



**SCoT de la Communauté des
Communes de la Haute-Saintonge**





Juin 2017



Diagnostic et état initial de l'environnement

Séminaire diagnostic

Octobre 2017



Prospective et scénarii

Séminaire scénarii

**Avril-Septembre
2018**



**Projet d'Aménagement et de Développement
Durables**

**Septembre à Avril
2019**



Document d'Orientations et d'Objectifs

**Avril
à Décembre 2019**



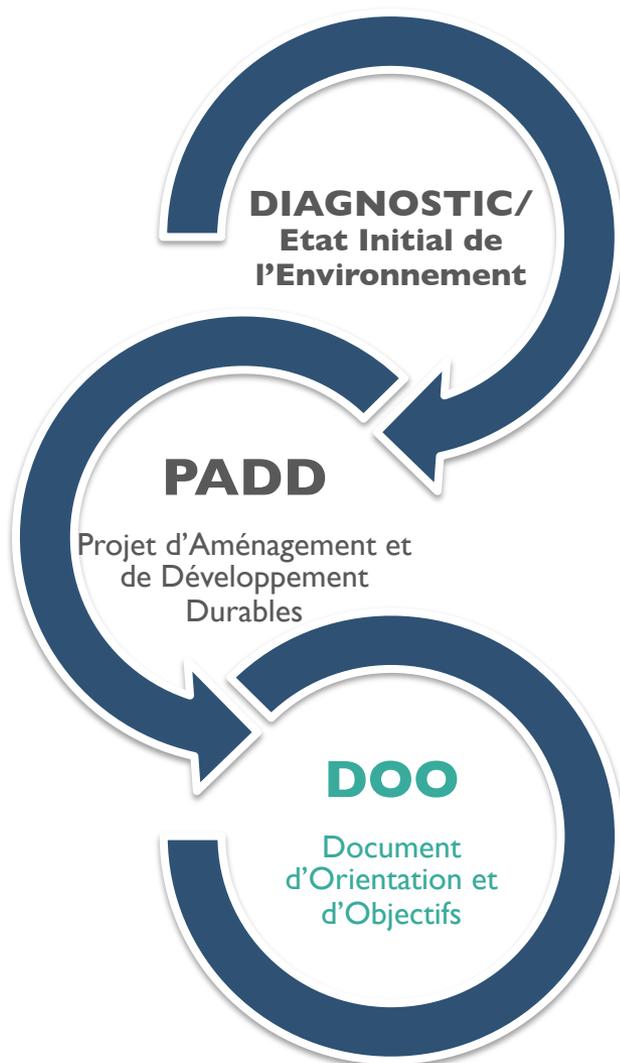
**Consultations, enquête publique et
approbation**

Objectifs du séminaire

- Comprendre les différents leviers d'actions et l'intérêt d'une approche globale pour agir sur la revitalisation des centres.
- Prendre connaissance des outils à disposition des territoires pour intervenir sur le parc ancien notamment la résorption de la vacance.
- Discuter et relever les enjeux de chacun des bassins de vie pour prioriser l'action.

LE SCOT

l'étape du DOO



met en évidence le fonctionnement du territoire, les tendances à l'œuvre, les besoins, les enjeux, les risques les opportunités

Prospective/ scénarios

exprime le positionnement et les objectifs stratégiques qu'il induit pour un mode de développement futur choisi

traduit le PADD en objectifs d'aménagement et d'urbanisme et de programmation.

Déclinaison des objectifs opérationnels qui seront traduits dans les actions et les documents d'urbanisme locaux.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du SCoT



- Le DOO constitue l'outil de mise en œuvre du projet politique qu'est le PADD en définissant des objectifs juridiquement opposables aux documents inférieurs (documents d'urbanisme, PLH, PDU, autorisations commerciales, et opérations d'aménagements de plus de 5 000 m²...).
- Afin de mettre en valeur la cohérence entre les deux documents, le plan du DOO reprendra le plan utilisé pour définir les politiques sectorielles dans le PADD.
- Le contenu est logiquement lié aux capacités de mise en œuvre par les documents d'urbanisme et de programmation qui doivent être compatible avec le SCoT.

ARTICULATIONS DES DOCUMENTS :



Le SCoT un document d'urbanisme et d'aménagement juridiquement opposable qui décline le projet du territoire

CONSTITUTION

(principe de précaution, propriété...)

TRAITES ET DIRECTIVES

(liberté du commerce, énergie, émission Gaz à Effet de Serre (GES), évaluations environnementale...)

LOIS

(SRU, Grenelle, Alur, orientation agricole, littoral...)

JURISPRUDENCE

(littoral, propriété, intérêt général...)

SDAGE, SAGE,
PNR, SRCE,
PCET, SRCAE,
SRADDET

SCoT

Plan de
Déplacements
Urbains (PDU)

Programme
Local de
l'Habitat
(PLH)

PLU et PLUi
carte
communale

ZAC,
opérations > 5 000 m² de
surface de plancher, cas
Grenelle II

CDAC

Autorisations
d'aménager et de
construire

Les documents d'urbanisme locaux devront être **compatibles** avec les SCOT



Le principe de compatibilité entre le SCOT et les documents d'urbanisme locaux

SUBSIDIARITE

Le SCOT oriente et encadre, mais il n'a pas pour vocation de se substituer au PLU qui définira sa politique d'urbanisme au travers de localisations et de réglementations.

COMPATIBILITE

Ne pas être contradictoire avec les orientations du SCOT : au contraire de la conformité, laisse le choix entre diverses solutions possibles pour parvenir à un objectif du SCOT.

Les orientations du DOO

COHERENCE

Les orientations doivent être cohérentes entre elles et permettre la réalisation des objectifs définis par le PADD. La cohérence interne du SCOT est garante de son applicabilité effective.

PROPORTIONNALITE

Plus un objectif, une opération ou une action est importante et stratégique pour le SCOT, plus le SCOT peut en préciser la forme, le contenu pour en affirmer le niveau de prescription.

