

PLAN HABITAT VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTE

DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

SOMMAIRE

Contexte d'élaboration de l'étude	3
Définition des besoins en logement et définition du scénario de croissance démographique	5
Les priorités politiques retenues pour le territoire	24



Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



PRÉSENTATION DU CONTEXTE D'ÉLABORATION DE L'ÉTUDE



LE CONTEXTE D'ÉLABORATION DE L'ÉTUDE : UN TERRITOIRE DE VIE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Issue de la fusion de 7 anciennes communautés de communes fusionnées, la CC Vals de Saintonge est un vaste territoire à dominante rurale : **52 150 habitants pour 8 % de la population départementale**. L'intercommunalité est structurée autour d'une ville centre, **Saint-Jean d'Angély, et de 6 pôles relais et s'inscrit au carrefour** de plusieurs bassins d'emploi structurants à l'échelle régionale.

Si jusqu'à présent l'offre résidentielle permettait une fluidité des parcours résidentiels, le territoire n'échappe pas aux enjeux liés aux transitions démographiques (évolution des compositions familiales, vieillissement de la population) et écologiques (ZAN, rénovation énergétique, adaptation aux vagues de chaleur, etc.). Face à ces nouveaux enjeux, le territoire s'interroge sur la réorientation de sa politique d'intervention publique relative à l'habitat, dans toute sa transversalité.

En conséquence, deux études ont été lancées en parallèle :

- **Une étude pré-opérationnelle de bilan d'OPAH-RU et de définition des objectifs du Pacte Territorial,**
- Une étude sur la stratégie habitat du territoire.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge pour la période 2028 - 2034. Ces objectifs et ces principes tiennent compte des dynamiques démographiques et économiques, de l'évaluation des besoins actuels et futurs en logement et hébergement, de la structuration territoriale (équipements, transports, services) et des capacités de développement et la dynamique de projets travaillées conjointement avec l'ensemble des communes.



Source : <https://www.valsdesaintonge.fr/les-vals-de-saintonge/situation/>

UNE MISSION QUI ALIMENTE LA DEMARCHE D'ÉLABORATION DU SCOT

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Juil. 24

Elaboration du Plan Habitat et préfiguration d'un observatoire

Fév. – Avril. 25

Diagnostic

Etat des lieux du parc de logements / Profil de la population

Mai. – Sept. 25

Orientations stratégiques

Projet politique / Estimations des besoins en logement / Choix de développement quantitatif et qualitatif

Oct. 25

Programme d'actions

*Déclinaison opérationnelle :
quelles actions ?
Partenariats ?
Dispositifs ? Moyens humains et financiers*

Formation technique interne CCVDS observatoire de l'Habitat

Pause électorale

Le présent document constitue la synthèse du travail réalisé entre mai et septembre 2025 par les élus et techniciens du territoire

1^{ère} année exécutoire du document



2028

Elaboration du Schéma de cohérence territoriale

2023 – 2024

Diagnostic

Janv. 2025 – Déc. 25

Projet d'Aménagement Stratégique

Juin 2026 – Déc. 26

Document d'Orientations et d'Objectifs

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENT ET DÉFINITION DU SCÉNARIO DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



DANS QUELLE TENDANCE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE PASSÉE S'INSCRIT LA TRAJECTOIRE DE LA POPULATION DES VALS DE SAINTONGE ?

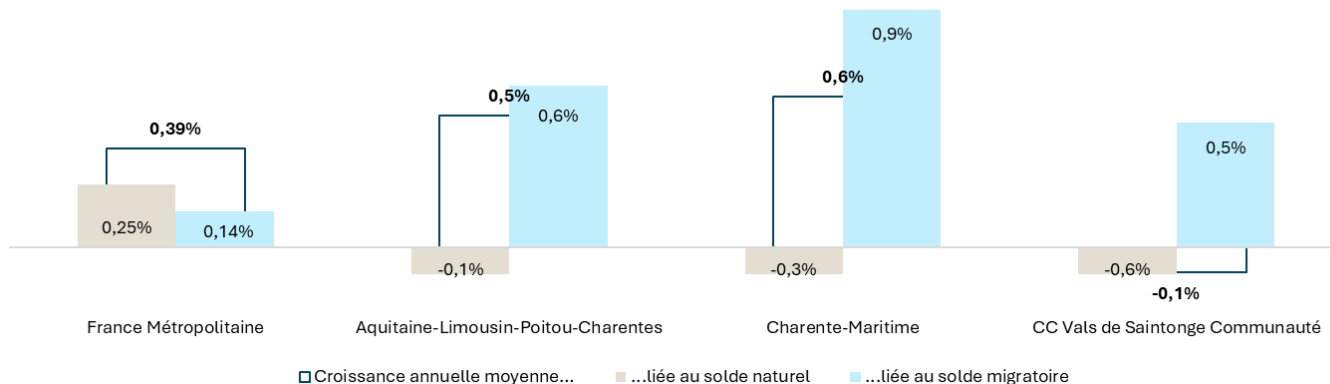
UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR UNE LÉGÈRE DÉCROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
 Reçu en préfecture le 05/02/2026
 Publié le 06/02/2026
 ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Moteurs de la dynamique démographique entre 2011 et 2022

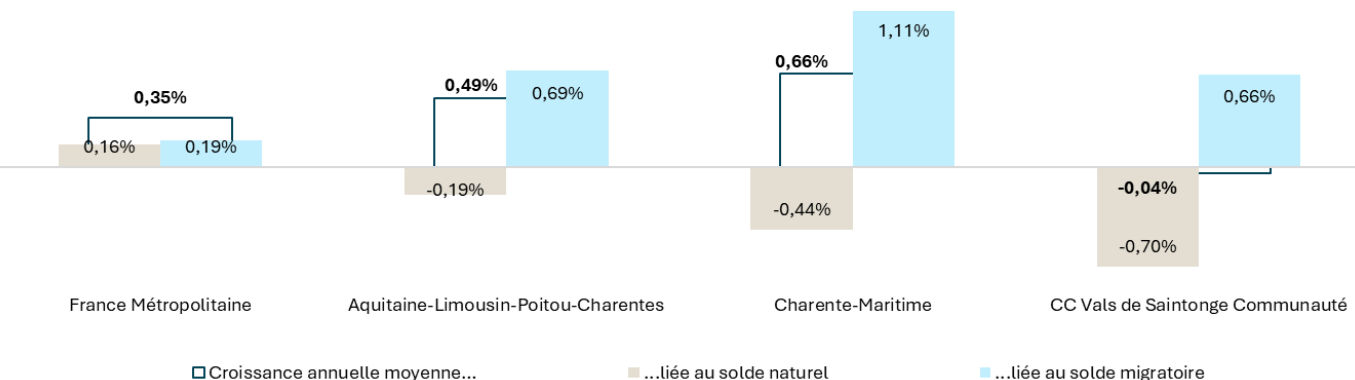
Source : INSEE RP 2022



En moyenne sur la période 2010-2022, la croissance de la population de la CC des Vals de Saintonge est déficitaire, liée à un solde naturel déficitaire, à l'instar des tendances départementales et régionales. Le solde migratoire constitue le seul moteur de la croissance démographique.

