



PLH DE GRAND COGNAC

Document d'orientations



Edito

Par l'adoption du Programme local de l'habitat (PLH), les élus de Grand Cognac souhaitent affirmer que la politique de l'Habitat constitue un des socles du projet politique intercommunal. Ce document entre en résonance avec la politique de solidarité humaine et territoriale qui sont au cœur des compétences de notre agglomération. Le PLH concernera l'ensemble des communes de notre territoire.

Le PLH définit pour les douze prochaines années les bases d'un développement résidentiel équilibré et fixe les conditions pour répondre, quantitativement et qualitativement, aux besoins en logement et en hébergement des habitants actuels et futurs de Grand Cognac.

Plusieurs priorités ont ainsi été définies et sont au cœur du document d'orientations du PLH :

- **Mettre en place une politique volontariste de réhabilitation et de revitalisation du parc de logements anciens** des centres-villages, centres-bourgs et centres-villes dans un contexte de concurrence croissante avec une offre récente ;
- **Permettre la revitalisation des polarités** confrontées à une forte dynamique de périurbanisation ;
- **Diversifier l'offre en logements** afin de mieux répondre aux besoins en logements des ménages dans leur diversité, notamment des jeunes actifs qui travaillent sur le territoire sans y vivre ;
- **Accompagner les parcours résidentiels des habitants du territoire**, notamment des ménages les plus fragiles, les personnes âgées et les ménages les plus modestes.

La démarche d'élaboration du PLH a notamment été fondée sur **une co-construction avec les acteurs locaux de l'habitat**. Les grandes orientations de ce document sont issues d'une association en continu des élus communaux, à travers l'organisation de deux séminaires élus visant à définir les orientations thématiques et le projet d'accueil résidentiel de l'agglomération. La tenue de deux Forums PLH a également permis de concerter l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

Ainsi, Grand Cognac souhaite impulser une nouvelle dynamique en matière d'habitat, afin de répondre aux besoins de la population et de contribuer au développement du territoire.

Jérôme Sourisseau, Président de Grand Cognac
Jérôme Royer, Vice-président en charge du logement et de l'habitat



Introduction au document d'orientations

Le document d'orientations se décline en deux parties :

- **Le projet résidentiel de Grand Cognac** affichant à la fois le niveau d'ambition en matière d'accueil de nouvelles populations et les modalités de développement de l'offre d'habitat retenues par les élus ;
- **Les orientations thématiques du Programme Local de l'Habitat** constituant les axes d'intervention prioritaires de l'agglomération.

Quatre orientations structurent la Politique de l'Habitat sur le territoire :

1. Poursuivre les actions de requalification du parc de logements dans les centres-bourgs et les centres villes
2. Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété
3. Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire
4. Renforcer le rôle de pilotage de Grand Cognac en matière de politique de l'habitat

Ces orientations recouvrent les grands défis auxquels la Politique de l'Habitat tente de répondre, à travers des actions opérationnelles déclinées au sein des quatre orientations.



Chaque orientation se décline comme suit :

- Rappel de quelques éléments de contexte
- Déclinaison de l'orientation stratégique avec pour chaque piste d'action :
 - La présentation des actions déjà menées sur le territoire
 - Les objectifs que Grand Cognac se donne pour les années à venir

Orientations	Axes
Poursuivre les actions de requalification du parc de logements privés dans les centres-bourgs et les centres villes	Poursuivre les démarches d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire
	Intervenir de manière renforcée sur les principales centralités afin de lutter contre leur dévitalisation
	Renforcer la lutte contre la vacance
Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accèsion abordable à la propriété	Favoriser le développement du parc locatif privé sur le territoire
	Poursuivre le développement du parc locatif abordable sur le territoire
	Encourager l'accèsion abordable à la propriété des ménages dans le parc existant
	Encourager le développement d'une offre en habitat durable et innovante
Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire	Accompagner les personnes âgées et/ ou handicapées dans leurs parcours résidentiels
	Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes apprentis, étudiants et jeunes actifs
	Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles
	Améliorer la réponse aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage
Renforcer le rôle de coordination de Grand Cognac en matière de politiques de l'habitat	Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information aux habitants
	Animer et piloter la mise en œuvre de la politique de l'habitat



Le projet résidentiel de Grand Cognac

Le scénario défini par les élus de Grand Cognac prend en compte **les projections démographiques définies dans le cadre du SCoT de la Région de Grand Cognac à horizon 2039** étant donné le rapport de compatibilité entre les deux documents que sont le PLH et le SCoT.

Les élus de Grand Cognac se sont positionnés en faveur d'un **scénario permettant de poser les jalons nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du SCoT**. Ce scénario prévoit ainsi **une reprise progressive de la croissance démographique à l'échelle de l'agglomération et un rééquilibrage territorial** sur la période du PLH à horizon 2032.

