

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE GRAND COGNAC 2020 – 2026

---

## Programme d'actions



## Introduction

### De la stratégie au programme d'actions thématique

La stratégie de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac en matière d'habitat s'appuie sur un diagnostic et une analyse prospective des besoins en logements. Ces éléments ont permis aux élus de définir **quatre grandes orientations** pour ce Programme Local de l'Habitat :

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

Ces orientations ont ensuite été traduites en **axes d'intervention** :

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

## Les leviers de mise en œuvre du programme d'actions thématiques de Grand Cognac

Ces axes d'intervention ont ensuite été déclinés en **fiches-actions** qui constituent l'ossature du programme d'actions.

La description de ces actions constitue l'objet de ce document synthétique qui a vocation à constituer la feuille de route opérationnelle de Grand Cognac et de ses partenaires pour les douze années à venir.

Chaque fiche se décline de la manière suivante :

- **Les objectifs** : pourquoi cette action ?
- **Les modalités de mise en œuvre** : comment Grand Cognac et / ou ses partenaires entendent procéder pour déployer cette action / ce dispositif ?
- **Le pilote** : qui porte l'action ?
- **L'ingénierie mobilisée** : quels moyens humains seront mobilisés pour la mise en œuvre de cette action ?
- **Le coût et le financement** : quelles ressources financières seront mobilisées dans le cadre de la mise en place de cette action ?
- **Les partenaires de l'action** : avec qui ?
- **Le calendrier** : quand ? est-ce une action ponctuelle ou au long cours ? quelles sont les échéances liées au déploiement de celle-ci ?
- **Les indicateurs de réalisation, de résultats et d'impacts** : comment Grand Cognac entend évaluer son action et celle des partenaires en matière d'habitat ?

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

Grand Cognac souhaite mettre en œuvre **une politique volontariste de réhabilitation et de réinvestissement du parc de logements existant sur l'ensemble du territoire** dans la continuité des actions menées auparavant à travers la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général.

A ce titre, plusieurs dispositifs sont également mis en œuvre afin de **lutter contre la vacance des logements** et d'inciter les propriétaires à remettre ces logements vacants sur le marché.

L'agglomération souhaite également avoir une action renforcée sur les principales centralités du territoire afin de **mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur revitalisation** en s'appuyant notamment sur la réalisation d'une OPAH multi-sites permettant de mener des actions de requalification globale.

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

- Action 1 : Mettre en place un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire

### **Axe 2 : Intervenir de manière renforcée sur les principales centralités afin de lutter contre leur dévitalisation**

- Action 2 : Mettre en œuvre une OPAH multi-sites sur les principales polarités de Grand Cognac

### **Axe 3 : Renforcer la lutte contre la vacance**

- Action 3 : Doter la collectivité d'un mode de recensement fin et actualisé de la vacance de logements
- Action 4 : Déployer des outils incitatifs sur l'ensemble du territoire et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs de lutte contre la vacance

## Action 1 : Mettre en place un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une action forte menée par Grand Cognac en faveur de l'amélioration du parc de logements à travers la participation au PIG départemental sur la période 2012 – 2018 et la mise en place d'un règlement transitoire d'intervention pour l'amélioration du parc de logements privés en septembre 2018 dans l'attente de l'approbation du PLH.</li> </ul>			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Poursuivre le soutien aux propriétaires occupants</b>, notamment les plus modestes, afin d'améliorer la qualité du parc de logements (lutte contre la précarité énergétique et résorption de l'habitat indigne et dégradé) et de permettre son adaptation aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Un objectif de 100 propriétaires occupants</b> accompagnés par an</li> </ul> </li> <li>- <b>Viser une montée en puissance du conventionnement de logements dans le parc privé</b> sur le territoire afin d'encourager la sortie de vacance et de permettre le renforcement de l'offre abordable à destination des ménages les plus modestes <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Un objectif de 10 logements conventionnés par an</b></li> </ul> </li> </ul>			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre	X	Obligations légales	
Sectorisation	<p>Ensemble de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac sauf les secteurs concernés par l'OPAH multi-sites</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une vigilance à avoir quant au développement des Logements Conventionnés Très Sociaux dans les communes non desservies par les transports en commun et peu dotées en services et en équipements</li> </ul>			
Contenu / Modalités	<p><b>1. Mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire sur une durée de 6 ans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser une étude pré-opérationnelle en interne sur la base des études existantes (étude en cours)</li> <li>- Renforcer les aides en faveur des propriétaires occupants et bailleurs modestes et très modestes (cf. détail des aides dans la partie « coût et financement »)</li> <li>- S'appuyer sur un dispositif de suivi-animation s'inscrivant dans le cadre de la Maison de l'habitat (cf. fiche-action 12)</li> </ul> <p><b>2. Mettre en place un dispositif de bonification des aides octroyées par Grand Cognac pour les projets situés en secteurs protégés</b> (dispositif commun à l'action 2) : une prime de 1 000€ supplémentaire pour les propriétaires de bien(s) concernés.</p> <p><b>3. Renforcer la prime incitative à la sortie de vacance</b> : une aide de 3 500€ pour la sortie de vacance et de 1 500€ pour la création d'un accès indépendant pour les logements situés au-dessus d'un commerce (cf. fiche-action 4)</p>			

Coût et  
financement

	Financement de la collectivité (sur 6 ans)	Cofinancements mobilisables
<b>Programme d'Intérêt Général (PIG)</b>		
<b>Phase études pré-opérationnelles</b>	<i>Réalisée en interne sur la base des études existantes</i>	
<b>Aides aux propriétaires</b>	1 556 400€ (soit 259 400 € par an)	ANAH, FART, Département Procivis : financement de tout ou partie du reste-à-charge, via le déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales »
<b>Suivi-animation</b>	234 000€ (soit 39 000€ par an)	ANAH (35%) Caisse des dépôts et consignations
<b>Dispositif de bonification des aides pour les projets situés en secteurs protégés</b>		
<b>Aide pour les projets situés en secteur protégé (mutualisée avec l'action 2)</b>	120 000€ (soit 20 000€ par an)	Ministère de la Culture / DRAC Nouvelle Aquitaine, Fondation du Patrimoine, Région
<b>Total</b>	<b>1 910 400€</b>	

*La prime incitative à la sortie de vacance (cf. fiche-action 4) sera également mise en œuvre dans le cadre du PIG (3 500€ pour la sortie de vacance et 1 500€ pour la création d'un accès indépendant pour les logements situés au-dessus d'un commerce)*

*Détail du budget prévisionnel de Grand Cognac pour la mise en œuvre des aides aux propriétaires occupants et bailleurs :*

	Objectifs - 6 ans	Plafonds des aides	Enveloppe maximale - 6 ans	Enveloppe maximale annuelle
<b>Propriétaires occupants</b>				
<b>Lutte contre l'habitat indigne - sortie d'insalubrité</b>	6	5 000€	30 000€	5 000€
<b>Précarité énergétique</b>	360	2 000€	720 000€	120 000€
<b>Maintien à domicile</b>	240	1 500€	360 000€	60 000€
<b>TOTAL – Propriétaires occupants</b>	<b>606</b>		<b>1 110 000€</b>	<b>185 000€</b>
<b>Propriétaires bailleurs</b>				
<b>Aide aux logements conventionnés « très social » (LCTS)</b>	24	12 000€ (travaux lourds) 6 000€ (autres travaux)	216 000€	36 000€
<b>Aide aux logements conventionnés « social » (LCS)</b>	36	8 000€ (travaux lourds) 4 800€ (autres travaux)	230 400€	38 400€
<b>TOTAL – Propriétaires bailleurs</b>	<b>60</b>		<b>446 400 €</b>	<b>74 400 €</b>
<b>TOTAL Propriétaires</b>	<b>666</b>		<b>1 556 400€</b>	<b>259 400€</b>

