

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Programme Local de l'Habitat 2016-2021

Diagnostic 2015

groupe **reflex_**

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cerur, Rennes

Place, Bordeaux

Trajectoires, Lyon

*Diagnostic réalisé par Ingrid
Meunier et Sidonie Bey-Rozet*

Mai 2016

Sommaire

Préambule	5
Les enjeux et objectifs de la révision du Programme Local de l’Habitat 2008-2014	6
Un nouveau cadre législatif et règlementaire à prendre en compte dans la démarche de révision du PLH	8
Les moyens mobilisés pour l’actualisation du diagnostic	9
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d’Agglomération de La Rochelle (18 communes)	12
Le Plan Climat Energie Territorial	14
L’Agenda 21	14
1. La production neuve globale : un bilan quantitativement satisfaisant, au regard des ambitions de production affichées dans le PLH	24
2. La production de logements locatifs sociaux : un bilan quantitativement satisfaisant, une amorce de rééquilibrage territorial de l’offre à poursuivre, avec un effort particulier concernant les communes déficitaires au regard de l’article 55 de la loi SRU	25
3. L’accession « aidée » à la propriété telle que définie dans le PLH : un objectif globalement atteint mais une définition et une approche trop restrictives	37
4. La requalification du parc existant : des interventions majeures sur le parc public, nettement plus ponctuelles sur le parc privé	38
5. Le budget dédié à l’habitat par la Communauté d’Agglomération : une nette progression ces dernières années ; des moyens ciblés sur la production locative sociale	51
1. Une croissance démographique positive mais un certain tassement depuis 1999	56
2. Une dynamique démographique nettement plus marquée dans le reste de l’aire urbaine et les territoires limitrophes, conséquence d’un phénomène de desserrement résidentiel centrifuge	61

3. Une croissance démographique contrastée selon les communes, signe d'un phénomène de desserrement résidentiel au sein même de la Communauté d'Agglomération.....	64
4. Selon les projections démographiques de l'Insee, une croissance des ménages qui serait dans les 30 prochaines années inférieure de moitié à celle des 10 dernières années	67
2.Des prix et des niveaux de loyers élevés sur le marché libre.....	76
3. Un développement limité de l'accession « aidée » à la propriété sur la Communauté d'Agglomération ; ces dernières années, un Prêt à Taux Zéro mobilisé essentiellement pour une acquisition dans l'ancien.....	87
4. Quelques opérations d'accession sociale réalisées ou en cours de montage mais des initiatives qui restent encore ponctuelles	100
5. En conclusion : des niveaux de loyers/prix inaccessibles pour une partie des ménages locaux	100
1. Un desserrement résidentiel des jeunes familles vers les territoires limitrophes, notamment dans le reste de l'aire urbaine.....	104
2. Une autre conséquence de l'inadéquation des offres d'habitat avec les capacités financières et/ou attentes des ménages locaux : la tension sur le parc locatif social	115
1- L'évolution des différents registres de coût de production du logement : quelques éléments chiffrés	125
2 - Au-delà des chiffres, des difficultés exprimées par les bailleurs sociaux et les opérateurs privés pour équilibrer les opérations	133
3 - Un ralentissement du marché immobilier neuf ; des difficultés de commercialisation constatées par les opérateurs privés.....	136
1. Un mouvement de desserrement résidentiel en interne, de la zone urbaine centrale vers les communes périurbaines et rurales	142
2. Des dynamiques de développement résidentiel contrastées entre la zone urbaine centrale et les communes périurbaines et rurales	145
3. Des disparités entre les communes, les quartiers et les différents parcs de logements	147
1. Des enjeux en termes de rénovation thermique : 47% des logements datent d'avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national	159
2- Des besoins d'intervention importants sur le parc privé : inconfort, vacance.....	160

3- Au-delà des projets de renouvellement urbain en cours de mise en œuvre, d'autres besoins d'intervention sur le parc locatif social	170
1- Les jeunes : des besoins en logements financièrement accessibles pour les différents profils de publics	174
2- Les seniors : un enjeu de diversifier et d'amplifier les solutions proposées pour mieux répondre aux enjeux quantitatifs et qualitatifs, actuels et futurs.....	190
3- Les ménages en difficulté : une offre d'hébergement quantitativement satisfaisante ; deux enjeux : mieux répondre aux besoins des personnes en grande marginalité et favoriser l'accès des ménages en insertion vers le logement adapté.....	200
4- Les Gens du voyage : des réalisations en matière d'aires d'accueil en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)	203
Les enjeux issus du diagnostic	208