Une convergence des lois et documents supra pour limiter la consommation d'espace:



Loi Grenelle 2

- Intègre des objectifs de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles

Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

- Pose comme ambition de réduire la consommation des terres agricoles de 50 % d'ici à 2020

Loi ALUR

- Renforce les obligations des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles

SRADDET Nouvelle Aquitaine

Règles relatives à la gestion économe du foncier, l'équilibre et l'égalité des territoires

- **Règle n°4** *Les territoires organisent prioritairement leur développement urbain dans l'enveloppe existante*

Objectif visé : réduire de 50 % la consommation d'espace pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, mais aussi reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, en limitant l'étalement urbain (recentrage du développement dans le tissu urbain existant)

- **Règle n°5**

Objectif visé : Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social, mais aussi réduire de 50% la consommation d'espace, en limitant fortement le développement de l'offre commerciale de périphérie, au bénéfice des centralités.

La lutte contre l'étalement urbain

&

La revitalisation des centres par une reconquête du tissu existant



La lutte contre l'étalement urbain
&
La revitalisation des centres par une reconquête du tissu existant



Eviter la
consommation
d'espaces
naturels et
agricoles et
forestiers



Lutter contre le
réchauffement
climatique



Favoriser la
mixité sociale
et
fonctionnelle



Réduire le coût
de
l'aménagement



Article L141-5 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2- Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3- Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD :



Valoriser la qualité du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement

Préserver et valoriser le cadre paysager
Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources
Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique
Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances

Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant.

Organiser le développement économique
Diversifier et renforcer la lisibilité des espaces économiques
Amplifier l'offre thermique et diversifier les activités éco-touristiques
Soutenir les filières économiques existantes et émergentes

Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire

Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles
Renforcer les espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles
Répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logement
Amplifier l'offre de santé autour du centre hospitalier et des perspectives de la e-santé
Accompagner la mutation du commerce d'aujourd'hui et de demain



R e n f o r c e r
l ' a t t r a c t i v i t é
r é s i d e n t i e l l e d u
t e r r i t o i r e

Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles

Renforcer les espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles

Répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logement

- **Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine.**
- **Améliorer la performance énergétique du parc ancien et encourager la construction durable.**
 - Poursuivre ses actions de **sensibilisation à l'énergie et de l'éducation à l'environnement**
 - Accompagner les **projets exemplaires en matière d'efficacité énergétique et de construction durable.**
- **Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle.**
 - **Lutter contre l'étalement urbaine et répondre aux objectifs du SRADDET de réduction par 2 du rythme de la consommation d'espace.**
 - **Engager une réflexion sur la mutation et la réversibilité des usages des sols**
 - Optimiser les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation, en valorisant **des formes urbaines et typologies de logements plus économes en espace.**

DU PADD AU DOO:



Renforcer
l'attractivité
résidentielle du
territoire

UNE AMBITION DÉMOGRAPHIQUE AFFIRMÉE :



Entre
0,9% et 1%
croissance démographique
annuelle

86 à 88 000
habitants
en 2040

Un objectif de croissance démographique de entre 0,9% et 1% par an pour atteindre **86 à 88 000 habitants en 2040** ;

Soit **entre + 770 habitants / an en moyenne** (pour 86 000 habitants à horizon 2040) .

Impliquant un objectif global de **9 540 logements**.

- Soit **une part du besoin en logements à réaliser au sein du tissu urbain**
- *à définir en cohérence avec la volonté forte exprimée de remobilisation et d'action sur le parc ancien ;*
 - À la fois la remobilisation des logements du parc existante (politique volontariste de résorption des logements vacants par exemple) ;
 - Mais aussi construction de nouveaux logements en **densification** ;
- Soit une part du besoin en logements à réaliser en dehors du tissu urbain existant, générant de fait de la consommation d'espace agricole et naturel ;
- *à définir en cohérence avec les objectifs du SRADDET de division par 2 de la consommation d'espace passée ;*



Renforcer
l'attractivité
résidentielle du
territoire

Répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logement

↘ Satisfaire l'ambition démographique du territoire par une production de logements cohérente.

Espace de vie	Objectif POP 2040	Evolution population 2020-2040	LOG 2040	Besoins logements
JONZAC	22 790	3 975	14 656	3 119
PONS	16 684	2 673	9 102	1 715
MONTENDRE	13 502	2 784	7 780	1 699
MIRAMBEAU	14 104	2 373	9 295	1 346
MONTGUYON	14 620	2 840	7 636	1 335
SAINT AIGULIN	4 300	755	2 292	325
TOTAL	86 000	15 399	50 760	9 540

↘ Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine.

↘ Améliorer la performance énergétique du parc ancien et encourager la construction durable.

RAPPEL DES CHIFFRES DU DIAGNOSTIC



Parc de logements :



Résidences principales :

Accueillir les nouveaux habitants et répondre aux desserements des ménages.

Logements vacants:

Stock de logements vacants potentiellement mobilisable.

Objectif du PADD du SCoT : Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine.



Soit un objectif de résorption des logements vacants à inscrire

Consommation d'espace passée :

985 ha entre 2005 et 2015
soit 99 ha /an

Objectifs du SRADDET de division par 2 de la consommation d'espace passée ;

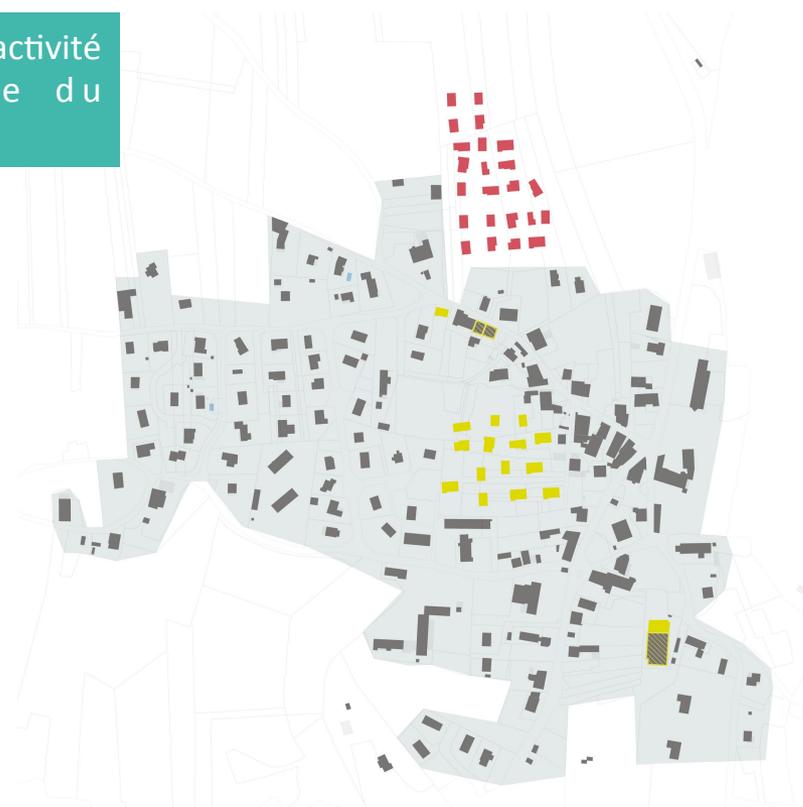


Soit un objectif de 50 ha /an

DU PADD AU DOO :



Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire



- Enveloppe urbaine
- Bâtis existants
- Extension urbaine
- Réhabilitation
- Mutation du bâti
- Densification (coeur d'îlot)
- Densification (dent creuse / division parcellaire)

↳ Limiter la consommation à vocation résidentielle

↳ Créer ou remobiliser 50 % des besoins de logements dans l'enveloppe.