	<p><i>NB. Les objectifs fixés dans le cadre du PIG sont susceptibles d'évoluer en fonction de la programmation qui sera définie dans le cadre de l'OPAH-RU Multi-sites suite à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, ces deux dispositifs étant complémentaires.</i></p> <p><i>NB2. Compte tenu des aides qui seront déployées par Action Logement (Plan d'investissement, convention du 23.05.2019) visant à améliorer la performance énergétique du parc existant, Grand Cognac sera vigilant au cumul des aides. Les publics-cibles (propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé y compris agricole, propriétaires bailleurs, salariés du privé ou propriétaires accueillant des salariés du privé), sous condition de ressources, peuvent être accompagnés par Action Logement, dans la prise en charge de leurs travaux selon les modalités suivantes : 100% des travaux d'économies d'énergie (dans la limite de 15 000€), complété par un prêt de 30 000€ maximum. Pour éviter, des subventions cumulées (ANAH, Action Logement, Grand Cognac, Département) dépassant le montant des travaux, des plafonds sont définis :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le taux de subvention pour les propriétaires occupants modestes ne pourra pas dépasser 80% de la dépense ;</i></li> <li>- <i>Le taux de subvention pour les propriétaires occupants très modestes pourra atteindre jusqu'à 95% de la dépense ;</i></li> <li>- <i>Le taux de subvention pour les propriétaires bailleurs pourra atteindre jusqu'à 95% de la dépense en cas de logements conventionnés « social » ou « très social ».</i></li> </ul>																					
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac																					
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac (hors suivi-animation du PIG qui mobilisera un opérateur)																					
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- DDT/ ANAH</li> <li>- Caisse des dépôts et consignations</li> <li>- Région Nouvelle-Aquitaine</li> <li>- PROCIVIS</li> <li>- Action Logement</li> </ul>																					
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Validation des objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suivi-animation du PIG</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Validation des objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle	X						Suivi-animation du PIG	X	X	X	X	X	X
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Validation des objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle	X																					
Suivi-animation du PIG	X	X	X	X	X	X																
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de diagnostics et dossiers montés / an par thématique et / commune</li> <li>o Nombre d'opérations de travaux réalisées par thématique et / commune</li> </ul> </li> </ul>																					



- Montant moyen des travaux réalisés / taux de subvention / montant des différentes subventions
- Montant total de travaux réalisés à l'échelle du territoire
- Impacts :
  - Evolution du nombre de logements indignes identifiés dans la base de données PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) et de leur part dans le parc
  - Evolution du nombre de logements vacants identifiés dans le fichier statistique des logements vacants 1767 BIS COM
  - Evolution du nombre de logements conventionnés très sociaux / sociaux
  - Changement d'étiquette énergie des logements suite aux travaux (lien avec le PCAET)

## Action 2 : Mettre en œuvre une OPAH multi-sites sur les principales polarités de Grand Cognac

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des centralités (Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac) concernées par des problématiques croisées : un parc ancien et inadapté aux attentes de jeunes ménages familiaux qui privilégient l'offre récente en périphérie, des problématiques d'accessibilité et d'usages des espaces publics, une concurrence de l'offre commerciale située en périphérie ;</li> <li>- Le programme Action Cœur de ville lancé sur la ville de Cognac (arrêté de création de l'Opération de Revitalisation de Territoire de Cognac signé le 6 septembre 2019 par la Préfète de Charente). Les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et de Segonzac ont engagé un travail collaboratif pour une extension du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire de Cognac sur leurs territoires respectifs ;</li> <li>- Plusieurs opérations de requalification globale menées ou en cours sur les différentes centralités du territoire.</li> </ul>			
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir les propriétaires occupants et bailleurs dans la réalisation de travaux afin de permettre l'amélioration du parc de logements et le réinvestissement du parc vacant ;</li> <li>- Mettre en œuvre des opérations de requalification globale permettant d'agir sur les problématiques croisées identifiées : logements, commerces, espaces publics, ...</li> </ul>			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre	X	Obligations légales	
Sectorisation	Les polarités du territoire : Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac			
Contenu / Modalités	<p><b>1. Déployer une OPAH multi-sites sur les centralités du territoire (Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac) sur une durée de 5 ans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mettre en place un dispositif d'aides aux propriétaires occupants et bailleurs</b> articulé avec celui du PIG</li> <li>- <b>Elaborer un programme d'actions</b> visant à identifier des périmètres de curetage et définir des opérations de recyclage foncier ;</li> <li>- <b>Articuler ces actions avec celles prévues dans le cadre du programme Action Cœur de ville et de l'Opération de Revitalisation de Territoire sur Cognac</b> visant à restructurer l'offre d'habitat, renforcer la diversité commerciale et améliorer l'accessibilité au centre-ville tout en réaménageant certains espaces publics et en encourageant la requalification des façades (NB. Un travail collaboratif pour une extension du périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire de Cognac sur les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et de Segonzac étant en cours, il faudra également articuler ces actions avec celles mises en œuvre sur ces communes)</li> </ul> <p><b>2. Mettre en œuvre un dispositif de bonification des aides octroyées par Grand Cognac pour les projets situés en secteurs protégés</b> (dispositif commun avec le PIG – cf. fiche-action 1)</p>			

**3. Renforcer la prime incitative à la sortie de vacance** : une aide de 3 500€ pour la sortie de vacance et de 1 500€ pour la création d'un accès indépendant pour les logements situés au-dessus d'un commerce (cf. fiche-action 4)

**Coût et financement**

	Financement de la collectivité	Partenariats/ Cofinancements mobilisables
<b>Phase études pré-opérationnelles</b>	<i>Réalisée en interne sur la base des études existantes</i>	
<b>Suivi-animation de l'OPAH</b>	<b>60 000 € sur 5 ans</b> (soit 12 000 € / an)	ANAH (50%) Caisse des dépôts et consignations : 15/20% dans un plafond de 60K€ sur 5 ans (max.) et à même hauteur que la MOA Région Nouvelle Aquitaine : 20% du coût de l'ingénierie plafonnée à 15 000€ / par OPAH-RU et / an
<b>Aides aux propriétaires</b>	Un budget potentiel établi sur la base d'exemples d'OPAH-RU mises en place sur d'autres territoires : <b>750 000 € sur 5 ans</b> (soit <b>150 000€ / an</b> )	ANAH/ FART/ Département Procivis : financement de tout ou partie du reste-à-charge, via le déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » Région (aide hors OPAH-RU) : appel à projet visant à soutenir l'expérimentation d'opérations groupées de rénovation énergétique performante de maisons individuelles
<b>Recyclage foncier</b>	<i>À déterminer</i>	Action Logement, EPF (portage foncier)
<b>Opération façades</b>		Communes concernées (si elles le souhaitent)
<b>Requalification des espaces publics</b>		Communes concernées (si elles le souhaitent)
<b>Aide pour les projets situés en secteur protégé (mutualisée avec l'action 1)</b>	120 000€ (soit 20 000€ par an)	Ministère de la Culture / DRAC Nouvelle Aquitaine, Fondation du Patrimoine, Région
<b>TOTAL</b>	<b>810 000 €</b> (hors aide pour les projets situés en secteur protégé prise en compte au titre de l'action 1)	

*NB. Un financement du dispositif de bonification des aides octroyées par Grand Cognac pour les projets situés en secteurs protégés intégré dans la fiche-action 1 (ce dispositif étant commun au PIG et à l'OPAH multi-sites).*

*Une aide à la sortie de vacance et à la création d'un accès indépendant pour les logements situés au-dessus d'un commerce mise en œuvre par Grand Cognac (cf. fiche-action 4)*

*NB2. Le budget ainsi que les objectifs proposés ci-dessus sont susceptibles d'évoluer une fois l'étude pré-opérationnelle finalisée.*

*NB3. Compte tenu des aides qui seront déployées par Action Logement (Plan d'investissement, convention du 23.05.2019) visant à améliorer la performance*

	<p>énergétique du parc existant, Grand Cognac sera vigilant au cumul des aides. Les publics-cibles (propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé y compris agricole, propriétaires bailleurs, salariés du privé ou propriétaires accueillant des salariés du privé), sous condition de ressources, peuvent être accompagnés par Action Logement, dans la prise en charge de leurs travaux selon les modalités suivantes : 100% des travaux d'économies d'énergie (dans la limite de 15 000€), complété par un prêt de 30 000€ maximum. Pour éviter, des subventions cumulées (ANAH, Action Logement, Grand Cognac, Département) dépassant le montant des travaux, des plafonds sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le taux de subvention pour les propriétaires occupants modestes ne pourra pas dépasser 80% de la dépense ;</li> <li>- Le taux de subvention pour les propriétaires occupants très modestes pourra atteindre jusqu'à 95% de la dépense ;</li> <li>- Le taux de subvention pour les propriétaires bailleurs pourra atteindre jusqu'à 95% de la dépense en cas de logements conventionnés « social » ou « très social ».</li> </ul>																					
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac																					
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac																					
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes de Cognac, Jarnac, Segonzac, Châteauneuf-sur-Charente</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- DDT/ ANAH</li> <li>- Caisse des dépôts et consignations</li> <li>- Région Nouvelle-Aquitaine</li> <li>- PROCIVIS</li> <li>- Action Logement</li> <li>- EPF</li> </ul>																					
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Validation des objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suivi-animation de l'OPAH</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Validation des objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle	X						Suivi-animation de l'OPAH	X	X	X	X	X	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025																
Validation des objectifs définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle	X																					
Suivi-animation de l'OPAH	X	X	X	X	X																	
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de diagnostics et dossiers montés / an par thématique et / communes</li> <li>o Nombre d'opérations de travaux réalisées par thématique et / communes</li> <li>o Montant moyen des travaux réalisés / taux de subvention / montant des subventions</li> <li>o Montant total de travaux réalisés à l'échelle du territoire</li> </ul> </li> <li>- Impacts : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Evolution du nombre de logements indignes identifiés dans la base de données PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) et de leur part dans le parc</li> </ul> </li> </ul>																					