Moteurs de la dynamique démographique entre 2016 et 2022

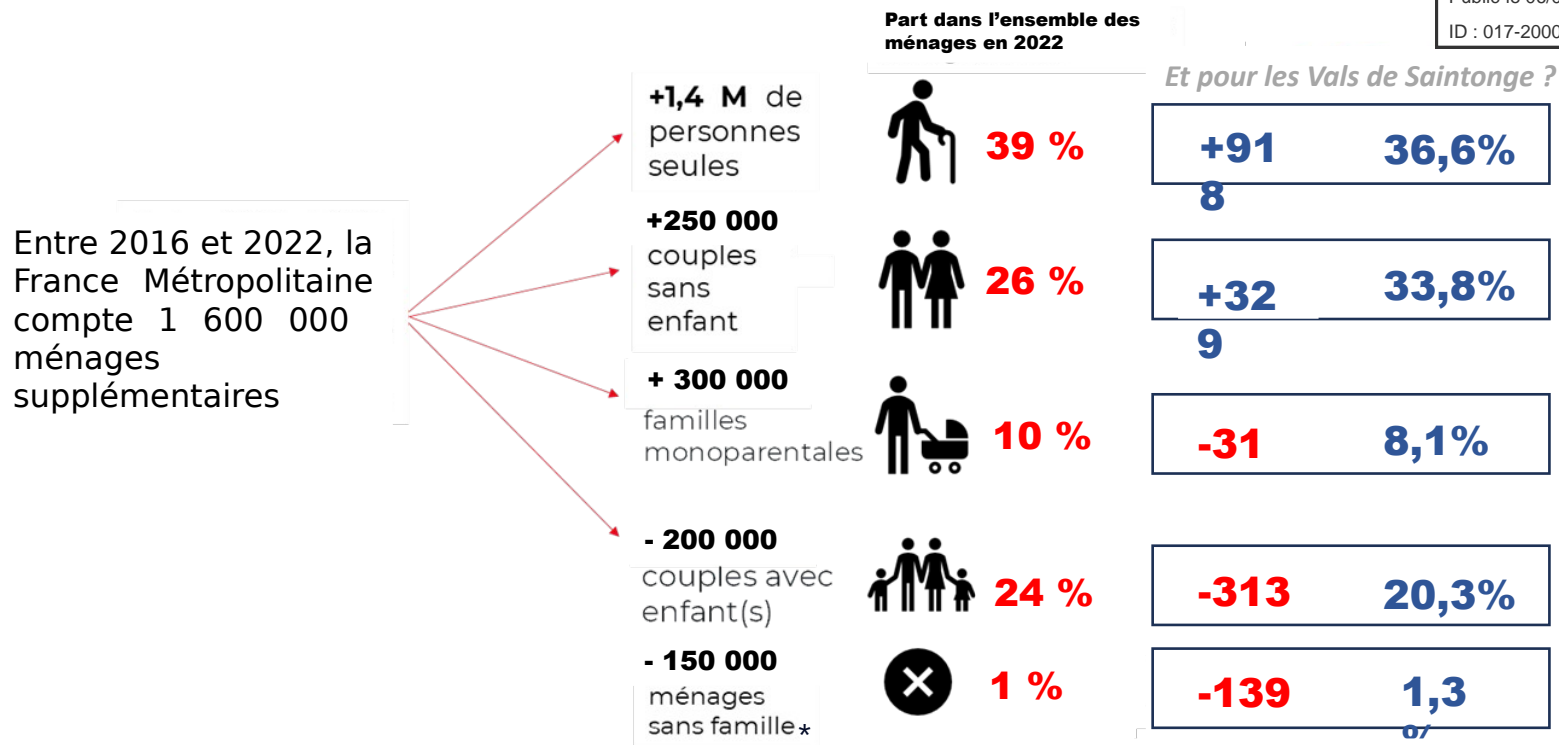
Source : INSEE RP 2022



Entre 2016 et 2022, sur le dernier recensement, l'évolution de la population est quasiment à l'équilibre. La réduction du déficit démographique est liée à un regain d'attractivité résidentiel, à hauteur de + 0,66 % par an en moyenne, et tandis que la tendance structurelle de baisse du solde naturel se poursuit (-0,7 % par an).

QUELLE FUT L'ÉVOLUTION DES COMPOSITIONS FAMILIALES ENTRE 2016 ET 2022 ?

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
 Reçu en préfecture le 05/02/2026
 Publié le 06/02/2026
 ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



CCVDS : 25 004 ménages en 2022

Entre 2016 et 2022, les ménages supplémentaires du territoire sont uniquement des personnes isolées et couples sans enfants. Sur la période, **le territoire perd des couples avec enfants, familles monoparentales et ménages sans familles.** Ces constats s'expliquent notamment par le vieillissement de la population, tendance structurelle aux échelles supra territoriales également identifiées à l'échelle locale.

*Personnes partageant un logement sans lien de parenté direct.

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



QUELS SONT LES BESOINS EN LOGEMENT PASSÉS DU TERRITOIRE ?

Les besoins exogènes liés à l'augmentation de la population



- Le **solde naturel** de la population (la différence entre les naissances et les décès qui ont lieu sur le territoire)



- Les **arrivées de nouveaux ménages** s'installant sur le territoire

Les besoins endogènes liés au maintien de la population (appelé

également Point Mort de la construction)



- Le **deserrement des ménages**



- La variation des **résidences secondaires**



- La variation de la **vacance**



- Le **renouvellement du parc**

Ces différents postes, explicités ci-après, sont étudiés rétrospectivement afin d'estimer l'impact démographique du scénario de production de logements retenu par les élus dans le cadre de ce PLH.

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

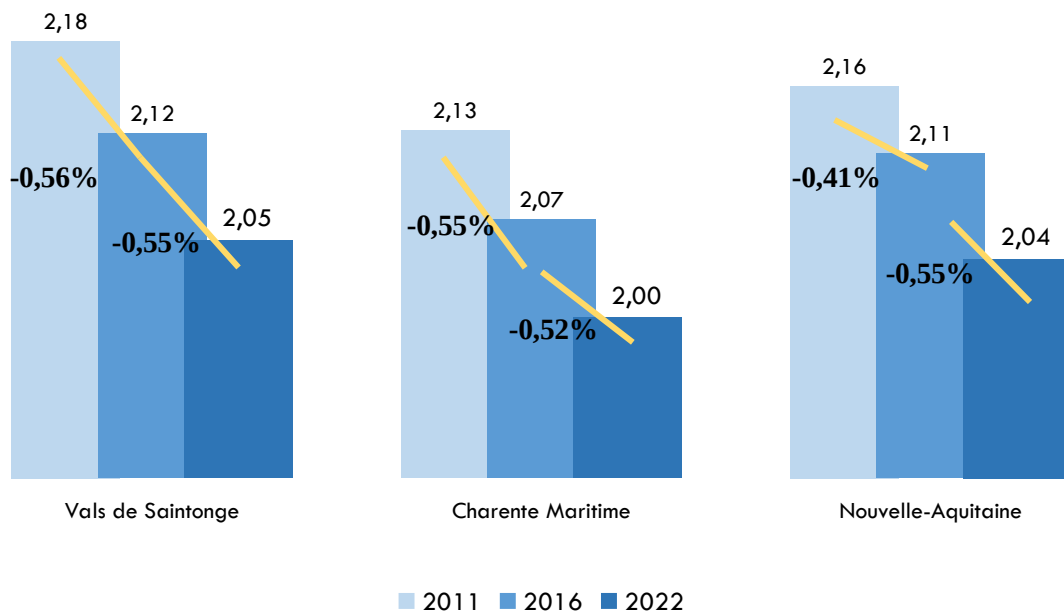
- **La production neuve** : sur foncier nu ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- **La mobilisation du parc existant** : via une remise sur le marché à titre principal de logements vacants ou par transformation d'usage d'un bien.

LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES SE POURSUIT

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2011

Source : INSEE RP 2022



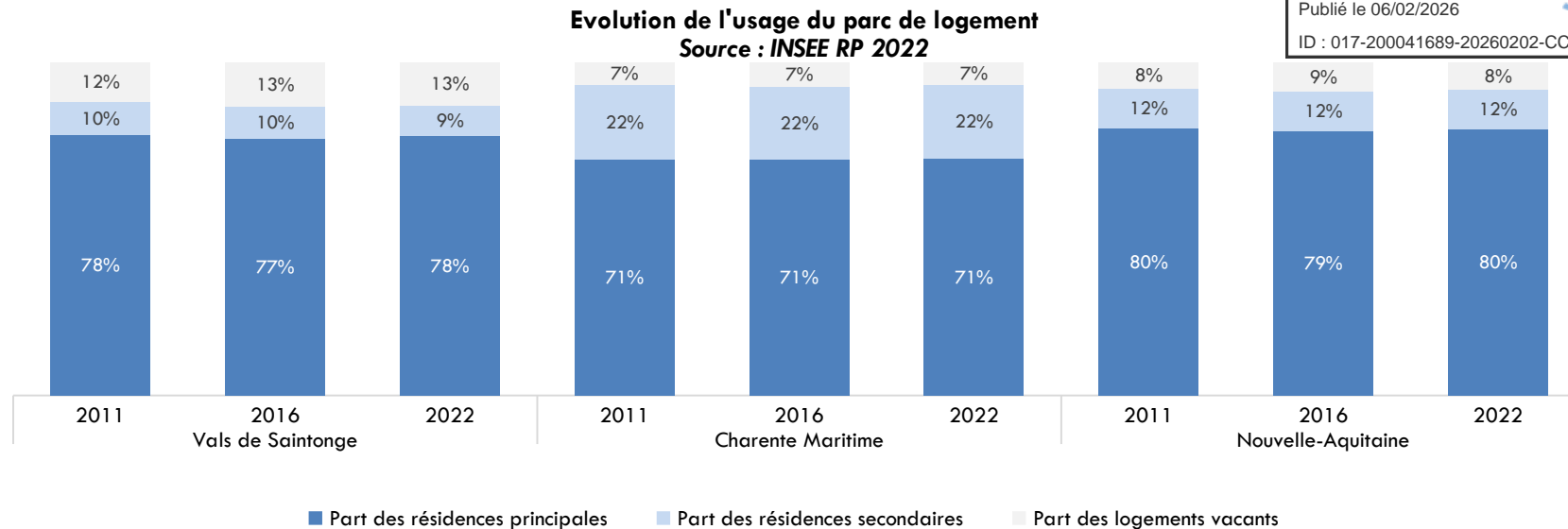
Au recensement 2022, la taille moyenne des ménages du territoire s'élève à **2,05 personnes par ménage**, contre 2 pour le département.

Le territoire est caractérisé par un phénomène de **desserrement de la taille moyenne des ménages**, avec une baisse structurelle du nombre moyen de personne par ménage.

Le rythme du desserrement est rapide et stable depuis 2011 (environ -0,5 % par an), en lien avec les divorces, séparations, les décohabitations, et le vieillissement de la population qui se poursuit.