↳ Concilier densité et qualité pour le développement résidentielle

↘ **La revitalisation des centres**



↘ Pratiques & usages

Intervention de Monsieur Gallice, directeur du CAUE
Proposition de l'intervention: Explications de la notion de revitalisation des centres bourgs et moyens de réussite agrémentés, s'ils existent, d'exemples réalisés.



↘ Actions et outils sur le parc ancien

↘ **Présentation OPAH-RU & PIG**

↘ **Outils de lutte contre la vacance du parc**

Intervention de Monsieur Rizzo, DTTM/ANAH.

Proposition de l'intervention: présentation des outils à disposition et du financement alloué pour la revitalisation.

CENTRES BOURGS, UN NOUVEL ATTRAIT A CAPTER



BREVE HISTOIRE DE L'OCCUPATION DES TERRITOIRES

les chasseurs-cueilleurs

révolution industrielle

invention de l'agriculture

révolution numérique

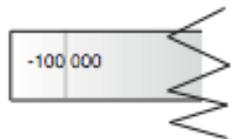


10 000 ans
sédentarisation, villages
pop mondiale x 12

il y a peu !
des incertitudes :
métropolisation
ou
villes en réseau

environ 3 millions années
prédation et nomadisme

300 ans
villes, concentration urbaine
pop mondiale x 12

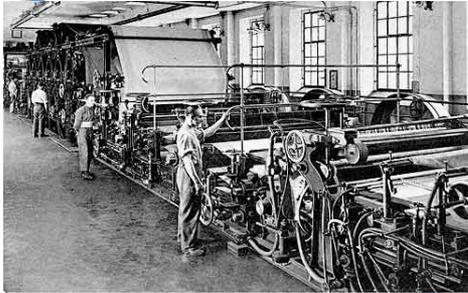


Les campagnes dans l'ère industrielle



L'HOMME PAYSAN

La production d'alimentation comme fondement économique



L'HOMME OUVRIER

La production de biens comme fondement économique

Concentration de l'emploi, des hommes, de la richesse produite vers les villes

Révolution industrielle

La fin des paysans
mécanisation,
exode rural,
marginalisation des campagnes



Croissance d'une image plus positive
séparation entre production
et résidence

LA RENAISSANCE RURALE

Révolution numérique

6 générations ← 1968 → 2 générations

L'occupation des espaces ruraux

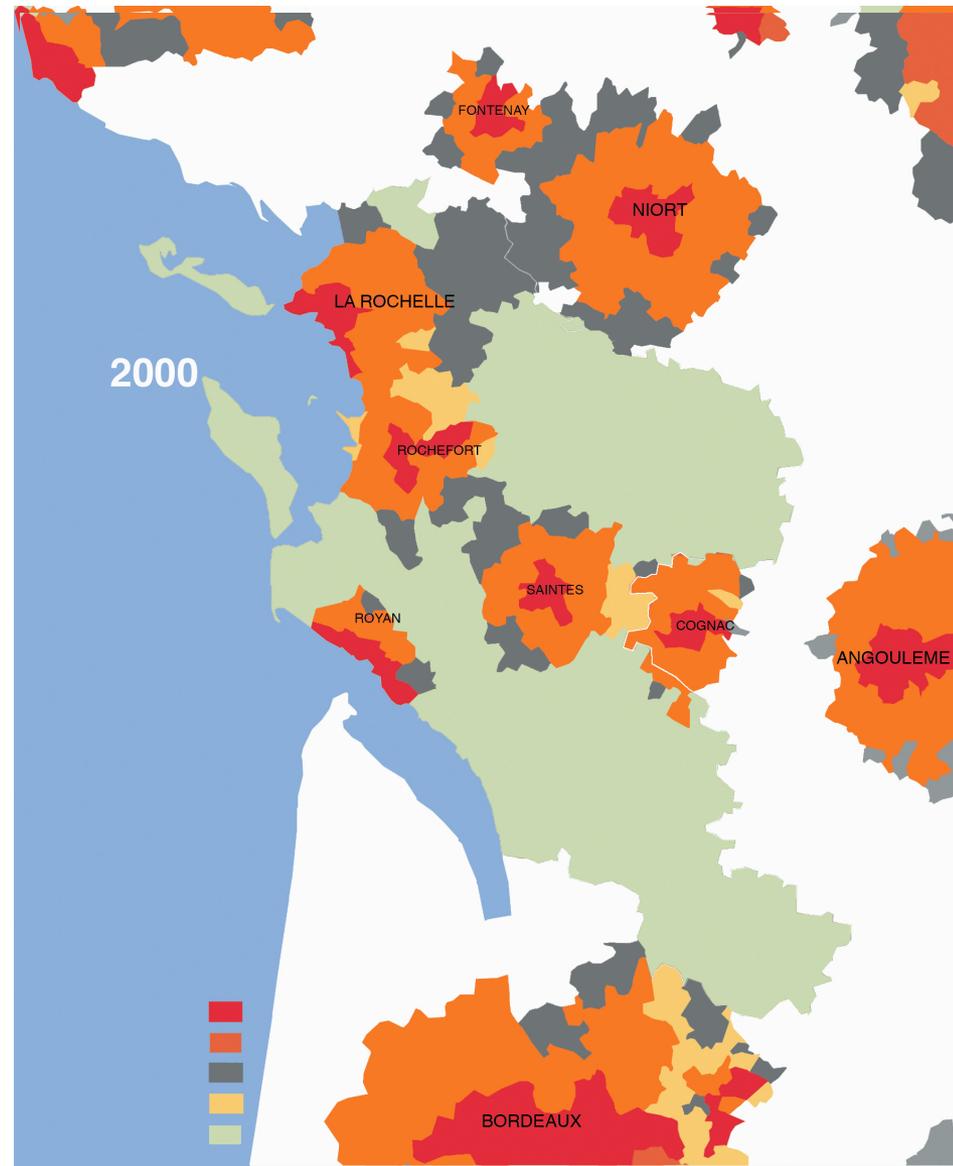
Le phénomène du périurbain

