



Dossier de Presse

7 Mars 2019

Caractéristiques du logement en Charente-Maritime

La Charente-Maritime, un département attractif
423 740 logements, état des lieux,



La Charente-Maritime, un département attractif

639 600 habitants en 2017 (11 % de la population régionale)

71 % de la population vit dans une aire urbaine autour des quatre villes-centres de plus de 10 000 habitants : la Rochelle, Saintes, Rochefort et Royan

3ème département le plus attractif de la région, après les Landes et la Gironde, (+ 0,8 %/an) grâce au solde migratoire

Une population vieillissante : une personne sur trois est âgée de plus de 60 ans et la part des plus de 80 ans représente 8 % de la population

Source : Filocom 2013 et INSEE 2012

423 740 logements dont :

71% de résidences principales (dont 65 % occupé par leur propriétaire)

22% de résidences secondaires concentrées sur le littoral et principalement sur les îles

7% de logements vacants

Majorité de grands logements alors que 2/3 des ménages de 1 ou 2 personnes

9 % de logements locatifs sociaux (27 546 logements)

Près de 74 % des ménages éligibles au logement social et 27 % au logement très social

CONSTRUCTION

Tableau de bord de conjoncture | n° 33 – FÉVRIER 2019

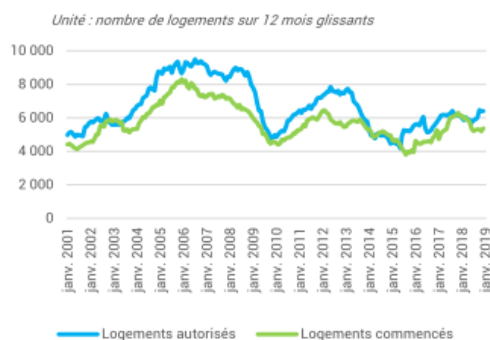


CHARENTE-MARITIME

>> CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Construction neuve de logements (date réelle estimée)	Cumul 12 mois à fin décembre 2018	Évolution sur 12 mois glissants
Total logements commencés	5 365 lgts	-12,2%
Dont individuels purs	3 074 lgts	-1,2%
Dont individuels groupés	908 lgts	+1,3%
Dont collectifs (y compris résidences)	1 383 lgts	-34,2%
Total logements autorisés	6 398 lgts	+4,6%
Dont individuels purs	3 386 lgts	-3,1%
Dont individuels groupés	968 lgts	-2,1%
Dont collectifs (y compris résidences)	2 044 lgts	+25,2%

Source : SDES, Sit@del2



Présentation de l'action de l'État sur l'offre de logement

Aides à la rénovation de l'habitat

Le parc privé

La lutte contre l'habitat indigne

Aides à la construction de logements locatifs sociaux

Le bilan 2018 de la programmation de logements sociaux

Les besoins en logement



Aides à la rénovation de l'habitat

Le parc privé (Anah, agence nationale de l'habitat)

Le contexte 2018

Intervention dans le cadre des orientations prioritaires de l'Anah :

- la lutte contre le logement indigne et très dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie,
- la production d'un parc privé locatif à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs,
- la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles,

et une action renforcée, au travers du programme Habiter mieux, du plan « Action Cœur de Ville », du plan « Logement d'abord » et des Opérations de Revitalisation des Territoires.



Bilan 2018

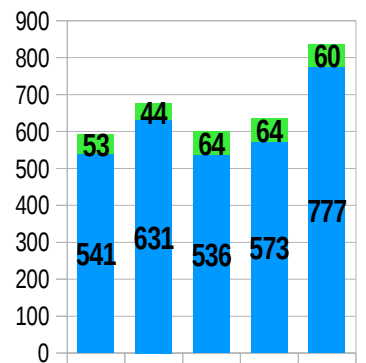
837 logements aidés (pour 637 logements en 2017) dont 777 logements de propriétaires occupants et 60 logements de propriétaires bailleurs

200 dossiers en plus par rapport à 2017 induits par le nouveau dispositif agilité (travaux simples)

