2019 - 2024

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

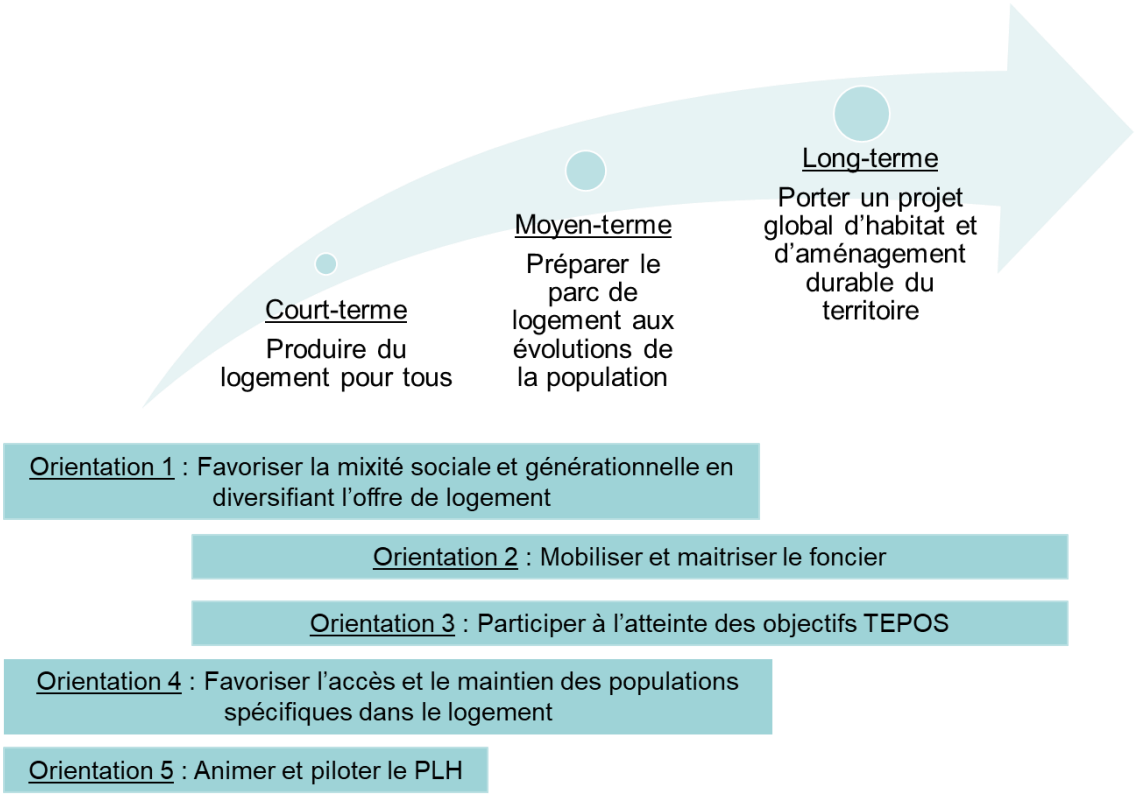
Programme d'actions

ÎLE D'OLÉRON
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Mars 2019

INTRODUCTION

En s'appuyant sur le diagnostic réalisé (tome1), le document d'orientations (tome 2) a permis de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Programme local de l'Habitat pour six ans et les grands axes stratégiques pour y parvenir. Ce second PLH cherche à la fois à répondre aux difficultés de logement



rencontrées aujourd'hui par la population oléronaise et à construire un modèle d'habitat sur le long-terme qui soit durable pour la population comme pour le territoire.

Le programme d'actions (tome 3) a pour objectif de traduire les grands principes du document d'orientations en actions opérationnelles et de définir pour chacune d'entre elles des modalités concrètes de mise en œuvre, les moyens humains et financiers nécessaires, ainsi que les différents partenaires à mobiliser.

PROGRAMME D'ACTIONS

ORIENTATION 1

ACTION n° 1
Soutenir la production de logements locatifs sociaux publics et rééquilibrer la production sur le territoire

ACTION n° 2
Encourager la production de logements locatifs à loyers abordables privés

ACTION n° 3
Développer l'accession aidée à la propriété

ORIENTATION 2

ACTION n° 4
Elaborer un plan d'action foncière

ACTION n° 5
Redéfinir l'application des secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme

ORIENTATION 3

ACTION n° 6
Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations

ACTION n° 7
Favoriser la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux public

ORIENTATION 4

ACTION n° 8
Développer l'offre de logements et d'hébergement à destination des jeunes et des saisonniers

ACTION n° 9
Développer une offre de logements et d'hébergements spécialisés dédiés aux personnes souffrant de handicap psychique

ACTION n° 10
Développer une offre d'hébergement d'urgence et temporaire sur le territoire

ACTION n° 11
Diversifier l'offre de logements en faveur des personnes âgées et poursuivre la politique de maintien à domicile

ACTION n° 12
Assurer l'accueil des Gens du Voyage et anticiper l'évolution des besoins de sédentarisation

ORIENTATION 5

ACTION n° 13
Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre et évaluer le PLH

ACTION n° 14
Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH

ORIENTATION N° 1

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE ET OFFRIR DES OPPORTUNITES DE PARCOURS RESIDENTIELS EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS

ACTION n° 1

Soutenir la production de logements locatifs sociaux publics et rééquilibrer la production sur le territoire

OBJECTIFS

Entre 2011 et 2018, le 1er PLH aura permis la construction de 160 nouveaux logements locatifs sociaux, auxquels il faut ajouter 74 logements en cours de construction. Au total, au 01/01/2019, le parc public était constitué de 625 logements locatifs publics.

Cependant, la programmation n'a pas été conforme aux objectifs territorialisés fixés. Il convient aujourd'hui de corriger ce déséquilibre en recentrant notamment les objectifs de production sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron.

Pôle urbain	61
Pôles secondaires	69
Communes Touristiques	6
Total	136

Le diagnostic du PLH a mis en avant un besoin *minimal* de 136 nouveaux logements locatifs sociaux sur les six ans du PLH, répartis comme suit :

Les conventions de partenariat entre les bailleurs sociaux, les communes et la Communauté de communes, signées en 2012, 2015 et 2018, ont permis de relancer nettement la production de logements locatifs sociaux. Il s'agit de poursuivre ce développement et de l'adapter aux besoins de la population (vieillissement, économies d'énergie, typologie de logements…).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- ***Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux***

La CDC soutiendra la production de logements locatifs sociaux à hauteur de 3 000 € par logement produit. Une majoration de 1 000 € / logement pourra être accordée pour la production de petits logements de types T1 ou T2.

- ***Renouveler la convention de partenariat entre les communes, les bailleurs sociaux et la Communauté de communes***

Pour sa troisième édition (2018-2020), la convention de partenariat rappelle certains enjeux et permet de partager des objectifs communs, en incitant à :

- Produire des petits logements de types 1 et 2
- Garantir l'accessibilité des nouveaux logements produits au-delà des nouvelles exigences législatives
- Produire de logements performants et économes en énergie
- Produire de logements dans ou à proximité des centres-bourgs
- Garantir la qualité architecturale des opérations

- **Renouvellement de la convention de partenariat en 2021 (à mi-parcours du PLH)**

Au regard des conclusions du bilan intermédiaire, les enjeux et objectifs pourront être ajustés.

