

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 24.004

L'an deux mille vingt-quatre, le 29 janvier, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 23 janvier 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 23 janvier 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, Mme Nadine DAVID, Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Philippe CAU représenté par M. Yannick PAVON
M. Gérard FILOCHE représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Océane FERNANDES représentée par M. Julien DURESSAY

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : M. Thomas LAFARIE, M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 31

Mme Madeline TANTIN a été élue secrétaire de séance.

OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE POUR LA PÉRIODE TRIENNALE 2023-2025

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : 2 abstentions
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La Commune de ROYAN est soumise aux obligations SRU depuis 2007, avec 11,54 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur la Commune reste encore à parfaire.

La Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique, dite « 3DS », est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la Loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre et compte tenu des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social, que la Commune de ROYAN a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L.302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce Contrat de Mixité Sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la Commune de ROYAN d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et à moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le Contrat de Mixité Sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

La mise en œuvre de ce contrat réunira au travers d'un Comité de Pilotage la Ville de ROYAN, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), l'Établissement Public Foncier (EPF) de NOUVELLE-AQUITAINE, ainsi que l'État.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de trois volets :

1^{er} Volet :Points de repères sur le logement social de la Commune.

2^{ème} Volet :Outils et leviers d'action pour le développement du logement social.

3^{ème} Volet :Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

Au terme de cette période triennale, un bilan sera établi permettant, le cas échéant, de définir un nouvel engagement triennal.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer le Contrat de Mixité Sociale ainsi que tous actes en découlant.

Conformément à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Royan correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 564 logements sociaux à réaliser sur la période 2023-2025. Cependant, au vu des éléments contenus dans le projet de contrat, il est proposé que soient retenus des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 427 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Conformément aux échanges avec le Préfet, ce contrat serait donc un Contrat de Mixité Sociale dit « abaissant ».

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le projet de Contrat de Mixité Sociale,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer le Contrat de Mixité Sociale ainsi que tous actes en découlant.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENCO

La secrétaire de séance,



Madeline TANTIN

Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 31 janvier 2024



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de **ROYAN**

Entre

La commune de ROYAN, représentée par Monsieur Patrick MARENGO, maire, vu la délibération du conseil municipal du 29 JAN. 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI dont la commune est membre représentée par Monsieur Vincent BARRAUD, président de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique (CARA), vu la délibération instance délibérative de l'EPCI du 20 DEC. 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Brice BLONDEL, préfet de la Charente-Maritime,

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale
1 recto maximum

La commune de Royan est soumise aux obligations SRU depuis 2007. Avec 11,54% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte-tenu des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social, que la commune de ROYAN a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de ROYAN d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Indication des modalités d'élaboration du document : comité de pilotage, partenaires associés et modalités de concertation.

↳ Comité de pilotage composé de :

- Élus en charge de l'urbanisme et du logement ainsi que les services administratifs compétents
- Service de l'État (Préfet, DDTM), EPF NA, CARA

↳ Partenaires associés :

- Bailleurs sociaux sur le territoire de la CARA
- Associations locales (telles que Tremplin 17, la Mission Locale, Collectif pour l'habitat social en pays royannais)

↳ Modalités de concertation :

- 1 fois par trimestre en présentiel ou en visioconférence Teams à la commune de Royan (EPF NA / commune de Royan)
- 1 fois par an en présentiel à la préfecture de la Charente-Maritime (Préfet / DDTM / EPF NA commune de Royan)

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Royan
1 recto maximum

La commune de Royan est une commune littorale qui se situe à 40 km au Sud de Rochefort. Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la commune appartient à l'arrondissement de Rochefort.



La commune de Royan est concernée notamment par :

- **Loi littoral**
- **Plan de prévention des risques naturels** (PPRn feu de forêt, érosion littorale, submersion marine)
- **Protections environnementales** (Natura 2000, Znieff, habitats et espèces protégées...)
- **Zone naturelle et agricole** (modération de la consommation d'espaces NAF)
- **Site patrimonial remarquable (SPR) en violet**
- **Recours** (sur les documents d'urbanisme, les permis de construire...)
- **Rareté et coût élevé du foncier**

D'une superficie de 19,3 km², la commune compte 19 174 habitants depuis le dernier recensement de la population au 1^{er} janvier 2020.

Royan fait partie de la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) depuis 2001, EPCI qui rassemble 33 communes comptant environ 83 000 habitants.

Avec les villes de Saint Palais Sur Mer, Saint-Georges-de-Didonne et Vaux-sur-mer, elle constitue le pôle de centralité regroupant ces communes littorales de l'armature urbaine.

Doté d'une forte attractivité liée à leur statut de station balnéaire, le développement économique de ces communes s'appuie essentiellement sur l'activité touristique. Elles concentrent la plupart des services et infrastructures de la CARA.

Cette situation privilégiée attire également une population migratoire de seniors désireux de s'établir durablement sur un territoire déjà fortement urbanisé avec pour conséquence une pression immobilière sur les prix, associée à une raréfaction du foncier disponible.

Au fil du temps, l'accès au logement est devenu un enjeu majeur, notamment pour une population aux revenus plus modestes avec pour effet, une difficulté à créer une véritable mixité sociale et intergénérationnelle sur la commune de Royan ; ce phénomène est accentué par un nombre élevé de résidences secondaires (43,4 % du parc immobilier – source Insee 2019) qui si historiquement ont contribué à la création et au développement du modèle de station balnéaire tel que nous le connaissons, constituent aujourd'hui un frein au dynamisme du marché immobilier et du logement.

