

JANVIER
2019

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND COGNAC

Diagnostic

BILAN DU PRECEDENT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 4

1. Le bilan des actions menées au titre du premier Programme Local de l'Habitat sur le périmètre de l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac 4
2. Eléments d'analyse des politiques menées sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en matière d'amélioration de l'habitat 13

STRUCTURATION URBAINE ET FONCTIONNEMENT TERRITORIAL 15

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 18

1. Un territoire concerné par une croissance limitée de sa population 18
2. Un territoire au profil familial mais marqué par une dynamique de vieillissement 27
3. Des disparités économiques importantes selon les territoires 32
4. Analyse socio-démographique – Synthèse 35

LES CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT 36

1. Une forte augmentation du nombre de logements decorrelée de la dynamique de croissance démographique 36
2. Un parc de résidences principales fortement différencié selon les territoires 37
3. Des enjeux d'amélioration du parc de résidences principales importants 42
4. Les caractéristiques du parc existant – Synthèse 50

LE LOGEMENT SOCIAL 51

1. Les caractéristiques du parc de logements sociaux 51
2. Les caractéristiques de la demande en logement social 61
3. Le logement social – Synthèse 65

LES DYNAMIQUES DU MARCHE IMMOBILIER 66

1. Un marché de la construction neuve marqué par une forte diminution du rythme de production 66
2. Un marché de l'ancien dynamique 68

3. Un marché du neuf marqué par une baisse du volume des transactions mais des prix à la hausse 70
4. Un potentiel d'accession des ménages limité dans le neuf 72
5. Un marché du locatif privé saturé 73
6. Les dynamiques du marché immobilier – Synthèse 75

LA REPONSE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES 76

1. Les besoins en logements des gens du voyage 76
2. Un enjeu d'amélioration de l'accès au logement des jeunes 78
3. Les besoins en logements adaptés des personnes âgées et handicapées 80
4. L'accès au logement des ménages mal logés et/ ou défavorisés 83
5. La réponse aux besoins des publics spécifiques – Synthèse 86

ANALYSE DU QUESTIONNAIRE 87

SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC EN MATIERE D'HABITAT 91

BILAN DU PRECEDENT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1. Le bilan des actions menées au titre du premier Programme Local de l'Habitat sur le périmètre de l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac

Objectifs	Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 1 : Développer l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux et très sociaux publics			
<ul style="list-style-type: none"> • À l'échelle de la Communauté de Communes : 395 logements d'ici 2015, soit une moyenne de 56 à 57 logements par an dont 90% en PLUS (50 logements) et 10% en PLAI (7 logements) • Pour Cognac : 25 logements en PLUS et 4 logements en PLAI ; encourager les bailleurs sociaux à augmenter au sein de leurs opérations la proportion de petits logements (T1, T1 bis et T2) particulièrement adaptés aux besoins des jeunes • Sur l'unité urbaine et le proche péri-urbain* : 20 logements en PLUS et 3 logements en PLAI ; privilégier les réalisations sous forme de logements individuels groupés • Sur la couronne rurale** : 5 logements en PLUS et des PLAI dans certains cas (ex : sédentarisation des gens du voyage) ; privilégier les réalisations sous forme de logements individuels groupés 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements PLUS : 2 000 € par logement + 600 € si qualité environnementale (HQE, THPE...) • Logements PLAI : 4 000 € par logement + 600 € si qualité environnementale (HQE, THPE...) <p>→ Un budget total annuel pour la Communauté de Communes de l'ordre de 162 200 € (dont 130 000 € pour les PLUS et 32 200 € pour les PLAI, y compris primes «qualité environnementale»)</p>		<p><u>Au 21 avril 2015 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rythme de production inférieur aux objectifs du PLH sur la période 2009 - 2015 (118 logements) → Une situation liée notamment aux difficultés financières rencontrées par le principal bailleur social du territoire, LOGELIA. Une reprise de la production observée depuis 2016 liée à une amélioration de la situation pour le bailleur social et à un contexte favorable (redynamisation de la base aérienne qui crée des besoins en logements pour les militaires) • Une production neuve centrée sur Cognac malgré l'objectif de diversification affiché dans le PLH

Objectifs	Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 2.1. : Développer une offre nouvelle de logements locatifs conventionnés dans le parc privé : le Programme d'Intérêt Général			
<ul style="list-style-type: none"> • 48 logements conventionnés sur 3 ans (une moyenne annuelle de 16 logements), dont 33 logements conventionnés, soit 11 par an et 15 logements PST, soit 5 par an 	<ul style="list-style-type: none"> • Logements conventionnés (sur la base des plafonds subventionnables ANAH) : <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté de Communes : 15 %, soit environ 6 000 € par logement – L'ANAH : 35 %, soit environ 14 000 € par logement • Logements PST¹ (sur la base des plafonds subventionnables ANAH) <ul style="list-style-type: none"> – La Communauté de Communes : 5 %, soit environ 2 000 € par logement – L'ANAH : 55 %, soit environ 22 000 € par logement – Un budget total pour 48 logements conventionnés en trois années de PIG pour la Communauté de Communes de l'ordre de 228 000 €, soit environ 76 000 € par an (toutes catégories de logements confondues) 		<ul style="list-style-type: none"> • Un PIG porté par l'ex-Communauté de Communes sur la période 2008-2011 : <ul style="list-style-type: none"> – 24 logements locatifs engagés (dont 12 Logements Conventionnés Très Social LCTS et 12 Logements Conventionnés Social LCS) • Un PIG départemental labellisé « Habiter mieux » sur la période 2012 – 2018 : <ul style="list-style-type: none"> – 26 logements locatifs dont 15 LCTS et 11 LCS <p>→ Des résultats inférieurs aux objectifs fixés dans le cadre du PIG liées aux difficultés rencontrées pour inciter les propriétaires à conventionner leurs logements pour les louer à des ménages modestes</p>

¹ Les logements PST (Programme Social Thématique) correspondent aux logements conventionnés très social

Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 2.2 : Développer l'accompagnement social des personnes défavorisées et la sécurisation des bailleurs (en lien avec le PDALPD)		
<ul style="list-style-type: none"> Participation de la Communauté de Communes au FSL en appui du GIP Charente Solidarités délocalisé à Cognac. Elaborer un guide d'information, à destination des bailleurs privés et des partenaires «logement» Financement : Subvention dans le cadre du FSL (GIP Charente Solidarité) : 22 000 € par an 	●	<ul style="list-style-type: none"> Un soutien toujours d'actualité au GIP et à l'ADIL Le guide d'information à destination des bailleurs privés et des partenaires «logement» n'a pas été élaboré
Fiche-action 3.1 : Renforcer l'offre d'accueil d'urgence et le logement temporaire		
<ul style="list-style-type: none"> Réfléchir au développement de l'offre, surtout en accueil pour personnes isolées, et promouvoir la sous-location avec les structures existantes et/ou en favorisant la création d'une structure ad hoc (par exemple, résidence sociale, résidences hôtelière à vocation sociale...). Etudier la possibilité de participer au financement du futur Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) 	●	<ul style="list-style-type: none"> Un soutien financier à l'ASERC pour la mise en place de logement d'urgence, notamment à destination des personnes victimes de violences conjugales ; Un projet de Résidence Habitat Jeunes en cours porté par le bailleur DOMOFrance
Fiche-action 3.2 : Créer une structure d'accueil permettant d'apporter une réponse adaptée à certaines situations sociales : la Maison relais		
<ul style="list-style-type: none"> Une étude confiée à l'association « Samuel » Une mobilisation des partenaires financiers à engager 	●	<ul style="list-style-type: none"> Une maison-relais a été créée à Châteaubernard (20 logements)

Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 3.3 Prendre en compte les besoins des personnes âgées et/ou handicapées		
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre du PIG : favoriser les travaux d'adaptation par une participation financière de la Communauté de Communes en complément des financements de l'ANAH et du Conseil Général (1 500€ par logement adapté) – un objectif de 20 logements sur les trois années du PIG • Dans le cadre de la Commission Intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées, réaliser, dans un premier temps, un diagnostic sur les lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite (établissements recevant du public, voiries, logements, transports...) et définir des actions ; • Développer une offre spécifique (un projet de MAFPAH en projet sur la commune d'Ars • Une participation de la CC au dispositif internet d'observatoire sur l'offre et la demande en logements locatifs adaptés ou adaptables ADALOGIS mis en œuvre par PACT-ARIM 	●	<ul style="list-style-type: none"> • Le PIG départemental labellisé « Habiter mieux » (selon les données de l'ANAH) a concerné 13 dossiers d'adaptation sur la période 2012 – 2018. • Le projet de MAFPAH a été abandonné du fait de financements insuffisants • Le dispositif ADALOGIS n'a pas été mis en œuvre en raison de la difficulté pour les bailleurs concernés de suivre l'occupation du parc
Fiche-action 3.4 Prendre en compte les besoins en logements à destination des jeunes		
<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les bailleurs sociaux à augmenter au sein de leurs opérations la proportion de petits logements (T1, T1 bis et T2) • Insérer un volet «logement des jeunes» dans les futures opérations programmées mises en place dans le parc privé avec les aides de l'ANAH • Poursuivre la réflexion sur un programme de résidences sociales financées en PLUS ou en PLAI à destination des jeunes 	●	<p>Actions réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet de Résidence Habitat Jeunes est en cours • Un dispositif d'accompagnement temporaire pour le logement des jeunes LOCAPART 16 a été mis en place à partir de septembre 2017 et géré par l'association Pierre Séward <p>Actions non-réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PIG n'a pas comporté de volet spécifique au logement des jeunes

Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 3.5 Collaborer à la mise en œuvre des actions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage		
<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux obligations fixés dans le le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (en cours de réactualisation au moment de l'élaboration du PLH – qui depuis impose la réalisation d'une aire de grand passage dans le secteur de Grand Cognac, de 25 à 30 logements adaptés et de 7 terrains familiaux) 		<ul style="list-style-type: none"> Un terrain familial a été réalisé à Châteaubernard) (4 logements) Un partenariat existant entre l'association des Quatre routes et les bailleurs sociaux (notamment LOGELIA) pour l'accès au logement social des gens du voyage Une recherche de terrain en cours pour l'aire de grand passage préconisé dans le SDAGV – Des besoins en habitat adapté (terrains familiaux ou logement social adapté) importants et une offre insuffisante
Fiche-action 4. Développer une offre en accession à prix modéré		
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble intégrant un quota de logements en accession à prix modérés (ZAC, lotissement...) Négocier avec les opérateurs sociaux et les promoteurs privés un quota de logements en accession à coûts maîtrisés par la réalisation de petites parcelles en lotissement en favorisant la mixité sociale Engager une réflexion sur la mise en place d'un dispositif financier d'accompagnement des ménages modestes vers l'accession à la propriété, soit via une aide aux bailleurs sociaux (type PSLA) ou aux accédants (dans le cadre des «Maison à 15€» et de son Pass Foncier par exemple...) 		<p>Action réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le dispositif de pass foncier a été mis en œuvre sur la période 2009 – 2010 et a bénéficié à 10 ménages. Il a consisté en une aide directe aux accédants d'un montant minimal de 3 000€ pour un ménage de 3 personnes maximum et de 4000€ pour un ménage de 4 personnes ou plus <p>Les autres actions n'ont pas été réalisées.</p>
Fiche-action 5. Elaborer un SCOT à une échelle supra-communautaire		
<ul style="list-style-type: none"> Définir les modalités de rééquilibrage du développement du territoire à travers le SCoT 		Un SCoT est en cours d'élaboration

Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 6. Mobiliser le foncier public et privé disponible - Mettre en place une politique de veille foncière - Gérer l'espace		
<ul style="list-style-type: none"> • Effectuer une veille foncière : <ul style="list-style-type: none"> – Repérer l'ensemble des zones urbanisables et les terrains publics et privés et les bâtiments vacants et/ ou susceptibles d'une transformation d'usage (notamment dans les PLU) ; – Sur Cognac : engager une réflexion sur la requalification future de l'actuel hôpital – Suivre la consommation du foncier urbanisable à court et moyen terme ; – Mobiliser un opérateur pour la faisabilité d'une opération de logements sociaux (localisation, desserte, équipements...) • Gérer l'espace : développer des opérations d'initiative privée <ul style="list-style-type: none"> – Mettre en œuvre une politique de diversification de l'habitat, à partir d'une évaluation de la « pertinence foncière », c'est-à-dire d'une appréciation de la destination du foncier pour implanter tel ou tel type d'habitat. <p>Moyens et mise en œuvre : faire appel à un professionnel en charge de la veille foncière et de la définition des modalités de mise en œuvre des projets</p>		<p>Actions réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une convention signée avec l'EPF Poitou-Charentes pour la période 2014-2018 prévoyant : <ul style="list-style-type: none"> – Une étude de gisements fonciers – Une étude identifiant les conditions de réinvestissement du bâti existant (études de besoins, de marchés du logement et des commerces) et stratégie foncière <p>Ces études n'ont a priori pas été réalisées.</p> <p>Une étude a été menée pour identifier les possibilités de réinvestissement du site de l'ancien hôpital.</p>
Fiche-action 7. Réhabiliter le parc privé en général		
<ul style="list-style-type: none"> • Elaborer un projet global qui favorise la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation des logements privés occupés et mettre en œuvre les procédures adaptées (OPAH thématique, PIG en cours, MOUS, Opération ravalement de façades, ...) • <i>Échéance : à mi-parcours du PLH (après le PIG)</i> 		<ul style="list-style-type: none"> • Le PIG départemental sur la période 2012 – 2018 auquel a participé l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac puis la Communauté d'agglomération a permis de poursuivre la réhabilitation du parc privé.

Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 8. Traiter les situations d'habitat non décent et insalubre		
<ul style="list-style-type: none"> Continuer les actions menées dans le cadre de la lutte contre les logements non décents et insalubres (MOUS insalubrité, Plan départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne) Dans le cadre du volet de lutte contre l'habitat insalubre du PIG, un objectif de 4 logements entre 2012 et 2015 ; une participation de la Communauté de Communes à hauteur de 5 %, soit environ 2 000 € par logement locatif et de 10 % soit environ 3 000 € par logement occupé par leur propriétaire. Repérer de manière systématique les logements non décents (via une étude de repérage d'identification des logements indignes) et agir auprès des propriétaires, notamment bailleurs, de manière incitative (soutien financier, assistance administrative, technique...) voire coercitive le cas échéant 	●	<ul style="list-style-type: none"> Entre 2012 et 2018 dans le cadre du PIG départemental : 7 dossiers de résorption de l'habitat insalubre Une thématique difficile à évaluer de manière uniquement quantitative du fait de certaines situations qui peuvent faire l'objet d'autres solutions (arrêtés insalubrité, ...)
Fiche-action 9. Lutter contre la vacance en logements		
<ul style="list-style-type: none"> Continuer les actions menées, notamment au titre du PIG, qui a ciblé 37 logements vacants et 15 logements «accès indépendant» en trois années ; une prime forfaitaire de 2 000€ par logement vacant et de 1 500 € par logement pour création d'accès indépendant Repérer de manière systématique les logements vacants et agir auprès des propriétaires de manière incitative et coercitive (ex : taxe d'habitation sur les logements vacants) 	●	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre du PIG : 5 dossiers de résorption de la vacance et mise en location à loyer modéré ont été traités entre 2008 et 2011 contre 2 entre 2012 et 2015 Aucun dispositif d'observation spécifique de la vacance n'a été mis en œuvre.
Fiche-action 10. Poursuivre la revalorisation des quartiers d'habitat social à Cognac		
<ul style="list-style-type: none"> Définir une stratégie d'intervention pour les cités de Crouin, de Montplaisir, de l'Air, des Rentes, de Breuil, Deligné, de la Chaudronne, de l'Hôpital Continuer la mise en œuvre de la gestion urbaine de proximité (GUP) 	●	<ul style="list-style-type: none"> Des actions ont été et sont menées dans le cadre du CUCS 2007 – 2013 et du Contrat de Ville du quartier de Crouin

Modalités opérationnelles	Niveau de réalisation	Remarques
Fiche-action 11. Améliorer la qualité du parc social public ancien		
<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au maintien de la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire de la Communauté de Communes de Cognac • Financer directement la réhabilitation des logements éligibles à la PALULOS sous la condition que les travaux favorisent les économies d'énergie 		<ul style="list-style-type: none"> • L'ex-Communauté de Communes a accompagné les bailleurs sociaux dans la réalisation d'acquisitions-améliorations à travers des aides financières et des garanties d'emprunt : fin mars 2015, 4 acquisitions-améliorations avaient été soutenues ainsi que 4 réhabilitations
Fiche-action 12. Elaborer un guide d'évaluation de la qualité urbaine et architecturale		
<ul style="list-style-type: none"> • Réfléchir à l'élaboration d'un guide définissant des critères techniques et architecturaux à prendre en compte dans le cadre d'octroi d'aides financières aux opérateurs de la production de logement 		<ul style="list-style-type: none"> • Aucun guide d'évaluation de la qualité urbaine et architecturale n'a été élaboré par la Communauté d'agglomération.
Fiche-action 13. Elaborer une charte habitat / environnement		
<ul style="list-style-type: none"> • Réfléchir à l'élaboration d'une charte intercommunale intégrant des objectifs de qualité environnementale, qui pourrait conditionner l'octroi d'une aide forfaitaire pour des travaux liés aux économies d'énergie • Mettre en œuvre la prime pour travaux favorisant les économies d'énergie dans le cadre du PIG (700€ par logement pour le chauffage et 200€ pour la menuiserie) 		<ul style="list-style-type: none"> • L'ex-Communauté de Communes a mis en place une aide forfaitaire en complément de la subvention de droit commun pour les opérations réalisant un gain énergétique de 25% : l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE)
Fiche-action 14. Développer les moyens humains et techniques : la maison de l'habitat		
<ul style="list-style-type: none"> • Animer la Maison de l'habitat créée le 4 juin 2008 à Cognac 		<ul style="list-style-type: none"> • Une maison de l'habitat a été mise en place au cours du premier PIG. • Des permanences des acteurs de l'habitat sont toujours réalisées à l'Hôtel de Communauté de Grand Cognac
Fiche-action 15. Mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier		
<ul style="list-style-type: none"> • Réfléchir à la mise en place d'un observatoire qui portera sur la demande locative sociale, le foncier, la dynamique de production de logements, les niveaux de prix et de loyers, l'amélioration de l'habitat, ... 		<ul style="list-style-type: none"> • Le projet d'Observatoire de l'habitat a été abandonné. Le dernier bilan a été réalisé en 2010.

Eléments de synthèse concernant le bilan du PLH de l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac et de perspective pour le PLH à venir :

- **Un fort investissement de la thématique de l'amélioration de l'habitat** (lutte contre la précarité énergétique, résorption des situations d'habitat indigne et insalubre, lutte contre la vacance en logements, ...) réalisé à travers les 2 PIG qui se sont succédés, l'un PIG porté par l'ex Communauté de Communes de Grand Cognac de fin 2008 à fin 2011, l'autre par le département du 12/11/2012 au 19/06/2018 ;
- **Une production de logements sociaux inférieure aux objectifs du PLH mais qui a augmenté sur les dernières années** (2016 et 2017) bien qu'elle soit fortement centrée sur la ville de Cognac ;
- **Un partenariat engagé avec l'EPF pour la mise en place d'une stratégie foncière** mais qui ne s'est pas traduit pas des projets spécifiques et a vocation à être renforcé ;
- **Un dispositif de Pass Foncier intéressant pour favoriser la primo-accession mis en œuvre sur une très courte période (2009 – 2010) ;**
- **Plusieurs réalisations permettant de mieux répondre aux besoins des publics spécifiques** : la Maison relais achevée à Châteaubernard et le projet de Résidence Habitat Jeunes en cours à Cognac ;
- **Concernant l'ancrage des gens du voyage, un terrain familial a été réalisé à Châteaubernard** et les besoins en la matière restent importants ;
- Un dispositif d'Observatoire de l'habitat qui a été abandonné et constitue **un manque pour le suivi et la mise en œuvre du précédent PLH.**

2. Eléments d'analyse des politiques menées sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en matière d'amélioration de l'habitat

Etant donné les forts enjeux en matière d'amélioration du parc de logements privés sur le territoire, un certain nombre d'opérations intégrées ont été menées :

- **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été portée par l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac entre 2003 et 2007.**
- **Un Programme d'Intérêt Général a été mis en œuvre par la Communauté de Communes de Grand Cognac sur la période 2008 – 2011.**
- **Un PIG départemental labellisé « habiter mieux » a ensuite été mis en place par le Département sur la période 2012 – 2018.**

L'OPAH a permis de traiter un grand nombre de dossiers sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac, soit **188 dossiers sur la période 2003 – 2007** dont 102 propriétaires bailleurs et 86 propriétaires occupants.

Les subventions ANAH accordées ont été de l'ordre de 1 093 288 € pour un montant de travaux réalisés s'élevant 1 619 650 € sur la durée de l'OPAH, pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Concernant le PIG 2008 – 2011 porté par l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac, **il a bénéficié à 60 propriétaires, dont 24 propriétaires bailleurs et 36 propriétaires occupants.**

L'ensemble des ex-Communautés de Communes de Grand Cognac, de Jarnac, de Grande Champagne et de la Région de Châteauneuf ont participé au PIG départemental par le biais de la signature de conventions territoriales d'application jusqu'en 2016 (sauf pour la Communauté de Communes de Jarnac jusqu'à 2015).

Un deuxième avenant à la convention territoriale d'application a été signé en 2017 jusqu'en juin 2018 afin de poursuivre la mise en œuvre du dispositif sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Les objectifs visés étaient les suivants :

- Lutter contre la précarité énergétique avec l'objectif d'amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement ;
- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité ;
- Favorise la production de logements à loyers modérés maîtrisés dans le parc privé ;
- Maintenir à domicile des personnes âgées et / ou handicapées ;
- Favoriser la réhabilitation de logements vacants.

251 dossiers ont été traités dans le cadre du PIG, dont 225 propriétaires occupants et 26 propriétaires bailleurs.

Parmi les propriétaires bailleurs, 15 logements ont fait l'objet d'un conventionnement très social et 11, d'un conventionnement social.

Parmi les propriétaires occupants, **la très grande majorité des dossiers ont concerné les travaux de réhabilitation énergétique**, soit 205 logements contre 13 dossiers d'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées et handicapées et 7 dossiers de résorption de l'habitat insalubre. Les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements représentent des montants de travaux moins élevés que les autres types de travaux (insalubrité, ...) et sont ainsi plus facilement mobilisés par les ménages du territoire.

Les subventions ANAH accordées ont été de l'ordre de **2 220 558 € pour un montant de travaux réalisés s'élevant 4 624 217 €** sur la durée du PIG de 2012 et 2018, pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Le PIG départemental 2012 – 2018 apparaît ainsi avoir bénéficié davantage aux propriétaires occupants par rapport à l'OPAH qui se caractérise par un nombre de dossiers plus important de propriétaires bailleurs. Cela s'explique par une réorientation des aides de l'ANAH visant à favoriser l'accès des propriétaires occupants au dispositif.

Le dispositif d'OPAH a permis la sortie d'un grand nombre de dossiers, soit 188 dossiers sur 5 ans sur le seul territoire de l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac contre 251 dossiers sur 7 ans dans le cadre du PIG départemental à l'échelle de l'agglomération. Selon un certain nombre de représentants élus du territoire, **l'efficacité de l'OPAH s'explique en partie par l'ingénierie mise en place à travers la Maison de l'habitat** notamment. Ce dispositif a en effet permis de mobiliser les propriétaires en assurant un accompagnement en proximité.

STRUCTURATION URBAINE ET FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

La Communauté d'Agglomération est issue de la fusion des ex-Communautés de Communes de Grand Cognac (14 communes), Grande Champagne (12 communes), Jarnac (18 communes) et de la région de Châteauneuf (18 communes). Selon les données du dernier recensement général de la population (INSEE 2014), la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac compte **70 052 habitants pour 58 communes**. Grand Cognac est **un territoire à dominante rurale**. La grande majorité des communes (39 sur 58) possèdent une population inférieure à 1 000 habitants.

Le territoire s'organise autour de plusieurs polarités qui concentrent une population plus importante mais aussi les équipements et les services :

- **Cognac regroupe 32% de la population du territoire de l'agglomération.** Cette commune et celle de Châteaubernard, située dans sa périphérie, concentrent **38% de l'ensemble des équipements du territoire**, dont une grande partie de ceux de la gamme supérieure, c'est-à-dire, les plus rares (hôpital, lycées, ...) qui rayonnent au-delà du territoire de l'agglomération.
- **Les pôles de Jarnac, Segonzac et Châteauneuf-sur-Charente qui concentrent la population la plus forte** sont également marqués par une présence importante d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (collèges, écoles, boulangeries,...). **Jarnac se distingue par une part d'équipements plus importante par rapport aux autres pôles.** Par ailleurs, parmi ces trois communes, seuls Jarnac et Châteauneuf sur Charente possèdent une gare.
- **Les chefs-lieux de canton regroupent un certain nombre d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (écoles, boulangeries, ...) qui permet une irrigation des territoires ruraux.**

Le niveau de desserte en transports, d'équipements et de services est très variable sur le territoire de l'agglomération. Les communes situées le long de l'axe N141 et celles localisées dans l'aire d'influence de Cognac, qui bénéficient d'un service de transport en commun, apparaissent bien dotées en la matière tandis que les communes situées au Nord et au Sud du territoire sont marquées par une très faible desserte en transports en commun.

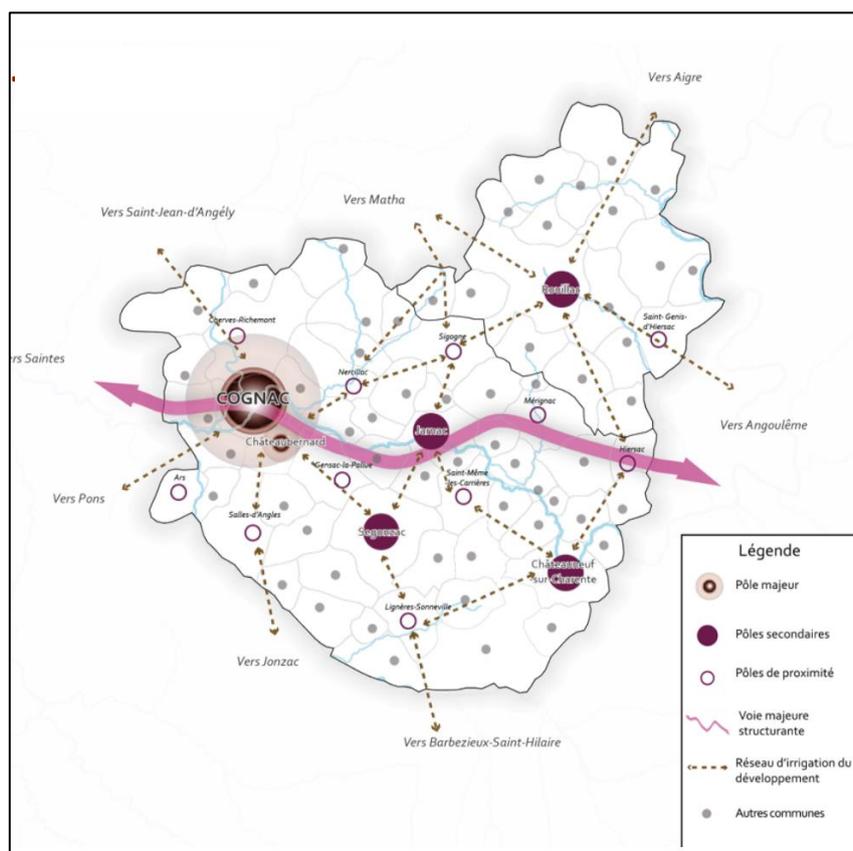
La desserte en transports, le niveau d'équipements et de services sont des éléments essentiels à prendre en compte pour le développement de l'offre en logements à venir. Leur maintien, mais également leur renforcement sur les zones moins dotées, apparaissent être des enjeux majeurs sur le territoire.