- Evolution du nombre de logements vacants identifiés dans le fichier statistique des logements vacants 1767 BIS COM
- Evolution du nombre de logements conventionnés très sociaux / sociaux
- Changement d'étiquette énergie des logements suite aux travaux (lien avec le PCAET)

### Action 3 : Doter la collectivité d'un mode de recensement fin et actualisé de la vacance de logements

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire concerné par un taux de vacance important et en augmentation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une situation particulièrement prégnante dans les hyper-centres des polarités ;</li> <li>o Une vacance concentrée dans le parc ancien.</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se doter d'outils permettant de suivre dans le temps l'évolution de la vacance du parc de logement aux différentes échelles territoriales en analysant à échéance régulière les secteurs / îlots concernés par ce phénomène, les caractéristiques des propriétaires et les causes de la vacance (dans le parc privé comme social) - dans le cadre de l'observatoire du PLH (cf. fiche-action 12) ;</li> <li>- Alimenter la réflexion sur la mise en œuvre potentielle de nouveaux dispositifs de lutte contre la vacance à l'occasion du bilan à mi-parcours du PLH</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre		Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse macro (statistique) : ensemble de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac</li> <li>- Analyse détaillée : centralités concernées par la mise en œuvre de l'OPAH multi-sites (Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac) et potentiellement dans les communes concernées par un taux de vacance plus élevé</li> </ul>		
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Mettre en place un traitement régulier des fichiers statistiques permettant l'observation de la vacance sur le territoire dans le cadre de l'observatoire de l'habitat (cf. fiche-action 12) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Analyse macro via la base de données portant sur l'occupation sociale des logements privés FILOCOM (Fichier des LOGements à la COMMune) et FIDELI (fichier démographique des logements et des individus) sur l'évolution des taux de vacance</li> <li>o Analyse spécifique du parc social (à travers l'exploitation du Répertoire du Pars Locatif Social - RPLS) au logement (à l'adresse)</li> <li>o Analyse spécifique au parc privé (à travers l'exploitation du fichier statistique portant sur les logements vacants dénommé « 1767 BISCOS ») (à l'adresse)</li> <li>o Communication des résultats à chaque commune</li> </ul> <p><b>2. Conduire des études ponctuelles sur les secteurs à vacance développée pour caractériser les situations de vacance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Analyse des tendances sur la commune (variation du solde migratoire, rythme de mise en chantier des programmes neufs)</li> <li>o Exploitation des fichiers fonciers / Majic pour identification des statuts de propriété</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mise en place d'une démarche d'enquête pour caractériser les causes de la vacance : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vacance expectative (en perspective de la transmission à un héritier, rétention spéculative...)</li> <li>▪ Vacance dans l'attente de la transformation du bien (attentes de travaux)</li> <li>▪ Vacance en raison de situations de propriété complexe (indivisions, propriétaire en maison de retraite...)</li> <li>▪ Vacance de désintérêt (faible rentabilité locative, revenus élevés des propriétaires bailleurs...)</li> <li>▪ Vacance d'obsolescence ou forte dégradation du bien</li> </ul> </li> </ul> <p><b>3. Mettre en place des temps de restitution des résultats et de groupes de réflexion avec les communes et acteurs de l'habitat :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réflexion sur les propositions d'acquisition à l'amiable ou DPU</li> <li>○ Réorientation vers les aides mises en place dans le cadre du PIG et de l'OPAH multi-sites (fiches-actions 1 et 2)</li> </ul>														
<b>Coût et financement</b>	-														
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac														
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac														
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- DDT</li> <li>- EPF</li> <li>- UNPI</li> <li>- Agents immobiliers</li> </ul>														
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Réalisation d'une première étude en 2020 puis actualisation tous les 2 ans</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	2023	2024	2025	Réalisation d'une première étude en 2020 puis actualisation tous les 2 ans	X		X		X	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025									
Réalisation d'une première étude en 2020 puis actualisation tous les 2 ans	X		X		X										
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mise en place du protocole d'enquête (modalités et grille d'analyse)</li> <li>○ Publication des résultats des études tous les 2 ans</li> </ul> </li> <li>- Impacts : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Décisions des communes sur acquisition ou non de biens vacants</li> </ul> </li> </ul>														

## Action 4 : Déployer des outils incitatifs sur l'ensemble du territoire et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs de lutte contre la vacance

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire concerné par un taux de vacance important et en augmentation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Une situation particulièrement prégnante dans les hyper-centres des polarités ;</li> <li>o Une vacance concentrée dans le parc ancien.</li> </ul> </li> </ul>			
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'offre en logements par la mobilisation du stock vacant</li> </ul>			
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne	
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre	X	Obligations légales	
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble du territoire intercommunal</li> </ul>			
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Réfléchir à déployer la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) sur l'ensemble du territoire intercommunal</b></p> <p><i>NB. Les modalités d'application de la THLV sont les suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Cette taxe s'applique aux logements à usage d'habitation uniquement, qui sont vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et exclue les logements détenus par les organismes HLM (détaillés dans l'article L. 411-2 du CCH).</li> <li>o Cette taxe ne peut s'appliquer aux logements vacants indépendamment de la volonté du propriétaire (ex. des logements corrects mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas acquéreur), ou qui nécessitent des travaux importants pour être habitables (d'un montant supérieur à 25% de la valeur du logement). Elle ne s'applique pas non plus aux logements occupés plus de 90 jours consécutifs annuels ou aux résidences secondaires meublées (soumises à la taxe d'habitation).</li> <li>o La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, base similaire au calcul de la taxe d'habitation.</li> </ul> <p><i>NB2. La THLV est d'ores et déjà mise en œuvre sur la commune de Cognac. La taxe de l'EPCI ne se substitue pas à celle des communes qui l'ont déjà mise en place et ne s'applique donc pas sur ces dernières communes. Elle s'appliquera a priori seulement sur les autres territoires communaux. La « substitution » de la THLV mise en place par une commune par la THLV de l'EPCI est possible mais elle nécessite un renoncement des communes qui ont instauré la THLV.</i></p> <p><b>2. Renforcer la prime incitative à la sortie de vacance</b> (dans le cadre des programmes intégrés PIG et OPAH notamment)</p>			



	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Appliquer cette prime selon les modalités suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette prime s'applique aux propriétaires bailleurs ayant bénéficié d'une aide de l'ANAH au titre du conventionnement de leur logement</li> <li>• Il est prévu une prime forfaitaire de 3 500€ par logement sorti de vacance et de 1 500€ pour la création d'un accès indépendant (pour les logements vacants situés au-dessus d'un commerce)</li> </ul> </li> </ul> <p><b>3. En parallèle, s'appuyer sur les Agences Immobilières Sociales pour favoriser le conventionnement dans le parc privé et sécuriser les propriétaires bailleurs volontaires.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans cette perspective et en complément des objectifs de réinvestissement du parc locatif privé (actions 1 et 2) le conventionnement sans travaux sera également encouragé</li> </ul>												
<b>Coût et financement</b>	<p><b>Un financement prévisionnel de 123 000€ sur la période 2020 – 2026, soit 20 500€ par an, correspondant à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une prime de sortie de vacance de 3 500€ + 1 500€ pour création d'accès indépendant d'un logement situé au-dessus d'un commerce ;</li> <li>- Un objectif de 30 dossiers sur la période 2020 – 2026 (dont 12 disposant de la prime supplémentaire pour création d'accès indépendant), soit 5 dossiers par an (dont 2 pour création d'accès indépendant)</li> </ul>												
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac												
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac												
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- DDT</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- EPF</li> <li>- Action Logement</li> <li>- Agences Immobilières Sociales (AIS)</li> </ul>												
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de propriétaires de biens vacants ayant bénéficié de la prime à la sortie de vacance et par commune</li> <li>○ Nombre de logements sortis de vacance et par commune</li> <li>○ Nombre de logements avec création d'accès et par commune</li> <li>○ Montant des travaux réalisés dans le cadre de cette aide intercommunale</li> </ul> </li> </ul>												

- Impact :
  - Taux de vacance, dont taux en centre-bourg
  - Taux de logements indignes (total et « noyau dur ») identifiés dans la base de données PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne), dont taux en centre-bourg

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

La diversification de l'offre résidentielle présente sur Grand Cognac constitue l'une des priorités des élus intercommunaux. Elle doit notamment conduire à renforcer la part du locatif, privé et social, et encourager l'accèsion à la propriété des ménages via le développement sur le marché de logements à des prix abordables.