28 Primes d'intermédiation locative

40 logements conventionnés sans travaux en loyer social et très social

6,25 M€ de subventions Anah ... 13,5 M€ de travaux subventionnables
 dont 4 778 929 € à destination des propriétaires occupants
 897 352 € à destination des propriétaires bailleurs
 577 349 € d'ingénierie



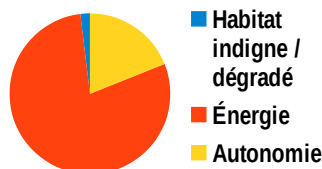
2014 2015 2016 2017 2018

Vert Logements de propriétaires bailleurs
 Bleu : logements de propriétaires occupants

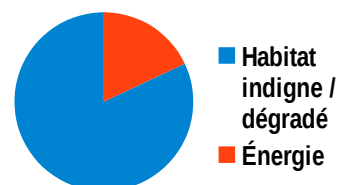
Type d'intervention

672 logements financés au titre du programme « Habiter Mieux » dont 187 « Habiter Mieux agilité » travaux simples.

Propriétaires occupants



Propriétaires bailleurs



Localisation des logements :

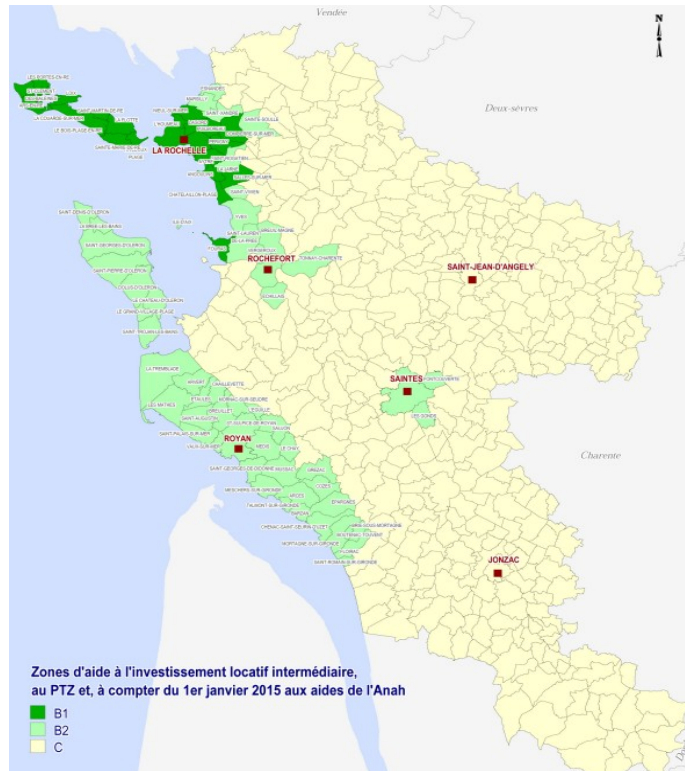
Propriétaires occupants :

51 % en zone C, 35% en zone B2 et en 14% zone B1

Propriétaires bailleurs :

42% en zone B2, 38% en zone C et 20% en zone B1

Gain énergétique moyen des dossiers économie énergie : 38 %



Les copropriétés fragiles

Deux études ont été réalisées par la direction départementale des territoires et de la mer sur les copropriétés potentiellement fragiles en Charente-Maritime :

→ En 2016, sur la base des fichiers statistiques Anah / DGALN à partir des données Filocom : 631 copropriétés au sein de la famille D (potentiel de dégradation le plus important) principalement sur les communes de La Rochelle, Rochefort, Royan et Saintes.