UNE AUGMENTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES LOGEMENTS VACANTS

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. L'augmentation de cette offre ne répond pas à un besoin à proprement parler pour la population, toutefois sa variation a un impact sur le nombre de logements à mobiliser sur le marché pour héberger la population présente sur le territoire.

Selon l'INSEE en 2022, 4 114 logements vacants sont recensés sur le territoire, soit 13% de vacance à l'échelle de la Communauté de Communes. Selon les données LOVAC en 2019, 1 297 logements sont vacants, dont 1 121 au sein du parc privé. Plus de 400 de ces logements sont vacants depuis au moins deux ans et constituent un segment stratégique de la reconquête du parc inoccupés, soit 36 % des logements vacants du parc privé.

En parallèle, les résidences secondaires constituent un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. La veille de l'évolution du phénomène est cependant nécessaire car les résidences secondaires peuvent renforcer la tension sur le parc de logements, sur certains types de produits qui ne sont plus disponibles pour les résidents permanents. Le développement des logements touristiques occasionnels type « AirBnB » se fait parfois au détriment de l'offre locative privée pérenne, destinée à des habitants à l'année. **Le taux de résidences secondaires est relativement stable et tend à se stabiliser légèrement en dessous des 10% de l'ensemble du parc de logement.**

UN BESOIN EN RENOUVELLEMENT URBAIN À COMPENSER ENTRE 2016 ET 2022

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Le renouvellement du parc correspond **au solde entre des suppressions de logements** (démolitions/changements d'usage) **et des créations de logements** (division de logements, changement d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est **positif**, il existe un **besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions** :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux ;
- Obsolescence du parc le plus ancien ;
- Logements transformés en locaux commerciaux.

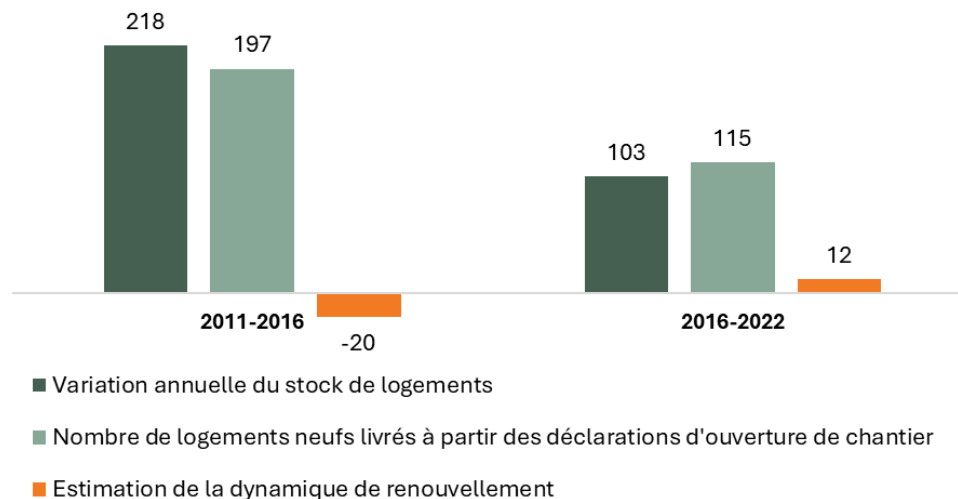
C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Dans certains cas, la **création spontanée de logements dans le parc existant** (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements) est **supérieure aux suppressions** (renouvellement négatif). De cette manière, ce phénomène contribue aux réponses aux besoins en logements. Cette situation traduit généralement une **pression forte sur le parc**.

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, les besoins liés au renouvellement du parc **sont légèrement négatifs, entre 2011 et 2016, puis positifs entre 2016 et 2022**, attestant d'une hausse des démolitions et changements d'usage concourant à la disparition d'une partie du parc de logements sur la période récente.

Estimation de la dynamique de renouvellement du parc entre 2011 et 2022 inclus

Source : INSEE RP et Sitadel estimation des livraisons



SYNTHÈSE DES BESOINS IDENTIFIÉS ENTRE 2016 ET 2022 : LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
 Reçu en préfecture le 05/02/2026
 Publié le 06/02/2026
 ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

S²LO
 RÉPONSES EN
 COMMUNES

BESOINS THÉORIQUES
 ANNUELS POUR MAINTENIR
 LA POPULATION

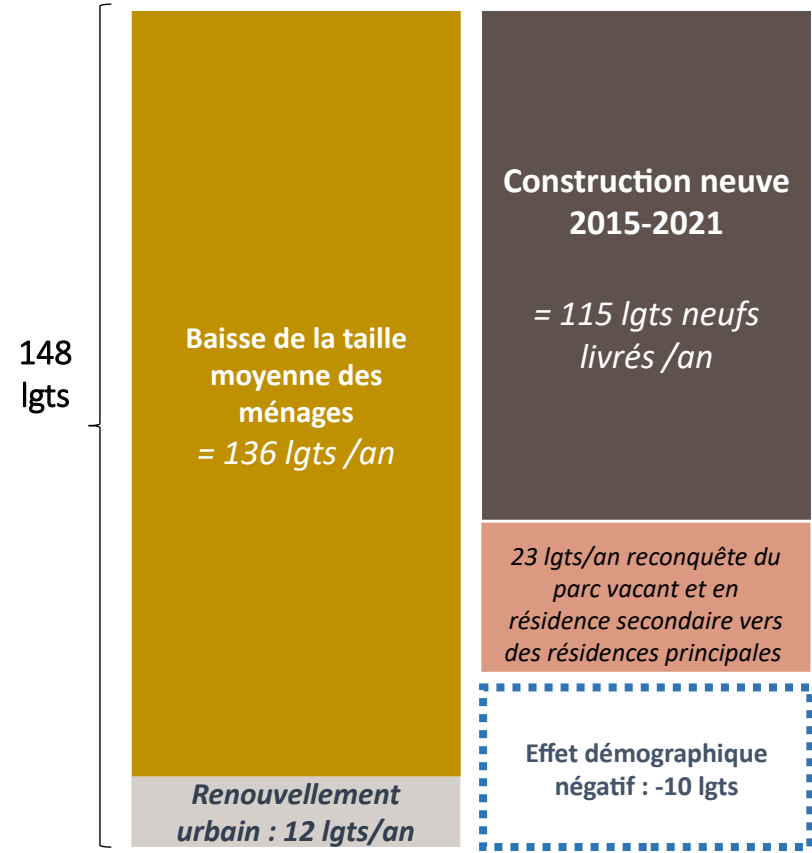
(= PRODUCTION
 NOUVELLE)

Le desserrement, premier poste des besoins en logement : a engendré des besoins de 136 logements par an (similaire à la période 2011-2022).

Un poste moindre :
 Le besoin en lien avec le renouvellement urbain est positif: 12 logements disparaissent via les démolitions et les changements d'usage chaque année (-3 sur 2011-2022).

- Deux postes négatifs :**
- La baisse de la vacance : 11 logements vacants sont de nouveaux occupés par an en moyenne (On comptait 50 nouveaux logements vacants sur la période 2011-2022),
 - Une baisse des résidences secondaires : -12 logements par an (-7 sur 2011-2022).

La construction neuve ne permet seulement de répondre qu'à une partie des besoins lié au desserrement sur le territoire. La reconquête des logements vacants et la baisse de résidences secondaires permettent de répondre à une partie des besoins



Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



FOCUS SUR LES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ESTIMÉES PAR L'INSEE À L'ÉCHELLE NATIONALE ET DÉPARTEMENTALE