En 10 ans,
une accélération
des extensions urbaines
dans le grand ouest

Une structuration
autour des axes
de communication

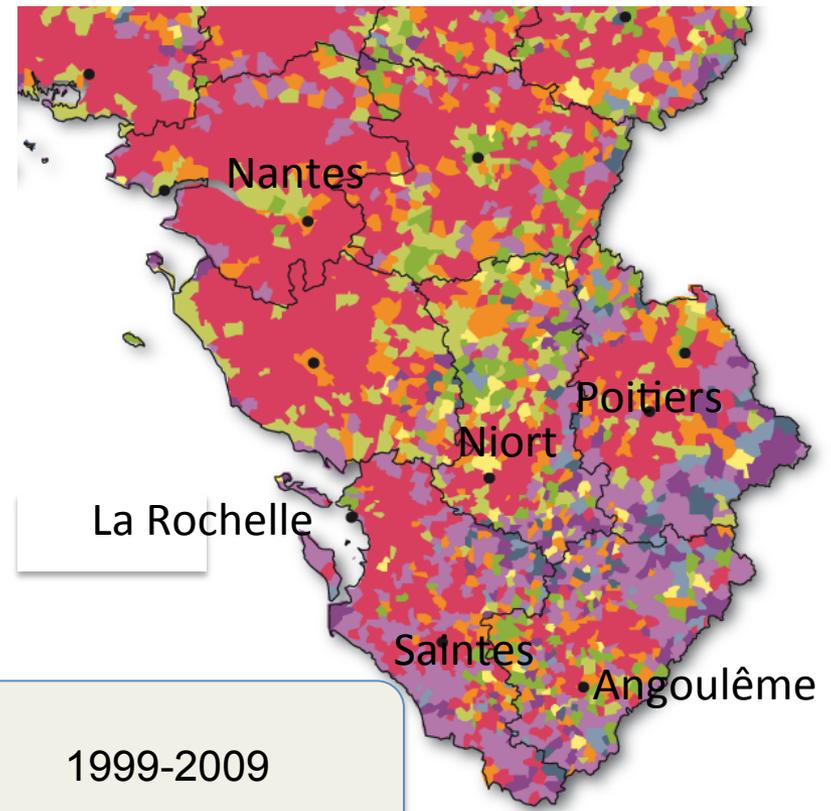
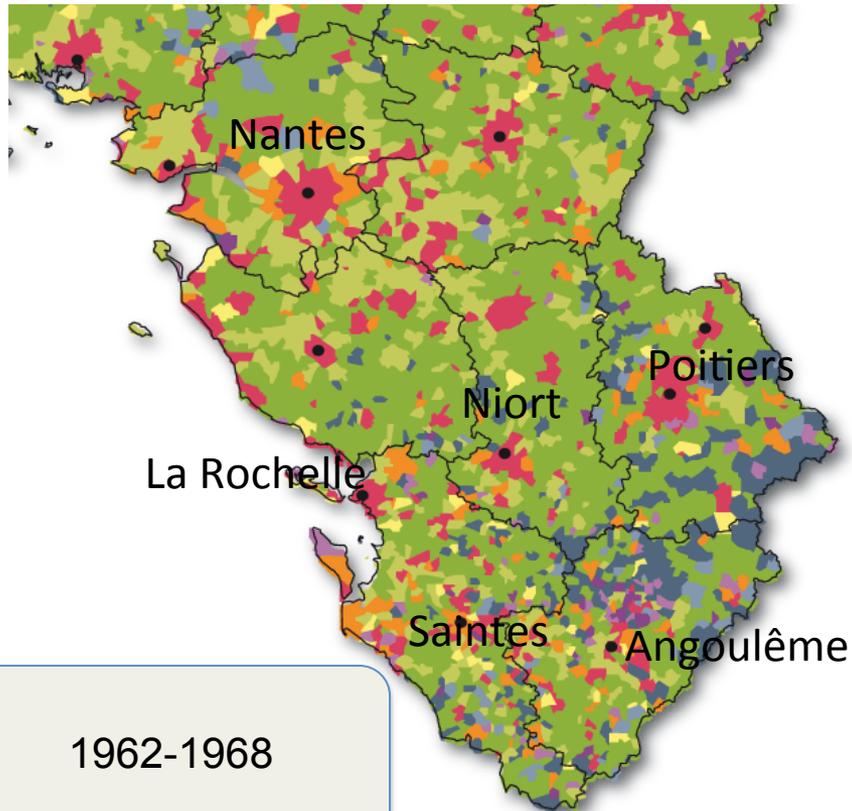
Une métropolisation
en cours dans le triangle
La Rochelle/Rochefort/
Surgères...

... celle de Bordeaux
gagne le Sud
de la Charente-Maritime



L'occupation des espaces ruraux

Le phénomène de la régionalisation



cartes mesurant des flux

ACCUEILLIR LES NOUVEAUX HABITANTS ET RETENIR LES PRESENTS



si le phénomène est mesurable, pour autant tout n'est pas gagné...



La répartition sur le territoire est inégale.
Il existe des espaces interstitiels

La rencontre de 2 populations :
l'une rurale, l'autre urbaine

la prise de conscience des pouvoirs publics : le programme « ACTION COEUR DE VILLE »

LE RENOUVEAU DES CENTRES : UN THEME D'ACTUALITE

A la question posée en 2018, au concours international d'ARTURBAIN, ...

*Quelles sont les conditions qui pourraient redonner une **nouvelle attractivité aux centres** des villes petites et moyennes et décider certains habitants jeunes ou séniors des grandes agglomérations et métropoles à venir réinvestir ces villes et villages ?*

... Il est cité pêle-mêle :

- la **révolution numérique** et sa mise en œuvre au plus près des territoires ruraux et des villes moyennes
- l'aide au **recentrage des commerces** (services regroupés en centre-ville)
- le développement du **haut débit** jusqu'au bout des villes et hameaux
- l'ouverture législative du **télétravail**
- l'aide à l'apprentissage
- la **mise en valeur du patrimoine bâti** comme celui de la valeur des sols, patrimoine essentiel pour notre avenir commun
- le **renouveau d'un cadre de vie** plus agréable et enrichissant pour la majorité de nos concitoyens ...