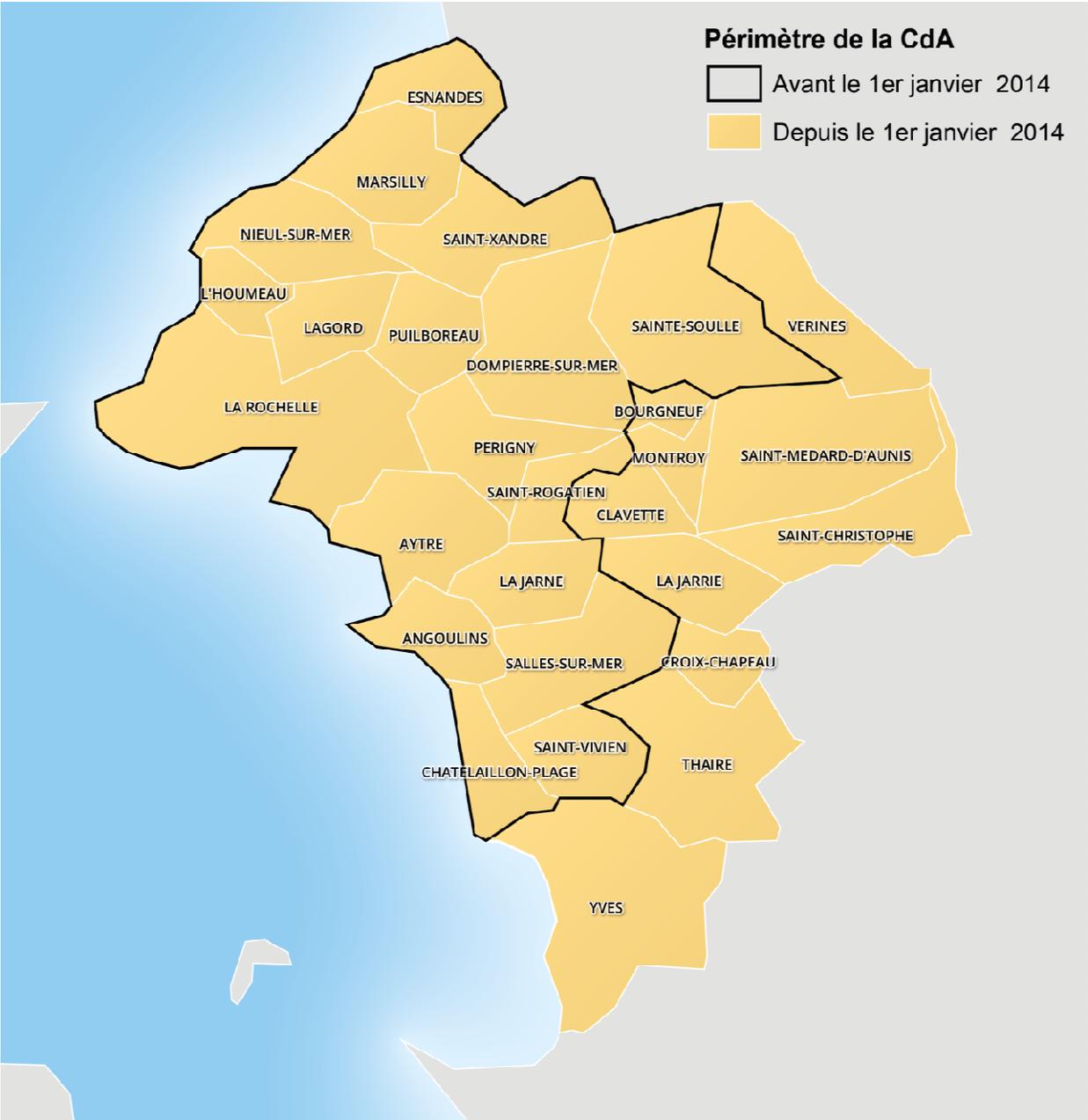
Préambule

Les enjeux et objectifs de la révision du Programme Local de l'Habitat 2008-2014

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle souhaite réviser son PLH suite au précédent qui s'est achevé en décembre 2014.

Cette révision a plusieurs objectifs :

- Intégrer et approfondir, dans le diagnostic et dans le programme d'actions, certains volets moins investigués au moment de l'élaboration du PLH en 2007-2008 (interventions sur le parc privé existant...).
- Ajuster la stratégie et le programme d'actions :
 - o En s'appuyant sur une évaluation des actions conduites par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et ses partenaires depuis 2008. C'est à partir de ce bilan que seront définis les ajustements à opérer dans la stratégie et le programme d'actions.
 - o Au regard des enjeux revisités (évolutions récentes du marché immobilier local et des stratégies/politiques menées aux différentes échelles territoriales, susceptibles d'avoir un impact sur le marché local de l'habitat...).
 - o Pour tenir compte des obligations et saisir les opportunités issues des dispositions législatives créées depuis 2008 (loi Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions, Grenelle de l'Environnement, loi du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », loi ALUR votée le 20 février 2014...).
 - o Pour mobiliser les outils récemment mis en place, développés ou expérimentés dans le domaine de l'urbanisme de l'habitat, que ce soit au niveau national ou sur certains territoires.
- Dans le cadre de la réforme territoriale, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a intégré 10 communes supplémentaires au 1^{er} janvier 2014 : Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, La Jarrie, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Thairé, Vérines et Yves. Cet élargissement du périmètre intercommunal offre des opportunités et des perspectives nouvelles pour la Communauté d'Agglomération : il permettra notamment d'élaborer et de mettre en œuvre des politiques d'aménagement et de développement à une échelle plus cohérente au regard du territoire tel qu'il est vécu et pratiqué par les habitants. Néanmoins, l'intégration de nouvelles communes implique de revisiter la lecture des enjeux territoriaux (dépassement du seuil de 150 000 habitants à l'échelle de l'agglomération et nouvelle configuration territoriale) et de réajuster la stratégie et les modalités d'intervention pour tenir compte du caractère éminemment rural de ces nouvelles communes.



Un nouveau cadre législatif et règlementaire à prendre en compte dans la démarche de révision du PLH

Depuis l'adoption du PLH actuel en 2008, de nouvelles évolutions législatives dans le domaine du logement et de l'habitat ont toutes contribué à renforcer l'importance du Programme Local de l'Habitat :