Porteurs

Bailleurs sociaux

Partenaires

- Communes
- Communauté de communes

Budget

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Soutien à la production de LLS	68 000 €	68 000 €	68 000 €	68 000 €	68 000 €	68 000 €	**408 000 €**
Bonification à la production de petits logements	5 700 €	5 700 €	5 700 €	5 700 €	5 700 €	5 700 €	**34 200 €**
TOTAL	**73 700 €**	**73 700 €**	**73 700 €**	**73 700 €**	**73 700 €**	**73 700 €**	**442 200 €**

Financeurs à mobiliser : Néant

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Signature de la troisième convention de partenariat		Renouvellement de la convention de partenariat			
Soutien aux bailleurs sociaux pour la production de LLS tout au long du PLH					

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements produits
- Part de petits logements produits
- Localisation des opérations
- Niveaux de performances énergétiques des logements produits
- Nombre de logements accessibles et de logements « évolutifs » produits

ACTION n° 2

Encourager la production de logements locatifs à loyers abordables privés

OBJECTIFS DE L'ACTION

L'offre de logements locatifs privés à l'année est trop faible et saturée sur le territoire et ne permet pas aux jeunes actifs en début de parcours résidentiel et professionnel et aux populations fragiles de se loger.

L'objectif de production sur la durée du PLH est de :

- 48 logements locatifs conventionnés ANAH (dont 15 logements remis sur le marché après vacance) ;
- 48 logements locatifs privés « à loyer encadré » (produits de défiscalisation).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Développer le parc de logements locatifs via le dispositif « Louer Abordable »

Encourager la création de logements locatifs à loyer encadré conventionnés avec travaux, par une bonification des subventions de l'ANAH, dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat (PIG/OPAH) et du programme *Louer Abordable* de l'ANAH.

Soutenir le déploiement de l'AIVS de Charente-Maritime sur le territoire afin d'orienter les logements abordables produits vers les publics ciblés

- Participer aux frais de mise en location du bien par l'AIVS en prenant en charge les frais de dossiers à la mise en location (environ 400 € par logement) ;
- Autoriser la réalisation de logements PLS privés dans les secteurs de mixité sociale, à condition de confier la gestion des biens à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale ;
- Renforcer le lien entre l'AIVS et les communes/CCAS pour alimenter le fichier des locataires potentiels et faciliter la mise en relation entre l'offre et la demande.

Le PLH fixe un objectif de **24 logements** gérés par l'AIVS d'ici 2024 sur l'ensemble du territoire.

S'appuyer sur le CLLAJ Oléron pour développer des partenariats avec des propriétaires louant leur bien à l'année [Voir fiche-action 8]

Faire un recensement des logements vacants et inciter à la remise en location des biens « immobilisés » [Voir fiche-action 13]

Avec une priorité sur les centres-bourgs, un recensement des logements vacants, depuis au moins trois ans, dégradés ou non, sera effectué. L'objectif est de repérer et de mobiliser les propriétaires, pour remettre en location les logements vacants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation.

PORTEUR

- Communauté de communes

PARTENAIRES

- ANAH
- CLLAJ Oléron
- AIVS : Alizés 17

BUDGET / MOYENS HUMAINS

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Subventions aux propriétaires pour la réhabilitation de locatifs	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	**198 000 €**
Mise en location d'un logement avec l'AIVS		1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	**8 000 €**
S'appuyer sur le CLLAJ pour mobiliser des PB	Coût inclus dans la fiche-action 8 *(Développer l'offre à destination des jeunes et des saisonniers)*						
Faire un recensement des logements vacants	Coût inclus dans la fiche-action 13 *(Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH)* *OU* Coût inclus dans la fiche-action 4 *(Elaborer un plan d'action foncière)* *OU* *STAGIAIRE*						
Suivi-animation de l'OPAH	Coût inclus dans la fiche-action 13 *(Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH)*						
TOTAL	**33 000 €**	**34 600 €**	**34 600 €**	**34 600 €**	**34 600 €**	**34 600 €**	**206 000 €**

Financeurs à mobiliser **:** ANAH / Conseil Départemental

CALENDRIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Poursuite du PIG	Réalisation d'une nouvelle OPAH/PIG sur l'ensemble du territoire Déploiement de l'AIVS				
	Recensement logements vacants				

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements locatifs conventionnés avec travaux
- Nombre de logements locatifs conventionnés sans travaux
- Nombre de logements mis en location avec une AIVS

ACTION n° 3

Proposer des logements à coût MAITRISE en accession à la propriété

OBJECTIFS DE L'ACTION

Les niveaux de prix des marchés de l'immobilier et du foncier freinent les parcours résidentiels de nombreux ménages aux revenus intermédiaires en rendant l'accession à la propriété inaccessible. Afin de conserver les jeunes ménages et les familles sur son territoire, la Communauté de communes souhaite développer une gamme de logements à coût maîtrisé en accession aidée à la propriété.

Ces nouveaux logements seront proposés dans les programmes neufs, dans le cadre des secteurs de mixité sociale (*fiche-action 5*).

En complément de ces opérations, dans le cadre de sa démarche de réduction de la consommation foncière, le PLH propose de renforcer l'aide à l'accession dans l'ancien, sur des logements en réhabilitation énergétique, pour favoriser l'amélioration du parc de logement et lutter contre la précarité énergétique.

Le PLH II fixe un **objectif général de 162 logements** en accession maîtrisé pour les six ans du PLH et sur l'ensemble des communes, répartis comme suit :

- Accession « sociale » : **36 logements**
- Accession « abordable » dans le neuf : **42 logements**
- Accession « aidée » dans le parc existant : **84 logements**

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

ACCESSION SOCIALE DANS LE NEUF

Développer les produits de type PSLA

Le PLH fixe un objectif de **36 logements** en accession sociale à la propriété d'ici à 2024 (soit 6 logt/an). A l'instar des opérations de logements locatifs sociaux, les communes et la Communauté de communes seront associées au développement des opérations et pourront y apporter leur soutien (foncier…).

ACCESSION ABORDABLE DANS LE NEUF

Développer des produits en accession abordable en-dessous des prix du marché

Afin d'aider les ménages à accéder à la propriété dans les programmes neufs, une catégorie de logements « accession abordable » sera créée dans le cadre des secteurs de mixité sociale (*fiche-action 5*). Il s'agit de permettre aux aménageurs et promoteurs de consacrer la « part sociale » de leur projet à de l'accession à la propriété dans les conditions fixées par la Communauté de communes. Ces opérations seront encadrées par une convention qui définira les conditions de ressources et de primo-accession pour les acquéreurs et les plafonds de prix (de terrain ou de logement) fixés par la Communauté de communes, en-deçà des prix du marché.

Intégrer des clauses anti-spéculatives aux contrats de vente

Une clause « anti-spéculative » sera intégrée aux contrats de vente afin de :

- Lui interdire la revente du bien dans un délai limité (ou instituant une faculté de préemption ou de rachat par le vendeur) ;
- L'empêcher de réaliser et d'empocher une plus-value jugée illégitime ;
- Maintenir l'affectation du bien à usage de résidence principale de l'acquéreur ;

CONSTITUER UNE LISTE D'ACCEDANTS A LA PROPRIETE

Constituer une liste « d'accédants à la propriété » sur le modèle des demandeurs de logement social

La Communauté de communes constituera, grâce au recensement des communes et des CCAS, une liste de ménages souhaitant accéder à la propriété aidée sur le territoire. Cette liste permettra d'une part d'informer en priorité les ménages demandeurs de la réalisation de nouveaux programmes d'accession maîtrisée et d'autre part d'avoir une meilleure connaissance des caractéristiques de ces ménages (âge, composition familiale, ressources …) afin d'adapter au mieux les programmes à venir.

