	5%
Saint-Eloi Nord	0,7	39%	13%	20,0%	33%	46%	8%
Saint-Eloi Sud	0,8	38%	10%	17,0%	37%	44%	6%
Port Neuf Est	0,3	39%	15%	20,6%	38%	41%	6%
Les Minimes Port de Plaisance	1,0	39%	7%	9,8%	67%	21%	6%
Les Minimes Universite	2,6	35%	5%	10,7%	80%	8%	6%
Moyenne Ville de La Rochelle	0,8	50%	15%	23,3%	37%	38%	8%

Echelle infracommunale de territorialisation des objectifs et du programme d'actions pour la Ville de La Rochelle

- Quartiers centraux
- Quartiers péricentraux
- Quartiers d'habitat social
- Quartiers d'habitat diversifié
- Quartiers avec des fonctions spécifiques (tourisme, logement étudiant)



Ces disparités engendrent une appréhension des besoins en logements différente selon les quartiers dont il est question.

La question de la production locative sociale est à ce titre fondamentale. En effet, l'amélioration de la mixité sociale à l'échelle infra-communale passe notamment par la **modulation des objectifs en matière de production locative sociale en fonction des caractéristiques des différents secteurs et périmètres infra-communaux**. Ainsi, les secteurs à forte densité de logements sociaux (Port Neuf, Villeneuve-les-Salines, Mireuil La Pallice...) devront notamment être identifiés de façon à rééquilibrer les proportions des différents segments de l'offre de logements par un soutien aux opérations privées en location et en accession. C'est déjà dans cette logique que s'inscrit le quartier de Mireuil où le Projet de Rénovation Urbaine est en cours de finalisation : un programme de logements intermédiaires porté par la Foncière Logement est en cours de réalisation ainsi qu'une opération en PSLA de l'OPH.

Proposer une offre de logements très attractive, à destination des familles notamment

L'une des ambitions portées par la Ville-centre est la fluidification des parcours résidentiels des ménages sur le territoire, notamment des familles. L'un des outils est **le soutien à une offre de logements en adéquation avec leurs capacités financières** :

- Production de logements en accession ou en location à prix « abordable »,
- (re)création des strates de prix intermédiaires qui n'existent plus sur le territoire via l'introduction d'une plus grande part de PLS et d'accession sociale dans la production neuve.
- Délibération de la commune en date du 15/09/2014 faisant part de son souhait d'application expérimentale, à La Rochelle, de l'encadrement des loyers tel que prévu par la loi ALUR (refusé par l'Etat depuis, au regard de l'évolution de cette loi),

L'attractivité de l'offre de logements à destination des familles passe également par :

- La création d'une offre d'habitat diversifiée du point de vue des formes (collectif, individuelle et semi-collectif) et des typologies (offrir des logements aux dimensions adaptées et répondant aux attentes des familles),
- L'amélioration des conditions d'habitabilité des logements en :
 - o Favorisant et soutenant les conceptions de logement bio climatique et les logements traversant,
 - o En concevant et généralisant des espaces extérieurs généreux, des lieux de stockage de type celliers,
 - o En appuyant les opérations exemplaires en terme de mobilité (principe de mutualisation du stationnement, d'auto-partage, création de cheminements vers les modes de déplacements existants comme les pistes cyclables, les lignes de bus, les stations vélos, ...)

Un enjeu de réinvestissement du parc existant important, en particulier le parc privé

Une nécessité d'intervenir sur le parc existant ancien, pour rappel 58% des logements construits l'ont été d'avant 1975

- Lutter contre la vacance avec remise sur le marché des logements vacants,
- Remise à niveau des logements existants,
- Améliorer la performance énergétique du parc afin de limiter le risque de précarisation énergétique,
- Pour le Centre-ville commerçant, une nécessité de rétablir des accès indépendants aux étages.

La mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général (PIG) de « Lutte contre l'Habitat dégradé » : une nouvelle dynamique devant s'inscrire dans la politique globale de l'habitat de la CDA

Un nouveau PIG vient d'être contracté entre la Ville, l'Etat et l'ANAH pour la période 2014-2015-2016 ayant pour but d'accroître l'offre locative sur le patrimoine existant, par la résorption de la vacance et de l'inconfort, tout en cherchant à maîtriser et diversifier les niveaux de loyers proposés.

Le programme poursuit plusieurs objectifs qualitatifs :

- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Lutte contre la précarité énergétique,
- Mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »,
- Adapter les logements aux normes « handicapés »
- Restructuration urbaine et immobilière,
- Production de quelques logements locatifs conventionnés très sociaux dans le cadre du PIG Départemental,
- Inciter à la création de logements de taille inférieure à 35 m²,
- Les objectifs quantitatifs sont estimés à 72 logements sur la période considérée

Un découpage territorial en 4 secteurs sur La Rochelle

Ce **découpage territorial, en 4 secteurs**, s'appuie sur le travail combiné de diagnostic réalisé par la CDA, assistée par le bureau d'étude Acadie et le découpage des ilots IRIS de l'INSEE.

Il est proposé d'affiner l'action réglementaire et chiffrée du PLH en fonction **des enjeux et des besoins** de chacune de ces **spécificités territoriales** en élargissant les réponses au-delà de la simple question du logement social. (intervention sur l'existant, forme urbaine, typologie, ...)

Sans remettre en cause les objectifs globaux de la commune et notamment le maintien au soutien de la production des logements sociaux, il est simplement proposé **d'adapter les obligations au regard de ces spécificités infra-communales**, des besoins et des attentes de la population Rochelaise.

Les quatre secteurs suivants sont ainsi proposés :

SECTEUR 01	Les quartiers d'habitat social	Mireuil Château d'eau - Mireuil Le Parc - Villeneuve les Salines Le Lac - Villeneuve Les Salines Est - Villeneuve Les Salines Ouest - Port Neuf Ouest - Mireuil Est - Mireuil Ouest - Mireuil Europe - La Pallice -	<p>taux élevé de logements sociaux de 32 % à plus de 64%</p> <p>Offre de logements majoritairement composée de locatifs sociaux (de 32 à 93% des résidences principales selon les IRIS)</p> <p>Population plutôt jeune - indice > à 1 (sauf Port Neuf à 0,5)</p> <p>Revenus très modestes: 51 à 68% des foyers ne sont pas imposables (moyenne Ville La Rochelle :50%)</p> <p>18 à 24% des allocataires de la CAF ont des revenus constitués à 100 % de prestations sociales (moyenne VLR:15%)</p> <p>Quartiers classés "Prioritaires" / "en Veilles"</p> <p>Une partie du Parc locatif existant ancien pouvant justifier d'une remise à niveau (thermique, phonique, accessibilité, confort, typologie, ...)- actions déjà engagées par les bailleurs et à renforcer</p>
SECTEUR 02	Les quartiers d'habitat diversifié	Rossignolette St Maurice - Port Neuf Est - Le Prieuré - Saint Eloi Nord & Sud - Tasdon Bongraine	<p>taux moyen de logements sociaux compris entre 16 et 32 %</p> <p>Relatif équilibre entre les différents statuts d'occupation (lgt locatif social, locatif privé, propriétaires occupants)</p> <p>Population moyennement vieillissante - indice 0,5 à 0,8</p> <p>Revenus intermédiaires : 38 à 51% des foyers ne sont pas imposables (moyenne Ville La Rochelle :50%)</p>
SECTEUR 03	Les quartiers péricentraux	Laleu - Bel Air - Lafond - Beauregard - Les Minimes - Université - Les Minimes - Port de Plaisance	<p>taux faible de logements sociaux compris entre 8 et 16 %</p> <p>Forte présence de logements étudiants secteur des Minimes</p> <p>Population vieillissante - indice 0,2 à 0,7 (sauf Les Minimes/université - indice de 1 à 2,6)</p> <p>Part de résidences secondaires pouvant atteindre 29% aux Minimes Port de Plaisance</p> <p>32 à 44 % des foyers ne sont pas imposables (moyenne Vile La Rochelle:50%)</p>
SECTEUR 04	Les quartiers centraux	Fetilly La Trompette - La Genette Le mail - La Genette Parc -Petit Marseille Foire Expo - chef de Baie Centre Marché - Centre Hopital - Centre Préfecture - Centre Mairie	<p>taux très faible de logements sociaux inférieur à 8 %</p> <p>Prédominance de l'offre locative privée, concentration du parc ancien voir très ancien, taux de vacance très important, prix des loyers très élevés (14,1€/m² en Centre Ville)</p> <p>Population vieillissante - indice 0,2 à 0,9</p> <p>Une prédominance des propriétaires occupants (entre 62 et 81%)</p> <p>Revenus nettement au-dessus de la moyenne communale :29 à 37 % des foyers ne sont pas imposables (moyenne Ville La Rochelle : 50%)-</p>

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ **Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 700 logements**

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I :

- ▶ **Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 35 logements**
 - 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)
 - **Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 25 logements**
 - 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)

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

- ▶ **Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 25 logements**

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

La production de logements en accession abordable

- ▶ **Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 100 logements**

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ **Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 515 logements**

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Un nombre important de projets sont actuellement en cours de réalisation ou en passe de l'être sur la Ville-centre. La carte ci-dessous permet de les recenser : ce sont près de 850 logements (dont 25% de logements locatifs sociaux) qui devraient voir prochainement le jour.



Concernant les projets de plus long terme (logements mis en chantier à partir du 1^{er} janvier 2015) et qui contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années, 4 opérations d'aménagement d'ampleur devraient voir le jour :

Nom du projet	Nombre de logements (ordre de grandeur)
Rompsay	800
Mangin	650
Beauregard	400
Espaces gare	900
TOTAL	2750

Ces quatre projets structurants pour la Ville représentent plus de 2 750 logements. Si ce volume est susceptible d'évoluer, il donne une première idée des capacités de production de la Rochelle. D'autres secteurs sont également amenés à muter et à accueillir des programmes de logements. Parmi ceux-ci :

- **Le Secteur de Sautel** : la concertation est en cours de lancement pour ce projet qui a vocation à créer un tout nouveau quartier, une nouvelle entrée de ville pour La Rochelle.
- **Le Secteur Schweitzer**
- ...

A cela s'ajoute une production en diffus. Selon la commune, il existe un potentiel de production de 7 500 logements, mobilisable d'ici 2020. Dans un contexte de marché immobilier peu porteur et face à ces capacités, un enjeu apparaît : la nécessité de prioriser et d'échelonner les projets afin d'éviter tout effet concurrentiel entre les différentes opérations et les risques qui vont avec (difficultés de commercialisation...).



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Lagord	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	7 233	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,1%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,8%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,9%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,7%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	0,5	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	15,5%	10,4%

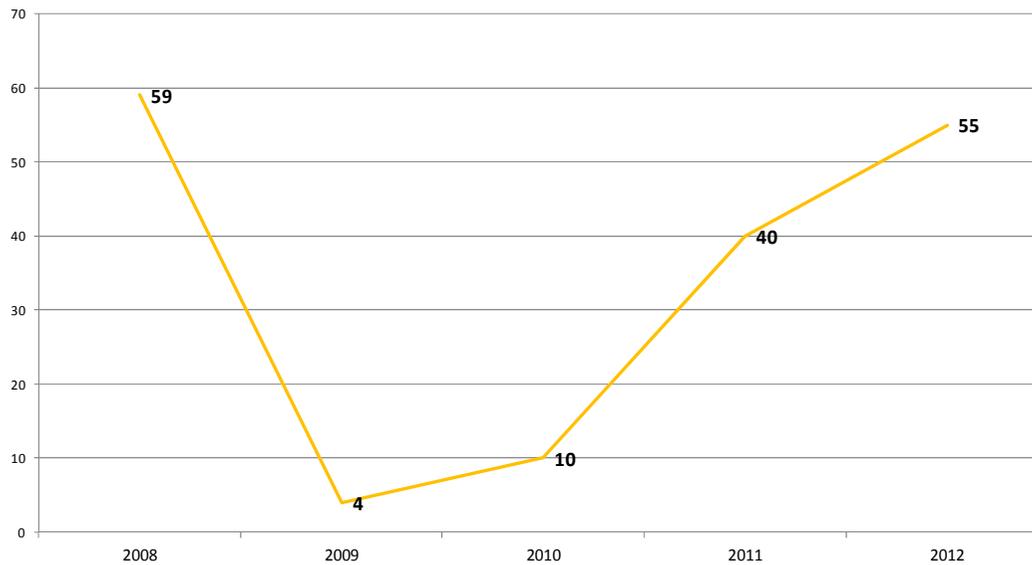
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Lagord	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	37%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	29 605 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	89	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	7,54 % 559	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	33%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



168 logements ont été mis en chantier sur la commune de Lagord entre 2008 et 2012, soit **près de 34 logements en moyenne par an**. Le volume de production est irrégulier (59 logements commencés en 2008 contre 4 en 2009). S'il a retrouvé en 2012 son niveau de 2008, les derniers chiffres disponibles montrent que le nombre de permis de construire déposés en 2013 serait inférieur (33 logements concernés selon le fichier des permis de construire détaillé).

Par ailleurs, 67 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013, dont 64 PLUS-PLAI et 3 PLS.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Le contexte Lagordais

Un fort vieillissement de la population compensé par une attractivité démographique très importante

Avec un solde naturel très négatif, qui s’explique en partie par la présence très importante de personnes âgées sur le territoire (les plus de 75 ans représentent plus de 15% de la population communale contre 10,4% à l’échelle communautaire), la commune ne maintient sa population que grâce à son attractivité résidentielle.

Elle accueille des nouveaux habitants d’âge intermédiaire avec peu d’enfants scolarisés et des nouveaux retraités. L’offre de logements reste peu accessible et seuls les ménages aux revenus relativement élevés peuvent accéder à la propriété sur Lagord depuis plus d’une décennie.

Par ailleurs, le parc de logement locatif social (7,5%) reste largement déficitaire. Pour respecter l’article 55 de la loi SRU, il manque à la commune environ 550 logements.

Or, le POS actuel (faute de transformation en PLU, comme sur les autres communes de l’unité urbaine centrale) n’offre que 2 hectares encore urbanisables (mais qui font l’objet de rétention foncière) et un tissu résidentiel figé (ou presque) dans sa configuration parcellaire et réglementaire.

Par ailleurs, le contexte résidentiel affirmé rend de plus en plus difficile l’acceptation de projets respectant la densité souhaitable (30/ha), et comportant son quota de logement social, y compris quand la commune porte elle-même le foncier initial (cf. Bouygues, rue du moulin Benoit).

Les objectifs de la Municipalité en matière d’habitat

L’équipe municipale souhaite enrayer la tendance au « repli résidentiel » et accueillir des jeunes et des familles aux profils diversifiés (en termes de statut d’occupation, de niveaux de revenus...).

Des réflexions spécifiques doivent également être menées pour répondre aux besoins des personnes âgées se retrouvant seules dans de grandes maisons mal isolées, difficiles d’accès et avec des grands jardins à entretenir (évolution des lotissements communaux des années 70 à 80).

Le travail de l’équipe débouche sur des demandes chiffrées qui tiennent compte des déficits actuels et s’appuient aussi sur les hypothèses du SCOT de 2010.

Avec un objectif en année croisière de 150 nouveaux logements, le retard pris ne sera pas comblé dans la décennie, mais la correction se fera sentir positivement sur l’équilibre socio économique communal.