Pour être attractif , c'est l'approche globale qui compte !



1 - le renouveau d'un cadre de vie



2- le logement et le patrimoine bâti historique



3- les commerces au centre



4- développer la vie communautaire
et échanger ses expériences



1- Le renouveau du cadre de vie

Créer les conditions d'accueil pour une diversité de publics, d'âges, et d'usages.

Toute commune rêve d'accueillir des familles.

Mais le centre-bourg, a contrario des lotissements pavillonnaires, renvoie souvent l'image du vieillissement.

Ainsi marquer la place de l'enfant dans le centre-bourg, c'est rajeunir son image.



Les pistes d'actions possibles :

- rénover les espaces publics en raisonnant du point de vue de l'utilisateur
- établir un bilan des équipements publics prioritaires
- équiper en haut débit
- s'intéresser aux énergies renouvelables
- se préoccuper de la mobilité (circulation, stationnement)



zoom : s'intéresser aux publics et aux usages

Un exemple : la place de l'enfant



- localiser de manière visible des équipements et services destinés à la petite enfance et à l'enfance mais aussi des espaces porteurs d'imaginaires (des aménagements simples : une rigole d'eau, un tronc d'arbre, des murets, ...)
- Offrir des itinéraires sécurisés à l'abri des circulations, au cœur et en relation avec le centre-bourg, avec des supports pluriels : rues piétonnes, trottoirs larges et ergonomiques, voies cyclables
- concevoir des escales attractives pour les enfants greffés sur ces itinéraires du centre-bourg : aires de jeux, fontaines, puits, ...
- Les lieux où se pratiquent les activités du mercredi doivent enfin réinvestir le centre-bourg, offrant aux accompagnants des prétextes de fréquentation du centre

2- Le logement et le patrimoine bâti historique



Souvent jugés trop petits, trop sombres et de mauvaise qualité, les logements en centre-bourg ne répondent plus aux besoins et attentes des habitants.

L'amélioration de la qualité des logements et leur adaptation aux besoins et usages constituent des actions essentielles pour enrayer cette situation

De plus, le patrimoine bâti du centre est l'image du bourg et constitue son identité. Sa valorisation contribue à l'attractivité

Les pistes d'actions possibles :

- résorption de l'habitat dégradé
- réduction de la facture énergétique dans le bâti
- l'adaptation aux nouveaux modes de vie
- l'adaptation au vieillissement et au handicap (perte de mobilité)
- lutte contre la vacance



zoom : l'adaptation aux nouveaux modes de vie se sentir en vacances, partout et tout le temps

« On n'a jamais autant vu nos enfants, jamais autant reçu nos amis, jamais autant fait l'amour. Et pour cela, on a construit un équipement nouveau : la maison avec, pour schématiser, jardin barbecue à l'extérieur, cuisine à l'intérieur. Les gens se battent pour avoir des jardins parce que c'est là que l'on développe du lien social privé ».

Jean Viard, sociologue



« Du coup, cela entraîne une mutation du logement : d'un côté, le bi-logement ville-campagne. En France, il y a 3 millions de résidences secondaires occupées a minima par 4 personnes ; soit 12 millions de Français qui ont deux maisons. De l'autre, ceux qui n'ont qu'un logement mais vivent à la campagne : ils ne bougent pas régulièrement mais créent du lien social autour de leur maison »



3 – les commerces au centre un contexte : la révolution du commerce

1960, avec le développement de l'automobile, avènement de la grande distribution qui s'installe en périphérie

Aujourd'hui, le premier concurrent de la grande surface est l'e-commerce (2ème révolution)
En réponse : les drive, une politique de retour vers les centres

L'e-commerce : représente 7% du marché du commerce de détail en France.

Ce n'est pas énorme, mais il continue de progresser. Il est notamment appelé à se décliner dans l'alimentaire notamment, avec des logiques de livraison à domicile, ce qui entrainera des changements sociétaux, autour des modes de vie et de consommation





3 - Les commerces au centre

On ne reviendra pas au centre comme autrefois, mais on peut accompagner les mutations sociales et favoriser des implantations.

L'évolution des cafés est un exemple : aux cafés traditionnels succèdent à présent : les cafés-épiceries, cafés-concerts, cafés-jeux, cafés-ateliers,...

www.sauvons-les.fr



Les pistes d'actions possibles :

- limiter les implantations de grande surface dans des conditions préférentielles au niveau du foncier, rechercher plutôt l'équilibre
- conserver l'école au centre du village avec un parking aisé
- avoir un commerce polyvalent : alimentation du quotidien, point relais,
- développer un service internet : dépôt colis, mettre en place une entr'aide numérique, ...
- intervenir sur le marché foncier pour modérer les loyers des commerces des centres, voire devenir propriétaire bailleur ou en favorisant les activités complémentaires, porteuses d'intérêt public et de cohésion sociale (pharmacie, ...)

4 - développer la vie communautaire et échanger ses expériences



développer la vie communautaire

- développer l'animation dans les centres en agissant avec l'association des commerçants
- envisager à plusieurs un manager de centre ville
- développer une politique d'évènementiel
- offrir une convivialité villageoise
- soutenir la vitalité des associations

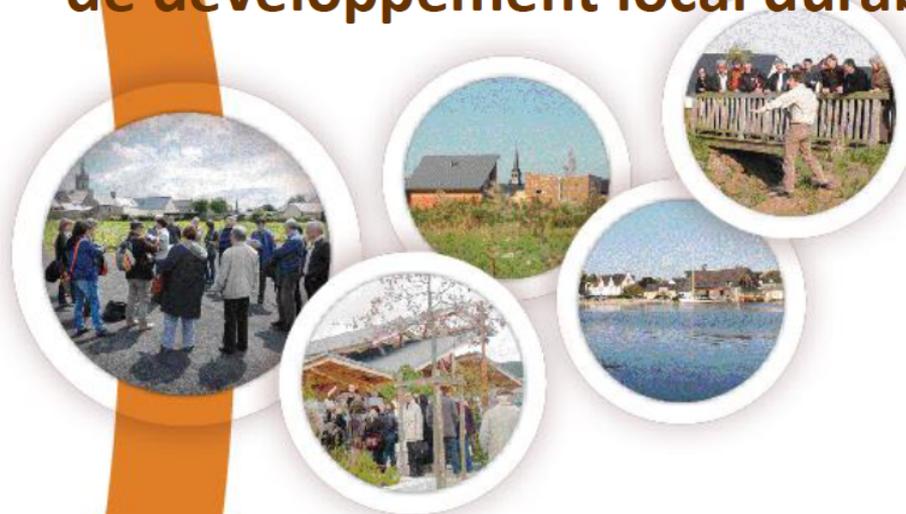
Echanger ses expériences et les faire partager