ACCESSION AIDEE DANS L'ANCIEN

Étendre la prime « accession » aux ménages aux ressources intermédiaires

Au vu des résultats positifs de la prime « accession à la propriété » pour les propriétaires occupants réalisant des travaux de rénovation énergétique, le dispositif est maintenu. Cependant, pour élargir la cible des bénéficiaires et encourager l'accession des ménages à revenus intermédiaires, cette aide sera étendue aux ménages dépassant les plafonds de ressources ANAH, sous conditions de ressources PSLA. **L'objectif est de 12 à 14 dossiers par an**.

SECURISER LES PROJETS D'ACCESSION

Accompagner et sécuriser les projets d'accession à la propriété

L'ADIL jouera un rôle renforcé auprès des accédants à la propriété du territoire, grâce à ses permanences mensuelles. L'ADIL pourra également proposer un accompagnement personnalisé aux accédants à la propriété dans les programmes d'accession maîtrisée inscrits dans le périmètre des secteurs de mixité sociale.

PORTEURS

- Communauté de communes
- Organismes de location-accession
- Promoteurs, aménageurs privés

PARTENAIRES

- Communes
- ADIL

BUDGET / MOYENS HUMAINS

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Subvention forfaitaire à l'accession dans l'ancien	36 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	**246 000 €**
Accompagner et sécuriser les projets d'accession à la propriété	Coût inclus dans la fiche-action 13 *(Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH)*						
TOTAL	**36 000 €**	**42 000 €**	**42 000 €**	**42 000 €**	**42 000 €**	**42 000 €**	**246 000 €**

CALENDRIER

<table>
<tr><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr>
<tr><td colspan="6">Production de PSLA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prime accession dans l’ancien</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Définition du PTZ Communautaire</td><td colspan="4">Mise en œuvre du PTZ Communautaire</td></tr>
</table>

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements produits en accession aidée
- Caractéristiques des ménages accédants aidés
- Prix de vente des logements en accession aidée
- Délai de revente des logements en accession aidée

ORIENTATION N° 2

METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE COMMUNAUTAIRE EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

OBJECTIFS DE L'ACTION

Le prix et la rareté de la ressource foncière constituent les principaux obstacles au développement d'un habitat diversifié et abordable sur le territoire. La mise en place d'une stratégie foncière est donc la condition de réussite des ambitions du PLH.

La stratégie foncière peut prendre la forme de règlementations (*fiche-action 5*) ou d'incitations pour orienter le développement de l'habitat en cohérence avec les orientations du PLH ou d'une intervention directe de la collectivité par la constitution de réserves foncières. Cette intervention doit permettre aux communes et la Communauté de communes de retrouver un poids dans les négociations locales avec le secteur privé.

La stratégie foncière de la collectivité vient également répondre aux enjeux posés par le PLH de priorisation de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Méthodologie d'élaboration du Plan d'Action Foncière

<u>Etape 1 : Diagnostic du potentiel</u>

<u>1.A / Identification du potentiel à l'échelle intercommunale</u>

- Identification des gisements fonciers : diagnostic du potentiel foncier (*étude réalisée par le Pays Marennes-Oléron dans le cadre du SCoT*).
- Croisement avec les contraintes règlementaires (PPRN...).
- Tri des secteurs non-souhaités à la construction et/ou non constructibles (réseaux…), en compatibilité avec les critères définis par la Loi Littoral (SCoT).

+ Identification des bâtis mutables (bâtiments abandonnés, en ruine, potentiel de changement de destination, logements vacants…) pouvant constituer des réserves foncières.

<u>1.B / Affinage du potentiel et qualification des espaces à l'échelle des secteurs à enjeux</u>

Vérification visuelle du potentiel sur le terrain.

Ce premier potentiel doit être affiné en fonction de trois grands critères <u>à l'échelle de la commune</u> :

- Capacités d'aménagement (voiries, réseaux...)
- Positionnement stratégique : définition par les élus de secteurs stratégiques d'intervention (aération du territoire, trame verte et bleue, cohérence avec les équipements et services…)
- Potentiel de mutation et de mobilisation par le propriétaire

Ce travail sera réalisé en collaboration avec les services urbanisme et les élus de chaque commune.

<u>Etape 2 : Élaboration stratégique</u>

Définition précise des parcelles à mobiliser et phasage, en cohérence avec la planification des PLU, les besoins en foncier déterminés dans les PLU des communes, les niveaux de densité précisés dans le SCoT. ***Une attention particulière sera donnée aux dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine (hors secteur de centres-bourgs à forte densité)***.

Etape 3 : Mise en œuvre

Le Plan d'Action Foncière prend son sens par la mobilisation par les communes et la Communauté de communes du foncier repéré. La mobilisation recouvre l'acquisition par la collectivité (droit de préemption, acquisition à l'amiable...), mais également le déblocage et l'orientation du foncier vers des projets (variation de la TFPNB, négociation...).

- Mettre en place un suivi des DIA (déclarations d'intention d'aliéner) sur les secteurs repérés, pour cibler les terrains en vente. Ce suivi pourra être réalisé par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.
- Mettre en place un Fonds d'Intervention Foncière Intercommunal, pour soutenir financièrement les acquisitions des communes prévues dans le Plan d'Action Foncière

Pour orienter le foncier et déclencher des projets, la collectivité mobilisera les partenaires en capacité de faire du portage foncier ou de réaliser des projets (Organisme Foncier Solidaire, EPF...)

Une instance de suivi pourra être créée pour coordonner l'élaboration du Plan d'Action Foncière, puis pour assurer le suivi de la mise en œuvre du Plan et suivre l'attribution des Fonds.

Porteur

- Communauté de communes
- Réalisation technique : Pays Marennes Oléron

Partenaires

- Communes
- EPF Nouvelle-Aquitaine
- Porteurs de projets potentiels : OFS, porteurs de projets privés…

Budget / Moyens humains

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Finalisation du diagnostic du potentiel	*(Stagiaire ?) Coût inclus dans la fiche-action 13*						
Suivi des DIA			*EPF ?*	*EPF ?*	*EPF ?*	*EPF ?*	
Fonds d'Intervention Foncière Intercommunal			100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	400 000 €
TOTAL			100 000	100 000	100 000	100 000	400 000

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Elaboration de la stratégie foncière		Mise en place du suivi des DIA et Mobilisation du Fonds d'Intervention Foncière			

Indicateurs de suivi

- Indicateurs de suivi de la consommation foncière
- Nombre de terrains mobilisés
- Prix moyen des terrains acquis au m²

ACTION n° 5

Redéfinir l'application des secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme

OBJECTIFS DE L'ACTION

Le premier PLH avait permis l'instauration de servitudes de mixité sociale dans les PLU des communes. Cette disposition a contribué à la programmation de nombreux logements locatifs sociaux, parmi les 281 logements construits depuis 2011.

Cependant, dans sa mise en œuvre, certaines difficultés ont été constatées, notamment sur les petites opérations et les opérations portées par des propriétaires non-professionnels.

L'enjeu est à la fois de fluidifier l'application de secteurs de mixité sociale et d'élargir les produits de « mixité sociale » : logements PSLA, logements locatifs privés PLS…

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Redéfinir l'application des objectifs de mixité sociale dans les opérations neuves

Le premier PLH prévoyait l'intégration de servitudes de mixité sociale dans les PLU des communes, permettant d'affecter une partie des programmes de logements à la création de logements sociaux.

Le PLH redéfinit l'application des Secteurs de Mixité Sociale :

Sont soumis aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme - Secteurs de Mixité Sociale *(Annexe 1)* :

- Toute opération de construction de **8 logements ou plus ou générant une surface de plancher d'au moins 600 m²** *(ou toute opération de construction portant sur un terrain identifié sur les plans annexés au PLU)* devra consacrer **25% minimum** de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation *(Annexe 2)* et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

- Toute opération de lotissement affectée aux logements d'une superficie de **2 000 m² et plus** *(ou toute opération d'aménagement portant sur un terrain identifié sur les plans annexés au PLU)* devra consacrer **25% minimum** de la surface du terrain réservés à la construction de logements[1], à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et répondant aux besoins identifiés au PLH. Ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.