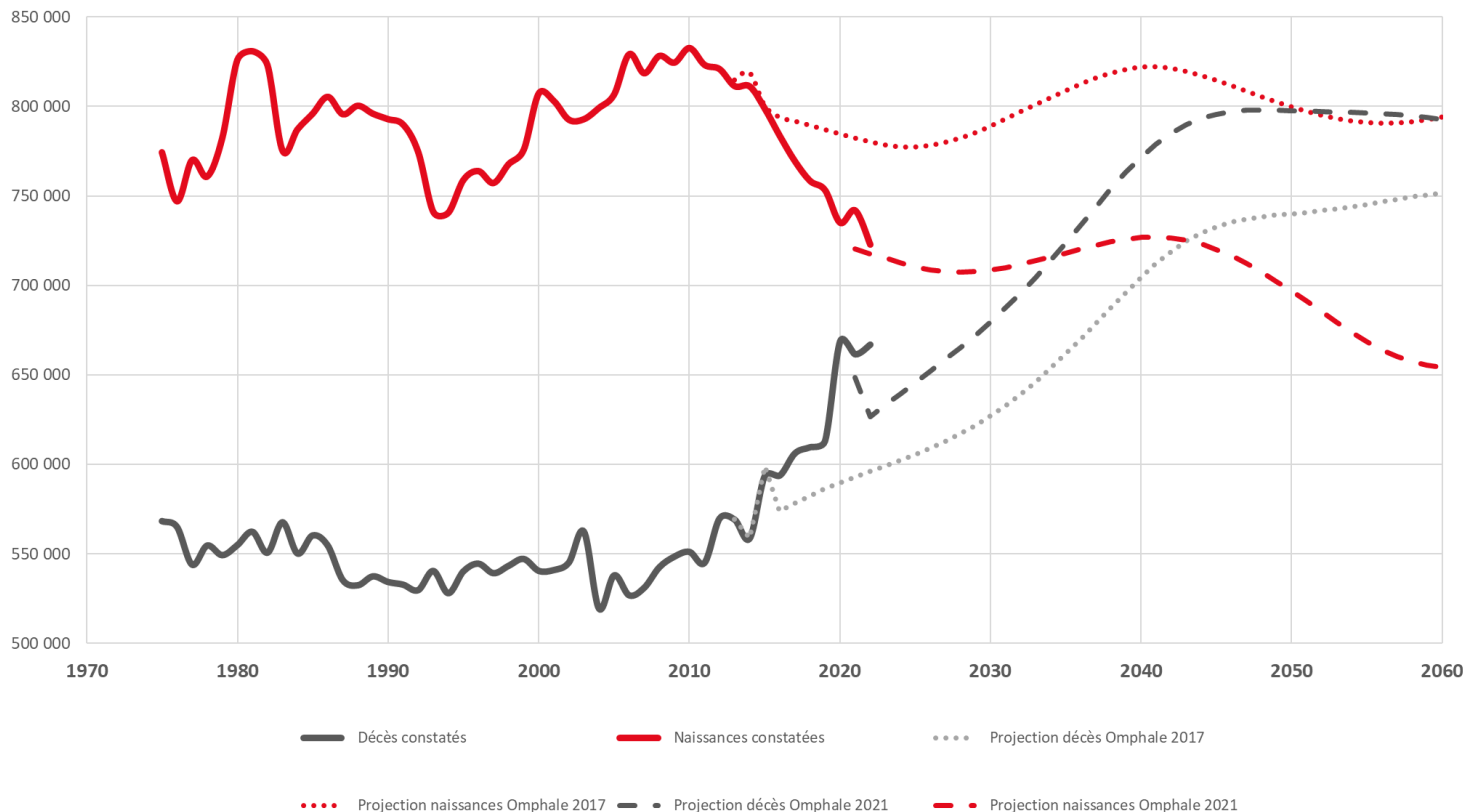
A L'ÉCHELLE NATIONALE, UN « EFFET CISEAU » DÉMOGRAPHIQUE QUI DEVRAIT ÊTRE ATTEINT DÈS 2035

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



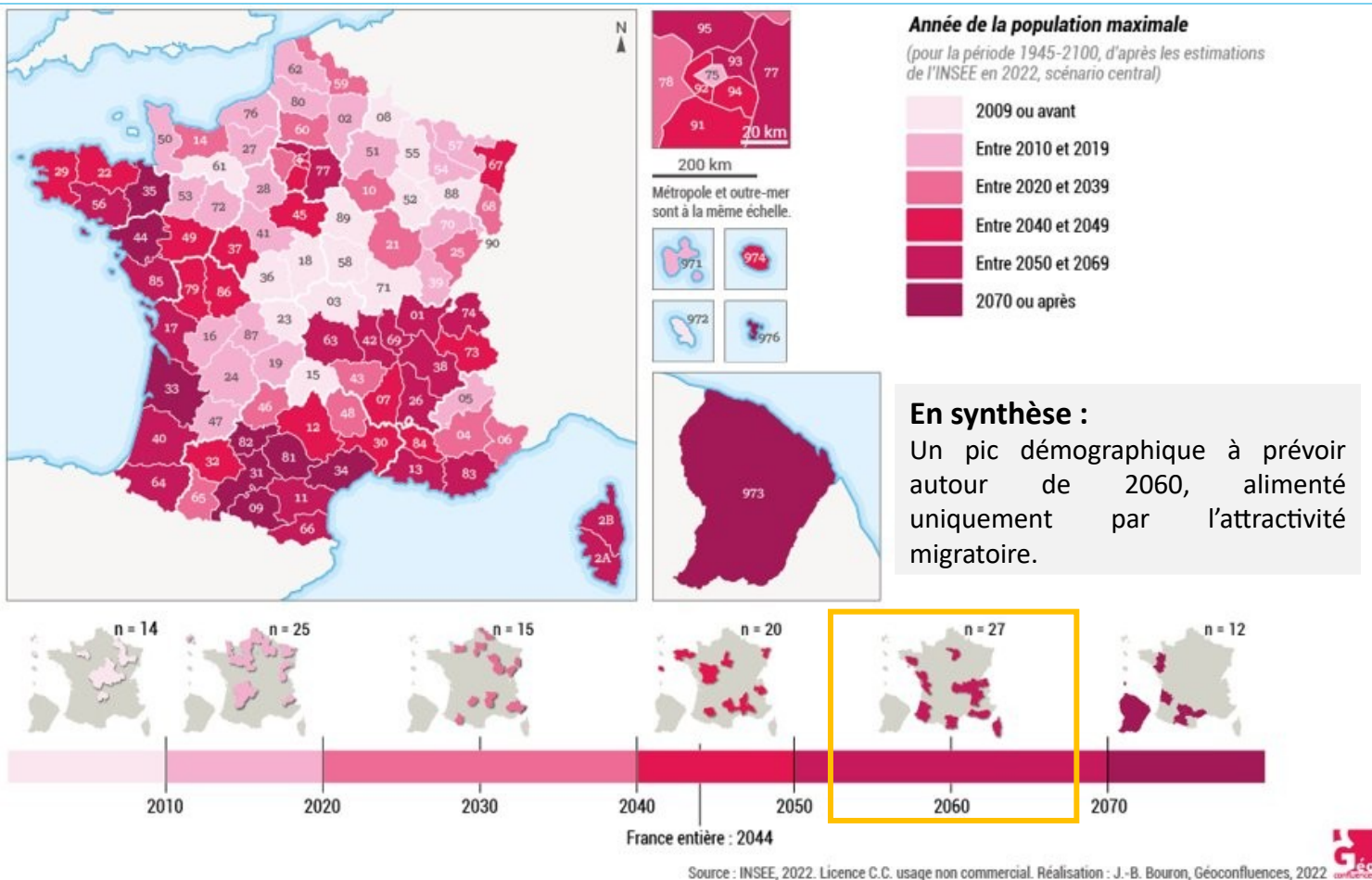
Le scénario central de l'OMPHALE, outil de prospective de l'INSEE, **reproduit les différentes tendances observées sur le passé récent pour identifier leur évolution future.**

Le graphique ci-contre fournit une image de de **l'évolution possible des naissances et décès à l'échelle nationale.** Les premières projections réalisées par l'INSEE en 2017 prévoyaient l'atteinte d'un « effet ciseau » démographique après 2060.

Ce phénomène qualifie une **prépondérance structurelle des décès par rapport aux naissances** au sein de la population. Face au vieillissement **de la population** qui s'accélère, l'INSEE a ré-évalué son scénario central en 2021, et jugé que ce **point de bascule démographique adviendrait dès 2035.**

A L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE, UN PIC DE POPULATION PRÉVU POUR 2060

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
 Reçu en préfecture le 05/02/2026
 Publié le 06/02/2026
 ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



A l'échelle départementale, le scénario central de l'INSEE prévoit un **pic démographique atteint en 2060 pour la Charente-Maritime, à hauteur de 750 000 habitants.**

« **L'effet ciseau** » naturel est déjà advenu depuis la fin des années 1990. Le solde migratoire lié à l'attractivité résidentielle **constituera ainsi le seul levier** de la croissance de la population.

Et pour les Vals de Saintonge ?

- Un solde naturel déficitaire depuis le début des années 1980.
- -0,04% par an entre 2016 et 2022, avec + 0,66 % lié au solde migratoire.
- En 2025 : 316 naissances pour 738 décès (solde à -422)
- 52 430 habitants selon le recensement 2022 (population municipale) (+0,04 % par an entre 2016 et 2022).

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



LE SCÉNARIO DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RETENU PAR LES ÉLUS



52 435 habitants au 1^{er} janvier 2028 (soit une hausse de +0,01 % par an + **27 habitants**)



Un parc de **32 825 logements**



Dont **4 400** logements vacants, soit **13,4 %** du parc (12,8 % en 2022)



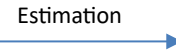
Dont **2893** résidences secondaires, soit **8,8 %** du parc de logements (9,2 % en 2022)



25 525 ménages, avec en moyenne, **2,01 personnes par ménage** (2,05 en 2022)

Méthodologie du travail prospectif

1^{er} janvier 2022



1^{er} janvier 2028



1^{er} janvier 2050

Scénario global retenu par les élus

Les chiffres officiels disponibles pour l'établissement du scénario prospectif étaient ceux du millésime 2022 du Recensement de la Population de l'INSEE (RP 2022). **Une estimation de la population au 1er janvier 2028 (première année du SCoT) a été réalisée sur la base de l'application des hypothèses suivantes :**

- **Un desserrement des ménages à -0,35 % par an** (ralenti par rapport à la période 2016-2022 au regard de l'approche du seuil « plancher » de 2 personnes par ménage.)
- **Une poursuite de l'augmentation du nombre de logements vacants en volume** (environ 50 logements vacants supplémentaires par an entre 2016 et 2022).
- **Une baisse en volume des résidences secondaires**, similaire à la tendance des six dernières années, à hauteur de 12 logements par an.
- **Des suppressions de logements dans l'existant**, notamment liées aux démolitions de logements et de changement d'usage, à hauteur de 10 unités par an. Ce postulat est similaire à la tendance récente sur le marché immobilier.
- **Une hypothèse de 135** logements construits par an entre 2022 et 2027 inclus, soit un rythme légèrement supérieur à la construction récente sur le territoire

Ces hypothèses conduiraient à une population de 52 435 habitants au 1er janvier 2028, soit une évolution de +0,01 % par an entre 2022 et 2028, en lien avec un solde naturel qui reste déficitaire à hauteur de -0,69 % par an (tendance similaire à celle du recensement précédent) et à un solde migratoire toujours positif à hauteur de 0,7 % par an dans la continuité de la tendance 2016-2022.