- La loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions» (loi MOLLE, mars 2009) précise le contenu des PLH et renforce l'articulation PLH/PLU pour une plus grande efficacité : durée obligatoire de 6 ans pour la définition des objectifs du PLH, renforcement de la portée opérationnelle du programme d'actions (obligation de territorialiser à l'échelle communale les objectifs et le programme d'actions), renforcement de l'articulation entre PLH et PLU (délai de mise en compatibilité réduit de trois à un an)...
- Les lois issues du Grenelle de l'Environnement (2009-2010) fixent un cadre ambitieux pour l'atteinte d'objectifs de performance énergétique dans le parc de logements, notamment en matière de construction neuve mais aussi de réhabilitation du parc existant.
- La loi du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social » a renforcé les obligations de production de logements sociaux : le seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre au sein du parc de résidences principales à horizon 2025 pour les communes de la Communauté d'Agglomération assujetties à l'article 55 de la loi SRU passe de 20 à 25%. La loi prévoit une augmentation des sanctions pour les communes en constat de carence. Par ailleurs, elle instaure également la possibilité d'une cession gratuite des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat et de ses établissements publics au profit du logement social.
- La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) adoptée définitivement par le Parlement le 20 février 2014 met en place de nouvelles obligations et opportunités, notamment :
 - o Dans le champ de l'urbanisme :
 - La compétence PLU est transférée aux intercommunalités dans un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi (le délai pourra être reporté si 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent).
 - Différentes mesures sont prises pour renforcer la densification en zone urbaine (suppression du coefficient d'occupation des sols ainsi que de la disposition permettant de fixer une taille minimale de terrain) et lutter contre l'artificialisation des sols (en favorisant le reclassement en zones naturelles des anciennes zones à urbaniser ; pour urbaniser une zone 2AU, une obligation de produire une délibération motivée démontrant qu'il n'existe pas de possibilités de construction dans le tissu existant...)

- Sur le volet logement :
 - La mise en place de la Garantie Universelle des Loyers (GUL), gratuite et publique, sur l'ensemble du parc privé à partir du 1^{er} janvier 2016.
 - Lutte contre l'habitat indigne : interdiction d'achat d'un bien immobilier destiné à la location pendant 5 ans pour les marchands de sommeil condamnés pour habitat indigne...
 - Concernant le logement social : les EPCI disposant d'un PLH devront mettre en place un système partagé de gestion de la demande ; ils devront également créer une conférence intercommunale du logement chargée de définir « *les objectifs en matière d'attributions de logements* », de relogement des personnes et les « *modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation* ». Il devra être élaborée une convention d'équilibre territoriale qui sera annexée au contrat de ville (article 8 de la Loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine)
 - Création d'un cadre légal pour l'habitat participatif : les Sociétés d'habitat participatif, qui pourront prendre deux formes juridiques, les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion.

Le PLH révisé devra tenir de ce nouveau contexte législatif, en :

- Déclinant les objectifs de production de logements et le programme d'actions à l'échelle de chaque commune.
- Ajustant les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, de manière à être en capacité d'atteindre le taux de 25% au sein du parc de résidences principales à horizon 2025.
- Pour la CIL, la CDA a validé sa création par délibération en date du 17 décembre dernier. La première réunion d'installation de cette CIL s'est déroulée le 23 juin 2016.
- Concernant la convention d'équilibre territoriale, la CDA a lancé récemment une AMO pour sa mise en oeuvre.

Les moyens mobilisés pour l'actualisation du diagnostic

- Le traitement et l'analyse d'indicateurs statistiques relatifs aux évolutions du marché local de l'habitat (demande, offre...), fondés sur l'exploitation de différentes sources (recensements Insee, Filocom, Sitadel, données de l'AFIPADE sur la demande locative sociale et les attributions...).

- Des entretiens de cadrage avec les services de la Communauté d'Agglomération concernés, les principaux partenaires institutionnels (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Conseil Général, AROHLM de Poitou-Charentes), les opérateurs sociaux et privés... La liste complète des entretiens réalisés est placée en annexe.
- Organisation de 3 ateliers d'approfondissement du diagnostic associant des techniciens de la Communauté d'Agglomération et les acteurs de l'habitat en décembre 2013 (les comptes rendus de ces ateliers sont placés en annexe) :
 - o Atelier 1 : analyse des conditions et des modalités de production actuelles des logements sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (13 décembre 2013).
 - o Atelier 2 : quels besoins d'intervention dans le parc existant ? (10 décembre 2013)
 - o Atelier 3 : quels parcours résidentiels pour les jeunes et les seniors sur le territoire ? (10 décembre 2013)



Dans le diagnostic, les tendances et constats observés sur la Communauté d'Agglomération sont comparés, en fonction de la disponibilité des données, à ceux de 7 autres agglomérations sélectionnées avec les services de la Communauté d'Agglomération : Chambéry Métropole, Lorient Agglomération, Communauté d'Agglomération Côte Basque-Adour, Pau-Pyrénées Agglomération, Grand Poitiers, Communauté d'Agglomération d'Annecy, Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes.

L'habitat : un enjeu majeur de la stratégie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle

L'habitat est une composante essentielle du développement territorial. Logiquement, différents documents de référence à l'échelle communautaire positionne l'habitat comme un volet majeur de la stratégie à mettre en œuvre.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (18 communes)

Approuvé en avril 2011, le Schéma de Cohérence Territoriale concerne les 18 communes de la Communauté d'Agglomération (périmètre antérieur au 1^{er} janvier 2014).

L'objectif clairement affiché est de favoriser un « *développement raisonné et équilibré* », à travers :