En fonction des spécificités de chaque secteur, les communes (notamment les plus petites) peuvent décider de seuils plus restrictifs (5 logements par exemple), mais pas moins restrictifs.

La part réservée au logement social devra <u>prioritairement</u> être destinée à la création de logements locatifs sociaux. Cependant, en cas de difficulté de montage de l'opération, d'autres solutions pourront être étudiées, en accord avec la commune et en respectant les besoins identifiés par le PLH :

- Création de logements en location-accession à la propriété (PSLA)

[1] Permet d'exclure la surface de foncier affectée à la voirie …

- Création de logement ou de terrain en « accession abordable », dans les conditions définies par la Communauté de communes (prix plafonnés, conditions de ressources et de primo-accession des acquéreurs).
- Cession du ou des lots concernés à l'Organisme Foncier Solidaire
- Création de logements en PLS ou en conventionnement ANAH sans travaux

Rédiger un document-cadre pour accompagner l'application des secteurs de mixité sociale

Afin d'encadrer la mise en application des secteurs de mixité sociale, la Communauté de communes rédigera un document-cadre à destination des communes et des promoteurs / aménageurs soumis à cette disposition.

Ce document, élaboré en concertation avec les professionnels du secteur (promoteurs, agents immobiliers, banques …), permettra de guider les opérateurs dans la définition de leur programme afin d'adapter au mieux les produits aux besoins du territoire (taille des logements…).

La priorité portée au locatif social (PLAI / PLUS) sera réaffirmée.

Les modalités de dérogation à ce principe et les alternatives possibles seront précisées :

- Accord préalable de la commune et/ou de la CCIO,
- Autres produits locatifs à loyer maîtrisé autorisés (PLS, conventionné ANAH ...) et conditions de mise en location (gestion locative via l'AIVS)
- Produits en accession sociale ou abordable autorisés / condition de ressources / prix de vente plafond / Clause anti-spéculative

PORTEUR

- Communes (documents d'urbanisme)
- Communauté de communes (définition des modalités d'accession abordable, rédaction du document-cadre)

PARTENAIRES

- Communauté de communes
- Promoteurs et aménageurs privés
- Bailleurs sociaux

BUDGET

SANS OBJET

CALENDRIER

2019-2024

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de communes ayant mis leurs documents d'urbanisme en conformité suite à l'adoption du nouveau PLH
- Nombre de logements créés (par type de logements)

ORIENTATION N° 3

PARTICIPER A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS TEPOS EN AMELIORANT LE PARC ANCIEN ET EN DEVELOPPANT UNE DEMARCHE GLOBALE D'HABITAT DURABLE

ACTION n° 6

Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations

OBJECTIFS DE L'ACTION

Dans le cadre de sa politique du logement et de son Plan Climat Air Énergie Territorial, la Communauté de communes souhaite poursuivre et intensifier son action de rénovation du parc de logements individuels.

Les objectifs de rénovation de logements restent constants ; de l'ordre de :

- 60 logements de propriétaires occupants (ANAH)
- 25 logements de propriétaires occupants Plateforme (hors ANAH)
- 20 logements de propriétaires de résidences secondaires
- 10 logements locatifs privés (ANAH) [*Voir fiche-action 2*]

Dans une démarche plus globale d'habitat respectueux de l'environnement, l'ensemble de la population et des partenaires seront mobilisés (particuliers, professionnels…).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Poursuivre le PIG 2015-2019 et renouveler une Opération d'amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire

La réalisation d'une nouvelle opération sur l'ensemble du territoire devra permettre de poursuivre la dynamique d'amélioration du parc de logements.

Interventions renforcées sur des ilots de centres-bourgs

Certains centres-bourgs du territoire connaissent une vacance en augmentation à surveiller et la présence de certains îlots dégradés, avec un habitat peu qualitatif et peu adapté aux besoins de la population à l'année.

Des opérations ciblées via des mesures incitatives et réalisées à l'échelle de l'îlot sont à envisager avec une ingénierie ponctuellement renforcée.

Une réflexion est à engager avec les communes pour d'une part identifier les îlots problématiques et d'autre part envisager une approche globale intégrant le volet logement, le volet commercial, aménagement urbain, portage foncier ...

Renforcer l'action de la Plateforme de Rénovation Energétique ENERG'IØ

La plateforme ENERG'IØ sera assuré par un partenariat étroit avec l'ARTÉÉ et par la pérennisation du poste de Conseiller Energie Habitat, qui permet un accompagnement de proximité renforcé.

Une action particulière sera organisée en direction des propriétaires de résidences secondaires, afin de soutenir leur potentielle conversion en résidences principales.

Développer les actions de sensibilisation aux enjeux « verts » de l'habitat

La plateforme ENERG'IØ développera une palette d'animations et d'actions de sensibilisation en direction du grand-public, des ménages exposés à la précarité énergétique (lien avec les bailleurs sociaux et les travailleurs sociaux), des artisans (formations, sensibilisation, chantiers expérimentaux…) et des professionnels de l'habitat.

A ce titre, l'Espace Info Energie-Habitat et la Maison Eco-Paysanne, constitueront des lieux-ressources sur cette thématique.

Porteur

- Communauté de communes / Communes

Partenaires

- ANAH
- ADEME
- EPF

Budget / moyens humains

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Subvention PO (PIG)	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	**360 000 €**
Subventions PO (Plateforme)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	**300 000 €**
Subventions PB	*Coût inclus dans la fiche-action 2*						
Animation	*Coût inclus dans la fiche-action 13*						
TOTAL	**110 000 €**	**110 000 €**	**110 000 €**	**110 000 €**	**110 000 €**	**110 000 €**	**660 000 €**

Financeurs à mobiliser :

- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie (ADEME)

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIG 2015-2019	**Renouvellement d'une OPAH/PIG**				
Reconduite de la plateforme avec l'ADEME	**Reconduite de la plateforme ENERG'IØ avec la Région**				

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements rénovés par catégories
- Gain total en énergie primaire

ACTION n° 7

Favoriser la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux publics

OBJECTIFS DE L'ACTION

Environ 54% du parc de logements sociaux est considéré comme énergivore (étiquettes E et F) et l'AROSH-PC a identifié environ 300 logements « à enjeu » pour les prochaines années. L'objectif est d'inciter et d'accompagner les opérations de réhabilitation des logements sociaux.