La commune souhaite attirer l’attention sur un élément : « le % de social » (40% sur Lagord) dans une opération privée devrait être calculé en surface pour « créer prioritairement du logement familial », et non pas un parc exclusif de T2.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 130 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 26 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 16 logements

La production de logements locatifs intermédiaires

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 10 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 20 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 58 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

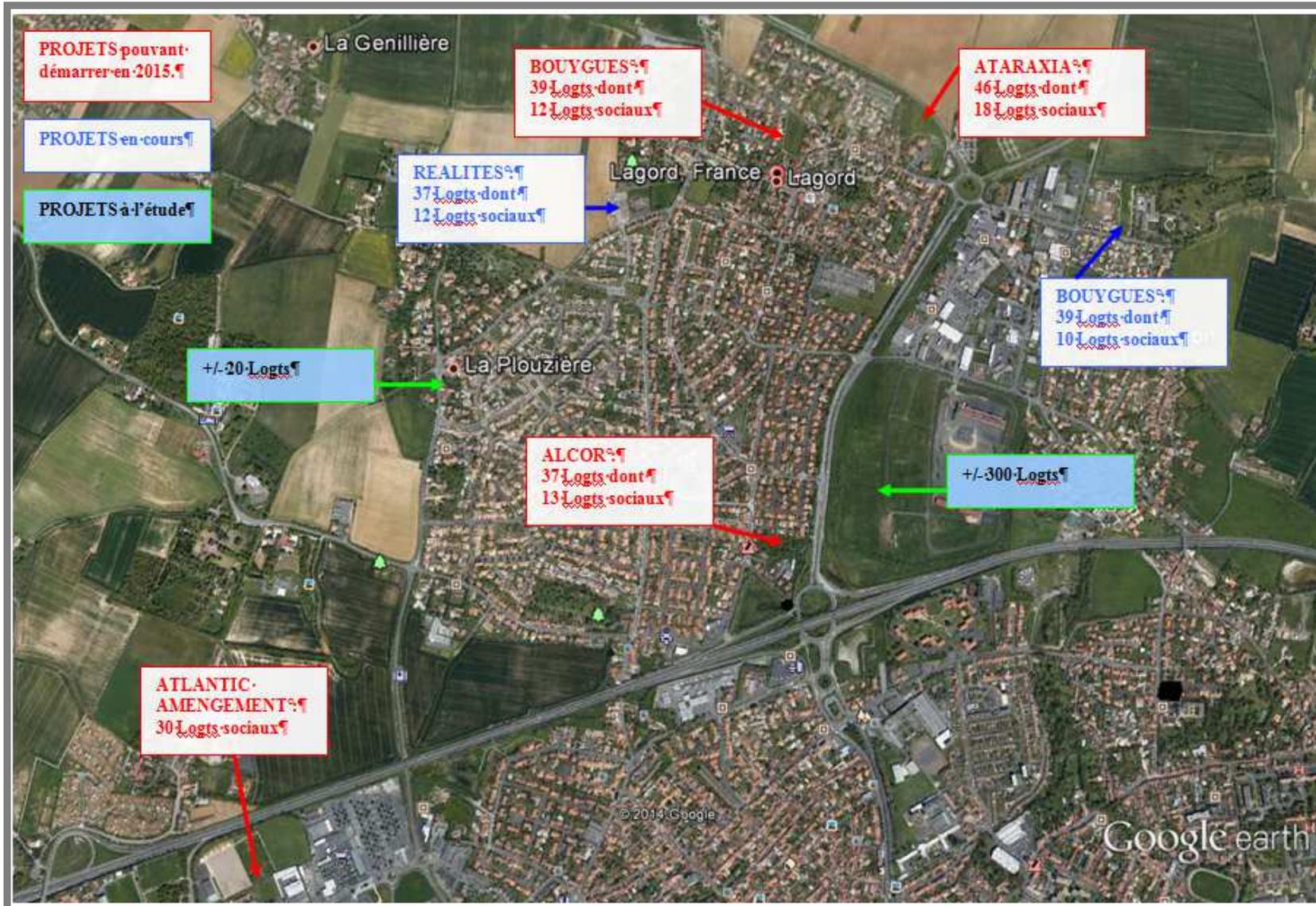
Sont recensés ici les logements qui seront mis en chantier à partir du 1^{er} janvier 2015 et qui contribueront à l'atteinte des objectifs définis dans le PLH actualisé.

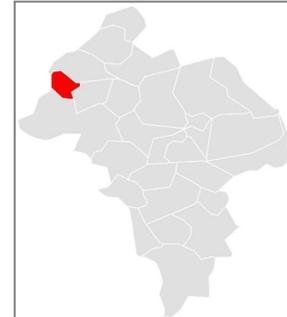
Nom du Projet / Localisation	Nombre total de logements envisagés ou prévus / typologie	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Etat d'avancement du projet
ATARAXIA « les Balcons du soleil » rue du Meunier	46 logements	18 logements sur une parcelle de 5 200m ²	Le permis de construire est en cours d'instruction.
ALCOR « VILLA PHENICIA » rue de l'Ermitage	37 logements	13 logements sociaux sur une parcelle de 6300.00 m ²	Le permis de construire est accordé.
ATLANTIQUE AMENAGEMENT avenue du Recteur MOISY	30 logements	30 logements sociaux sur une parcelle de 3500.00 m ²	Le permis de construire est accordé.
BOUYGUES IMMOBILIER « Moulin Benoist » rue du Moulin Benoist	39 logements	12 logements sociaux sur une parcelle de 6000.00 m ²	Le permis de construire est au tribunal administratif.
TOTAL	152	73	

A ces opérations qui ont vocation à démarrer à court terme, s'ajoutent des projets aujourd'hui à l'étude :

- Le Parc Bas Carbone, situé avenue du 8 MAI 1945 : **projet de 300 logements dont 100 sociaux.**
- Quereux de la PLOUZIERE : **projet de 20 logements dont 7 sociaux.**

La carte ci-dessous localise ces différents projets.





1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	L'Houmeau	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	2 461	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0,0%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,9%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,9%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2,9%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	0,5	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	12,6%	10,4%

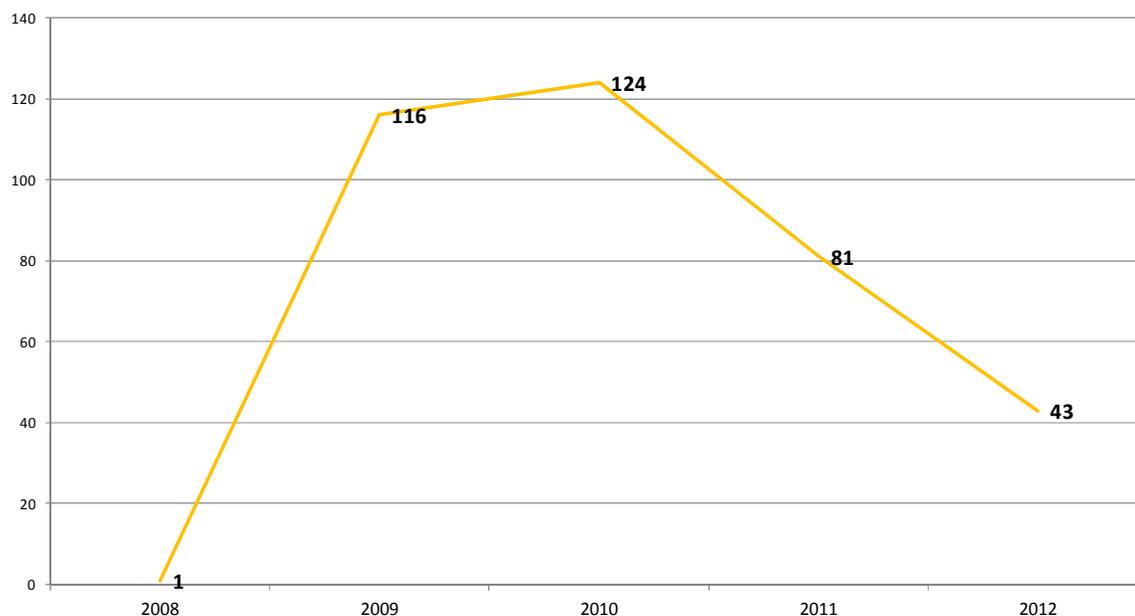
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	L' Houmeau	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	31%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	32 496 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	191	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	6,2%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	30%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



365 logements ont été mis en chantier sur la commune de L'Houmeau entre 2008 et 2012, soit **73 logements en moyenne par an**.

L'essentiel de la production s'est concentré entre 2009 et 2010 (respectivement 116 et 124 logements commencés), expliquant l'accélération de la croissance démographique ces dernières années (*cf. chiffres clés*).

Le nombre de logements mis en chantier est, depuis 2010, orienté à la baisse. La tendance semble se poursuivre puisqu'en 2013 : selon le fichier détaillé des permis de construire, aucun logement n'a fait l'objet d'une autorisation. *N.B. : les données 2013 sur le nombre de logements autorisés sont à prendre avec précaution. En effet l'absence d'autorisation ne signifie pas qu'aucune opération n'a été mise en 2013 (certaines constructions ont pu être engagées suite à une autorisation en 2012).*

74 logements locatifs sociaux PLUS – PLA-I ont été financés entre 2009 et 2013 (soit en moyenne 15 logements par an).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La commune de L’Houmeau a connu une arrivée massive de population avec la construction du lotissement Monsidun. Cela a occasionné une croissance importante de la commune, engendrant des charges accrues pour la collectivité : ouverture de 3 classes en 2 ans, besoins accrus pour l’entretien du domaine public, etc.

La nouvelle municipalité souhaite favoriser la production de logements :

- **De manière progressive**, avec une libération de logements au fur et à mesure : un objectif de 25 logements par an semble acceptable en terme de capacité d’accueil par la commune, et réalisable du point de vue de l’attractivité de la commune au sein de l’agglomération. A ce titre, le rythme de réalisation de logements au sein de la ZAC programmée pourrait être revu.
- **A l’attention des primo-accédants** : les classes moyennes connaissant des difficultés à se loger sur l’agglomération rochelaise, la municipalité souhaite favoriser l’accession à la propriété de jeunes familles qui pourront maintenir leurs enfants dans les écoles de L’Houmeau.
- **Permettant une véritable intégration des logements sociaux** : l’objectif est de disséminer les logements sociaux au sein de chaque « poche » de logements créée, afin de garantir une meilleure intégration de ces logements dans le tissu urbain et une meilleure intégration de la population au sein de chaque lotissement. Il est constaté une demande accrue de logements sociaux de type 3 ou 4 pour des familles dans le besoin. Une attention particulière sera donc portée aux programmes prévoyant ce type de logements.
- **Adaptés à une population vieillissante** : la proportion de personnes âgées seules ou se retrouvant en situation de veuvage devenant de plus en plus importante, la production de logements prenant en compte les besoins spécifiques (ergonomie, accès, services médicalisés ou d’aides à domicile) sera favorisée, et dans la mesure du possible avec une mixité intergénérationnelle.
- **Attractifs pour une population au pouvoir d’achat fort** : la population de L’Houmeau possède un revenu fiscal moyen très élevé en comparaison de l’agglomération rochelaise, et permet à la commune de compter sur une fiscalité directe locale non négligeable qu’il est important de maintenir compte tenu de la baisse des dotations de l’Etat.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 32 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 2 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 1 logement

La production de logements locatifs intermédiaires

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 3 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 7 logements

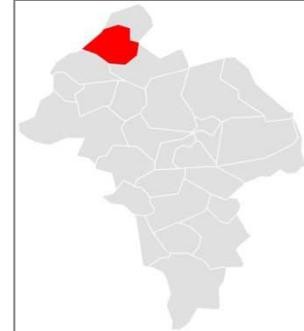
La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 19 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

La volonté de la municipalité élue en mars 2014 est de maintenir la commune à son niveau actuel (2 500 habitants), à la taille d'un village, qui ne rejoigne pas forcément les villes de Lagord et La Rochelle. La population de L'Houmeau étant vieillissante, il est toutefois nécessaire pour maintenir la taille de la commune de favoriser la venue de nouvelles familles, soit au sein de lotissements neufs, soit par la réhabilitation de logements vacants en centre-bourg.

La municipalité s'attachera à combler les « dents creuses » identifiables sur le territoire de la commune, dans la continuité de son projet de revitalisation du centre-bourg et engagera les démarches nécessaires pour adapter ses documents d'urbanisme dans ce sens.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Marsilly	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	2 692	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,7%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,4%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,3%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2,0%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	0,9	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	6,7%	10,4%

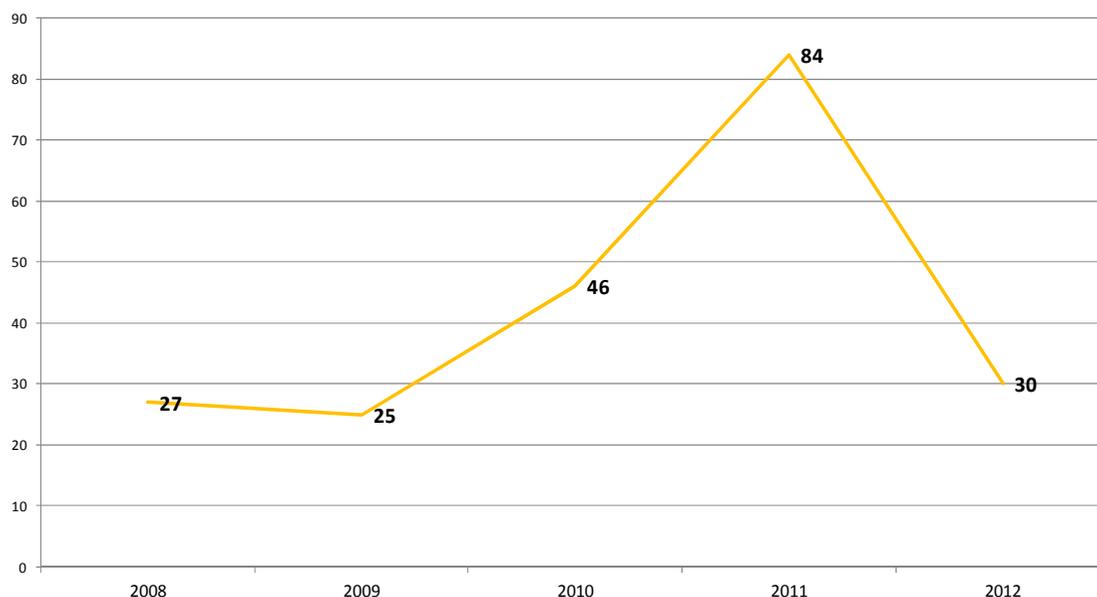
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Marsilly	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	33%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	31 672 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	136	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	1,1%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	37%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



212 logements ont été mis en chantier sur la commune de Marsilly entre 2008 et 2012, soit **42 logements en moyenne par an**.

Une part importante de la production de ces dernières années a été réalisée en 2011 (construction de 44 logements individuels). Le nombre de logements programmés est depuis orienté à la baisse : 30 logements mis en chantier en 2012 et, selon le fichier détaillé des permis de construire, 8 logements ont fait l'objet en 2013 d'une autorisation. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

38 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013 (soit en moyenne 8 logements par an), dont 7 PLS et 31 PLUS et PLAI.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Un enjeu : compte tenu de l’attractivité de la commune, une nécessité de maîtriser le développement résidentiel

Marsilly est un village qui a connu une croissance importante ces dernières années : la population a cru de 2% en moyenne par an pour la population, quant au nombre de logements il a augmenté de 2,7% en moyenne par an.

Ce rythme de croissance est aujourd’hui difficilement soutenable et il convient de faire une pause. La croissance se fait au détriment des terres agricoles et cela n'est plus acceptable. Le village n'a pas encore exploité totalement le potentiel offert par la loi SRU et la densification sur les parcelles existantes. Les capacités d'accueil scolaires sont à leur maximum. Une bibliothèque et une salle informatique ont dû être fermées avec l'accroissement passé et ces disponibilités font défaut avec l'arrivée des TAP et les obligations qui y sont attachées.

Le village arrivera à un pallier critique en 2020. La masse de population demandera une augmentation des coûts fixes et des coûts de structure qui ne pourront être amortis que si la ville grandit encore.

Par ailleurs, Marsilly a construit sa croissance par le fait que le foncier était plus abordable qu'en première couronne de La Rochelle, mais cette situation est de moins en moins vraie : la pression sur le foncier s’accroît engendrant une augmentation de son coût.

Un constat : l’inadéquation de l’offre de logements par rapport aux besoins et attentes des ménages

Marsilly est éloigné des zones de travail et les transferts vers le centre ville participe à de l'encombrement des routes, des équipements publics supplémentaires... Les habitants sont désormais contraints de supporter des frais de transport importants et les couples doivent posséder deux véhicules. En termes d’offres d’habitat, cela sous-entend la création de logements dotée de deux places de parking, une réalité souvent occultée dans les programmes de logements.

Par ailleurs, les ménages s’éloignent souvent de leur lieu de travail (zone urbaine centrale...) dans la perspective d’avoir un logement plus spacieux, doté d’un jardin. Or, aujourd’hui, la commune constate une surreprésentation des T2 dans la production de logements, des T3 dans une moindre mesure. Des logements peu adaptés aux familles avec plusieurs enfants. La collectivité en conclut que l'offre ne correspond plus aux besoins.

