

Développement d'un observatoire et révision du PLH de la Communauté de Communes du Pays Santon (17)

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Pays Santon
Directrice du pôle développement : Muriel COMTE
Chargée de mission habitat : Sophie CHENAL - Tél : 05 46 98 23 31
Contact URBANIS Bordeaux : Arnaud ALRIQ – Tél : 05 57 80 75 50
Coût de la mission (observatoire et PLH) : 73 501,75 € HT
Durée de la mission : 2009 - 2011 (2 ans et demi)



Habitat vacant dans un centre-bourg



Habitat pavillonnaire « standard »

Contexte et Problématique

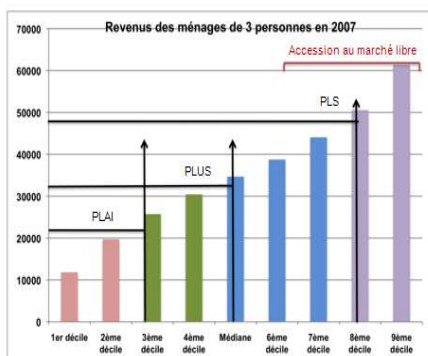
Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Santon accueille près de 45 000 habitants sur 19 communes. Elle est composée d'un cœur d'agglomération (Saintes), d'un espace d'agglomération (3 communes urbaines) et d'autres communes avec des configurations périurbaines et rurales.

La Communauté de Communes a mis en œuvre un premier PLH de 2004 à 2010 et a souhaité se doter d'un observatoire de l'habitat avant la révision du nouveau PLH. Cet observatoire permet d'avoir une analyse d'une série de données sur un périmètre plus large que celui de la Communauté de Communes et se veut comme un réel outil d'aide à la décision pour l'EPCI, mais aussi pour chaque commune.

Par exemple, cela permet d'éditer une fiche de synthèse par commune avec les principales données et indicateurs démographiques (taux de croissance, solde naturel et migratoire, ...), de l'emploi ou encore du logement (nombre de résidences principales, taux de vacance, ...).

L'observatoire permet d'obtenir, par le biais de croisement de données, des indicateurs pertinents comme entre autres le besoin en logements générés par le desserrement de la population ou encore l'indice de dureté de vacance.

La croissance a été relativement soutenue au cours des années 2000. Néanmoins, les conditions d'accès au logement se sont détériorées, tant pour les primo-accédants que pour les personnes les plus démunies. Par ailleurs, la consommation foncière destinée à de l'habitat n'a jamais été aussi forte.



Le graphique permet de montrer la proportion des ménages de trois personnes pouvant accéder à un logement HLM (en fonction des différents plafonds) et au marché immobilier classique (en accession).

De ce fait, les enjeux de développement du territoire pour les 6 années à venir s'articulent autour de 5 grands axes :

- avoir un développement plus équilibré et renforcer l'attractivité du Pays Santon, en s'appuyant sur le cœur d'agglomération,
- réamorcer la production du logement social et mieux accompagner les publics spécifiques,
- organiser l'effort de construction pour permettre une gestion équilibrée des mouvements démographiques,
- contenir l'étalement urbain et passer d'une logique de développement subi à un développement maîtrisé,
- développer l'outil d'observation et d'animation.

Résultats

La politique voulue en matière d'habitat par les élus et les techniciens de la Communauté de Communes s'appuie sur trois grandes lignes directrices :



Constructions en opération
d'aménagement à l'initiative publique

1. **La gouvernance pour garantir l'opérationnalité de la politique de l'habitat**
Ces actions donneront les moyens organisationnels et techniques de la conduite du PLH et de sa traduction dans les documents d'urbanisme.
2. **Les outils pour organiser l'urbanisation en s'assurant d'une maîtrise du foncier**
Ces actions serviront à organiser une stratégie d'intervention partenariale, pour une meilleure maîtrise du foncier jusqu'à la préparation d'opérations d'aménagement. Cette maîtrise est le moyen le plus sûr de garantir un développement plus équilibré du territoire.
3. **L'opérationnalité pour soutenir la production et la requalification de logements**
Ces actions contribueront à mieux répondre aux parcours résidentiels des habitants du territoire de la Communauté de Communes du Pays Santon. Ces dernières permettront de proposer à la fois une nouvelle offre en matière d'accession à coût maîtrisé, de répondre à la question de plus en plus prégnante du maintien à domicile des personnes âgées et d'intégrer dans le futur développement les problématiques environnementales et énergétiques.

A la lumière des grands enjeux de développement du territoire, les principes et les objectifs du PLH ont été traduits par une double déclinaison spatiale en grands secteurs. Cela permet de proposer un développement plus équilibré et une dynamique différenciée entre le cœur d'agglomération, l'espace d'agglomération et les différents quadrants (dont les communes de l'espace d'agglomération font également partie).