→ Fin 2018, à partir des données du registre des copropriétés : 92 copropriétés du registre avec un taux d'impayés annuel de charges de plus de 50 %



LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES EN CHARENTE-MARITIME



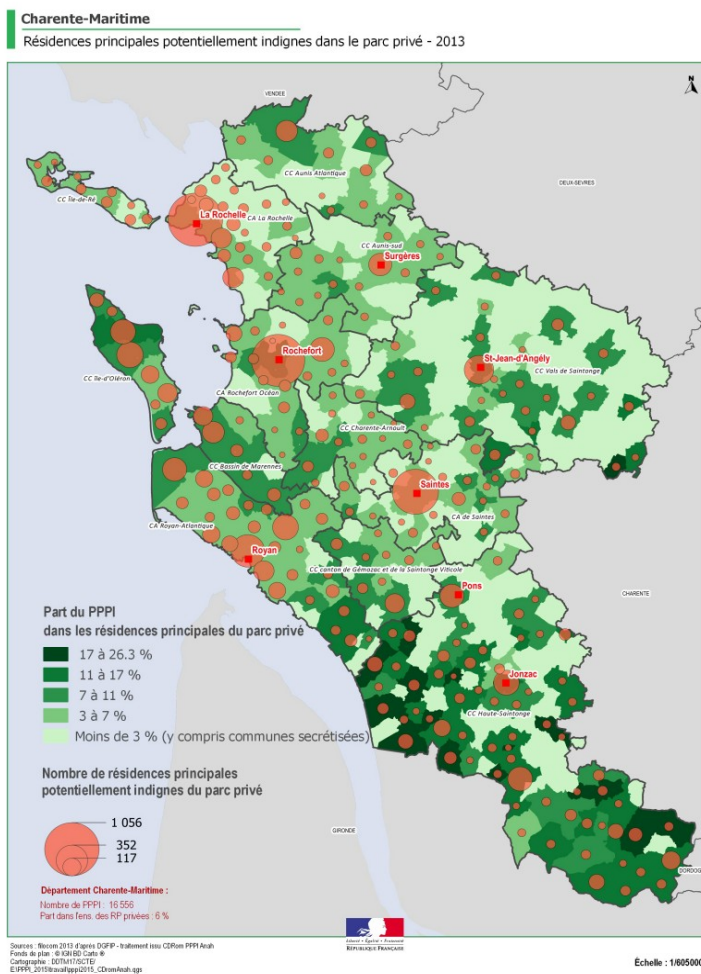
La lutte contre l'habitat indigne

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne de la Charente-Maritime se compose de : l'ADIL, l'ARS, l'Anah et les opérateurs, CAF, Département, MSA, magistrats référents, SCHS de La Rochelle, Rochefort et Saintes, services de l'État, ...

Depuis 2012, 1300 signalements dont 223 signalements en 2018, soit plus d'un signalement reçu tous les 2 jours.

Un plan d'actions à formaliser avec des objectifs et des indicateurs de résultats :

- une visite de chaque logement signalé dans les 3 mois et une suite apportée à chaque signalement
- une coordination plus efficace entre des acteurs nombreux et pluridisciplinaires
- un renforcement des mesures coercitives : conservation des allocations logement, astreinte administrative, procédure d'office.



L'habitat indigne en Charente-maritime, quelques chiffres :
plus de 16 500 logements potentiellement indignes (6,1 % des RP),
près de 32 000 personnes concernées,
43 % de propriétaires occupants
40 % des ménages âgés

Les besoins en logement social

La demande de logement social

(Source : Infocentre du système national d'enregistrement –DGALN-DHUP)

En 2018, le taux de tension est de 4,7 (+0,3 point en 1 an) contre 3,6 pour la Nouvelle-Aquitaine (+0,4) et 4,2 en France.

L'ancienneté moyenne de la demande totale fin 2018 est de 21 mois en Charente-Maritime contre 16 en Nouvelle-Aquitaine (Gironde 16 mois et Pyrénées-Atlantiques 19 mois).

Le délai moyen d'attribution, hors demandes internes, en 2018 est de 14 mois contre 11 en Nouvelle-Aquitaine.