Plusieurs projets de réhabilitation sont en cours de réflexions pour Habitat 17 et pour la SEMIS.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'ensemble des bailleurs sociaux s'engagent dans une démarche pluriannuelle de rénovation de leur parc sur le territoire oléronais :

Opération / Nombre de logements	Dates prévisionnelles	Niveau de rénovation visé	Travaux envisagés
HABITAT 17			
Le Moulin (21 logements) Le Château d'Oléron	En cours (livraison 2019)	Classe énergétique actuelle : F Classe énergétique visée : D	Isolation Thermique par l'Extérieur, VMC, chauffage électrique « intelligent », équipements sanitaires économes en eau
La Minoterie (15 logements) Saint-Pierre d'Oléron	En cours (livraison 2019)	Classe énergétique actuelle : E Classe énergétique visée : C	Isolation Thermique par l'Extérieur, VMC, Chauffage électrique « intelligent », équipements sanitaires économes en eau
Le Grand Gibou (8 logements) Le Château d'Oléron	2019	Classe énergétique actuelle : E	Remplacement des menuiseries extérieures
Résidence Boislève Le Château d'Oléron	2020 / 2021	Classe énergétique actuelle : F Classe énergétique visée : E	Remplacement des menuiseries extérieures, isolation des combles et plancher bas, chauffage électrique « intelligent
Pavillon du Stade Le Château d'Oléron	2019 / 2020	Classe énergétique actuelle : E	Isolation des combles
SEMIS			
Caserne Boilève (11 logements) Le Château d'Oléron	2019	Classe énergétique actuelle : F Classe énergétique visée : C	
Prés Valets (12 logements) Saint Georges d'Oléron	2019	Classe énergétique actuelle : E/F Classe énergétique visée : C	
ZAC d'Antiochas (8 logements) Saint-Denis d'Oléron	2019	Classe énergétique actuelle : E/F Classe énergétique visée : C	
Trait d'Union (8 logements) Saint-Georges d'Oléron	2022	Classe énergétique actuelle : E Classe énergétique visée : C	

Accompagnement des ménages à la « prise en main » de leur logement rénové et sensibilisation aux éco-gestes

Des animations spécifiques en direction des ménages locataires des logements réhabilités par les bailleurs sociaux seront proposées par le Conseiller Energie Habitat de la CCIO. L'objectif est d'aider les ménages à s'approprier ces nouveaux équipements « intelligents » et de les sensibiliser aux éco-gestes qui pourront leurs permettre d'aller plus loin en termes d'économies d'énergie.

PORTEURS

- Bailleurs sociaux

PARTENAIRES

- Communauté de communes (accompagnement des ménages)

BUDGET / MOYENS HUMAINS

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Travaux de réhabilitation	Budgets propres des organismes de logement social						-
Accompagnement des ménages	*Coût inclus dans la fiche-action 13*						
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-

CALENDRIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tout au long du PLH					

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements rénovés
- Gain total en énergie primaire

ORIENTATION N° 4

FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES

ACTION n° 8

Développer l'offre à destination des jeunes

OBJECTIFS DE L'ACTION

La tension du marché locatif (prix et rareté des locations à l'année) entrave le début de parcours résidentiel des jeunes Oléronais ou des jeunes souhaitant s'installer sur le territoire.

Saisonniers et jeunes travailleurs rencontrent les mêmes difficultés de logement et ont besoin de solutions de logement souples, s'adaptant à la grande instabilité de leurs situations professionnelle et personnelle.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Développer de petites structures d'hébergement temporaires à destination des jeunes et des saisonniers sur le territoire

En 2018-2019, une étude de faisabilité portant sur deux projets de résidences d'hébergements temporaires pour jeunes et saisonniers est en cours de réalisation en vue de :

- Réhabiliter une Résidence Habitat Jeunes en activité, sur la commune de Dolus et actuellement gérée par le CLLAJ ;
- Réhabiliter les locaux de la gendarmerie de Saint-Pierre, pour créer une résidence pour jeunes en contrats courts, mobilité professionnelle ou formation et saisonniers.

Sous réserve de conventionnement avec l'Etat, la Communauté de communes de l'Ile d'Oléron apportera un soutien financier à la réhabilitation de ces résidences, sur la base de l'aide apportée aux bailleurs pour la production de logements sociaux. Un soutien exceptionnel pourrait être décidé afin de permettre l'équilibre de l'opération.

La gestion de ces résidences serait confiée au CLLAJ.

Pérenniser l'intervention du CLLAJ sur le territoire oléronais

La Communauté de communes réitère son soutien au CLLAJ pour sa mission d'accompagnement des jeunes du territoire, ou nouvellement arrivés, dans leur projet logement. Le CLLAJ dispose également d'un réseau de propriétaires bailleurs partenaires sur tout le territoire, pour dédier aux jeunes des logements adaptés à des prix abordables.

PORTEUR

- Communauté de communes
- Commune de Dolus d'Oléron

PARTENAIRES

- CLLAJ
- Région, Département, DDCS, DDTM, Caisse des dépôts
- Bailleurs Sociaux
- Employeurs

BUDGET / MOYENS HUMAINS

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Participation financière au projet de Dolus			52 000 € + Subvention exceptionnelle à définir				**52 000 € + à définir**
Réhabilitation de la gendarmerie (Saint-Pierre)				47 000 € + Subvention exceptionnelle à définir			**47 000 € + à définir**
Subvention au CLLAJ	45 000 €	45 000 €	50 000 €	55 000 €	55 000 €	55 000 €	**305 000 €**
TOTAL	**45 000 €**	**45 000 €**	**102 000 € + Subvention Exceptionnelle**	**78 500 € + Subvention Exceptionnelle**	**78 500 € + Subvention Exceptionnelle**	**55 000 €**	**404 000 € + à définir**

Financeurs à mobiliser : Etat (DDTM, DDCS) ; Département ; Région ; ADEME ; Employeurs ; Commune de Dolus ; Action Logement…

CALENDRIER

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Résidence DOLUS		**Réalisation des travaux**					
Résidence SAINT PIERRE			**Réalisation des travaux**				

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places d'hébergement créées
- Taux de remplissage des structures
- Typologie des publics accueillis

ACTION n° 9

Développer une offre de logements et d'hébergement spécialisés dédiés aux personnes souffrant de handicap psychique

OBJECTIFS DE L'ACTION

Cette fiche-action a été élaborée en partenariat avec le Contrat Local de Santé 2019-2023.

Un groupe de travail mixte CLS / PLH « *Habitat et handicap psychique* » a été créé afin d'identifier les besoins de création de places d'hébergement et de logements à destination des personnes souffrant de handicap psychique. Les degrés d'autonomie très variables de ces personnes engendrent des besoins hétérogènes en termes d'accompagnement, de suivi médical ou de services. Par ailleurs, ces besoins sont amenés à s'amplifier dans les prochaines années avec le vieillissement des aidants.

L'enjeu du PLH est alors d'accompagner l'expérimentation et le développement de différentes solutions de logement et d'hébergement spécifiques, afin d'offrir des alternatives adaptées à l'hébergement en famille ou à l'isolement de ces personnes et de permettre à ce public d'accéder au logement.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Etudier la faisabilité d'une résidence-accueil sur le territoire

Les solutions d'habitat semi-collectif, comme les résidences-accueil (réservé aux personnes souffrant de handicap psychique), répondent aux besoins d'encadrement et de lien social d'une partie du public en handicap psychique sur le territoire. La réalisation d'une résidence-accueil pendant la durée du PLH sera conditionnée par la rencontre d'une opportunité foncière ou immobilière.

La Communauté de communes sera vigilante à ce que la création d'une structure semi-collective soit réalisée en partenariat étroit avec les acteurs du secteur médical, médico-social et social, afin d'assurer un suivi et un accompagnement du public accueilli.

Accompagner la création de logements en sous-location

La collectivité pourra soutenir financièrement des projets de logements en sous-locations à destination de personnes en situation de handicap psychique, au titre de la rénovation des logements locatifs privés conventionnés et/ou de la construction de logements locatifs sociaux (PLAI / PLUS).

Une attention particulière sera portée au projet social, à l'accompagnement des publics accueillis dans ces logements et à l'évaluation des personnes pouvant accéder à ces logements autonomes, afin d'assurer la viabilité et la pérennité du lieu.

Le groupe de travail « *Habitat et handicap psychique* » pourrait constituer une instance d'examen des projets et de conseil sur l'évaluation des futurs locataires.

Expérimenter les baux-glissants dans le parc public pour les personnes en voie d'autonomisation

Le bail-glissant permet à un locataire en voie d'autonomisation d'accéder à un logement loué par une association et d'être accompagné dans la prise en main de celui-ci. Lorsque le locataire est évalué comme suffisamment autonome, le bail glisse à son nom et rentre dans le droit commun. Ce dispositif a pour objectif de permettre aux personnes de tester la vie en logement autonome, de manière encadrée et sécurisante.