Ce scénario est en effet fondé sur **une volonté de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire** de manière à accompagner son développement économique soutenu. L'une des principales orientations du scénario est d'engager un rééquilibrage territorial et de renforcer le poids des polarités (pôle majeur et pôles d'équilibre notamment) dans un contexte de forte périurbanisation et de dévitalisation des centralités. Il ne s'agit pas, pour autant, de ne pas accompagner **le développement des pôles de proximité et des communes rurales**.

Le scénario de projections est basé sur **une perspective de croissance démographique de 0,28% à horizon 2032 pour la Communauté d'agglomération de Grand Cognac** qui se décline de manière différenciée selon les groupes de communes définis par l'armature territoriale du SCoT.

Le scénario repose sur **une perspective de croissance démographique plus importante pour les pôles majeur, d'équilibre et de proximité** par rapport aux tendances observées sur la période précédente mais également sur **le maintien d'un taux de croissance démographique élevé pour les communes rurales**.

	Evolution annuelle de la population	Population au 1 ^{er} janvier 2032
Pôle majeur	0,35%	23 642
Pôles d'équilibre	0,32%	10 600
Pôles de proximité	0,29%	11 158
Communes rurales	0,20%	27 821
GRAND COGNAC	0,28%	73 222

Plusieurs grands principes ont été définis du point de vue sociodémographique :

- **Favoriser l'accueil des actifs, dont des familles avec enfants, dans les centralités (pôles majeur et d'équilibre)** dans une optique de rapprochement des lieux de vie, de travail et des équipements et afin de limiter la spécialisation sociale des polarités (accueil de petits ménages, ménages fragiles, personnes âgées, ...)
- **Permettre l'accueil des jeunes dans les centralités (pôles majeur et d'équilibre) :**
 - o **Les étudiants** en lien avec le développement des structures d'enseignement supérieur sur le territoire ;



- **Les jeunes en début de parcours résidentiel** et professionnel, issus du territoire et souhaitant s'y maintenir ;
- **Les jeunes actifs en mobilité résidentielle** nécessitant un premier logement ;
- **Prendre en compte la tendance au vieillissement de la population et accompagner les personnes âgées dans leurs parcours résidentiels.**

Le scénario de projections démographiques prend en compte **une tendance à la diminution de la taille des ménages moins marquée par rapport à la dynamique observée sur la précédente période pour les pôles majeur et d'équilibre** considérant que ces communes seront amenées à accueillir davantage de ménages familiaux.

Du point de vue de la création de logements, plusieurs grands principes ont également été définis :

- Dans les principaux pôles, **un développement résidentiel fondé sur la diversification et l'amélioration du tissu urbain** existant :
 - Une production neuve ciblée sur **des projets très qualitatifs et innovants** permettant d'attirer des profils qui tendent à quitter les villes : maisons de ville denses avec espaces extérieurs, programmes de logements sociaux mixtes en termes de typologie et de niveaux de loyer afin de proposer une gamme résidentielle étoffée...
 - **Une dynamique de remise sur le marché et de renouvellement du parc importante**, contribuant à la création de logements diversifiés.
- **Le maintien d'un rythme de production soutenu dans les communes rurales et pôles de proximité** :
 - Une production neuve dédiée :
 - **À la création de typologies plus diversifiées qu'aujourd'hui** (petits logements notamment) **et de logements abordables** afin de permettre le maintien des personnes âgées et des jeunes sur ces communes ;
 - **À la poursuite du développement de maisons individuelles afin d'accueillir les familles**, tout en garantissant une densité des opérations plus élevée que les densités pratiquées actuellement.
 - **Des perspectives de renouvellement du bâti ancien** (anciens équipements publics ayant perdu leur vocation d'origine, granges abandonnées...).

En termes quantitatifs, le scénario conduit à **renforcer la production de logements sur le pôle majeur tout en maintenant un rythme de construction non négligeable au sein des autres groupes de communes.**

Il est également fondé sur **un objectif de sortie de vacance ambitieux** qui vise à diminuer de 1% environ le taux de vacance par rapport à celui observé en 2015. Il se décline de la manière suivante à l'échelle des différentes strates :

- Une baisse significative sur le pôle majeur, dans la continuité des tendances observées ;
- Une baisse plus limitée mais importante au regard de la dynamique actuelle d'accroissement de la vacance sur les pôles d'équilibre ;
- Un maintien du taux sur les communes rurales et les pôles de proximité.



	Objectifs de création de logements 2020– 2032	Dont logements sortis de vacance 2020 – 2032	Objectifs de création de logements / an	Dont logements sortis de vacance / an
Pôle majeur	802	134	67	11 (a minima)
Pôles d'équilibre	537	94	45	8 (a minima)
Pôles de proximité	537	6	45	Pas d'objectif quantitatif
Communes rurales	1236	Pas d'obj. quanti	103	
GRAND COGNAC	3 112	234	259	19

Le PLH fixe également **des objectifs en matière de production de logements sociaux** afin de permettre un rééquilibrage de l'offre sur le territoire et de répondre aux besoins des ménages en la matière.