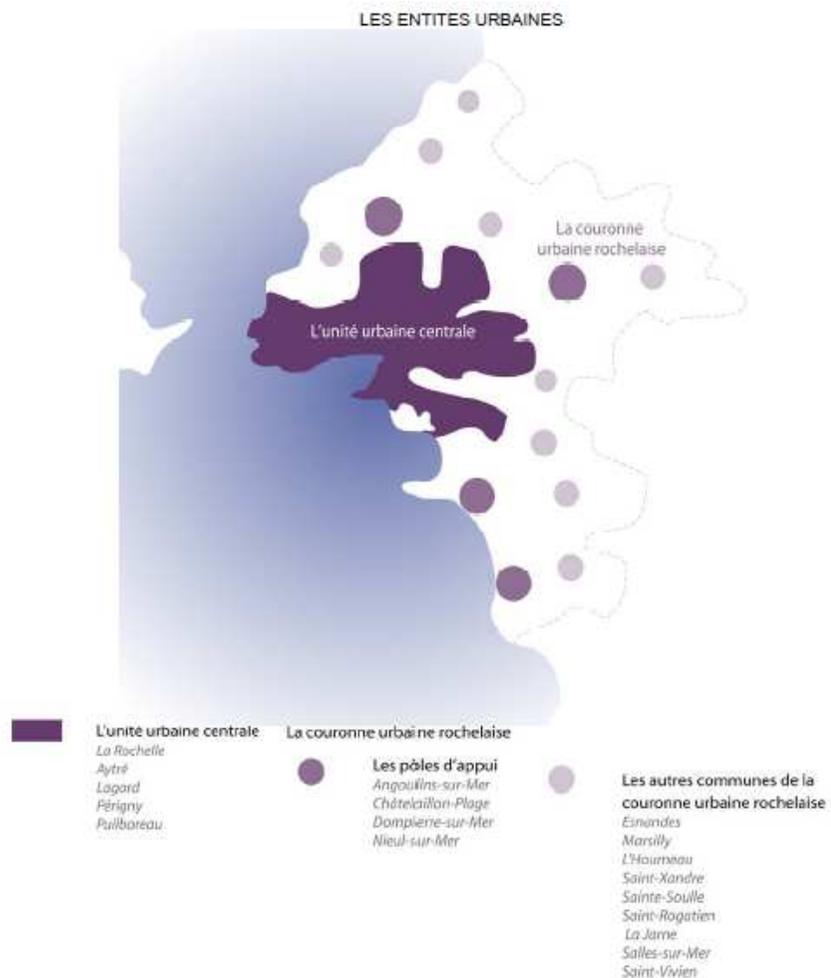
- L'affirmation « *d'une croissance maîtrisée de l'agglomération* ».
- La promotion « *d'un développement durable dans un environnement proposé* ».
- La capacité à « *offrir une agglomération pour tous* ».

En matière d'habitat, le SCoT réaffirme la nécessité de :

- Développer une offre de logements permettant d'offrir des parcours résidentiels aux différents profils de ménages (jeunes, familles, seniors, ménages avec des revenus modestes...), impliquant de fait de réguler le marché.
- Tout en maîtrisant les impacts sur l'environnement et la structuration du territoire (notion de développement raisonné).

Le SCoT a conforté et réaffirmé les orientations et objectifs inscrits dans le PLH 2008-2014 pour la période 2010-2020 :

- Maintenir un rythme de production soutenu, à la hauteur des besoins quantitatifs : un objectif de 1 200 logements neufs par an.
- Développer le logement locatif social : objectif de produire 420 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI et PLS) par an, soit 35% de la production neuve.
- Favoriser la diversification des formes d'habitat pour privilégier des produits plus économes en foncier et plus cohérents avec la configuration urbaine et architecturale des tissus existants (urbains et ruraux).



Source : Schéma de Cohérence Territoriale, dossier approuvé, avril 2011

- Prioriser le développement résidentiel en réinvestissement urbain. Cette orientation est traduite sous la forme de deux règles :
 - o Au moins 50% des développements urbains concernant les fonctions habitat et équipements de proximité seront réalisés dans les 5 communes de l'unité urbaine centrale (La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny et Puilboreau).
 - o 2/3 des logements seront construits sur les 5 communes de l'unité urbaine centrale (soit 3 000 à 4 000 logements) et 1/3 dans les 13 autres communes (de 1 500 à 2 000 logements).
- Pour les extensions urbaines potentielles, le SCoT précise qu'elles seront localisées préférentiellement :
 - o « Soit au plus près des lieux d'échanges des réseaux de transports publics existants ou projetés assurant un bon niveau d'accessibilité.
 - o Soit en continuité des bourgs et villages existants à proximité des services urbains ».

Il reconnaît également trois niveaux de densité minimale :

- o Ville de La Rochelle : au moins 50 logements par hectare.
- o Au moins 30 logements à l'hectare dans les quatre autres communes de l'unité urbaine centrale et les communes reconnues comme pôles d'appui (Angoulins-sur-Mer, Châtaillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Nieul-sur-Mer) ainsi que sur la commune de Saint-Xandre.
- o Dans les autres communes, « la densité minimale doit tendre vers 20 logements à l'hectare ».

Le Plan Climat Energie Territorial

Le PCET à l'échelle de la Communauté d'Agglomération est en cours d'élaboration. Un diagnostic « profil climat » a été élaboré pour servir de support à la concertation avec les acteurs et les partenaires. Il met en évidence le poids de l'immobilier résidentiel dans les émissions de gaz à effet de serre et le bilan carbone.

Le programme d'actions est en cours de finalisation. Différentes pistes sont étudiées concernant l'amélioration de la qualité thermique du bâti ; elles seront intégrées dans la réflexion sur le programme d'actions du PLH.

L'Agenda 21

L'Agenda 21 est en cours de finalisation. Différentes pistes sont envisagées, en lien avec le PLH, dans l'axe n°1 : *garantir la cohésion territoriale par l'accès aux fonctions urbaines (logement abordable, emploi, transport, culture, commerces, nature...)* :

- *« Généraliser au sein des consultations de concessions d'aménagement des critères de sélection ciblés (typologie de logements, prix de sortie, ...) afin notamment de garantir une offre de logements diversifiés, à prix abordables, en adéquation avec la demande.*
- *Promouvoir les opérations de densification des tissus urbains existants, par exemple à l'appui de la démarche BIMBY.*
- *Etudier les possibilités de développer l'habitat participatif (notamment à partir du projet d'éco quartier de Bongraine) dont l'auto-construction.*
- *Avoir une vision globale pour le développement du logement des seniors ».*