Afin de prendre en compte ces dynamiques, le travail de diagnostic s'appuie en partie sur l'armature territoriale du SCoT de la Région de Cognac² de manière à fournir une vision des dynamiques du territoire en fonction des niveaux de centralités.

Cette armature s'appuie sur la prise en compte de plusieurs critères : le poids démographique, le nombre d'emplois et le nombre d'équipements³ et de commerces.

L'armature du SCoT est la suivante :

- **Le pôle majeur** comprend la conurbation Cognac – Châteaubernard : il se caractérise par un poids démographique plus important et la concentration des emplois, des équipements et des services majeurs ainsi que la présence d'un pôle multimodal.
- **Les pôles d'équilibre** comprennent les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ils concentrent une population importante, un niveau d'emploi, d'équipements et de services qui rayonnent à l'échelle de bassins de vie.
- **Les pôles de proximité** : Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles d'Angles et Sigogne. Ils présentent un certain niveau d'emploi et des services de proximité performants.
- **Les communes rurales.**



² L'armature territoriale du SCoT a été revue lors du comité de pilotage du 30 octobre 2018 pour intégrer la commune d'Ars comme pôle de proximité.

³ Les équipements comprennent les domaines suivants: services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, sports, loisirs et culture.

Le diagnostic du PLH a toutefois vocation à **fournir une analyse des dynamiques socio-démographiques et en matière d'habitat à une échelle plus fine que celle du SCoT, notamment au sein des communes rurales.**

ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

1. Un territoire concerné par une croissance limitée de sa population

a) Une dynamique générale de croissance démographique relativement limitée sur la période longue

Le territoire de Grand Cognac possède **une situation stratégique au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine à l'interface du Département de la Charente-Maritime et à proximité de pôles attractifs que sont Angoulême et Saintes, et de Bordeaux dans une moindre mesure.**

Le territoire possède une forte attractivité auprès des actifs travaillant à Angoulême et Saintes. **Il ne bénéficie pas directement des dynamiques de desserrement urbain de Bordeaux étant donné sa situation géographique plus distante.** Le projet de Ligne à Grande Vitesse entre Paris et Bordeaux a eu un impact limité étant donné le niveau de desserte réduit par le train et la route vers Angoulême.

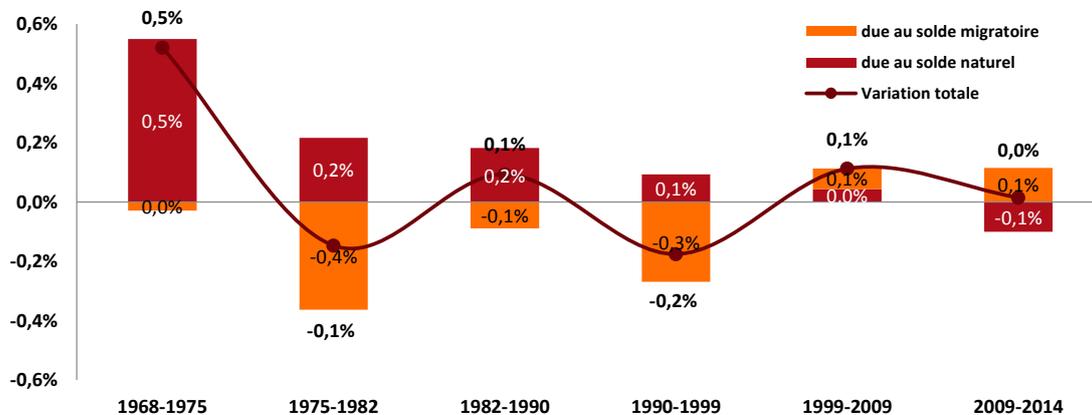
Le territoire de l'agglomération est marqué par **une stagnation de la population depuis les années 1970.** L'évolution démographique du territoire de Grand Cognac s'inscrit dans **la même dynamique que celle du Département de la Charente** marqué par une croissance démographique relativement faible (0,3% entre 1999 et 2009 et 0,1% entre 2009 et 2014) alors que dans le même temps, le Département voisin de Charente-Maritime a vu sa population augmenter de 0,7% entre 2009 et 2014. Cette situation questionne ainsi **l'attractivité du territoire dans son territoire élargi** et par rapport à des pôles tels que Bordeaux ainsi qu'à la façade littorale de la Charente-Maritime.

Cette croissance limitée de la population sur la période longue s'explique notamment par **la faiblesse des soldes naturel et migratoire.**

Le solde naturel, faiblement positif de 1975 à 1999 et très légèrement négatif sur la dernière période 2009 - 2014, s'explique notamment par le vieillissement de la population et à un nombre de décès plus important que le nombre de naissances.

Le solde migratoire, négatif sur la période 1975 – 1999 et très légèrement positif sur la période 2009 – 2014, **ne parvient pas à compenser un solde naturel négatif.** Ce solde migratoire faible s'explique par un nombre important de départs du territoire par rapport au nombre d'arrivées sur une même période.

Taux de variation annuelle de la population entre 1968 et 2014 selon le solde naturel et migratoire à l'échelle de Grand Cognac



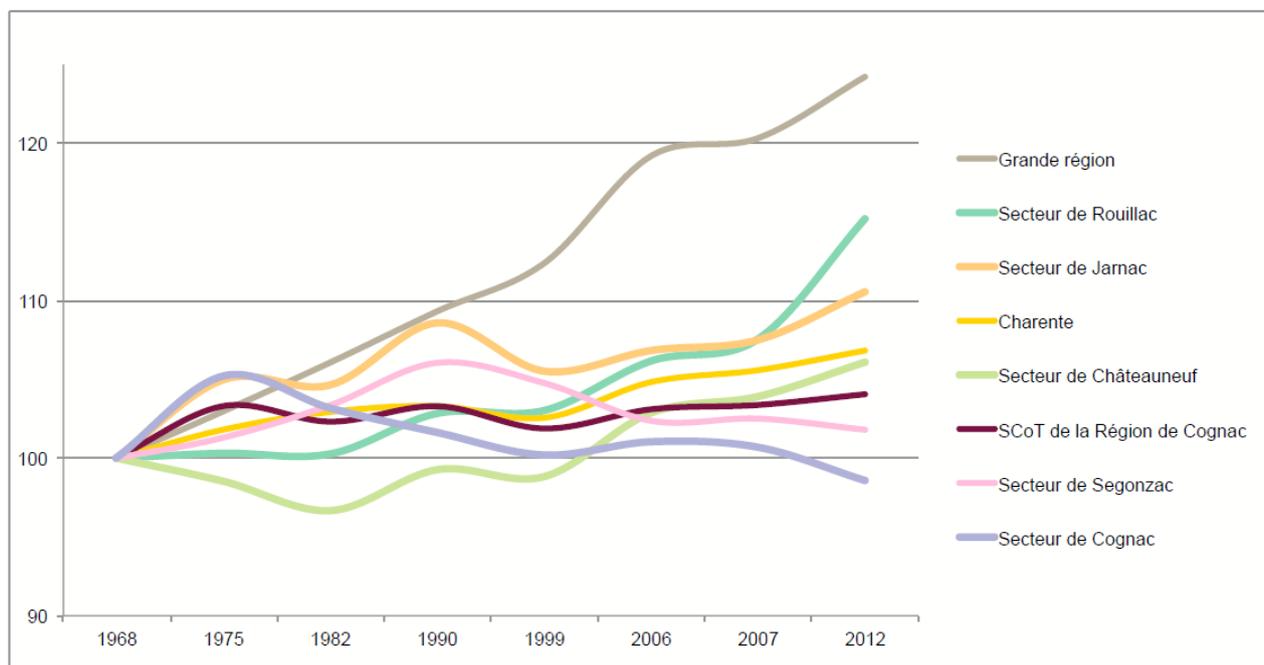
Source : Insee, RGP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009 & 2014, Etat civil

b) Des dynamiques de croissance démographique très différenciées sur le territoire fortement liées à l'influence des pôles extérieurs

Sur la période longue, on observe **une progressive décroissance du secteur de Cognac** depuis les années 70 **et de Segonzac** depuis les années 90. Le secteur de Jarnac a lui connu une croissance relativement forte bien qu'instable sur la période longue.

A l'inverse, **le secteur de Châteauneuf-sur-Charente a connu une forte croissance depuis les années 2000.**

Ces dynamiques semblent fortement liées à l'influence du pôle d'Angoulême qui bénéficie au secteur de Châteauneuf-sur-Charente et de Jarnac en second radeau.



Évolution de la population entre 1968 et 2012 dans la Région de Cognac

Source : diagnostic du SCoT de la Région de Cognac, INSEE, RP, traitement Proscot, base 100 en 1968

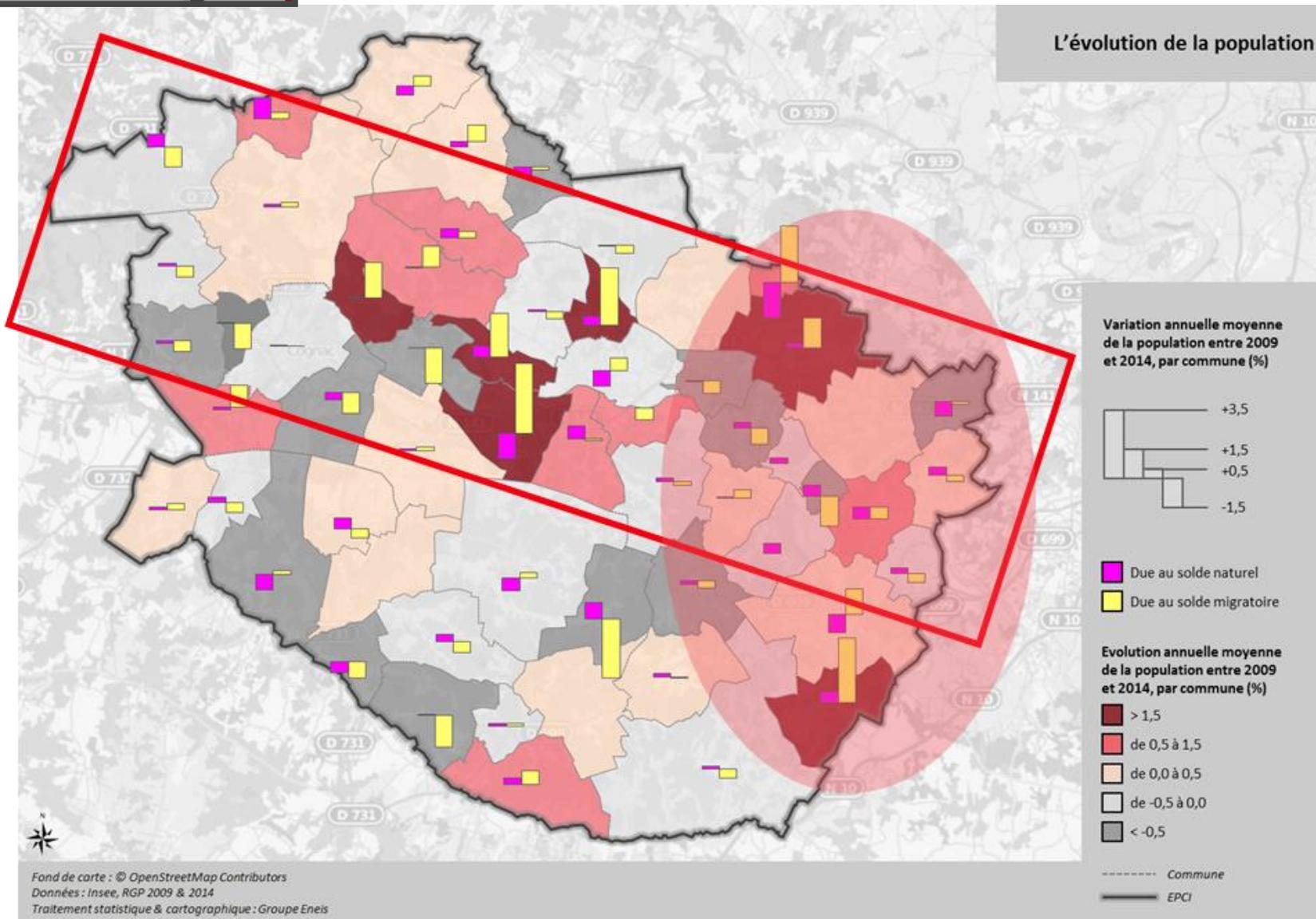
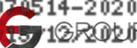
Note de lecture : ce graphique est établi à partir d'un indice en base 100.

A une échelle plus fine, **toutes les centralités sont marquées par une baisse de leur population ou une croissance faible**. Châteaubernard est concernée par la perte de population la plus importante, de l'ordre de -1,4%, suivie par Segonzac (-0,4%). **Cognac et Jarnac sont marquées par une stagnation de la population tandis que Châteauneuf-sur-Charente connaît une croissance positive (+0,4%)**.

Les communes rurales situées dans la couronne périurbaine au Nord de Cognac possèdent une forte croissance, comme par exemple Boutiers, Nercillac, Réparsac ou Mesnac. **Certaines communes situées dans l'aire d'influence d'Angoulême** (ex : Birac) et dans l'aire d'influence des 4B (ex : Criteuil-la-Magdeleine) sont marquées également par une dynamique positive.

Les communes situées le long de la RN141 connaissent également une dynamique de croissance plus importante (Bourg-Charente, Julienne, les Métairies, Merignac, Fleurac ...).

Cette évolution traduit une dynamique de périurbanisation qui correspond à l'installation d'actifs travaillant dans un pôle interne ou externe au territoire (Angoulême, Saintes, ...).



A l'inverse, de nombreuses communes rurales sont, elles, marquées par une décroissance démographique. Le Sud-Est du territoire, concentre notamment un grand nombre de communes qui perdent de la population : Saint-Preuil (-2,1%), Bouteville (-0,5%), Verrières (-1,5%) ou Saint-Fort-sur-le-Né (-1,3%) par exemple. Cependant, un certain nombre de communes situées sur l'axe Charente ont également été marquées par une diminution de leur population : Saint-Brice (-1,8%), Javrezac (-1,2%) par exemple, tout comme certaines communes tout au Nord du territoire.

La plupart de ces communes se situent plus à l'écart des principaux pôles du territoire et des aires d'influence des pôles extérieurs au territoire (Angoulême, Saintes, Communauté de Communes des 4B).

Certaines de ces communes sont également marquées par une desserte en transports en commun plus faible et par un niveau d'équipements, de services et de commerces plus limité, notamment les communes situées au Sud-Est du territoire.

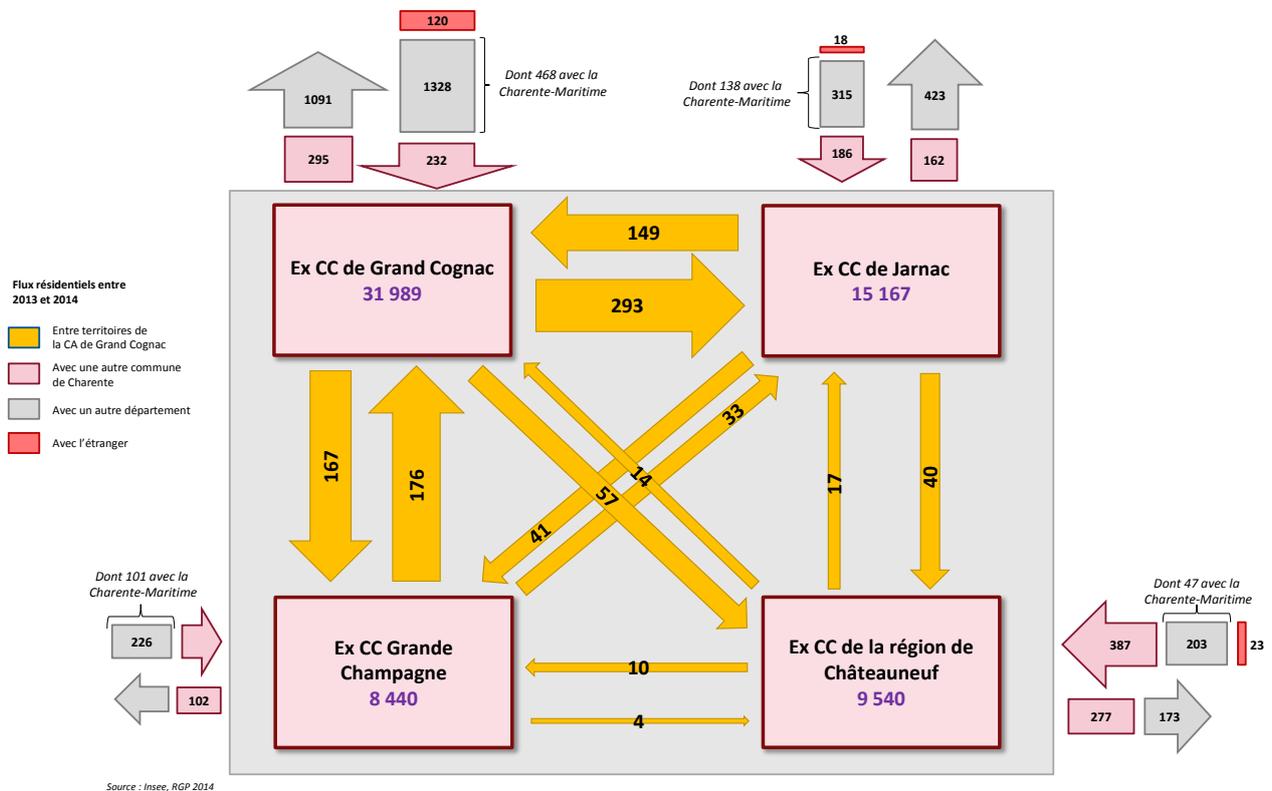
c) Des flux résidentiels importants signe de l'attractivité du territoire

La plupart des arrivées de nouveaux ménages sur le territoire se sont faites sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac (54%) qui joue le rôle de porte d'entrée du territoire et l'ex-Communauté de communes de la région de Châteauneuf (20%).

Les arrivées sont principalement issues d'autres départements de France (à 43%) que ceux de la Charente et de la Charente-Maritime, ce qui traduit la forte attractivité du territoire de Grand Cognac dans un périmètre large.

L'ex- Communauté de communes de la région de Châteauneuf est elle marquée par des flux importants issus du Département, ce qui traduit la dynamique de desserrement d'Angoulême.

L'ex-Communauté de Communes de Jarnac a capté, elle, 17% des flux contre 9% pour l'ex-Communauté de Communes de Grande Champagne.



Note de lecture : les flèches jaunes représentent les flux internes au territoire de l'agglomération (entre les ex-CC) tandis que les autres flèches représentent les flux externes. Une distinction est faite, pour les flux externes, entre les secteurs de départ des ménages (une autre commune de Charente/ un autre département/ un pays étranger).

Concernant les flux internes, plus de la moitié des individus ayant immigré entre deux pôles de l'agglomération proviennent de l'ancienne Communauté de Communes de Grand Cognac (52%). Près d'un tiers des individus ayant immigré entre deux pôles de l'agglomération sont arrivés sur l'ancienne Communauté de Communes de Jarnac (34%). Par ailleurs, 22% sont arrivés sur l'ex Communauté de Communes de Grande Champagne, et 10% sur celle de la région de Châteauneuf.

Le territoire est marqué par un certain nombre de départs des jeunes, notamment entre 15 et 19 ans dans le cadre des études, et des jeunes actifs entre 20 et 30 ans. Cependant, ces départs sont compensés par un nombre important d'arrivées de jeunes ménages. La part des ménages âgés de 45 à 65 ans est également importante parmi les nouveaux arrivants.

La plupart des ménages s'étant installés sur le territoire entre 2013 et 2014 sont des familles : 39% étaient des couples avec enfants et 23% des couples sans enfants. Près de 26% étaient cadres ou professions intermédiaires.

Les néo-résidents

3 093 primo-arrivants grâce aux flux résidentiels



Près de **40,3%** avaient entre 20 et 34 ans
11,4% avaient entre 45 et 60 ans et
10,8% avaient plus de 60 ans.



64,4% étaient locataires et **71,6%** habitaient une maison à l'issue de leur mobilité résidentielle.



Près de **39%** étaient des couples avec enfants, et **19,9%** des personnes vivaient seules.



25,9% étaient cadres ou de profession intermédiaire.
- de 10% étaient retraités.

Les émigrants

2 672 personnes ont quitté le territoire



52,2% avaient moins de 30 ans (*enfants, adolescents, étudiants, mais surtout jeunes actifs*).



65,7% étaient locataires et **66,3%** habitaient une maison.



Environ **32%** étaient des couples avec enfants.
25,5% étaient des personnes seules.



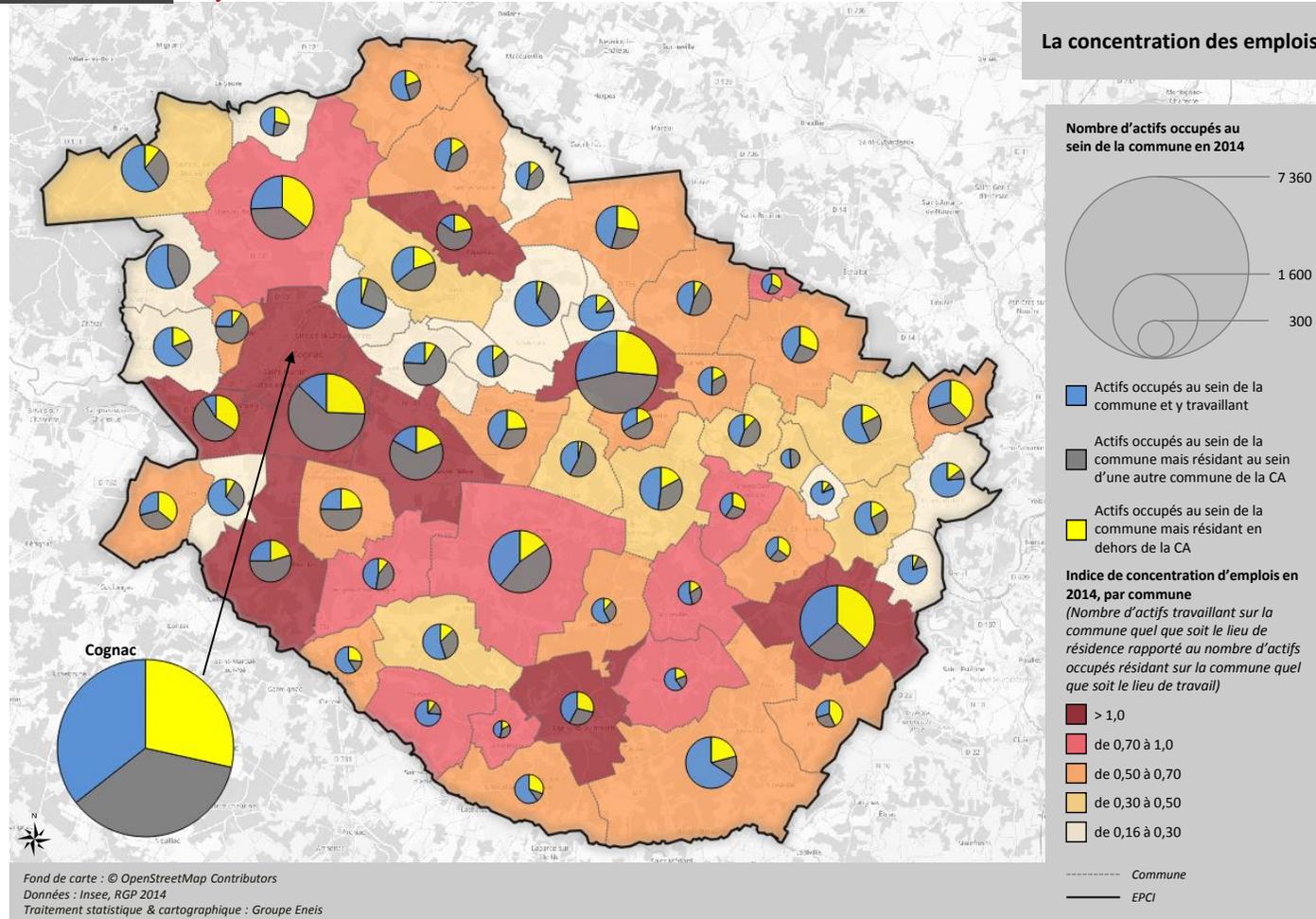
21,3% étaient cadres, ou de professions intermédiaires.
- de 10% étaient retraités.

Quelques disparités d'un pôle à l'autre dans les profils

d) Un potentiel d'attractivité auprès de ménages qui travaillent sur le territoire sans y vivre

Le Grand Cognac s'est progressivement affirmé comme un pôle économique autonome au sein du Département de la Charente avec le développement de la filière des spiritueux. Il concentre un nombre d'emplois important, notamment dans les industries liées (emballage, ...) qui attire des actifs au-delà du territoire de Grand Cognac. On observe un nombre d'emplois supérieur à celui d'actifs occupés supérieur dans la plupart des centralités du territoire (Cognac, Jarnac, Châteaubernard et Châteauneuf-sur-Charente) mais également dans la couronne de Cognac (à Merpins et à Gensac-la-Pallue par exemple) ainsi qu'à Lignières-Sonneville.

De par la concentration d'un nombre d'emplois important, **le territoire attire un grand nombre d'actifs qui y travaillent sans y vivre**. En effet, 8 061 actifs travaillent sur le territoire mais résident en dehors contre 6 042 actifs qui y résident mais travaillent à l'extérieur de l'agglomération en 2014.



Clé de lecture

Cette cartographie permet de distinguer plusieurs profils de communes :

- Des communes « pôles d'emploi », comme Châteaubernard qui possède plus de 3 emplois par actif occupé et qui attire de nombreux actifs résidant en dehors de la commune (87% des actifs occupés)
- Des communes au profil plus résidentiel qui possèdent relativement peu d'emplois, comme Criteuil-la-Magdeleine (0,6 emploi par actif occupé) et attire de faire moins d'actifs qui résident en dehors de la commune (40% des actifs occupés)

Plus de la moitié des actifs (53,1%) qui travaillent sur le territoire de l'agglomération résident dans le Département de la Charente-Maritime. 41,3% résident dans une autre commune de Charente, dont près de 22% sur l'agglomération d'Angoulême (Fléac, L'Isle d'Espagnac, Soyaux, La Couronne, Saint-Michel, Saint-Yrieix-sur-Charente, Angoulême). 7,0% résident sur l'une des 4 communes principales de la Communauté de communes des 4B (Barbezieux, Baignes, Brossac et Blanzac) et 4,5% sur la commune de Rouillac.

Synthèse des enjeux

- Un enjeu de rééquilibrage du développement entre les centralités et les communes rurales
- Un enjeu de relance de la croissance démographique pour les communes rurales les plus en difficulté, notamment au Sud-Est du territoire, qui passe par le développement des transports et des équipements
- Un enjeu de pouvoir capter les actifs qui travaillent sur le territoire sans y vivre par le développement d'une offre en logements adaptée

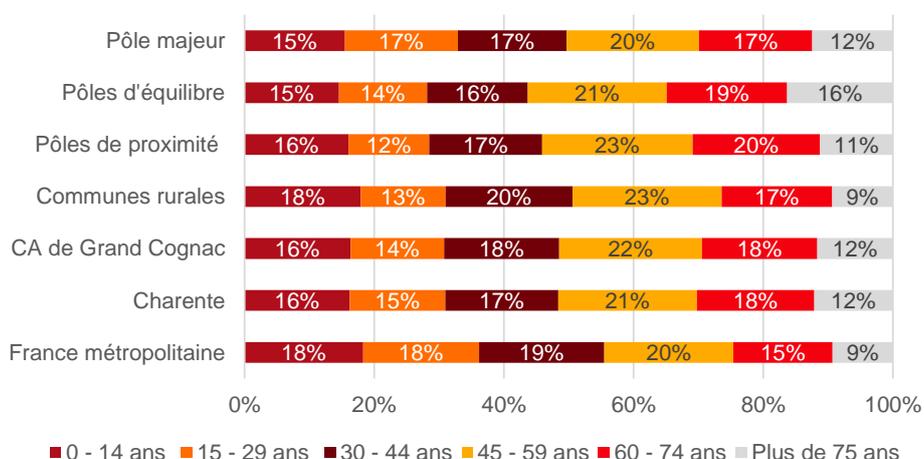
2. Un territoire au profil familial mais marqué par une dynamique de vieillissement

a) Un territoire confronté au vieillissement de sa population

Le territoire de Grand Cognac, tout comme le Département de la Charente, est confronté au vieillissement de sa population.