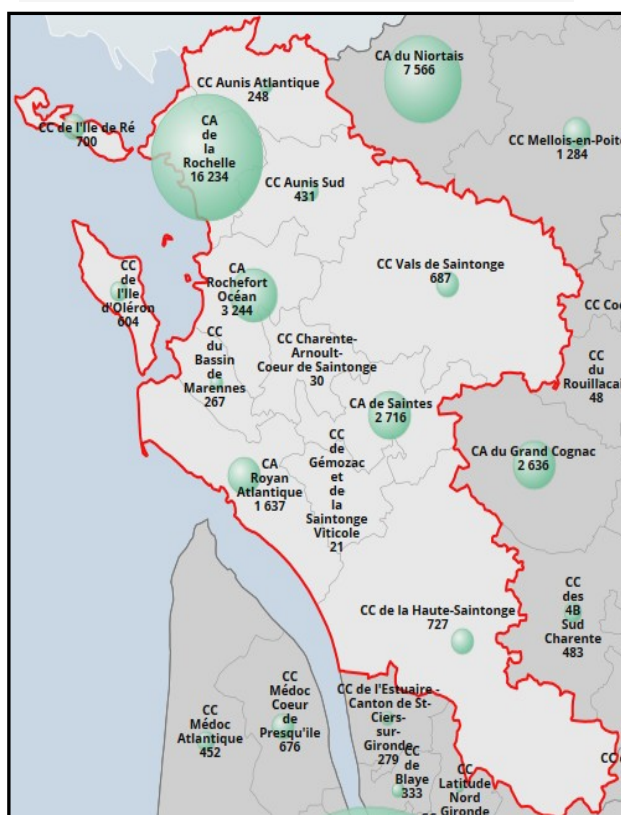
Avec des variantes (hors demandes internes) :

- ✓ 9 mois sur la CDA de Saintes,
- ✓ 12 mois CA Royan Atlantique
- ✓ 13 mois CA Rochefort Océan
- ✓ 14 mois sur la CDA de La Rochelle,
- ✓ 26 mois pour l'Île de Ré.

Sur les 27 546 logements du parc existant en Charente-Maritime, les T1/T2 ne représentent que 26 % (dont 450 logements étudiants)

Categorie	Charente-Maritime	
	Nombre	%
chambre ou T1	1 848	6,7
T2	5 197	18,9
T3	10 436	37,9
T4	8 158	29,6
T5	1 786	6,5
T6 ou plus	121	0,4
Total	27 546	100

nombre de logements sociaux du parc au 01/01/N 2018 ▼



56 % des demandeurs qui ne sont pas déjà logés dans le parc HLM sont des ménages d'une personne ; 22 % des ménages de 2 personnes.

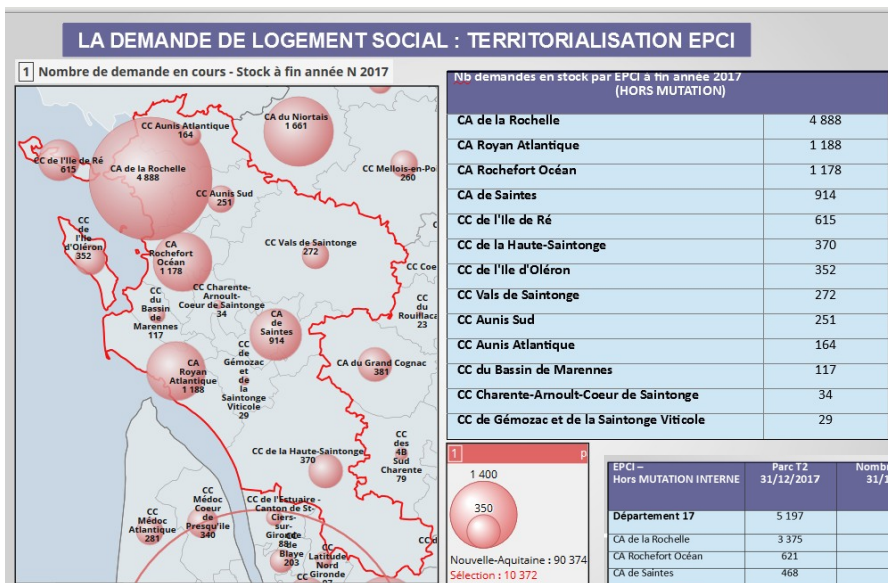
56 % des demandes portent sur des T1/T2 qui ne représentent que 26 % du parc existant en Charente-Maritime.