Grand Cognac souhaite particulièrement **encourager cette diversification du parc de logements à travers le réinvestissement du parc existant** en favorisant notamment les acquisitions-améliorations pour la production de logement social et en accèsion abordable à la propriété dans l'ancien.

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

*Des enjeux de développement des logements conventionnés dans le parc privé et du logement intermédiaire intégrés dans les actions 1 et 2 en lien avec les programmes opérationnels (OPAH, PIG)*

### **Axe 2 : Poursuivre le développement du parc locatif abordable sur le territoire et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande**

- Action 5 : Poursuivre le soutien au développement du parc locatif abordable et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande

### **Axe 3 : Encourager l'accèsion abordable à la propriété des ménages, notamment dans le parc existant**

*L'accèsion abordable à la propriété sera encouragée à travers le conseil procuré aux particuliers dans le cadre de la mise en place de la Maison de l'habitat.*

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

*Un axe traité de manière transversale au sein des différentes fiches-actions.*

## Action 5 : Poursuivre le soutien au développement du parc locatif abordable et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une faible tension de la demande en logement social mais des besoins qualitatifs ciblés : petites typologies, logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées, part de logements sociaux très abordables notamment</li> <li>- Quatre communes du territoire sont concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain : Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente, Cognac et Jarnac</li> </ul>		
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'offre en logement social sur le territoire pour mieux répondre aux besoins de plusieurs types de ménages : les ménages les plus modestes, les jeunes ou encore les personnes âgées</li> <li>- Privilégier le développement de l'offre en logements locatifs sociaux (publics et conventionnés) dans les pôles majeur et secondaires, notamment dans les communes concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU (Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac) – cf tableau d'objectifs de production de logements sociaux page suivante</li> <li>- Veiller au maintien des 20% de logements locatifs sociaux sur la commune de Cognac</li> <li>- Permettre et encourager également le développement ciblé de l'offre locative sociale dans les pôles de proximité et communes rurales afin de répondre à des besoins qualitatifs</li> <li>- Encourager plus fortement les opérations de réinvestissement du parc existant, via un soutien affirmé à l'acquisition-amélioration</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre	X	Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les logements locatifs sociaux publics : un développement privilégié dans les polarités, notamment au sein des communes concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU (cf. objectifs de production de logements sociaux publics page suivante) et plus</li> <li>- Pour les logements conventionnés et communaux : sur l'ensemble du territoire</li> </ul>		
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Soutenir financièrement les opérations de production de logements locatifs sociaux par les Organismes de logement social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Orienter le développement de logements locatifs sociaux selon les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% de PLAI dans la production (cf. objectif de 30% de PLAI minimum pour les communes SRU) ;</li> <li>• 30% de logements en projets de type « acquisition – amélioration ».</li> </ul> </li> <li>○ Mettre en œuvre le règlement des aides prévoyant :</li> </ul>		

**Coût et  
financement**

- Un soutien plus marqué aux opérations d'acquisition-amélioration : une subvention de 5 250€ pour un PLAI et de 3 150€ pour un PLUS / logement
- En construction neuve : une subvention de 4 000€ pour un PLAI et de 1 960€ pour un PLUS / logement
- Maintenir la garantie d'emprunt apportée par Grand Cognac aux bailleurs sociaux dans le cadre :
  - Des opérations de création de logements (en neuf ou en acquisition-amélioration) ;
  - Des projets de réhabilitation / restructuration de patrimoines existants.

**2. Soutenir la création de logements locatifs communaux à travers le réinvestissement du parc existant**

- Un règlement d'intervention transitoire a été mis en place par Grand Cognac qui prévoit une aide financière à la réalisation de travaux dans des bâtiments communaux dans le cadre d'un projet de création de logements locatifs : un taux d'intervention de Grand Cognac par logement de 20% du montant hors taxe des dépenses liées à l'opération (maîtrise d'œuvre, études, travaux), plafonnés à 150 000 €, soit une aide maximum de 30 000 € par logement créé. Ce dispositif sera pérennisé dans le cadre du PLH.

**3. Encourager le conventionnement de logements privés sur l'ensemble du territoire**

- Mettre en œuvre les aides au conventionnement de logements prévues dans le cadre du PIG et de l'OPAH (cf. fiches actions 1 et 2)
- Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les possibilités de sécurisation dans le cadre de la location (possibilité de confier la gestion à une Agence Immobilière Sociale notamment)

**Un financement global de 1 555 800 € sur 6 ans et de 259 300 € annuellement** pour le soutien à la production de logements locatifs sociaux publics et communaux, comprenant :

- **Le soutien à la production de logements locatifs sociaux publics :**  
Un financement de 655 800€ sur 6 ans, soit 109 300€ annuellement correspondant au financement de 35 logements sociaux par an (cf page suivante « zoom sur les objectifs de production de logements locatifs sociaux publics ») selon les règles énoncées ci-dessus (plafonds de financement et modes de construction)

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nb de logements TOTAL</th> <th>Dont PLAI</th> <th>Dont PLUS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>35</td> <td>14</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dont AA* PLAI</td> <td>Dont AA* PLUS</td> </tr> <tr> <td>Nb de logements</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Montant subvention annuelle</td> <td>21 000 €</td> <td>18 900 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Dont neuf PLAI</td> <td>Dont neuf PLUS</td> </tr> <tr> <td>Nb de logements</td> <td>10</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Montant subvention annuelle</td> <td>40 000 €</td> <td>29 400 €</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td><b>61 000 €</b></td> <td><b>48 300 €</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>* AA : en acquisition-amélioration</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le soutien à la création de logements locatifs communaux :</b> Une enveloppe annuelle de 150 000€ définie pour la première année de mise en œuvre, soit 900 000€ sur 6 ans</li> <li>- <b>Le soutien au développement du parc privé conventionné :</b> budget intégré aux fiches actions 1 et 2</li> </ul>	Nb de logements TOTAL	Dont PLAI	Dont PLUS	35	14	21		Dont AA* PLAI	Dont AA* PLUS	Nb de logements	4	6	Montant subvention annuelle	21 000 €	18 900 €		Dont neuf PLAI	Dont neuf PLUS	Nb de logements	10	15	Montant subvention annuelle	40 000 €	29 400 €	<b>TOTAL</b>	<b>61 000 €</b>	<b>48 300 €</b>
Nb de logements TOTAL	Dont PLAI	Dont PLUS																										
35	14	21																										
	Dont AA* PLAI	Dont AA* PLUS																										
Nb de logements	4	6																										
Montant subvention annuelle	21 000 €	18 900 €																										
	Dont neuf PLAI	Dont neuf PLUS																										
Nb de logements	10	15																										
Montant subvention annuelle	40 000 €	29 400 €																										
<b>TOTAL</b>	<b>61 000 €</b>	<b>48 300 €</b>																										
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac																											
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac																											
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- Communes</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- DDT</li> <li>- Agences Immobilières Sociales</li> </ul>																											
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X															
2020	2021	2022	2023	2024	2025																							
X	X	X	X	X	X																							
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de logements locatifs sociaux publics financés par commune par rapport aux objectifs fixés</li> <li>o Nombre de logements sociaux financés en acquisition-amélioration par rapport aux objectifs fixés</li> <li>o Nombre de dossiers de production de logements sociaux financés en PLAI par rapport aux objectifs fixés</li> <li>o Nombre de logements conventionnés</li> <li>o Nombre de logements communaux réhabilités / transformés / créés</li> <li>o Nombre de logements communaux conventionnés créés</li> </ul> </li> <li>- Impact : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Évolution de la répartition territoriale de l'offre locative sociale (publique et communale) sur le territoire</li> </ul> </li> </ul>																											

- Evolution de la répartition des logements sociaux par type de financement (PLAI, PLUS, PLS)
- Evolution du taux de satisfaction des demandes de logement social des petits ménages, des faibles revenus et de manière territorialisée.

## Zoom sur les objectifs de production de logements locatifs sociaux publics

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

**Quatre communes sont concernées par une obligation de produire 20% de logements sociaux au titre de la loi SRU : Cognac, Châteaubernard, Châteauneuf-sur-Charente et Jarnac.** La commune de Châteauneuf-sur-Charente est entrée dans le périmètre de la loi SRU en 2018, ayant dépassé le seuil des 3 500 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Suite à la demande faite par Grand Cognac les trois communes de Cognac, Châteaubernard et Jarnac ont été exemptées pour la période 2017 – 2020 de cette obligation par décret en décembre 2017 . Une nouvelle demande d'exemption pour les quatre communes cette fois a été présentée par Grand Cognac pour la période 2020-2022 auprès des services de l'Etat en août 2019. La demande est en cours d'instruction.