Une volonté de préserver le cadre de vie et le caractère villageois de Marsilly

Les populations accueillies sont urbaines et découvrent la vie rurale. Elles demandent des équipements supplémentaires que le village peut difficilement assumer. Les voiries fortement sollicitées sont à reprendre. Cela représente une charge importante pour les finances locales. La tentation de la fuite en avant en prétextant que les nouveaux arrivants conduiront à un potentiel fiscal n’apparaît pas comme un modèle de développement durable : consommation de terres agricoles, prix du foncier de plus en plus décorrélé des revenus des ménages...

La commune pointe par ailleurs la nécessité d’encadrer les interventions des opérateurs privés, notamment pour éviter la spéculation sur le foncier.

La commune souhaite également attirer l’attention sur la nécessité d’être prudent quant au développement du logement locatif social : le seuil imposé de 25% pour toute opération de plus de 10 logements lui paraît difficilement tenable (en lien notamment avec la réticence des bailleurs sociaux à développer leur patrimoine dans les communes peu dotées en logements sociaux, compte tenu des problèmes de gestion que cela induit). De fait, la commune ne souhaite pas afficher d’objectifs de production en matière de production locative sociale (sa contribution en la matière ayant été relativement importante

sur la période récente : 38 logements locatifs sociaux financés entre 2009 et 2013), ce qui ne signifie pas qu'aucun logement ne sera créé dans les années à venir.

La commune souhaite mener une politique volontariste en matière de développement de l'accès abordable à la propriété, forme de logement aidé très pertinente compte tenu du profil et des besoins des ménages présents sur le territoire.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 11 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 2 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 1 logement

La production de logements locatifs intermédiaires

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 2 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 2 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 4 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Sont recensés ici les logements qui seront mis en chantier à partir du 1^{er} janvier 2015 et qui contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années.

Nom du programme / Localisation	Surface d'emprise	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Echeance	Etat d'avancement
Les Cluzeaux rue du chemin bas	45 000 m ²	121	dont 25% logement social : 30 LLS et 20 logements accession social	2017 à 2020	Permis d'aménager tranche1 déposé Tranche 2 : En projet
Lotissement Du Puits rue du Château d'eau	10 000 m ²	17	dont 4 social	2015 à 2016	Terrains en vente
Lotissement Ancelin Petite rue du palais	6500 m ²	11		2016	Permis d'aménager en cours
Garage Guibert	3700 m ²	6 à 10	dont 3 social	2017	Projet
Divisions parcellaires dans la commune	3500 m ² à 5000m ²	15		2017	Projets divers
Horizon	1700m ²	3		2017	en cours d'acquisition
Logements seniors rue du temple ?	1000	5	5	2017	projet
Projet 57 rue du port	1500 m ²	3		2015	projet en cours
Terrains vacants pour logements sociaux queues de programmes précédents		4		2016	En cours de développement. Présentation à un aménageur
TOTAL		185 à 189 logements	62*		

**dont 42 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale à la propriété*



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Montroy	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	657*	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,8%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,9%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,9%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,9%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010** <i>(Insee, 2010)</i>	1,8	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	5,2%	10,4%

***Selon le dernier recensement (2014) la population commune atteint 930, ce qui sous-entend un dynamisme démographique supérieur à celui dont fait état le recensement 2011 de l'Insee**

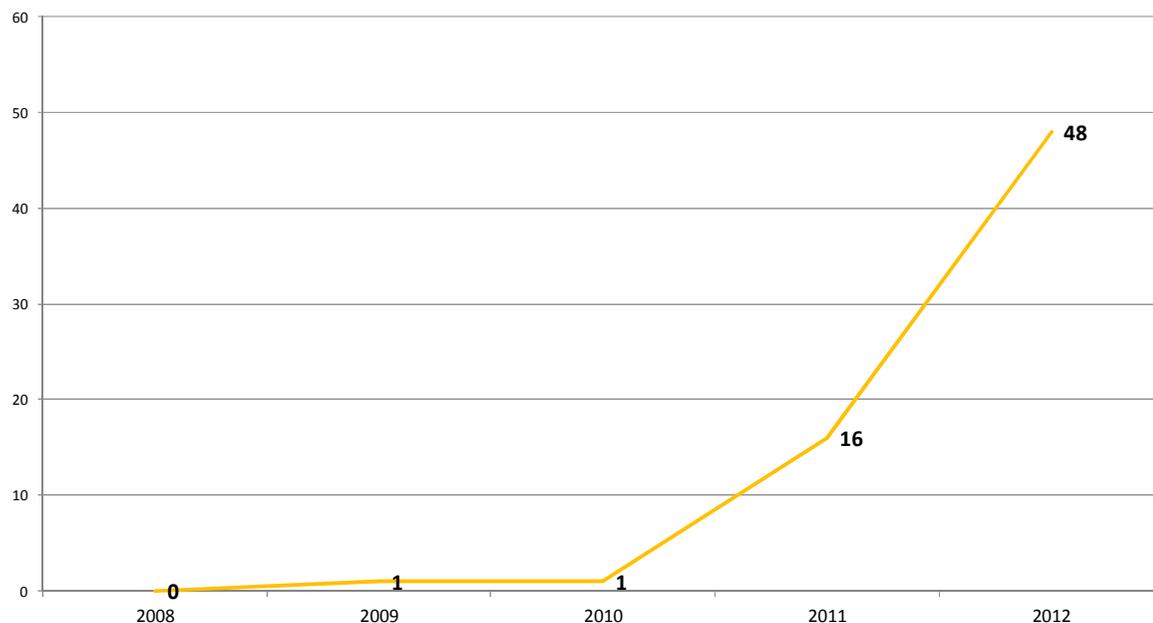
****L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.**

	Montroy	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	32%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	32 804 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	143	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0,0%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	27%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



66 logements ont été mis en chantier sur la commune de Montroy entre 2008 et 2012, soit **13 logements en moyenne par an**.

L'essentiel de la production a été mis en chantier en 2012 (au total 48 logements, dont la création d'un programme de 23 logements individuels).

En 2013, selon le fichier détaillé des permis de construire, 14 logements ont été autorisés. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

A noter que la commune a enregistré le dépôt de 31 permis de construire en 2013 et 9 en 2014.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Un dynamisme démographique induisant des besoins en matière de création d’équipements, d’accès aux services...

La commune de Montroy est très attractive, sa population est passée de 657 habitants en 2011 à 930 en 2014. Elle attire principalement des foyers primo accédant, de jeunes familles avec actuellement 1 ou plusieurs enfants ou à venir (cf. la moyenne d’âge des nouveaux arrivants : 35 ans).

L’attraction vis-à-vis de ces profils engendre d’importants besoins, notamment en matière d’équipements. Ainsi, il apparaît nécessaire de développer rapidement des services en lien avec l’enfance tel que: garderie, agrandissement de l’école, équipements urbains (airs de jeux, etc...), réfection de la voirie et des trottoirs qui aujourd’hui ne permettent pas le passage de poussettes. Par ailleurs, il manque des commerces de proximité.

Les enjeux en termes de développement résidentiel

La commune souhaite développer de petits lotissements d’une dizaine de maisons chacun. Néanmoins, deux points invitent à la vigilance : la collectivité ne maîtrise pas l’urbanisation sur les parcelles privées en zones U et AUa (voir plan ci-dessous) ; par ailleurs, la voirie vétuste devra être remise en état afin de pouvoir supporter une augmentation du trafic provoqué par l’afflux de populations nouvelles.

La commune ne disposant pas de foncier (bâti et non bâti), récupérer des terrains en zone A afin de redéployer un PLU cohérent en matière de développement résidentiel, de création d’équipements communaux, terrains de loisir, etc... lui semble essentiel.

La production locative sociale renvoie à un certain nombre de problématiques (zone C, une population < à 1000 habitant...) qui rendent l’appréhension des besoins difficile à établir. En effet, la commune est peu attractive pour les bailleurs sociaux (difficultés de gestion...) et le développement d’une telle offre sera nécessairement mesuré, bien que le fait d’offrir à tous une solution logement reste une priorité pour la collectivité.

4 – Les objectifs de production de logements

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 ?...).

5 - Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé



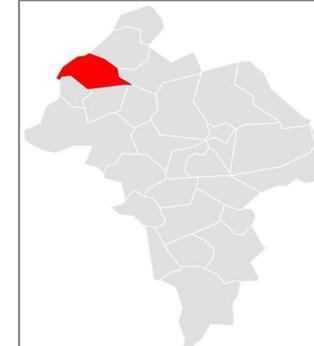
LEGENDE

- U** Nom de zone
-  Limite de zone ou de secteur
-  Emplacement réservé
-  N° de l'emplacement réservé
-  Espaces boisés classés à protéger ou à créer (cf article 13 du règlement du PLU et article L. 130.1 du code de l'urbanisme)
-  Espaces paysagers à conserver sauf conditions (cf article 13 du règlement de la zone U) (repérés au titre de l'article L. 123.1.7 du code de l'urbanisme)
-  Secteur soumis au risque de remontées de nappe phréatique (voir règlement de la zone U)
-  Elément bâti intéressant à protéger (repérés au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'Urbanisme. Voir liste dans les annexes du règlement - Soumis au permis de démolir)

DENOMINATION DES ZONES

- Zone U - zone urbaine (secteurs déjà urbanisés et secteurs équipés) comprenant un secteur Ub (secteur paysager proche du bois) et un secteur Us (réservé aux nouveaux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)
- Zone Ux - zone d'activités
- Zone AUa - zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble
- Zone AUu - zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, ayant vocation d'accueillir des équipements
- Zone 1AU - zone à urbaniser, sous forme d'opération d'ensemble, fermée à l'urbanisation (en raison de l'absence d'équipement)
- Zone A - zone agricole
- Zone N - zone naturelle comportant plusieurs secteurs :
 - Nh - secteur accueillant des habitations
 - Ns - Secteur ayant vocation de loisirs
 - Nx - secteur de dépôts

Il n'existe pas aujourd'hui de projets identifiés (mis en chantier dès janvier 2015) qui contribueront à l'atteinte des objectifs de production de logements dans les années à venir. Néanmoins, le plan du PLU permet de localiser les zones qui seront privilégiées pour accueillir de nouveaux programmes de logements, des lotissements essentiellement.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Nieul-sur-Mer	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	5 676	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0%*	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,3%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,3%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,2%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010** <i>(Insee, 2010)</i>	0,7	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	8,7%	10,4%

***A l'occasion du séminaire territorial organisé en septembre 2014, la commune a indiqué que la hausse de population amorcée se poursuivait : des classes ont été réouvertes face à l'afflux de nouvelles familles.**

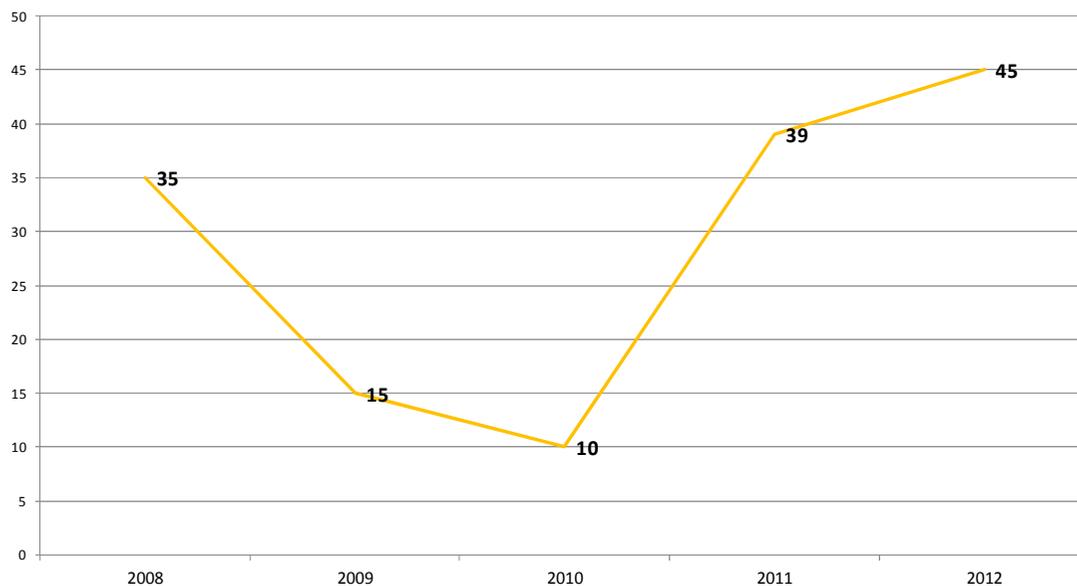
****L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.**

	Nieul-sur-Mer	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	35%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	29 689 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	58	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	9,08% 397	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	29%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



144 logements ont été mis en chantier sur la commune de Nieul-sur-Mer entre 2008 et 2012, soit **près de 30 logements en moyenne par an**.

Le volume de production est irrégulier (45 logements commencés en 2012 contre 10 en 2010) et est globalement orienté à la hausse sur les dernières années.

En 2013, selon le fichier détaillé des permis de construire, 34 logements ont fait l'objet d'une autorisation de construction (dont un programme de 29 logements individuels et collectifs). *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

123 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013, en PLUS et PLAI (soit en moyenne 25 logements par an).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

La commune n’a pas souhaité exprimer d’éléments particuliers dans la fiche communale, au-delà des éléments déjà mis en évidence dans le cadre du diagnostic.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ **Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 60 logements**

Déclinaison de l’objectif de production de logements neufs par type d’offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ **Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 15 logements**
- ▶ **Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 10 logements**

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

- ▶ **Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 8 logements**

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ **Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 27 logements**

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Trois projets de logements sont actuellement en cours sur la commune de Nieul-sur-Mer et un autre projet porté par le groupe Pichet devrait être livré en 2016. En tout, on comptabilise plus de 200 logements en cours de construction ou en passe de l'être sur la commune.

Nom du programme / Localisation	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Etat d'avancement	Cadre et contexte de l'opération (ZAC, lotissement, renouvellement urbain...)
Le Clos des Hirondelles	54		mise en service printemps 2014	Permis de construire en renouvellement urbain
Le Clos de Nalbret	21	2 lots soit 8 LLS	en cours de chantier	Permis d'aménager en extension urbaine
Les Grands Champs	41	1 lots de 16 LLS	mise en chantier printemps 2014	Permis d'aménager en extension urbaine
Les Allées de Nacre (groupe Pichet) rue de Maillezais	88	44 ?	livraison prévue en 2016	Permis de construire en renouvellement urbain
TOTAL	204	68		

A plus long terme, c'est essentiellement l'écoquartier des Pinsons qui permettra à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de développement résidentiel. Dans ce cadre, 360 logements devraient être construits. Le projet devrait privilégier les formes d'habitat collectives, intermédiaires ou groupées. Cette ZAC a vocation à créer un véritable quartier : aux logements familiaux, viendra s'ajouter une résidence services à destination des seniors, l'extension d'un pôle services et commerces, ainsi que des jardins familiaux. Le chantier devrait être lancé en 2017.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Périgny	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	7 456	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,9%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,4%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,5%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2,4%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	7,7%	10,4%

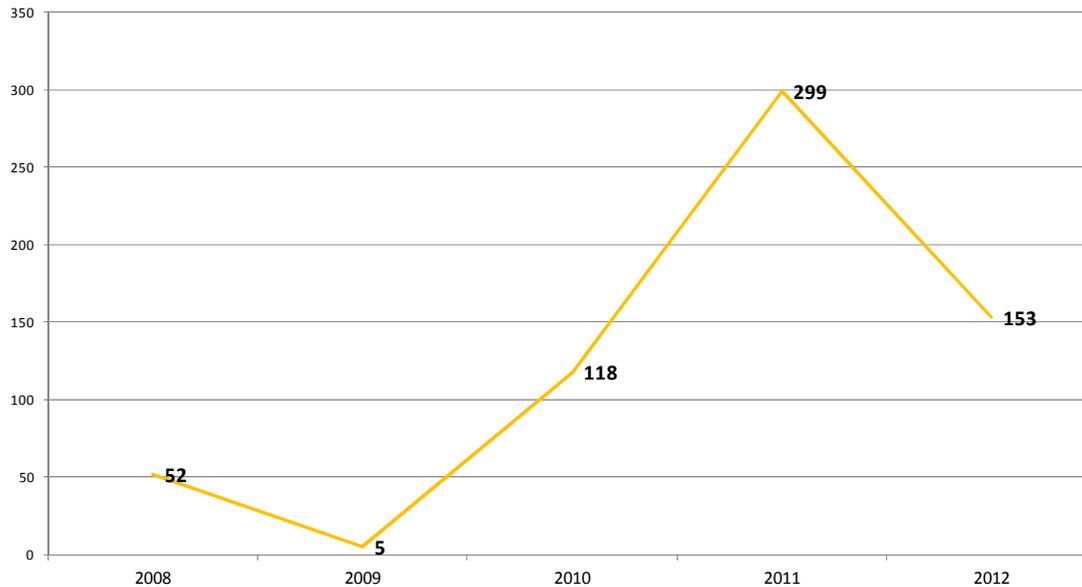
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Périgny	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	34%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	30 937 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	202	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	12,16% 404	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	18%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



627 logements ont été mis en chantier sur la commune de Périgny entre 2008 et 2012, soit **125 logements en moyenne par an**.