Quatre communes sont concernées par une obligation de produire 20% de logements sociaux au titre de la loi SRU : Cognac, Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac. La commune de Châteauneuf-sur-Charente est entrée dans le périmètre de la loi SRU en 2018, ayant dépassé le seuil des 3 500 habitants au 1er janvier 2018. Suite à la demande faite par Grand Cognac les trois communes de Cognac, Châteaubernard et Jarnac ont été exemptées pour la période 2017 – 2020 de cette obligation par décret en décembre 2017. Une nouvelle demande d'exemption pour les quatre communes cette fois a été présentée par Grand Cognac pour la période 2020-2022.

Il a été proposé de fixer également un objectif de production de logements sociaux pour la commune de Segonzac bien qu'elle ne soit pas concernée par une obligation au titre de la loi SRU.

Avec la loi ELAN, les communes entrées en périmètre SRU après le 01/01/2015 disposent de cinq périodes triennales pleines pour réaliser l'objectif règlementaire.

Rappel des règles applicables : pour la période 2020-2022 : la commune devra rattraper 20% de son déficit (puis 25 % entre 2023 et 2025 / 33 % entre 2026 et 2028 / 50 % entre 2029 et 2031 / et enfin 100 % entre 2032 et 2034).

Il a été fixé sur la période 2020 – 2032 un objectif d'atteinte de 55% du déficit total en logements sociaux pour les communes de Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac.

L'objectif affiché pour la commune de Segonzac, non soumise à la loi SRU, correspond à une progression importante du taux de logements sociaux pour la commune, passant de 5,4% à 8%.

La commune de Cognac a atteint l'objectif de 20% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2019 selon les données DHUP - DREAL Nouvelle-Aquitaine – DDT16 – avril 2019. Toutefois, du fait de l'augmentation du nombre de résidences principales, Cognac est également concernée par un objectif de logements sociaux afin de permettre le maintien du taux de 20% à horizon 2032.

Ces objectifs correspondent à une augmentation relative de la production de logement social par rapport à la période passée. Ils s'appuient toutefois sur les perspectives de redynamisation des polarités du territoire liées notamment aux opérations prévues dans le cadre du programme Action Cœur de ville et des actions du PLH.

Les pôles de proximité et les communes rurales ne sont pas concernés par des objectifs quantitatifs mais la production de logements sociaux y est fortement encouragée, afin de répondre aux besoins



qualitatifs s'exprimant au sein de ces communes (petites typologies, logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées, logements abordables financièrement...).

	Nombre théorique de LLS au 01.01.2019	Taux théorique de LLS au 01.01.2019	Nombre de logements sociaux à produire entre 2020 et 2032	Annuel	Part de la production de LLS dans la production globale 2020 - 2032	Taux réel de LLS au 01.01.2032
Châteaubernard	265	14,87%	63	5	52%	17%
Châteauneuf-sur-Charente	187	11,25%	93	8	51%	16%
Cognac	2018	20,26%	128	11	19%	20%
Jarnac	315	13,85%	98	8	39%	17%
Segonzac	53	5,41%	34	3	31%	8%
Total	2838		418	35		

Clef de lecture : le nombre théorique de logements sociaux intègre les logements financés en 2018 et en 2019.

Il est calculé en prenant en compte l'évolution des résidences principales prévue dans le cadre du scénario global de besoins en logements.



Orientation 1 : Poursuivre les actions de requalification du parc de logements privés dans les centres-bourgs et les centres villes

Grand Cognac possède un parc de logements relativement ancien, marqué par une forte valeur patrimoniale mais également par des enjeux de réhabilitation importants qui entraînent des coûts élevés.

Ce parc ancien est de plus en plus délaissé par les habitants qui privilégient l'installation dans les communes rurales possédant une offre de logements plus récente. Cette tendance de périurbanisation se traduit par **une augmentation des déplacements domicile-travail, une hausse de la vacance dans les polarités et une dynamique globale de dévitalisation.**

Le réinvestissement du parc de logements existants est la clef de voûte du PLH de Grand Cognac afin de **valoriser l'identité et les atouts du territoire**, rééquilibrer les dynamiques de développement sur le territoire et promouvoir un modèle de développement durable.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations	Axes
Poursuivre les actions de requalification du parc de logements privés dans les centres-bourgs et les centres villes	Poursuivre les démarches d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire
	Intervenir de manière renforcée sur les principales centralités afin de lutter contre leur dévitalisation
	Renforcer la lutte contre la vacance