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

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

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

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

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

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

Ces objectifs correspondent à une augmentation relative de la production de logement social par rapport à la période passée. Ils s'appuient toutefois sur les perspectives de redynamisation des polarités du territoire liées notamment aux opérations prévues dans le cadre du programme Action Cœur de Ville de Cognac, de l'ORT de Cognac, du travail sur l'extension du périmètre de l'ORT sur les trois autres centralités et des actions du PLH.

Les pôles de proximité et les communes rurales ne sont pas concernés par des objectifs quantitatifs mais la production de logements sociaux y est fortement encouragée, afin de répondre aux besoins qualitatifs s'exprimant au sein de ces communes (petites typologies, logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées, logements abordables financièrement...).



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

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

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

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

Grand Cognac souhaite renforcer son offre en logements afin de **mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages présents sur le territoire tout au long de leur vie**, de l'installation des jeunes dans leur premier logement à l'accompagnement des personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie.

L'agglomération entend également **répondre aux besoins des ménages les plus fragiles**, à travers la présence d'une offre en hébergement d'urgence et en logement abordable, ainsi qu'aux **publics ayant des besoins en logements spécifiques comme les gens du voyage** en permettant leur accueil et leur sédentarisation.

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

- Action 6 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou handicapées
- Action 7 : Encourager le développement d'une offre en logements adaptés aux besoins des personnes âgées et handicapées

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

- Action 8 : Poursuivre les actions d'accompagnement des jeunes dans leur recherche de logement et de soutien à la production de logements adaptés à leurs besoins

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

- Action 9 : Accompagner le développement d'une offre en hébergement d'urgence et en logement abordable à destination des ménages les plus modestes

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

- Action 10 : Renforcer l'offre sur le territoire permettant de répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

## Action 6 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou handicapées

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire concerné par un fort vieillissement de la population, correspondant notamment à des propriétaires occupants dans des logements anciens</li> <li>- Un enjeu d'accompagnement des personnes âgées et/ ou handicapées les plus modestes et/ ou isolées dans la réalisation de travaux d'adaptation de leurs logements</li> </ul>			
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou handicapées en permettant la réalisation de travaux</li> </ul>			
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne	
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre	X	Obligations légales	
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble du territoire intercommunal</li> </ul>			
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Mobiliser les aides mises en place dans le cadre du PIG et de l'OPAH en faveur de l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées</b> (cf. fiches-actions 1 et 2)</p> <p><b>2. Renforcer l'information sur les dispositifs existants et l'accompagnement des ménages dans leurs démarches de travaux, notamment au sein de la Maison de l'habitat</b> (cf. fiche-action 12)</p> <p><b>3. Encourager les réflexions des acteurs locaux sur l'offre en logements adaptés à travers la définition de critères communs</b> (sur la base du dispositif Adalogis)</p>			
<b>Coût et financement</b>	<p>Cf. fiche-action 1 relative à la mise en œuvre du PIG : une enveloppe de 360 000€ réservée par Grand Cognac sur 6 ans (60 000€ par an) correspondant à 240 dossiers d'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées et à une aide de 1 500€ par dossier mise en œuvre par Grand Cognac.</p> <p>Cf fiche-action 2 : L'OPAH multi-sites axée sur les centralités du territoire prévoira également des aides en faveur du maintien à domicile</p> <p><i>NB : Compte tenu des aides qui seront déployées par Action Logement (Plan d'investissement, convention du 23.05.2019) Grand Cognac sera vigilant au cumul des aides (cf. actions 1 et 2).</i></p> <p><i>Les seniors et les personnes en perte d'autonomie, sous condition de ressources, peuvent être accompagnés par Action Logement, dans la prise en charge de leurs travaux via une subvention de 5 000€ maximum pour certains travaux. Les dépenses finançables sont la pose d'une douche à l'italienne, d'une</i></p>			

	<p><i>cuvette de WC rehaussée ou d'un lavabo adapté ou des travaux connexes dans la limite de 50% des travaux principaux.</i></p> <p><i>Pour éviter, des subventions cumulées (ANAH, Action Logement, Grand Cognac, Département) dépassant le montant des travaux, un plafond est défini :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le taux de subvention pour les propriétaires occupants modestes ne pourra pas dépasser 80% de la dépense ;</i></li> <li>- <i>Le taux de subvention pour les propriétaires occupants très modestes pourra atteindre jusqu'à 95% de la dépense.</i></li> </ul>												
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac												
<b>Ingénierie mobilisée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac</li> <li>- Futur opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH multi-sites et du PIG</li> </ul>												
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- DDT/ ANAH</li> <li>- Partenaires mobilisés dans le cadre de la Maison de l'Habitat</li> <li>- Caisses de retraite</li> <li>- Action Logement</li> </ul>												
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de dossiers montés dans le cadre du PIG ou de l'OPAH sur la thématique de l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées et / commune</li> <li>o Nombre de prises de contact avec des habitants sur la thématique de l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées au sein de la Maison de l'habitat et / commune</li> </ul> </li> <li>- Impacts : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de personnes âgées / handicapées ayant pu rester à domicile grâce aux travaux réalisés</li> </ul> </li> </ul>												

## Action 7 : Encourager le développement d'une offre en logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou handicapées

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire concerné par un fort vieillissement de la population, correspondant notamment à des propriétaires occupants dans des logements anciens</li> <li>- Un souhait de certaines personnes âgées et/ ou handicapées autonomes de quitter leur logement et de se rapprocher des services, équipements et transports situés dans les polarités</li> <li>- Une offre en logements adaptée aux personnes âgées autonomes développée de manière limitée sur le territoire</li> <li>- Des besoins spécifiques en logements à prendre en compte pour les personnes handicapées vieillissantes</li> </ul>		
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les personnes âgées souhaitant déménager, avant une perte d'autonomie en développant une offre en logements adaptés, au sein des polarités notamment</li> <li>- Veiller à l'adéquation entre les produits proposés et les besoins des ménages, notamment en termes de prix de sortie</li> <li>- Développer une offre de logements adaptés aux personnes handicapées</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre	X	Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre nouvelle en logements adaptés aux personnes de plus de 60 ans autonomes à privilégier dans les principales polarités du territoire dotés d'une offre suffisante en commerces et services</li> </ul>		
<b>Contenu / Modalités</b>	<p><b>1. Soutenir la réalisation d'opérations de logements adaptés aux personnes de plus de 60 ans autonomes dans les principales polarités du territoire</b> dotés d'une offre suffisante en commerces et services via des projets portés par les communes ou les bailleurs sociaux (résidences autonomie, habitat regroupé, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o S'appuyer notamment sur l'appel à projets mis en place par le Département pour la création de logements adaptés pour les personnes âgées</li> </ul> <p><b>2. Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages sur l'offre en logements adaptés existante</b>, notamment via la Maison de l'habitat</p>		
<b>Coût et financement</b>	Cf fiche-action 5 : Un financement de 655 800€ sur 6 ans, soit 109 300€ annuellement correspondant au financement de 35 logements sociaux par an, dont une partie correspondant à des logements sociaux adaptés aux besoins des personnes âgées et/ ou handicapées		

<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac												
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac												
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Partenaires mobilisés dans le cadre de la Maison de l'Habitat</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- DDT/ Caisse des dépôts et consignations</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> </ul>												
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de logements adaptés abordables créés, dont en centre-bourg et / commune</li> </ul> </li> <li>- Impact : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de personnes âgées / handicapées ayant pu déménager dans un logement adapté à leurs besoins</li> </ul> </li> </ul>												

## Action 8 : Poursuivre les actions d'accompagnement des jeunes dans leur recherche de logement et de soutien à la production de logements adaptés à leurs besoins