LE SCÉNARIO RETENU : UNE CROISSANCE RÉALISTE À +0,2 % PAR AN

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

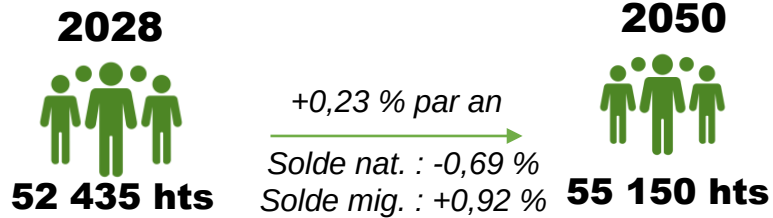
Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Quelles conséquences attendues ?

- Une croissance démographique à hauteur de 189 habitants par an



Les hypothèses retenues pour faire advenir le scénario sont les suivantes :



Un léger recul du déficit naturel : nécessite une diversification de la programmation très ambitieuse (typologies/produits)



Un ralentissement du desserrement : Grâce à un effort plus important de diversification vers le logement social et l'accession abordable. Une taille moyenne des ménages estimée à 1,89 en 2050



Une attractivité migratoire réhaussée, similaire à celle de la décennie 1999-2010 : dans la continuité du regain migratoire identifié sur la période récente, et en lien avec des projets de développement économique pourvoyeurs de nouveaux actifs.



Un effort de reconquête de la vacance plus important (une division par deux de l'augmentation annuelle en volume) soit **environ 25 logements à reconquérir par an**. Une légère hausse en volume des résidences secondaires, faute de régulation des meublés de tourisme



Besoins de 180 logements neufs/ an

Point Mort 2027-2050	117
Desserrement	74
Renouvellement	10
Evolution des LV	26
Evolution des RS	7
Effet démographique	64

Rappel de la production actuelle récente : 115 logements/an

Pour les dix prochaines années, environ **1000 logements sont identifiés en potentiel foncier** au regard du recensement réalisé dans le cadre de la révision du SCoT, principalement sur des formes urbaines en lotissement. → **Soit une centaine de logements/an sur la décennie à venir, la moitié de l'objectif du scénario choisi.**

Un besoin en renouvellement positif à hauteur de **10 logements par an**, en lien avec la démolition de parc obsolète, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU de Saint-Jean d'Angély

UNE DÉCLINAISON DU SCÉNARIO ET DES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION AU SEIN DE L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

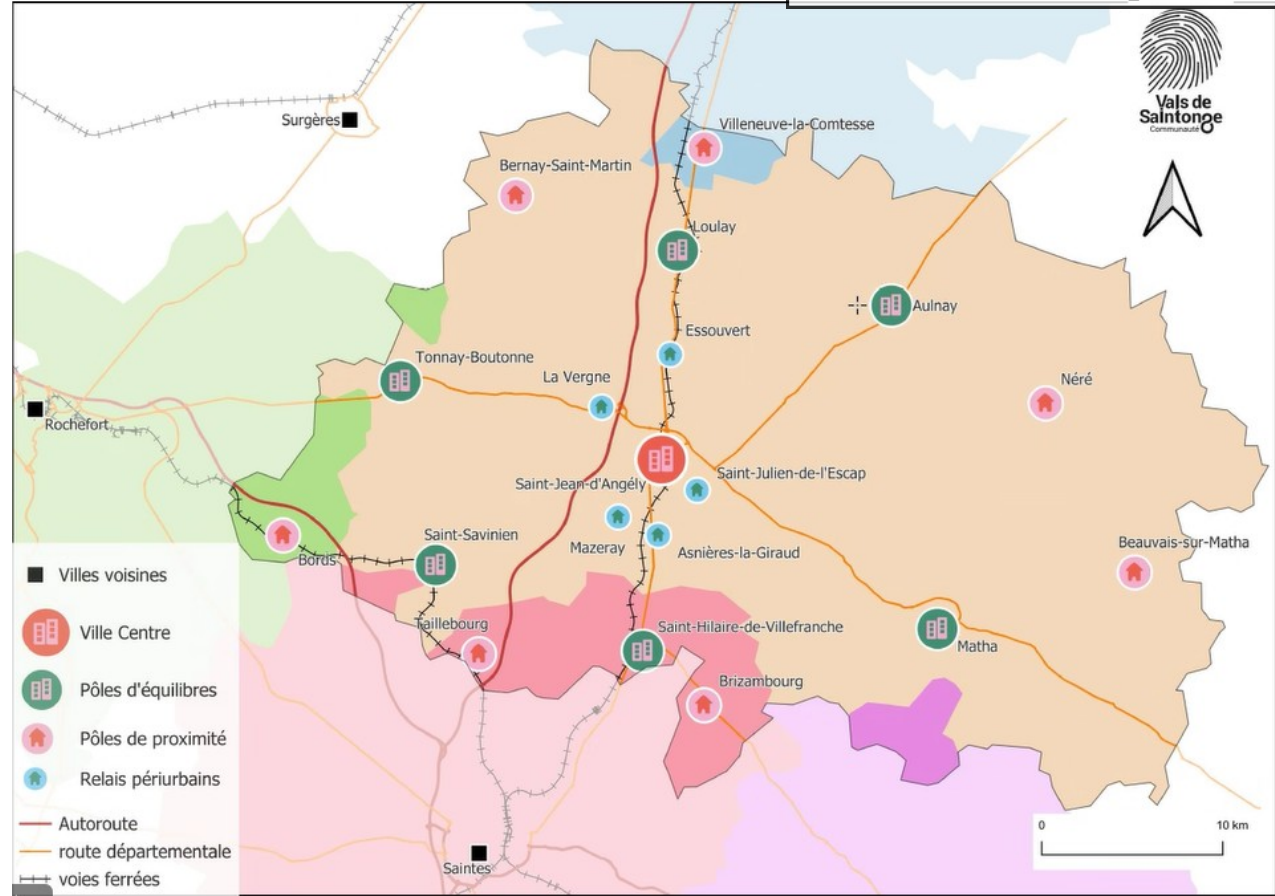


L'armature territoriale définie dans le cadre de la révision du **Schéma de Cohérence Territoriale** se structure ainsi :

Saint-Jean d'Angély, ville-centre, et **ses relais périurbains** jouent un rôle structurant sur le territoire en termes d'emplois et de services.

De plus, six pôles d'équilibre constituent des bassins de vie de proximité, soutenus par des **pôles de proximité qui confortent le maillage de l'offre d'accès aux services et équipements** pour les autres communes.

Les objectifs de construction neuve, 180 logements par an jusqu'en 2050, ont été déclinés en volume et produits logements au sein de cette armature territoriale.



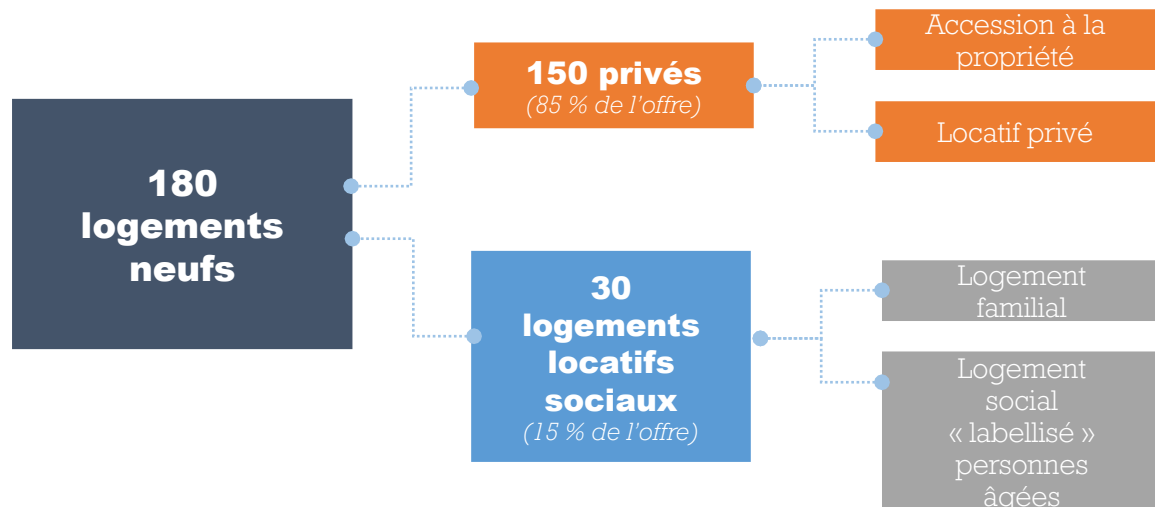
LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION RETENUES À L'ISSUE DES ATELIERS TERRITORIAUX ÉLUS (23 – 24 SEPTEMBRE 2025)

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Moyenne annuelle entre 2028 et 2050

Les orientations de programmation validées par les élus



➤ Vers la sobriété foncière

Préconiser entre 60 et 75 % de l'offre au sein de l'enveloppe urbaine existante (a minima)

➤ Soutenir la production en renouvellement urbain

Un enjeu d'accompagnement financier et en ingénierie de la CC des Vals de Saintonge sur les phases opérationnelles d'acquisition-amélioration, la démolition reconstitution, depollution, construction en dent creuse, etc.