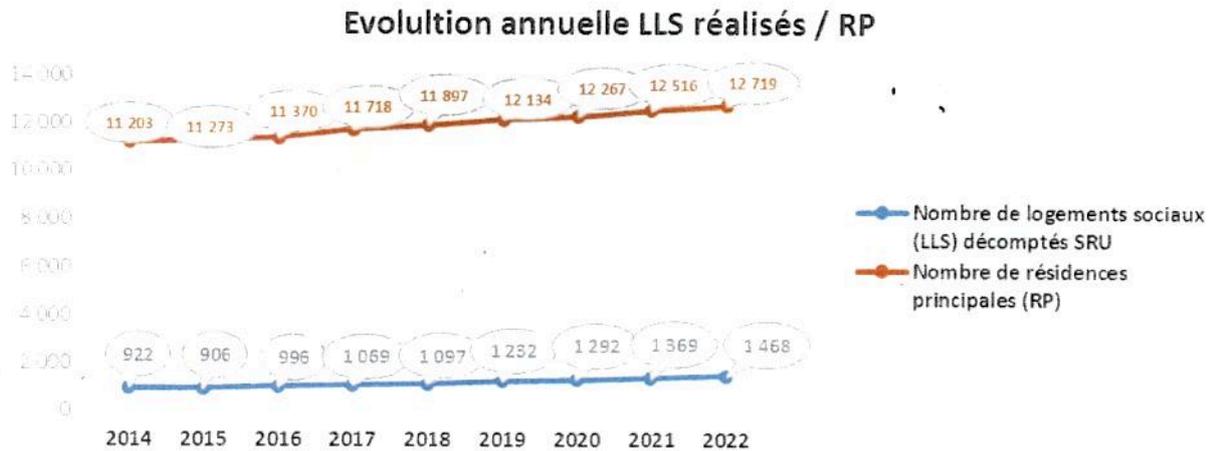
De plus, soumis à une temporalité spécifique liée à l'activité touristique, la commune est confrontée à la problématique du logement saisonnier avec des besoins avérés, difficiles à solutionner.

L'élaboration d'un nouveau PLH (Plan Local de l'Habitat), relancé récemment par la CARA a pour but d'appréhender à l'échelle du territoire cette problématique, en prenant notamment en compte les éléments de diagnostic développés.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

Courbe graphique d'évolution annuelle avec le nombre de logements sociaux (LLS décomptés SRU) et le nombre de résidences principales (inventaire au 1^{er} janvier de 2014 à 2022).



Le nombre de résidences principales augmente mécaniquement par l'accroissement du nombre de logements sociaux en résidence permanente mais aussi par un changement du mode de vie (télétravail, résidence secondaire transformée en résidence principale à la retraite).

Cependant, le nombre de RS sur la Commune reste important (9 127 contre 11 227 RP – source Insee 2019).

Malgré les contraintes réglementaires (loi littoral, PPRn, SPR, forêt de protection, Natural 2000, Znieff, modération de la consommation d'espaces NAF...), les recours tant sur les documents d'urbanisme (PLU) que sur les permis, la rareté des terrains urbanisables, le coût du foncier élevé et maintenant la protection des habitats et des espèces protégées, **les élus Royannais sont porteurs d'une volonté politique forte pour rattraper le retard en production de logement social et tendre vers l'objectif fixé par l'État. Et les premiers efforts commencent enfin à se lire dans les chiffres de réalisation sociale (entre le temps de la maîtrise foncière souvent très long jusqu'au recours purgés, la livraison des LLS et le décompte à l'inventaire SRU au 1^{er} janvier de l'année suivante).**

Il peut donc se passer 4 à 6 ans... ce qui explique les retards cumulés dans le rattrapage des LLS (plusieurs bilans triennaux sont parfois nécessaires pour voir aboutir les projets...).

Pour illustration,

- Le programme de la Renaissance (15 LLS), agréé en 2018, a été livré en décembre 2022 après recours (1^{ère} instance et appel).
- Le programme de l'avenue du colonel Lachaud (7 LLS), agréé en 2018, est bloqué à ce jour pour cause de malfaçon.
- Le programme du Bd de l'Espérance (29 LLS), agréé en 2016, doit être démoli puis reconstruit pour cause de malfaçon.
- Le programme des Rullas (48 LLS) => décision d'aliénation par délibération en octobre 2021, agrément validé en 2022, mais des fouilles archéologiques et le renchérissement du coût de la construction, lié à la guerre en Ukraine, ont pesé sur le coût de l'opération, conduisant l'aménageur à modifier le nombre de logements et la typologie (88 logements pour 72 LS) et demander à la Ville une minoration foncière.

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Cependant, le même scénario se produit dans le privé, car les porteurs de projet n'arrivent pas toujours à trouver leur équilibre financier avec les 25% minimum de LLS dont 30% de PLAI imposés dans les programmes et à la moindre embûche abandonnent dès le 1^{er} recours gracieux formé contre l'autorisation. En outre, les bailleurs sociaux se heurtent à la même problématique pour concrétiser les petites opérations.

2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Le parc social sur le territoire de la CARA :

Au 1^{er} janvier 2021, les 1959 logements conventionnés (soit 4% des résidences principales) se répartissent sur 18 communes sur les 33 que compte la CARA.

Les majeurs occupants des logements sociaux implantés sur le territoire de la CARA sont à 35% en emploi, dont 12% en emploi précaire, 20 % sont chômeurs et 45% sont sans emploi (dont retraités).

La demande en logement social a évolué de +42% en 3 ans, entre 2020 et 2022. 73% des ménages locataires du parc privé sont éligibles au logement social, soit 7685 ménages alors que le parc locatif social compte 2073 logements.

Depuis 2007, la CARA a financé les bailleurs sociaux sur l'ensemble de l'EPCI : 16 206 000 € pour 2 754 LLS.