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an dlorren padus*

130 communes échangent leurs expériences de développement local durable



► CAUE 17

► 13 octobre 2016

BRUDED est soutenu par :



VIVRE EN CAMPAGNE, UN ENJEU CONTEMPORAIN

valoriser la campagne comme mode de vie...

des repères dans l'espace et le temps

circuits courts

respirer

lieux de bien être

entr'aide

bio

espace

pas anonyme

solidarité

sports de plein air

espace public et lien social

**Réparer
Partager
S'engager...**

44 gestes citoyens (et faciles)



LOIRE-ATLANTIQUE

Le magazine du **Département**

février - mars 2016 # 144

... autant préférer l'authentique à la copie



je vous remercie ...





La réhabilitation des logements privés, les outils de l'Anah

CdC de la Haute-Saintonge
12 décembre 2017

Les aides de l'Anah

intervention pour l'amélioration de l'habitat privé existant (logements de plus de 15 ans et en résidence principale), au cas par cas, ciblée, et à visée sociale et technique, à destination :

- des **propriétaires occupants** aux ressources modestes et très modestes,
- des **propriétaires bailleurs** (avec conventionnement),
- des copropriétés,
- et **des collectivités** notamment :
études, actions de repérage
Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et Programmes d'Intérêt Général (PIG),
dispositifs de traitement de l'habitat indigne (RHI-Thirori),
subventions pour travaux effectués d'office (péril, insalubrité).

Dans le cadre des priorités de l'Agence, pour l'année 2018 :

- le **traitement de l'habitat indigne et dégradé**, en lien avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;
- la **lutte contre la précarité énergétique** à travers le programme Habiter Mieux ;
- la prévention de la dégradation des **copropriétés fragiles** et le traitement des copropriétés en difficulté ;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'**adaptation de leur logement** ;
- l'accès au logement des personnes en difficulté :
 - la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs,
 - l'humanisation des structures d'hébergement.

► *En Haute-Saintonge, en 2018 au 5 décembre :*
~ 108 logements financés par l'Anah,
~ dont 2 PB, 89 logements « Habiter mieux »,
~ 654 000€ de subvention Anah , 1 472 000 € de travaux subventionnables.

Les aides de l'Anah pour les propriétaires occupants

↔ PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION			
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT		50 %	50 %
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %
	 Travaux de rénovation énergétique	50 %	35 %
	 Travaux de rénovation énergétique	50 %	35 %
			 Rénovation énergétique, tout un programme d'aides + Prime Programme Habiter mieux Si gain énergétique >25 %
			Non

Prime Habiter Mieux» si amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement, 10 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de :
1 600 € pour les ménages aux ressources modestes,
2 000 € pour les ménages très modestes.

Les aides de l'Anah pour les **propriétaires occupants** : **Habiter Mieux «agilité»**

Travaux d'amélioration de la performance énergétique limités pour répondre à des situations d'urgence en simplifiant le montage de dossiers, ou compléter une rénovation déjà engagée :

- dans une **maison individuelle** comprenant un seul logement,
- et consistant exclusivement :
 - l'isolation de parois opaques verticales,
 - ou l'isolation des combles aménagées ou aménageables,
 - ou un changement de chaudière ou de système de chauffage.

Recours à un opérateur facultatif et pas d'évaluation énergétique, **recours à une entreprise RGE obligatoire.**

Subventionné à 35 ou 50% plafonné à 20 000€ de travaux, sans prime complémentaire habiter mieux, mais une aide de 150€ si le propriétaire est accompagné par un opérateur

Les aides de l'Anah pour les propriétaires occupants

les conditions de ressources en 2018:

Nombre de personnes du ménage	Ménages ressources très modestes	Ménages ressources modestes
1 personne	14 508€	18 598€
2 personnes	21 217€	27 200€
3 personnes	25 517€	32 710€
4 personnes	29 809€	38 215€

couple avec 2 enfants
2 480€/mois

couple avec 2 enfants
3 180€/mois

► *En Haute-Saintonge*

~ 21 500 ménages (plus de 71% de l'ensemble des ménages) sont propriétaires occupants,
~ 10 600 éligibles aux aides de l'Anah.

Les aides de l'Anah pour les propriétaires bailleurs

→ PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION				
		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Primes complémentaires possibles
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		1 000 € HT/m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	 <p>Rénovation énergétique, tout un programme d'aides</p> <p>Prime Habiter Mieux, attribuée par l'Anah Si gain énergétique >35 %</p> <p>Prime de réduction du loyer</p> <p>Prime de réservation au profit de publics prioritaires</p> <p>Prime d'intermédiation locative</p>
Projets de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat.*	750 € HT/m ² dans la limite de 60 000 € par logement	35 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne.*		35 %	
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25 %	
	Travaux de rénovation énergétique		25 %	
	À la suite d'une procédure RSD ¹ ou d'un contrôle de décence ²		25 %	
	Transformation d'usage (si prioritaire)		25 %	

* Pas de prime Habiter Mieux possible.

Habiter mieux Prime complémentaire de 1 500 € par logement (étiquette D après travaux)
Pour les bailleurs, l'aide de l'Anah est conditionnée à un conventionnement louer abordable.