Le volume de production s'est nettement intensifié depuis 2010 et en particulier en 2011 où près de 300 logements ont été mis en chantier (grâce à la construction de deux programmes collectifs notamment).

La dynamique semble néanmoins se ralentir : selon le fichier détaillé des permis de construire, 51 logements ont fait l'objet d'une autorisation de construction en 2013. *N.B. : ces données sont à prendre avec précaution : le nombre d'autorisations accordées sur une année peut être différent du nombre de logements mis en chantier.*

269 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013 (54 logements en moyenne par an), dont 7 PLS et 262 PLUS-PLAI.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Périgny, un développement résidentiel soutenu dans un contexte de forte attractivité

La population autrefois essentiellement composée de propriétaires occupants est en évolution avec un pourcentage de locataires en nette augmentation. Plusieurs causes à cela : dans les opérations nouvelles création de logement à loyer modéré à hauteur de 30%, réalisation de logements sociaux dans des emplacements réservés où ce seuil a été porté à 50%, programme d’investissement locatif privé en secteurs diffus.

Cette mutation doit contribuer à corriger la pyramide des âges et contrecarrer le vieillissement naturel de la population, en particulier des propriétaires occupants.

La commune de Périgny est globalement dotée d’équipements publics suffisants pour la population actuelle, ce qui en fait d’ailleurs, avec sa situation géographique privilégiée au cœur de l’agglomération et la présence de la zone industrielle, un atout pour son développement. Périgny est une commune « recherchée » et son développement doit être regardé non pas comme au seul niveau communal mais bien à celui de l’agglomération dans son ensemble où doit se dessiner un vrai projet de territoire avec des priorités.

Il convient cependant de noter qu’une surface commerciale est très attendue en complément de l’offre de proximité en centre ville. La situation de cette « moyenne surface » sur le territoire de Périgny doit être confirmée

Une politique volontariste en matière de production de logements, dans une logique de renouvellement urbain notamment

Ces évolutions ont nécessité une volonté politique forte pour ce qui concerne l’évolution du tissu bâti existant et l’urbanisation des « dents creuses » comme celles des zones AUH ou des réserves foncières de la commune où les densités atteignent 50 logements / hectare.

Ces opérations ont permis de faire émerger quelques constats :

- Sur les prix de cession, il est possible aujourd’hui de trouver des biens anciens (pavillon et jardin) de type T3-T4, pour 200 à 250 000€, ce qui est inférieur au prix d’achat d’un appartement neuf de même type. Les achats d’appartements neufs sont pour la plus grande majorité effectués par des investisseurs sauf pour les opérations en plein centre-ville où les pourcentages de propriétaires occupants sont majoritaires (ex : l’agora- projet EDEN promotion).
- L’accompagnement social doit être renforcé en direction d’une partie de plus en plus importante de la population, et pas seulement pour les ménages locataires du parc social (crise nationale+ éclatement familial+ coût des loyers dans le secteur privé).
- L’OPHLM communautaire a mis en place une structure délocalisée pour la gestion de proximité de son patrimoine, il n’en est pas de même des autres bailleurs dont le patrimoine peut souffrir d’un manque de suivi.
- Sur la typologie des logements : la volonté municipale d’obtenir une majorité de T3 dans les opérations nouvelles s’est heurtée aux « exigences du marché », les demandes de « re-divisions » au bénéfice de T2 voire T1 peu adaptés à l’objectif d’accueillir des familles ont explosé.
- Sur la population scolaire : l’évolution globale est positive (ouvertures d’une nouvelle classe en 2013 puis en 2014). Cette tendance doit cependant être relativisée car les enfants scolarisés sont issus, plus des mutations et des divisions de parcelles dans le tissu existant que des opérations

nouvelles. Cette observation confirme que les familles s'établissent plus facilement dans les secteurs pavillonnaires que dans les collectifs (attrait du type d'habitat + prix)

- Le contexte national a entraîné l'arrêt de certains projets (après obtention du permis de construire) de logements collectifs pour défaut de commercialisation (investisseurs)- un projet privé a été repris par une SA HLM (3F) alors que la vente de lots individuels ne paraît pas freinée par la crise malgré des prix élevés (350 €/m²)

Le développement souhaité par la commune dans les prochaines années

Trois axes principaux sont envisagés :

- Un renforcement du centre ville dans un secteur UB redéfini lors de la récente modification du PLU (2013). Pour cela, la commune vient de préempter deux biens situés en cœur de ville à proximité immédiate des services, équipements, commerces et desservis par les TC.
- Une densification du tissu existant : la commune a porté, avec la CDA, une première expérience du concept BIMBY. Cela a permis de faire ressortir une potentialité théorique de 350 nouveaux logements individuels.
- Un développement par extension car les potentialités ci dessus ne sont pas maîtrisables. Cette extension est capitale pour l'avenir de Périgny. Si le choix politique de ne pas mettre en œuvre une ZAC prévue le PLU dès 2008 (13HA) , au bénéfice des opérations réalisées dans les dents creuses, les réserves foncières de la commune ou les secteurs AUH désormais urbanisés , l'ouverture de nouveau secteurs à l'urbanisation devient indispensable. La géographie du territoire communal positionne cette extension à l'EST de la zone agglomérée actuelle. Cette extension entrainera la construction d'une nouvelle école.

Quel que soit la localisation et le contexte dans lequel ils s'insèrent, les projets nouveaux, la typologie des logements, les formes urbaines devront allier densité et qualité de vie. Ce dernier point doit se retrouver tant dans les logements (nécessité de surfaces annexes : celliers, espaces collectifs intérieurs, terrasses, surfaces habitables...) que dans des espaces publics de qualité, garants de l'acceptation de la densité. Pour ce qui relève des espaces de « commodité » comme les stationnements deux roues, « espaces poussettes »... les règles doivent être revues.

Concernant la densité, le « chiffre cible » de 30 logements à l'hectare, s'il est souvent dépassé dans les opérations déjà réalisés peut demeurer avec un habitat en semi collectif ou un parcellaire individuel. Sur le stationnement, si la volonté de favoriser les transports alternatifs à la voiture individuelle doit être confirmée, la commune souhaite assurer malgré tout une réponse à la situation actuelle qui veut que de nombreux ménages disposent de deux véhicules. La règle d'une place de stationnement pour un logement aidé doit être lue, face à cette réalité comme une obligation pour la commune de prendre en charge la réalisation des « places manquantes » faute de quoi les îlots ou secteurs concernés feront rapidement naître des difficultés difficiles à gérer. Cette observation conduit à privilégier des aménagements avec des parkings groupés qui, à terme pourront, pour partie, être considérées comme des réserves foncières

D'une manière générale, Périgny est idéalement placé et équipé pour se développer. Ce développement, sur les trois axes cités précédemment, doit se faire avec la volonté de favoriser l'accueil de familles dans les opérations nouvelles. La maîtrise du foncier est un passage obligé pour garantir la qualité et le prix de sortie. Les efforts en direction du logement aidé doivent être complétés par une promotion du logement intermédiaire. Cette observation est partagée par tous mais les moyens et leviers à mettre en œuvre restent à imaginer. Le PLH est un des outils, indispensable mais sans doute insuffisant. Les projets devront être pensés avec tous les acteurs concernés : pouvoir politique, administration(s), secteur immobilier, constructeurs, architectes, financeurs,...

Sur la question du foncier, la commune porte également un certain nombre d'ambitions :

- La maîtrise du foncier doit être le premier objectif et un travail avec l'EPFR est indispensable
- Si la consommation de l'espace agricole doit être freinée cela ne doit pas se traduire par une raréfaction de l'offre susceptible de générer une inflation du foncier. les possibilités d'extension, commune par commune devraient être proportionnelles aux efforts de densifications constatés

La commune souhaite également aux besoins plus spécifiques. Ainsi, dans la centralité, voire dans les opérations nouvelles, la collectivité s'attachera à offrir aux personnes âgées une alternative à l'habitat individuel traditionnel, population qui doit aussi être une cible pour l'accession sociale à la propriété

En résumé, la ville de Périgny entend bien poursuivre son développement dans un projet de territoire tenant compte des caractéristiques de chaque commune (géographie, services, équipements, proximité de l'emploi, desserte, efforts de densification....). Ce développement doit se faire dans les trois axes cités précédemment –renforcement du centre ville (logements, services, commerces...)-densification du tissu existant (BIMBY)-extension urbaine.

Sur les formes d'habitat, l'habitat collectif sera favorisé en centre ville et dans les extensions où il devra s'intégrer avec du logement « semi collectif » et du logement individuel. Les formes d'habitat en collectif comme en semi collectif devront offrir des logements de qualité avec de réels espaces extérieurs et des commodités (celliers...). La typologie des logements attendue doit être confirmée et ne pas céder aux pressions en faveur des petits logements

Le logement à cout abordable doit être une priorité. A ce titre, la place du PLS mérite d'être repensée : il doit permettre de favoriser le parcours résidentiel des familles notamment et devenir le niveau de loyer de référence pour les opérations privées.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 120 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 16 logements

▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 10 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 9 logements

La production de logements en accession abordable

▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 26 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 59 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

La commune de Périgny affiche des objectifs de production de logements ambitieux, leur atteinte est néanmoins conditionnée par l'ouverture de constructibilités en extension urbaine.

Comme dit précédemment, la commune souhaite privilégier trois axes pour son développement résidentiel :

- **Un renforcement du centre ville** -dans un secteur UB redéfini lors de la récente modification du PLU (2013). Pour cela, la commune vient de préempter deux biens situés en cœur de ville à proximité immédiate des services, équipements, commerces et desservis par les TC.
- **Une densification du tissu existant** : la commune a porté, avec la CDA, une première expérience du concept BIMBY. Cela a permis de faire ressortir une potentialité théorique de 350 nouveaux logements individuels.
- **Un développement par extension**, essentiel pour la commune si elle souhaite poursuivre son développement.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Puilboreau	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	5 507	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	1,5%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,6%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	2,1%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2,0%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	0,8	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	11,5%	10,4%

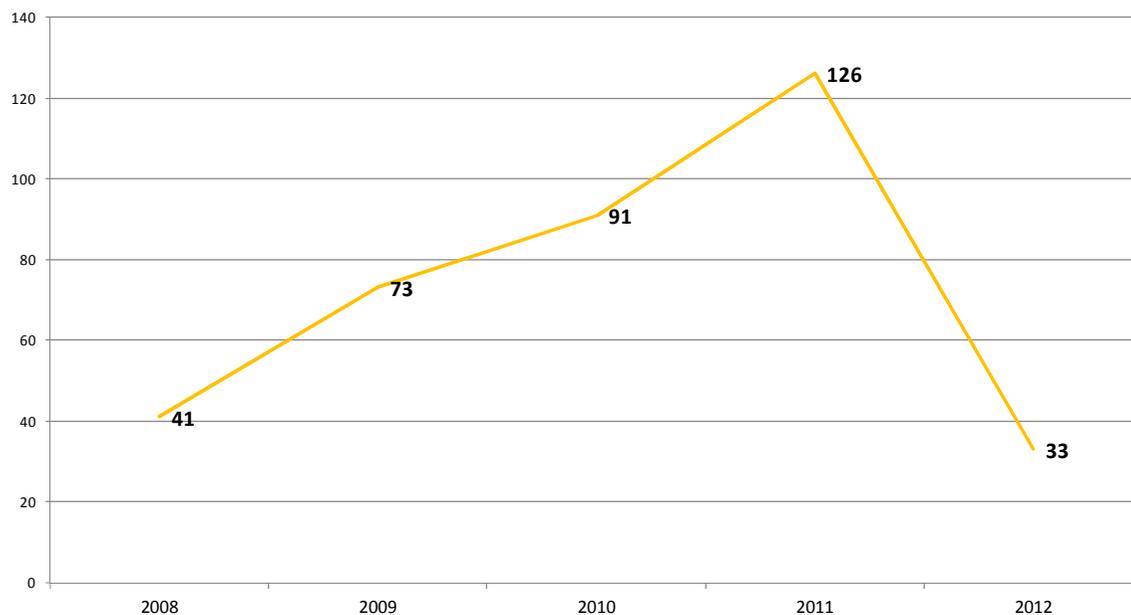
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Puilboreau	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	40%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	25 299 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	163	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	8,58% 388	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	24%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



364 logements ont été mis en chantier sur la commune de Puilboreau entre 2008 et 2012, soit **73 logements en moyenne par an**.

Orienté à la hausse jusqu'en 2011 (126 logements ont été mis en chantier dont un programme de 94 logements mixant logements collectifs et individuels), le volume de production a fortement baissé depuis (33 logements commencés en 2012). Cette tendance semble se poursuivre : selon le fichier des permis de construire, une trentaine de logements a fait l'objet d'une autorisation de construction en 2013. *N.B. : ces données 2013 sont à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

84 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013, en PLUS et PLAI (soit en moyenne 17 logements par an).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Le constat du vieillissement de la population de Puilboreau est une préoccupation majeure car cela illustre les difficultés pour les « plus jeunes » de s’établir dans la commune (impact sur les effectifs scolaires). Cela pose également la question de fournir des logements adaptés aux seniors.

Par ailleurs, si l’effort en matière d’offre de logements aidés doit être évidemment poursuivi, il semble aussi que l’accent doit être porté sur une offre de logements « intermédiaires » qui aujourd’hui semble faire défaut.

Le coût du foncier reste le principal écueil à la réalisation de logements à prix abordables.

Enfin, la commune s’intéresse de près à de nouveaux produits qui pourraient être mis en œuvre tels que le P.S.L.A.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 110 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 14 logements

▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 10 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 8 logements

La production de logements en accession abordable

▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 17 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 61 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Sont recensés ici les logements qui seront mis en chantier à partir du 1^{er} janvier 2015 et qui contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années.