Le parc social sur la commune de ROYAN :

À la carence prononcée par arrêté préfectoral le 11 décembre 2020 : 1 292 LS

À l'inventaire des LS décomptés par la préfecture au 1^{er} janvier 2021 : + 77..... 1 369 LS

À l'inventaire des LS décomptés par la préfecture au 1^{er} janvier 2022 : + 99 LS..... 1 468 LS

À décompter lors du prochain inventaire des LS au 1^{er} janvier 2023 : + 149 LS..... 1 617 LS

Autorisations de construire délivrées mais chantiers pas commencés (recours, retrait) : 143 LS

(Les Rullas, Résidence Victoria, avenue Maryse Bastié)

Prévision LS au PLU approuvé le 03 juin 2021 et modifié le 11 avril 2022 par arrêté municipal : + ~ 1 000 LS (OAP, SMS, ERL)

Tableau récapitulatif (depuis 2020) comprenant les opérations livrées et en cours avec une part sociale en partenariat avec l'EPF NA, la Commune, les bailleurs sociaux :

| | | |
|---|---|---|
| Boulevard Franck Lamy "Les Explorateurs" | 83 logements dont 15 logts "Yellome" + 48 LLS | Noalis (2 ^{ème} tranche livrée en 2020, soit 20 LLS) |
| Allée des Mattes du Gua "Cap Royan" | 97 logements, dont 33 LLS | Domofrance (2 ^{ème} tranche livrée en 2020 : 11 LLS) |
| Allée des Renards "Les Bacries" | 43 logements, dont 18 LLS | Domofrance (entrée dans les lieux en 2020) |
| Avenue Louis Bouchet "Maison du Partage" Rés. Intergénérationnelle. | 27 LLS | Habitat et Humanisme (entrée dans les lieux en 2020) |
| Rue des Amareilles / Rue des Cerisiers "Le Clos Pasteur" | 78 LLS | Domofrance (1 ^{ère} tranche – entrée dans les lieux en 2021) |
| Rue des Amareilles / Rue des Cerisiers "Le Clos Pasteur" | 21 LLS | Domofrance (2 ^{ème} tranche – entrée dans les lieux en 2021) |
| Rue des Ecoles "Résidence Jules Ferry" | 53 logements, dont 16 LLS | 14 logements conventionnés en PLS au dernier bilan triennal (entrée dans les lieux en 2022) |
| Bd Franck Lamy "Résidence Churchill" | 18 logements, dont 6 LLS | 5 logements conventionnés en PLS au dernier bilan triennal (livraison : 2022) |
| Rue Léonard de Vinci "La Renaissance" | 15 LLS | Habitat 17 (entrée dans les lieux en 2022) |
| Rue Léonard de Vinci "La Renaissance" | 5 PSLA | SCP Vendéenne du Logement/Habitat 17 (Maisons en accession sociale livrées en 2022) |
| Rue Pasteur Samuel Besançon "Job" | 40 LLS | Habitat 17 (entrée dans les lieux en 2022) - Démolition en 2014 |
| 19 rue Etienne Robin "Les Océanes" | 85 logements, dont 37 LLS | I.A.A. (entrée dans les lieux en 2022) |
| 130 rte de Maisonfort "Le Chêne" | 9 LLS | Domofrance (entrée dans les lieux en 2022) |
| Rue Cœur de Pigeon "Les Jardins de l'Estran" | 22 LLS | I.A.A. (entrée dans les lieux en 2022) |
| Rue de Ration " La Grande Voile" | 123 logts, dont 31 LLS | NOALIS (entrée dans les lieux en 2023) |

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| Avenue de la Grande Conche "L'Orée du Parc" | 115 logts, dont 35 LLS | NOALIS (31 LLS agréés bilan trimestriel 2017-2019 (en cours de livraison pour 2023) |
| Chemin de la Garenne "Villa Eléna" | 44 logements, dont 11 LLS | La Clairsienne/Immobilière Atlantique Aménagement (travaux en cours d'achèvement – livraison 1 ^{er} trimestre 2024) |
| Avenue Charles Régazzoni "St Roch" | 23 LLS | Domofrance (ouverture de chantier le 09/12/2021 – livraison en 2024). |
| Rue des Erables "Les Erables" | 5 logements, dont 3 LLS | Habitat 17 (ouverture de chantier le 29/06/2022 – livraison prévisionnelle 29/12/2023) |
| 45 rue Font de Cherves "La Boétie" | 19 logements, dont 6 LLS | Bailleur CCHM (5 LLS agréés en 2022 – livraison 1 ^{er} trimestre 2024) |
| 12 allée des algues "Le Carré Bleu" | 26 logements, dont 6 LLS | Habitat 17 - Agrément 2022, l'opération est bloquée (source, H17 le 19.12.2023) |
| OAP Les Roujassiers – Maine Geoffroy | 55 logements, dont 33 LLS | Habitat 17 - Agrément 2021, Ouverture de chantier le 13/06/2023. |
| Rue des Chevreuils | 13 logements, dont 9 PSLA et 4 LLS | Domofrance - Agrément 2023 pour 4 LLS (PC01730600038) |
| Les Hauts de ROYAN – Rue Jean Besson | 120 logements, dont 68 LLS | Habitat 17 - Agrément 2023 – vente de terrains à l'€ symbolique par acte signé le 12.12.2023. |
| Résidence Victoria – Avenue de l'Espérance | 48 logements dont 29 LLS | SEMIS - Ouverture du chantier le 28/06/2017. Suite à un sinistre, en attente de démolition pour reconstruction |
| Les Rullas | 88 logements dont 72 LLS | NOALIS – Agrément 2022 pour 48 LLS. Modification du projet pour équilibre financier |

143 logements sociaux (LS) n'ont pu être mis en œuvre ou retardés au regard des recours formés contre les autorisations d'urbanisme, des contraintes environnementales, des retraits de dossiers par les bénéficiaires (Programmes : Les Rullas, Résidence Victoria, Maryse Bastié).