Répartition de la population par classe d'âge

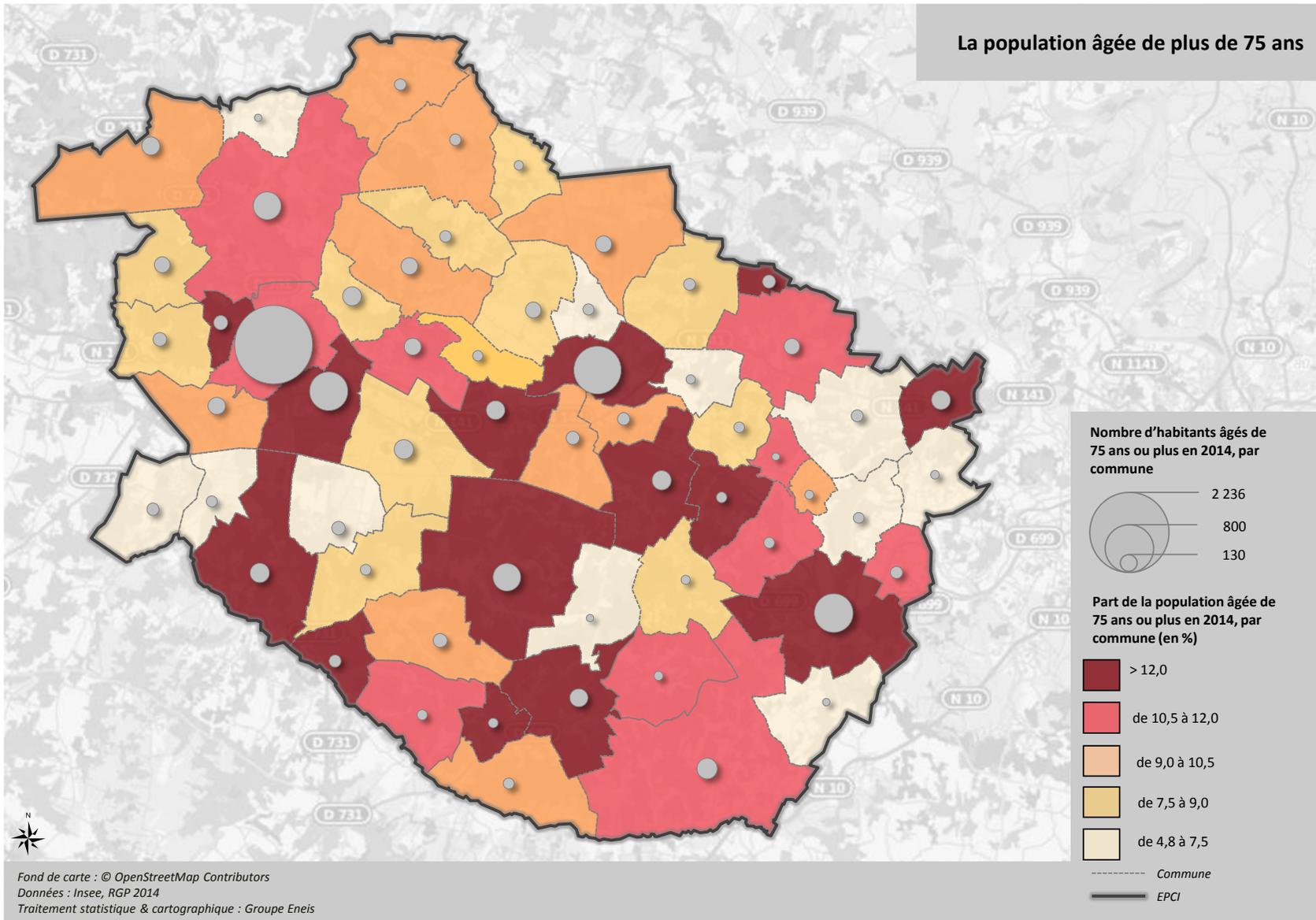
Source : INSEE 2014



En effet, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est plus importante par rapport à la France métropolitaine (28% à l'échelle de l'agglomération contre 23% pour la France métropolitaine) tout comme la part des ménages.

La part des ménages âgés de 60 à 75 ans est en augmentation sur la période 2009 – 2014 (+3,3%), tant au sein des communes rurales que des centralités alors que la part des ménages âgés de plus de 75 ans a diminué de 1,7%.

La part importante et en augmentation de personnes âgées sur le territoire semble s'expliquer par plusieurs facteurs : le vieillissement des personnes vivant sur le territoire et une certaine attractivité vis-à-vis des seniors et des retraités (dans une logique de « retour au pays » ou non) notamment du fait de la qualité du cadre de vie sur le territoire. A l'inverse, le départ des ménages de plus de 75 ans peut être lié à un besoin de se rapprocher des structures médicales offrant une gamme de services et spécialités qui ne sont pas présentes dans leur commune de résidence.



Les pôles d'équilibre et certains pôles de proximité (Hiersac, Lignières-Sonneville) sont marqués par une part plus importante de personnes âgées de plus de 75 ans. Cependant, ils correspondent également aux communes où sont localisés les EHPAD, ce qui peut conduire à surestimer la part des personnes âgées de plus de 75 ans.

Les pôles de proximité sont eux marqués par une part plus élevée de ménages âgés de 60 à 74 ans (entre 19 et 22% sauf à Hiersac et à Lignières-Sonneville où cette part est relativement moins élevée).

On observe de fortes différences entre les communes rurales concernant l'évolution du vieillissement. **Les communes rurales concernées par la dynamique de croissance démographique la plus forte possèdent également un profil plus jeune** avec une augmentation de la part des 30 – 44 ans sur la période 2009 – 2014.

Cette dynamique est particulièrement visible pour :

- Les communes situées dans la couronne de Cognac et sur l'axe de la Charente (Boutiers-Saint-Trojan, Mesnac, Julienne, les Métairies notamment)
- Les communes situées dans les aires d'influence d'Angoulême et des 4B (Birac, Champmillon, Mérignac)

A l'inverse, les communes rurales concernées par une stagnation voire une perte de population sont marquées par une part de personnes âgées beaucoup plus importante, notamment au Sud-Est du territoire : Ambleville, Bouteville, Saint-Fort, Salle-d'Angles, ... Ainsi, la dynamique de vieillissement n'apparaît pas compensée sur ces communes par l'arrivée de populations plus jeunes. Un enjeu majeur consiste à **renforcer les classes d'âge plus jeunes sur le territoire** afin d'inverser cette tendance.

Il s'agit également de s'interroger sur **la manière dont la collectivité peut accompagner les parcours résidentiels des personnes âgées**, à travers l'adaptation des logements des personnes âgées autonomes qui souhaitent demeurer dans leur domicile et le développement d'offres adaptées et intermédiaires entre le logement en propriété et les structures médicalisées.

b) Des profils familiaux fortement différenciés entre les principaux pôles du territoire et les communes rurales

Le territoire de l'agglomération de Grand Cognac est marqué par **un profil familial**, tout comme à l'échelle du Département, mais également par **une part importante de personnes seules**.

Les pôles majeurs et d'équilibre regroupent les parts les plus importantes de personnes seules, correspondant notamment à des personnes âgées, et de familles monoparentales du fait de la présence d'une offre en logements plus adaptée aux petits ménages et de services et d'équipements. Les personnes seules représentent près de la moitié des ménages de la ville de Cognac et 44% à Jarnac (contre 34% à Châteaubernard, 35% à Châteauneuf-sur-Charente et 31% à Segonzac).

Les communes rurales du territoire, ainsi que les pôles de proximité dans une moindre mesure, se caractérisent par un profil plus familial et une part de couples avec enfants et sans enfants largement supérieure à celle des autres polarités (68% pour les communes rurales et 66% pour les pôles de proximité).

A l'inverse, les pôles de proximité et les communes rurales marquées par l'indice de vieillissement le plus fort regroupent une part plus élevée de personnes seules : Ambleville (41%), Saint-Simon (37%) ou Bouteville (33%) notamment.

Sur la période 2009 – 2014, l'ensemble du territoire est marqué **par une tendance à une augmentation des ménages seuls** (+2,2% par an à l'échelle de Grand Cognac) **et des familles monoparentales** (+1%) alors que **la part des couples avec enfants a baissé (-1,4%)**.

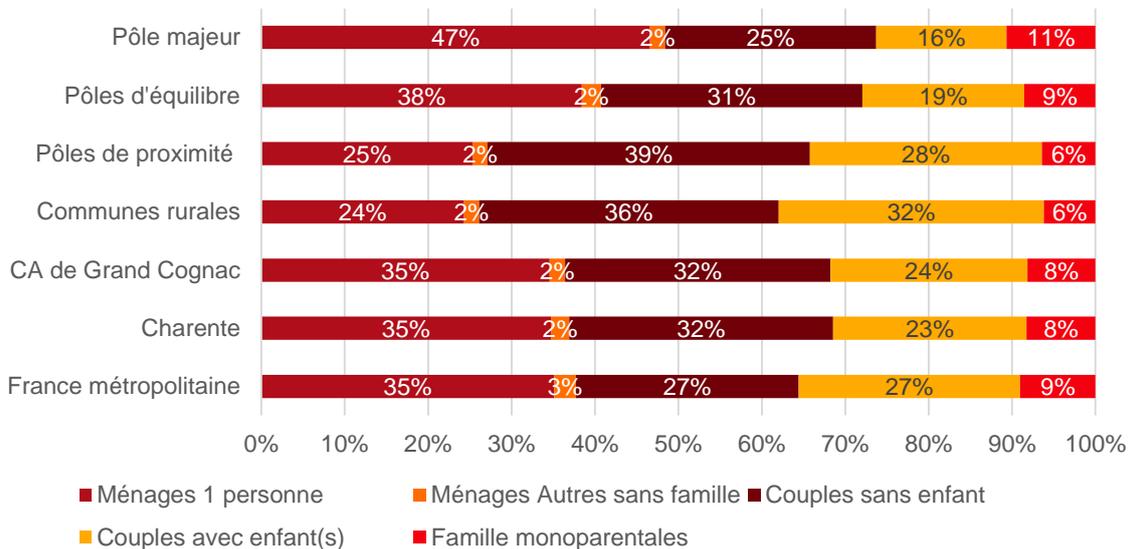
Le territoire est ainsi globalement concerné par **une forte diminution de la taille des ménages** qui est passée de 2,5 en 1990 à 2 occupants par ménages en 2014.

Ce desserrement des ménages est à la fois lié au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes qui quittent le domicile familial ainsi qu'aux séparations familiales.

Ainsi, à population égale, la tendance au desserrement des ménages entraîne des besoins en logements supplémentaires, notamment des logements de petite taille.

Répartition de la population selon la composition familiale

Source : INSEE 2014



Synthèse des enjeux

- Un enjeu important de développement des petites typologies de logements pour répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées
- Un besoin en logements familiaux (T3/T4) pour accueillir les familles très présentes sur le territoire

3. Des disparités économiques importantes selon les territoires

L'analyse de la répartition des catégories socio-professionnelles et des niveaux de revenus sur le territoire fait apparaître de fortes inégalités sociales.

Les pôles de Cognac et Châteauneuf-sur-Charente sont marqués par les niveaux de revenus les plus faibles.

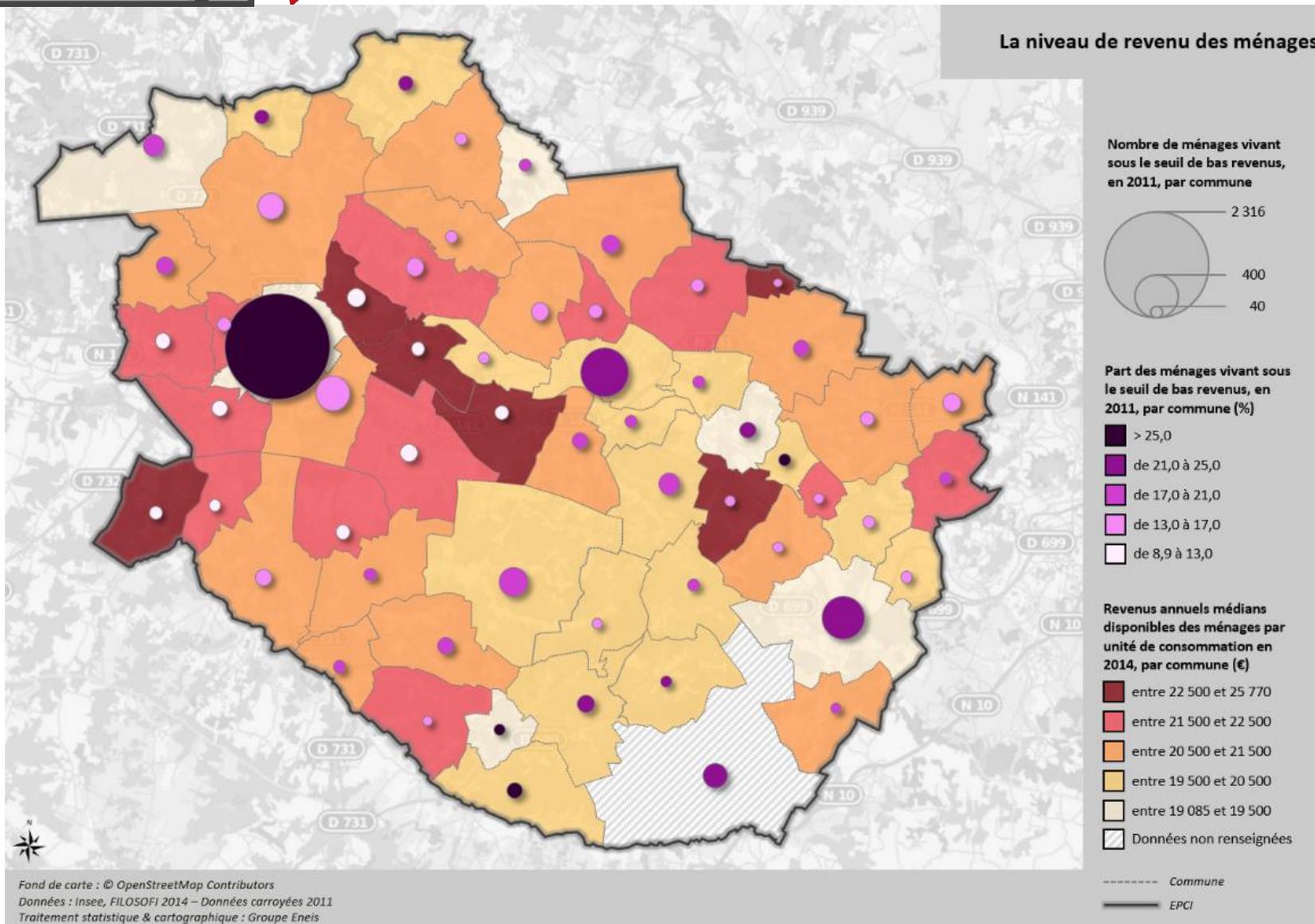
On observe une concentration des niveaux de revenus les plus élevés dans la couronne de Cognac (Boutiers, Saint-Brice, Bourg-Charente), communes marquées par la présence importante de cadres et professions intermédiaires. Les communes dans l'aire d'influence d'Angoulême possèdent des revenus intermédiaires moindres que ceux observés à proximité de Cognac (Champmillon, Birac, Hiersac, ...)

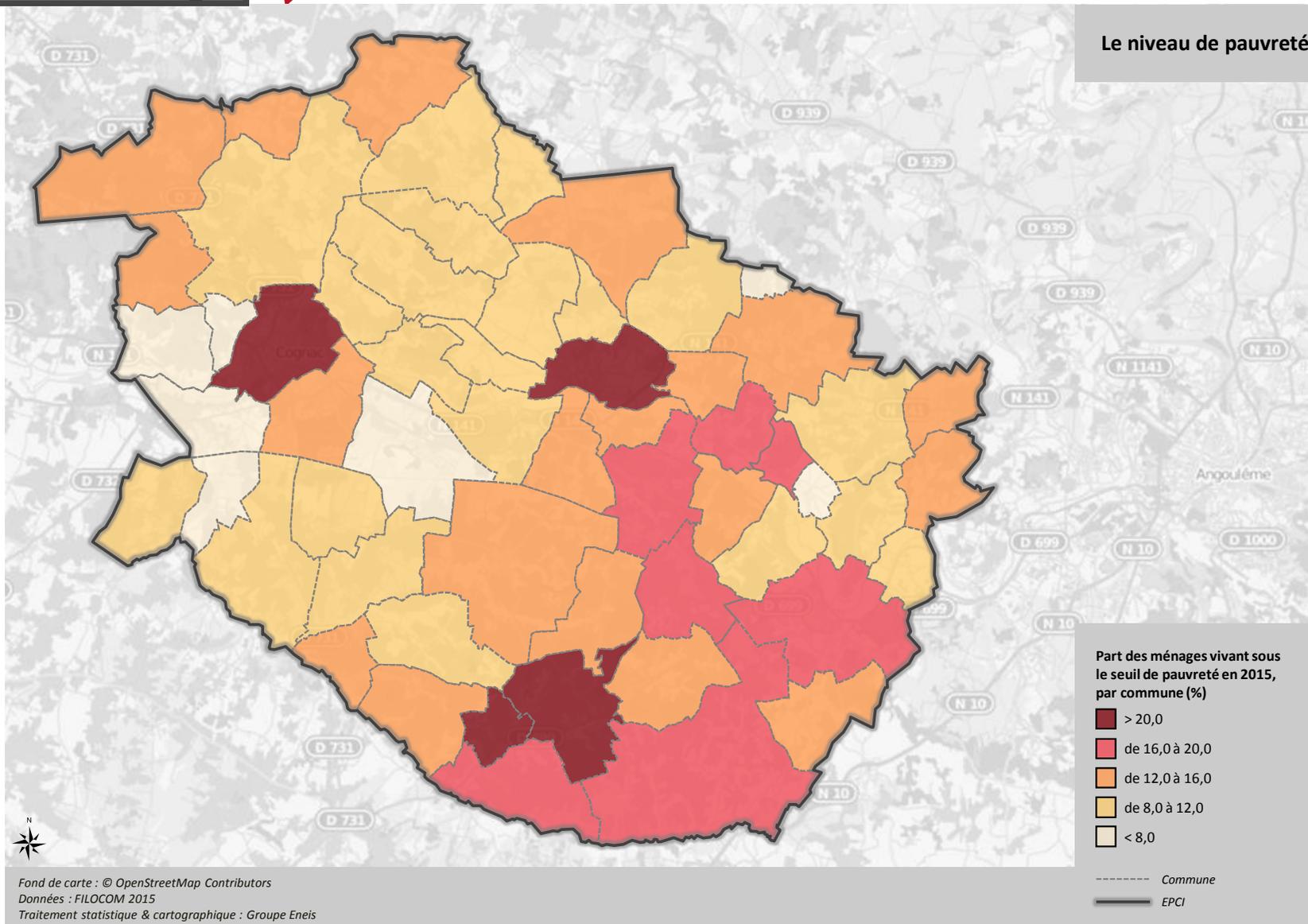
Le secteur compris au Sud-Est de Segonzac est marqué par les revenus les plus faibles (Bellevigne, Lignières-Sonneville, Saint-Preuil, Ambleville).

Ce secteur est également concerné par le taux de pauvreté le plus fort, notamment Lignières-Sonneville et Ambleville. Ces communes apparaissent également marquées par un vieillissement de la population plus fort. Le degré de fragilité économique de la population habitant un territoire est à mettre en perspective avec l'état des logements. Le Sud-Est du territoire possède un parc de logements globalement plus ancien que la moyenne intercommunale interrogeant directement les conditions de logements des résidents, eu égard aux constats évoqués précédemment.

Synthèse des enjeux

- De potentielles situations de précarité énergétique du fait de la présence d'un parc ancien dans les secteurs concernés par les taux de précarité les plus forts
- Un enjeu fort de développement du logement abordable





4. Analyse socio-démographique – Synthèse

Les principaux constats

Un territoire concerné par une stagnation de sa croissance démographique et une décroissance de la plupart des pôles du territoire, à l'exception de Châteauneuf-sur-Charente



Les enjeux pour le PLH

Proposer une offre de logements attractive pour les jeunes (actifs et jeunes ménages)

Un territoire attractif auprès de ménages qui y travaillent sans y vivre



Capter les actifs qui travaillent sur le territoire sans y vivre par le développement d'une offre en logement adaptée

Une dynamique de périurbanisation qui bénéficie aux communes rurales situées le long de l'axe Charente et dans l'aire d'influence d'Angoulême



Limiter la production de logements neufs à travers le PLUi et le PLH afin de diminuer la consommation foncière

Une tendance à la diminution de la taille des ménages



Renforcer l'offre en logements de petites typologies

Des situations de fragilité plus fortes au Sud du territoire marqué par des niveaux de revenus plus faibles, un vieillissement plus important et une part importante de ménages isolés



Répondre aux besoins en logements abordables.
Poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique

Une dynamique de vieillissement plus forte dans les pôles d'équilibre mais qui est à l'œuvre sur l'ensemble du territoire



Poursuivre l'accompagnement des personnes âgées dans l'adaptation de leurs logements et développer une offre en logements spécifiques adaptés

LES CARACTERISTIQUES DU PARC EXISTANT

1. Une forte augmentation du nombre de logements decorrélée de la dynamique de croissance démographique

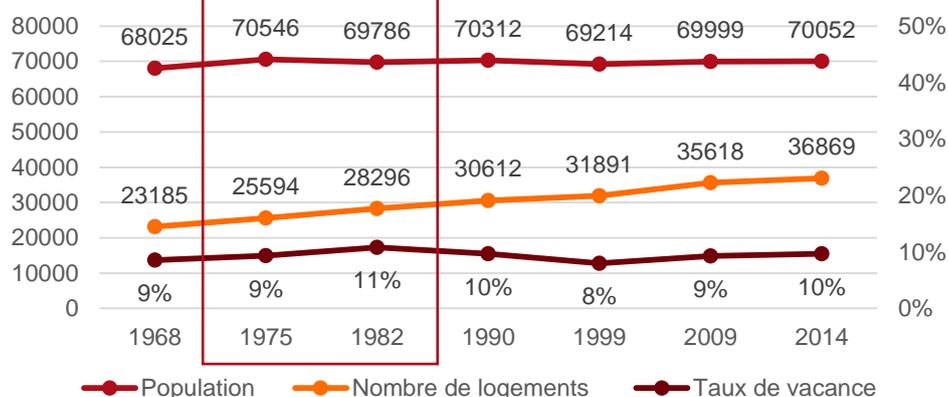
Le parc de logements a très largement augmenté au cours des 50 dernières années : **le nombre de logements est passé de 23 185 logements en 1968 à 36 869 en 2014 selon les données INSEE. Cette dynamique de croissance des logements a été très largement supérieure à celle de la population** qui n'a que légèrement augmenté sur la période 1968 – 2014 (+2027 habitants).

L'augmentation du nombre de logements a permis de répondre au desserrement des ménages mais n'est pas corrélée à l'évolution de la population. La production de logements neufs non directement liée à un besoin issu de l'augmentation du nombre de ménages dans les communes périurbaines, a ainsi entraîné **une détente du marché local de l'habitat et favorisé une hausse de la vacance, notamment sur les centralités concernées par un parc de logements plus ancien**. La période de 1975 à 1982 est marquée, par exemple, par une augmentation de la production de logements alors que la population a diminué et que le taux de vacance a cru.

Le nombre de logements vacants a en effet presque doublé sur la période 1968 – 2014 puisqu'il est passé de 1 984 à 3 566 logements selon les données INSEE. En 2014, le taux de vacance est de 10% sur la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, soit un taux similaire à celui du Département et de la Région (10%) (cf partie 3.C. consacrée à l'analyse de la vacance sur le territoire).

Evolution de la population, du nombre de logements et de la vacance à l'échelle de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac

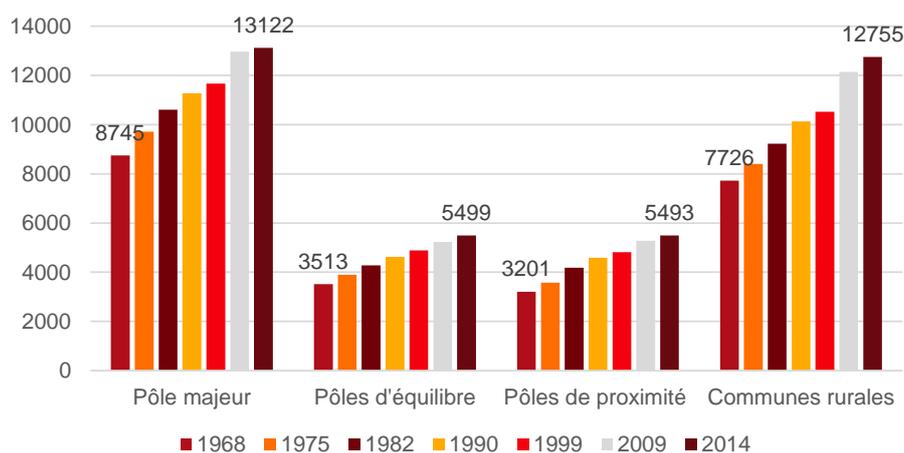
Source : INSEE 1968 à 2014



Cette croissance a été principalement le fait des communes rurales, pour lesquelles le parc de logements a presque doublé, et du pôle majeur. La forte croissance du parc des logements des communes rurales révèle la dynamique de périurbanisation.

Evolution du parc de logements entre 1968 et 2014

Source : INSEE 1968 à 2014



Concernant la composition du parc de logements, il est davantage tourné vers les résidences principales même si **certaines communes rurales possèdent un taux de résidences secondaires plus important que la moyenne de l'agglomération (3%)** : Saint-Simon (21%) et Bassac (13%) ou encore Angeac-Charente, Bonneuil, Bréville et Vibrac (10%). Certaines communes possèdent une vocation touristique auprès de ménages extérieurs au territoire mais une partie de ces résidences secondaires appartient également à des ménages locaux.

2. Un parc de résidences principales fortement différencié selon les territoires⁴

a) Un parc de résidences principales dominé par les maisons individuelles en propriété occupante

Le statut dominant sur le territoire est celui de propriétaire occupant, qui correspond à 70% du parc de résidences principales à l'échelle de l'agglomération et au mode d'occupation presque exclusif pour la plupart des communes rurales.

La maison individuelle constitue le mode de logement dominant à 84% à l'échelle de Grand Cognac, soit un taux similaire à celui du Département (83%) et largement supérieur à celui de la France métropolitaine (56%). A l'échelle de Grand Cognac, le parc de maisons représente 26 826 résidences principales contre 5 087 pour les appartements.

⁴ Les données prises en compte pour l'analyse des caractéristiques du parc privé sont les données INSEE car les données FILOCOM possèdent une secrétisation pour les communes disposant d'un faible volume de logements.

Le parc de logements collectifs est presque inexistant à l'échelle de la plupart des pôles de proximité et des communes rurales à l'exception d'Ambleville, Bassac, Gondeville et Hiersac où il représente plus de 7%.