LE CONVENTIONNEMENT EN 2018

Dispositif « Louer abordable »

- convention au minimum pour une durée de 6 ans sans travaux et pour une durée minimale de 9 ans lorsque le propriétaire bénéficie d'aides aux travaux ;
- niveau de déduction fiscale en fonction du zonage ABC ;

Dispositif fiscal COSSE	Zone où existe un <u>déséquilibre important</u> (Zones A, Abis, et B1)	Zone où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande (Zone B2)	Autres zones (Zone C)
INTERMÉDIAIRE	30 %	15 %	Seulement intermédiation locative 85 %
SOCIAL	70 %	50 %	Seulement intermédiation locative 85 %
TRÈS SOCIAL	70 %	50 %	Seulement intermédiation locative 85 %
INTERMÉDIATION LOCATIVE	85 % quel que soit le type de conventionnement, en mandat de gestion (type AIVS) et en location avec sous-location avec un organisme agréé pour des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale (article L365-4 du CCH)		

LE CONVENTIONNEMENT EN 2018

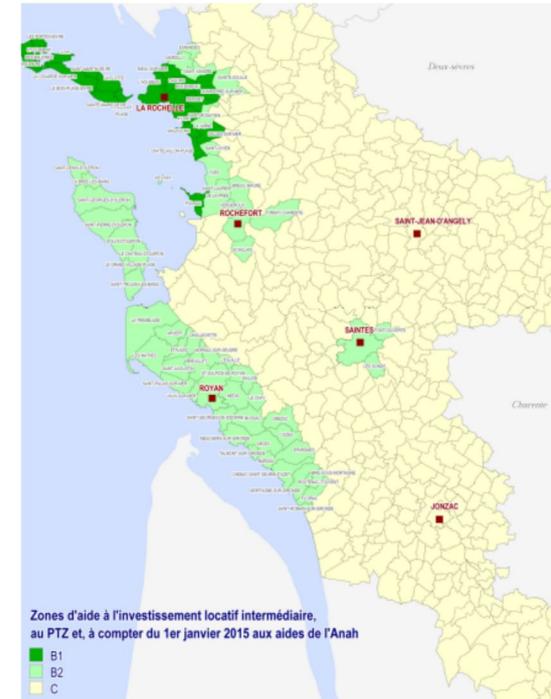
Les niveaux de loyer :

Logements jusqu'à 65 m² inclus : Loyer maximum en €/m² de surface fiscale

Logements jusqu'à 65 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	6,07 €/m ²	5,82 €/m ²	5,40 €/m ²
Loyer conventionné social	7,80 €/m ²	7,49 €/m ²	6,95 €/m ²
Loyer conventionné intermédiaire	Calculé suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Calculé suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Pas de loyer intermédiaire

Logements de plus de 65 m² jusqu'à 100 m² inclus : Loyers maximums en €/m² de surface fiscale

Logements de plus de 65 m ² jusqu'à 100 m ²	Zone B1	Zone B2	Zone C
Loyer conventionné très social	4,85 €/m ²	4,70 €/m ²	4,40 €/m ²
Loyer conventionné social	6,25 €/m ²	6,02 €/m ²	5,60 €/m ²
Loyer conventionné intermédiaire	Suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Suivant décret 2014-1102 du 30-09-2014	Pas de loyer intermédiaire



Les conditions de ressources des locataires conventionnement à loyer social 2018:

Personne seule	20 304 €
Couple	27 114 €
Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge	32 607 €
Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge	39 364 €

→ = 3 280€ /mois

► En Haute-Saintonge

~ 85 % des locataires du parc privé (5500 ménages) sont éligibles au conventionnement social.

Les montants moyens par logement

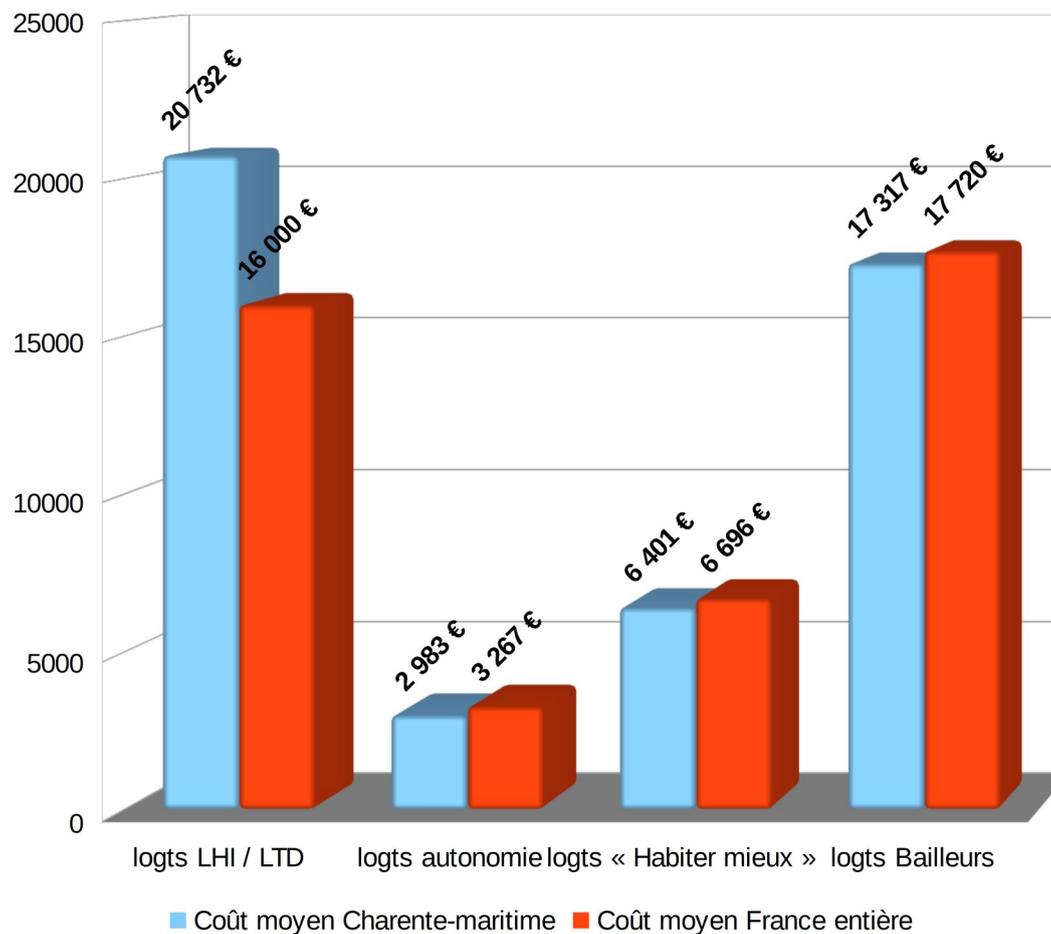
Les montants moyens de travaux subventionnables par logement en Charente-Maritime en 2017

Pour un projet de propriétaire occupant

Habitat Indigne / Logement très dégradé :	49 290 €
Autonomie :	6 490 €
Habiter mieux :	14 900 €

Pour un projet de propriétaire bailleur :
52 610 €

Montants moyens de subvention/logements en 2017



Les opérations programmées OPAH et PIG

Actions concertées, comprenant une ingénierie et des aides financières, entre une collectivité (EPCI), l'Etat et l'Anah (et éventuellement d'autres partenaires), à l'échelle d'un quartier, d'une ville, d'un EPCI ou d'un département

Interventions sur les problématiques de l'habitat privé**,**

- dans une logique « thématique » : PIG
- dans une logique « territoire » : OPAH (RU, RR, Centre-bourg)
avec des volets obligatoires foncier, social, urbain, ...