Nom du programme / Localisation	Surface d'emprise	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Echeance	Etat d'avancement
Place Charles de Gaulle	1 925 m ²	21	11	Livraison été 2016	P.C. en cours d'instruction
Cour de Touraine	1 900 m ²	≈20	7	Conditionné par le foncier	Négociation du foncier non achevée
Lotissement communal Le Vallon Rue de la Belle Etoile	7 205 m ²	30 à 35	20	Livraisons logements fin 2016	Travaux de viabilisation en cours
Résidence de l'Anglade Impasse de l'Anglade	9 900 m ²	12		En cours de commercialisation	Travaux de viabilisation en cours
Le Fief Emeraude Lafond	5 900 m ²	22	7	2016	Commercialisation en cours
Lotissement Naturhome Rue des Chardonnerets	7 301 m ²	12	3	2016	Commercialisation en cours
Le Clos des Jonquilles Rue des Jonquilles	1 398 m ²	21		2015	Travaux de viabilisation en cours
Lotissement Les Flâneries Rue de la Belle Etoile	1 814 m ²	5		2016	P.A. en cours d'instruction
Lotissement Les Flâneries I Rue de la Belle Etoile	1 455 m ²	5	3	2016	P.A. en cours d'instruction
Lotissement La Descenderie Est Lafond	6 611 m ²	30	12	2014/2015	En cours de commercialisation
Lotissement La Descenderie Ouest Lafond	12 390 M ²	70	23	2015/2016	En cours de commercialisation
Les Merisiers Rue des Lauriers	1 513 m ²	29		Livraison 2015	En cours de construction
Le Clos du Midi Rue Saint Vincent	1 319 m ²	4		Livraison 2015	Travaux de viabilisation en cours
Le Clos des Cyprès Impasse des Cailloux	2 660 m ²	4	2	Livraison 2015	Permis logements en cours d'instruction
TOTAL		≈ 264	88		



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Saint-Christophe	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 245	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	3,1%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,9%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	2,2%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2,4%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,7	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	6,5%	10,4%

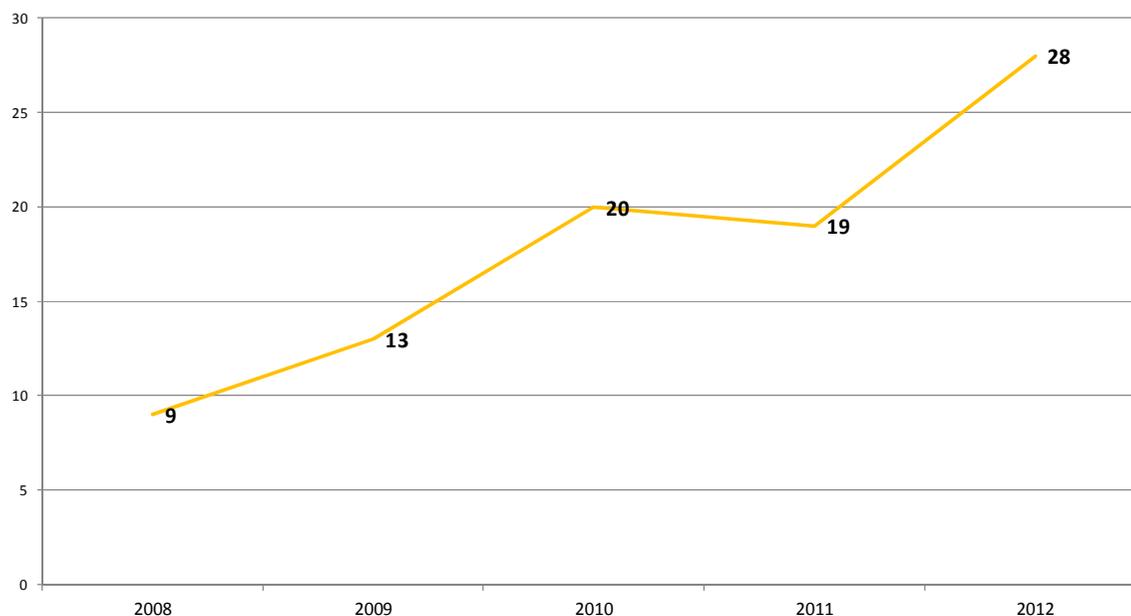
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Saint-Christophe	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	44%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	22 710 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	200	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0,4%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	40%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



89 logements ont été mis en chantier sur la commune de Saint-Christophe entre 2008 et 2012, soit **18 logements en moyenne par an**.

Le volume de production a presque triplé entre 2008 et 2012, passant de 9 à 28 logements commencés, et a connu une hausse constante.

Cependant, la dynamique semble s'essouffler : selon le fichier détaillé des permis de construire, 11 logements ont fait l'objet d'une autorisation de construction en 2013. *N.B. : ces données récentes sont néanmoins à prendre avec précaution : le nombre d'autorisations accordées sur une année n'est pas nécessairement identique au volume de logements commencés cette même année.*

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Les nouveaux ménages sont principalement jeunes, primo-accédant : avec une répartition équilibrée entre couples avec enfants (un voire deux enfants) et sans enfant.

Les besoins sont difficilement quantifiables. Néanmoins, il semble que les jeunes actifs soient attirés par Saint-Christophe. Le logement locatif (parc privé d’environ 15% des logements) trouve facilement preneur malgré des tarifs relativement élevés.

L’amélioration de l’offre de transports permettrait de développer des logements locatifs, à destination des jeunes notamment.

4 – Les objectifs de production de logements

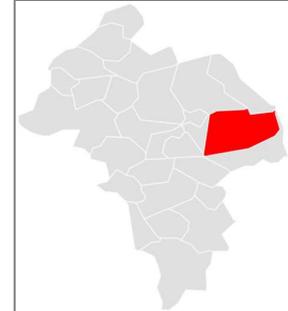
NB : compte tenu des difficultés inhérentes à la production de logements locatifs sociaux en zone C, il a été fait le choix de ne pas définir d’objectifs quantifiés sur ces communes. Néanmoins, la création de logements aidés reste possible, certains élus ayant manifesté la volonté d’en accueillir sur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

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

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Aucun projet précis n’a été identifié, néanmoins la commune dispose d’un potentiel de développement résidentiel cohérent par rapport aux objectifs définis ci-dessus.

Saint-Médard-d'Aunis



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Saint-Médard-d'Aunis	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 892	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	4,1%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,9%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	3,2%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	5,5%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,9	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	5,6%	10,4%

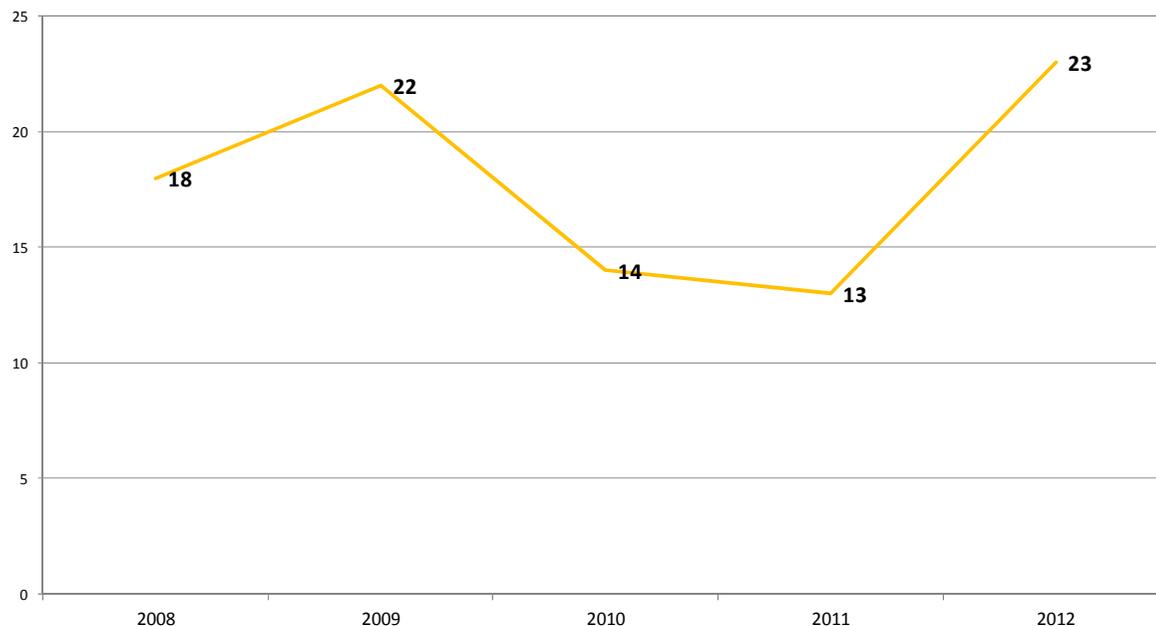
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Saint-Médard-d'Aunis	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	42%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	24 271 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	195	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	1,8%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	37%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



90 logements ont été mis en chantier sur la commune de Saint-Médard-d'Aunis entre 2008 et 2012, soit **18 logements en moyenne par an**.

Si le volume de production varie d'une année à l'autre, il reste relativement constant au regard des chiffres observés sur d'autres communes de la Communauté d'agglomération où la production est plus irrégulière.

Selon le fichier détaillé des permis de construire, 14 logements individuels ont bénéficié d'une autorisation de construction en 2013. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

La commune compte aujourd'hui 12 logements locatifs sociaux. En tant que commune de moins de 3 500 habitants, elle n'est cependant pas concernée par la loi SRU.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La commune a particulièrement pointé des enjeux relatifs à la production locative sociale.

Les possibilités d’aménagement foncier et les prescriptions réglementaires ne sont pas souvent en cohérence avec les demandes des acteurs du logement social qui recherchent aujourd’hui des surfaces d’emprise permettant une densité plus élevée.

Par expérience, l’accueil des personnes en difficulté sociale pose le problème des déplacements et des charges inhérentes à l’habitat en milieu rural. La commune n’a par ailleurs pas la main sur l’attribution des logements et se trouve à chaque fois dans l’impossibilité de reloger des personnes qui habitent sur son territoire.

4 – Les objectifs de production de logements

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.

Le PLU de la commune, actuellement en cours de révision prévoit, comme le préconisait le SCOT du Pays d’Aunis, **la création de 190 logements sur les 10 années à venir**. Il a été défini un objectif de production de **10** logements en moyenne par an.

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Il n’y a aujourd’hui aucun projet de logements identifié sur la commune de Saint-Médard-d’Aunis.

Saint-Rogatien



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Saint-Rogatien	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 942	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0,6%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,5%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	-0,1%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	1,4%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,5	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	4,1%	10,4%

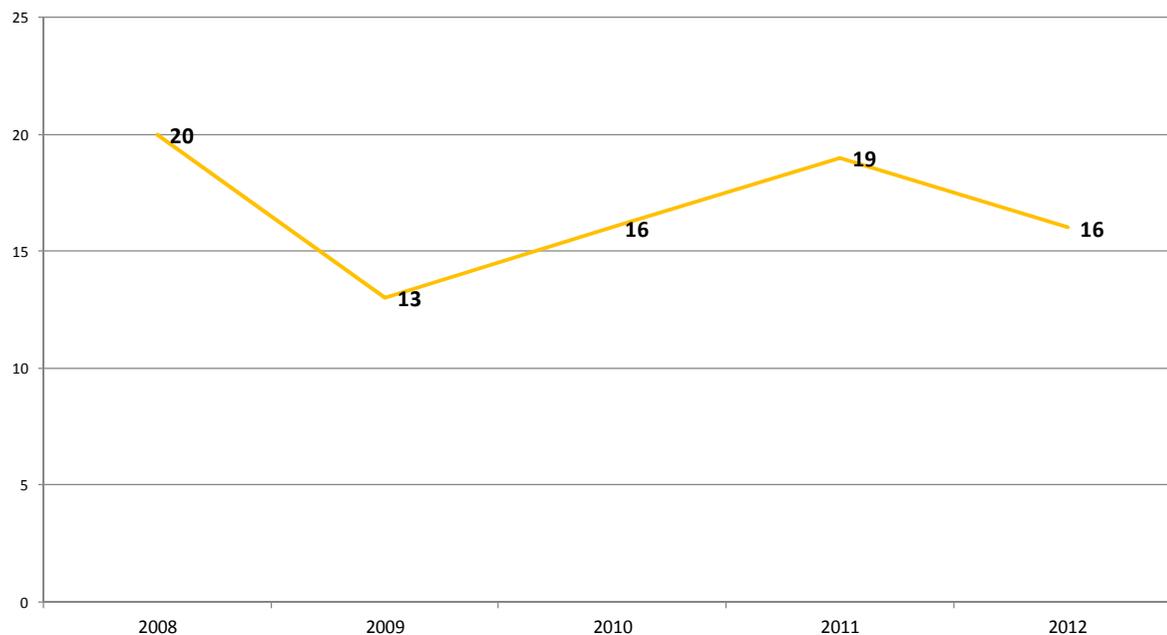
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Saint-Rogatien	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	32%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	28 920 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	83	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	9,5%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	18%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



84 logements ont été mis en chantier sur la commune de Saint-Rogatien entre 2008 et 2012, soit **17 logements en moyenne par an**.

Si le volume de production varie quelque peu d'une année à l'autre, il reste relativement constant comparativement aux tendances observées sur d'autres communes de la Communauté d'agglomération où la production est plus irrégulière. Les derniers chiffres disponibles montrent un infléchissement de la construction neuve : en 2013, selon le fichier des permis de construire, 2 logements ont fait l'objet d'une autorisation de construction. *N.B. : ces données récentes sont néanmoins à prendre avec précaution : le nombre d'autorisations accordées sur une année n'est pas nécessairement identique au volume de logements commencés cette même année.*

5 logements locatifs sociaux ont été financés en PLS entre 2009 et 2013.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

La commune n’a pas souhaité exprimer d’éléments particuliers dans la fiche communale, au-delà des éléments déjà mis en évidence dans le cadre du diagnostic.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 15 logements

Déclinaison de l’objectif de production de logements neufs par type d’offre

La production de logements locatifs sociaux

▶ Volume de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAi) à produire en moyenne par an : 3 logements

La production de logements locatifs intermédiaires

▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 2 logements

La production de logements en accession abordable

▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 5 logements

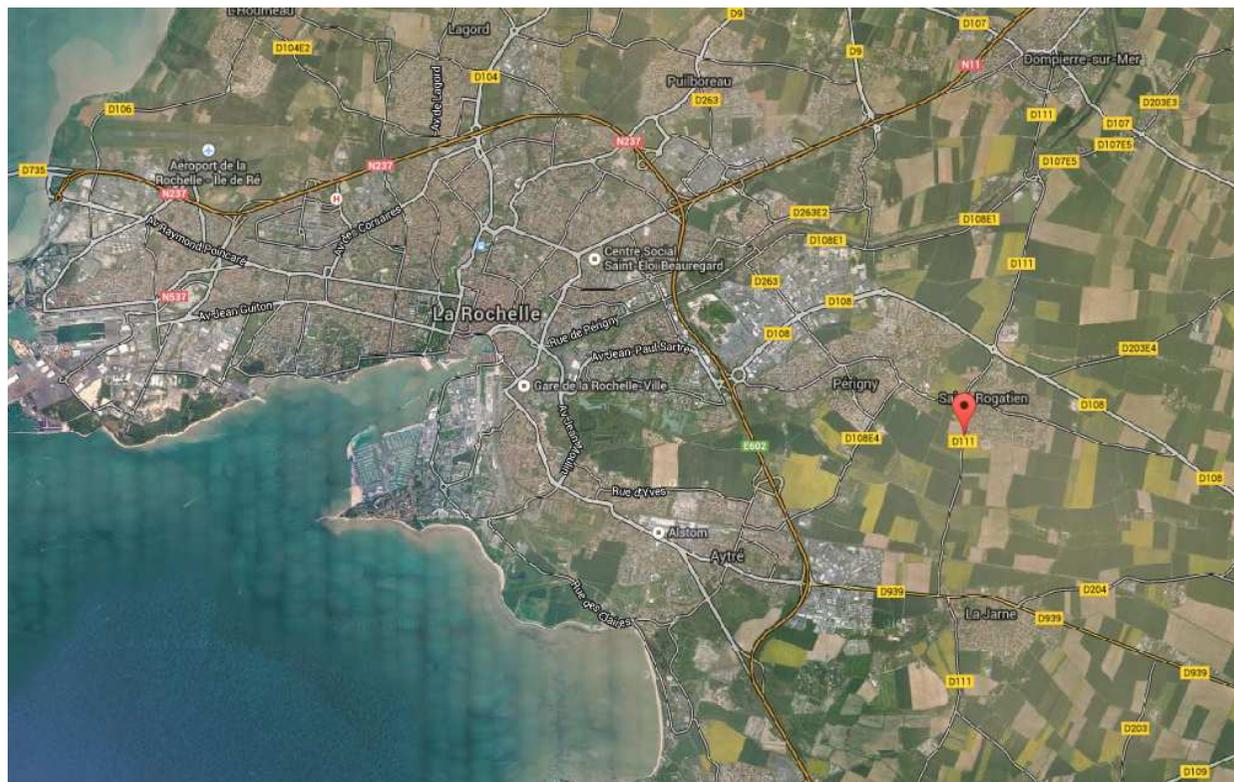
La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 5 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Un projet d'importance contribuera directement à l'atteinte des objectifs de production de logements dans les prochaines années : les Bourdines.