L'objectif est d'instaurer environ 8 baux-glissants permanents. Une première expérimentation de deux logements sera réalisée dès 2020, avec un accompagnement par TREMPLIN 17. La Communauté de

communes accompagnera le déploiement de cette expérimentation, en participant à la définition des modalités de conventionnement, d'accompagnement et d'évaluation.

Favoriser le repérage et le traitement des situations d'incurie et de Syndrome de Diogène

Le groupe de travail *Habitat et Handicap psychique* entamera un travail sur la coordination entre les acteurs de l'habitat, du social et du médical sur le repérage des situations d'incurie et de syndrome de Diogène, afin d'inclure les personnes touchées dans un circuit d'accompagnement et/ou de soin.

Améliorer la connaissance et la prise en compte des problématiques de santé mentale dans l'habitat

Le groupe de travail *Habitat et handicap Psychique* représente un premier lieu de contact et d'échanges entre les professionnels du médico-social et ceux de l'habitat. L'objectif est de poursuivre ce rapprochement en proposant des formations sur la santé mentale (accompagnement de ces publics, prise en compte de la santé mentale dans le logement…) aux partenaires de l'habitat actifs sur le territoire : bailleurs sociaux, opérateurs habitat, accompagnateurs logement du CLLAJ…

PORTEUR

- Association(s)-gestionnaire(s)
- Communauté de communes

PARTENAIRES

- Etat
- Département
- Bailleurs sociaux
- Communes

BUDGET / MOYENS HUMAINS

La Communauté de communes pourra soutenir financièrement les projets dans les conditions de financement des logements locatifs sociaux publics *(Action 1)* et de subventions aux travaux de réhabilitation de logements locatifs privés *(Action 2)*, en fonction de la nature des projets.

Financeurs mobilisables :

- Département (fonctionnement et/ou investissement)
- Etat : DDCS (fonctionnement et investissement), DDTM (investissement)

CALENDRIER

<table>
<tr><th>2019</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th></tr>
<tr><td></td><td>Expérimentation baux-glissants</td><td colspan="4">Généralisation des baux glissants en fonction des résultats de l'expérimentation</td></tr>
<tr><td colspan="3">Formations Santé Mentale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Réalisation des travaux du projet d'Habitat et Humanisme</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de baux-glissants réalisés

ACTION n° 10

Développer une offre d'hébergement d'urgence et temporaire sur le territoire

OBJECTIFS DE L'ACTION

Sur le territoire oléronais, il existe 11 logements temporaires bénéficiant du financement ALT :

- 7 gérés par le CLLAJ et réservés aux jeunes de moins de 30 ans
- 1 à destination des personnes victimes de violences intrafamiliales
- 3 destinés à tout public en situation d'urgence

L'offre d'hébergement temporaire hors jeunes reste donc faible sur le territoire et ne permet pas de bénéficier d'un accompagnement social vers le logement (type mesure ASLL). L'enjeu est donc d'élargir et de compléter cette offre sur le volet « mise à l'abri immédiate » (pour les femmes victimes de violence ou autre public) ainsi que sur le logement temporaire accompagné et permettant un travail de réinsertion.

A titre d'exemple, la DT de Rochefort a identifié, sur une période de six mois, 7 ménages (dont une moitié de familles) qui auraient nécessité une solution d'hébergement de type LEU (Logement d'Extrême Urgence).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Affiner les besoins du territoire pour définir le ou les types de logements à développer

Pour compléter le diagnostic du PLH, la Délégation Territoriale de l'Action Sociale (Conseil Départemental) et les partenaires réalisant les mesures ASLL sur l'île d'Oléron pourront accompagner ce diagnostic des besoins en hébergements d'urgence (typologie, localisation, durée de bail…).

Dans le cadre du CLS, un dispositif de nuitées d'hôtel a été mis en place, par convention, pour mettre à l'abri les personnes victimes de violence intrafamiliales. Ce dispositif devra être évalué au bout d'un an, afin d'estimer les besoins supplémentaires en hébergement d'urgence pour ce public.

Créer un Logement d'Extrême Urgence

Un **Logement d'Extrême Urgence (LEU)** permet l'accueil temporaire de personnes en rupture de logement, ne disposant pas des ressources leur permettant d'accéder à un logement autonome et permet de bénéficier d'un accompagnement sur la thématique du logement (via une mesure ASLL). Ce type de logement correspond aux situations d'urgence non-immédiate (≠ de la mise à l'abris).

Créer une place d'hébergement d'urgence

La création d'un hébergement d'urgence (mise à l'abri immédiate) permet d'offrir une alternative supplémentaire aux nuitées d'hôtel proposées aux femmes victimes de violence et d'élargir l'hébergement à d'autres situations d'urgence. Plusieurs modèles correspondent à ce besoin et seront étudiés :

- **Logement d'urgence non-conventionné** (souvent gérés par les communes) : logements au fonctionnement souple, pour accueillir dans l'urgence des ménages en situation de détresse. Aucun financement au fonctionnement.

- **Accueil de nuit** (géré par une association) : ces logements permettent de répondre à une situation de crise, pour des durées très courtes (quelques jours) et ne proposent pas d'accompagnement social. Ensuite, une redirection vers des hébergements temporaires et un accompagnement social est possible.

Un lien sera fait avec le SIAO du département pour évaluer la nécessité de relier cette place d'hébergement au 115 et permettre une gestion des entrées et des sorties.

Cet hébergement d'urgence pourra éventuellement être intégré dans le projet de Résidence jeunes/saisonniers sur les locaux de l'actuelle gendarmerie de Saint-Pierre d'Oléron (*voir fiche-action 9*).

Assurer une continuité des parcours d'hébergement vers le logement et dans l'accompagnement

En fonction de la situation d'urgence des personnes hébergées, il est nécessaire de veiller à leur redirection vers l'accompagnement social nécessaire et vers une solution d'hébergement temporaire ou de logement de droit commun adaptée.

PORTEUR

- Communauté de communes
- Communes / CCAS
- Association gestionnaire du logement et/ou de la mesure ASLL

PARTENAIRES

- Conseil départemental
- DDCS

BUDGET / MOYENS HUMAINS

SANS OBJET

Financeurs mobilisables :

- DDCS (financement ALT)
- Conseil départemental (financement des mesures ASLL)
- Etat

CALENDRIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Diagnostic des besoins en hébergement d'urgence					

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre et typologie des publics accueillis

ACTION n° 11

Diversifier l'offre de logements en faveur des personnes âgées et poursuivre la politique de maintien à domicile

OBJECTIFS DE L'ACTION

L'offre en hébergement pour les personnes âgées s'est considérablement renforcée ces dernières années avec la création d'une Unité Alzheimer à Grand-Village Plage, l'extension de l'EHPAD de Saint-Pierre d'Oléron et la construction d'une résidence séniors à Saint-Pierre. De nouveaux projets de résidences séniors sont également à l'étude. Toutefois, ces offres d'hébergement ne sont pas toujours adaptées aux capacités financières de certains séniors.

A travers ce nouveau PLH, les élus souhaitent donc :

- Poursuivre et intensifier la politique de maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, en facilitant l'accès à l'information, aux droits et aux aides aux travaux. L'objectif quantitatif reste de 16 dossiers de travaux d'adaptation par an (dans le cadre du PIG/OPAH).
  La politique de maintien à domicile devra s'axer notamment sur l'anticipation des travaux d'adaptation pour éviter les situations d'urgence.
- Au gré des opportunités foncières, accompagner des porteurs de projets (publics ou privés) sur la recherche de solutions d'hébergement innovantes, alternatives à l'EHPAD ou à la Résidence Séniors. Ces projets devront être de petite dimension et situés en centres-bourgs.