➤ Un besoin de diversification de l'offre locative abordable

En priorité sur la ville-centre **Saint-Jean d'Angély (65 %)** et sur les **pôles d'équilibre (35%)**, sous réserve de bénéficier des agréments de la DDTM

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



LES PRIORITÉS POLITIQUES RETENUES POUR LE TERRITOIRE



UNE FEUILLE DE ROUTE HABITAT STRUCTURÉE AUTOUR DE 4 AXES STRATÉGIQUES

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

SLOW

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Stratégie Habitat, les élus intercommunaux souhaitent **améliorer les possibilités de parcours résidentiels** sur le territoire et **mieux accompagner le développement de l'offre de logements**, en actant à la fois :

- **Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain**, le plan Habitat constituant un document qui permettra d'enrichir les orientations du SCoT, document de planification essentiel pour le territoire.
- **Les modalités et les ressources nécessaires pour un développement adapté aux besoins actuels et futurs en logements**, contribuant ainsi à une meilleure cohésion sociale, à des conditions d'habitat améliorées et à une qualité urbaine renforcée.

Le diagnostic a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'habitat sur le territoire, notamment par le biais d'une analyse des difficultés que rencontrent les ménages pour se loger localement, notamment face au manque d'offre en alternative à la maison individuelle en propriété occupante. **Ces conclusions ont été enrichies par les échanges avec l'ensemble des acteurs du territoire**, ce qui a permis de mieux cerner et hiérarchiser les enjeux jugés stratégiques pour le territoire. Ces priorités sont structurées autour des **quatre axes stratégiques suivants**.

AXE 1

Organiser la programmation nouvelle de logements entre les différents bassins de vie des Vals de Saintonge

AXE 2

Accélérer l'intervention au sein du parc existant en faveur de la transition écologique

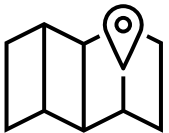
CC Vals de Saintonge

AXE 3

Vivre ensemble : faire émerger des opérations qui répondent aux besoins spécifiques des ménages

AXE 4

Structurer la gouvernance de la politique de l'habitat



AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION LOGEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTS BASSINS DE DE SAINTONGE

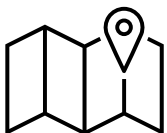
Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Panneau d'affichage pour l'achat de lots à bâtir à Aulnay-de-Saintonge.
Crédit photographique : Citadia Conseil

Enjeux de l'axe

- **Organiser une diversification de l'offre de logements qui garantisse la complémentarité entre les typologies de communes** (produits/répartition de l'offre locative sociale/privée, accession sociale à la propriété, etc.)
- **Accompagner l'émergence des projets en lien avec les partenaires institutionnels**, afin de favoriser les opérations en renouvellement urbain et répondant à des besoins spécifiques
- **Proposer une stratégie de soutien au développement du parc locatif social à l'échelle intercommunale**



AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTS BASSINS DE SAINTONGE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Organiser une diversification de l'offre de logements qui garantisse la complémentarité entre les typologies de communes (produits/répartition de l'offre locative sociale/privée, accession sociale à la propriété, etc.)

Synthèse du diagnostic territorial

La grande maison individuelle en propriété occupante constitue le produit logement prédominant sur le territoire.

Les T4 et plus représentent 80 % de l'offre de résidences principales. L'ensemble du parc est occupé à 74 % par des propriétaires occupants, 22 % par des locataires du parc privé, 2 % de locataires du parc social et 2 % de logés gratuits. **Sur les secteurs de Saint-Savinien et d'Aulnay/Matha, plus des trois quarts des ménages sont propriétaires de leur logement.**

L'offre locative privée et sociale est davantage développée sur le secteur de Saint-Jean-d'Angély en lien avec la polarisation importante en volume de l'offre locative de la commune de Saint-Jean d'Angély . **La dynamique de diversification de l'offre vers de plus petites typologies est principalement portée par cette ville centre.** A l'échelle intercommunale, les petites typologies T1 et T2 ne représentent que 7 % de l'offre, avec une hausse minime sur la période récente (+ 16 unités par an en moyenne entre 2016 et 2022).

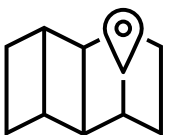
Entre 2016 et 2022, la taille moyenne des ménages du territoire a diminué de 2,12 à 2,05 personnes par ménages (-0,55 % par an). Ce desserrement résulte des décohabitations, séparations, divorces et du vieillissement de la population qui s'accélère.

Enjeux identifiés

Le manque d'une offre de logement diversifiée en matière de formes urbaines, typologies et statuts d'occupation contraint la réalisation des parcours résidentiels des ménages pour qui l'accession à la propriété n'est pas possible ou souhaitable à court terme. **D'ici 2050, la programmation de logements devra favoriser la diversification de l'offre en priorisant le locatif, vers de plus petites typologies abordables (T1-T2) ou intermédiaires (T3), répartie sur l'ensemble de l'armature territoriale entre les différents niveaux de polarité.**

Dans un contexte de diminution de la taille moyenne des ménages, l'enjeu de cette programmation sera de répondre en priorité aux besoins :

- Des jeunes qui souhaiteraient décohabiter du domicile familial, ou s'installer sur le territoire à proximité de leur lieu d'emploi ou de formation.
- Des ménages aux ressources plus faibles, notamment isolés, couples sans enfants ou familles monoparentales non solvables pour l'accession à la propriété privée.
- Des séniors en situation de sous-occupation accentuée au sein de leur résidence principale, éloignés des services et équipements.



AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION LOGEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTS BASSINS D'AMONTONNE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Accompagner l'émergence des projets en lien avec les partenaires institutionnels, afin de favoriser les opérations en renouvellement urbain et répondant à des besoins spécifiques

Synthèse du diagnostic territorial

Entre 2017 et 2022, 115 logements ont été commencés en moyenne chaque année sur le territoire.

Selon les professionnels de l'immobilier et opérateurs interrogés localement, **le rythme de construction s'est fortement ralenti sur l'année 2023 en lien avec le contexte de crise du secteur du neuf à l'échelle nationale** et de restriction des capacités d'emprunt des ménages (coût des matériaux, taux d'intérêts plus élevés et conditions d'emprunt bancaires plus exigeantes).

Au regard de cette conjoncture, et face aux objectifs de sobriété foncière prescrits par le législateur, l'intervention en renouvellement urbain peut-être plus contrainte et coûteuse pour l'équilibre financier des opérations et nécessite un accompagnement de la collectivité pour voir le jour.

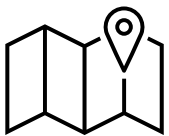


Enjeux identifiés

Face aux difficultés croissantes des opérateurs et élus pour répondre à la demande en logements, **la Communauté de Communes accentuera son accompagnement auprès des communes pour faire émerger leurs projets**, en priorisant les opérations en renouvellement urbain et pourra notamment :

- Participer à identifier et débloquer du foncier dans les secteurs stratégiques (centres-villes et centres-bourgs, friches, îlots vacants, etc.).
- Soutenir les communes par un apport d'expertises, d'ingénierie et de financement.
- Coordonner l'action partenariale avec des opérateurs de négociation et de portage du foncier à l'instar de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

Cet accompagnement devra permettre de **favoriser une production de logements territorialisée au regard des besoins au sein de l'armature urbaine, et une consommation foncière ajustée**, en adéquation avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience.



AXE 1 : ORGANISER LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTS BASSINS DE SAINTONGE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Proposer une stratégie de soutien au développement du parc locatif social à l'échelle intercommunale

Synthèse du diagnostic territorial

A l'échelle intercommunale, plus d'un ménage sur cinq est éligible au logement locatif social financé en Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAi), destiné aux plus modestes. Le parc locatif social du territoire est composé de 693 logements, soit 3 % des résidences principales du territoire. La construction de logements locatifs sociaux concerne moins de 2% de la construction neuve sur le territoire depuis 2013.

Les difficultés d'accès à l'accession à la propriété des ménages engendrent un maintien sur les segments du locatif privé ou social, avec une quasi-absence de rotation au sein de ces parcs. En conséquence, la tension sur ce parc ne cesse de croître ces dernières années.