Nom du programme / Localisation	Surface d'emprise	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Echeance	Etat d'avancement
Les Bourdines route de la Jarne	8 000m ²	150		Mise en chantier prévue début 2015	Permis d'aménager en cours d'instruction





1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Sainte-Soulle	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	3 633	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	3,2%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,8%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	2,3%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2,4%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,3	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	5,9%	10,4%

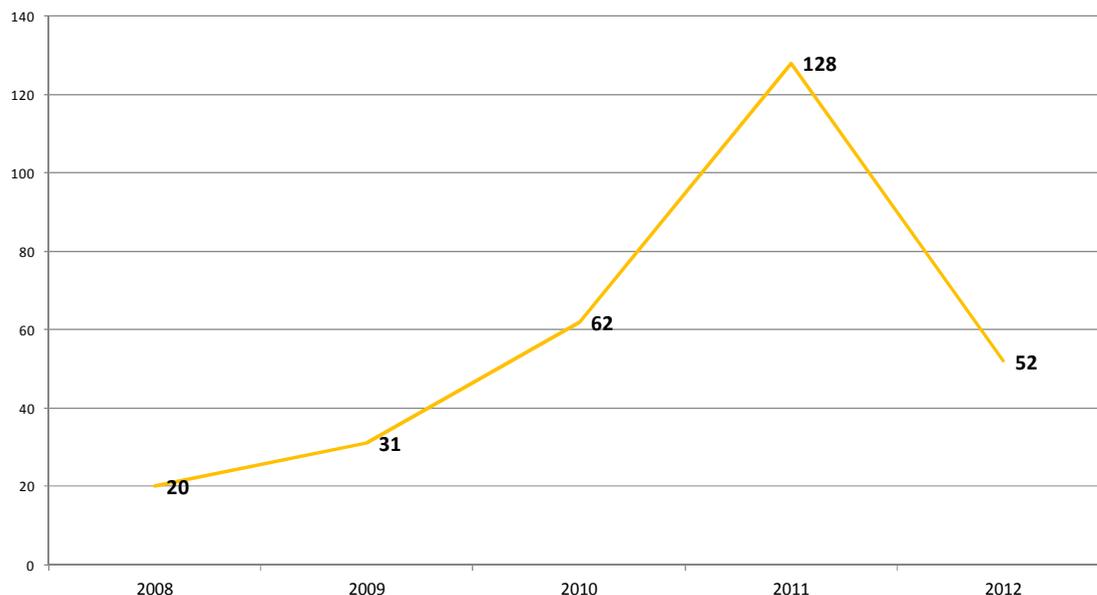
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Sainte-Soulle	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	36%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	26 946 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	234	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	0,88% 355	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	36%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



293 logements ont été mis en chantier sur la commune de Sainte-Soulle entre 2008 et 2012, soit **59 logements en moyenne par an**.

Le volume de production est irrégulier, passant de 20 logements en 2008 à 128 en 2011 (grâce à la construction de programmes de maisons notamment). Le nombre de logements commencés a fortement diminué en 2012. Cette tendance semble se poursuivre puisque selon les dernières données disponibles (fichier détaillé des permis de construire), seuls 14 logements auraient bénéficié d'une autorisation de construction en 2013. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

46 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013, dont 8 PLS et 38 PLUS-PLAI (soit en moyenne 9 logements par an).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La commune souhaite densifier ses espaces déjà urbanisés en diversifiant l’offre résidentielle, en développant, notamment le logement locatif social. L’objectif poursuivi est d’atteindre une plus grande mixité au sein de la population de Sainte-Soulle.

La commune, ayant franchi le seuil de 3 500 habitants, est soumise à l’article 55 de la loi SRU : elle paie aujourd’hui des pénalités, le nombre de logements locatifs sociaux étant insuffisant.

Les projets en cours ainsi qu’une zone AUH inscrite au PLU (avec mise en place d’Emplacements Réservés au Logement, de Servitudes de Mixité Sociale et actions de l’EPF qui porte des terrains) contribueront à atténuer, à termes, ce retard.

Concernant la qualité des programmes développés dans les années à venir (privés comme publics), la commune sera particulièrement attentive à l’insertion paysagère ainsi qu’au respect de l’environnement. L’une des priorités de la commune étant de préserver son caractère rural, villageois.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 40 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 15 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 9 logements

La production de logements locatifs intermédiaires

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 7 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 4 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 5 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Sont ici recensés les logements **qui contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années**. 150 logements devraient être mis en chantier dans le cadre de lotissements, dont 116 maisons individuelles et 34 logements locatifs sociaux.

Nom du programme / Localisation	Surface d'emprise	Nombre de logements	Nombre de logements locatifs sociaux	Etat d'avancement
les Fricanderies Le Bourg	7 501m ²	12 maisons individuelles	4	Permis d'aménagement travaux commencés
Le Hameau de la Rivière La Grande Rivière	12 296m ²	19 maisons individuelles	5	Permis d'aménagement travaux commencés
Les Jardins d'Usseau	6 390m ²	11 maisons individuelles	3	Permis d'aménagement travaux commencés
Les Franchises Le Raguenaud		8 maisons individuelles	2	Projet non déposé
Le Moulin d'Usseau II	1 593m ²	4 maisons individuelles	0	
Les Jardins de Sainte-Soulle Le Bourg	32 148m ²	59 maisons individuelles	20	Permis d'aménagement en cours de modification travaux non commencés
Lotissement Le Bourg	2 325m ²	3 maisons individuelles		Permis d'aménagement travaux commencés
TOTAL		116	34	



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Saint-Vivien	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 141	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	2,7%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,3%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	2,4%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	5,5%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,3	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	6,3%	10,4%

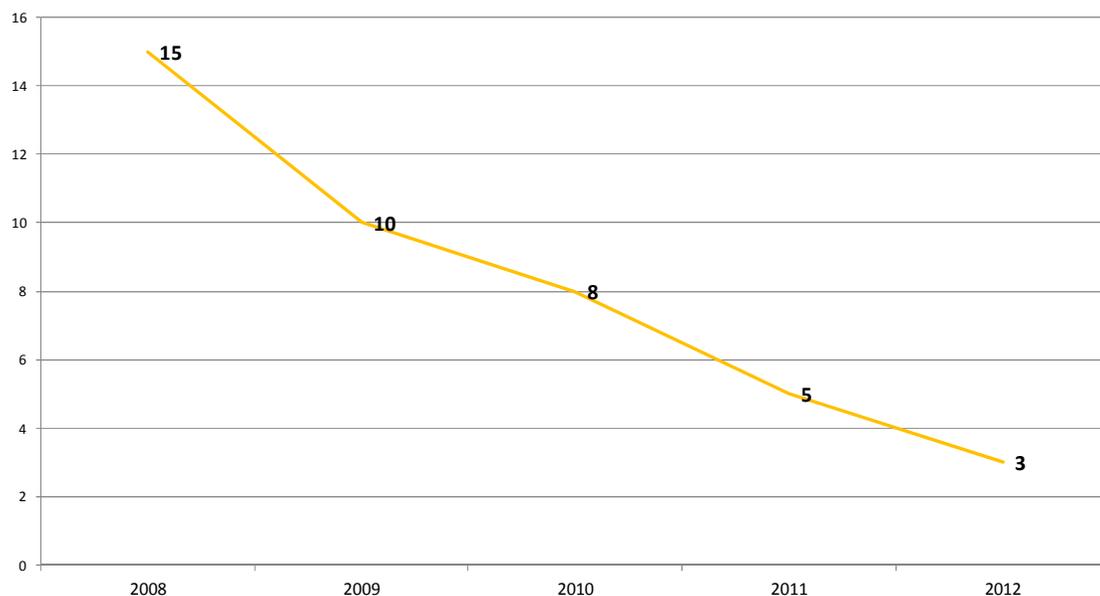
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Saint-Vivien	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	39%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	24 787 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	127	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	3,7%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	20%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



41 logements ont été mis en chantier sur la commune de Saint-Vivien entre 2008 et 2012, soit **8 logements en moyenne par an**.

Le volume de production neuve est en constante baisse depuis 2008 (15 logements commencés contre 3 en 2012).. Cette tendance semble se confirmer puisqu'en 2013, selon le fichier détaillé des permis de construire, aucun n'aurait fait l'objet d'une autorisation de construction. *N.B. : les données 2013 sur le nombre de logements autorisés sont à prendre avec précaution. En effet l'absence d'autorisation ne signifie pas qu'aucune opération n'a été mise en 2013 (certaines constructions ont pu être engagées suite à une autorisation en 2012).*

12 logements locatifs sociaux ont été financés sur la commune entre 2009 et 2013, en PLUS et PLAI.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La commune de Saint-Vivien, très attractive, souhaite continuer à se développer. L’idée sous-jacente à cette volonté est qu’un territoire qui ne construit pas, perd des habitants.

Néanmoins, la collectivité porte des objectifs qualitatifs importants :

- **Au regard des besoins de la population** : la moitié des offres développées dans les années à venir devront être « aidées », cela renvoie au logement locatif social mais aussi à l’accession sociale à la propriété.
- **Un attachement à la qualité urbaine et à la mixité sociale et fonctionnelle** :
 - o Mixité dans les typologies de logements produits : offres libres et sociales se juxtaposent.
 - o Qualité urbaine : l’idée n’est pas de développer uniquement un programme de logements mais un tout animé. D’où l’intérêt des jardins partagés par exemple.
 - o La cohérence urbaine : compte tenu des formes urbaines actuelles et la volonté de préserver l’aspect « village » de Saint-Vivien, il apparaît peu pertinent de produire du collectif, en revanche les formes compactes/intermédiaires semblent particulièrement adaptées.
 - o L’exemple d’un programme « exemplaire » parce que mixte à tout point de vue : le lotissement des Grands Champs, en cours de commercialisation et porté par GPM Promotion : composé de 35 terrains à bâtir, d’un îlot de 10 logements sociaux, de 3 commerces...En outre le programme propose des offres très abordables : 8 lots ont été vendus, entre 57 000€ et 102 000€.

La collectivité souhaite poursuivre son développement, tout en étant vigilante à :

- La préservation des terres agricoles
- Le maintien d’un cadre de vie agréable et du caractère villageois de Saint-Vivien, qui est un de ses facteurs d’attractivité (en plus de sa proximité au littoral).
- La pression foncière : la commune souhaite offrir des logements abordables à ses habitants, actuels et futurs, mais les prix de sortie des opérations ainsi que les loyers dans le parc locatif privé ont tendance à augmenter. La collectivité considère que :
 - o Pour un couple (ménage moyen) : un loyer ne doit pas dépasser 850€ / mois ; pour une accession à la propriété, le bien doit être compris entre 180 et 220 000€.
 - o Pour une famille (ménage moyen) : un loyer ne doit pas dépasser 1 000€ / mois ; pour une accession à la propriété, le bien doit être compris entre 230 et 260 000€.
 - o Néanmoins, un loyer modéré ne doit pas excéder, pour une famille plus modeste, 750€ / mois

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 15 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 2 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 1 logement

La production de logements locatifs intermédiaires

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 2 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 3 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 7 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

En matière de perspectives de développement résidentiel, la CDA est propriétaire de foncier aujourd'hui en zone AUA. Cette réserve foncière sous maîtrise publique, à condition qu'elle devienne constructible, constitue un potentiel non négligeable.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Saint-Xandre	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	4 429	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	0,8%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,2%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,6%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	-0,2%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	0,8	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	8,3%	10,4%

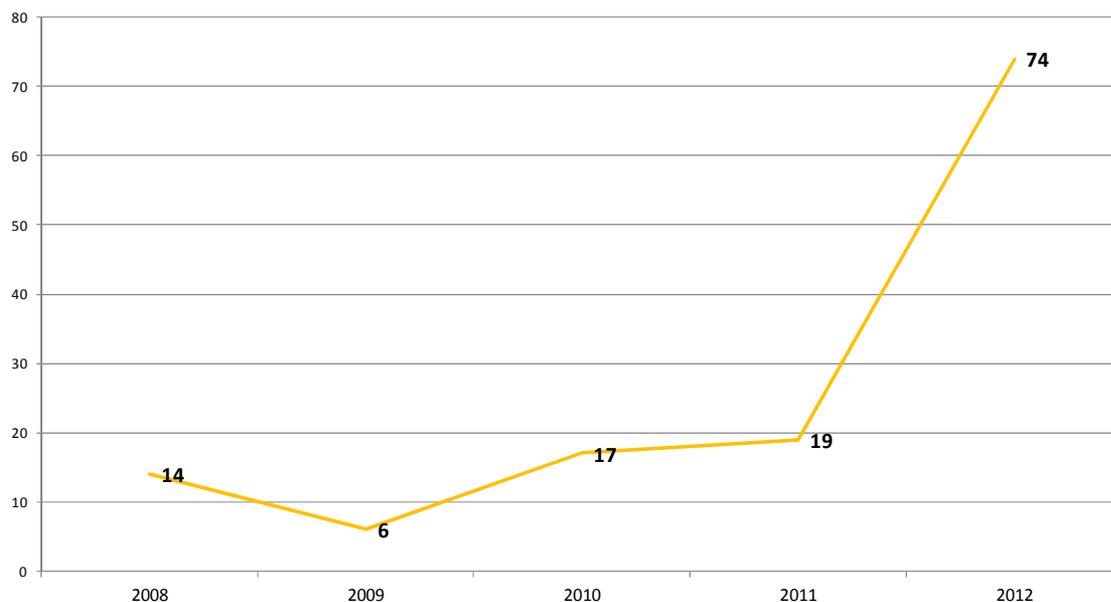
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Saint-Xandre	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	32%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	28 755 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	81	93
Taux de logement locatif social au 1 ^{er} janvier 2012 Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2012 <i>(Inventaire SRU)</i>	3,96% 362	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	28%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



130 logements ont été mis en chantier sur la commune de Saint-Xandre entre 2008 et 2012, soit **26 logements en moyenne par an**.

Le volume de production est orienté à la hausse, il est passé de 14 logements commencés en 2008 à 74 en 2012. Les mises en chantier devraient être moins nombreuses en 2013 : en effet, selon le fichier détaillé des permis de construire, 40 logements ont bénéficié d'une autorisation en 2013. *N.B. : ces données récentes sont néanmoins à prendre avec précaution : le nombre d'autorisations accordées sur une année n'est pas nécessairement identique au volume de logements commencés cette même année.*

19 logements locatifs sociaux ont été financés entre 2009 et 2013, dont 2 PLS et 17 PLUS et PLAI.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Le contexte Saint-Xandrais

Une commune attractive (attention moins sur la période 2006-2011 selon le recensement de l’Insee).

La commune constate l’arrivée jeunes ménages actifs sur la commune. Des revenus moyens relativement élevés.

L’offre de logements est aujourd’hui assez peu diversifiée : les grands logements prédominent (la taille moyenne des logements est de 4,6 pièces), tout comme les propriétaires occupants. A l’inverse, l’offre locative sociale est sous-représentée (moins de 4% / an selon l’inventaire SRU).

Les projets en cours ont vocation à diversifier le parc de logements de la commune. Un certain nombre de logements locatifs sociaux ont, par exemple, été construits au cours de la période récents : 19 logements aidés ont été produits, 126 sont actuellement en cours de création.