La collectivité pourra soutenir financièrement ces projets au titre de la réhabilitation de logements locatifs privés et/ou de la construction de logements locatifs sociaux.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

DANS LE PARC PRIVE

Développer l'accompagnement aux travaux d'adaptation dans le parc privé

- Sensibiliser les propriétaires occupants à l'anticipation des travaux d'adaptation dans le logement
- Renforcer l'action en direction des logements locatifs de centres-bourgs
- Etendre l'accompagnement aux travaux d'adaptation du domicile à l'ensemble des ménages. Les ménages hors ressources ANAH seront accompagnés par le conseiller Info Energie Habitat de la CDC (audit du logement, conception du programme de travaux…).
- Développer les labels de qualité *Silverbat* et *Handibat* pour sécuriser les personnes âgées et créer un fichier d'artisans spécialisés

Réaffirmer le quota de logements sociaux dans les projets de résidences séniors

Afin de ne pas exclure les personnes âgées à faible ressources des solutions de logements adaptées à leurs besoins, le PLH réaffirme l'application du quota de logements sociaux dans les projets de résidences seniors (objectif de mixité sociale contenu dans les PLU). Par ailleurs, ces projets seront principalement développés en proximité des centres-bourgs.

DANS LE PARC PUBLIC

Soutenir la production de logements sociaux (neufs ou réhabilités) accessibles

Sans imposer de conditions supplémentaires à l'octroi des subventions à la construction de logements locatifs sociaux publics, la Communauté de communes souhaite qu'un effort soit fait de la part des bailleurs sociaux pour maintenir l'accessibilité PMR dans un maximum de logements (au-delà des 20% réglementaires). A titre d'exemple, l'ensemble des logements de rez-de-chaussée ou de plain-pied pourraient être rendus accessibles facilement, sans supporter le coût d'un ascenseur.

Par ailleurs, la Communauté de communes sera vigilante à l'application des mesures d'évolutivité des logements (à la perte d'autonomie) introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018.

Inciter à la mise en accessibilité des logements sociaux construits avant 2005

Dans le parc public existant, les organismes de logement social réalisent en fonction des besoins des locataires les travaux d'adaptation nécessaires, en cas de perte d'autonomie (douche à l'italienne, adaptation des WC…) ou, à défaut, permettent une mobilité à l'intérieur du parc de logements.

Positionner prioritairement les logements du contingent des communes sur des T2 accessibles

PORTEUR

- Communauté de communes

PARTENAIRES

- CLIC Oléron
- ANAH
- Bailleurs sociaux

BUDGET / MOYENS HUMAINS

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Subvention Maintien à domicile (PIG/OPAH)	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	**48 000 €**
Accompagnement des ménages	Opérateur PIG/OPAH [*coût inclus dans la fiche-action 13*] Conseiller Energie Habitat						
Développement des travaux de maintien à domicile	Actions réalisées en coopération avec le Contrat Local de Santé et le service Développement Economique						
TOTAL	**8 000 €**	**8 000 €**	**8 000 €**	**8 000 €**	**8 000 €**	**8 000 €**	**48 000 €**

Financeurs mobilisables :

- ANAH / Conférence des Financeurs

CALENDRIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024
PIG 2015-2019	OPAH / PIG				

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de dossiers ANAH d'adaptation réalisés
- Nombre de ménages non éligibles aux aides de l'ANAH accompagnés
- Nombre d'entreprises labellisées *Handibat* et *Silverbat*

ACTION n° 12

Assurer un accueil conforme des Gens du Voyage sur le territoire et anticiper l'évolution des besoins de sédentarisation

Objectifs de l'action

Territoire attractif, l'île d'Oléron s'est doté de deux aires d'accueil dédiées aux Gens du Voyage :

- Une aire d'accueil permanente sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron : 24 places
- Une aire de petit passage estivale sur la commune de Dolus d'Oléron : 9 places

En 2016, ce sont plus de 370 personnes qui ont été accueillies sur ces deux espaces, soit près de 160 familles. Avec un taux d'occupation de 70%, inférieur à la moyenne départementale (83%), il n'est pas envisagé de créer de nouvelles aires d'accueil sur le territoire.

Modalites de mise en œuvre

Poursuivre la gestion des aires d'accueil et l'accompagnement socio-éducatif des Gens du voyage accueillis sur le territoire

La gestion des deux sites est déléguée à un prestataire externe et l'accompagnement social des ménages accueillis est assurée par le Centre Socioculturel de Royan Marne-Yeuse. Cette configuration sera conservée pour la durée du PLH.

Afin de mettre en cohérence les politiques de l'habitat en direction de ce public, ces missions relatives aux Gens du voyage seront coordonnées par le service Habitat de la Communauté de communes.

Surveiller les besoins et volontés de sédentarisation des Gens du voyage

Le diagnostic du PLH n'a pas identifié de réelles volontés de sédentarisation de ménages Gens du Voyage sur le territoire. Cependant, le PLH devra surveiller l'apparition de demandes de sédentarisation et étudier les solutions potentielles de terrains familiaux ou d'habitat adapté pour répondre à ces demandes.

Porteur

- Communauté de communes

Partenaires

- Etat / Préfecture
- Communes de Saint-Pierre d'Oléron et de Dolus d'Oléron
- Centre Socioculturel Maren-Yeuse de Royan
- Prestataire de gestion du site

Budget / Moyens Humains

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Subvention Accompagnement socio-éducatif	7.344 €	7.344 €	7.344 €	7.344 €	7.344 €	7.344 €	44.064 €
Gestion des sites	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	318 000 €
TOTAL	60 344 €	60 344 €	60 344 €	60 344 €	60 344 €	60 344 €	362 064 €

CALENDRIER

Toute la durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de ménages accueillis par an et taux d'occupation global
- Nombre de demandes de sédentarisation identifiées

ORIENTATION N° 5

Asseoir la politique Habitat de la CCIO : animer, suivre et evaluer le PLH 2019-2024

ACTION n° 13

Renforcer l'observatoire de l'habitat et du foncier pour suivre et évaluer le PLH

OBJECTIFS DE L'ACTION

Les Programmes Locaux de l'Habitat sont élaborés sur des temps longs et reposent sur des diagnostics relativement éloignés dans le temps. Pour assurer la cohérence de ce PLH avec les évolutions des marchés fonciers et immobiliers, l'Observatoire de l'Habitat mis en œuvre dans le cadre du premier PLH verra ses missions renforcées pour suivre l'évolution des indicateurs principaux des marchés, mais également permettre une évaluation régulière des actions du PLH.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Renforcer les missions d'observation de l'Observatoire de l'Habitat sur le marché du logement

Afin de compléter et d'actualiser le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PLH, l'Observatoire de l'Habitat en partenariat avec l'ADIL réalisera des études ciblées sur certains indicateurs-clés du PLH :

- Réactualisation de l'étude sur les niveaux de loyer dans le parc locatif privé
- Suivi des prix du marché de l'immobilier (neuf et ancien)
- Suivi des taux et analyse de la nature de la vacance

Développer un axe d'observation sur la ressource foncière

Le PLH ayant souligné le besoin d'adopter une gestion plus économe de la ressource foncière, l'Observatoire du Foncier aura pour mission de suivre la consommation foncière sur le territoire. L'enjeu est notamment d'estimer notre consommation dans et hors de l'enveloppe urbaine actuelle, afin d'orienter les projets et les ouvertures de zones AU tout au long du PLH.