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire concerné par l'accueil d'un certain nombre d'étudiants, d'apprentis et de jeunes actifs, notamment dans la filière des spiritueux, dans un contexte de développement de l'offre en enseignement supérieur (ex : extension de l'université du Cognac et des Spiritueux de Segonzac) et au sein des Maisons de Cognac</li> <li>- Des difficultés de logements rencontrées pour les jeunes étudiants, apprentis et actifs du fait d'une offre en petits logements locatifs et abordables limitée, notamment au sein des principales polarités</li> <li>- Un projet de Résidence Habitat Jeunes en cours de réalisation à Cognac, porté par DOMOFrance et dont la gestion sera confiée à l'association Pierre Sépard (ouverture prévue pour septembre 2020)</li> </ul>		
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une offre en logements adaptés aux besoins des jeunes étudiants, apprentis et actifs</li> <li>- Poursuivre et soutenir les démarches d'accompagnement des jeunes dans la recherche de logements et la mise en relation avec les propriétaires</li> <li>- Développer les démarches de communication auprès des propriétaires bailleurs afin de les encourager à louer à des jeunes</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne
	Aide à la pierre		Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre nouvelle en logements adaptés aux besoins des jeunes à privilégier dans les principales polarités du territoire dotées d'une offre suffisante en commerces, services et transports</li> </ul>		
<b>Contenu / Modalités</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Poursuivre le soutien à l'association Pierre Sépard notamment pour le dispositif Locapart 16</b> <i>NB. Le dispositif Locapart 16 porté par l'association Pierre Sépard réalise des permanences sur le territoire de Grand Cognac et permet de mettre en relation les jeunes à la recherche d'un logement et les propriétaires et d'accompagner les jeunes vers l'autonomie en matière de logement.</i></li> <li><b>2. Renforcer la communication auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de sécurisation existants dans le cadre de la location</b> (garanties mises en place par Action Logement, recours à une Agence Immobilière Sociale notamment) <b>à travers la Maison de l'habitat notamment</b></li> <li><b>3. Soutenir le développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Encourager la production de petites typologies et de logements abordables financièrement au sein des opérations de logement social et dans les principales polarités du territoire ;</li> </ul> </li> </ol>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les dispositifs de défiscalisation favorisant l'investissement locatif à des prix abordables (dispositif Denormandie notamment, concernant le périmètre de l'ORT)</li> </ul> <p><i>NB. Le dispositif Denormandie s'adresse aux bailleurs qui achètent un bien à rénover dans un des centres-villes éligibles au dispositif (villes du plan Action coeur de ville et certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire) et souhaitent mettre leur logement vide en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.</i></p> <p><i>Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération s'ils remplissent les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Faire des travaux à hauteur de 25% du coût total de l'opération (le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros) ;</li> <li>○ Mettre en œuvre des loyers plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.</li> </ul>												
<b>Coût et financement</b>	<p>Un dispositif LOCAPPART financé annuellement par Grand Cognac</p> <p>Cf fiche-action 1 relative à la mise en œuvre du PIG : un financement de 446 400 € sur 6 ans qui vise à soutenir le développement de locatifs conventionnés par les propriétaires bailleurs</p> <p>Cf fiche-action 2 : des actions qui seront également mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH multi-sites afin de favoriser le conventionnement de logements privés</p> <p>Cf fiche-action 5 : Un financement de 655 800€ sur 6 ans, soit 109 300€ annuellement correspondant au financement de 35 logements sociaux par an, dont une partie correspondant à des logements sociaux adaptés aux besoins des jeunes</p>												
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac												
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Ingénierie mobilisée au sein de l'association Pierre Sépard												
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Partenaires mobilisés dans le cadre de la Maison de l'Habitat</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- DDT/ Caisse des dépôts et consignations</li> <li>- Action Logement</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- Association Pierre Sépard</li> <li>- Agences Immobilières Sociales</li> </ul>												
<b>Echéancier</b>	<table border="1" data-bbox="432 1686 1018 1832"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								



**Indicateurs  
d'évaluation**

- Réalisations :
  - Nombre de jeunes accompagnés dans le cadre du dispositif Locappart 16
  - Nombre de logements de petites typologies et abordables créés dans le parc social, dont en centre-bourg et / commune
  - Nombre de jeunes accueillis dans la résidence habitat jeunes par an
- Impact :
  - Part des jeunes de moins de 30 ans au sein de la population des centralités

## Action 9 : Accompagner le développement d'une offre en hébergement d'urgence et en logement abordable à destination des ménages les plus modestes

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre en hébergement d'urgence et en logements adaptés concentrée à Cognac et à Châteaubernard</li> <li>- Un manque de visibilité des élus communaux sur les dispositifs et les acteurs locaux intervenant et matière d'hébergement d'urgence, de logement adapté et d'accompagnement social</li> </ul>			
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'offre en logements à destination des ménages les plus modestes, en s'appuyant sur la mobilisation de logements dans le parc privé notamment</li> <li>- Développer la communication à destination des élus sur les dispositifs d'hébergement d'urgence, de logement adapté et d'accompagnement social existant sur le territoire de l'agglomération</li> </ul>			
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne	X
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre		Obligations légales	
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble du territoire intercommunal</li> </ul>			
<b>Contenu / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Encourager le conventionnement de logements privés sur l'ensemble du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mettre en œuvre les aides au conventionnement de logements très sociaux prévues dans le cadre du PIG et de l'OPAH (cf. fiches actions 1 et 2)</li> <li>o Communiquer auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les possibilités de sécurisation dans le cadre de la location (possibilité de confier la gestion à une Agence Immobilière Sociale ou à une Agence Immobilière à Vocation Sociale notamment)</li> </ul> </li> <li>- <b>S'appuyer sur la cartographie existante des dispositifs de logements d'urgence à l'échelle de l'agglomération et la diffuser auprès des communes.</b> <i>Cette information est disponible auprès de l'AFUS 16 qui gère les places d'hébergement d'urgence financées par l'Etat, le Conseil départemental, ou via un partenariat avec des communes et d'autres associations.</i></li> <li>- <b>Renforcer l'information des élus sur les dispositifs et les acteurs locaux intervenant et matière d'hébergement d'urgence, de logement adapté et d'accompagnement social</b></li> </ul>			

<b>Coût et financement</b>	Cf fiche-action 1 relative à la mise en œuvre du PIG : un financement de 446 400 € sur 6 ans qui vise à soutenir le développement de locatifs conventionnés par les propriétaires bailleurs Cf fiche-action 2 : des actions qui seront également mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH multi-sites afin de favoriser le conventionnement de logements privés												
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac												
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac												
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- DDT/ ANAH</li> <li>- DDCSPP</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- Acteurs dans le domaine de l'hébergement et du logement adapté : en premier la Fédération des Acteurs sociaux de la Charente (l'AFUS 16), le Puzzle, l'ASERC ou encore la CSCS/ MJC Grande Garenne</li> <li>- Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) et/ ou Agences Immobilières Sociales</li> </ul>												
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé et / commune</li> </ul> </li> </ul>												

## Action 10 : Renforcer l'offre sur le territoire permettant de répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire concerné par plusieurs problématiques :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Un certain nombre de situations de « résidentialisation » sur les aires d'accueil où les résidents s'installent sur de longues périodes ;</li> <li>o Des stationnements sauvages en dehors des aires d'accueil aménagées dans l'agglomération de Cognac ;</li> <li>o Des rassemblements saisonniers de groupes ;</li> <li>o Une sur-occupation du terrain familial de Châteaubernard.</li> </ul> </li> </ul>			
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la capacité du territoire à répondre aux besoins en accueil et ancr des gens du voyage ;</li> <li>- Répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Réaliser une aire de grands passages dans le secteur de Cognac pour accueillir les rassemblements saisonniers ;</li> <li>o Décliner les objectifs de création de terrains familiaux et de logements adaptés dans le PLUi et dans le PLH.</li> </ul> </li> </ul>			
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne	X
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre		Obligations légales	X
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble du territoire intercommunal</li> </ul>			
<b>Contenu / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Aménagement / réalisation d'une aire de grands passages prévue dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2015-2020 en partenariat avec le SMAGVC ;</b></li> <li>- <b>Apporter des réponses aux besoins des gens du voyage qui souhaitent se sédentariser, déjà ancrés sur le territoire, à travers la création de terrains familiaux et la régularisation de certaines situations (via le PLUi)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Repérer l'ensemble des situations d'installation problématiques existantes sur le territoire ;</li> <li>o Recenser les terrains pouvant être mobilisés pour la création de terrains familiaux ;</li> <li>o Recenser les besoins (nombre de familles) ;</li> <li>o Définir un socle de critères commun à l'échelle de l'agglomération (localisation, ...) ;</li> <li>o Définir des emplacements pour les terrains familiaux dans le cadre du PLUi et proposer une réglementation adaptée (accueil de caravanes notamment)</li> </ul> </li> </ul>			

<b>Coût et financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aire de Grands Passages : 500 000 € inscrits au PPI</li> <li>- Projet de deux terrains familiaux à Segonzac : environ 200 000 €</li> </ul> <i>Co-financements mobilisables auprès des services de l'Etat (DETR, DDT16) et du CD16</i>												
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac												
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac et du SMAGVC												
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Conseil départemental de Charente</li> <li>- DDT</li> <li>- SMAGVC</li> <li>- Association des Quatre routes</li> <li>- Préfecture</li> <li>- CAF</li> </ul>												
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Réalisation effective d'une aire de grands passages</li> <li>o Nombre de terrains familiaux créés et régularisés / commune</li> </ul> </li> </ul>												

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

Afin de faire vivre le PLH et de le faire connaître aux habitants, l'agglomération s'engage à mettre en œuvre une Maison de l'habitat permettant de **renforcer leur information sur l'ensemble des dispositifs existants et l'accompagnement dans leurs démarches.**

Grand Cognac souhaite également **renforcer l'animation du PLH** permettant à la fois d'accompagner les communes dans leurs projets et de mobiliser les partenaires locaux de l'habitat.