Axe 1 : Poursuivre les démarches d'amélioration du parc existant sur l'ensemble du territoire communautaire

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Un **règlement d'intervention transitoire** en soutien à l'amélioration du parc de logements privés **mis en place par Grand Cognac** dans la continuité du Programme d'Intérêt Général départemental Habiter Mieux qui concernait notamment l'ensemble du territoire de l'agglomération entre 2012 et 2018 et dans l'attente de la définition du programme d'actions du PLH :*
 - o *Des aides au conventionnement avec travaux et à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs ;*
 - o *Des aides aux propriétaires occupants concernant les thématiques suivantes : lutte contre l'habitat indigne et insalubre ; précarité énergétique ; maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.*
- *Une aide pour l'accompagnement de la rénovation énergétique mise en place à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine pour les propriétaires occupants et bailleurs*



Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite mettre en œuvre **une politique volontariste de réhabilitation et de réinvestissement du parc de logements existant sur l'ensemble du territoire** dans la continuité des actions menées auparavant.

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu majeur du fait de la présence relativement importante de propriétaires occupants modestes sur le territoire au sein du parc ancien.

L'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées est également identifiée comme l'une des priorités du fait de la dynamique de vieillissement marquée sur le territoire.

Grand Cognac entend également **soutenir la réalisation de travaux dans le parc privé par les propriétaires bailleurs en échange d'un conventionnement** permettant de louer ces logements à des ménages modestes.

Au-delà du soutien financier, Grand Cognac s'engage à **renforcer l'information et l'accompagnement des habitants du territoire**, afin de simplifier leurs démarches et de lever les freins à la réalisation des travaux.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Mettre en place un Programme d'intérêt général (PIG) sur l'ensemble du territoire permettant de soutenir les propriétaires dans la réalisation de travaux concernant les thématiques suivantes : la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées, la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ainsi que la réalisation de travaux en vue d'un conventionnement pour les propriétaires bailleurs ;
- Mettre en œuvre une Maison de l'habitat permettant une information et une communication auprès des propriétaires sur les dispositifs existants et un accompagnement par un opérateur dans le cadre du PIG et de l'OPAH multi-sites

Axe 2 : Avoir une intervention renforcée sur les principales centralités afin de lutter contre leur dévitalisation

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- **Un programme Action Cœur de ville** qui vise à engager une dynamique de revitalisation de Cognac et à fournir un cadre à plusieurs dynamiques d'ores et déjà en cours (reconversion du site de l'ancien hôpital, des bâtiments en centre-ville...) ;
- **Plusieurs opérations de requalification globale des centralités** menées par les différentes centralités du territoire (ex : Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac, ...).
- **Un travail collaboratif pour une extension du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire de Cognac** sur les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac



Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite avoir une action renforcée sur les principales centralités du territoire afin de **mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur revitalisation**. Le parc ancien et les conditions d'habitat au sens large ne correspondent plus aux attentes d'un certain nombre de ménages, notamment des ménages familiaux, qui privilégient la construction neuve en périphérie ou résident dans les polarités extérieures au territoire (logements anciens, absence d'espace extérieur, manque de stationnement, ...). L'offre commerciale est également concurrencée par une offre développée en périphérie. Les centralités sont de plus en plus confrontées à **une certaine spécialisation sociale** dans l'accueil des ménages de petite taille et des ménages plus modestes.

Dans la logique du programme Action Cœur de Ville pour lequel la ville-centre a été retenue, Grand Cognac souhaite ainsi **mettre en œuvre des actions de requalification globale au sein des centralités du territoire (Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac)** permettant d'avoir une intervention sur les problématiques croisées des centralités.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- **Mener à bien les opérations prévues dans le cadre du programme Action Cœur de ville à Cognac** visant à restructurer l'offre d'habitat, renforcer et valoriser la diversité commerciale et améliorer l'accessibilité au centre-ville tout en réaménageant certains espaces publics ;
- **Mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multi-sites** ciblée sur les principales centralités du territoire (Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Jarnac et Segonzac) permettant d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la réalisation de travaux et de mettre en œuvre des actions en faveur de la sortie de vacance (dont acquisitions foncières en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine).

Axe 3 : Renforcer la lutte contre la vacance

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- **Des aides au conventionnement avec travaux et à la sortie de vacance** pour les propriétaires bailleurs mises en place dans le cadre du règlement d'intervention transitoire en soutien à l'amélioration du parc de logements privés de Grand Cognac ;
- **Plusieurs conventions et projets d'acquisition foncière** réalisés ou en cours entre les communes du territoire et l'EPF.