→ Besoin de petits logements identifié.

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL exprimée au 01/2019									
Hors mutation interne									
COMPOSITION FAMILIALE	Total	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	>= 8 pers
Charente-Maritime nombre de demandes	10 855	6 120	2 421	1 283	669	245	78	23	16
	-	56,4%	22,3%	11,8%	6,2%	2,3%	0,7%	0,2%	0,1%

TYPLOGIE	Total	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 ou plus
Charente-Maritime nombre de demandes	10 855	168	1 815	4 292	3 042	1 338	195	5
	-	1,5%	16,7%	39,5%	28,0%	12,3%	1,8%	0,0%

LA TENSION par Commune et EPCI pour un T2				
1 Tension des logements de type T2 (hors mutation et hors association) en année N 2017				
EPCI – Hors MUTATION INTERNE	Parc T2 31/12/2017	Nombre de demandes de T2 au 31/12/2017 (1 ^{er} choix = T2)	attributions de T2 en 2017	Nombre de demande pour une attribution
CA de la Rochelle	3 375	2 054	279	7,4
CA Rochefort Océan	621	493	39	12,6
CA de Saintes	468	318	29	11
CA Royan Atlantique	369	506	37	13,7



Les demandeurs de logement social, par statut de logement actuel

Origine patrimoniale	demandes en stock 12/2018		attributions en 2018		Nombre de demande pour une attribution	Evol./2017
Loc. HLM	4 990	31,5%	600	20,8%	8,3	+1,5
Loc. parc privé	4 570	28,8%	732	25,3%	6,2	+1
Hébergé chez un tiers (parents/enfants ou particulier)	3 478	22,0%	873	30,2%	4,0	+0,2
Propriétaire occupant	644	4,1%	114	3,9%	5,6	+3,5
Sous-loc. ou hébergé temp.	548	3,5%	111	3,8%	4,9	+0,9
Logé gratuit.	456	2,9%	141	4,9%	3,2	-0,8
Structure d'hébergement	341	2,2%	163	5,6%	2,1	-0,2
Sans abri	315	2,0%	54	1,9%	5,8	-0,3
Camping, caravanning	158	1,0%	50	1,7%	3,2	-1,6
Résidence sociale, foyer	137	0,9%	25	0,9%	5,5	+2,2
Logement fonction	60	0,4%	14	0,5%	4,3	-0,9
Autres catégories	147	0,9%	13	0,4%	-	
Total	15 844		2 890		5,5	+1,7

Les demandeurs, sous plafonds PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, réservés aux personnes en situation de grande précarité)

68% des ménages demandeurs du 17 (hors mutation interne) sont sous les plafonds PLAI

78% des attributions profitent à ces ménages sous plafonds PLAI

Les demandeurs de logement social, par tranche d'âge

ÂGE DU DEMANDEUR	nombre de demandes 31/12/2017		Attributions 2018		Nombre de demandes pour une attribution
20 - 24 ans	1 286	11,8%	361	15,8%	3,6
25 - 39 ans	3 645	33,6%	968	42,3%	3,8
40 - 59 ans	3 983	36,7%	785	34,3%	5,1
60 ans et +	1 941	17,9%	176	7,7%	11,0
Total	10 855		2 290		

Besoins spécifiques objectivés par la concertation départementale**Typologie et coûts :**

Besoin de logements de taille réduite - T1, T2 -... (PDALHPD, PTAJ)

Très aidés sur les zones tendues. (PDALHPD, PTAJ)

Territorialisation :

Zones Tendues et communes soumises à article 55 loi SRU (PDALHPD, SDH)

Projets en centre bourg (SDH)

Couverture équilibrée du territoire (Tous plans).