Etude sur la demande de logement social en destination de Royan 1^{er} choix

Au 1^{er} janvier 2023, 1 374 demandes sont comptabilisées

- Quel type de bâti demandé : Chambre en colocation : **28** demandes ; T1/T2 : **775** demandes ; T3 : **366** demandes ; T4 : **157** ; T5/T6 et + : **48** demandes
- Profil général des demandeurs :
 - 📌 Actifs : 434 (32.52 %), retraités : 186 (13.54%), inactifs (minima sociaux, allocation chômage etc...) : 189, étudiants : 14, non renseignés : 551.
 - 📌 971 demandeurs pour la tranche d'âge 18 à 60 ans et 403 pour les plus de 60 ans.

En résumé, une carence pour les T1/T2 sur notre Commune, représentant près de 60 % de la demande.

Il est à noter la part croissante des personnes dépourvues de logement (+ de 34 %), y compris celles qui sont hébergées par un tiers, ou encore celles dont le logement est repris ou mis en vente par son propriétaire. La commune accuse une raréfaction des locations de biens pérennes dans le secteur privé que le nouveau DPE semble accentuer. Autre motif récurrent de la demande : loyer dans le parc privé trop cher.

Il est à noter également l'augmentation significative de la demande sur notre secteur, 1 374 ménages sont demandeurs d'un logement social à Royan au 01/01/2023. Ce sont 353 demandes de plus qu'en 2020, soit + de 34 %, malgré les 323 logements livrés depuis 2020.

56 % des demandeurs sont des personnes seules et 22 % des ménages de 2 personnes (personne isolée avec personne à charge ou co-demandeurs).

58% des demandeurs sont éligibles aux logements de type PLAI (dont 22,2 % sur ces 58% issus du 1^{er} quartile) et 34 % aux plafonds de type PLUS. 7 % des ménages correspondent à la tranche du PLS, 1 % dépassent les plafonds de ressources PLS.

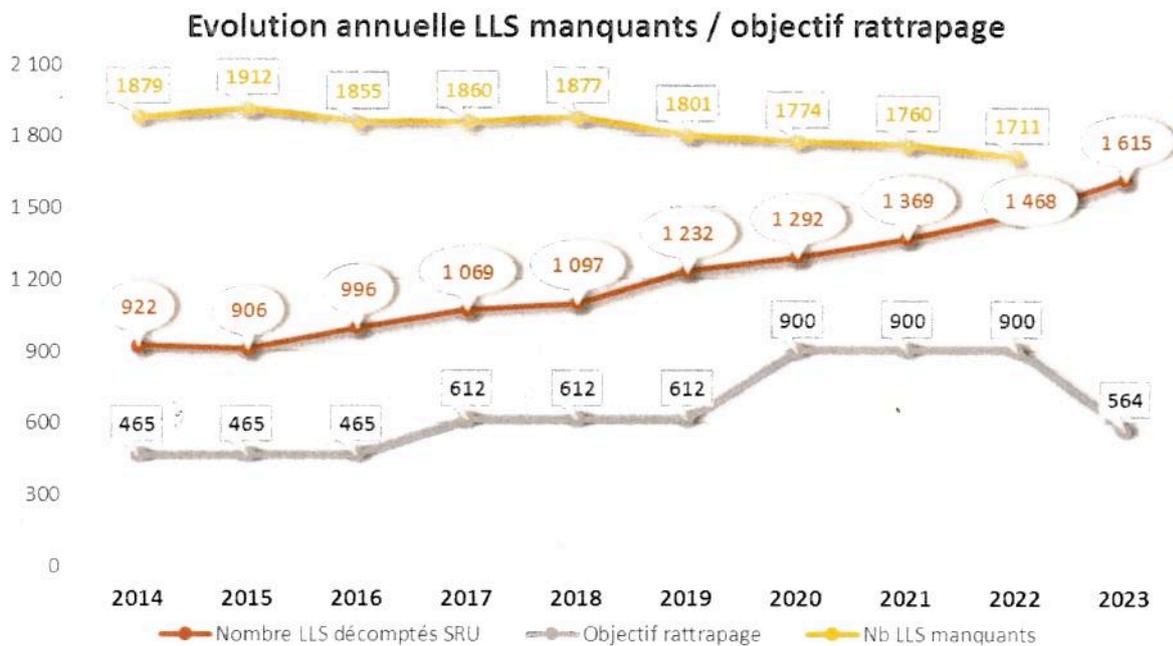
MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

52 % des demandes ont moins d'un an, 23 % ont entre 1 et 2 ans d'ancienneté. Près de 25 % des demandes ont donc une ancienneté supérieure à 2 ans (cela peut être lié au caractère restrictif de certaines demandes ou à leur irrecevabilité).

3) Dynamique de rattrapage SRU

| Bilans triennaux SRU | | 2014-2016 | | 2017-2019 | | 2020-2022 | |
|--|----------|-----------|--------|-----------|---------|-----------|---------|
| Objectifs | | 465 | | 612 | | 900 | |
| Réalisés | | 343 | | 350 | | 237 | |
| Taux d'atteinte | | 73,76 % | | 57,19 % | | 26,33 % | |
| % de PLAI | % de PLS | 31,07 % | 2,07 % | 33,24 % | 12,87 % | 29,57 % | 15,22 % |
| Taux de carence (Coefficient de majoration) | | 0 % | | 0 % | | 10,00 % | |

Courbe graphique d'évolution **annuelle** avec le nombre de logements sociaux (LS) manquants, le nombre réalisé au regard des objectifs de rattrapage (inventaire SRU au 1^{er} janvier de 2014 à 2023).



4) Les modes de production du logement social

Il s'agit principalement de programmes de logements neufs construits au sein de l'enveloppe urbaine existante, réalisés par les bailleurs sociaux qui construisent pour eux-mêmes ou par les constructeurs pour le compte des bailleurs en VEFA.

Peu de logements vacants (4%) et quelques logements en conventionnement ANAH construits par des bailleurs privés.