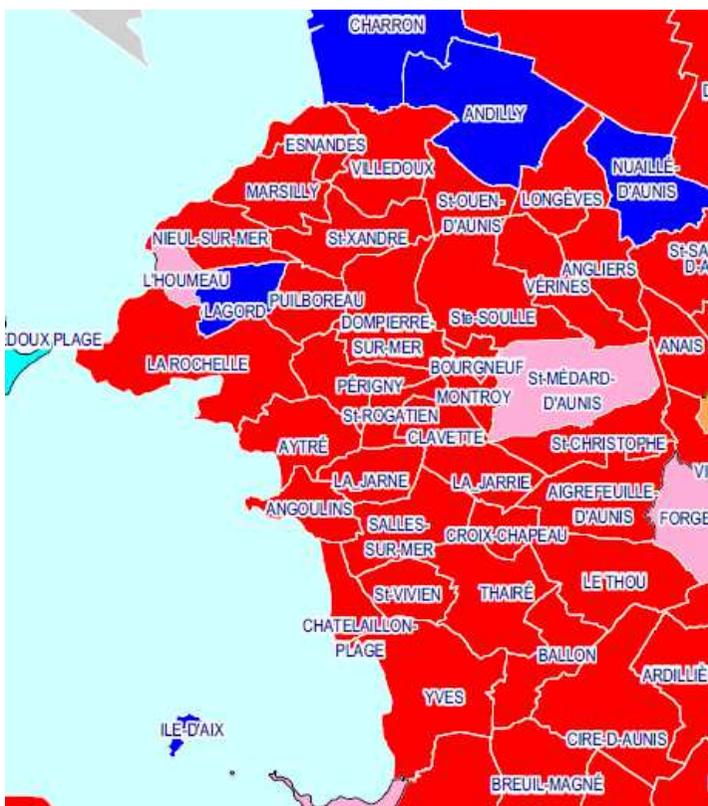
Les actions mises en place dans le cadre du PCET et de l'Agenda 21 seront intégrées et, si besoin, complétées dans le programme d'actions du PLH.

Le bilan du PLH 2008-2014

N.B. : les analyses concernant le bilan de mise en œuvre du PLH ne concernent que les 18 communes de « l'ancien » périmètre de la Communauté d'Agglomération (périmètre antérieur au 1^{er} janvier 2014).

1. Différents outils mobilisés par la Communauté d'Agglomération pour produire des logements ; des interventions à inscrire dans une stratégie plus globale de mise en œuvre d'une programmation de logements

Une mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH 2008-2014 ; des enjeux d'amélioration à prendre en compte dans l'élaboration du PLUI



■ PLU approuvé	(201)
■ PLU en révision	(22)
■ PLU en élaboration	(34)
■ POS approuvé	(14)
■ POS en révision	(38)
■ CC approuvée - PLU en élaboration	(12)
■ CC approuvée	(72)
■ CC en révision	(11)
■ CC en élaboration	(12)
■ RNU	(56)

Les 28 communes de l'agglomération disposent toutes d'un document d'urbanisme :

- L'Houmeau et Saint-Médard-d'Aunis ont un PLU en cours de révision.
- Lagord a un POS.
- Toutes les autres communes ont un PLU approuvé.

Source : département de la Charente-Maritime – Documents d'urbanisme communaux – mise à jour du 29/07/2013 - DDTM

Le PLH 2008-2014 a édicté dans son programme d'actions des règles précises et ambitieuses concernant la traduction du PLH dans les documents d'urbanisme :

« Dans toutes les communes de la CDA, les PLU permettront la mixité sociale par le logement en prévoyant :

- Dans les zones déjà urbanisées, des servitudes de mixité sociale ou emplacements réservés, pour réaliser des logements sociaux locatifs.
- Dans l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser, mais en dehors des Zones Urbaines Sensibles, un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux de statut PLUS ou PLAI à réaliser au sein de chaque opération d'aménagement concernant le logement ou de construction de logements dès qu'elle dépassera l'un des critères suivants : nombre de logements réalisés égal ou supérieur à 10, SHON réalisée supérieure à 1 000 m², unité foncière initiale avant division supérieure à 2 500 m². Le taux est fixé par commune selon le tableau suivant : »

ANGOULINS	40 %	MARSILLY	25 %
AYTRE	33 %	NIEUL SUR MER	40 %
CHATELAILLON PLAGES	40 %	PERIGNY	30 %
DOMPIERRE SUR MER	40 %	PUILBOREAU	33 %
ESNANDES	25 %	SAINTE-SOULLE	25 %
LAGORD	40 %	SAINTE-ROGATIEN	25 %
LA JARNE	25 %	SAINTE-VIVIEN	25 %
L'HOUMEAU	25 %	SAINTE-XANDRE	40 %
LA ROCHELLE	25 %	SALLES SUR MER	25 %

Faute de données précises par opération, il est difficile de faire un bilan quantitatif de l'application de cette règle. Cependant, de l'avis général des acteurs sollicités, la mise en œuvre de cette règle, bien appropriée par les communes et les opérateurs (promoteurs privés, aménageurs, bailleurs sociaux...), a permis de « booster » de manière significative la production de logements sociaux ces dernières années. Elle est considérée comme un acquis du PLH.

Au-delà, différents outils réglementaires ont été inscrits dans les PLU pour favoriser la mise en œuvre des objectifs du PLH :

- Mise en place de Servitudes de Mixité Sociale et d'Emplacements Réservés pour du Logement...
- Les PLU se sont clairement inscrits depuis le PLH et le ScoT dans une logique de densification et d'intensification : mobilisation des dents creuses, limitation de la création de nouvelles zones à urbaniser, suppression des COS, des minimums parcellaires...