Ce constat est attesté par l'indice de pression du parc locatif social. En 2023, 556 demandes de logement social pour 62 attributions ont été formulées par les ménages. L'indice de pression s'élève à 9, signifiant que pour une attribution de logement, 8 demandes restent insatisfaites. Cet indice est en hausse depuis 2018 (6 demandes pour une attribution).

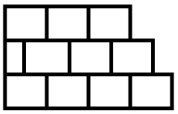
Le territoire est classé en zonage immobilier détendu (périmètre C et III définis par le Code de la Construction et de l'Habitation) Les bailleurs sociaux ont connaissance des besoins locaux, mais le manque de subventions et les barèmes de référence plus bas induits par classement complexifie le montage financier des opérations. De plus, la DDTM 17 est réticente à délivrer des agréments de logement locatif social en dehors de Saint-Jean d'Angély et d'Aulnay : à l'échelle du département, les communes du littoral et/ou soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) sont prioritaires.

Enjeux identifiés

Le développement de l'offre locative sociale doit être accéléré sur le territoire afin de fluidifier les parcours résidentiels et pérenniser l'accès au logement, notamment pour des ménages jeunes, modestes et primo-accédants qui font face à la carence de l'offre adaptée à leurs besoins au sein du parc locatif privé. **Les objectifs de mixité sociale définis au sein du SCoT** pourront permettre d'orienter et de territorialiser cette trajectoire de diversification de l'offre.

A l'échelle locale, **la CC des Vals de Saintonge pourra soutenir les communes** dans la définition et la réalisation de leurs projets de logement locatif sociaux neufs, comme en réhabilitation, via un accompagnement **financier et en ingénierie.**

Enfin, les techniciens et élus de l'EPCI pourront **renforcer la gouvernance auprès des partenaires institutionnels** (DDTM 17, bailleurs sociaux) afin de négocier et organiser les conditions de développement de l'offre abordable sur le territoire.



AXE 2 : ACCÉLÉRER L'INTERVENTION AU SEIN DU PARC EXISTANT EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

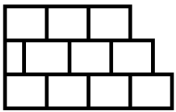


Travaux réalisés au sein d'un bâtiment existant à Matha.
Crédit photographique : Citadia Conseil

Enjeux de l'axe

- **Poursuivre la montée en puissance de la communication et l'accompagnement** sur les aides proposées à la rénovation
- **Structurer la stratégie de reconquête des biens vacants et suivre l'évolution du phénomène**

Les enjeux de structuration de la gouvernance du guichet unique de la rénovation et du réseau partenarial sont précisés au sein de la Convention de Pacte Territoriale France Rénov' de la CC des Vals de Saintonge.



AXE 2 : ACCÉLÉRER L'INTERVENTION AU SEIN DU PARC EXISTANT EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Poursuivre la montée en puissance de la communication et l'accompagnement sur les aides proposées à la rénovation (Pacte territorial, rôle de Rénov Info Service)

Synthèse du diagnostic territorial

Le Pacte Territorial France Rénov', le nouveau cadre contractuel du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) s'applique sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2025, en parallèle d'une OPAH-RU renouvelée à Saint-Jean d'Angély et Matha. En 2024, les études de préfiguration et d'évolution de ces deux dispositifs ont permis d'identifier plusieurs constats :

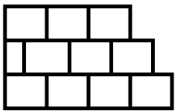
- **Plus de 55 % du parc de résidences principales ont été construits avant les premières lois de réglementation thermique** du début des années 1970. En lien avec cette ancienneté du parc, **24 % des logements ayant bénéficié d'un audit énergétique sont classés comme des passoires thermiques** (F ou G) et 21 % des ménages du territoire sont en situation de précarité énergétique.
- **1 570 résidences principales sont potentiellement indignes** soit 6,5 % du parc privé.
- **Le taux de vacance résidentielle s'élève à 12 % au sein du parc privé**, soit 3 795 logements, dont 40 % depuis plus de deux ans (Données LOVAC 2021)
- **Au total, 38 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH**, dont 13 % à destination du public modeste (5 373 ménages), et 24 % à destination des très modestes (9 744 ménages) (données FILOCOM 2021).

Les problématiques sont plus importantes au sein des polarités. L'Espace Conseil France Rénov' qui accompagne les ménages dans leurs projets de rénovation énergétique observe une montée en puissance des aides publiques à la rénovation après trois premières années ralenties par le contexte de la crise

Enjeux identifiés

La CC des Vals de Saintonge **poursuivra le financement comme la coordination des dispositifs de renouvellement urbain et de rénovation énergétique** déployés sur le territoire. Les enjeux majeurs identifiés constituent la continuité de la communication et de la lisibilité des aides sur un territoire étendu, ainsi que la **facilitation du passage « de la phase de l'étude à la phase opérationnelle »**, notamment pour la réhabilitation de l'habitat très dégradé.

Dans le cadre du programme d'actions du Plan Habitat et via les marchés à bon de commande prévus au sein du Pacte Territorial, **des mesures complémentaires de soutien à l'ingénierie** pourront être proposées par la CC, notamment sur des thématiques liées aux enjeux territoriaux locaux : aide à la création d'accès indépendant pour un logement vacant localisé en premier étage de local commercial, conseil juridique à la signature d'arrêtés administratifs relatifs au mal-logement, études d'arbitrage pour la mise en œuvre du permis de louer, etc.



AXE 2 : ACCÉLÉRER L'INTERVENTION AU SEIN DU PARC EXISTANT EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Structurer la stratégie de reconquête des biens inoccupés et suivre l'évolution du phénomène

Synthèse du diagnostic territorial

En 2021 selon les données LOVAC, le taux de vacance résidentielle s'élève à **12 % au sein du parc privé, soit 3 795 logements, dont 40 % depuis plus de deux ans.**

Selon les élus et acteurs du territoire, **durant la crise sanitaire, de nombreux biens auparavant inoccupés ont été remobilisés sur le marché local en réponse à la demande d'acquéreurs externes aux Vals de Saintonge.**

L'analyse des données LOVAC conforte ce constat : le taux de vacance du territoire en 2019 s'élevait à 13 % du parc privé, avec un volume supérieur à 2021 (4 230 unités).

Les techniciens de la CC des Vals de Saintonge soulignent qu'une partie de cette vacance peut-être liée à des erreurs de déclaration des propriétaires. **La vacance réelle pourrait être moindre sur le territoire. Cependant, ce taux reste très élevé à l'échelle intercommunale, avec un enjeu de structuration de la politique de reconquête des biens inoccupés.**

Enjeux identifiés

A l'aune de la nécessaire structuration de politique de sobriété foncière intercommunale, **la production logement ne doit plus exclusivement s'articuler sur la construction neuve en extension urbaine, mais également via le travail sur le parc existant.**

Le parc de logements vacants constitue en ce sens parc un potentiel de développement considérable, qui doit faire l'objet d'une stratégie de remobilisation et de reconquête, afin d'en intensifier l'usage. Au regard du scénario retenu au sein du présent document, les élus pourraient fixer un objectif de reconquête de **25 logements par an entre 2027 et 2050 durant la durée exécutoire du SCoT.**

Ces ambitions de remobilisation induisent un enjeu de **veille** sur l'évolution du marché, une **communication** et un **accompagnement renforcé** auprès des propriétaires, et la poursuite de la **promotion des aides et dispositifs en vigueur** pour faciliter la rénovation des biens les plus déqualifiés. Des **mesures fiscales coercitives** pourront également être envisagées par les élus à l'échelle de la commune.



AXE 3 : VIVRE ENSEMBLE : FAIRE ÉMERGER DES OFFRES QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES

Envoyé en préfecture le 05/02/2026

Reçu en préfecture le 05/02/2026

Publié le 06/02/2026

ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



*Un père et ses enfants roulent à vélo le long de la Charente à Saint-Savinien
Crédit photographique : Mairie de Saint-Savinien*

Enjeux de l'axe

- **Développer une offre locative sociale et privée adéquate** et territorialisée pour maintenir les jeunes sur le territoire
- **Mobiliser l'habitat pour confirmer le développement économique** et de l'accueil de nouveaux actifs
- **Répondre au vieillissement de la population** grâce à la création d'une offre adaptée aux séniors et diversifiée
- **Ré-évaluer les besoins en places d'hébergement** à destination des ménages paupérisés



AXE 3 : VIVRE ENSEMBLE : FAIRE ÉMERGER DES OFFRES QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES JEUNES

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE

Développer une offre locative sociale et privée adéquate et territorialisée pour maintenir les jeunes sur le territoire

Synthèse du diagnostic territorial

Près de 14% de la population a entre 15 et 29 ans sur le territoire de la CC des Vals de Saintonge. Si ce public présente un niveau de ressources relativement homogène avec le reste de la population, le taux de pauvreté est de 19 % pour les ménages jeunes, contre en moyenne 15,7% pour l'ensemble des ménages, ce qui atteste d'une **prévalence plus marquée des situations d'extrême précarité parmi cette classe d'âge.**

Ce public tend en grande majorité à se loger dans le parc locatif privé. Ce segment est peu développé sur le territoire, où la grande maison individuelle en propriété occupante constitue le produit logement majoritaire. **Les capacités de report sur le parc social sont limitées, avec une pression de la demande locative sociale très élevée sur les petites typologies,** produit privilégié par le public en début de parcours résidentiel. En lien avec ces constats, **certaines décohabitations sont contraintes** : la moitié des jeunes de 20 à 24 ans du territoire vivent encore au domicile parental, contre 43 % en moyenne à l'échelle du département.