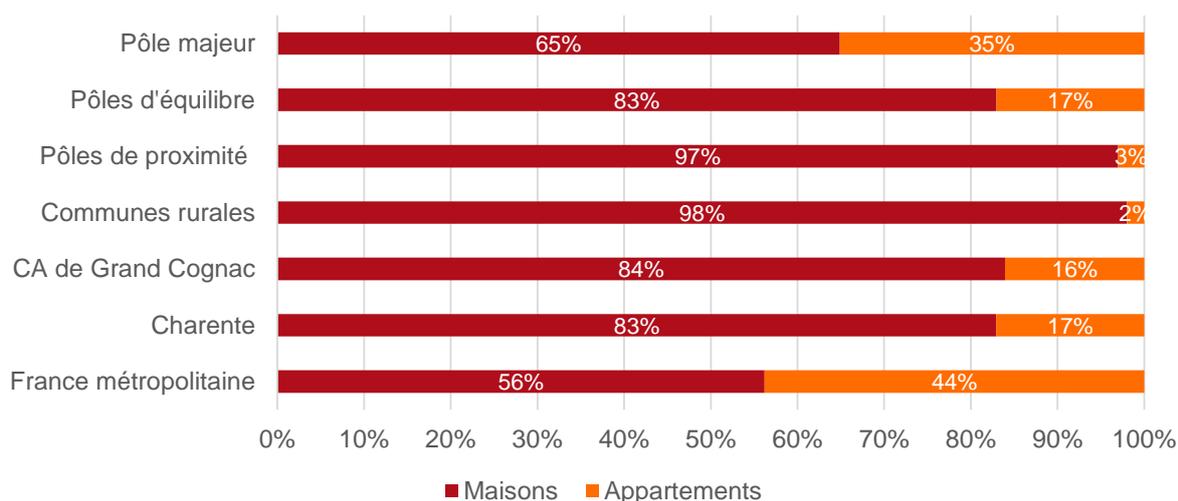
Les grands logements (4 pièces ou plus) représentent l'essentiel de l'offre, soit 74% du parc de résidences principales, correspondant notamment à un parc de maisons.

Ce phénomène est davantage marqué sur les pôles de proximité et les communes rurales : les T1 et T2 ne représentent ainsi que 9% du parc de logements pour les communes rurales et 13% pour les pôles de proximité.

Cette présence très faible en petits logements ne permet pas de répondre aux besoins des petits ménages dont la part est en augmentation sur le territoire du fait du vieillissement des ménages, des séparations familiales et des décohabitations (départ des jeunes du domicile familial).

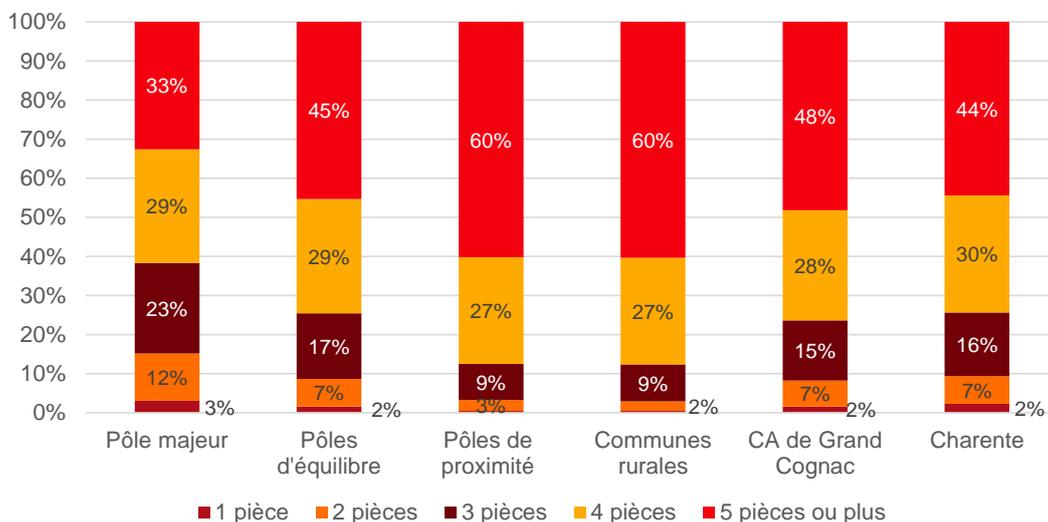
Répartition des résidences principales par forme urbaine

Source : INSEE 2014



Répartition du parc de résidences principales par nombre de pièces

Source : INSEE 2014



Synthèse des enjeux

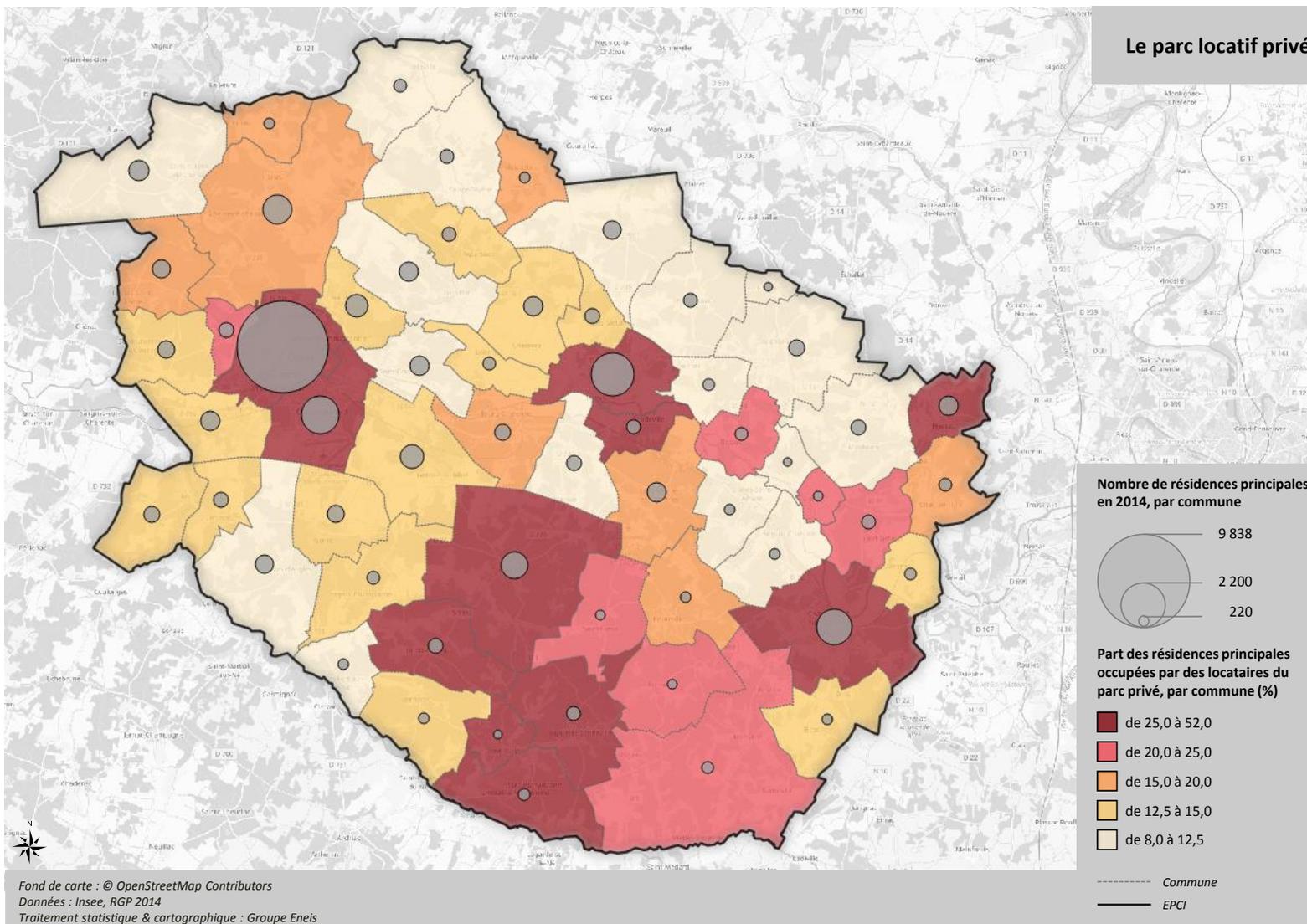
- Un enjeu de rééquilibrage entre la production neuve au sein des communes périurbaines et le réinvestissement du parc de logements vacants afin de re-tendre le marché de l'habitat

b) Un parc de logements plus diversifié dans les centralités et au Sud-Est du territoire

Le parc locatif privé est relativement faiblement développé à l'échelle du territoire de l'agglomération. Il représente 7 261 logements en 2014 selon les données INSEE.

Il apparaît fortement concentré au sein du pôle majeur (34% des résidences principales de Cognac et 19% pour Châteaubernard) **et des pôles d'équilibre**, surtout à Jarnac (30%) et Châteauneuf-sur-Charente (26%) où le taux est plus élevé que pour Segonzac (23%). Les communes situées dans l'aire d'influence d'Angoulême (Saint-Simeux, Hiersac, ...) sont concernées par un parc locatif plus important qui correspond en partie à l'offre recherchée par les actifs qui s'installent sur le territoire. **Les communes rurales et pôles de proximité situées à l'Est du territoire apparaissent toutefois marquées par un développement largement plus important du parc locatif privé** qui représente plus de 20% pour les communes de Lignières-Sonneville, Criteuil-la-Magdeleine, Ambleville ou encore Bellevigne.

Les élus et les acteurs de l'habitat ont relevé **un besoin important de développement du parc locatif privé**, tant dans les centralités afin de répondre à une forte pression de la demande, que dans les communes rurales pour favoriser l'accueil de jeunes familles permettant de faire fonctionner les écoles et les équipements. Un produit immobilier particulièrement recherché apparaît être les maisons avec un espace extérieur.



Le parc locatif social est, quant à lui, concentré dans les communes de Cognac à 72%, Jarnac à 9%, Châteaubernard à 7% et Châteauneuf-sur-Charente à 5%. Le reste du parc (5%) est localisé dans les autres communes (*cf partie 6 sur les dynamiques au sein du parc locatif social*).

Le développement du parc locatif correspond en partie à **des logements collectifs et de plus petite taille, qui sont globalement plus présents dans les centralités et au Sud-Est du territoire** par rapport aux communes rurales du Nord. Les logements collectifs représentent 38% du parc de Cognac et 21% de celui de Jarnac. Le parc collectif est largement moins présent dans les communes de Châteaubernard (14%) et Châteauneuf-sur-Charente (16%).

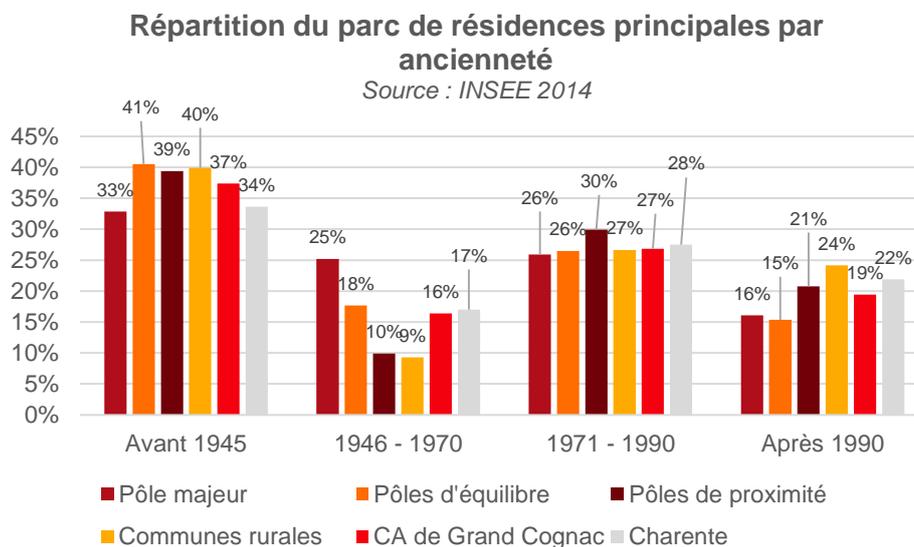
Cognac et Jarnac sont mieux pourvus en petits logements qui représentent respectivement 22% et 16% de leur parc alors que cette proportion est moindre pour les autres pôles d'équilibre. **Les communes rurales, marquées par un parc locatif et collectif plus développé, possèdent également davantage de logements de 1 à 2 pièces** (Lignières-Sonneville à 23%, Saint-Preuil à 17% et Ambleville, Bassac, Bonneuil, Bouteville et Vibrac à plus de 13%).

Synthèse des enjeux

- Un enjeu de développement du parc locatif privé, notamment au Nord du territoire, afin de pouvoir accueillir les jeunes ménages en début de parcours résidentiel
- Un enjeu de développement des petites typologies de logements afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitations, séparations familiales, ...)
- Un enjeu de diversification des formes urbaines et de développement de l'habitat individuel groupé et du petit collectif afin de limiter la consommation foncière

3. Des enjeux d'amélioration du parc de résidences principales importants

a) Un parc de résidences principales concerné par une forte ancienneté



Le parc de l'agglomération est marqué par une forte ancienneté qui implique des enjeux de réhabilitation : les résidences principales construites avant 1970 (soit avant la première réglementation thermique) représentent 54% à l'échelle de l'agglomération contre 51% pour le Département.

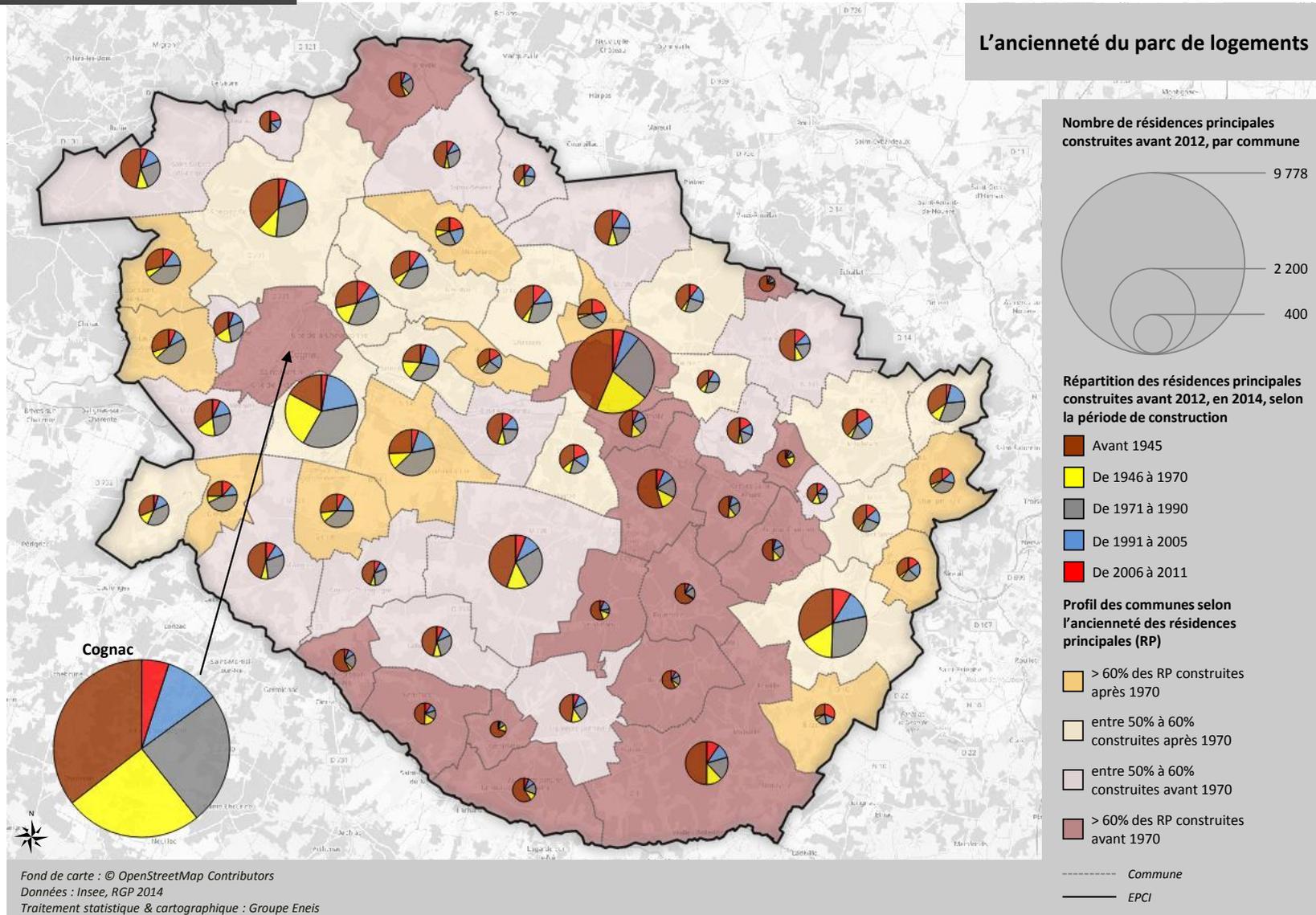
Les pôles majeurs et d'équilibre concentrent le parc le plus ancien. A l'échelle de ces deux groupes de communes, 58% du parc de résidences principales a été construit avant 1970 contre 50% pour les pôles de proximité et 49% pour les communes rurales.

Les communes rurales situées au Sud-Est du territoire sont également marquées par un parc plus ancien : Ambleville, Bouteville et Criteuil-la-Magdeleine avec plus de 60% du parc construit avant 1945.

Les logements les plus anciens, notamment ceux construits avant 1970, soit avant la première réglementation thermique, sont concernés par **des niveaux de qualité et d'isolation moindres**. Ils sont aussi généralement marqués par **des niveaux de loyers plus faibles**, conduisant à favoriser une spécialisation du parc ancien dans l'accueil de ménages modestes. Le secteur Sud-Est apparaît à la fois concerné par le parc de logements le plus ancien et également le secteur marqué par les niveaux de revenus les plus faibles ainsi que par un vieillissement plus important de la population. Les enjeux de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées apparaissent ainsi majeurs sur le territoire et concernent tout à la fois le parc en accession et le parc locatif, relativement développé dans le Sud-Est du territoire.

A l'inverse, les communes situées dans l'aire d'influence d'Angoulême (dont Châteauneuf-sur-Charente) et dans la couronne périurbaine de Cognac possèdent un parc de logements plus récent, ou tout du moins une part de logements construits après 1970 plus importante.

L'ancienneté du parc de logements

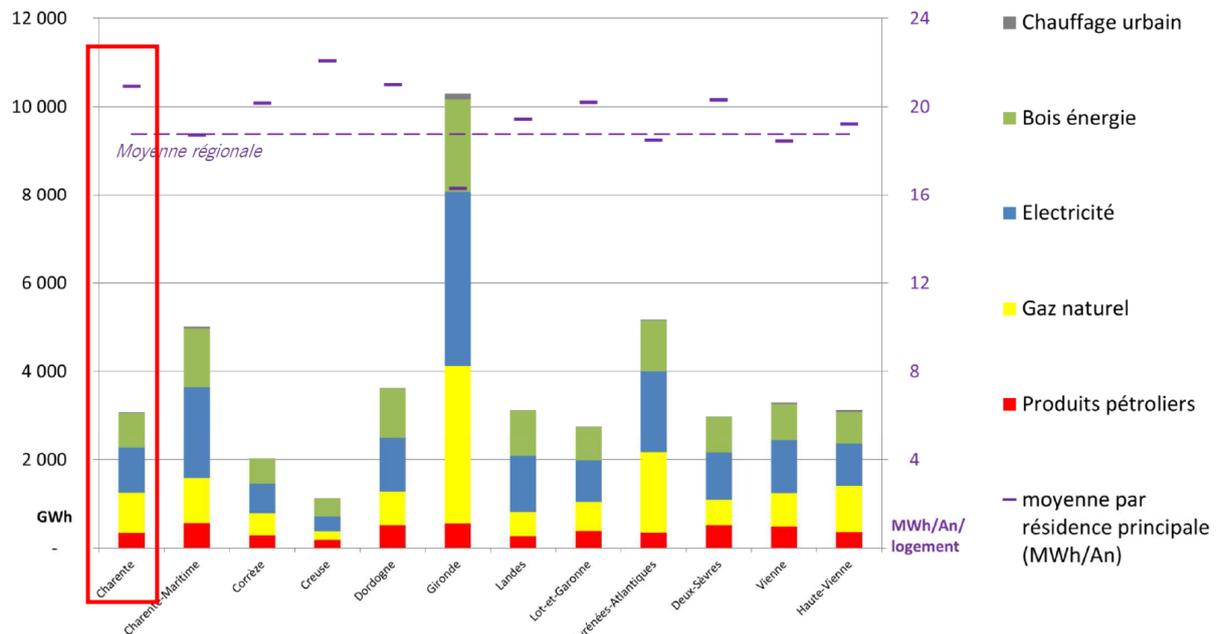


NB. Les données sur la consommation énergétique du parc privé ne sont pas disponibles à l'échelle des intercommunalités. Néanmoins, les données relatives aux échelles de référence que sont la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département permettent d'apprécier les tendances propres à Grand Cognac.

Selon les données de l'AREC⁵, à l'échelle de la Région, **deux résidences principales sur trois utilisent l'électricité (35 %) ou le gaz naturel (30 %)** comme énergie principale de chauffage. Le bois énergie est, lui, utilisé à hauteur de 18 % contre 12% pour le fioul. Le parc ancien (construit avant 1970) est marqué par une répartition équilibrée entre les quatre principales énergies de chauffage : électricité, fioul propane, bois et électricité. On observe **une réduction importante de la part de l'usage des produits pétroliers** (fioul, gaz propane), passant de 21 % à 15 % des logements alors que la part des logements chauffés à l'électricité a augmenté de 3 points tout comme la part des logements chauffés au bois.

La Charente possède un plus grand nombre de logements chauffés au gaz naturel, tout comme en Gironde, dans les Pyrénées-Atlantiques ou en Haute-Vienne du fait d'une bonne desserte en la matière, contrairement aux départements des Deux-Sèvres ou de la Creuse.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE PAR DÉPARTEMENT ET MOYENNE PAR RÉSIDENCE PRINCIPALE



Clé de lecture : sur le département de la Gironde les consommations énergétiques dans le secteur résidentiel dépassent 10 000 GWh en 2015. Sur ce même département, la moyenne de consommation par logement est de 16 MWh/an/logement.

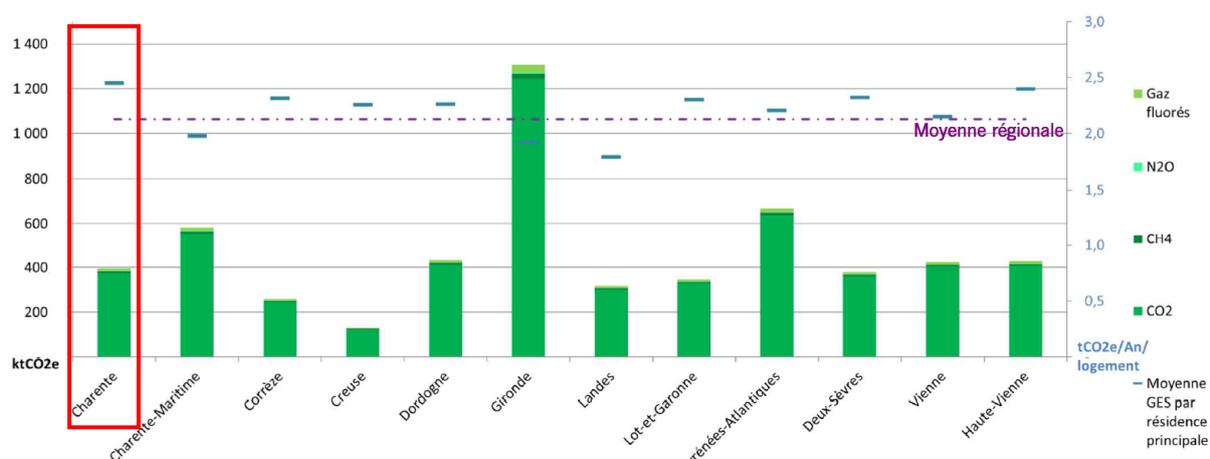
La Charente ne fait pas partie des départements contribuant le plus aux consommations énergétiques régionales, mais connaît une moyenne élevée, et supérieure à la moyenne

⁵ Source : Notes de l'AREC, « Consommation d'énergie et émission de gaz à effet de serre du secteur résidentiel en Nouvelle Aquitaine » - édition 2018 – données 2016.

régionale, de consommation par résidence principale. Cela s'explique notamment par la présence d'un habitat dispersé de grande taille.

Les énergies fossiles, du fait d'un contenu carbone important, sont les principales contributrices aux émissions de gaz à effet de serre régionales. Ainsi, les produits pétroliers, qui ne représentent que 11 % des consommations énergétiques, sont responsables de 29 % des émissions de gaz à effet de serre d'origine énergétique, tandis que les consommations de gaz naturel (27%) sont responsables de 44 % des émissions. **La Charente, où le gaz naturel et les produits pétroliers sont plus consommés, atteint des moyennes élevées d'émissions par logement.**

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE PAR GAZ ET PAR DÉPARTEMENT

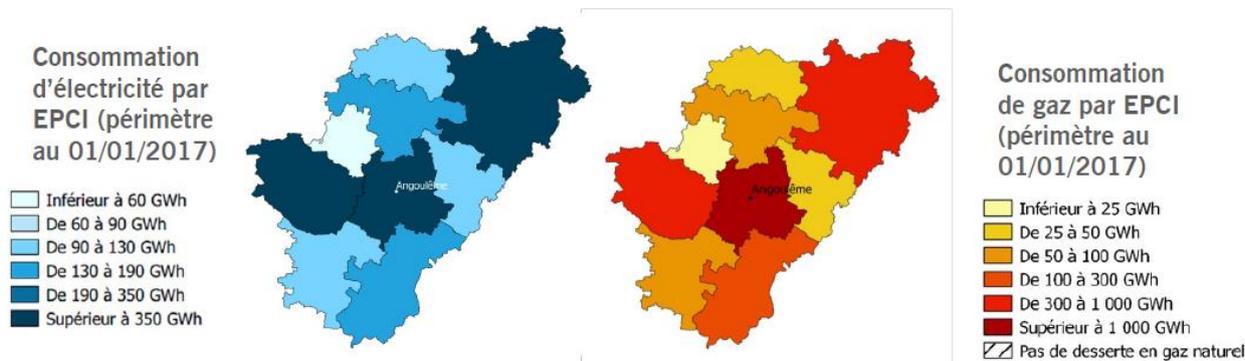


Clé de lecture : les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel sur le département de la Charente s'élèvent à 400 ktCO₂e. Sur ce département, la moyenne des émissions de GES par résidence principale dépasse de 2,5 tCO₂e/an/logement.

⁶A l'échelle du Département, le **secteur résidentiel représente le deuxième secteur d'activité le plus consommateur d'énergie** après les transports. Il correspond à 27% de la consommation énergétique globale. Tous secteurs d'activités confondus, le **territoire de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac est caractérisé par un recours important à l'électricité et au gaz**, tout comme Grand Angoulême et la Charente Limousine, par rapport à la plupart des EPCI du Département.

⁶ Source : Notes de l'AREC « Profil énergie et gaz à effet de serre de la Charente » - édition 2018 - données 2016.

DÉTAIL DES CONSOMMATIONS D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ PAR EPCI EN 2016



Synthèse des enjeux

- Des enjeux majeurs de réhabilitation du parc, de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation des logements

b) Une présence non négligeable d'un parc de logements indigne sur le territoire

Selon les données FILOCOM 2013, **la part que représente le parc de logements privés potentiellement indigne (PPPI) n'est pas négligeable sur le territoire**. Le taux est de 5% à l'échelle de l'agglomération contre 6% à l'échelle du Département.

Les taux les plus forts concernent les communes de Bassac et Bréville (10%) et Jarnac, Saint-Même-les-Carières et Sainte-Sévère (7%).