Il est à noter que l'Agglomération a signé un Programme d'Intérêt Général avec l'ANAH et l'a mis en place depuis le 7 septembre 2022. Ce dispositif encourage la mobilisation des propriétaires et investisseurs qui souhaitent réhabiliter leur patrimoine afin de réaliser du logement locatif conventionné. Un objectif de 30 logements réhabilités sur les 3 ans du PIG a été fixé pour le territoire de la CARA. Un accompagnement technique et financier est proposé en appui de l'opérateur SOLIHA.

2° volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever – Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de la disponibilité foncières d'emprises capables d'accueillir des projets de logements sociaux.

- Prix du foncier très élevé, spéculation et surcoût éventuel de l'opération (Les Rullas : diagnostic archéologique évalué à 350 000 € à la charge de l'aménageur).
- Difficulté de mobiliser le foncier appartenant à d'autres collectivités (Département...) en vue de produire du logement social.
- Parc privé :
 - ↳ Logements difficilement mobilisables (peu de logements vacants 4%).
 - ↳ Logements principalement loués l'été.
 - ↳ Diagnostic de performance énergétique (DPE) ne permettant plus de louer à l'année les "passoires thermiques" (Loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021).

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

- Engagement d'une procédure de DUP selon la délibération n° 22.072 du 16/05/2022 dans le but de maîtriser le foncier pour parvenir à la réalisation de logements nécessaires à l'accueil de population dans l'objectif de mixité sociale. Des études paysagères ont été commanditées par la Ville permettant d'accompagner la densification nécessaire pour atteindre les nouveaux objectifs de sobriété financière.
- Continuer le travail constructif en étroite collaboration avec l'EPF NA (établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine) :
 - ↳ veille foncière → convention adhésion-projet n° CCA 17-14-001 du 27 juin 2014 (DCM 14.110) assorties de 8 avenants (plafond de la convention = 5 000 000 €), favorisant la densification et la restructuration urbaine.
 - ↳ veille foncière → conventions pour la réalisation d'opérations de logements aidés dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 (n°17-23-17, n°17-23-18, n°17-23-19, n°17-23-20, n°17-23-21, n°17-23-22).Les OAP décrites dans lesdites conventions et portant sur les secteurs Les Tries-Chassot, La Perche, Les Roujassiers, Brochet-Les Boudins, prévoient près de 1 000 logements dont 60% de logements sociaux.
- Négociation avec les porteurs de projets pour parfaire la réalisation d'une mixité sociale tant dans la qualité architecturale que dans la typologie des LS, leur financement et l'acceptation des riverains.
- Une concertation avec les bailleurs sociaux, un travail sur le règlement du PLU, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour adapter les taux de logements sociaux à produire dans les opérations (de 30% à 100% suivant les OAP), et des emplacements réservés dédiés à la production de logements sociaux (ERL) permettent également d'atteindre cet objectif social.
- Recours au dispositif bail réel solidaire (BRS) notamment sur le programme des Rullas.
- A l'échelle de l'Agglomération : dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, lancé en mars 2023, la CARA réalise un diagnostic des gisements fonciers.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever – Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'intégration dans le développement urbain d'une part significative de logement social et de maîtrise de l'aménagement en ce sens.

- Acceptation difficile des riverains et des associations locales, dès lors qu'un programme de logements comporte une part sociale importante ou une hauteur significative.
Lors de la révision générale du PLU approuvé en juin 2021, une majorité d'observations dans ce sens ont été inscrites dans le registre d'enquête publique et soumises au commissaire enquêteur.
- Contraintes liées à la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), renforcées en particulier par la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

- Travail dans le PLU :
 - 1/ Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec un pourcentage important de logements sociaux, instauration d'Emplacements Réservés pour le Logements (ERL) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS)
 - 2/ Pour faciliter la réalisation des programmes de logements sociaux à travers la majoration des hauteurs maximales de constructions de 50 % max à l'intérieur des sites de SMS.
- Veille et accompagnement de la Commune pour que les constructions d'habitat se concentrent en zones déjà urbanisées (par exemple au centre-ville) en lien avec les choix de densification affichés dans le PLU.
- Lors de l'approbation du PLU (document d'urbanisme approuvé le 3 juin 2021), les conclusions du commissaires enquêteur ont été suivies tout en restant compatible avec le PADD : PLU arrêté avec 70% de logements sociaux et construction allant jusqu'à R+5 → PLU approuvé avec 60% de logements sociaux et hauteur réduite à R+3 sur plusieurs OAP (Brochet-les Boudins & Tries Chassot) suite aux remarques des habitants dans le cadre de l'enquête publique.
- Travail avec les bailleurs sociaux en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme notamment sur la typologie des logements sociaux (diversifiée), le financement (30% mini de PLAI et 20% maxi de PLS)
- À l'échelle de l'Agglomération : la CARA élabore actuellement son futur Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et Programme Local de l'Habitat (PLH), et intègrera des orientations stratégiques en matière de logement social, et le cas échéant une augmentation de surfaces constructibles au sein du pôle de centralité.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever – Principales difficultés observées sur la commune s'agissant des capacités de programmation d'opérations de logement social et d'atteinte de leur équilibre financier.

- Minoration foncière à la charge de la Commune pour la revente du foncier aux opérateurs.
Pour faire aboutir l'opération des Hauts de ROYAN, la Ville a consenti à vendre deux parcelles à l'euro symbolique estimées à 1 542 000 € par les domaines pour la construction de 68 LS.
La Ville s'est également engagée à opérer une minoration foncière de 1 120 000 € pour la construction de 72 LS concernant le projet des Rullas.
La Ville a aussi réalisé des minorations foncières sur les opérations suivantes :
 - La Renaissance → minoration foncière d'un montant de 175 500 € pour la construction de 15 LS
 - JOB → minoration foncière pour la construction de 40 LLS.
- Un pourcentage élevé de logements sociaux (LS) dans une opération rend complexe l'équilibre financier de cette dernière (avec en particulier un minimum de 30% de PLAI imposé en sus des règles de pleine terre à respecter, architecturales et autres contraintes).

