

# Objectif 12

## Répondre aux besoins en logements

### orientations et objectifs stratégiques du PADD

#### GARANTIR L'ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE POUR LA POPULATION LOCALE

- 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes.
- 9. Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes.

#### UN PRINCIPE D'AMÉLIORATION : COOPÉRER, MONTER EN COMPÉTENCE, ÉVALUER ET S'ADAPTER

- 30. Promouvoir un SCoT évolutif : observer, comprendre, s'adapter.

Il s'agit d'organiser une production de logements correspondant aux étapes d'un parcours résidentiel.

- Cette évolution intègre un rééquilibrage en faveur des résidences principales dans l'île d'Oléron, et une augmentation de la production neuve à Marennes et dans les pôles d'appuis de la CCBM.
- La production de nouveaux logements prévue au D00 est programmée en 2 phases :
  - la première décennie d'application du SCoT est la plus dynamique. Elle tient compte des évolutions déjà engagées : attractivité renforcée du littoral en période post-Covid-19, vieillissement structurel, décohabitations, projets en cours pour rééquilibrer l'offre en logements abordables (ZAC de la Marquina, ZAC Champlain, Opération de La Claircière).
  - la deuxième décennie prévoit un rythme de production moins élevé. Elle devrait bénéficier des effets socio-démographiques liés aux projets réalisés sur la décennie précédente et des influences externes sur l'optimisation du parc de logements existants (réduction du nombre de RS sur Oléron, requalification de logements vacants...).

## 12.1 AUGMENTER LE PARC DE 230 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE (RP-RS-LV) : 80 LOGEMENTS POUR LA CCBM ET 150 LOGEMENTS POUR LA CCIO

- Pour atteindre son objectif démographique et répondre aux besoins de la population actuelle et future, le territoire vise la production de 5 750 logements supplémentaires en 2043\*, soit environ 230 logements/an, avec en moyenne 80 logements pour la CCBM et 150 logements pour la CCIO.

\* Ce besoin est estimé par rapport à 2018 (Insee, RP 1968-2018).

### Objectifs de développement résidentiel par phase

Comprendre les chiffres :

- 2018 est l'année de référence du diagnostic (Insee 2022 - dernières données disponibles au moment de l'analyse et des choix de développement). Elle correspond au « Temps 0 » pour mesurer la réalisation des objectifs.
- La première période de 5 ans figurant dans le tableau est rétroactive (2018-2023) afin d'évaluer la situation au moment de l'arrêt du SCoT lorsque les données seront mobilisables.



Zone d'aménagement concerté de la Marquina, nouvel écoquartier en cours de construction © PMO

## Objectif 12 (suite)

Répondre aux besoins en logements

### CCIO - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
<b>Pôle principal</b>	· Saint-Pierre-d'Oléron	250	500	188	<b>938 (25%)</b>
<b>Pôle d'appui</b>	· Saint-Georges-d'Oléron · Dolus-d'Oléron · Le Château-d'Oléron	600	1200	450	<b>2 250 (60%)</b>
<b>Pôle de proximité</b>	· Saint-Trojan-les-Bains · Le Grand-Village-Plage · Saint-Denis-d'Oléron · La-Brée-les-Bains	150	300	112	<b>562 (15%)</b>
<b>TOTAL CCIO</b>		<b>1 000 (200/an)</b>	<b>2 000 (200/an)</b>	<b>750 (75/an)</b>	<b>3 750 (150/an)</b>

### CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
<b>Pôle principal</b>	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	<b>700 (35%)</b>
<b>Pôle d'appui</b>	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	<b>1 100 (55%)</b>
<b>Pôle de proximité</b>	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	<b>200 (10%)</b>
<b>TOTAL CCBM</b>		<b>500 (100/an)</b>	<b>1 000 (100/an)</b>	<b>500 (50/an)</b>	<b>2 000 (80/an)</b>

#### Favoriser l'équilibre entre les fonctions de centralité de chaque commune : emploi, habitat, commerces et services

- > Les projets de développement déclinent ces objectifs en prenant en compte le poids et les dynamiques démographiques de chaque commune, son niveau d'équipement, ses sensibilités environnementales et paysagères ainsi que les perspectives d'optimisation du bâti existant.

#### Anticiper, reprogrammer si nécessaire

- > Pour chaque typologie de l'armature territoriale, si les objectifs de la phase 1 sont atteints avant 2033, alors la phase 2 pourra être ouverte.