Cependant, les acteurs ont mis en évidence différentes limites ou enjeux d'amélioration :

- Le taux de logements locatifs sociaux à réaliser dans les opérations situées dans les zones urbanisées ou à urbaniser est difficile à mettre en œuvre sur certaines communes :
 - o Dans le contexte de marché actuel, moins porteur, les opérateurs privés s'interrogent sur la capacité à atteindre le pourcentage de logements locatifs sociaux imposé par le PLH pour les opérations de plus de 10 logements, notamment dans les communes où ce dernier atteint 40%, en mettant en avant des difficultés pour équilibrer financièrement les opérations. A noter que, dans ces communes, les opérations réalisées ces dernières années ont été pour un certain nombre d'entre elles dimensionnées de manière à se situer en dessous du seuil d'application de la règle.
 - o L'application du pourcentage imposé de logements locatifs sociaux pose également des difficultés dans les opérations de petite dimension. Lorsqu'il s'agit de réaliser un faible volume de logements locatifs sociaux (quelques logements), les promoteurs ont des difficultés à trouver des organismes intéressés et ce, pour deux raisons :
 - Ces micro-opérations sont difficiles à équilibrer.
 - Du point de vue de la gestion, il est compliqué pour les bailleurs de gérer des petites opérations. Ce dernier point peut être résolu (si l'opérateur détient plusieurs programmes sur la commune) via la mutualisation de la gestion à une échelle plus large.

La réalisation de PLS investisseurs pourrait être une solution mais les banques sont réticentes à les financer.

- o Ce constat est d'autant plus marqué pour les communes dont le développement résidentiel est contraint par différents types de risques (notamment submersion).

Dans le cadre de la révision du PLH, une réflexion sera à conduire pour faire évoluer et adapter cette règle au regard des enseignements tirés de sa mise en application.

- Les PLU n'ont pas suffisamment intégré les obligations en matière de création d'aires d'accueil pour les Gens du Voyage.
- Certaines Servitudes de Mixité Sociale exigent un taux de logements locatifs sociaux particulièrement élevé, de l'ordre de 50% de PLUS-PLAI, et sont, de ce fait, peu attractives pour des promoteurs privés, sauf à modifier certaines règles telles que les hauteurs, la densité... Il est peu probable que des opérations mixtes soient réalisées sur ces secteurs. Ceci est lié au fait qu'il est difficile pour le Service des études urbaines

d'anticiper et de mesurer la faisabilité opérationnelle des SMS envisagées moment de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.

- Le PLH n'est pas suffisamment précis concernant les typologies (taille) des logements à envisager dans l'offre neuve. De ce fait, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU ne portent ni discours ni recommandations sur ces aspects.
- La densification et l'intensification doivent s'accompagner d'une réflexion sur les modalités d'une meilleure acceptabilité sociale.
- Une réflexion doit être conduite sur l'évolution des règles de stationnement dans les PLU, en tenant compte du niveau de desserte des communes en transport en commun et dans l'optique d'identifier des marges de manœuvre pour diminuer le prix de revient des logements.

A noter qu'une étude-test (qui pourrait être reproduite sur d'autres communes) est en cours sur Périgny pour mesurer le potentiel d'intensification (BIMBY).

Un développement des interventions de la Communauté d'Agglomération en matière d'actions foncières ; des priorités et des outils à décliner au regard de la stratégie du PLH et sur la base d'un référentiel foncier

Le service Urbanisme Opérationnel et Foncier porte les actions foncières et assure la maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement communautaires.

La Communauté d'Agglomération mène deux types d'actions foncières :

- Acquisitions foncières et immobilières via l'exercice du DPU (Droit de Préemption Urbain), en s'appuyant sur un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces acquisitions sont actuellement insuffisamment anticipées. Elles sont décidées au cas par cas, quand la DIA est déposée.
- La constitution et la gestion de Zones d'Aménagement Différé. Selon les dernières données d'août 2013, deux ZAD Habitat sont en cours sur la Communauté d'Agglomération, à Nieul-sur-Mer et à Puilboreau. Elles représentent une superficie importante, de l'ordre de 139 hectares. Une faible partie de cette superficie est aujourd'hui maîtrisée : 2,4 hectares à Nieul-sur-Mer. Ces deux ZAD sont valides jusqu'en juin 2016.

La Communauté d'Agglomération a signé une convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier Poitou-Charentes (EPF) en novembre 2009. Des conventions opérationnelles sont mises en place sur les projets (conventions de projet avec la Communauté d'Agglomération et conventions d'adhésion et de projet avec les communes). 15 conventions opérationnelles sont en cours, une est achevée (Beauregard sur La Rochelle) et une est en projet sur la Ville de La Rochelle (secteur Gare).

Les réserves foncières de la Communauté d'Agglomération sont très limitées : elles représentent une cinquantaine d'hectares, dont 90% sont situés dans des ZAC créées ou en cours d'études préalables.

La stratégie foncière à mettre en œuvre pour l'habitat nécessitera d'être revisitée pour tenir compte des évolutions du PLH. Il s'agira :

- D'identifier les gisements fonciers stratégiques à mobiliser pour la mise en œuvre des objectifs de production de logements (référentiel, tableau de bord du foncier) et de les prioriser dans le temps.
- Déterminer les leviers les plus adaptés (outils règlementaires ou actions foncières ?) et les intégrer dans un programme d'actions foncières (modalités, horizon et prix) :
 - o Repérer dès ce stade, les éventuelles préemptions à envisager ?
 - o Concernant les ZAD, il sera essentiel de réfléchir sur l'intérêt et les conditions de leur maintien. Si le choix est fait de les conserver, des moyens devront être mis en œuvre pour en accélérer la maîtrise publique.
- Dans le cadre de cette réflexion, il conviendra de faire évoluer les conditions d'intervention de l'EPF (mobilisation de l'EPF sur une stratégie globale et non opération par opération...).