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

- Projet des Rullas → cession du foncier minoré sur l'estimation des domaines – le projet comporterait 72 LS dont 20 LLS + 20 logements Yellome pour jeunes actifs + 24 BRS + 8 ULS (dépôt du permis de construire en novembre 2022).
- Garantie d'emprunt LS par la Commune (capital restant dû au 01/01/2023 → 59 608 365,82 Euros).
- Règle adaptée pour les logements sociaux dans le PLU : possibilité de rajouter un niveau supplémentaire en retrait dans le cadre de la réalisation de plus de 50% de logements sociaux.
- Accompagnement et/ou partenariat avec la CARA pour le financement du logement social (subvention). La Ville a activement contribué à contenir la baisse du barème des aides financières à la construction de logements sociaux octroyées par l'agglomération sur le mandat en cours.
- À l'échelle de l'Agglomération : la CARA pilote depuis 2020 la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Dans ce cadre, elle finalise en 2023 sa Convention Intercommunale d'Attributions et son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID). Ce travail collaboratif permettra de suivre au plus près les demandes réalisées sur le territoire et de travailler la programmation adéquate correspondante.
- La CARA s'engage aussi à travers les aides qu'elle apporte aux bailleurs pour la production de logements aidés. L'enveloppe budgétaire, initialement prévue pour le mandat 2020-2026 avec un montant de 4,6 millions d'euros, a été entièrement attribuée fin 2022.
La CARA élabore son nouveau règlement d'intervention en faveur de la réalisation de LLS avec un abondement budgétaire supplémentaire de 5 millions d'euros à compter du 1^{er} janvier 2024 et ce pour la durée de fin de mandat.

4) Attribution aux publics prioritaires

Point réglementaire sur les priorités d'accès au logement social :

En sus des logements attribués aux personnes reconnues prioritaires par la commission DALO de la Charente-Maritime (priorité obtenue suite à une décision de la commission), les logements sociaux sont attribués prioritairement aux 14 catégories de personnes listées à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les situations décrites à cet article (priorité donnée par rapport à la situation dans laquelle se trouve le ménage), sont larges et diverses (par exemple les personnes dépourvues de logement ou hébergées, mal logées, en situations d'expulsion/de handicap/de violences). Pour ces raisons, 80% des ménages demandeurs d'un logement social, qui ne sont pas déjà locataires HLM, peuvent revendiquer une priorité d'accès au logement social.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le contingent préfectoral (25 % du flux d'attribution pour les ménages prioritaires + 5% au plus pour les fonctionnaires) est délégué aux bailleurs sociaux.

Dans ce mode de gestion, l'État ne propose plus de candidatures en commission d'attribution, mais c'est le bailleur, par délégation, qui propose des ménages prioritaires pour l'État en commission d'attribution. Pour autant, l'État "réservataire" met l'accent sur certaines catégories de ménages très prioritaires, en vue de leur relogement par les bailleurs sociaux. Ce sont les ménages ciblés par le Plan pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (fluidité hébergement vers le logement) : les ménages sans-abri, les ménages sortants d'hébergement, les ménages sortants de logements adaptés ou de dispositifs d'intermédiation locative.

Attributions de logements sociaux et tension locative sociale :

- 202 logements ont été attribués sur la commune en 2022, dont 79 dans le cadre de la rotation (25 % des ménages relogés étaient des personnes seules).
- 123 LLS (hors conventionnement et PSLA) ont été attribués en 2022 dans le cadre de livraisons de logements neufs comprenant 7 T1 (5.69 %), 44 T2 (35.77%), 54 T3 (43.90%), 17 T4 (13.82%), 1 T5 (0.81%) et tenant compte de 30 % de PLAI.

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

La tension locative, qui est le rapport entre le nombre de demandes en fin d'année et le nombre d'attributions de l'année (hors mutation internes pour ces 2 indicateurs), était de 5,22 en 2022. Cette tension était de 7,3 pour la CARA. La tension fluctue fortement d'une année sur l'autre, au gré des livraisons de logements neufs et de la mobilité dans le parc existant. Elle reste élevée depuis la forte progression des demandes que connaît notre secteur.

Difficultés observées et défis à relever – Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'accès des publics prioritaires au parc locatif social.

- Nombre de logements réservés pour la Commune insuffisant (contingent communal) au vu de l'application du nouveau système de gestion en flux.
- Carence en T1 / T2 sur la Commune.
- Absence de garantie pour les propriétaires privés en cas de non-paiement des loyers par les saisonniers ⇒ frein pour une mise en location de logements aux jeunes actifs.
- Niveau d'exigence élevé des assureurs couvrant le risque d'impayés de loyer.
- Aide financière peu incitative pour adapter les logements "estivaux" destinés à être loués à l'année soumis aux diagnostics obligatoires (DPE...).

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

- Augmentation du contingent communal (permettant l'accès au parc locatif social au public prioritaire Royannais).
- Priorité aux Royannais satisfaisant aux conditions d'accès aux attributions des LLS sur leur commune.
- Travail en amont avec des porteurs de projets pour intégrer une part de logements avec des loyers abordables pour jeunes actifs notamment (tel que Yellome action logement...), en sus des 30% minimum de PLAI (projets de l'Îlot Saint Pierre et des Rullas).
- À l'échelle de l'Agglomération : la CARA, dans le cadre de son PPGDID, et plus particulièrement grâce à son rôle d'animation du réseau partenarial, travaille sur une harmonisation des pratiques relatives aux attributions (avec intégration de la cotation notamment) et réalisera chaque année un bilan présenté en Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Méthode :

- Points réguliers avec la commission urbanisme sur les projets, l'avancement des dossiers, les difficultés à résoudre
- Points trimestriels avec l'EPF NA
- Point annuel avec le préfet et la DDTM sur la production des logements sociaux et les difficultés rencontrées pour y parvenir

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Action foncière

La mise en œuvre de la stratégie régionale de l'État en matière d'habitat devrait permettre de mieux accompagner les collectivités dans la mobilisation du foncier.