En revanche, la phase 2 ne pourra être enclenchée qu'à la réalisation complète de la première phase.

- > Le repli stratégique des biens menacés par les risques littoraux dans les prochaines années peut modifier les estimations et introduire une équation plus complexe à moyen/long terme (quantification des besoins de relocalisation, urbanisation « temporaire » dans les zones d'érosion...). Aussi, les politiques sectorielles et les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu prennent en compte les connaissances disponibles sur les impacts du dérèglement climatique sur les besoins en logements pour réaliser leurs bilans périodiques (prévus par le Code de l'urbanisme).

## 12.2 PRODUIRE PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES

### Planifier une offre de résidences principales diversifiée et bien répartie

- Prévoir les dispositions permettant d'affecter une partie des opérations à la création de logements adaptés aux revenus et aux besoins de la population locale. Ces dispositions sont établies en concertation avec les acteurs de l'habitat sur le territoire concerné pour assurer la cohérence des outils proposés avec les calendriers opérationnels. Ils sont concertés avec l'intercommunalité pour garantir la complémentarité dans la mise en œuvre des politiques sectorielles impactant le cadre de vie.
- Ces objectifs sont renforcés localement lorsqu'un besoin de rattrapage est mis en évidence, en particulier pour les actifs à faible revenu, les jeunes, les travailleurs temporaires, et les personnes âgées.

### Favoriser la mixité sociale dans l'habitat

- Prévoir un développement du parc de logements sociaux adapté à l'armature territoriale.
- Développer des solutions complémentaires pour les ménages d'actifs qui n'ont pas accès au parc social et qui sont confrontés à une pénurie d'offre en loyer libre.
- Déployer le panel des outils mobilisables pour rééquilibrer l'offre en logements sur l'île d'Oléron. L'objectif est de stabiliser puis d'augmenter la part de résidences principales.

### Réaliser des logements à coût maîtrisé pour la population locale

**En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.**

Ce pourcentage est variable en fonction de la dimension de l'opération et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
Entre 4 et 9 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 10 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de logements SOCIAUX.
Entre 2 000 m <sup>2</sup> ou 4 lots, et 3 999 m <sup>2</sup> ou 9 lots	25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 4 000 m <sup>2</sup> ou 10 lots	25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.

Les catégories de logements sont définies ainsi :

- les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
- logements abordables : les critères du logement abordable sont fixés localement, via les PLH et les PLU.

## 12.3 RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

- Développer une offre adaptée aux personnes âgées :
  - en poursuivant l'adaptation de logements pour faciliter le maintien à domicile ;
  - en favorisant le développement d'une offre alternative, entre le maintien à domicile, la résidence senior, et l'admission en EHPAD (soutien aux projets innovants et recherche de partenariats pour expérimenter ce type d'offre).
- Anticiper les besoins de logements à destination des travailleurs saisonniers dans les communes sous influence littorale (toute l'île d'Oléron, Marennes-Hiers-Brouage et Bourcefranc-Le Chapus).
- Renforcer l'offre de logements à destination des gendarmes et des sauveteurs sur les secteurs sous influence littorale.
- Renforcer l'offre de logements pour personnes défavorisées et l'offre de petits logements et de logements accessibles aux personnes en mobilité réduite (PMR) prioritairement dans les deux pôles principaux (Marennes-Hiers-Brouage et Saint-Pierre-d'Oléron). Les besoins sont précisés par les PLH, ou PLU sur le plan quantitatif et qualitatif, en tenant compte de la stratégie départementale (Plan Départemental de l'Habitat, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Schéma départemental de l'autonomie).
- Inscrire les équipements permettant l'accueil des gens du voyage dans les PLH et dans les PLU selon les dispositions du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage de Charente Maritime. Pour la période 2019-2024, la communauté de commune du bassin de Marennes réalise une aire de grand passage\*, et des terrains familiaux locatifs pour 4 familles (environ 8 places caravanes). Il est également recommandé la création d'une aire équipée sommairement pour l'accueil de petits groupes familiaux, à la demande et toute l'année.

\* Une aire de grand passage doit être installée sur un terrain stabilisé d'environ 4 hectares et permettre l'accueil de 200 caravanes, l'accès aux réseaux d'eau et d'électricité et le ramassage des ordures ménagères.