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite poursuivre et renforcer les actions menées en matière de lutte contre la vacance, dans un contexte d'augmentation du phénomène sur le territoire. Le



stock de logements vacants existants représente en effet **un potentiel inexploité important de création de logements** n'entraînant pas de consommation foncière. Il s'agit ainsi de mettre en place **une stratégie globale de lutte contre la vacance basée sur plusieurs leviers**. Le renforcement de la connaissance des situations de vacance et de leurs causes apparaît être un préalable nécessaire. En parallèle, l'agglomération envisage de se doter d'outils incitatifs et coercitifs en la matière.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Renforcer la connaissance des situations de vacance et de leurs causes à travers la réalisation d'un diagnostic régulier portant sur l'ensemble du territoire ;
- Poursuivre la mise en place de la prime à la sortie de vacance ;
- Réfléchir au déploiement de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Permettre la déclinaison localement de dispositifs nationaux comme la défiscalisation (nouveau dispositif d'incitation fiscale entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 le « Denormandie » sur les communes ayant signé une Opération de Revitalisation du Territoire) ;
- Encourager la réalisation d'opérations de réinvestissement du parc existant, d'acquisition-amélioration, de transformation d'usage et de recyclage foncier dans le cadre de l'OPAH multi-sites (dont Action Cœur de Ville sur Cognac) ;
- Favoriser également le réinvestissement du bâti communal existant sur l'ensemble du territoire, notamment dans les communes rurales.



Orientation 2 : Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accès abordable à la propriété

Le territoire de Grand Cognac est concerné par **un fort développement économique**. Il possède également une attractivité résidentielle auprès des ménages familiaux du fait de la qualité du cadre de vie et des possibilités d'accès à la propriété, dans les communes rurales principalement. **Le modèle d'habitat dominant sur le territoire est celui de la maison individuelle** en propriété occupante alors que **l'offre en logements locatifs, privés et sociaux, apparaît relativement limitée**.

Ce modèle ne correspond pas aux besoins de l'ensemble des ménages, que ce soit les habitants actuels, jeunes décohabitants, personnes âgées, ou encore les ménages s'installant nouvellement sur le territoire, jeunes actifs notamment. Il constitue également **un modèle d'habitat fortement consommateur de foncier**.

Le développement d'une offre en logements abordables apparaît également être une priorité dans un contexte de précarisation des ménages sur le territoire.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations	Axes
Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accès abordable à la propriété	Favoriser le développement du parc locatif privé sur le territoire
	Poursuivre le développement du parc locatif abordable sur le territoire
	Encourager l'accès abordable à la propriété des ménages, notamment dans le parc existant
	Encourager le développement d'une offre en habitat durable et innovante

Axe 1 : Favoriser le développement du parc locatif privé sur le territoire

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- Des permanences des différents partenaires sur le territoire de Grand Cognac portant notamment sur l'accès au logement locatif (ADIL, dispositif Locappart 16 mis en place par l'association Pierre Sépard, ...)
- o Un **règlement d'intervention transitoire** en soutien à l'amélioration du parc de logements privés **mis en place par Grand Cognac** dans la continuité du Programme d'Intérêt Général départemental Habiter Mieux avec notamment des aides au conventionnement avec travaux et à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs ;



- *Des aides de l'Anah au conventionnement avec travaux et à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs.*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite **encourager le développement du parc locatif privé** (logements conventionnés) afin de favoriser les parcours résidentiels des habitants présents sur le territoire, notamment des jeunes mais également des seniors et des personnes âgées. Il s'agit également de pouvoir répondre à une demande issue de jeunes actifs extérieurs au territoire ayant trouvé un emploi.

Le développement de l'offre locative à destination des ménages les plus modestes, à travers le conventionnement dans le parc privé, est également un enjeu majeur.

En cohérence avec l'objectif de revalorisation du parc existant, Grand Cognac souhaite encourager les investisseurs (professionnels et particuliers) à **s'appuyer sur le réinvestissement du parc de logements existant**, vacant notamment, afin de produire cette offre nouvelle en logements locatifs privés.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Encourager le conventionnement de logements dans le parc privé (en lien avec les aides financières mises en place dans le cadre du PIG et de l'OPAH) et l'appui sur les structures d'intermédiation locative ;
- Permettre la déclinaison locale de dispositifs nationaux comme la défiscalisation (nouveau dispositif d'incitation fiscale entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 le « Denormandie ») ;
- Informer / communiquer auprès des propriétaires privés sur les aides à la réhabilitation, à la gestion locative, aux droits et devoirs des propriétaires et des locataires.