5 ZAC communautaires en cours de travaux, créées ou en projet ; un outil à inscrire dans une stratégie plus globale à l'échelle du territoire de mise en œuvre du PLH

Le service Urbanisme Opérationnel et Foncier assure la maîtrise d'ouvrage des ZAC communautaires. Actuellement, deux ZAC sont en cours de travaux :

- La ZAC de la Gare à Dompierre-sur-Mer, totalisant 587 logements (2 tranches). Une 1^{ère} tranche a été réalisée, la 2^{ème} est en cours.
- La ZAC du Fief des Dompierres à Saint-Xandre. La programmation prévoit 471 logements familiaux et 100 logements en résidences seniors. La 1^{ère} tranche est en cours, trois autres tranches seront réalisées jusqu'en 2018.

La Communauté d'Agglomération a choisi de concéder ses ZAC habitat. Elle n'a pas apporté de participation jusqu'à présent, son aide se portant sur la construction de logements sociaux, importante dans les 2 ZAC en cours avec 40% de logements sociaux imposés par le PLH. L'aide de la Communauté d'Agglomération ne porte que sur la construction de logements locatifs sociaux.

D'autres ZAC sont créées ou en projet : la ZAC des Cottés Mailles à Aytré, la ZAC multi-sites de Monsidun, Cœur de bœuf et Le Chêne à L'Houmeau et 'éco-quartier de Bongraine à Aytré. Ces ZAC prévoient un programme prévisionnel de l'ordre de 1 730 logements.

Au total, ce sont plus de 2 700 logements qui sont produits ou seront réalisés dans les ZAC dans les prochaines années, soit l'équivalent de 2,25 années de production.

Le mode de faire actuel ne permet pas d'optimiser le rôle important que pourraient jouer les ZAC dans la mise en œuvre des objectifs et orientations du PLH, pour plusieurs raisons :

- La création des ZAC ne s'inscrit pas dans une politique globale à l'échelle du territoire qui ciblerait et territorialiserait les initiatives publiques à prévoir pour contribuer à la mise en œuvre du PLH (soit pour se substituer aux insuffisances du secteur privé ou pour encadrer ce dernier). Elles sont envisagées au cas par cas.
- La programmation des ZAC est définie opération par opération. Elle s'établit le plus souvent en fonction des densités attendues par les communes, se fiant à des valeurs symboles du type « x/logements à l'hectare » plutôt qu'à la capacité de la forme urbaine à intégrer des densités plus fortes.
- La répartition des produits n'est pas définie en fonction des besoins identifiés et des objectifs définis par le PLH : elle est avant tout la résultante de l'application du quota de logements sociaux, le delta se partageant entre la primo-accession (dont le montant financier et le niveau de formalisation est variable d'une ZAC à l'autre) et le lot libre, en fonction du bilan présenté par l'aménageur. Faute d'orientations claires et formalisées dans le PLH sur les populations à accueillir/fidéliser et les produits (type, forme urbaine, prix de sortie...), la Communauté d'Agglomération n'est pas en capacité de définir des attentes et des exigences précises concernant les produits habitat dans les cahiers des charges de consultation destinés aux aménageurs.
- Les prix ne sont pas homogènes d'une ZAC à l'autre, même lorsqu'elles procèdent d'une même initiative publique, celle de la Communauté d'Agglomération. Les traités de concession n'ont pas été jusqu'à présent suffisamment contraignants concernant les prix de sortie. Elle ne dispose pas d'une analyse précise sur les conditions de montage des opérations au regard du contexte de marché, lui permettant d'être force de proposition et de négocier avec les aménageurs sur les bilans financiers prévisionnels dans le cadre des traités de concession. La Communauté d'Agglomération envisage des évolutions sur ce point.

Hors des opérations communautaires, la définition du contenu des opérations est réalisée par la commune, au-delà de l'application du taux obligatoire de logements locatifs sociaux. L'attitude varie selon les communes : certains négocient avec les opérateurs sur les types de produits à développer, d'autres s'y intéressent insuffisamment. Or, certains éléments ne sont pas retranscrits dans le PLU.

L'éco-quartier de Bongraine fait l'objet d'une démarche spécifique : une concertation a été mise en place avec les habitants de la commune d'Aytré pour définir la programmation (répartition des produits selon les types d'offres...) et des simulations sont réalisées actuellement par la Communauté d'Agglomération pour optimiser la programmation au regard des besoins mis en évidence au travers de l'actualisation du PLH (part importante de

logements abordables, y compris en accession). Cette démarche pourrait être conduite systématiquement sur les différentes opérations d'aménagement portées par la puissance publique.

Au-delà de la question des outils, un enjeu majeur : la définition et le pilotage par la Communauté d'Agglomération de la programmation de logements publics et privés sur son territoire

Au-delà de la question des outils à mobiliser, l'enjeu porte sur la définition et le pilotage par la Communauté d'Agglomération de la programmation de logements publics et privés sur son territoire. . Dans cette optique, il s'avère nécessaire :

- De disposer d'un recensement précis et actualisé des gisements et potentiels fonciers (de type tableau de bord) mobilisables à court, moyen et long termes pour produire des logements.
- De hiérarchiser la mobilisation des fonciers dans le temps, en fonction de différents paramètres (caractéristiques et degré de complexité du foncier, enjeux et opportunités du contexte du marché immobilier, objectifs visés par la Communauté d'Agglomération et ses partenaires en matière d'habitat...).

C'est en fonction de cette programmation foncière et immobilière que doivent être identifiés les outils les plus adaptés (quelles actions foncières et/ou réglementaires ?) à mobiliser.

Il s'agira également de s'interroger, dans chaque cas de figure, sur l'implication nécessaire ou non de la puissance publique et sur le rôle qu'elle doit jouer (portage foncier et maîtrise d'ouvrage des opérations, appui financier, incitation via les règles d'urbanisme, encadrement de la programmation...).