Autres besoins spécifiques :

Soutien aux projets d'*habitat intergénérationnel* (PTAJ)

Favoriser le développement des projets d'*habitat inclusif* (SDA, PTSM)

Développer l'*intermédiation locative* et le *bail glissant* (PDALHPD, PTSM)

Développer *Résidences Sociales* dont Maisons Relais (PDALHPD, SDH)

Déployer des expérimentations "*un logement d'abord*" (PDALHPD/PRAPS)

Équipement / Adaptation des logements

Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD); Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) ;-Schéma Départemental de l'Autonomie (SDA); Travaux du Projet Territorial de Santé Mentale (PTSM)Travaux du Plan Territorial d'Actions pour la Jeunesse (PTAJ)

Perspectives 2019 : des leviers pour une meilleure efficacité

Mobilisation du foncier
Enjeux de la programmation 2019



Mobilisation du foncier

Opération : « Maine Gaudin » – 26 logements dont 12LLS en cours de construction – Nexity & DomoFrance

commune	Objectifs triennaux		Intervention de l'EPF			Cessions à opérateur en 2019	
	Objectif triennal de production 2017-2019	Hypothèse d'objectif triennal de production 2020-2022	Surface cumulée des fonciers ciblés par l'EPF	Nombre de logements potentiels sur ces périmètres	Dont LLS envisageables	Cession en 2019	Équivalent en nombre de logements, dont LLS
Saint-Palais-sur-Mer	179	195	6 ha	240	100	2 cessions	40 logements dont 20 LLS
Saint-Georges-de-Didonne	215	230	5 ha	252	200	1 cession 1 PSV	50 LLS
Vaux-sur-Mer	144	150	2 ha	50	123	1 cession 1 PSV	51 LLS
Saujon	223	258	2 ha	56	80	1 cession 1 PSV	56 logements dont 40 LLS
Fouras	113	122	4ha	210	100		
Angoulins	116	127	3 ha	135	100	1 cession 1 PSV	65 logements dont 50 LLS
Châtelailion-Plage	191	198	5 ha	195	135		
La Tremblade	149	161	3 ha	115	75	1 cession 1 PSV	25 LLS
TOTAL	1 330 lgts	1 441 lgts	24 ha	1 253 lgts	913 LLS	12	287 logements, dont 236 LLS

05/03/2019

34



Saint-palais-sur-mer

Opération : « Maine Gaudin » – 26 logements dont 12LLS en cours de construction – Nexity & DomoFrance



Saujon

Projet Ancien hôtel de France foncier maîtrisé
Opération de Domicile regroupé de 5 logements à destination de personnes âgées et 2 LLS

Enjeux de la programmation 2019

Cadre de la programmation 2019

Objectif de production pour la Charente-Maritime :

1 016 logements répartis en :

549 PLUS,

137 PLS,

330 PLAI dont 49 PLAI adapté (9 logements familiaux et 40 structures)

Dotation financière de 3 Millions d'€ dont 350 000€ pour le PLAI adapté.

Zonage régional reconduit en 2019 avec une légère revalorisation de chaque montant moyen de subvention (PLAI) :

Zone tendue : 8 300€ (+230€)

Agglomérations : 5 900€ (+120€)

Zone détendue : 4 600€ (+100€)

Montant de la subvention majorée pour les PLAI adapté :

13 980 € maximum par logement familial, 5 600 € pour les foyers

Mise en place d'une prime de 2000 € pour les premiers dossiers déposés complets avant le 31 juillet dans la limite régionale de 347 PLAI

Maintien d'un bonus acquisition amélioration revalorisé à 2 500 € hors zone tendue pour 131 PLAI au niveau régional

Enjeux poursuivis

- Disposer d'une visibilité pluriannuelle de la programmation
- Produire des logements adaptés pour répondre aux besoins d'une population très précaire (Plan Logement d'abord)
- Produire des logements plus petits en cohérence avec les besoins
- Dernière année de la période triennale 2017-2019 pour les communes SRU.
- En veillant à la mixité sociale au sein des territoires
- Intervenir sur le logement dans le cadre d'opérations plus globales (Opérations revitalisation de territoire, action cœur de ville...)



Service Départemental de la Communication Interministérielle
Préfecture de la Charente-Maritime
05.46.27.43.05
pref-communication@charente-maritime.gouv.fr