Axe 2 : Poursuivre le développement du parc locatif abordable sur le territoire

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Un **règlement d'intervention pour l'habitat social public** mis en œuvre par Grand Cognac qui prévoit le subventionnement des logements PLUS et PLAI en construction neuve et en acquisition-amélioration et des primes supplémentaires pour les logements performants énergétiquement et adaptés aux publics spécifiques (jeunes/ personnes âgées et ou handicapées/ gens du voyage) ainsi que la possibilité pour Grand Cognac de garantir les emprunts des bailleurs*
- *Des aides à la production de logement social PLUS et PLAI en acquisition-amélioration mises en œuvre par le Conseil départemental de la Charente.*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite favoriser les parcours résidentiels des habitants présents et futurs sur le territoire en développant le locatif social, notamment à destination des



jeunes en début de parcours résidentiel, des personnes âgées mais également des personnes en situation de séparation (familles monoparentales, ...). Il s'agit de **privilégier un développement qualitatif de l'offre, plutôt que quantitatif**, afin de répondre aux besoins ciblés repérés sur le territoire : petites typologies, logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées, part de logements sociaux très abordables.

Ce développement passe en partie par **la production de logements locatifs sociaux publics**. Pour ce faire, Grand Cognac souhaite **poursuivre son soutien aux bailleurs sociaux** et les encourager dans le développement de solutions innovantes. En cohérence avec la priorité accordée au réinvestissement du parc existant, Grand Cognac privilégiera **le soutien aux opérations d'acquisition-amélioration**.

Grand Cognac soutient également la production de logements abordables à travers **le conventionnement dans le parc privé et communal**.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Mettre en œuvre la garantie d'emprunt et le règlement d'aides à destination des bailleurs sociaux, encourageant notamment les acquisitions-améliorations et le soutien aux PLAI (très social) ;
- Soutenir financièrement les propriétaires bailleurs afin de les inciter à conventionner leurs logements dans le parc privé ;
- Accompagner les communes dans le réinvestissement du bâti existant

Axe 3 : Encourager l'accès abordable à la propriété des ménages, dans le parc existant

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Des permanences des différents partenaires sur le territoire de Grand Cognac portant notamment sur l'accès (ADIL, ...)*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite **encourager les démarches d'accès à la propriété des ménages du territoire**. Il s'agit également de **promouvoir les démarches permettant le réinvestissement du parc existant et vacant** dans une optique de développement durable.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- S'appuyer sur la vente de logements sociaux pour permettre l'accèsion à la propriété de ménages actuellement locataires au sein du parc social ;
- Accompagner les ménages dans l'accèsion à la propriété à travers le conseil fourni au sein de la Maison de l'habitat.

Axe 4 : Encourager le développement d'une offre en habitat durable et innovante

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Un règlement d'intervention transitoire pour l'habitat social public mis en œuvre par Grand Cognac qui prévoit le subventionnement des logements PLUS et PLAI en construction et en acquisition-amélioration et des primes supplémentaires pour les logements performants énergétiquement ou à destination d'un public spécifique (jeunes, personnes âgées,...).*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite **encourager le développement de types de logements innovants** et adaptés à l'évolution des modes de vie et des structures familiales (espaces partagés, habitat modulaire, ...) et **la réalisation de projets durables**, moins consommateurs de foncier et possédant une bonne performance énergétique.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Favoriser les opérations de réinvestissement du parc existant, dans le cadre du PIG et de l'OPAH notamment ;
- Intégrer des critères de conditionnalité liés à la performance énergétique et aux formes urbaines dans les aides (parc social et accèsion à la propriété).



Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire

Grand Cognac souhaite **renforcer sa capacité à accompagner l'ensemble des parcours résidentiels**. En effet, le territoire est confronté à **un fort vieillissement de la population**, générant des besoins d'accompagnement des personnes âgées dans leurs parcours résidentiels. Grand Cognac accueille également **un certain nombre d'étudiants et d'apprentis**, notamment dans la filière des spiritueux, dans un contexte de développement de l'offre en enseignement supérieur (ex : développement de l'université du Cognac et des Spiritueux à Segonzac). Par ailleurs, le territoire est concerné par **l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage** rendant nécessaire d'apporter des réponses aux besoins repérés sur le territoire.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations	Axes
Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire	Accompagner les personnes âgées et/ ou handicapées dans leurs parcours résidentiels
	Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes apprentis, étudiants et jeunes actifs
	Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles
	Améliorer la réponse aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Axe 1 : Accompagner les personnes âgées et/ ou handicapées dans leurs parcours résidentiels

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- Une aide à l'adaptation du logement pour les personnes âgées et/ ou handicapées propriétaires occupants mise en place dans le règlement d'intervention transitoire en soutien à l'amélioration du parc de logements privés par Grand Cognac ;
- Une aide pour l'adaptation du logement des personnes âgées et des personnes handicapées (comprenant un volet technique et technologique) mise en place par le Conseil Départemental de Charente.
- Des aides de l'Anah pour le maintien à domicile des personnes âgées et / ou handicapées

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite **mieux accompagner les personnes âgées et/ ou handicapées dans leurs parcours résidentiels** en favorisant à la fois le maintien à domicile mais également le développement d'une offre en logements adaptés, pour les personnes âgées qui souhaitent quitter leur logement. Cet objectif passe notamment



par **l'information des ménages** et de leurs familles sur les dispositifs existants et l'accompagnement dans leurs démarches.