Cependant, il convient de noter que les données PPPI sont secrétisées pour la plupart des communes rurales, ce qui complique leur utilisation dans le cadre de ce diagnostic.

Les données PPPI permettent de croiser les données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous seuil de pauvreté). On considère que la probabilité d'être en situation d'indignité est plus importante dans le parc de faible qualité initiale occupé aujourd'hui par des ménages modestes. Cependant, les classements cadastraux font l'objet d'une actualisation plus ou moins importante selon les territoires et **ces données doivent être analysées avec précaution. Pour certaines communes, ces données n'ont pas été actualisées depuis les années 1970.**

c) Un territoire concerné par une certaine vacance et des enjeux de réinvestissement de ce parc de logements existant

NB. Cette partie sur la vacance est basée sur deux sources de données :

- *Les données FILOCOM 2015 permettant de caractériser la vacance en fonction de plusieurs critères : durée de la vacance, taille des logements vacants, ... (ces données étant indisponibles sur l'INSEE) ;*
- *Les données INSEE 2014 permettant d'observer la répartition des logements vacants par commune. Les données INSEE sont en effet disponibles à l'échelle communale alors que les données FILOCOM sont soumises à un secret statistique pour les communes disposant d'un faible volume de logements vacants.*

La vacance est un phénomène à analyser avec prudence, les données (Filocom ou Insee) n'étant pas toujours fiables. Il existe un risque de surestimation de la vacance dans le fichier Filocom étant donné qu'elle est mesurée au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (sont considérés vacants les logements inoccupés à cette date).

Le territoire est marqué par une vacance relativement importante (9% soit un taux similaire à celui du Département et de la Région selon les données FILOCOM 2015) et globalement en augmentation (+1,8% par an en moyenne à l'échelle de l'agglomération). **Pour près d'un logement sur deux, la vacance peut être qualifiée de structurelle (plus de 3 ans)** : les logements concernés se trouvent « hors marché » de fait, soit parce qu'ils ne sont pas proposés à la location ou la vente, soit parce qu'ils ne répondent pas aux standards d'habitabilité. Le parc vacant est caractérisé par **une surreprésentation du logement ancien** (67% des logements ont été construits avant 1915).

Le niveau de vacance est fortement différencié selon les secteurs du territoire. Les polarités sont concernées par un taux de vacance plus élevé tandis que certaines communes rurales sont également marquées par un taux de vacance plus élevé : Bourg-Charente (23,1%), Bonneuil et Bréville (13%), Saint-Preuil (13,6%) et Triac-Lautrait (14,1%) notamment).

Les causes de la vacance et les problématiques qui se posent pour la réhabilitation de ces logements vacants apparaissent très diverses selon les territoires, notamment selon la vocation urbaine ou rurale du territoire. En effet, selon les représentants élus du territoire et les acteurs rencontrés, en zone rurale, il existe de grands corps de ferme acquis par des propriétaires lors du regroupement de terres agricoles mais non utilisés et non remis sur le marché mais également de nombreuses maisons de bourgs non habitées. Plusieurs contraintes se posent pour envisager leur réinvestissement : certains biens ne correspondent plus aux attentes des ménages (absence de jardin, manque de stationnement, ...) tandis que d'autres nécessitent des travaux importants de rénovation.

Une problématique majeure rencontrée pour la rénovation de logements vacants en zone urbaine et dans les centres-bourgs concerne les logements situés à l'étage au-dessus d'un commerce et qui ne disposent pas d'entrée d'indépendante et peuvent être de petite superficie.

Cependant, le parc de logements vacants apparaît également marqué par une grande diversité en termes de typologies (nombre de pièces). A l'échelle de l'agglomération, 34% sont des T1-T2, 48% des T3-T4 et 19% des logements de plus de 5 pièces. La structure du parc vacant représente ainsi **une opportunité pour diversifier le parc de logements existant** afin de répondre aux besoins des publics spécifiques.

Le phénomène de vacance est aussi à considérer en parallèle avec la dynamique de construction neuve. En effet, le territoire est également concerné **par la production d'une offre neuve importante de maisons individuelles dans les communes périurbaines qui participe à renforcer la perte d'attractivité du parc ancien, notamment dans les centres-bourgs.**

Si le territoire est concerné par une augmentation globale du taux de vacance entre 2009 et 2015, un certain nombre de communes ont vu leur taux de vacance stagner ou diminuer sur cette période. Ainsi, à l'échelle des différents pôles, le taux de vacance de Jarnac a augmenté de 6,5% en moyenne par an entre 2009 et 2015 alors que Châteauneuf-sur-Charente a vu son taux diminuer de 0,3% et Cognac, son taux stagner (+0,3%).

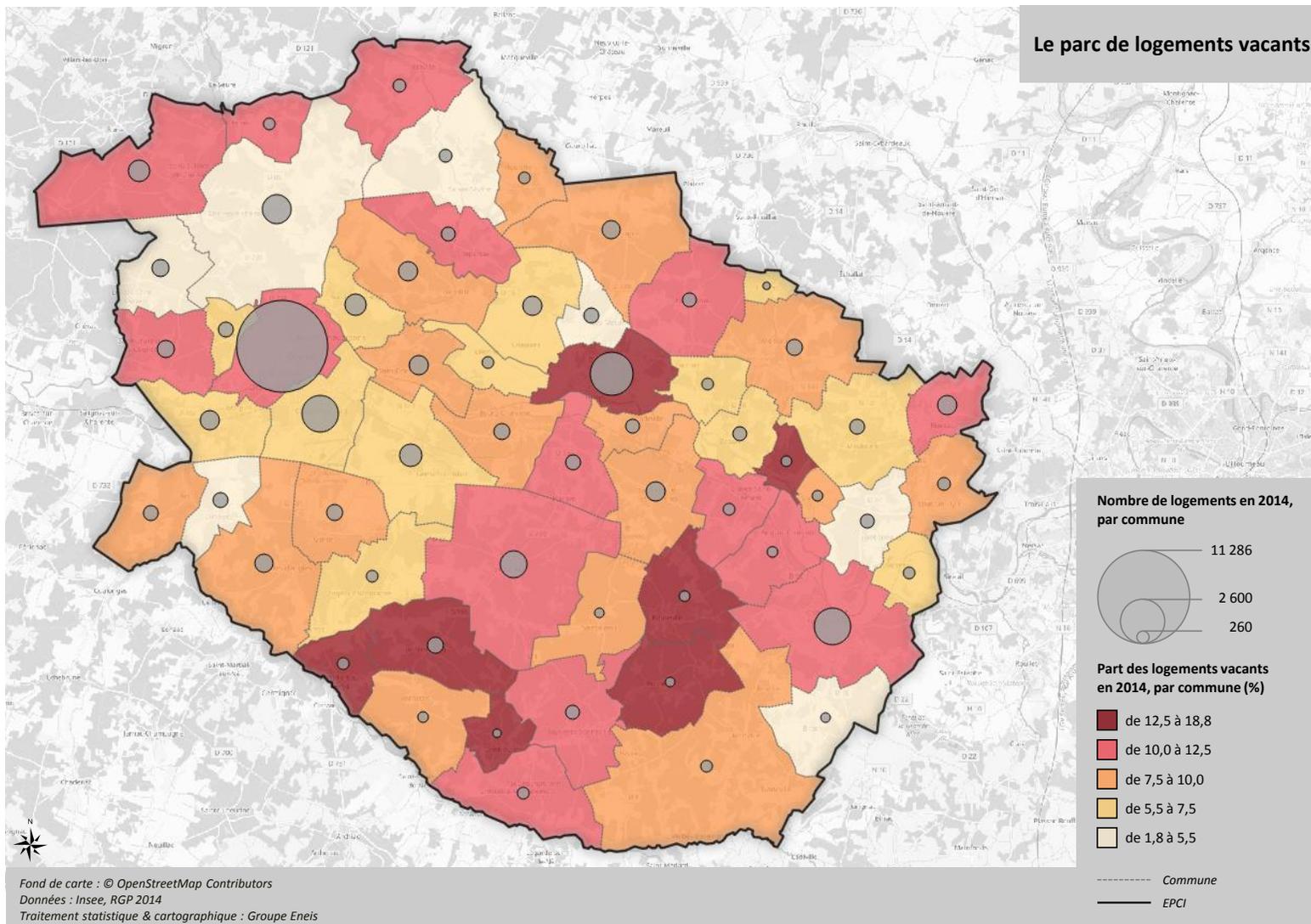
Concernant les pôles de proximité et les communes rurales, Cherves-Richemont, Lignières-Soneville, Saint-Même les Carrières ou encore Graves-Saint-Amant et Boutiers-Saint-Trojan, entre autres, ont vu leur taux de vacance diminuer.

Comment analyser le phénomène de vacance? Un taux :

- **Inférieur à 5%** témoigne généralement d'une forte tension sur le parc de logements
- **Compris entre 5 et 7%** permet de garantir la fluidité du marché du logement et la réalisation de parcours résidentiels sur un territoire → vacance frictionnelle
- **Supérieur à 7%**, est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité dans le parc de logements proposés à la location ou à la vente (vacance structurelle)

Synthèse des enjeux

- Des enjeux majeurs de repérage et de compréhension des causes de la vacance afin de pouvoir définir les mesures adaptées



4. Les caractéristiques du parc existant – Synthèse

Les principaux constats

Un secteur Sud-Est du territoire et les principales centralités concernées à la fois par un parc ancien et une part importante de ménages fragiles (personnes âgées, ménages modestes)



Les enjeux pour le PLH

Poursuivre la réhabilitation du parc de logements existant afin de renforcer l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs, notamment au Sud-Est du territoire

Un territoire touché par une vacance importante qui concerne principalement les logements anciens



Définir des leviers complémentaires aux actions menées dans le cadre des PIG afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens

Une offre neuve de maisons individuelles dans les communes périurbaines qui participe à la perte d'attractivité du parc ancien des centres-villes et des centres-bourgs



Limiter la production de logements neufs à travers le PLUi et le PLH et encourager le réinvestissement du parc existant afin de limiter la consommation foncière

Un parc locatif privé globalement concentré dans les polarités et les communes rurales du Sud-Est et de la périphérie de Cognac



Développer le parc locatif privé sur l'ensemble du territoire

Un parc de résidences principales dominé par les grands logements



Renforcer la part des petites et moyennes typologies (T2 et T3) dans le parc de logements

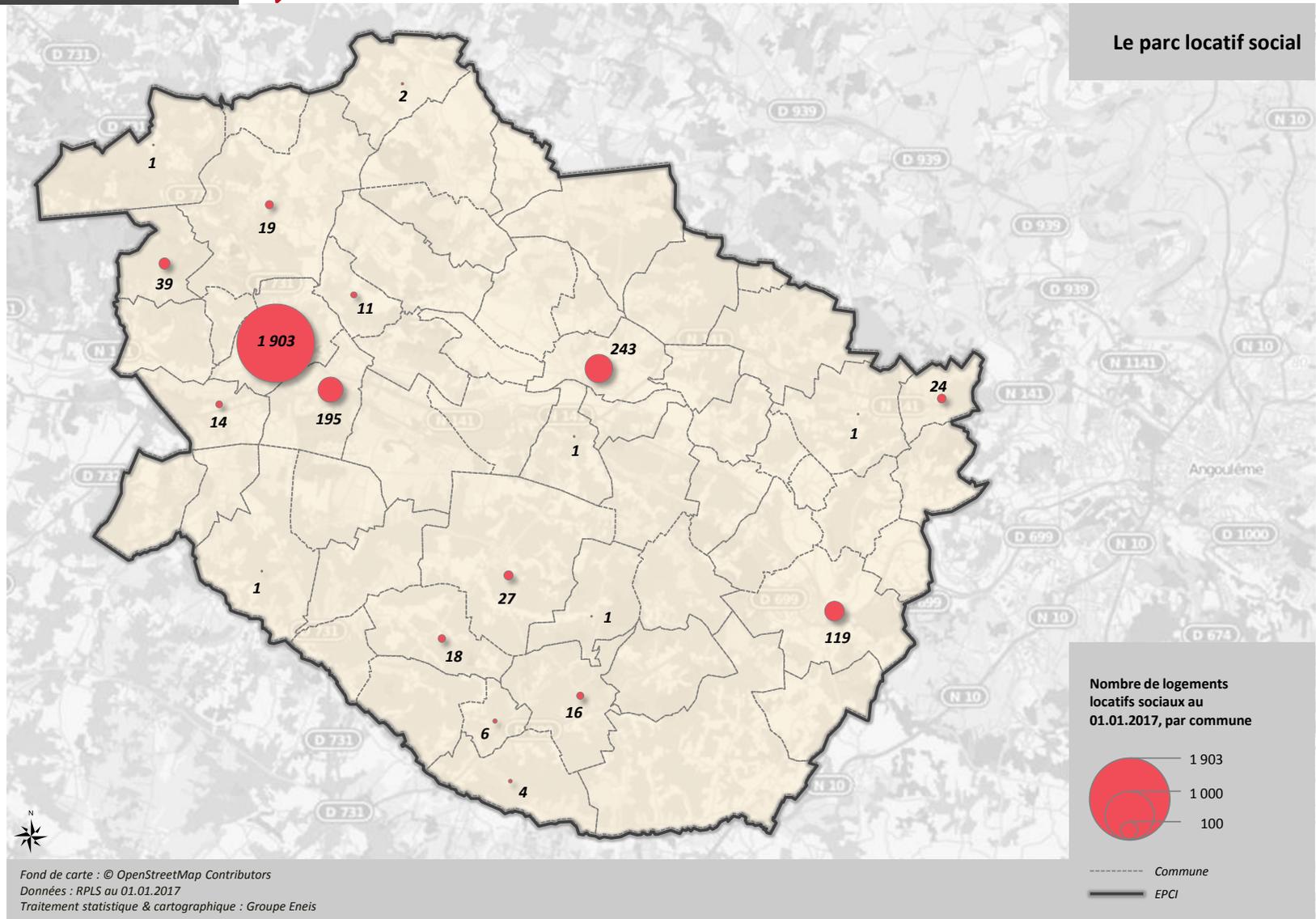
LE LOGEMENT SOCIAL

1. Les caractéristiques du parc de logements sociaux

a) Un parc de logements sociaux fortement concentré à Cognac

Le parc social est marqué par **une forte concentration à près de 72% à Cognac** (1 903 logements sur 2 651) puis à 9,2% à Jarnac (243 logements sociaux), 7,4% à Châteaubernard (195) et 4,5% à Châteauneuf-sur-Charente (119). La commune de Segonzac regroupe, elle, 1% du parc social de l'agglomération (27 logements) tout comme la commune de Louzac-Saint-André (39 logements), qui est la commune rurale où le parc social est le plus développé.

A l'échelle de la commune de Cognac, le Quartier Prioritaire de la Ville de Crouin regroupe 46% du parc social de la commune. On observe ainsi **une certaine dispersion du parc social dans la ville de Cognac qui n'est pas seulement concentrée dans le Quartier Prioritaire de la Ville.**



La fusion des ex-Communautés de Communes a entraîné l'obligation pour les communes de Cognac, Châteaubernard et Jarnac de produire 20% de logements sociaux sur leur territoire conformément à la loi SRU. Actuellement, le parc social représente 21,5% du parc total de la commune de Cognac contre 17% pour Jarnac et 13% pour Châteaubernard. Suite à la demande de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, **ces trois communes ont été exemptées de cette obligation par le décret n° 2017-1810 du 28 décembre 2017** étant donné la desserte insuffisante par les transports en commun du bassin d'emploi et d'activité de Grand Cognac. Ces communes ne sont donc pas soumises ni à prélèvement ni aux obligations triennales pour la période 2017-2019. La situation sera ré-évaluée en 2020. Cependant, elles ne sont pas exonérées d'objectifs de production. Les objectifs fixés pour chaque commune sont les suivants :

- Pour Châteaubernard : 33 logements sociaux sur la période 2017-2019 et 36 sur la période 2020-2022 ;
- Pour Jarnac : 53 logements sociaux sur la période 2017-2019 et 55 sur la période 2020-2022.

Selon les données INSEE relatives au recensement de la population, **la population de Châteauneuf-sur-Charente a dépassé les 3 500 habitants** (avec une population légale totale de 3 603 habitants et une population légale municipale de 3 509 habitants au 1^{er} janvier 2018) **et entre dans le périmètre de la loi SRU.**

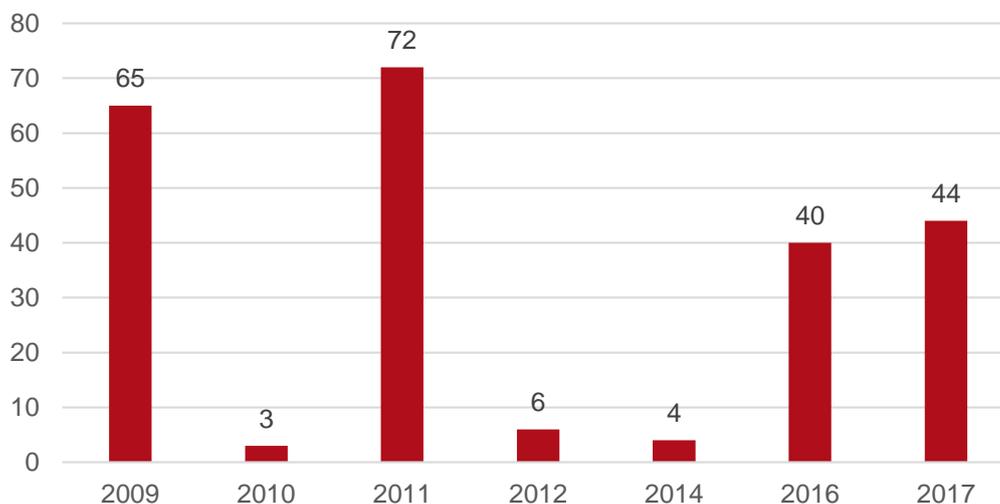
On observe **une reprise de la production de logements sociaux depuis 2016** après une forte baisse entre 2012 et 2015. Cependant, **la production de logements sociaux récente n'a pas engagé de rééquilibrage de l'offre en logement social** et reste largement concentrée à Cognac. Sur la période 2009 – 2017, la production neuve de logements sociaux s'est répartie de la manière suivante :

- 149 logements sociaux ont été agréés à Cognac ⁷, soit 64% de la production entre 2009 et 2017 ;
- 35 logements sociaux ont été agréés à Gensac-la-Pallue,
- 14 à Jarnac,
- 14 à Merpins,
- 12 à Nercillac,
- 4 à Châteaubernard,
- 2 à Saint-Fort-sur-le-Né,
- 2 à Mosnac,
- 1 à Lignières-Sonneville,
- 1 à Mainxe.

⁷ Le projet d'acquisition en VEFA de la résidence Alpha de 34 logements à Cognac et le projet Clos Canada de 30 logements sur Cognac qui ont été agréés ne seront finalement pas réalisés pour des raisons techniques et financières et ont été supprimés de la liste des logements agréés.

Nombre de logements agréés entre 2009 et 2017

Source : DDT 16



Sur les 27 opérations réalisées entre 2009 et 2017, 7 l'ont été en acquisition-amélioration dont un certain nombre portées en maîtrise d'ouvrage par les communes, participant ainsi au réinvestissement du parc existant.

Les trois bailleurs les plus représentés sur le territoire sont LOGELIA, qui possède 61% du parc social de l'agglomération (1630 logements sociaux sur 2 651 en 2017), la SA Le Foyer, qui en possède 35% (925 logements sociaux) et DOMOFRANCE (63 logements sociaux). Les 33 logements restants se répartissent entre les organismes Société Nationale Immobilière (25 logements sociaux), SOLIHA (7 logements sociaux) et l'OPH de l'Angoumois (1 logement).

Le rééquilibrage de l'offre en logement social à l'échelle du territoire apparaît être un enjeu majeur du PLH afin de limiter les effets de concentration de la précarité déjà observables à l'échelle de la ville de Cognac.

b) Un parc social aux caractéristiques fortement différenciées selon les niveaux de centralité

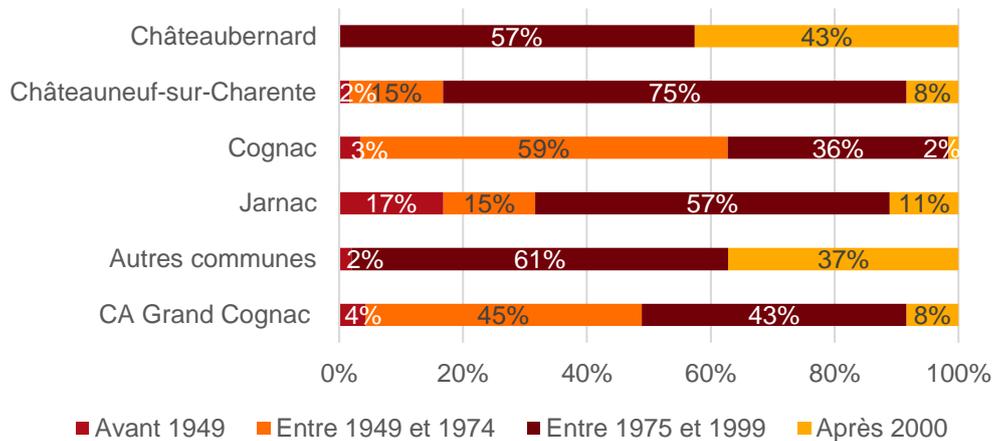
Le parc social de Cognac et Jarnac, ainsi que Châteauneuf-sur-Charente dans une moindre mesure, est marqué par une ancienneté plus forte et une part plus élevée de logements construits avant 1974 correspondant notamment à un financement en HLM/O⁸.

A l'inverse, les communes de Châteaubernard et les autres communes possèdent un parc beaucoup plus récent et principalement financé en PLUS.

⁸ Le HLM/O représente le mode de financement principalement utilisé avant la réforme des aides à la pierre de 1977 et l'offre la plus accessible financièrement.

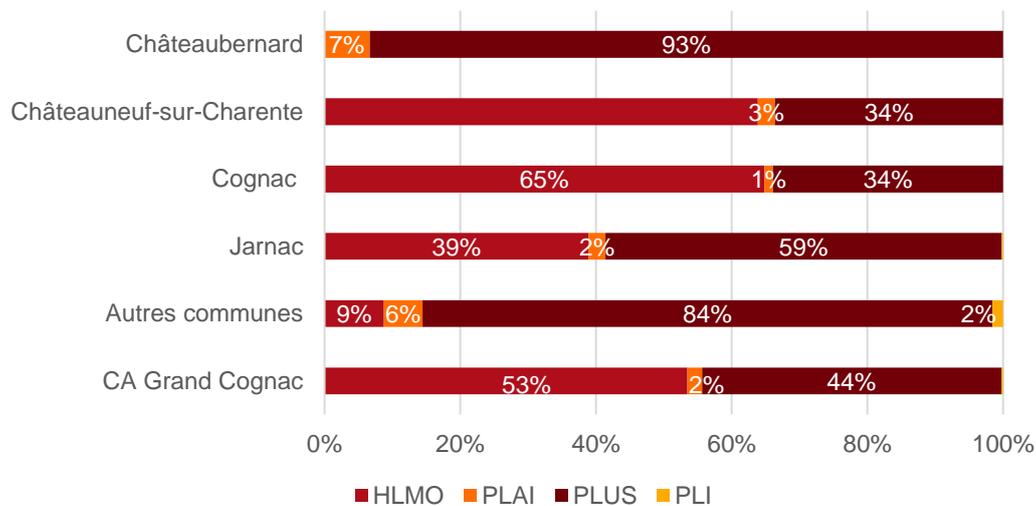
Répartition du parc social en fonction de l'ancienneté des constructions

Source : RPLS 2017



Répartition du parc social par plafonds de financement

Source : RPLS 2017

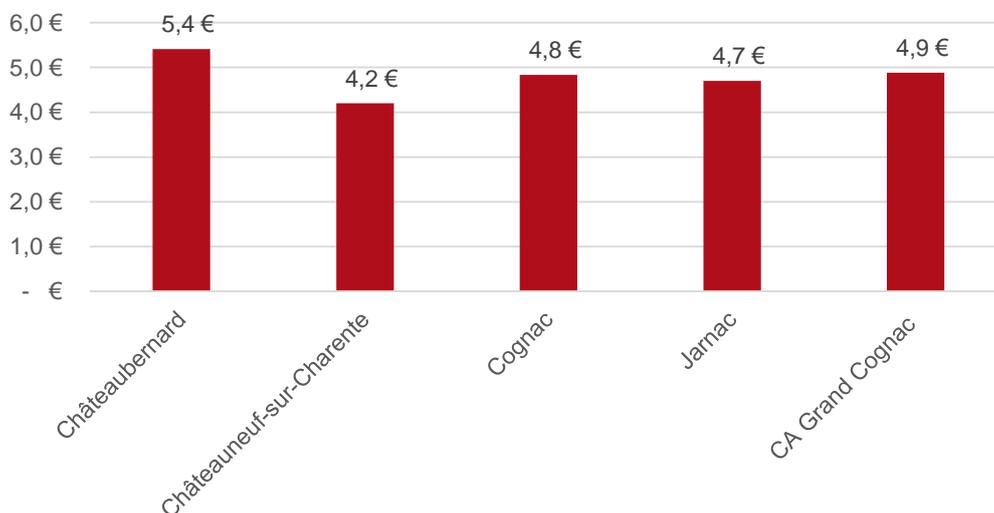


On peut ainsi noter que l'offre récente en logements sociaux récente a privilégié le financement en PLUS, correspondant à des niveaux de loyers plus élevés. A l'inverse, **les communes de Cognac, Jarnac et Châteauneuf-sur-Charente** possèdent un parc de logements en HLM/O plus développé et donc plus ancien, **sont marquées par des niveaux de loyers plus faibles.**

On note cependant de fortes disparités au sein des autres communes qui sont toutefois dominées par un parc de logements financé en PLUS. Certaines d'entre elles possèdent des niveaux de loyers plus faibles : Moulidars (4€ par m²) et Salle-d'Angles (4,7€ par m²) notamment.

Niveaux de loyers du parc social par communes

Source : RPLS 2017



Les données disponibles concernant les loyers médians dans le parc privé montrent qu'il **peut exister une concurrence entre les loyers du parc social et les loyers les plus faibles du parc privé**. Par exemple, les loyers les plus faibles du parc privé sont de 5,4€ à Cognac et de 4,6€ à Jarnac et se rapprochent ainsi des loyers moyens du parc social.

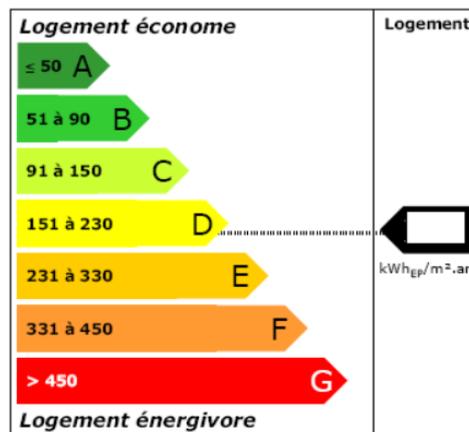
L'analyse de la performance énergétique des logements sociaux permet d'avoir **une approche des potentiels besoins en réhabilitation du parc existant**. **Cognac est marquée par une présence de logements plus énergivores**, correspondant aux étiquettes énergie E et F. Cet état de fait s'explique par **l'ancienneté plus forte du parc de logements sociaux de Cognac**. Cependant, **les communes de Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac possèdent également un nombre important de logements énergivores**. Ainsi, 31% des logements sociaux de Châteaubernard sont classés en étiquette E. La part des logements avec l'étiquette D est également importante pour les 3 communes pré-citées (37% pour Châteaubernard, 71% pour Châteauneuf-sur-Charente et 51% pour Jarnac). **Les autres communes de l'agglomération possèdent également plus de 20% du parc en étiquettes E et F, correspondant à un parc énergivore**.