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

- Action 11 : Mettre en place une Maison de l'habitat

### **Axe 2 : Animer et piloter la mise en œuvre de la politique de l'habitat**

- Action 12 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier
- Action 13 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH
- Action 14 : Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et de l'attribution de logement social

## Action 11 : Mettre en place une Maison de l'habitat

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un grand nombre de dispositifs existants et d'acteurs dans le domaine de l'habitat sur le territoire entraînant un manque de repères, tant pour les habitants que pour les partenaires</li> <li>- Un certain nombre de ménages isolés et/ ou éloignés des structures administratives et d'accueil (ex : personnes âgées isolées, ...)</li> <li>- Un territoire composé de plusieurs centralités et des besoins d'information « décentralisée »</li> </ul>		
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'orientation, l'information et l'accompagnement des publics dans leurs projets en matière de logement et d'habitat</li> <li>- Permettre l'accès à l'information sur l'ensemble du territoire</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne
	Aide à la pierre		Obligations légales -
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble du territoire intercommunal</li> </ul>		
<b>Contenu / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mettre en place une Maison de l'habitat sur la base des missions suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Accompagner les ménages dans le cadre de l'OPAH et du PIG, mission réalisée par un opérateur ;</li> <li>o Informer et conseiller les particuliers dans leurs projets de réhabilitation, de construction ou dans leurs démarches de recherche de logement locatif, social ou privé, accès aux droits (conseils dans les relations locataires/propriétaires par exemple)</li> </ul> </li> <li>- <b>Prévoir un fonctionnement de la Maison de l'habitat « en réseau » basé sur un lieu central à l'Hôtel de Communauté de Grand Cognac et des permanences décentralisées et régulières dans les principales polarités du territoire en s'appuyant notamment sur les Maisons des Services Aux Publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Poursuivre les permanences existantes et en développer de nouvelles en se rapprochant de certains partenaires locaux (UNPI16, CAPEB Charente,...)</li> </ul> </li> <li>- <b>Renforcer la formation des agents d'accueil des Mairies afin qu'ils puissent fournir une information de base sur les thématiques précitées et orienter les habitants vers la Maison de l'habitat et les partenaires spécialisés.</b></li> </ul>		
<b>Coût et financement</b>	-		
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac		

<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac Moyens humains des partenaires (animation des permanences)					
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Conseil départemental</li> <li>- Conseil régional</li> <li>- DDT/ ANAH/ Caisse des dépôts et consignations</li> <li>- Action Logement</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- Ensemble des partenaires locaux : CAUE 16, ADIL 16, UNPI 16, Association Pierre Sémard en charge du dispositif Locappart, SOLIHA, PROCIVIS, ABF, associations d'intermédiation locative, partenaires de l'hébergement et du logement adapté, ...</li> </ul>					
<b>Echéancier</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de ménages accompagnés au sein de la Maison de l'habitat</li> </ul> </li> </ul>					



## Action 12 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivre et piloter la politique de l'habitat dans le temps</li> <li>- Accompagner la stratégie foncière de l'intercommunalité et des communes par l'actualisation du diagnostic foncier</li> <li>- Mettre en œuvre un outil permettant un suivi des objectifs fixés dans le cadre du PLUi</li> </ul>			
Registres d'intervention	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	X
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble du territoire intercommunal</li> </ul>			
Contenu / Modalités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurer un suivi de la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Evaluer régulièrement les indicateurs de réalisation et impact des actions du PLH à travers l'analyse des données statistiques socio-démographiques et du parc de logements (INSEE, FILOCOM, ...)</li> <li>o Réaliser un suivi de la programmation de logements (dont logements sociaux) via des tableaux de bord ;</li> <li>o Elaborer des bilans réguliers du PLH (annuels, triennaux et final).</li> </ul> </li> <li>- <b>Mettre en œuvre un suivi des capacités foncières du territoire et des objectifs fixés en matière de foncier dans le cadre du PLH et du PLUi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Actualiser le diagnostic foncier réalisé dans le cadre du PLUi et réaliser un suivi de la consommation foncière et des objectifs fixés en la matière dans le PLUi (densités, formes urbaines...). Dans le cadre du PLUi, en cours d'élaboration, <b>Grand Cognac a d'ores et déjà réalisé un travail important de recensement et de qualification des dents creuses. L'étude sur la vacance</b> (cf. action 3 du présent programme d'actions) est également <b>en cours de réalisation et permettra d'affiner le potentiel de création de logements du territoire en réinvestissement de l'existant</b> ;</li> <li>o Permettre un suivi de l'évolution des prix immobiliers et de la dynamique sur le marché. A ce titre, Grand Cognac pourra mobiliser les données : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disponibles en open data, provenant des sites alimentés par les professionnels de l'immobilier et leurs représentants, parmi lesquels : DVF (Données sur les Valeurs Foncières), seloger, meilleursagents immobilier.notaires...;</li> <li>• Relatives aux Déclarations d'Intention d'Aliéner (suivi des DIA) afin d'identifier les secteurs dynamiques et faire valoir, le cas échéant, ses droits (droit à préemption pour la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général).</li> </ul> </li> <li>o Suivre la réalisation des projets prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi</li> </ul> </li> </ul>			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A terme, Grand Cognac sera en mesure de se doter d'une véritable stratégie foncière en faveur de la création de logement et d'un développement résidentiel maîtrisé.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Articuler les travaux de l'Observatoire de l'habitat et du foncier avec le suivi de l'occupation du parc social et de la demande en logement social</b> qui sera mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).</li> </ul>												
<b>Coût et financement</b>	-												
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac												
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac												
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Services de l'Etat (DDT)</li> <li>- Département de la Charente</li> <li>- Région Nouvelle-Aquitaine</li> <li>- EPF</li> <li>- Bailleurs sociaux</li> <li>- ADIL</li> </ul>												
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025								
X	X	X	X	X	X								
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Création et actualisation régulière des tableaux de bord de suivi de la programmation de logements (avec le détail par type de logement : aidé, intermédiaire, libre) et de la consommation foncière / commune</li> <li>○ Réalisation de bilans annuels, triennaux et finaux du PLH</li> </ul> </li> </ul>												

## Action 13 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la mise en œuvre du PLH</li> <li>- Produire un suivi et le partager, permettant d'éventuelles réorientations si nécessaire</li> </ul>			
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	X
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble du territoire intercommunal</li> </ul>			
<b>Contenu / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mettre en place des instances d'animation et de suivi du PLH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Un Comité technique</b>, composé des techniciens de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et des communes (services Habitat et/ ou Aménagement - urbanisme). Il se réunit a minima une fois par semestre et de manière extraordinaire avec éventuellement l'invitation de partenaires dès que nécessaire. Son rôle est de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyser les données issues de l'observatoire local de l'habitat et du foncier ;</li> <li>• Dresser un bilan de la mise en œuvre des actions du programme d'actions ;</li> <li>• Faire des propositions d'ajustements du programme d'actions.</li> </ul> </li> <li>○ <b>Un Comité de pilotage</b>, réunissant le Vice-Président de la Communauté d'agglomération en charge du logement et de l'habitat, le Maire ou le représentant de chacune des 4 centralités et communes concernées par la loi SRU, 4 Maires ou représentants parmi les pôles de proximité, 4 Maires ou représentants parmi les communes rurales et les services de l'Etat (DDT et Anah). Ce Comité de pilotage se réunit au moins une fois par an. Son rôle est de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valider le bilan annuel / triennal / final du programme d'actions ;</li> <li>• Valider les propositions d'ajustement du programme d'actions.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces deux instances pourront être élargies aux personnes publiques associées et aux partenaires de l'habitat en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage, en lien avec le contenu du programme d'actions et pour en assurer la déclinaison : suivi des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance, etc.</p> </li> <li>- <b>Assurer la réalisation de bilans et présentations partagées</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Conformément à l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il s'agira de réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre du programme d'actions, un bilan triennal ainsi qu'un bilan final, notamment au regard des objectifs territorialisés de production de logements. Ce bilan sera réalisé sur la base des données collectées dans le cadre de</li> </ul> </li> </ul>			

	l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. action 13), et permettra d'alimenter les réunions des instances locales de suivi.																	
<b>Coût et financement</b>	-																	
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac																	
<b>Ingénierie mobilisée</b>	Mobilisation de l'ingénierie existante au sein du service Habitat de Grand Cognac																	
<b>Partenaires associés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communes</li> <li>- Partenaires de l'Habitat : Etat, Département, bailleurs sociaux, agences immobilières, etc.</li> </ul>																	
<b>Echéancier</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>						2020	2021	2022	2023	2024	2025	X	X	X	X	X	X
2020	2021	2022	2023	2024	2025													
X	X	X	X	X	X													
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Nombre de COTECH et COPIL tenus ;</li> <li>o Réalisation effective des bilans obligatoires ;</li> <li>o Production de bilans / notes de suivi complémentaires issus des observatoires.</li> </ul> </li> <li>- Impact : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Evolution du programme d'actions et/ou du budget du PLH suite aux COTECH et COPIL, permettant le réajustement de ses actions compte tenu des évolutions des besoins, réalisations, etc.</li> </ul> </li> </ul>																	