Grand Cognac souhaite **renforcer l'offre en logements adaptés aux personnes âgées autonomes**, l'offre en la matière étant actuellement relativement peu développée sur le territoire.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Mobiliser les aides mises en place dans le cadre du PIG et de l'OPAH en faveur de l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées ;
- Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages dans leurs démarches de travaux et sur l'offre en logements adaptés, notamment au sein de la Maison de l'habitat ;
- Soutenir la réalisation d'opérations de logements adaptés aux personnes de plus de 60 ans autonomes dans les principales polarités du territoire dotés d'une offre suffisante en commerces et services via des projets portés par les communes ou les bailleurs sociaux (résidences autonomie, habitat regroupé, ...).
- S'appuyer notamment sur l'appel à projets mis en place par le Département pour la création de logements adaptés.

Axe 2 : Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes apprentis, étudiants et jeunes actifs

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Le dispositif Locappart 16 porté par l'association Pierre Sémard qui réalise des permanences sur le territoire de Grand Cognac, permettant notamment de mettre en relation les jeunes à la recherche d'un logement et les propriétaires bailleurs et d'accompagner les jeunes vers l'autonomie ;*
- *Un projet de Résidence Habitat Jeunes en cours de réalisation à Cognac, porté par DOMOFRANCE et dont la gestion sera confiée à l'association Pierre Sémard (ouverture prévue pour septembre 2020, 80 places, 75 logements), fortement soutenu par la Communauté d'Agglomération.*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac entend **favoriser le développement d'une offre en logements correspondant aux besoins des jeunes étudiants, apprentis et actifs** (petites typologies, logements abordables, meublés, ...) et poursuivre le soutien aux démarches d'accompagnement des jeunes dans la recherche de logements et la mise en relation avec les propriétaires. Il s'agit également de **développer les démarches de communication auprès des propriétaires bailleurs** afin de les encourager à louer à des jeunes.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Poursuivre le soutien à l'association Pierre Sémard concernant le dispositif Locapart 16 qui favorise l'accompagnement des jeunes dans leurs démarches de recherche de logements et la mise en relation des jeunes et des propriétaires ;
- Encourager le développement d'une offre en petits logements, notamment meublés, pour répondre aux besoins des jeunes (dont la Résidence Habitat Jeunes à Cognac);
- Renforcer la communication auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de sécurisation existants (garanties mises en place par Action Logement notamment).

Axe 3 : Accompagner les parcours résidentiels des ménages les plus fragiles

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Une offre en hébergement d'urgence et d'insertion gérée par plusieurs acteurs : la Fédération des Acteurs de l'Urgence Sociale (l'AFUS 16), le Puzzle, l'Association Socio-Educative de la Région de Cognac (ASERC) ou encore le centre socio-culturel et sportif - Maison des jeunes et de la culture (CSCS/ MJC) Grande Garenne.*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Le développement de l'offre en logements à destination des ménages les plus modestes en cohérence avec le plan gouvernemental « Logement d'abord », est un enjeu majeur. A ce titre, **le soutien à l'intermédiation locative**, permettant de capter les logements dans le parc privé, est un des axes de travail identifié par l'agglomération.

Grand Cognac entend **renforcer la connaissance et la visibilité des communes sur l'ensemble des dispositifs et des acteurs locaux** intervenant en matière d'hébergement d'urgence, de logement adapté et d'accompagnement social.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Renforcer la communication sur le conventionnement de logements dans le parc privé à destination des propriétaires bailleurs, les aides existantes dans le cadre de l'OPAH et du PIG et les dispositifs de sécurisation (l'intermédiation locative notamment) ;
- Recenser l'ensemble des dispositifs de logements d'urgence à l'échelle de l'agglomération et diffuser cette information auprès des communes ;
- Renforcer l'information des élus sur les dispositifs et les acteurs locaux intervenant en matière d'hébergement d'urgence, de logement adapté et d'accompagnement social.