Répartition des logements sociaux en fonction des classes DPE de Consommation d'énergie

Source : RPLS 2016

	A	B	C	D	E	F	sans objet
Châteaubernard	0%	31%	1%	37%	31%	0%	0%
Châteauneuf-sur-Charente	0%	0%	0%	71%	2%	17%	10%
Cognac	0%	1%	9%	37%	28%	23%	3%
Jarnac	7%	2%	35%	51%	4%	0%	1%
Autres communes	0%	5%	43%	19%	20%	2%	10%
CA de Grand Cognac	1%	4%	13%	38%	24%	17%	3%

Clé de lecture

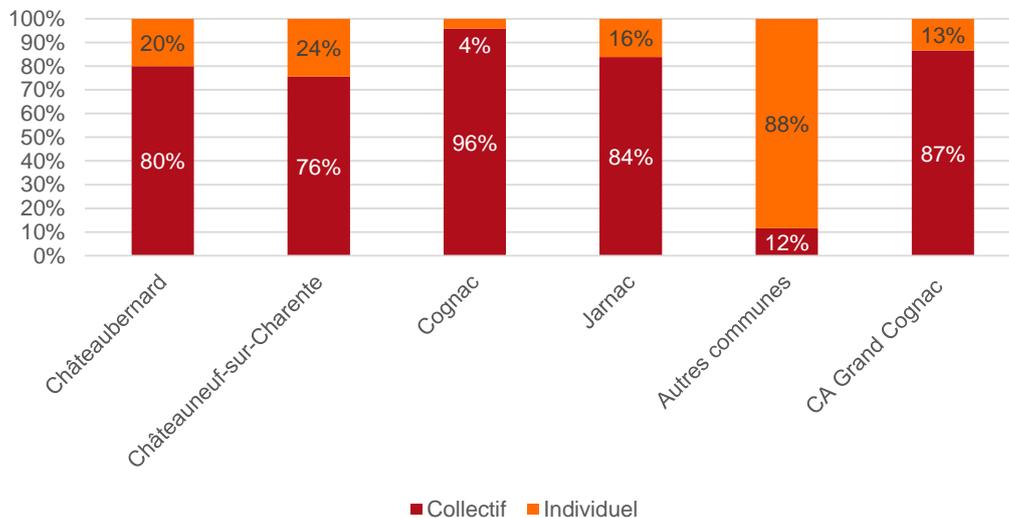


On observe de fortes différences entre les communes de l'agglomération concernant les typologies de logements sociaux. En effet, le parc social de Cognac est constitué presque exclusivement de logements collectifs (87% soit 2 298 logements). Le parc collectif est également largement majoritaire au sein des communes de Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac bien que le parc individuel y soit plus développé. Les autres communes du territoire, qui possèdent un parc globalement plus récent, sont marquées par une très forte prédominance du logement individuel à près de 90%.

Selon les principaux acteurs du territoire, et notamment les bailleurs sociaux, les logements individuels sont très fortement recherchés par les demandeurs de logements sociaux alors que les communes qui concentrent le parc social le plus important n'en comptent que très peu.

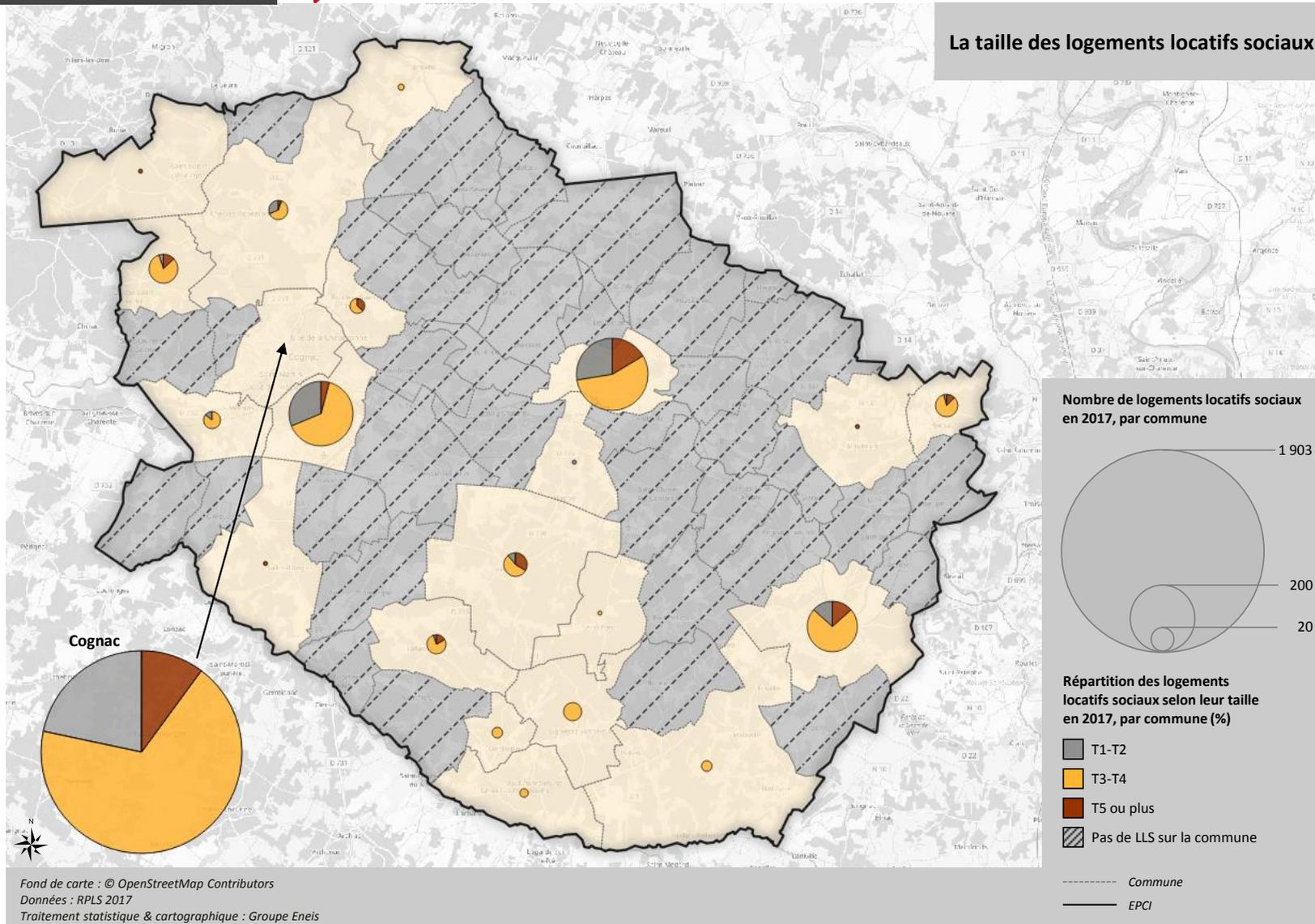
Répartition du parc social par forme urbaine

Source : RPLS 2017



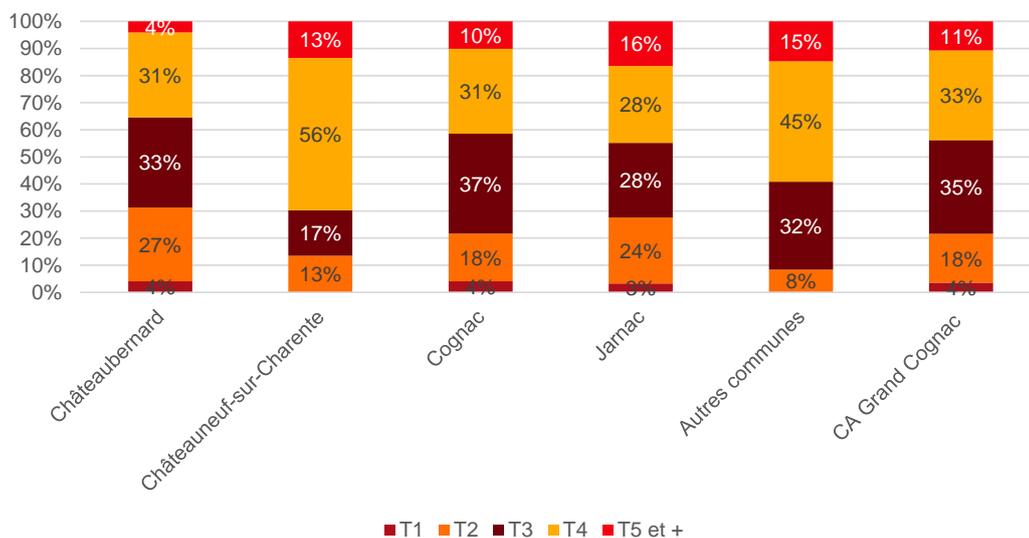
Le parc est fortement dominé par les grands logements, qu'ils soient collectifs ou individuels. En effet, à l'échelle de l'agglomération, les logements de 3 à 4 pièces représentent l'essentiel de l'offre (68%) alors que l'offre en petits logements est faiblement développée (22% de T1 et T2). Châteauneuf-sur-Charente et les autres communes du territoire sont marquées par une part très élevée de T4 (entre 45 et 56%).

Cette répartition apparaît comme **en inadéquation avec la tendance à la diminution de la taille des ménages**, liée tant au vieillissement de la population, aux séparations familiales ou encore à la décohabitation (départs des jeunes du domicile familial). Selon les acteurs de l'habitat du territoire, les logements de petite taille font l'objet de demandes importantes de la part des ménages.



Répartition des logements sociaux en fonction du nombre de pièces

Source : RPLS 2017



Le parc social est marqué par **des taux de rotation⁹ très différenciés selon les communes**. Cognac et Châteaubernard possèdent des taux de 15% et 14% (respectivement) contre 10% pour Châteauneuf-sur-Charente et 12% pour Jarnac. Ces taux sont globalement plus élevés que la moyenne métropolitaine (9,5% en 2016) et correspondent au taux d'un marché relativement détendu et peuvent traduire un déficit d'attractivité de certains segments du parc. A l'inverse, certaines communes sont concernées par un taux de rotation très faible (5% pour Segonzac et Louzac-Saint-André par exemple). Le niveau limité du taux de rotation s'explique notamment par l'attractivité du parc individuel dans lequel les ménages souhaitent rester.

Synthèse des enjeux

- Un enjeu de meilleure répartition du parc sur le territoire de l'agglomération
- Un enjeu de renforcer l'adéquation du parc avec les besoins et attentes des ménages : développement des petites typologies et des logements individuels et du parc abordable

⁹ Ce taux indique le nombre d'emménagements durant l'année (hors mises en service) par rapport au nombre de logements loués ou offerts à la location durant l'année (hors mises en service aussi).

2. Les caractéristiques de la demande en logement social

a) Une faible pression sur la demande en logement social

L'analyse du parc de logement social (volume, financements mobilisés, typologies) est à mettre en perspective avec la demande exprimée, afin d'étudier l'adéquation entre l'offre actuelle et les besoins des demandeurs.

En 2016, la Communauté d'agglomération a enregistré 637 demandes en cours alors que 390 ont été satisfaites. Cela correspond à **un taux de 1,6 de demandes satisfaites par rapport aux demandes en cours, qui traduit une faible tension sur le parc social. Les demandes en cours se concentrent à 69% sur la ville de Cognac** et se répartissent ensuite entre les communes de Jarnac (9%), Châteaubernard (8%), Hiersac (5%) et Châteauneuf-sur-Charente (3%).

Certaines communes sont toutefois marquées par une tension plus forte de la demande en logement social, du fait de l'attractivité de la commune et/ ou de son parc social¹⁰. Châteaubernard est marqué par un taux de pression légèrement plus élevé (2,2) que Cognac (1,4) et Jarnac (1,8). Concernant les autres territoires, les données n'étant disponibles qu'à l'échelle des ex-Communautés de Communes, on note **un taux de pression très élevé pour l'ex-Communauté de Communes de Châteauneuf-sur-Charente de 5,2 demandes en cours pour une attribution** qui traduit l'attractivité de la ville-centre, notamment pour sa situation à proximité d'Angoulême. De l'avis de la plupart des partenaires rencontrés, **l'attractivité des communes comme Châteaubernard s'explique par la présence d'une offre de logements individuels et de petite taille**, très convoités par les demandeurs. La tension sur la demande peut également s'expliquer par le faible taux de rotation dans certaines communes.

Les demandes de mutation correspondent à 31% de la demande en logement social, ce qui représente une part relativement importante.

Cette faible pression de la demande en logement social incite ainsi à ne pas sur-produire des logements sociaux qui pourraient provoquer une détente du marché en la matière et de la vacance du fait d'une offre trop importante par rapport à la demande. **L'enjeu porte ainsi davantage sur le développement qualitatif que quantitatif de l'offre en logement social.**

¹⁰ Les données de comparaison demandes en cours/ demandes satisfaites ne sont disponibles que pour les communes de Châteaubernard, Cognac et Jarnac.

b) Une certaine inadéquation entre la demande et l'offre en logement social

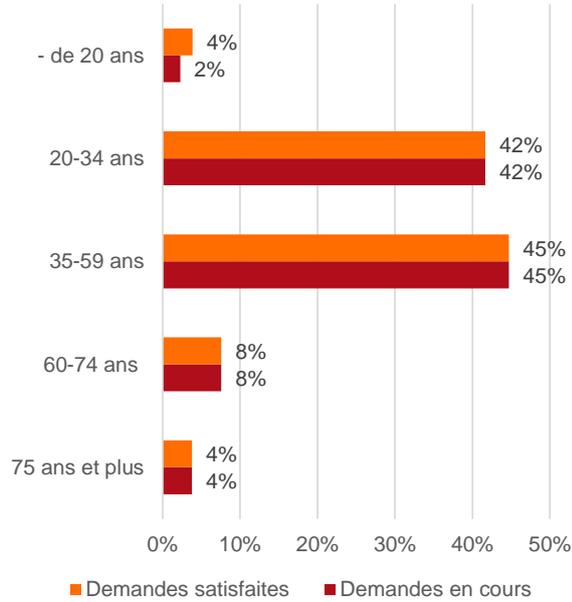
Au-delà de la dimension quantitative, l'analyse des profils des demandeurs de logement (cf. graphiques page suivante) doit permettre de **repérer les profils des demandeurs en logement social et de pouvoir ainsi guider la programmation future en logement social** afin de mieux répondre à la demande qui s'exprime sur le territoire.

L'analyse ci-dessous fait apparaître plusieurs enjeux :

- **La demande est marquée par une forte représentation des jeunes** de 20 à 34 ans qui comptent pour 42% de la demande totale.
- **Les ménages de petite taille sont surreprésentés dans la demande totale**, ce qui confirme un besoin important en petits logements : les personnes seules comptent pour 45% de la demande en cours totale contre 26% pour les familles monoparentales.
- **La demande est marquée par une forte précarité** puisque 63% des ménages ont des revenus inférieurs à 1 000€ par unité de consommation. De plus, 21% des demandeurs se déclarent être au chômage et 10% en contrat précaire (CDD, stage ou interim).
- **On observe une bonne satisfaction globale de la demande, notamment pour les publics les plus fragiles** : par exemple, la part d'attributions au bénéfice des demandeurs en contrat précaire ainsi qu'aux familles monoparentales ou encore aux ménages dont les revenus sont compris entre 500 et 1 000€ est plus importante que leur part dans les demandes en cours.

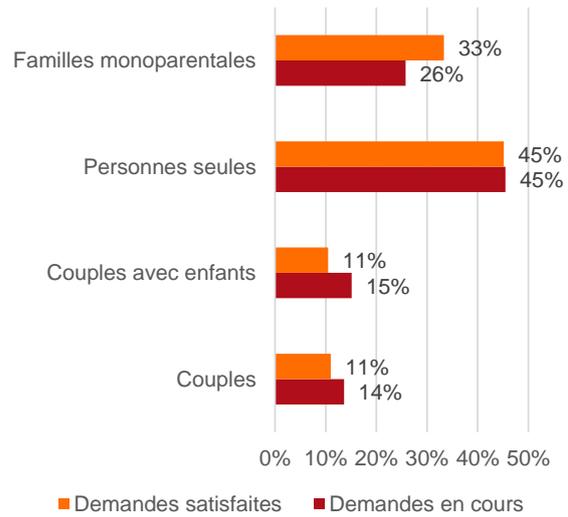
Répartition des demandes en cours et satisfaites par composition familiale à l'échelle de la CA

Source : SNE 2016



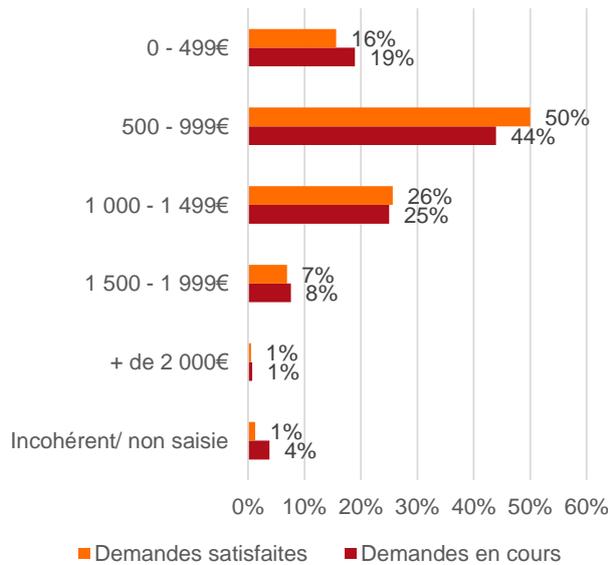
Répartition des demandes en cours et satisfaites par composition familiale à l'échelle de la CA

Source : SNE 2016



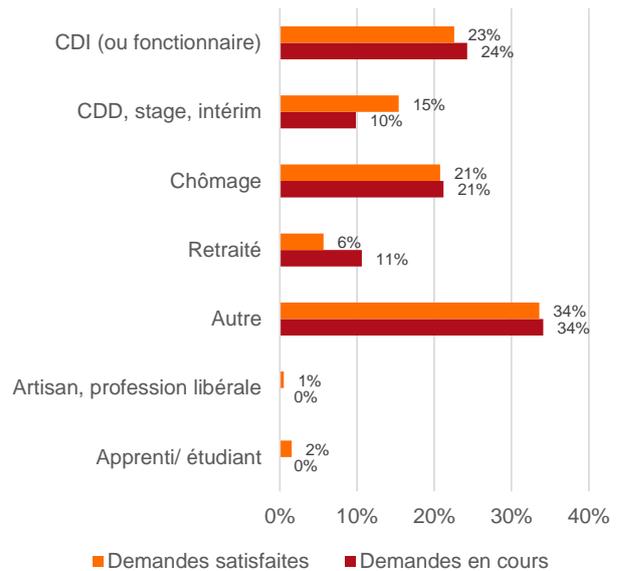
Répartition des demandes en cours et satisfaites par niveaux de revenus par UC à l'échelle de la CA

Source : SNE 2016



Répartition des demandes en cours et satisfaites selon le statut professionnel à l'échelle de la CA

Source : SNE 2016

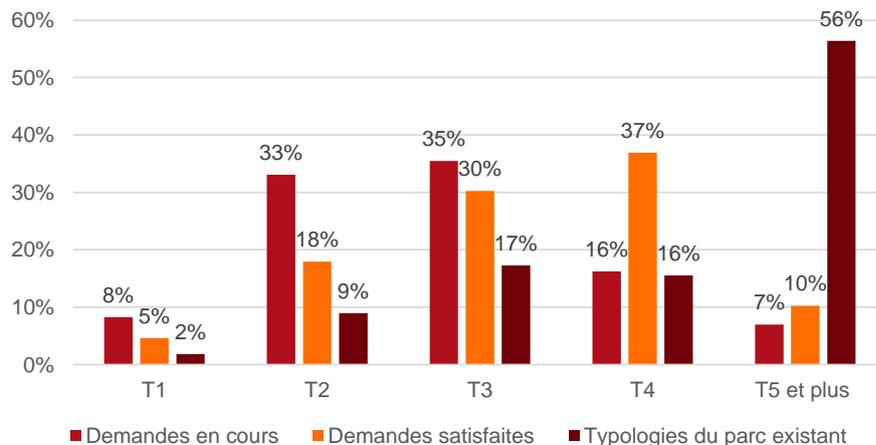


L'analyse comparée des caractéristiques du parc social et de la demande en logement social fait ainsi apparaître **une certaine inadéquation** liée à plusieurs facteurs :

- **Des besoins importants en petits logements** alors que le parc est principalement composé de grands logements, ce qui peut amener les bailleurs sociaux à devoir proposer des grands logements à des petits ménages ;

Comparaison entre les demandes, les attributions en fonction des typologies du parc existant

Source : SNE 2016 et RPLS 2016



- **Des besoins en logements abordables correspondant notamment au plafond PLAI** : 80% des demandeurs sont éligibles au plafond PLAI alors que la part de logements sociaux en PLAI et en HLM/O ne représente que 55% du parc et apparaît très concentré à Cognac et Châteauneuf-sur-Charente.

Les acteurs locaux, notamment les bailleurs sociaux, ont également insisté sur les enjeux suivants :

- **Une demande qui porte très largement sur des logements individuels** alors que le parc est constitué à 87% de logements collectifs à l'échelle de l'agglomération ;
- **Un besoin de logements adaptés pour les personnes âgées** qui doit être pris en compte, notamment dans le cadre des opérations neuves.

Synthèse des enjeux

- Des besoins en logements PLAI ;
- Un enjeu de développement des petites typologies afin de mieux répondre aux besoins des personnes seules et des familles monoparentales ;
- Une demande qui porte principalement sur les logements individuels alors que le parc est constitué principalement de logements collectifs ;
- Un enjeu d'adaptation des logements sociaux aux besoins des personnes âgées.

3. Le logement social – Synthèse

Les principaux constats

Une forte concentration des logements sociaux à Cognac



Une demande en logement social marquée par des niveaux de revenus limités



Un parc de grands logements alors que la demande porte fortement sur les petites typologies



Une forte attractivité du logement social individuel et de certaines communes périurbaines pour la qualité de leur cadre de vie



Les enjeux pour le PLH

Un enjeu de meilleure répartition du parc social sur le territoire

Un enjeu de développement d'un parc abordable, notamment en dehors des principales polarités

Un nécessaire développement des petites typologies de logements et de logements adaptés aux personnes âgées

Un enjeu de développer des opérations ciblées et innovantes répondant aux attentes des habitants

LES DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

1. Un marché de la construction neuve marqué par une forte diminution du rythme de production

Sur la période longue, la construction neuve a entraîné une croissance relativement importante du nombre de logements puisque 2 883 logements ont été commencés sur cette période entre 2006 et 2015. Cette croissance apparaît particulièrement importante par rapport à l'augmentation de la population et semble avoir donc principalement répondu au desserrement de la population. Sur la période 2009 – 2014, 1392 logements ont été commencés alors que la population n'a augmenté que de 53 habitants.

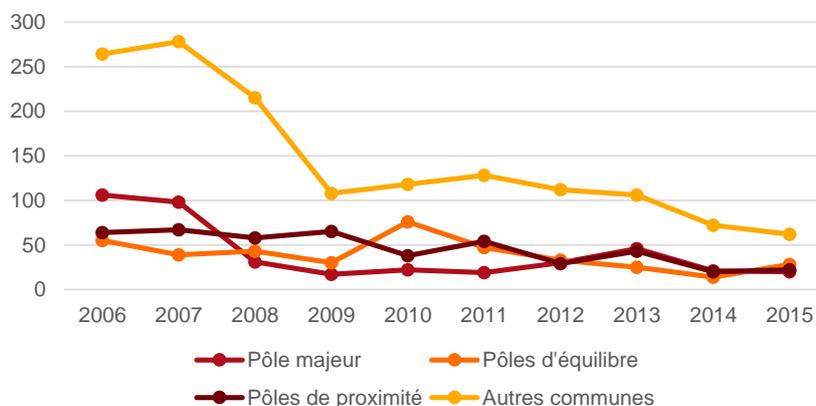
On observe une forte baisse de la dynamique de production neuve, dont le volume a été divisé au moins par deux entre 2006 et 2015, du fait notamment de la crise économique. La dynamique a peine à redémarrer malgré un contexte économique plus favorable. Ainsi, en 2015, seuls 146 logements ont été autorisés contre 508 en 2006 et 276 en 2011.

La construction neuve est principalement concentrée dans les communes rurales, à près de 60%, ce qui traduit ainsi une dynamique de périurbanisation.

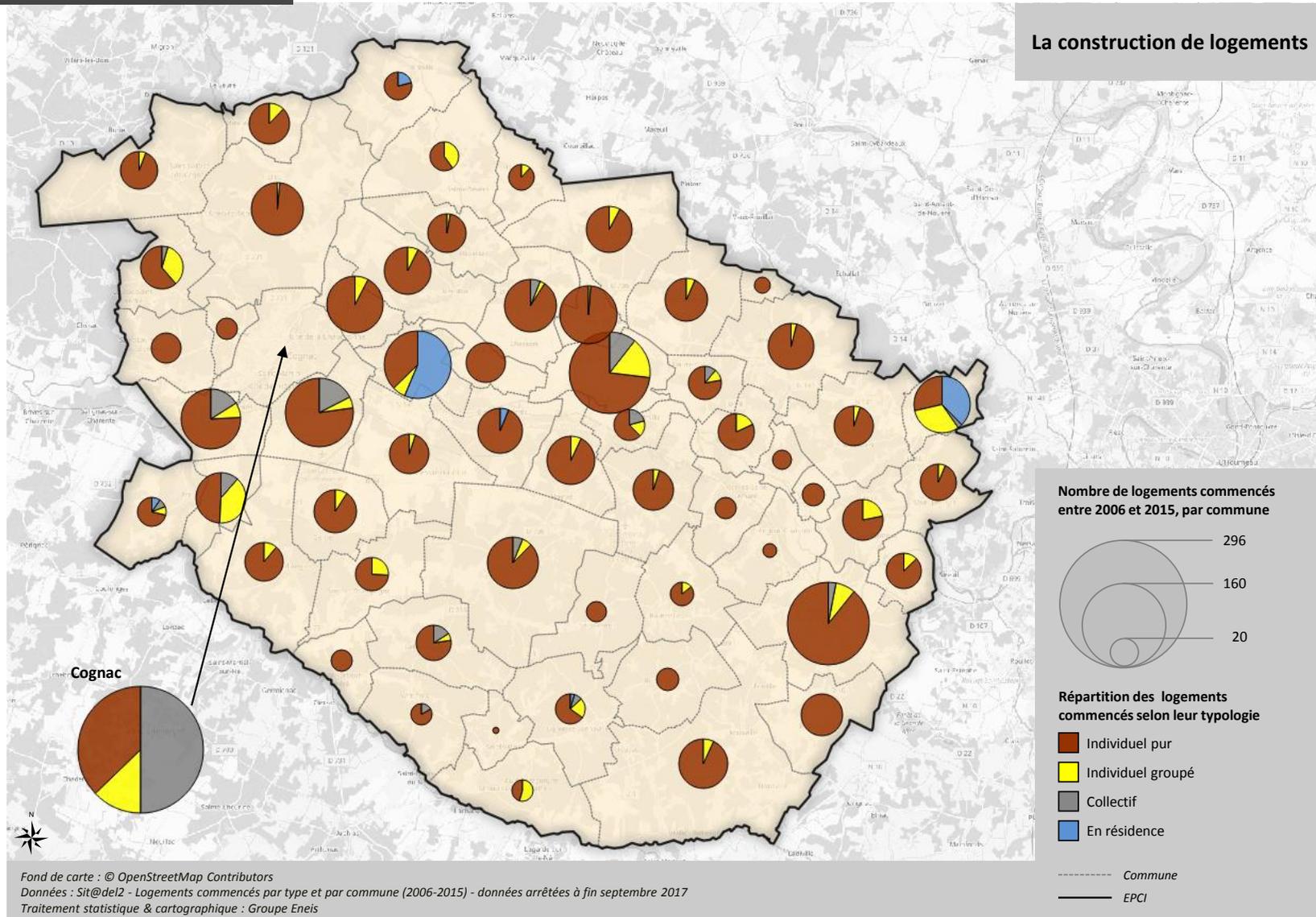
Les communes rurales situées en périphérie de Cognac et de Jarnac et sur l'axe Charente sont marquées par une dynamique de production de logements plus importante sur la période 2006 – 2015 : Saint-Brice, Boutiers-Saint-Trojan, Chassors, Gimeux, Mainxe, Merpins et les Métairies notamment.