## Action 14 : Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et de l'attribution de logement social

<b>Contexte</b>	- Un territoire concerné par l'obligation de mettre en œuvre une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) du fait de la prise de compétence Habitat et de la présence d'un Quartier Politique de la Ville			
<b>Objectifs</b>	- Favoriser la mixité sociale sur le territoire - Simplifier les démarches et améliorer l'information des demandeurs de logements locatifs sociaux			
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	X	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	X
<b>Sectorisation</b>	- Ensemble du territoire intercommunal			
<b>Contenu / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Elaborer la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui doit permettre de définir :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Des objectifs d'attributions aux ménages du 1er quartile en dehors du quartier Politique de la ville, aux ménages des 3 quartiles supérieurs dans le quartier Politique de la ville et aux publics prioritaires par réservataire ;</li> <li>o Les modalités de coopération inter bailleurs ;</li> <li>o Les instances de pilotage (dont la commission de coordination) et les outils de suivi des objectifs fixés dans le cadre de la CIA.</li> </ul> </li> <li>- <b>Déployer le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social avec :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La définition des modalités d'information des demandeurs ;</li> <li>o La mise en place d'un dispositif de gestion partagée de la demande de logement social (correspondant au dispositif IMHOWEB géré par l'AFIPADE auquel Grand Cognac adhère d'ores et déjà) ;</li> <li>o La qualification de l'offre de logements sociaux sur le territoire ;</li> <li>o La définition d'objectifs de mutation ;</li> <li>o L'organisation collective du traitement des ménages en difficulté.</li> </ul> </li> <li>- <b>Assurer un suivi de ces deux documents dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement.</b></li> </ul>			
<b>Coût et financement</b>	Recrutement éventuel d'un étudiant en apprentissage pour appuyer le service Habitat dans la réalisation de ces documents			
<b>Pilotage</b>	Communauté d'agglomération de Grand Cognac			

<b>Ingénierie mobilisée</b>	Recrutement éventuel d'un étudiant en apprentissage					
<b>Partenaires associés</b>	- Membres de la Conférence Intercommunale du Logement					
<b>Echéancier</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	X	X	X	X	X	X
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	- Réalisations : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Elaboration effective du PPGDLSID et de la CIA</li> </ul>					

## Chiffrage du programme d'actions

Orientations		Actions		Budget annuel Grand Cognac (lissé)	Budget global Grand Cognac (sur 6 ans)
1	Poursuivre les actions de requalification du parc de logements privés dans les centres-bourgs et les centres villes	1	Mettre en place un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire – volet travaux	259 400 €	1 556 400 €
		1 bis	Suivi-animation PIG	39 000 €	234 000 €
		2	Mettre en œuvre une OPAH multi-sites sur les principales polarités de Grand Cognac – volet travaux	125 000 €	750 000 €
		2 bis	Suivi-animation OPAH RU multi-sites	10 000 €	60 000 €
		Comp. 1 et 2	Bonification secteurs protégés	20 000 €	120 000 €
		4	Déployer sur l'ensemble du territoire des outils incitatifs et coercitifs de lutte contre la vacance	20 500 €	123 000 €
2	Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accèsion abordable à la propriété	5	Poursuivre le soutien au développement du parc locatif social public	109 300 €	655 800 €
		5bis	Soutenir le développement du parc de logements locatifs communaux dans du bâti existant	150 000 €	900 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>733 200 €</b>	<b>4 399 200 €</b>

Les budgets annuels correspondant aux aides aux travaux (2) et au suivi-animation de l'OPAH (2 bis) sont lissés sur une période de 6 ans (correspondant à la première période de mise en œuvre du PLH) mais l'OPAH sera effective sur une durée de 5 ans.

## Le projet résidentiel de Grand Cognac – la déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle communale

### Les objectifs territorialisés par groupe de communes et commune

Le scénario de projections démographiques et de besoins en logements défini dans le cadre du PLH de Grand Cognac, en cohérence avec les orientations fixées dans le SCoT de la Région de Grand Cognac, prévoit **une reprise progressive de la croissance démographique à l'échelle de l'agglomération et un rééquilibrage territorial sur la période du PLH à horizon 2032.**

Comme évoqué dans le document d'orientations, la volonté d'assurer l'articulation entre les documents de planification (PLH – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de Grand Cognac et d'afficher une stratégie cohérente en matière de développement territorial, le scénario prospectif est établi sur une période de 12 ans, à l'image du PLUI en cours d'élaboration.

**Néanmoins, il est bien entendu que le PLH et son projet d'accueil seront évalués sur la période 2020 – 2026, dans le cadre des bilans annuels, à mi-parcours et final.**

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

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

L'ambition de maintien et de confortement des polarités se vérifie à l'aune de la répartition attendue de la population à horizon 2032 :

	Situation actuelle		Situation projetée	
	Population actuelle	Répartition en %	Population au 1 <sup>er</sup> janvier 2032	Répartition en %
Pôle majeur	22 279	31,9%	23 642	32,3%
Pôles d'équilibre	10 040	14,4%	10 600	14,5%
Pôles de proximité	10 622	15,2%	11 158	15,2%
Communes rurales	26 892	38,5%	27 821	38,0%
<b>GRAND COGNAC</b>	<b>69 833</b>	<b>100%</b>	<b>73 222</b>	<b>100%</b>



Il est également fondé sur **un objectif de sortie de vacance ambitieux** qui vise à diminuer de 1% environ le taux de vacance par rapport à celui observé en 2015. Celui-ci sera précisé à l'issue de l'étude sur la vacance en cours de réalisation (cf. action 3 du présent programme d'actions).

	<b>Objectifs de création de logements 2020– 2032</b>	<b>Dont logements sortis de vacance 2020 – 2032</b>	<b>Objectifs de création de logements / an</b>	<b>Dont logements sortis de vacance / an</b>
Pôle majeur	802	134	67	11 (a minima)
Pôles d'équilibre	537	94	45	8 (a minima)
Pôles de proximité	537	6	45	<i>En attente des résultats de l'étude sur la vacance</i>
Communes rurales	1236	<i>En attente des résultats de l'étude sur la vacance</i>	103	
<b>GRAND COGNAC</b>	<b>3 112</b>	<b>234</b>	<b>259</b>	<b>19</b>

## Déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle communale pour les pôles majeurs, d'équilibre et de proximité

Libellé géographique	Armature territoriale - SCoT	RP au 31.12.2019 *	Part des RP/ parc de RP par groupe de communes	Moyenne logements produits annuellement (2015 - 2017)	Objectifs de production de logements 2020 - 2032	Objectifs de production de logements annuels	
Châteaubernard	Pôle majeur	1 779	15%	14	121	10	
Cognac		10 050	85%	52	682	57	
<b>TOTAL Pôle majeur</b>		<b>11 830</b>			<b>802</b>	<b>67</b>	
Châteauneuf-sur-Charente	Pôle d'équilibre	1 598	34%	5	180	15	
Jarnac		2 214	47%	11	250	21	
Segonzac		948	20%	7	107	9	
<b>TOTAL Pôles d'équilibre</b>		<b>4 760</b>			<b>537</b>	<b>45</b>	
Ars	Pôle de proximité	318	6%	2	33	3	
Cherves-Richemont		1 107	21%	9	115	10	
Gensac-la-Pallue		808	16%	18	84	7	
Hiersac		484	9%	5	50	4	
Lignières-Sonneville		253	5%	0	26	2	
Mérignac		331	6%	1	34	3	
Nercillac		479	9%	4	50	4	
Saint-Même-les-Carrières		490	9%	3	51	4	
Salles-d'Angles		446	9%	1	46	4	
Sigogne		443	9%	2	46	4	
<b>TOTAL Pôles de proximité</b>			<b>5 159</b>			<b>537</b>	<b>45</b>
<b>TOTAL Communes rurales</b>			<b>11 879</b>			<b>1 236</b>	<b>103</b>
<b>TOTAL Grand Cognac</b>			<b>33 627</b>			<b>3 112</b>	<b>259</b>

\* Le calcul des RP (résidences principales) au 31.12.2019 est basé sur la prise en compte du nombre de RP en 2015 (source : INSEE) + la prise en compte des logements autorisés entre 2015 et fin 2017 + une estimation des logements produits en 2018 et 2019

NB. Il est proposé une déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle communale pour les pôles majeurs, d'équilibre et de proximité considérant que la définition d'objectifs pour les communes rurales conduirait à de trop faibles volumes de logements.