Un travail de fond de la Commune en partenariat avec l'EPF NA, la CARA, les bailleurs sociaux, les porteurs de projets pour finaliser les projets et voir aboutir ceux retardés par des recours ou autres :

- Veille foncière communale en sus des déclarations d'intentions d'aliéner (DPU délégué à l'EPF NA).
- DUP multi-sites en cours (Délibération 22.072).
- Travail en commun (EPF NA/Commune) sur les cahiers des charges de consultation des opérateurs (Hauts de Royan).
- Travail sur le programme local de l'habitat (PLH) mené par la CARA.
- Collaboration avec les services de l'État (DDTM, DREAL...) sur des projets posant questions.
- Minoration foncière par la Commune au maître d'ouvrage du projet Les Rullas pour la construction de 88 logements dont 72 logements sociaux.

Urbanisme et aménagement

Concrétiser les orientations fixées dans le PLU et participer à une sortie rapide et efficace des projets par :

- Un travail en commun avec les porteurs de projets, les élus, le service urbanisme et l'architecte conseil en architecture urbanisme et environnement (CAUE) de la Commune pour parfaire un projet socialement et architecturalement accepté par tous (Route de Rochefort).
- Une instruction dans les meilleurs délais des demandes d'autorisations d'urbanisme.
- Une concertation avec les riverains des projets importants par le porteur du projet.
- Travail dans le PLU sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec un pourcentage important de logements sociaux, instauration d'Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) et de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) et pour faciliter la réalisation des programmes de logements sociaux à travers la majoration des hauteurs maximales de constructions de 50 % max à l'intérieur des sites de SMS.
- Les objectifs fixés dans le SCOT en cours d'élaboration, pour optimiser les usages du foncier principalement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes ou en continuité : densification/intensification tout en restant en accord avec les caractéristiques locales variées, reconversion de friches, requalification de secteurs urbains, réinvestissement du bâti vacant.

Programmation et financement du logement social

Maintenir un dialogue, voire être plus sévère si nécessaire, avec les porteurs de projet dans les opérations à venir :

- Sur la qualité des projets (architecturale, typologie...).
- Suivi des travaux et être informé des éventuels retards (trop de retards induisant des reports de livraison sur l'inventaire SRU de l'année suivante).
- Etre destinataire :
 - ↳ De la demande d'agrément (et de son obtention), de financement par le porteur de projet.
 - ↳ Des subventions ou autres financements au fil de l'eau délivrés par la CARA.

Attribution aux publics prioritaires

Travailler de concert avec les services de l'État, la CARA et les bailleurs sociaux pour que le public prioritaire puisse trouver des loyers abordables notamment par :

- L'augmentation du contingent communal (permettant l'accès au parc locatif social au public prioritaire Royannais).
- La poursuite et l'approfondissement de la démarche avec les porteurs de projets pour l'intégration d'une part supplémentaire de logements avec des loyers abordables pour jeunes actifs notamment (tel que Yellome action logement...) en sus des 30% minimum de PLAI.
- La mise en œuvre d'actions de sensibilisation et de communication à destination des acteurs privés pour faciliter la mise en location de leurs biens.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires,

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Royan correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 564 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025 (soit 169 PLAI minimum et 169 PLS maximum).

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'utilisation des possibilités d'abaissement et compte-tenu de toutes les contraintes réglementaires ci-dessus exposées, des recours prégnants sur la Commune et de la dynamique sociale en cours de réalisation mais qui prend beaucoup de temps pour en voir les effets chiffrés de mixité sociale, le taux de rattrapage de 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 427 logements sociaux à réaliser sur la période 2023-2025 avec un CMS abaissant comprendrait à minima 128 PLAI et 128 PLS maximum.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 427 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025. Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

| Nom de la commune | Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022 | Taux de rattrapage avant CMS | Objectifs 2023-2025 avant CMS | Taux de rattrapage retenu | Objectifs 2023-2025 retenus |
|-------------------|--|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| ROYAN | 1 711 | 33% | 564 | 25% | 427 |

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% maximum de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 128 logements PLAI et un maximum de 128 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 – Ces objectifs seront le fondement du bilan triennal 2023-2025, qui sera réalisé en 2026.

Article 3 - Les projets de logements sociaux (LS) pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