Au sein des pôles d'équilibre, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Châteaubernard sont marqués par une dynamique de production plus importante que celle de Segonzac.

Nombre de logements commencés entre 2006 et 2015
Source Sitadel 2017



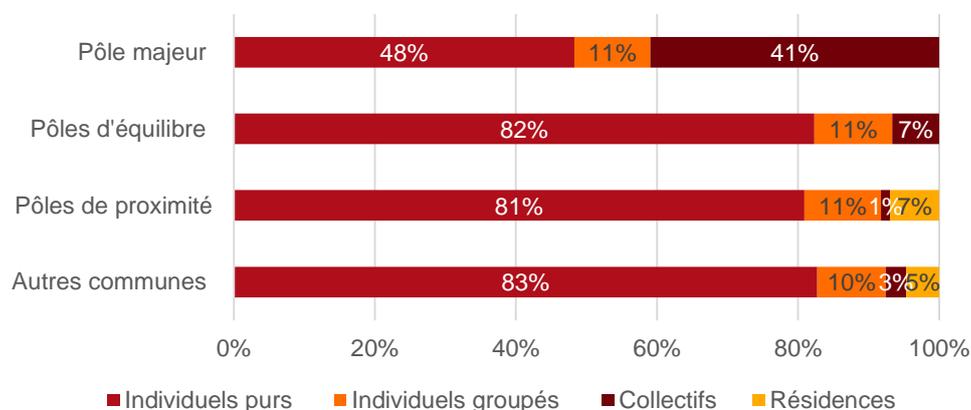
La construction de logements



La production neuve est dominée par les logements individuels purs à 77% à l'échelle de l'agglomération, contre 10% de logements individuels groupés. Seul le pôle majeur (Cognac et Châteaubernard) est marqué par une part plus importante du logement collectif dans la production neuve qui représente 41% contre moins de 10% pour les autres communes. Ces dynamiques contribuent ainsi à **renforcer la structure du parc de logements existant, fortement dominé par la maison individuelle.**

Répartition des logements commencés entre 2006 et 2015 par formes urbaines

Source : Sit@del



2. Un marché de l'ancien dynamique

NB. Cette partie est basée sur les données du site internet Notaires de France et ne sont disponibles que pour les communes du territoire qui concentrent la majorité des transactions (Cognac, Châteaubernard, Jarnac et Châteauneuf-sur-Charente). Ces données doivent être analysées avec précaution étant donné qu'elles sont renseignées de manière plus ou moins complète par les notaires selon les territoires.

Les transactions immobilières apparaissent davantage alimentées par le marché de l'ancien que par celui du neuf, ce qui s'explique par la présence d'un parc ancien développé et par un fort ralentissement de la construction neuve. 590 ventes ont été réalisées au cours de l'année 2017 sur l'agglomération. On observe de fortes différences selon les communes et les secteurs géographiques.

Cognac apparaît être la commune la plus attractive concernant les acquisitions dans l'ancien. Elle concentre **près de la moitié des transactions** (209) par rapport à Jarnac (48), Châteaubernard (28) ou encore Châteauneuf-sur-Charente (25). Cette attractivité tient notamment au **dynamisme économique mais aussi associatif et culturel de la ville de Cognac.**

Selon les professionnels de l'immobilier, les logements au sein des centralités, et notamment de Cognac, sont recherchés par plusieurs types de profils :

- **Les couples entre 30 et 50 ans avec enfants** recherchant une maison de ville avec jardin et garage. La demande est jugée relativement supérieure à l'offre en la matière.

Concernant cette demande, les professionnels de l'immobilier soulignent également **l'écart entre les exigences des ménages et les caractéristiques des biens**. En effet, un certain nombre de logements anciens sont en bon état mais ne sont pas « au goût du jour » (éléments de mobilier et d'aménagement datant des années 1960-1970, matériaux anciens, ...) tandis que **les ménages ne souhaitent pas réaliser de travaux**.

- **Une clientèle de retraités** souhaitant se rapprocher des centralités et qui ont vendu leur précédente propriété et ciblent des maisons de plain-pied ou des appartements avec ascenseurs en centre-ville. **Cette demande apparaît très difficile à satisfaire** étant donné la rareté des biens dans ce domaine.

A l'inverse, les logements en périphérie apparaissent attractifs auprès de plusieurs types de ménages :

- **Les jeunes et les familles** disposant d'un budget confortable et souhaitant disposer d'un grand espace extérieur ;
- **Les ménages souhaitant habiter dans le centre mais ne disposant pas d'un budget suffisant pour réaliser ce projet.**

Cognac, tout comme Châteaubernard, sont marquées par des prix plus élevés par rapport à la Charente. A l'inverse, **Jarnac et Châteauneuf-sur-Charente possèdent des prix plus faibles**, ce qui représente un facteur d'attractivité qui explique l'installation de nombreux actifs et la dynamique de croissance démographique dans ces communes.

Les prix les plus élevés observés à Cognac et Châteaubernard correspondent au prix médian observé à Angoulême (113 000€) tandis que certaines communes périphériques d'Angoulême, comme Fléac, possèdent des prix beaucoup plus élevés (156 000€). Ainsi, **l'offre présente à Jarnac ou Châteauneuf paraît particulièrement concurrentielle et attractive** du fait de prix plus bas et de leur proximité par rapport à Angoulême.

De plus, selon les agents immobiliers rencontrés, **le niveau moins élevé de la taxe d'habitation** dans les communes de Jarnac, Segonzac ou encore Châteauneuf-sur-Charente par rapport à Cognac conduit un certain nombre de ménages à privilégier l'installation dans ces premières communes.

De manière générale, le niveau moins élevé des prix dans l'accession dans l'ancien par rapport au neuf et la présence d'une offre plus conséquente en la matière constituent **des facteurs qui permettent l'accession à la propriété d'un certain nombre de ménages sur le territoire**, notamment par rapport à Angoulême ou au Département voisin de la Charente.

	Prix médian des maisons
Cognac	117 800 €
Châteaubernard	119 300 €
Jarnac	96 000 €
Châteauneuf-sur-Charente	96 000 €
Charente	107 000 €

Source : <https://barometre.immobilier.notaires.fr>

3. Un marché du neuf marqué par une baisse du volume des transactions mais des prix à la hausse

NB. cette partie est basée sur l'enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB) qui n'est disponible qu'à l'échelle des ex-EPCI et du Département sur la période 2006 - 2014. Les données de l'enquête ne sont pas encore disponibles pour la période 2015-2018.

D'après l'enquête sur les prix des terrains à bâtir, sur l'année 2014, on recense 151 maisons projetées et 80 terrains achetés. Toutefois, on observe **une forte baisse du nombre de maisons projetées et de terrains achetés avec un volume divisé par deux entre 2006 et 2015**, qui correspond à la baisse de la dynamique de construction observée au cours de cette période.

Le territoire de l'agglomération, tout comme le département, sont concernés par des prix beaucoup plus faibles que la moyenne de la région Nouvelle Aquitaine et du département voisin de la Charente Maritime, ce qui explique l'attractivité du territoire pour la construction neuve. Le prix moyen au m² des terrains était de 27€ pour la Charente (selon l'enquête réalisée par la Région Nouvelle Aquitaine en 2015) contre 78€ pour la Charente-Maritime et 56€ pour la Nouvelle-Aquitaine.

On observe **une augmentation des prix des maisons projetées** de 20% et de 26% **pour les terrains à bâtir** sur la période 2010 - 2014. Les prix apparaissent plus élevés pour l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac et plus bas pour l'ex-Communauté de Communes de la Région de Châteauneuf.

Les transactions se concentrent principalement dans **l'ex-Communauté de Communes de Jarnac, suivie par l'ex-Communauté de Grand Cognac** tandis que l'ex-Communauté de Communes de Grande Champagne est marquée par un nombre de transactions largement plus faible et en diminution. Ces dynamiques rejoignent les constats faits concernant le rythme de production de logements : **les communes situées en périphérie de Cognac et de Jarnac (Saint-Brice, Boutiers-Saint-Trojan, Chassors, Gimeux, Mainxe, Merpins, les Métairies, ...) sont concernées par une dynamique de production plus importante** du fait de leur forte attractivité auprès de jeunes actifs travaillant dans les pôles internes ou externes au territoire.

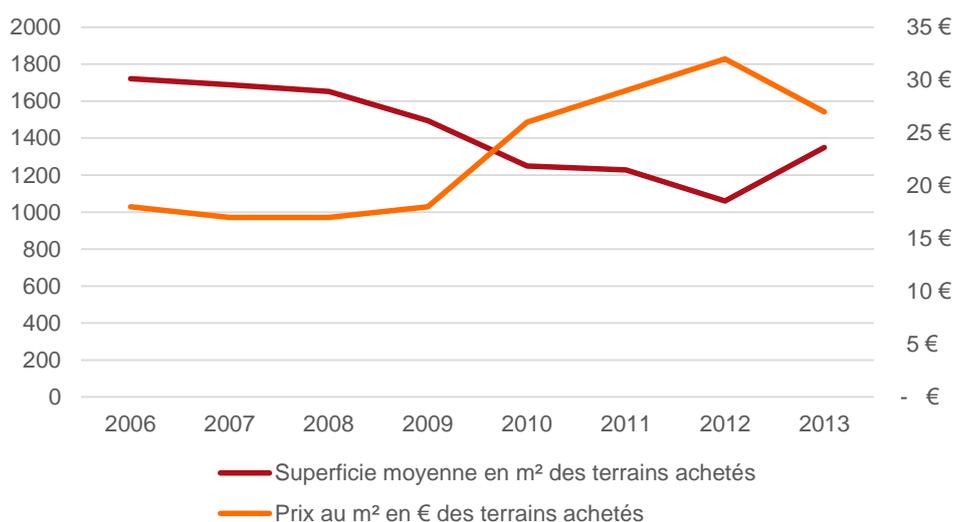
	Nombre de maisons projetées entre 2006 et 2014	Prix moyen au m ² en 2014	Prix médian 2010 - 2014
Ex-CC de Grand Cognac	515	1 201€	129 789 €
Ex-CC de Jarnac	730	1 173€	119 556 €
Ex-CC de Grande Champagne	200	1 187€	127 606 €
Ex-CC Région de Châteauneuf	429	1 065€	116 261 €
CA de Grand Cognac	1 874	1 156€	
Département de la Charente	10 968	1 164€	

Source : enquête sur les prix des terrains à bâtir 2015

Concernant les terrains à bâtir, on observe une diminution de près de 25% de leur surface sur la période 2006 – 2015. La superficie moyenne était de 1 288 m² en 2014 pour l'agglomération contre 1 280 m² à l'échelle du département. Les ex-Communautés de Communes de la Région de Châteauneuf et de Grande Champagne sont concernées par des surfaces plus importantes (respectivement 1 549 m² en 2014 et 1 604 m² en 2013). Cependant, **la diminution de la superficie des terrains vendus s'est également accompagnée d'une hausse des prix** qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment la rareté du foncier dans certaines communes sur la période longue. On observe toutefois une inversion de la tendance entre 2012 et 2013.

Evolutions croisées de la superficie des terrains vendus et du prix/m²

Source : EPTB



	Nombre de terrains achetés entre 2006 et 2014	Prix moyen au m ² en 2014
Ex-CC de Grand Cognac	349	38
Ex-CC de Jarnac	524	23
Ex-CC de Grande Champagne	102	19 (en 2013)
Ex-CC Région de Châteauneuf	285	24
CA de Grand Cognac	1 260	28
Département de la Charente	7 274	29

Source : enquête sur les prix des terrains à bâtir 2015

4. Un potentiel d'accession des ménages limité dans le neuf

La simulation du potentiel d'accession théorique des ménages vise à étudier la capacité des ménages à accéder à la propriété dans le neuf en fonction de leurs niveaux de revenus. Cette analyse n'a pu être réalisée qu'à l'échelle des ex-EPCI faute de données sur les revenus des ménages consolidées à l'échelle du nouveau périmètre de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

Cette simulation est ciblée sur les revenus par déciles des locataires et sur la prise en compte de plusieurs paramètres afin d'**estimer le budget disponible des ménages** dans le neuf. La comparaison des budgets disponibles des ménages en fonction de leur décile de revenus et des prix médians des biens permet ainsi d'**identifier la part des ménages locataires ayant des capacités de revenus suffisantes pour accéder à la propriété.**

Les paramètres pris en compte sont les suivants :

- Capacité de remboursement mensuel 30%
- Durée de l'emprunt 25 ans
- Taux annuel d'intérêt hors assurance 1,9%
- Apport initial 10%
- Frais d'acquisition dans le neuf : 3%

Cette analyse correspond ainsi principalement à un profil de primo-accédant disposant de peu d'apport personnel (10%).

Concernant les maisons neuves et à l'échelle des 3 ex-EPCI (l'ex-Communauté de Communes de Grande Champagne, l'ex-Communauté de Communes Région de Châteauneuf et l'ex-Communauté de Communes de Jarnac, seuls 30% des ménages peuvent accéder à la propriété.

Le potentiel d'accession des habitants de l'ex-Communauté de Communes Grand Cognac est encore plus faible du fait de niveaux de revenus plus faibles et d'un prix médian plus élevé pour les maisons neuves : seuls 20% des locataires peuvent accéder à la propriété sur ce territoire.

Cette analyse révèle **un potentiel d'accession limité des ménages dans le neuf, du moins pour les primo-accédants disposant d'un apport faible.**

5. Un marché du locatif privé saturé

NB. Cette partie est basée sur les données du site internet Meilleurs agents et ne sont disponibles que pour les communes du territoire qui possèdent un nombre suffisant de transactions concernant le parc locatif privé. Le degré de fiabilité est limité en fonction du nombre de transactions et du degré de renseignement des informations par les notaires.

La plupart des acteurs rencontrés ont mis en lumière **une forte tension sur le marché du locatif privé** marqué par une demande largement supérieure à l'offre. La demande en locatif privé porte également largement sur Cognac et Châteaubernard.

Cette tension témoigne toutefois d'**une forte attractivité du territoire auprès des jeunes actifs** qui s'installent sur le territoire dans le cadre de mutations professionnelles.

Selon les professionnels de l'immobilier, cette demande en locatif privé est le fait de plusieurs types de profils : **les jeunes célibataires ou en couple, souvent sans enfants, les familles monoparentales ou encore les retraités.**

La demande locative porte principalement sur les T2 et les T3 et sur les maisons disposant d'un espace extérieur. Ces biens sont particulièrement rares sur le territoire. De plus, un certain nombre de biens disponibles sont **très anciens, voire vétustes.**

Cependant, les professionnels de l'immobilier constatent **une augmentation des investissements locatifs sur les cinq dernières années**, de la part de professionnels ou de particuliers.

Les loyers moyens mensuels du territoire apparaissent plus élevés pour les communes de Cognac et Châteaubernard par rapport aux autres communes de Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac.

	Loyer mensuel moyen au m ²	Niveau de fiabilité de la donnée
Cognac	7,2 €	5/5
Châteaubernard	6,9€	1/5
Jarnac	6,1 €	3/5
Châteauneuf-sur-Charente	6,4 €	2/5
Segonzac	6,1 €	1/5
Charente	6,8€	

Source : meilleursagents.fr

On observe une certaine dispersion des loyers mensuels médians. Ainsi, **les niveaux de loyers les plus faibles** du parc privé sont de 5,4€ à Cognac et de 4,6€ à Jarnac et **se rapprochent de ceux du parc social** (un loyer moyen de 4,8€ au m² à Cognac et de 4,7€ à Jarnac), créant ainsi une situation de concurrence avec le parc social.

Au-delà de la tension sur le marché immobilier, les professionnels de l'immobilier ont souligné **les difficultés à faire passer les dossiers des locataires** étant donné le recours croissant des propriétaires à la garantie contre les loyers impayés.

Synthèse des enjeux

- Une tendance globale à la baisse de la dynamique de construction neuve entre 2006 et 2014 mais une reprise observée par les élus depuis 2016
- Un marché de l'ancien dynamique mais une demande supérieure à l'offre sur certains segments immobiliers et pour certains publics : les maisons de ville avec jardin pour les familles et les logements de plain pieds ou les résidences avec ascenseurs pour les retraités dans les centralités
- Une certaine inadéquation entre les exigences de modernité des ménages et les caractéristiques du parc ancien existant
- Des prix en augmentation pour le marché du neuf qui limitent l'accessibilité de ce marché aux ménages résidant sur le territoire
- Des prix plus élevés dans les secteurs de Cognac et de Jarnac concernant le neuf et l'ancien qui concentrent toutefois la majorité des transactions
- Un marché du locatif sous tension du fait d'une demande largement supérieure à l'offre

6. Les dynamiques du marché immobilier – Synthèse

Les principaux constats

Une dynamique de construction neuve concentrée dans les communes rurales

Une tendance globale à la baisse de la dynamique de construction neuve entre 2006 et 2014 bien qu'on observe des signes de reprise sur la période plus récente

Des prix en augmentation pour le marché du neuf qui limitent l'accessibilité de ce marché aux ménages résidant sur le territoire

Un marché de l'ancien dynamique mais certains produits insuffisamment développés : les maisons de ville avec jardin pour les familles et les logements de plain pieds ou les résidences avec ascenseurs pour les retraités

Une certaine inadéquation entre les exigences de modernité des ménages et les caractéristiques du parc ancien existant

Un marché du locatif accessible mais sous tension du fait d'une demande importante en la matière et d'un développement limité sur le territoire

Les enjeux pour le PLH

Un enjeu de rééquilibrage de la dynamique de construction sur le territoire

Un enjeu de soutenir les ménages modestes dans leurs démarches d'accession

Un enjeu de montée en gamme du parc existant afin de renforcer l'adéquation avec les besoins des ménages

Un enjeu de développement de l'offre en logements locatifs et de rénovation de l'offre existante



LA REPONSE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

1. Les besoins en logements des gens du voyage

Le Département de la Charente a su mettre en œuvre une politique active de longue date en matière d'accueil, d'habitat et d'accompagnement social des gens du voyage.

Le syndicat mixte pour l'accueil des gens du voyage en Charente (SMAGVC) est chargé de la gestion déléguée de l'ensemble des aires d'accueil, du montage de projets d'habitat adapté et de la gestion locative dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative. Le SMAGVC a contribué très tôt au développement d'une offre en habitat adapté sur le territoire et en a assuré, pour partie, la gestion locative. La plupart de ces logements ont depuis été revendus aux bailleurs sociaux.

L'association des 4 routes, financé par le Conseil général et par la Communauté d'agglomération, assure une mission d'accompagnement social lié au logement et fait partie d'un réseau de centres sociaux à l'échelle du département de la Charente.

Le GIP Charente Solidarités concourt à apporter une réponse aux situations les plus complexes, notamment au travers de la cellule de recours.

Le territoire de l'agglomération possède trois aires d'accueil :

- l'aire de Cognac, ouverte en 1995 et réhabilitée en 2002, propose 28 places-caravanes ;
- l'aire de Châteauneuf ouverte en 1998 possède 12 places-caravanes ;
- l'aire de Jarnac en 2006 : 20 places caravanes.

Les capacités des aires d'accueil sont jugées satisfaisantes.

Les problématiques identifiées dans le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) sont les suivantes :

- Un certain nombre de situations de « résidentialisation » sur les aires où les résidents s'installent sur de longues périodes, ce qui traduit des besoins en logements pérennes ;
- Des stationnements sauvages en dehors des aires d'accueil aménagées dans l'agglomération de Cognac ;
- Des rassemblements saisonniers de groupes ;
- Une sur-occupation du terrain familial de Châteaubernard.

Ces constats traduisent à la fois **un manque d'espace pour accueillir les rassemblements saisonniers et de forts besoins en habitat adapté dans une logique de « résidentialisation »**. Selon les acteurs rencontrés sur le territoire, concernant l'habitat adapté, le terrain familial correspond aux aspirations de la plupart des gens du voyage qui souhaitent vivre sur le territoire.

Afin de répondre à ces problématiques, les préconisations suivantes ont été formulées dans le SDAHGV 2015 – 2020 :

- **Réaliser une aire de grand passage** dans le secteur de Cognac pour accueillir les rassemblements saisonniers. Une solution envisagée à Châteaubernard a échoué du fait de la situation du terrain dans l'axe de la piste de la base aérienne 709. Une recherche de terrain est actuellement en cours avec le SMAGVC ;
- **Décliner les objectifs de création de terrains familiaux et de logements adaptés dans les PLUi et dans les PLH.**

L'action 2.2. du SDAGDV préconise l'« inscription dans les documents de planification urbaine et d'habitat des objectifs de production d'habitat adapté ». Les PLH doivent inscrire dans leur programme un objectif de production d'habitat adapté réparti entre les communes et, pour être en conformité avec les orientations programmatiques du PLH, les PLU / PLUi doivent permettre la réalisation d'opérations qui intègrent l'habitat mobile.

La DDT s'est appuyée sur une analyse des besoins en matière d'habitat adapté faite par les centres sociaux. Cette analyse n'a toutefois pas été réalisée par tous les centres sociaux sur les mêmes bases méthodologiques. Un comité permanent a été mis en place récemment et a permis d'engager un nouveau travail de recensement des besoins sur une base méthodologique similaire.

Les besoins ont été estimés à environ 80 terrains familiaux et 120 logements adaptés à l'échelle du département, dont 13 terrains familiaux et 20 logements adaptés pour Grand Cognac.

Au cours des dernières années, **seul un terrain familial a été mis en service à Châteaubernard** permettant de créer 4 logements.

Les représentants élus des différentes communes sont conscients des besoins en habitat adapté et en terrains familiaux présents sur le territoire mais sont confrontés à plusieurs difficultés :

- **La difficulté à trouver des emplacements adaptés** en raison de conflits de voisinage éventuels, mais également de taille limitée afin de ne pas encourager l'installation d'un trop grand nombre de caravanes.
- **La diminution des financements** qui complique le montage des opérations pour les collectivités territoriales.

Synthèse des enjeux

- Un enjeu majeur de développement de l'offre en habitat adapté à destination des gens du voyage sur le territoire.

2. Un enjeu d'amélioration de l'accès au logement des jeunes

Comme évoqué précédemment, **la part des jeunes sur le territoire tend à diminuer**. Les causes en sont multiples. L'absence de logements adaptés et en capacité de les inscrire dans un parcours résidentiel en est une.

Le parc de logements de Grand Cognac, composé principalement de grands logements en propriété occupante, est, de fait, peu adapté aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel.

Le public « jeune » regroupe, cependant, une diversité de profils et de besoins en logements.

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération, les besoins suivants ont été mis en lumière :

- Les jeunes vivant seuls ou en couple, avec ou sans enfants, en début de parcours professionnel et résidentiel, aux niveaux de revenus faibles ;
- Les jeunes en apprentissage ou en études ;
- Les travailleurs saisonniers.

Cette diversité de profils est à relier au dynamisme économique du territoire, dans les domaines du cognac et des spiritueux. Ces secteurs sont pourvoyeurs d'emplois pour des apprentis, les jeunes actifs et les saisonniers, notamment dans le domaine de la viticulture.

Les besoins sont particulièrement importants sur le territoire concernant le logement des jeunes en apprentissage étant donné la présence de plusieurs établissements scolaires :

- Un lycée professionnel (Louis Delage), un Centre de Formation des Apprentis (CFA) ainsi qu'une section d'enseignement professionnel au sein du lycée Jean Monnet à Cognac ;
- Trois maisons familiales rurales sont également présentes sur le territoire à Cherves-Richemont, à Triat-Lautrait et à Jarnac ;
- Le lycée technique privé rural de Claire Champagne à Segonzac ;
- Le centre international des spiritueux situé à Segonzac.

On observe également des besoins en logements pour les apprentis issus d'un établissement situé à l'extérieur du territoire mais qui sont employés par une entreprise du territoire pour une période limitée.

Ces jeunes font face à des difficultés d'accès au logement du fait de la période limitée du bail et des réticences que peuvent avoir certains propriétaires. Leurs demandes portent également sur des logements meublés, dont le volume reste faible sur le territoire.

Pour faire face à cette demande, le territoire possède relativement peu d'offres du fait notamment de la fermeture du Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT) en octobre 2016.

De plus, **le centre international des spiritueux de Segonzac va être concerné par un développement important dans les années à venir** du fait d'une restructuration qui va permettre d'accueillir des étudiants supplémentaires sur ce site.

Des solutions transitoires ont été recherchées par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et les collectivités territoriales pour le logement des jeunes et notamment pour les étudiants des CFA de Cognac et de Barbezieux qui ne disposent pas d'un internat sur les deux sites :

- le Foyer Résidence Alain de RAYMOND qui propose 3 logements (5 places) ;
- le dispositif LOC'APPART 16.

Le dispositif pour le logement des jeunes LOCAPPART 16 qui existe à Angoulême depuis 2013 et Cognac depuis septembre 2017 en attendant l'ouverture de la RHAJ est porté par l'association Pierre Sémard. C'est **un service d'accompagnement dans l'accès au logement autonome des jeunes** (accueil, information via des ateliers logement notamment et orientation). Via ce dispositif l'association accueille des jeunes de 16 à 30 ans (seuls, en couple avec ou sans enfants) pour les soutenir dans leur recherche de logement et des propriétaires désireux de louer leur bien à des jeunes. Ce dispositif comprend **deux permanences** à destination des jeunes et des propriétaires, l'une dans les locaux de Grand Cognac les mardis matins et l'une à Info 16 les vendredis après-midi, la dernière ayant été mise en place depuis mai 2018. Ces deux permanences sont marquées par une fréquentation en hausse depuis janvier 2018. **Des ateliers Logement** sont également mis en place dans le cadre du dispositif Locappart.

Un projet de résidence Habitat Jeunes est en cours à Cognac, porté par DOMOFRANCE et dont la gestion sera confiée à l'association Pierre Sémard.

L'analyse des migrations résidentielles (cf « Analyse socio-démographique » - Partie 1) fait apparaître des flux importants pour la classe d'âge des 20-34 ans, correspondant notamment aux jeunes actifs, qui arrivent sur le territoire mais en partent également pour une proportion importante.

Les jeunes de 20 à 34 ans comptent également pour 42% des demandes actives en logement social. **Le développement de l'offre en logements locatifs privés et sociaux et des petites typologies apparaît être un enjeu majeur** afin de pouvoir accueillir les jeunes actifs en début de parcours résidentiel sur le territoire. Il s'agit également de pouvoir s'appuyer sur les nouveaux dispositifs mis en place à l'échelle nationale, tels que **le Bail mobilité** d'un à dix mois destiné aux personnes en formation, études supérieures, stage, apprentissage ou mission temporaire professionnelle.

Le territoire de Grand Cognac semble également concerné par **l'accueil d'un certain nombre de travailleurs saisonniers**, notamment dans le secteur agricole (ex : la vigne). Cette activité saisonnière se concentre sur la période de janvier à avril, notamment pour la taille et le tirage des bois. Le volume des besoins en logements temporaires, leur niveau de satisfaction, le profil des travailleurs saisonniers sont peu connus et nécessiteraient de faire l'objet de recherches plus approfondies d'autant que, d'autres secteurs d'activités pourraient être concernés mais cette thématique n'est pas apparue comme une problématique majeure dans les réunions avec les partenaires de l'habitat.