En dehors de l'offre locative privée classique, la Communauté de Communes accueille deux résidences Habitat des Jeunes à Saint-Jean d'Angély et Matha. L'association « A Chacun son Toit » a en gestion ces deux résidences à destination des jeunes du territoire. L'association a également un **service de médiation locative** qui représente un réseau de 40 propriétaires bailleurs pour 82 places proposées en 2024.

Enjeux identifiés

Le développement du parc locatif privé comme social devra être accentué pour répondre aux besoins des ménages jeunes sur le territoire. Les objectifs de programmation du Plan Habitat, traduits au sein du SCoT des vals de Saintonge devront permettre de territorialiser ces produits logements en **priorité à proximité des pôles d'emploi et de formation.**


La communauté de communes des Vals de Saintonge pourra également orienter la diversification de l'offre vers des typologies adaptées aux besoins du public en début de parcours résidentiel (T1-T2 et T3). Cet enjeu pourra être soutenu par des leviers financiers ou un rôle accru de conseil et de négociation auprès des communes lors des réunions de programmation avec les opérateurs.

Enfin, l'intercommunalité poursuivra le suivi et la coordination du partenariat avec les gestionnaires de l'offre dédiée au public sur le territoire. Elle assurera également un travail de **veille sur les besoins supplémentaires** qui pourraient advenir avec le développement économique du territoire.



AXE 3 : VIVRE ENSEMBLE : FAIRE ÉMERGER DES OPPORTUNITÉS QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Mobiliser l'habitat pour confirmer le développement économique et de l'accueil de nouveaux actifs

Synthèse du diagnostic territorial

Le territoire des Vals de Saintonge est fort de plusieurs projets de développement économique de grandes ampleurs en cours de réalisation :

- **Le projet de thermes, à Saint-Jean d'Angély, sur le site de la caserne Voyer**, qui devrait générer 200 emplois direct et indirect. Ce projet est susceptible de créer plusieurs centaines de nouveaux emplois, mais pourrait également aggraver la situation de pénurie de l'offre à l'année sur le marché locatif local, au profit des locations meublées de courte durée type « AIRBNB ».
- **Une plateforme logistique sur l'ancien site Brossard** à Saint-Jean d'Angély (potentiellement 60 emplois supplémentaires).
- **Le rachat des ateliers de May**, à Aulnay-de-Saintonge, par la maison de couture Chanel, et un potentiel passage de 200 à 300 employés.

Ce dynamisme économique pourrait constituer un facteur d'attractivité résidentiel futur pour de nouveaux actifs.

Enjeux identifiés

L'arrivée future de nouveaux habitants **implique de cibler une programmation de logements qui permette de répondre aux différents profils de ménages** : actifs isolés en contrat court ou en mobilité, actifs avec famille, jeunes en formation, travailleurs saisonniers, etc.

En ce sens, le **dialogue avec les communes et les employeurs du territoire** devra être poursuivi afin d'anticiper les besoins des salariés au regard de leurs contrats de travail et durée d'activité sur le territoire.

La **gouvernance auprès des opérateurs de la construction, comme Action Logement**, devra être renforcée pour diversifier le parc de logements en matière de prix et de typologies, et limiter la pression sur les équipements et services locaux.



AXE 3 : VIVRE ENSEMBLE : FAIRE ÉMERGER DES OFFRES QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Répondre au vieillissement de la population grâce à la création d'une offre adaptée aux seniors et

Synthèse du diagnostic territorial

En 2022, plus de 38 % de la population est âgée de 60 ans et plus. Tendence socio-démographique structurelle, **le vieillissement de la population se poursuit** : entre 2016 et 2022, le nombre de seniors a augmenté en moyenne de 240 personnes chaque année à l'échelle de la CC.

Le profil économique des seniors du territoire est plus paupérisé que la moyenne départementale et régionale, avec une représentation importante de retraités, notamment issus du secteur agricole, aux faibles ressources, ce qui limite leur accès à un logement plus adapté à leurs besoins. Le public sénior représente près d'un quart de demandes formulées dans le parc social, pour 1 % de ses résidents.

L'offre de structure d'hébergement de la CC est essentiellement orientée vers les EHPAD et dans une moindre mesure vers les Résidences Autonomie avec 13 EHPAD au total (714 places) pour 2 résidences autonomies (83 places) sur le territoire.

Enjeux identifiés

Le **vieillissement de la population** nécessite de développement des produits favorisant le **maintien à domicile ou la poursuite du parcours résidentiel** au sein d'un habitat et d'un **environnement adapté** (à proximité des services et équipements en centre-bourg en priorité).

La structuration de la politique de l'habitat du territoire constitue une opportunité pour **coordonner l'enjeu de réponse au vieillissement de la population à celui de l'amélioration du parc existant**, notamment via les objectifs d'adaptation du parc de logements du Pacte Territorial France Rénov', exécutoire à partir du 1^{er} Janvier 2025.

De plus, **la CC des Vals de Saintonge pourra renforcer son accompagnement en ingénierie et en moyens financiers** auprès des communes pour favoriser le développement de l'offre de logement et d'hébergement à destination des seniors.



AXE 3 : VIVRE ENSEMBLE : FAIRE ÉMERGER DES OFFERTES QUI RÉPONDENT AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES MÉNAGES PAUPÉRISÉS

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le 06/02/2026
ID : 017-200041689-20260202-CC2026_015-DE



Ré-évaluer les besoins en places d'hébergement à destination des ménages paupérisés

Synthèse du diagnostic territorial

Selon l'INSEE, près de **16 % des ménages des Vals de Saintonge ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté** contre 12,5 % à l'échelle du département, soit un revenu de moins de 1 200 € par mois disponibles.

Un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) est présent sur le territoire sur la commune de Saint-Jean d'Angély, géré par l'association Tremplin 17. Il dispose de 12 places en hébergement d'urgence, 9 places en hébergement d'insertion, et de 2 logements accompagnés T4. **Ce centre rencontre des difficultés à garantir une solution de sortie d'hébergement aux personnes accueillies**, faute de logements disponibles dans le parc social.

Les ménages demandeurs de logements sociaux sont particulièrement touchés par un phénomène de paupérisation. **D'après les données SNE en 2023, 69% des demandeurs d'un logement social ont des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds du logement social financé en Prêt Locatif Social Aidé d'intégration (PLAi)**, destiné aux plus modestes.

Enjeux identifiés

Face à une surreprésentation de ménages paupérisés, le territoire des Vals de Saintonge évaluera les perspectives de développement d'une offre manquante pour répondre aux besoins du public en situation de précarité face au logement, notamment en sortie de structure d'hébergement d'urgence, ou de logement d'urgence. **Cet enjeu nécessitera de recenser l'offre existante et les perspectives de mutualisation entre les communes.**

L'animation et le dialogue entre les acteurs associatifs locaux et le service Habitat de la CC des Vals de Saintonge pourra être renforcée afin d'initier un travail de veille sur l'évolution des besoins sur le territoire.

Par ailleurs, l'offre nouvelle de logement locatif social permettra une réponse à la large **part de demandeurs éligibles au plafond de ressource PLAi, parfois en situation de rupture au sein de leur parcours résidentiel** (hébergés chez des tiers, sans domicile pérenne, etc.).

Construire les bases d'une politique communautaire de l'habitat ayant vocation à perdurer dans le temps

Constat du diagnostic

La CC des Vals de Saintonge est dotée d'un service Habitat, en charge du pilotage de l'ensemble des aspects de la politique communautaire de l'habitat. **Le territoire n'a pas l'obligation réglementaire de se doter d'un Programme Local de l'Habitat. Via ce Plan stratégique, les élus** ont cependant souhaité structurer une première feuille de route politique volontariste pour améliorer la qualité de vie des résidents du territoire.



Crédit photographique : CC Vals de Saintonge

Enjeux identifiés

Le Plan Habitat a vocation à constituer **un contrat d'engagement entre les élus du territoire et avec les partenaires**, dont les objectifs pourront être déclinés de façon réglementaire et opérationnelle dans le Schéma de Cohérence Territoriale.

La CC des Vals de Saintonge poursuivra son accompagnement auprès des communes dans la réalisation de leurs projets d'aménagement, et sur les sujets d'information et d'aide sur des questions réglementaires relatives à des opérations structurantes de logement. **Cette démarche de conseil doit permettre de garantir le développement harmonieux des communes** au regard de leur statut au sein de l'armature territoriale

La pérennisation du financement d'un Equivalent Temps Plein (ETP) au sein du service habitat permettra d'assurer le suivi et l'animation des actions du Plan Habitat comme du Pacte territorial, et de faciliter la connaissance de l'ensemble des thématiques de l'habitat : analyses du marché immobilier, évolution de la vacance, consommation foncière, suivi des espaces urbanisés et à urbaniser.