Durée de 3 à 6 ans

**Financement des études préalables et pré opérationnelles
et du suivi animation (part fixe 35 % à 50 % + part variable en fonction des objectifs
et résultats)**

- *En Haute-Saintonge, le parc privé*
~ 30 500 logements, dont 43 % qui datent d'avant 1945,
~ 4 400 logements vacants et 3538 logements potentiellement indignes (12,1 % des RP) - source Filocom



Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE III : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

1. Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.
2. Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.
3. Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.
4. Amplifier l'offre de santé autour du centre hospitalier de Jonzac et des nouvelles perspectives offertes par la e-santé.
5. Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.

26 Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

► Redynamiser les centres et les centre-bourgs

L'amélioration de l'attractivité et la fréquentation des centres et centre-bourgs passe par un renouvellement de l'image grâce à des aménagements urbains, des espaces publics conviviaux et accueillants, par la nature des commodités offertes (gestion du stationnement, piétonisation de certains secteurs) au-delà de l'offre commerciale.

Afin de favoriser leur fréquentation, le territoire cherche à :

- **Renforcer la mixité fonctionnelle et d'usages dans les centres** en renforçant l'offre de services et d'équipements ainsi qu'en favorisant les activités économiques compatibles au sein du tissu urbain.
- **Rechercher les synergies entre lieux de résidence / lieux d'achats / lieux de services / lieux de convivialité et d'échanges** et ainsi mutualiser voir réduire les déplacements pour les besoins quotidiens.



OPAH Centre-bourg



Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE III : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

1. Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.
2. Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.
3. Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.
4. Amplifier l'offre de santé autour du centre hospitalier de Jonzac et des nouvelles perspectives offertes par la e-santé.
5. Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.

28 Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- ▶ Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine.

Le territoire ambitionne en effet de répondre à ses besoins de logement au sein du tissu urbain existant. C'est à dire soit par le réinvestissement des bâtis dégradés et/ou des logements vacants, soit par des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses, espaces interstitiels, cœurs d'ilots, friches..).



OPAH classique, OPAH Revitalisation Rurale



Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE III : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

1. Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.
2. Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.
3. Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.
4. Amplifier l'offre de santé autour du centre hospitalier de Jonzac et des nouvelles perspectives offertes par la e-santé.
5. Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.

28 Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- **Améliorer la performance énergétique du parc ancien et encourager la construction durable.**

Au-delà de la remobilisation du tissu urbain existant répondant à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et de maintien des espaces agricoles, naturels et forestiers, le territoire affirme une volonté forte de réduire son empreinte énergétique en recherchant une efficacité énergétique du bâti.

Pour cela, la Cdc souhaite :

- **Poursuivre son action de rénovation énergétique des bâtiments publics et accompagner l'amélioration énergétique et thermique du parc de logement ancien** dans le respect du patrimoine et de l'identité architecturale du territoire.



PIG «précarité énergétique »



Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE III : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

1. Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.
2. Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.
3. Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.
4. Amplifier l'offre de santé autour du centre hospitalier de Jonzac et des nouvelles perspectives offertes par la e-santé.
5. Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.

Schéma de cohérence territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

29

- Répondre aux exigences plurielles des hommes et des femmes vivant sur le territoire par une typologie de logements variés répondant aux enjeux de mixité générationnelle et de mixité sociale, notamment:

- Aux enjeux de vieillissement de la population en répondant aux besoins de logements des seniors et des populations en situation de handicap par l'adaptation des logements à la perte d'autonomie favorisant le maintien à domicile, par une offre alternative aux EHPAD par des solutions adaptées et de nouvelles formes d'hébergements (béguinage, foyers seniors, village seniors..).



PIG « adaptation des logements, maintien à domicile »



Une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé



monprojet.anah.gov.fr
Une aide en ligne qui change tout !

monprojet.anah.gov.fr : un service en ligne qui change tout !

Disponible depuis le 27 septembre sur tout le territoire, le service en ligne de l'Anah permet aux internautes de vérifier leur éligibilité et simplifie leurs démarches. Un service bientôt étendu aux syndicats de copropriétaires et aux bailleurs.



PROPRIÉTAIRES

Vous êtes un propriétaire, occupant ou bailleur, l'Anah vous aide à rénover votre logement.

➔ Propriétaires occupants

➔ Propriétaires bailleurs



DÉCIDEURS PUBLICS

Vous êtes élu, responsable d'un service habitat... l'Anah vous accompagne dans votre politique de l'habitat privé.

➔ Décideurs publics



PROFESSIONNELS DE L'HABITAT

Vous êtes architecte, bureau d'étude, entreprise du bâtiment ou syndic de copropriété, l'Anah vous informe.

➔ Opérateurs

➔ Entreprises

➔ Syndics

Ateliers par bassin de vie

OBJECTIFS DES ATELIERS:



Articuler l'ensemble les thématiques et leviers présentés à l'échelle des espaces de vie pour renforcer leur lisibilité et la complémentarité des pôles par la redynamisation des centres notamment.

- Comment développer une offre de logements qui garantissent la vitalité des centres, le maintien des services et équipements?
- Quelles localisations pour les logements selon leurs typologies? Identifier les besoins et les actions selon les enjeux sur le parc ancien?
- Comment organiser l'offre et l'accès aux équipements et services ?
- Quelle place accorder aux commerces dans les centres? Quelle structuration commerciale sur le territoire? À l'échelle des bassins de vie? Identifier les localisations préférentielles pour le grand commerce?
- Comment améliorer la mobilité à l'échelle des bassins de vie? Au delà des nœuds de mobilité (gare/halte, nœud routier..), d'autres espaces sont-ils propices aux développement de l'écomobilité?