Le projet résidentiel de la commune

La commune souhaite continuer à se développer mais de manière raisonnée (en cohérence avec le SCoT) :

- Elle mise sur une croissance démographique de l’ordre de 2% en moyenne / an (objectif : atteindre entre 5 600 à 5 800 habitants en 2020).
- **En matière de formes d’habitat, la diversification est érigée en principe et se traduit ainsi :**
 - o 25% de l’offre sous forme de petits collectifs (45 à 50 logements / hectare).
 - o 50% de l’offre sous forme d’habitat individuel groupé ou intermédiaire (25 logements / hectare).
 - o 25 % de l’offre en individuel pur (15 logements / hectare).
- Une ambition de mixité intergénérationnelle, familiale et socio-professionnelle : un objectif de développement de la production locative sociale territorialisé, l’idée étant d’approfondir la dynamique amorcée :
 - o **En centre-bourg** : 25% de logements sociaux de type PLAI, PLUS et PLS et 15% de logements à caractère social (accession à la propriété, CNAV, projet associatif, projet innovant pour les primo accédants, résidence de service à loyer contrôlé,.....)
 - o **Dans les hameaux** : 25% de logements sociaux de type PLUS et PLS ainsi que de logements à caractère social
- **Par ailleurs, la densification du bourg sera privilégiée et le développement résidentiel devra nécessairement s’accompagner de la création d’équipements et de services.**

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 75 logements

Déclinaison de l'objectif de production de logements neufs par type d'offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 16 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 10 logements

La production de logements locatifs intermédiaires : la production de PLS

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 6 logements

La production de logements en accession abordable et de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » et Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 43 logements

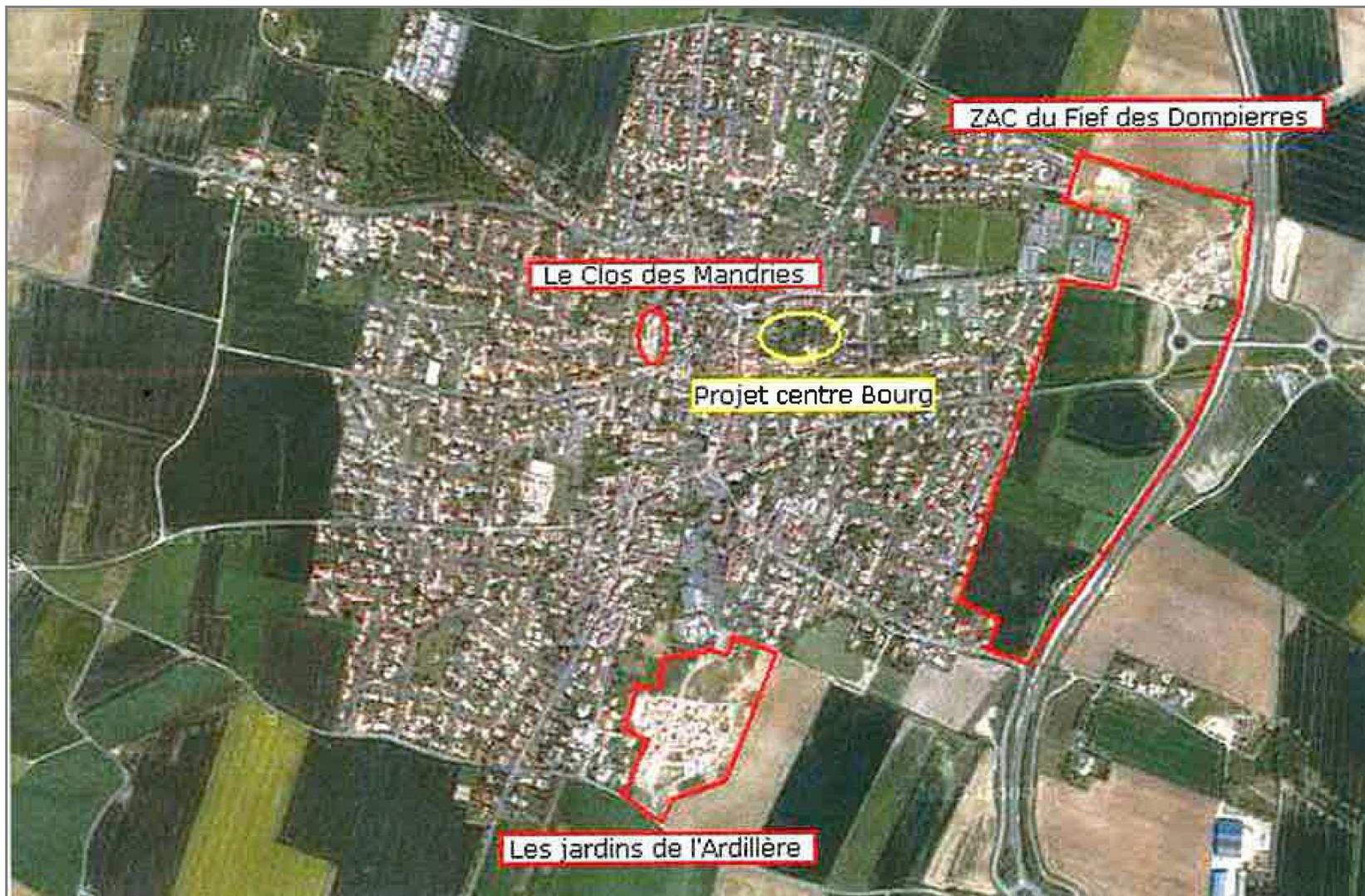
5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

La commune de Saint-Xandre a récemment réalisé le bilan triennal de son PLU. A cette occasion, les opérations de logements réalisées, en cours et en projet ont été recensées.

Tableau comparatif														
Opération	Prévision PLU superficies	Superficies Réelles	Prévision PLU (logements)	Nbr de logements			Réalisés		En cours		Reste à réaliser		Commentaires	
				TOT	Privés	Sociaux	Privés	Sociaux	Privés	Sociaux	Privés	Sociaux		
Le clos de Romagné	-	0,32 ha	-	11	7	4	4	4	3	0	0	0	Terrains acquis et en attente de PC.	
Les maisons de Romagné	-	0,25 ha	-	8	6	2	6	2	0	0	0	0	-	
Les maisons de la Ribolteillère	-	0,18 ha	-	8	8	0	0	0	8	0	0	0	Travaux en cours	
Le clos des Mandries	0,55 ha	0,43 ha	10	11	6	5	1	5	5	0	0	0	Travaux en cours	
Le clos de Lagord	1,45 ha	0,63 ha	45	21	13	8	13	8	0	0	0	0	-	
Les Jardins de l'Ardillère	6,50 ha	5,62 ha	200	256	154	102	29	0	27	7	98	95	27 PC en cours, 7 PC accordés en attente de travaux	
ZAC du Fief des Dompierres(tranche 1)	24,95 ha	24,95 ha	450	627	118	69	49	16	0	14	49	39	0	PC Clos des Lys annulé, 18 terrains à bâtir en remplacement.
ZAC du Fief des Dompierres(tranche2)					212	134	78	0	0	70	70	64	8	PC de la résidence senior déposé
ZAC du Fief des Dompierres(tranche 3)					199	116	83	0	0	0	0	116	83	-
ZAC du Fief des Dompierres(tranche 4)					98	8	90	0	0	0	0	8	90	-
TOTAUX	33,45 ha	32,38 ha	705	942	521	421	69	19	127	126	325	276	Les logements sociaux représentent 44,8 % du total	

Environ 600 logements restent à réaliser au sein des différents projets portés sur la commune, dont la majorité devrait être produite dans le cadre des opérations suivantes : les Jardins de L'Ardillère et la ZAC du Fief des Dompierres. A noter que les logements aidés devraient représenter 45% des logements mis en chantier à partir de 2015.

La carte ci-dessous permet de localiser ces principaux projets. Elle met, par ailleurs, en évidence la stratégie de renouvellement urbain porté par la collectivité à travers le projet « Centre-bourg ».





1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Salles-sur-Mer	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	2 050	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	2,4%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,6%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,8%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	2,9%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	5,6%	10,4%

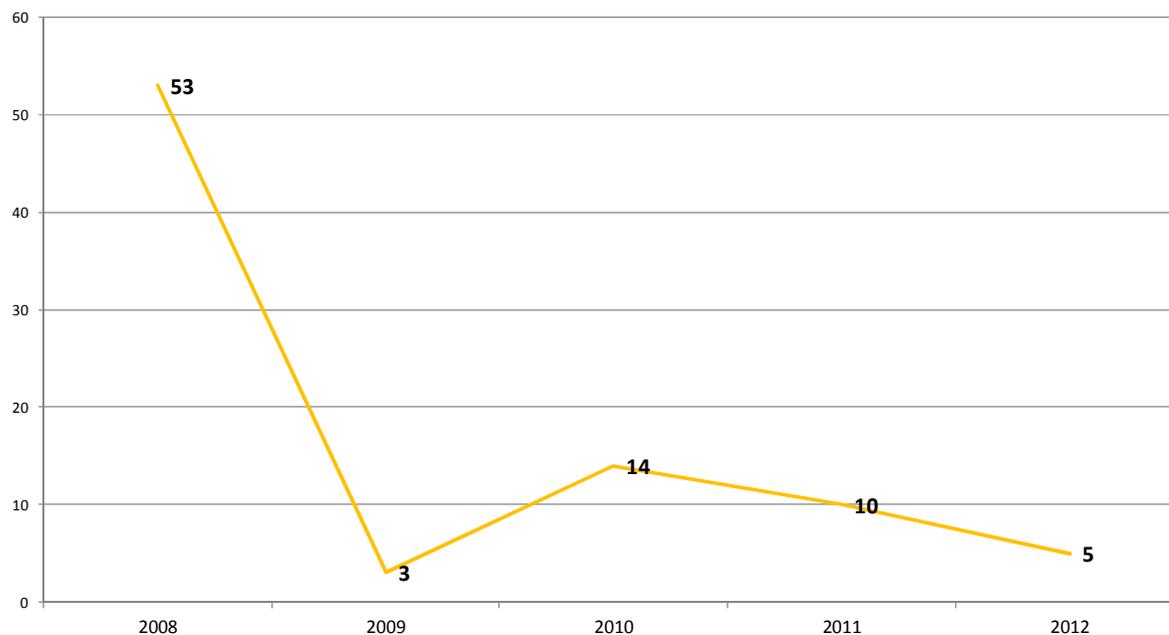
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Salles-sur-Mer	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	32%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	29 703 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	120	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0,7%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	28%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



85 logements ont été mis en chantier sur la commune de Salles-sur-Mer entre 2008 et 2012, soit **17 logements en moyenne par an**.

Le volume de production neuve est globalement orienté à la baisse depuis 2008 (53 logements commencés contre 5 en 2012). La tendance semble repartir à la hausse en 2013 : selon le fichier détaillé des permis de construire, 15 logements ont fait l'objet d'une autorisation l'année dernière. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

3 logements locatifs sociaux ont été financés sur la commune entre 2009 et 2013, en PLUS et PLAI.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

La commune n’a pas souhaité exprimer d’éléments particuliers dans la fiche communale, au-delà des éléments déjà mis en évidence dans le cadre du diagnostic.

4 – Les objectifs de production de logements

La construction neuve globale

- ▶ Volume de logements neufs à produire en moyenne par an : 20 logements

Déclinaison de l’objectif de production de logements neufs par type d’offre

La production de logements locatifs sociaux PLUS-PLA-I

- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLUS à produire en moyenne par an : 2 logements
- ▶ Volume de logements locatifs sociaux PLA-I à produire en moyenne par an : 1 logement

La production de logements locatifs intermédiaires

- ▶ Volume de logements locatifs intermédiaires à produire en moyenne par an : 2 logements

La production de logements en accession abordable

- ▶ Volume de logements en accession « abordable » à produire en moyenne par an : 5 logements

La production de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres »

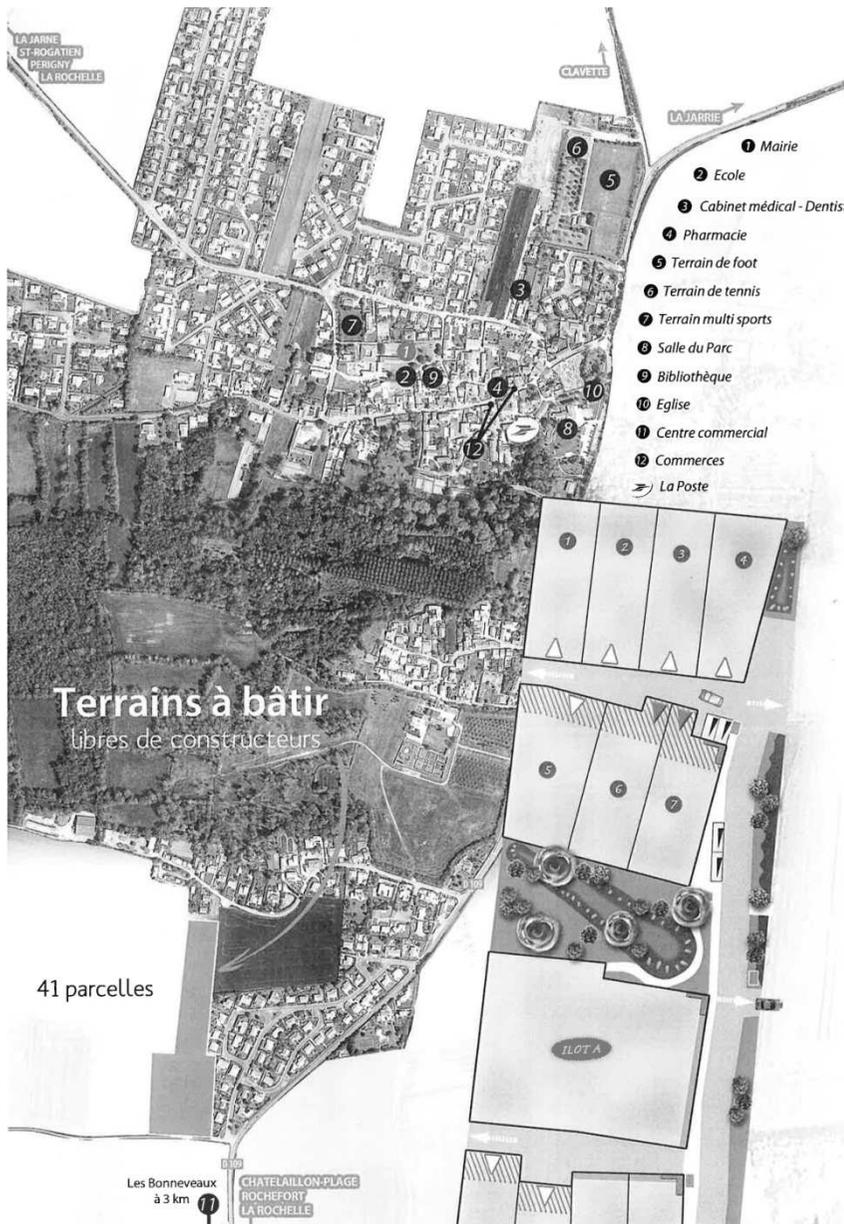
- ▶ Volume de logements privés avec des niveaux de loyers/de prix « libres » à produire en moyenne par an : 10 logements

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

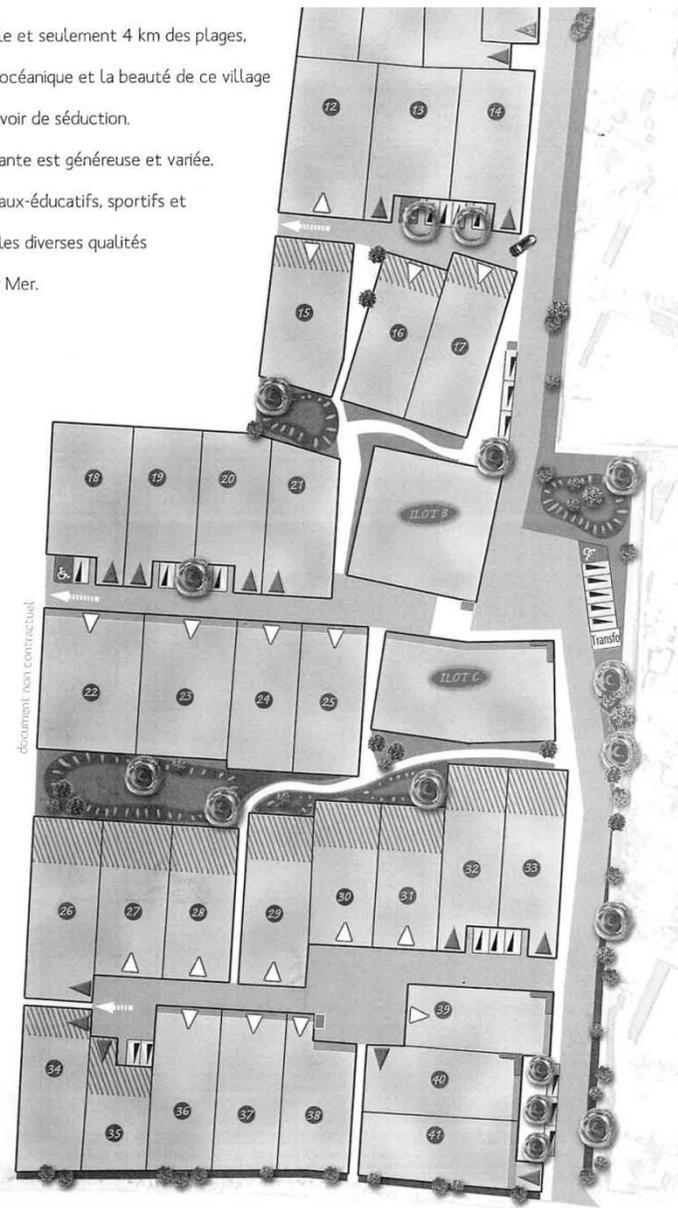
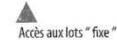
Sont ici recensés les logements qui **contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années : près de 130 logements devraient être mis en chantier** très prochainement (la FRENEE 1) ou à plus long terme (cf. les tranches 3/4/5 de la FRENEE). A noter que les logements locatifs sociaux devraient représenter plus de 40% de la production de logements dans les années à venir.