| Nom de l'opération ou du site | Adresse | Réf. cadastre | Maître d'ouvrage (LS) | Nombre de logements projetés (dont LS - SRU) | Typologie des logements | | Année de financement (agrément) | | Observations |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--|---|--|-----------------------------|---------------------------------|-------------|--|
| | | | | | | | Notifiée | réalisation | |
| Résidence " La Grand-Voile" | 8 rue de Ration | AX723, AX724, AX725, AX726, AX72 | NOALIS | 123 logements dont 31 LLS | T1 :15 T1 bis : 4 T2 : 12 | 9 PLAI 16 PLUS 6 PLS | 2021 2022 | 2023 | 31 LLS livrés en juillet 2023 |
| Résidence " L'Orée du Parc | Avenue de la Grande Conche | AN727 | NOALIS | 115 logements dont 31 LLS + 1 résidence hôtelière | T1 : 07 T2 : 09 T3 : 11 T4 : 04 | 10 PLAI 18 PLUS 3 PLS | 2018 2019 | 2023 | Livraison des 31 LLS en 2023 |
| Résidence " Villa Eléna" | Chemin de La Garenne | BK607, BK608,B K609, BK610 | Clairsienne Mandat de gestion : I.A.A. | 44 logements dont 11 LLS | T2 : 08 T3 : 03 | 7 PLUS 4 PLAI | 2021 | 2023 | Ouverture de chantier le 22/11/2021, livraison prévue 1 ^{er} trimestre 2024 |
| Résidence "l'Etoile de Pontailac" | Rue du Colonel Lachaud | BC2035 | I.A.A. | 29 logements dont 7 LLS | T1 : 2 T2 : 4 T3 : 1 | 3 PLAI 3 PLUS 1 PLS | 2018 | 2024 | Ouverture de chantier le 12/12/2018, livraison retardée |
| Résidence "Saint Roch" | 153 Bis Av. Charles Régazzoni | BP73, BP72 | Domofrance | 23 LLS individuels | T3 : 11 T4 : 12 | 8 PLAI 15 PLUS | 2021 | 2024 | Ouverture de chantier le 09/12/2021, livraison prévue en 2024 |
| Les Erables | Rue des Erables | BW61, BW62 | Habitat 17 | 3 LLS | | 2 PLUS 1 PLS | 2021 | 2024 | Ouverture de chantier le 29/06/2022 |
| OAP Les Roujassiers | Avenue du Maine Geoffroy | BO455, BP227, BO325,B | Habitat 17 | 55 logements dont 33 LLS | T2 : 15 T3 : 10 T4 : 06 | 11 PLAI 20 PLUS 2 PLS | 2021 | 2024 | Ouverture de chantier le 13/06/2023, projet retardé ? |

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

| | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------------|--|---------------------|--|-------------------------------|---|---------------|------|---|
| | | O334, BO338 | | | T5 : 02 | | | | |
| Les Hauts de ROYAN | Rue Jean Besson | C1404, C1406, C1619, C1617, C1618, C1619, C1620, C1826, C1444, C1810 | Habitat 17 | 120 logements dont 68 LLS | T2 : 31 T3 : 29 T4 : 08 | 24 PLAI 44 PLUS | 2023 | 2025 | En attente démolition des 4 tours de la Robinière |
| Résidence Victoria | Avenue de l'Espérance | BR321-238-322-323-349-442p-447p-450p-452 | SEMIS | 48 logements dont 29 LLS | | | 2016 | 2025 | Ouverture de chantier le 28/06/2017. Suite à un sinistre, en attente de démolition pour reconstruction. |
| Les Rullas | Avenue du Québec | AX832 | NOALIS | 84 logements dont 48 LLS initialement prévus => 68 LLS en négociation sur 84 | | 15 PLAI 29 PLUS 4 PLS initialement prévus | 2022 (48 LLS) | 2025 | Modification du projet agréé en 2022 suite blocage du chantier par des fouilles archéologiques et augmentation du coût de construction. |
| La Boétie | 45 rue Font de Cherves | AK410 | CCMH | 19 logements, dont 5 LLS | T2 : 4 T3 : 1 | 5 PLS | 2023 | 2024 | Ouverture de chantier le 04/06/2021 |
| Le Carré Bleu | 12 allée des Algues | AC44, AC60, A49, AC320, AC319, AC360 | Habitat 17 | 26 logements, dont 6 LLS | | 2 PLAI 2 PLUS 2 PLS | 2022 | 2025 | L'opération est bloquée (source H17 le 19.12.2023) |
| Les Chevreuils | Rue des Chevreuils | BR204, BR479 p | Domofrance | 13 logements, dont 9 PSLA + 4 LLS | | 2 PLUS 1 PLAI 1 PLS | 2023 | 2025 | PC01730600038 obtenu le 22/08/2023 |
| Pension de famille | Bd Clémenceau | | Habitat & Humanisme | 24 logements | Petits logs | 24 PLAI | | 2025 | Ouverture prévue fin 2025 |

S'y ajoute le projet de l'îlot Saint Pierre qui prévoit 208 logements dont 60 % de LS. L'opération comprend 22 logements de type Yellome + 42 BRS + 61 LLS + 83 logements libres et pour laquelle le permis de construire a été délivré le 29.12.2023.

+ les opérations de logements sociaux couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU (téléchargeable sur le site internet de la Commune).

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

↳ Composition du comité de pilotage :

- Élus en charge de l'urbanisme et du logement ainsi que les services administratifs compétents
- Service de l'État (Préfet, DDTM), EPF NA, CARA

↳ Périodicité des réunions (état d'avancement des dossiers, bilans, actions décidées dans le CMS) :

- 1 fois par trimestre en présentiel ou en visioconférence Teams en mairie (EPF NA / commune de Royan) → bilans élaborés par l'EPF NA et autant de fois que nécessaire par téléphone, courriels avec des échanges réguliers avec la Commune
- 1 fois par trimestre et autant de fois que nécessaire en fonction des projets et dossiers nécessitant l'avis de la commission d'urbanisme (commune de Royan) → compte-rendu élaboré par la responsable du service urbanisme
- 1 fois par an en présentiel à la préfecture de la Charente-Maritime (Préfet / DDTM / EPF NA / commune de ROYAN) → bilans élaborés par la DDTM et échanges avec la Commune

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Animation et suivi opérationnels

↪ Composition du groupe opérationnel :

- Élus en charge de l'urbanisme et du logement ainsi que les services administratifs compétents
- en lien avec la commission urbanisme

↪ Périodicité des réunions (état d'avancement des dossiers, bilans, actions décidées dans le CMS) :

- 1 fois par mois et autant de fois que nécessaire en fonction de l'avancement des dossiers

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

La Rochelle, le **10 AVR. 2024**

COMMUNE

Patrick MARENGO

Maire de la commune de
Royan



EPCI

Vincent BARRAUD

Président de la communauté
d'agglomération Royan
Atlantique

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE
107 avenue Rochefort
17201 ROYAN Cedex

ETAT

Brice BLONDEL

Préfet de la Charente-Maritime