Parallèlement, un travail sera engagé avec les services de l'Etat, de la Région et du Département pour élaborer des outils de suivi du prix du foncier sur le territoire.

Réaliser des évaluations ciblées des actions mises en œuvre dans le cadre du PLH 2019/2024

Le service Habitat et l'Observatoire de l'Habitat réaliseront des enquêtes ciblées sur les résultats des actions du PLH, pour éclairer les élus et les partenaires sur la mise en œuvre des actions et leurs résultats à court-terme.

A titre d'exemple, il pourrait s'agir de réaliser un suivi des opérations d'accession aidée à la propriété (typologie et ressources des acheteurs, suivi de la revente des biens...)

PORTEUR

- Communauté de communes
- Pays Marennes Oléron
- ADIL

PARTENAIRES

- L'ensemble des partenaires du PLH

BUDGET / MOYENS HUMAINS

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Pays (ratio)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	**90 000**
AFIPADE	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	**9 000**
ADIL (Etude)		3 500			3 500		**7 000**
TOTAL	**16 500**	**20 000**	**16 500**	**16 500**	**20 000**	**16 500**	**106 000**

CALENDRIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tout au long du PLH					

INDICATEURS DE SUIVI

- Réalisation de l'étude « loyers »

ACTION n° 14

Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH

Objectifs de l'action

Pour réussir à organiser un véritable projet de territoire, le PLH doit entretenir une dynamique sur six ans et impliquer une grande variété d'acteurs dans la mise en œuvre des actions.

L'objectif est alors de renforcer la communication et l'information autour des actions du PLH – auprès des partenaires institutionnels, associatifs et privés comme auprès du public – et de créer un réseau de partenaires.

Modalites de mise en œuvre

Mettre en place une lettre d'information du PLH

La création d'une lettre d'information (à raison de 2 ou 3 lettres/an) à destination des élus et des partenaires du PLH permettra de mettre en avant :

- Les temps de rencontre et de travail (COPIL, groupes de travail…)
- L'avancée des différents projets
- Des enquêtes et données issues de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Les évènements en lien avec l'habitat sur le territoire

Les conclusions des évaluations annuelles devront faire l'objet d'une communication auprès du grand public (insertion dans le bulletin communautaire par exemple).

Organiser des temps de rencontres et de partage d'expériences réguliers entre les acteurs du territoire

L'objectif est d'annualiser les comités de pilotage du PLH comme temps de bilan annuel des actions menées (et des premiers résultats) et d'échanger pour réajuster les actions en cours.
Ces temps de rencontres pourraient également permettre de présenter des actions menées sur le territoire par les partenaires du PLH.

Portage

- Communauté de communes

Partenaires

- L'ensemble des partenaires du PLH

Budget / Moyens humains

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Responsable PLH	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	**234 000**
Conseiller Energ'IØ	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	32 000	**192 000**
Suivi-animation PIG	76 500	76 500	76 500	76 500	76 500	76 500	**459 000**
ADIL (Conseil)	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100	**12 600**
Réalisation du diagnostic foncier	?	3 300	/	/	/	/	**3 300**
Réalisation du diagnostic des logements vacants			3 300				**3300**
TOTAL	**149 600**	**152 900**	**152 900**	**149 600**	**149 600**	**149 600**	**904 200**

Financeurs à mobiliser :

- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sur Conseiller Energ'IØ + Suivi-animation PIG/OPAH
- Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie (ADEME) sur Conseiller Energ'IØ

CALENDRIER

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tout au long du PLH					

INDICATEURS DE SUIVI

- Publication de la lettre d'information
- Réunions programmées - participants (COPIL / Sensibilisation des partenaires …)
- Elaboration de bilans annuels

ANNEXES

Annexe 1

Synthèse du budget 2019-2024

Fiche	ACTIONS PLH	Budget six ans	Budget annuel moyen	*Budget annuel moyen PLH 1*
1	Soutenir à la création de logements locatifs sociaux publics	442 200 €	73 700 €	*90 000 €*
2	Encourager la production de logements locatifs à loyer abordable privés			
	Soutenir le développement de l'AIVS	8 000 €	1 333 €	*Sans objet*
	Développer le parc de logements locatifs via le dispositif Louer Abordable	198 000 €	33 000 €	*46 000 €*
3	Développer l'accession à la propriété			
	Soutenir l'accession à la propriété dans l'ancien	246 000 €	41 000 €	*36 000 €*
	Soutenir l'accession à la propriété dans le neuf	*Sans objet*	*Sans objet*	*Sans objet*
4	Créer un Fonds de soutien à l'Acquisition et la Mobilisation Foncière	400 000 €	66 667 €	*Sans objet*
5	Redéfinir l'application des secteurs de mixité sociale dans les documents d'urbanisme	*Sans objet*	*Sans objet*	*Sans objet*
6	Poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat et massifier les rénovations			
	Subvention Amélioration de l'habitat PO (ménages ANAH)	360 000 €	60 000 €	*60 000 €*
	Subvention Amélioration de l'habitat PO (ménages hors-ANAH)	300 000 €	50 000 €	*30 000 €*
7	Favoriser la réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux publics	*Sans objet*	*Sans objet*	*Sans objet*
8	Développer l'offre à destination des jeunes			
	Subvention de fonctionnement au CLLAJ	305 000 €	52 000 €	*45 000 €*
	Projet de résidence Habitat Jeunes à Dolus	Projet à l'étude		*Sans objet*
	Projet de Résidence Habitat Jeunes à Saint-Pierre	Projet à l'étude		*Sans objet*
9	Développer une offre de logements et d'hébergements à destination des personnes souffrant de handicap psychique	*Sans objet*	*Sans objet*	*Sans objet*
10	Développer une offre d'hébergement d'urgence et temporaire	*Sans objet*	*Sans objet*	*Sans objet*
11	Diversifier l'offre de logements en faveur des personnes âgées : subvention Amélioration de l'Habitat Adaptation	48 000 €	8 000 €	*8 000 €*
12	Assurer l'accueil des Gens du Voyage et anticiper les besoins de sédentarisation	362 064 €	60 344 €	*60 344 €*
13	Renforcer l'observatoire de l'Habitat et du foncier pour suivre et évaluer le PLH			
	Développement de l'Observatoire du Logement et du Foncier (subvention PMO)	90 000 €	15 000 €	*15 000 €*
	Réalisation d'une étude sur les loyers ADIL	4 000 €	667 €	*583 €*
	Adhésion à l'AFIPADE	9 000 €	1 500 €	*1 500 €*
14	Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH			
	Animation PIG et Plateforme ENERG'IØ	651 000 €	108 500 €	*129 000 €*
	Animation PLH	234 000 €	39 000 €	*39 000 €*
	Autres accompagnements PLH (subvention ADIL, réalisation du diagnostic foncier et des logements vacants)	19 200 €	3 200 €	*2 200 €*
	TOTAL	**3 676 464 €**	**613 911 €**	***562 627 €***

Annexe 2

Article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Annexe 3

Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Modifié par LOI n°2017-1837 du 30 décembre 2017 - art. 126 (V)

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

Les 1° et 6° ne sont pas applicables pour les prêts ou contrats de location-accession signés à compter du 1er janvier 2018 et, par exception, à compter du 1er janvier 2020 pour les prêts et contrats de location-accession conclus, lorsque le logement est ancien, dans les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement précise lesquelles des communes satisfont aux conditions fixées au présent alinéa. (1)

NOTA : (1) Conformément à l'article 126 III F de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, ces dispositions ne s'appliquent pas aux prêts et contrats de location-accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et à la condition que ce prêt ou ce contrat de location-accession soit signé avant le 31 janvier 2018.