Synthèse des enjeux

- Un enjeu de développement du parc locatif privé et social et des petites typologies pour répondre aux besoins des jeunes, apprentis et étudiants
- Un besoin d'identifier plus précisément les besoins en logements temporaires des travailleurs saisonniers et l'offre existante pour définir des solutions adéquates
- Un enjeu de développement de solutions innovantes pour répondre aux besoins en logements temporaires des saisonniers et des apprentis : réinvestissement du parc existant, notamment des logements meublés touristiques, colocation en échange de services, ...

3. Les besoins en logements adaptés des personnes âgées et handicapées

La part des personnes âgées étant très importante sur le territoire et en augmentation, **les besoins liés au vieillissement et à la perte progressive d'autonomie** doivent être pris en compte dans le cadre de la politique de l'habitat intercommunale.

Les personnes âgées ne constituent, cependant, pas un groupe homogène, les réponses à apporter sont donc diverses.

L'augmentation des personnes âgées sur le territoire est liée à plusieurs phénomènes : **le vieillissement de la population originaire du territoire**, dont une partie possède des niveaux de revenus faibles au moment de leur retraite (ex : retraités agricoles) et **l'arrivée de seniors** (retraités pour la plupart) souhaitant bénéficier du cadre de vie de Grand Cognac. Ceux-ci possèdent généralement des revenus plus élevés et sont, par ailleurs, plus mobiles. Les problématiques de ces publics sont très différentes.

L'enjeu d'adaptation des logements existants se pose de manière prégnante sur le territoire du fait de l'ancienneté du parc de logements. En effet, **plus de la moitié des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans** (30% de 60 à 74 ans et 24% de plus de 75 ans).

Cette problématique se pose sur l'ensemble du territoire, notamment dans les pôles majeurs et d'équilibre qui concentrent une part importante des personnes âgées. Un certain nombre de communes rurales, notamment au Sud-Est du territoire sont marquées à la fois par un parc plus ancien, une part de personnes âgées de plus de 75 ans plus importante et des niveaux de précarité plus élevés. **L'enjeu d'accompagnement des personnes âgées les plus modestes, qui peuvent également être en situation d'isolement**, dans l'adaptation de leurs logements revêt une importance majeure sur le territoire.

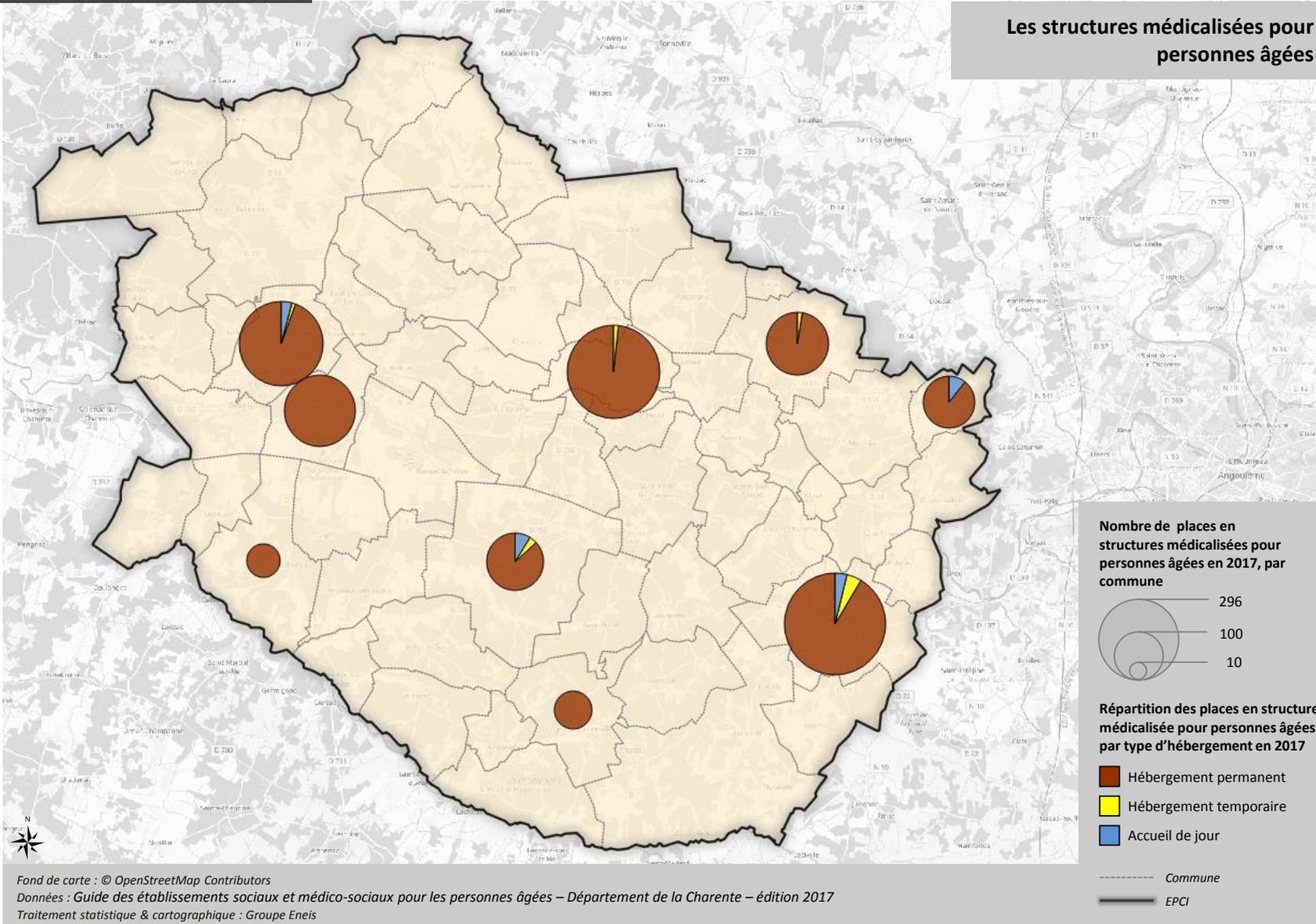
Les aides prévues dans le cadre de l'OPAH et des 2 PIG réalisés sur le territoire (le premier sur l'ex-Communauté de Communes de Grand Cognac et le deuxième sur l'ensemble des ex-Communautés de Communes) ont été très sollicitées par les personnes âgées propriétaires du

territoire. Sur la période juillet 2012 – février 2018, un quart des demandes a porté sur les travaux d'adaptation à l'échelle de Grand Cognac (correspondant à la fois à des demandes issues de personnes âgées et/ ou de personnes handicapées). Cependant, les besoins restent importants en la matière.

Si le maintien à domicile est la solution à privilégier, il n'est pas toujours possible ou pas souhaité par les personnes âgées. Le territoire doit, à ce titre, être en capacité de proposer des solutions alternatives et adaptées d'hébergement.

		Hébergement permanent	Hébergement temporaire
Châteauneuf-sur-Charente	EHPAD Domaine de Barqueville	56	10
	EHPAD Centre hospitalier	65	
	EHPA Felix Gaillard	71	
Cognac	EHPAD Charles d'Orléans	60	1
	COS Sainte Marthe	40	1
	ESLD du centre hospitalier intercommunal	37	
Châteaubernard	EHPAD du centre hospitalier intercommunal	105	
Hiersac	EHPAD La Picaudrie	50	
Jarnac	EHPAD Le Bois Doucet	64	
	EHPAD Résidence médico-sociale	108	3
Lignières-Sonneville	Larchier	30	
Mérignac	COS Les Fins bois	78	2
Salles-d'Angles	PUV Domaine du Noblet	24	
Segonzac	Raby Barboteau	59	3
Total Communauté d'agglomération		847	20

Source : Guide des établissements sociaux et médico-sociaux pour les personnes âgées – Département de la Charente – édition 2017



L'offre à destination des personnes âgées autonomes est la suivante :

- Une résidence autonomie (Alain de Raimond – 106 places) ;
- La résidence les Jardins de Louise à Châteaubernard (72 places) ;
- La résidence autonomie Felix Gaillard à Châteauneuf-sur-Charente (71 places)

Le taux d'équipement¹¹ de l'agglomération en places d'hébergement (comprennent les établissements pour personnes âgées dépendantes et autonomes) **pour les personnes âgées de 75 ans et plus est de 136,7. Ce taux apparaît relativement important en comparaison de la moyenne métropolitaine de 121,7 et similaire à celui du département, de 139,4 en 2015 (source : Statiss 2015).**

Un certain nombre d'acteurs de l'habitat ont souligné **l'enjeu de développement de l'offre à destination des personnes âgées autonomes**. Cette problématique est toutefois de plus en plus prise en compte par les bailleurs sociaux dans leurs opérations. LOGELIA a notamment prévu la réalisation de 9 logements adaptés dans son opération de 35 logements prévue à Gensac-la-Pallue.

Synthèse des enjeux

- Un fort besoin d'adaptation des logements et d'accompagnement des personnes âgées dans ces démarches
- Un enjeu de développement de l'offre à destination des personnes âgées autonomes

4. L'accès au logement des ménages mal logés et/ ou défavorisés

Dans un contexte socio-économique peu favorable, certains ménages sont de plus en plus vulnérables. Les jeunes et les plus précaires semblent particulièrement touchés, sans oublier les personnes âgées. Une des conséquences est la difficulté d'accès ou de maintien dans le logement. **L'Afus 16 - La Fédération des Acteurs de l'Urgence Sociale de la Charente** est en charge de la gestion du service intégré de l'accueil et l'orientation du département de la Charente (S.I.A.O) et des hébergements d'urgence.

Le Puzzle, service d'aide à l'hébergement, est en charge de la gestion de plusieurs structures d'hébergement d'urgence et d'insertion sur le territoire : le CHRS, le centre d'accueil de jour et les haltes de nuit.

L'offre en matière d'hébergement d'urgence sur le territoire est concentrée à Cognac et constituée de :

¹¹ Le taux d'équipement correspond au nombre de places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus.

- **5 logements en halte de nuit à Cognac** à destination des personnes isolées (2 places par logements). Ces logements peuvent être occupés pour une durée de 2 jours.
- **1 logement pour les victimes de violences conjugales à Cognac** pouvant accueillir une famille au centre Suzanne-Noël. L'ASERC y gère également un point d'information et d'orientation destiné aux victimes de violences conjugales.

Plusieurs projets sont en cours à destination des personnes isolées : une halte de nuit à Châteauneuf et une à Jarnac dont les livraisons sont prévues fin 2019 et qui seront gérées par l'AFUS.

Le territoire ne possède **aucune offre d'hébergement d'urgence à destination des familles**.

Selon l'AFUS, les besoins en matière d'hébergement d'urgence sont plus importants sur le territoire par rapport à l'offre disponible et émanent de plusieurs publics différents. Selon l'association, comparativement à d'autres secteurs du Département, le territoire est marqué par **la présence d'un certain nombre de groupes de marginaux** qui souhaitent résider dans la commune même de Cognac ou dans ses environs. Les demandes en hébergement émanant des familles sont également importantes. Le manque d'offres peut toutefois conduire à un phénomène de non-recours qui rend invisible la demande en hébergement. Les représentants de l'AFUS ont également souligné **les difficultés rencontrées pour mobiliser les hôtels afin qu'ils puissent loger des familles dans le cadre de nuitées d'hôtel**.

Plusieurs offres d'hébergement d'urgence existent également à destination des demandeurs d'asile à Cognac :

- 4 places d'hébergement existantes et 10 en projet à Cognac gérées par l'AFUS mais dont l'orientation est prise en charge par l'OFI ;
- Un centre d'accueil et d'orientation à Cognac géré par l'ASERC (25 places) ;
- Un Centre d'accueil de demandeurs d'asile à Cognac géré par France terres d'asile (40 places).

Concernant **l'offre en matière d'hébergement d'insertion**, on compte les structures suivantes :

- Le CHRS du service aide sociale à l'hébergement (SASH) du CSCS/ MJC Grande Garenne à Cognac (34 places) ;
- 28 places en ALT¹² à Cognac gérés par l'ASERC ;
- 2 logements en ALT à Cognac gérés par la CSCS/ MJC Grande Garenne ;
- La Maison relais de Châteaubernard (20 places).

L'offre apparaît exclusivement concentrée à Cognac et dans sa périphérie proche (Châteaubernard).

¹² Logements à destination des personnes défavorisées bénéficiant de l'Allocation de Logement Temporaire

Synthèse des enjeux

- Une offre en hébergement d'urgence et d'insertion concentrée à Cognac et un enjeu de déploiement sur le reste du territoire, uniquement dans les polarités qui possèdent un niveau d'équipement adapté aux besoins des ménages les plus fragiles (transports en commun, équipements sociaux, ...)

5. La réponse aux besoins des publics spécifiques – Synthèse

Les principaux constats

Les gens du voyage :

Des besoins importants en matière de résidentialisation mais également d'accueil des rassemblements saisonniers



Les enjeux pour le PLH

Un enjeu majeur de développement de l'offre en habitat adapté et en terrains familiaux à destination des gens du voyage

Les jeunes :

Un territoire attractif auprès des jeunes actifs, des apprentis et des travailleurs saisonniers



Un besoin de petites typologies de logements.

Un enjeu de développement de solutions innovantes pour répondre aux besoins en logements temporaires : réinvestissement du parc existant, colocation en échange de services, ...
De nouveaux dispositifs qui peuvent être mobilisés (bail mobilité, ...).

Les personnes âgées et handicapées :

Un grand nombre de personnes âgées propriétaires occupants, dont une partie sont isolées et précaires, notamment au Sud-Est du territoire



Un fort besoin d'adaptation des logements et d'accompagnement des personnes âgées dans ces démarches et de développement de l'offre à destination des personnes âgées autonomes

Les ménages mal logés et/ou défavorisés :

Une offre en hébergement d'urgence et d'insertion concentrée à Cognac



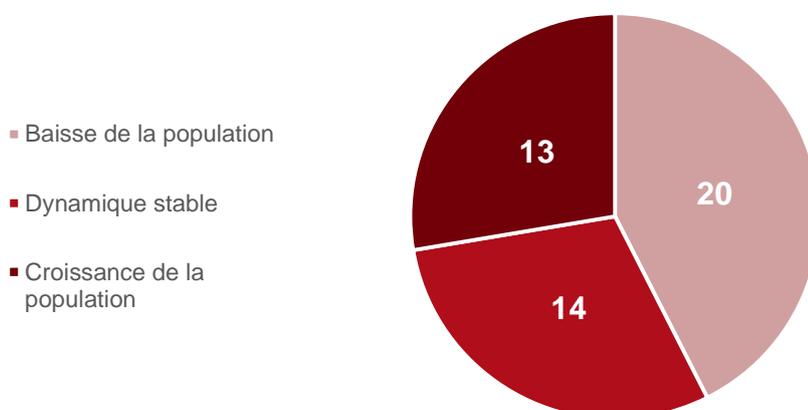
Un enjeu de développement des solutions d'hébergement à l'échelle du territoire, uniquement dans les polarités qui possèdent une offre en équipement adaptée

ANALYSE DU QUESTIONNAIRE

Sur les 58 communes de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, **49 ont répondu à l'enquête préalable à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)**.

Les réponses sont particulièrement contrastées concernant la perception des dynamiques démographiques sur chaque commune au cours des dix dernières années.

Quelles dynamiques de développement sur les 10 dernières années?



13 répondants estiment être concernées par une dynamique globale de croissance de la population. La quasi-totalité de ces communes sont des communes rurales (à l'exception de Châteauneuf-sur-Charente et Hiersac). Les communes concernées sont principalement situées entre Cognac et Jarnac (Julienne, Bourg-Charente, Les Métairies, ...), dans la périphérie de Cognac (Merpins), dans l'aire d'influence d'Angoulême (Hiersac, Saint-Simeux, ...) ou qui bénéficient de la proximité de la RN10 (ex : Birac). Près de 43% des répondants (correspondant à 20 questionnaires) s'estiment concernés par une dynamique de développement négative marquée par une tendance forte au vieillissement de la population. A l'inverse, 30% des répondants (14 communes) jugent que cette tendance est compensée par l'arrivée de jeunes actifs.

Concernant les profils des ménages s'étant installés sur les différentes communes au cours des dernières années, **près des trois quarts des répondants (36) mentionnent les « actifs du territoire ou des communes limitrophes »** et 11 répondants, parmi ces derniers, précisent qu'il s'agit de couples avec enfants. Le deuxième type de ménages le plus cité par les répondants correspond aux « retraités », mentionnés dans 12 réponses¹³. Un certain nombre de répondants précisent que la plupart des accédants à la propriété sur le territoire sont relativement âgés et correspondent notamment à des jeunes retraités.

¹³ Un certain nombre de répondants ont fourni plusieurs réponses pour la plupart des questions ouvertes (ex : pour les profils des ménages accueillis sur le territoire : jeunes actifs et retraités). Nous avons pris en compte ces différentes réponses dans le comptage.

On observe également de fortes disparités entre les différents répondants concernant la perception de la dynamique du marché immobilier. **Près de 46% des répondants estiment que le marché n'est pas fluide et marqué par un faible nombre de constructions et de transactions.** Ces réponses correspondent notamment aux communes jugeant leur dynamique de développement démographique négative.

Concernant les biens immobiliers jugés manquants sur le territoire, **le « logement locatif » correspond à la réponse la plus plébiscitée** (21 réponses). 6 répondants ont insisté sur **le développement d'une offre accessible plus spécifiquement aux primo-accédants.**

Le développement du logement social est également évoquée comme un enjeu majeur par 6 répondants.

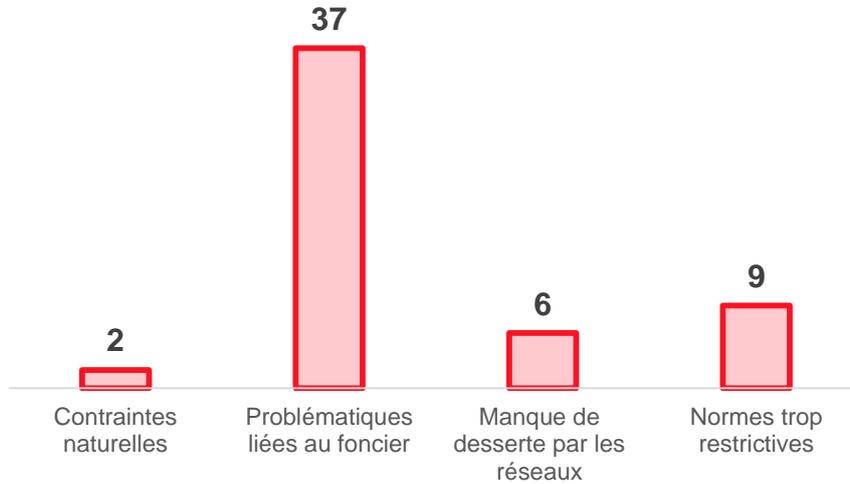
Plusieurs besoins spécifiques en logements sont relevés : les logements adaptés aux personnes âgées (2 réponses) et les logements à destination des saisonniers (3 réponses).

Les réponses à la question portant sur les types de logements dominants produits au cours des dernières années révèlent **une faible diversification en termes de formes urbaines.** En effet, 40 répondants mentionnent les logements individuels, contre 7 pour l'habitat groupé et 3 pour le collectif. 6 répondants soulignent que l'offre en logements a également été développée par la rénovation des logements anciens.

Les centres-bourgs (18 réponses) et les hameaux (13 réponses) correspondent aux secteurs privilégiés de développement de l'habitat au cours des dernières années. Un grand nombre de répondants ont évoqué ces deux secteurs dans leurs réponses en expliquant que leurs documents d'urbanisme privilégiaient le comblement des dents creuses. 10 réponses font référence aux périphéries comme secteurs privilégiés pour la construction. Près de 6 répondants relèvent le faible développement en matière d'habitat sur leur commune.

Le principal frein au développement de l'habitat repéré par les élus du territoire correspond aux problématiques liées au foncier (37 réponses). Ces problématiques renvoient d'une part au manque de foncier (28 réponses), à la présence de vignes limitant les possibilités de construire (5 réponses) et aux enjeux de succession (4 réponses). Le manque de desserte par les réseaux apparaît également comme un facteur contraignant pour 6 communes, comprenant à la fois les réseaux téléphoniques et numériques (5 communes) et de transports (1 commune). Le risque d'inondations est cité comme un frein par 2 communes. Les normes trop restrictives sont relevées par 9 communes, correspondant plus spécifiquement aux normes en matière de patrimoine et ABF pour 5 communes.

Quels freins au développement de l'habitat sur le territoire ?



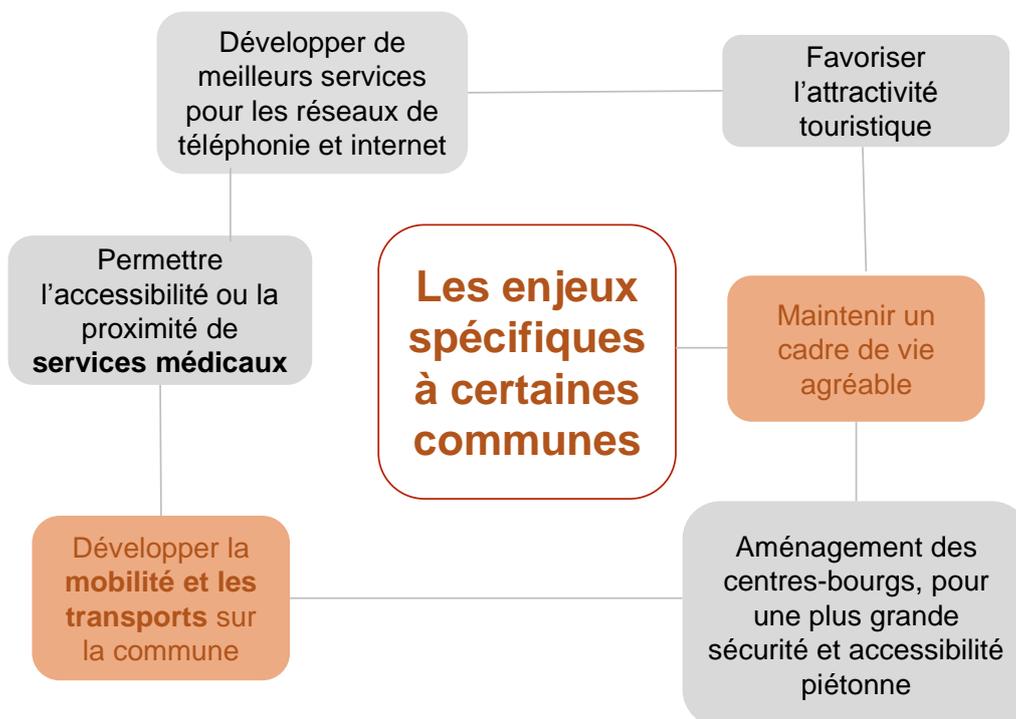
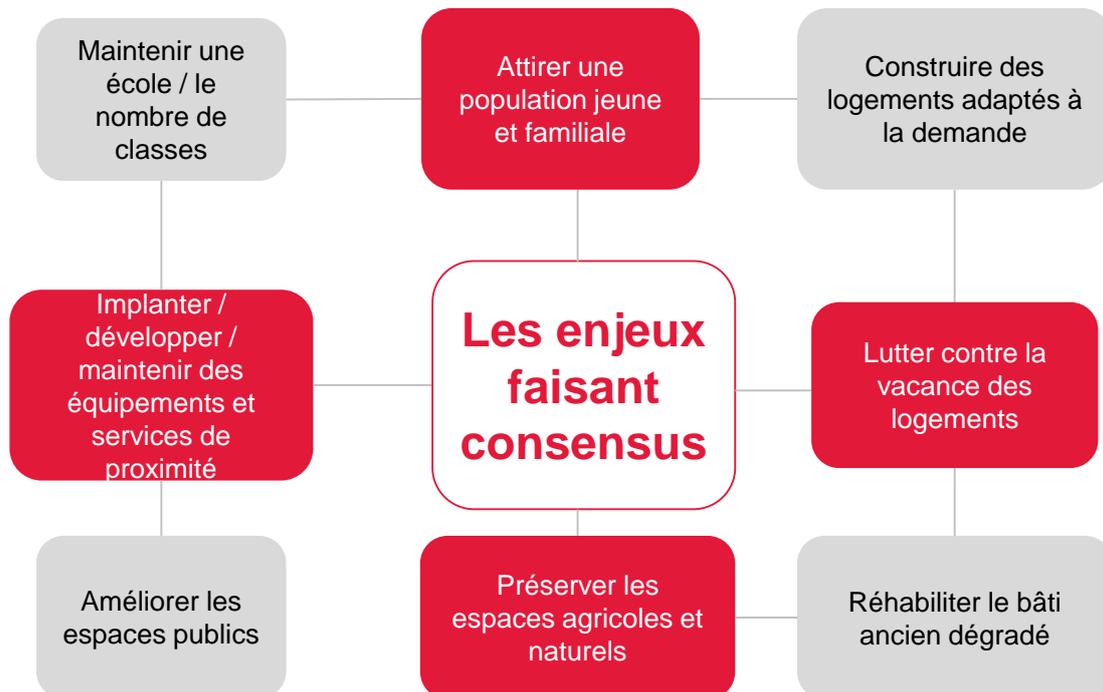
Concernant le logement des publics spécifiques, **32 répondants estiment ne pas avoir de demandes spécifiques concernant le logement des personnes âgées**. 9 répondants jugent que les besoins s'expriment plutôt concernant l'adaptation des logements existants et 5 répondants soulignent l'enjeu de production d'une nouvelle offre en matière de logements adaptés.

Concernant le développement du parc social, seules 3 communes mentionnent des contacts en cours ou des projets avec des bailleurs sociaux.

A la question portant sur les besoins en accueil et en résidentialisation des gens du voyage sur leurs communes, seules 9 communes en font état.

Concernant les enjeux de réhabilitation du parc existant, **la précarité énergétique est mentionnée par 13 répondants**. La vacance est, elle, considérée comme une problématique importante par 12 répondants.

Concernant les défis à relever pour les différentes communes au cours des années à venir, on note plusieurs enjeux faisant consensus ainsi que des enjeux plus spécifiques.



SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC EN MATIERE D'HABITAT

- **Développer une offre de logements diversifiée et adaptée** afin de mieux répondre aux besoins des ménages présents sur le territoire et d'attirer de futurs habitants, notamment des actifs travaillant sur le territoire :
 - En favorisant le développement du parc locatif privé, notamment dans les secteurs les moins dotés (Nord du territoire) ;
 - En rééquilibrant l'offre en logement social à l'échelle du territoire ;
 - En renforçant la part des petites typologies de logements peu présentes sur le territoire ;
 - En diversifiant les formes urbaines afin de réduire la consommation foncière.
- **Garantir une répartition équilibrée de l'offre en logements sur le territoire afin de renforcer les centralités tout en maintenant l'attractivité des communes rurales** :
 - Poursuivre les interventions sur le parc existant menées en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, la résorption des situations d'habitat indigne et l'adaptation des logements des personnes âgées et/ ou handicapées dans les secteurs les plus touchés en priorité, notamment dans les centralités et au Sud-Est du territoire ;
 - Définir des mesures adaptées afin de permettre la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants qui représentent un potentiel de création de logements ;
 - Prioriser le développement résidentiel sur les secteurs à enjeux.
- **Favoriser l'accès de tous les habitants au logement** et leur inscription dans des parcours résidentiels ascendants :
 - Accompagner et sécuriser les ménages dans leurs accès au parc locatif et leurs démarches d'accession ;
 - Favoriser le développement de logements adaptés aux besoins des personnes âgées dans le parc social ou sous forme de structures spécifiques, dans les centralités dotées de services et d'équipements ;
 - Développer l'offre en habitat adapté et en terrains familiaux à destination des gens du voyage ;
 - Rééquilibrer l'offre en hébergement à destination des ménages les plus fragiles sur l'ensemble du territoire ;
 - Développer des solutions innovantes afin de renforcer l'offre en logements temporaires à destination des jeunes (apprentis, étudiants, jeunes actifs et travailleurs saisonniers notamment) ainsi que l'offre locative privée et publique de petites typologies (jeunes actifs, jeunes ménages).