Nom du programme / Localisation	Nombre de logements	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Echeance
LA FRENEE 1	33 logements	9 (<i>le Hameau du Bois</i>)	En cours livraison en 2014 et 2015
LA FRENEE 2	25 logements	30	Prévision de livraison en 2015/2016
LA CROIX DES FLEURETS	20 logements	5	Prévision de livraison en 2015/2016
LA FRENEE 3/4/5	51 logements (estimation)	10	
TOTAL	129	54	

Les éléments graphiques ci-dessous présentent le projet « la FRENEE », sa première phase puis la troisième tranche qui devrait être lancée prochainement.



A 10 km de La Rochelle et seulement 4 km des plages,
la situation, le climat océanique et la beauté de ce village
contribuent à son pouvoir de séduction.
La campagne environnante est généreuse et variée.
Enfin, les services sociaux-éducatifs, sportifs et
de santé complètent les diverses qualités
d'accueil de Salles sur Mer.





1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Thairé	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 517	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	3,8%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,4%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	2,4%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	1,9%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,6	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	5,7%	10,4%

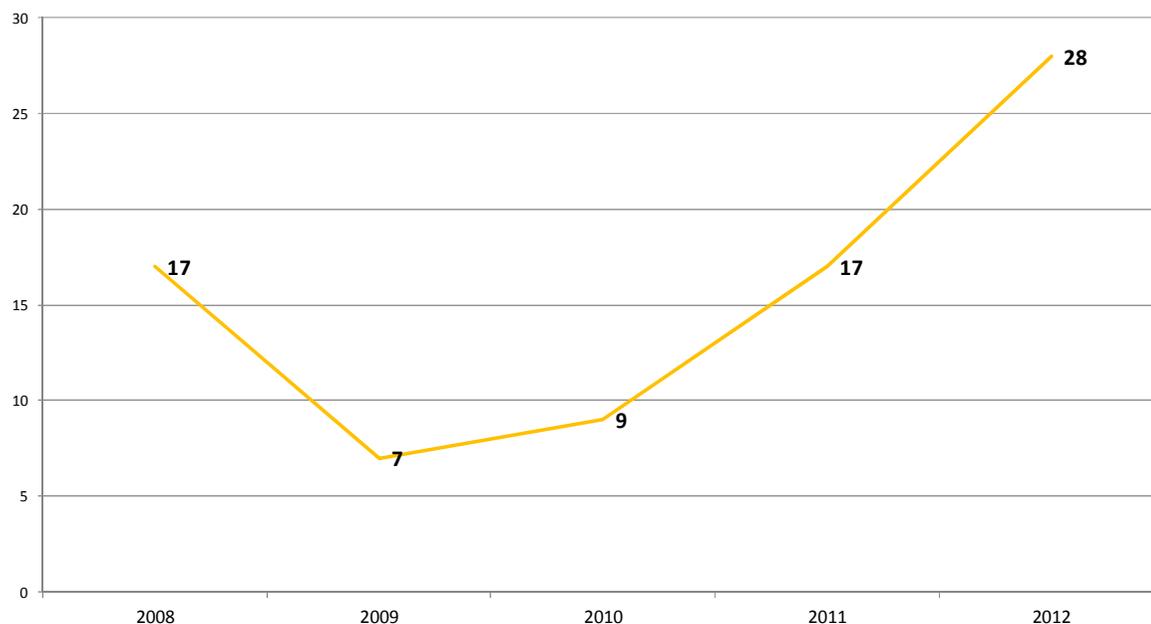
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Thairé	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	43%	44%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Général des Impôts)</i>	25 819 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	160	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0,0%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	44%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



78 logements ont été mis en chantier sur la commune de Thairé entre 2008 et 2012, soit **16 logements en moyenne par an**.

S'il varie d'une année à l'autre, le volume de production neuve est néanmoins globalement orienté à la hausse sur cette période (17 logements commencés en 2008, 28 en 2012).

En 2013, 8 logements ont été autorisés selon le fichier détaillé des permis de construire. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

La commune peut préciser ici si des logements locatifs sociaux ont été financés ces dernières années.

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La commune souhaiterait développer de nouvelles offres d’habitat sur son territoire (raisonnablement), néanmoins l’absence de foncier constructible rend très difficile voire impossible tout projet : les zones agricoles sont, en effet, prédominantes.

Aujourd’hui, seul un développement résidentiel en renouvellement urbain est envisageable. Dans cette logique, la commune a réalisé 3 logements locatifs aidés dans le cadre du réinvestissement de l’ancienne poste communale : ces logements fonctionnent très bien. La collectivité a voulu réitérer cette expérience en rénovant et en transformant un ancien local commercial pour créer du logement en accession abordable à la propriété : le coût d’acquisition (du bien et du terrain) trop élevé a rendu impossible la réalisation de ce principe.

Si de nouvelles capacités à construire étaient ouvertes, la commune souhaiterait développer en priorité l’accession sociale à la propriété ainsi que des logements destinés aux personnes âgées (à condition d’obtenir les financements).

4 – Les objectifs de production de logements

La commune **vis** une production de 13 logements par an sur la durée du PLH.

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Idem.



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Vérines	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	2114*	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	4,0%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	1,2%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	2,9%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	5,2%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010** <i>(Insee, 2010)</i>	1,9	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	4,4%	10,4%

* Selon le dernier recensement Insee (2014) la population de la commune atteint 2 155

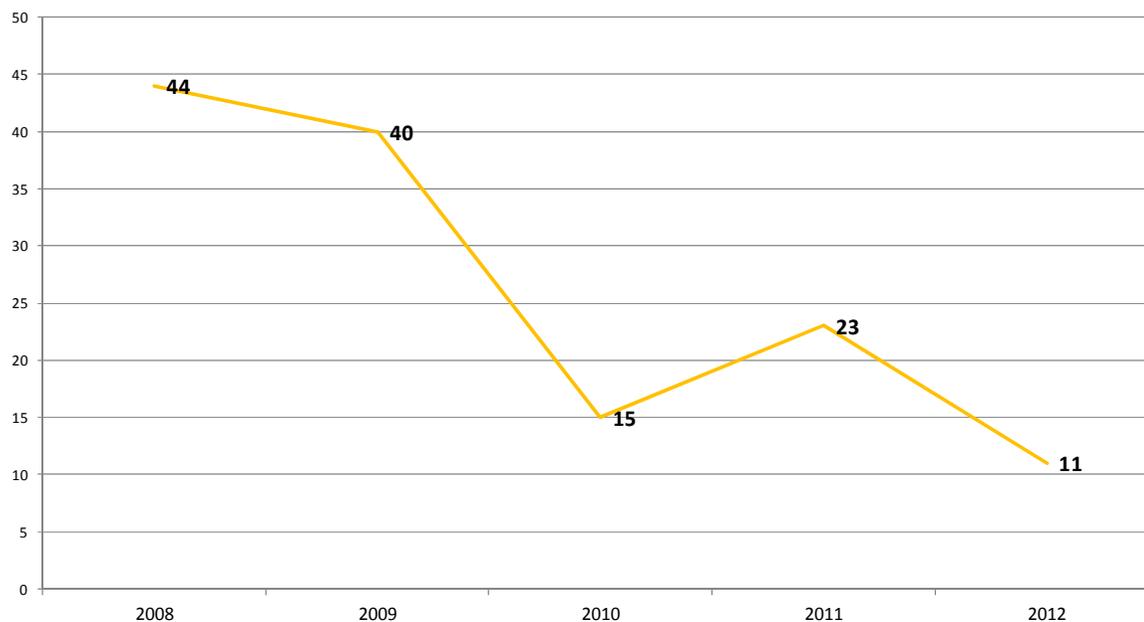
** L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Vérines	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	39%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	23 515 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	199	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	1,0%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	33%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



133 logements ont été mis en chantier sur la commune de Vérines entre 2008 et 2012, soit **27 logements en moyenne par an**. Selon la commune, **193 logements auraient fait l'objet d'un permis de construire sur cette même période**. La collectivité a, par ailleurs, précisé la dynamique à l'œuvre : deux lotissements ont été ouverts depuis 2008 un comprenant 80 parcelles (lots les Roses/ les Fleurs), l'autre 40 parcelles (Lot Les Res. Du Moulin).

Le volume de production neuve est globalement orienté à la baisse sur cette période (44 logements commencés en 2008 contre 11 en 2012).

La tendance semble se poursuivre puisqu'en 2013 : selon le fichier détaillé des permis de construire, 2 logements ont fait l'objet d'une décision de construction. *N.B. : ces données récentes sont à prendre avec précaution : le nombre d'autorisations accordées sur une année n'est pas nécessairement identique au volume de logements commencés cette même année.*

Toujours selon la commune, 13 logements auraient fait l'objet d'un permis de construire en 2013 et 9 en 2014. Enfin, un logement social communal a été financé en 2011 (réhabilitation des bâtiments de la Poste).

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

Pour répondre aux besoins en logements actuels et futurs, il est nécessaire d’ouvrir à la construction de nouvelles zones 1AU par tranche, ce qui sous-entend une modification du PLU. Le développement résidentiel futur s’inscrira dans le respect du SCOT du Pays d’Aunis, ce qui, en volume, représente 20 à 22 permis de construire par an et permettra, notamment, de développer le parc locatif aujourd’hui insuffisant.

La commune pointe néanmoins un aspect sur lequel il s’agit d’être vigilant : elle ne peut maîtriser les divisions parcellaires dans les centres bourgs des trois villages (« dents creuses » en zones UA et UB).

Concernant la question du cadre de vie, la commune insiste sur le fait que le développement résidentiel de Vérines ne peut se faire qu’en cohérence avec le développement des transports urbains de la CDA, pour plusieurs raisons. L’une d’elle : les locataires des logements locatifs sociaux rencontrent des problèmes liés à leur mobilité face à l’emploi, ce qui accentuent leurs difficultés.

4 – Les objectifs de production de logements

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 **visé 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.

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Sont recensés ici les logements qui seront mis en chantier à partir du 1^{er} janvier 2015 et qui contribueront à l'atteinte des objectifs de logements dans les prochaines années. Aujourd'hui, 34 logements sont identifiés.

Nom du programme / Localisation	Surface d'emprise	Nombre de logements	dont nombre de logements locatifs sociaux	Echeance	Etat d'avancement
Le Clos de la Métairie	6 629 m ² (dont rénovation de bâtiments)	17 logements		2015-2016	Projet à l'étude
Le Clos Marchand	8 800 m ²	17 logements (dont 5 maisons individuelles pour primo-accédants)	12 (par Atlantique Aménagement, sur une surface de 675 m ²)	2015-2016	en cours
TOTAL		34	12 minimum		



1 - Fiche d'identité de la commune : les chiffres clés

	Yves	CDA de la Rochelle
Population en 2011 <i>(Insee, 2011)</i>	1 387	162 781
Evolution moyenne annuelle de la population 1999-2010 <i>(Insee, 1999 et 2010)</i>	3,4%	0,6%
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	0,8%	0,2%
<i>dont variation due au solde migratoire : taux annuel moyen entre 1999 et 2010, en %</i>	2,6%	0,5%
Evolution moyenne annuelle de la population 2006-2011 <i>(Insee, 2006 et 2011)</i>	0,4%	0,2%
Indice de jeunesse en 2010* <i>(Insee, 2010)</i>	1,2	0,8
Poids des personnes de 75 ans et plus en 2010 <i>(Insee, 2010)</i>	4,9%	10,4%

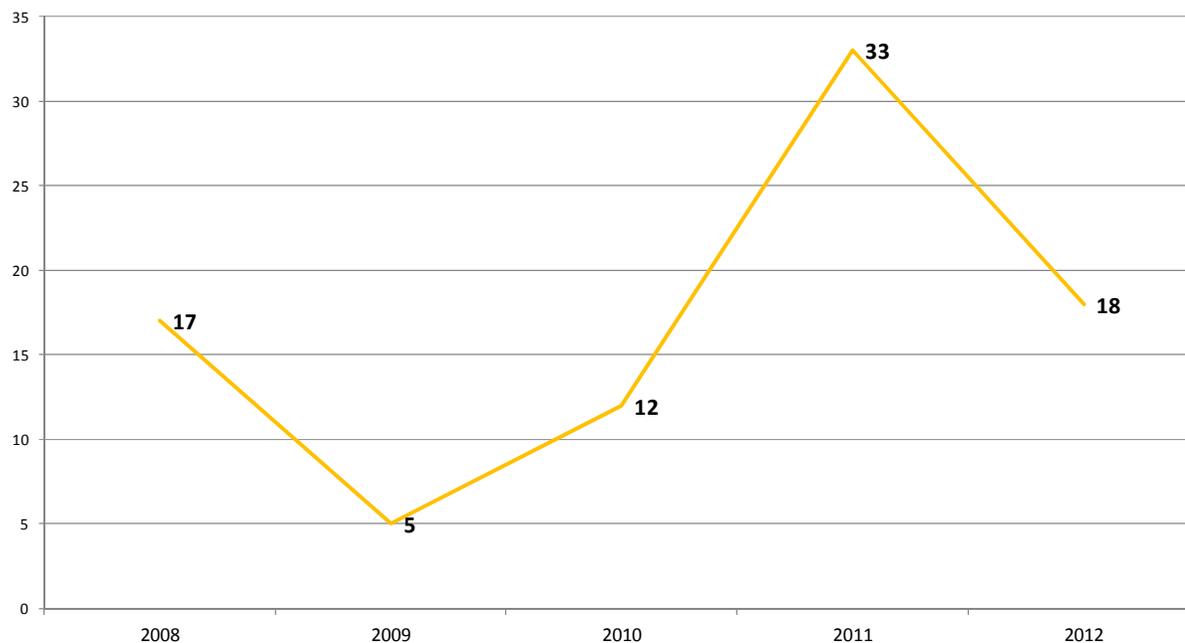
* L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans rapportée à celle des 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à 1 signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

	Yves	CDA de la Rochelle
Poids des ménages non imposables en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	45%	43,5%
Revenu fiscal moyen en 2011 (revenus 2010) <i>(Direction Générale des Impôts)</i>	23 094 €	24 303 €
Rythme de construction entre 2002 et 2012 (nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants) <i>(Sitadel)</i>	185	93
Commune non assujettie à l'article 55 de la loi SRU Taux de logement locatif social en 2011 <i>(Filocom 2011 - RPLS 2012)</i>	0,0%	-
Poids des logements construits avant 1975 <i>(Filocom, 2011)</i>	21%	47%

2 – Bilan de la mise en œuvre du PLH actuel

Evolution du nombre de logements mis en chantier en 2008 et 2012

Source : Sitadel, logements commencés (en date réelle)



85 logements ont été mis en chantier sur la commune d'Yves entre 2008 et 2012, soit **17 logements en moyenne par an**.

Le volume de production neuve est irrégulier en fonction des années (5 logements commencés en 2009 contre 33 en 2011).

Selon le fichier détaillé des permis de construire, 1 logement a fait l'objet d'une autorisation en 2013. *N.B. : ces données 2013 sont néanmoins à prendre avec précaution compte tenu du fait qu'une décision favorable ne se traduit pas nécessairement par une mise en chantier immédiate (possibilité de recours...).*

3 – Enjeux et préoccupations de la commune en matière d’habitat

NB : Cette rubrique a été directement nourrie par la commune, afin que celle-ci puisse exprimer ses préoccupations et la manière dont elles perçoit les enjeux et les défis sur son territoire en matière d’habitat.

La commune d’Yves souhaite avant tout attirer de jeunes actifs afin de limiter le phénomène de vieillissement de sa population. D’où la volonté de la collectivité de produire du logement à prix maîtrisé. Cette ambition se traduit déjà via la création de plusieurs lotissements communaux, d’autres devraient voir le jour dans les années à venir. De plus, la commune négocie régulièrement avec les lotisseurs pour que 10% des parcelles soient mises en vente à un prix inférieur au marché.

Par ailleurs, la commune n’est pas opposée à la production locative sociale mais met en évidence la difficulté à faire venir des bailleurs sociaux.

4 – Les objectifs de production de logements

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 **visé 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.

5 – Les projets de logements qui contribueront à la mise en œuvre des objectifs du PLH actualisé

Le lotissement le Dauphin comprenant 30 lots devrait être commencé début 2015, il contribuera donc directement à l’atteinte des objectifs de production de logements dans les années à venir.