Axe 4 : Améliorer la réponse aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Un terrain d'assiette a été retenu (Conseil Communautaire du 26 juin 2019) pour accueillir l'aire de grand passage en partenariat avec le SMAGVC ;*
- *La réalisation de terrains familiaux (4 familles logées sur Châteaubernard, un projet pour 2 familles sur Segonzac) ;*
- *Une gestion déléguée des aires d'accueil, du montage de projets d'habitat adapté et de la gestion locative dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative assurée par le syndicat mixte pour l'accueil des gens du voyage en Charente (SMAGVC) ;*
- *Une mission d'accompagnement social lié au logement assurée par l'association Les 4 routes ;*
- *Une cellule de recours, permettant d'apporter une réponse aux situations les plus complexes, gérée par le GIP Charente Solidarités.*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac travaille afin de répondre aux préconisations exprimées dans le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) :

- Réaliser une aire de grand passage dans le secteur de Cognac pour accueillir les rassemblements saisonniers ;
- Décliner les objectifs de création de terrains familiaux et de logements adaptés dans le PLUi et dans le PLH.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- Mettre en œuvre les études et travaux nécessaires pour la réalisation de l'aire de grand passage prévue dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2015-2020 en partenariat avec le SMAGVC ;
- Apporter des réponses aux besoins des gens du voyage qui souhaitent se sédentariser à travers la création de terrains familiaux.



Orientation transversale : Renforcer le rôle de pilotage de Grand Cognac en matière de politiques de l'habitat

Grand Cognac souhaite **renforcer l'animation du PLH** permettant à la fois d'accompagner les communes dans leurs projets et de mobiliser les partenaires locaux de l'habitat. Il s'agit également de faire connaître les dispositifs nationaux existants et ceux mis en œuvre dans le cadre du PLH aux habitants et de les accompagner dans leurs démarches.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations	Axes
Renforcer le rôle de coordination de Grand Cognac en matière de politiques de l'habitat	Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information aux habitants
	Animer et piloter la mise en œuvre de la politique de l'habitat

Axe 1 : Favoriser la mise en réseau des acteurs de l'habitat et l'information aux habitants

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- Des permanences des différents partenaires dans les locaux de Grand Cognac (ADIL, dispositif Locappart 16 mis en place par l'association Pierre Sépard, CAUE, Architectes des Bâtiments de France).

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac souhaite mettre en place un **dispositif de « guichet unique »** permettant d'**améliorer l'orientation, l'information et l'accompagnement des habitants** dans leurs projets en matière de logement et d'habitat.

Ce guichet unique a également vocation à se traduire par des permanences décentralisées comme c'est déjà le cas pour l'ADIL 16 sur les quatre centralités afin de **permettre l'accès à l'information sur l'ensemble du territoire.**

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- **Mettre en place une Maison de l'habitat « en réseau » basée sur des permanences décentralisées :**
- Une fonction d'accueil de premier niveau exercée au sein de l'Hôtel de communauté et des Mairies permettant de fournir une information de base et de réorienter vers les partenaires spécialisés et leurs permanences ;
- Une fonction de conseil et d'accompagnement dans l'élaboration des projets individuels et collectifs basée sur des « permanences décentralisées », permettant notamment l'accompagnement des propriétaires dans le cadre du PIG et de l'OPAH multi-sites
- Solliciter d'autres partenaires pour la mise en place de permanences gratuites de conseil au public (exemple : l'UNPI 16).



Axe 2 : Animer et piloter la mise en œuvre de la politique de l'Habitat

Les actions d'ores et déjà mises en œuvre sur le territoire en la matière :

- *Des bilans à mi-parcours réalisés au cours de la mise en œuvre du précédent PLH*

Les objectifs que Grand Cognac se donne :

Grand Cognac s'engage à **mettre en place des instances de pilotage et des outils d'évaluation du PLH** permettant de garantir un suivi du PLH, de la réalisation et de l'impact des actions tout au long de sa mise en œuvre. A travers ces instances de pilotage, il s'agit à la fois de pouvoir accompagner les communes dans leurs projets et mobiliser les partenaires dans une logique de montée en puissance progressive de la politique Habitat sur le territoire.

L'animation du PLH se traduit également par **la mise en œuvre de l'Observatoire de l'habitat et du foncier**.

Le déploiement du PLH devra **également être articulé avec les démarches connexes que sont le PLUi et le SCoT**. Ainsi, le PLH s'appuiera sur le repérage foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi permettant d'étoffer la connaissance en matière de disponibilités foncières en renouvellement urbain en particulier. Ce repérage constitue l'état initial à partir duquel seront suivis la consommation foncière, la réalisation des projets et l'atteinte des objectifs fixés en matière de densité, de formes urbaines et de mixité sociale.

La mise en œuvre du PLH devra enfin se faire en coordination avec la future Politique de peuplement (Convention Intercommunale d'Attributions et Plan Partenarial de Gestion de la Demande) visant à renforcer la mixité sociale et l'accès des publics fragiles au parc social.

Déclinaison opérationnelle envisagée :

- **Mettre en place des instances de suivi du PLH ;**
- **Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier et réaliser des bilans réguliers (annuels, triennaux et final) du PLH ;**
- **Mettre en œuvre une politique de peuplement à l'échelle intercommunale permettant de renforcer la mixité sociale et l'accès des publics les plus fragiles au logement social**