La nécessité d'établir un échéancier de la programmation de logement dépasse la seule question du logement locatif social et porte sur l'ensemble de la production de logements, y compris les programmes privés :

- Dans le contexte de marché actuel, le risque de concurrence entre les opérations est réel, d'où l'enjeu de les programmer et de les prioriser dans le temps (régulation quantitative et phasage de la production de logements).
- La programmation de l'offre de logements ne doit pas se limiter à une approche purement quantitative. L'enjeu est également d'encadrer le contenu de la production, les produits développés (tant en termes de niveaux de prix, que de typologies...).

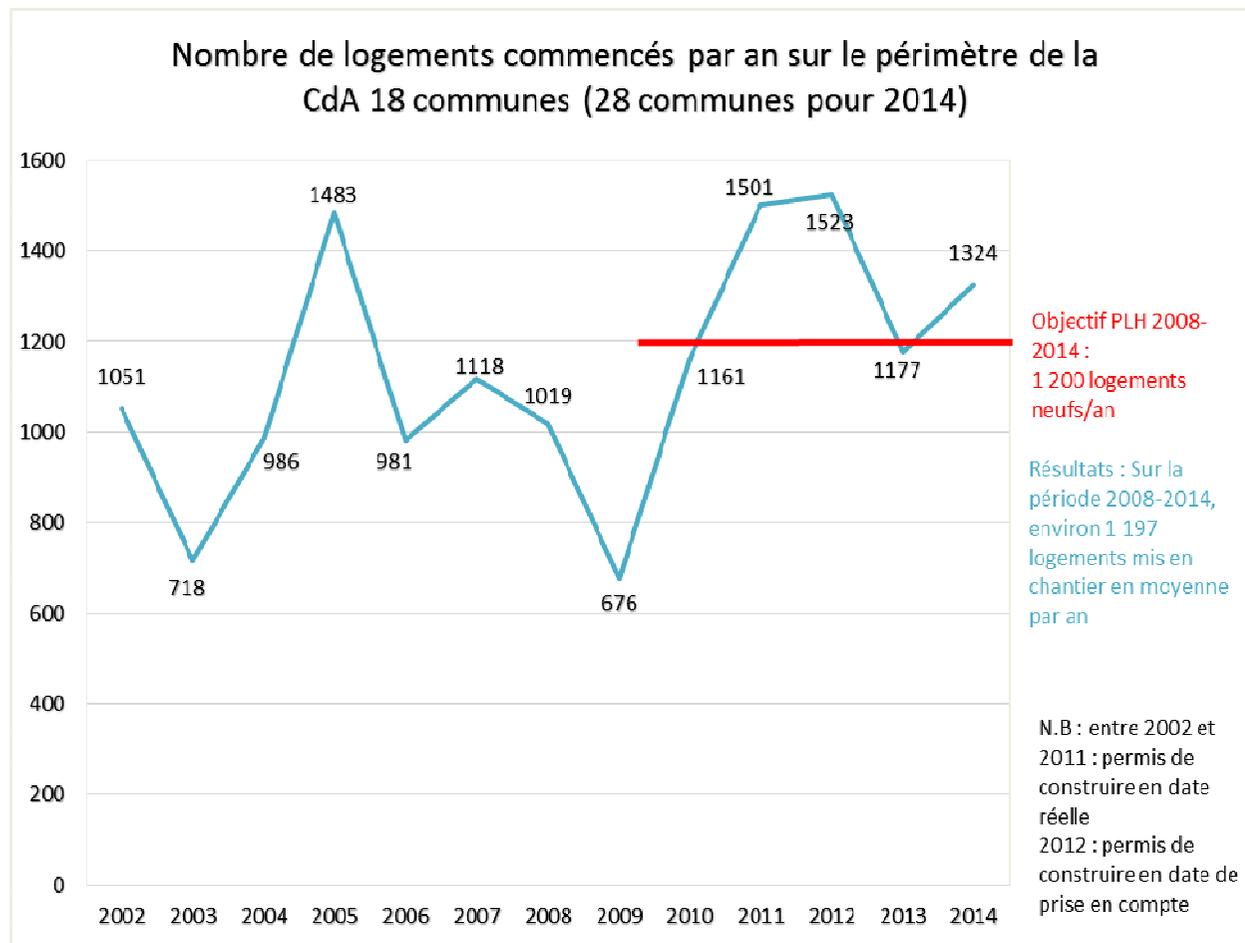
Le pilotage et le suivi de la programmation de logements impliquent de mettre en place :

- Des outils adaptés, pour que la Communauté d'Agglomération soit globalement mieux « armée » vis-à-vis des acteurs de l'aménagement et de la promotion, notamment :
 - o Une définition partagée de l'accession abordable à la propriété. Actuellement, l'intégration de logements « abordables » dans les ZAC se fait par opération, au cas par cas, sans définition claire et stabilisée de ce que cela recouvre.
 - o Une grille de référence des prix de marché. La mise en place d'une analyse systématique des DIA permettrait d'améliorer la connaissance des évolutions du marché (tant en termes de volumes de transactions, que de prix, selon les produits) à des échelles territoriales pertinentes pour la mise en œuvre d'une stratégie en matière de foncier et d'aménagement public. Actuellement, les informations fournies via les DIA sont encore peu exploitées. Une réflexion est en cours à ce sujet.
 - o Un référentiel sur les bilans d'opérations (aménagement et promotion) pour mieux connaître les différents registres de coût (foncier, travaux, frais d'étude et d'honoraires, marges) et leur évolution. En amont de l'atelier conduit dans le cadre du diagnostic sur les conditions et modalités de production de l'offre neuve, des bilans d'opération ont été récupérés auprès des promoteurs privés et bailleurs sociaux. Il est nécessaire d'aller plus loin aujourd'hui et de mener une analyse conséquente et systématique, intégrant également la prise en compte des marges de manœuvre acceptables pour les opérateurs (aménageurs comme promoteurs).

Ce référentiel est nécessaire pour disposer de données objectivées sur le coût de production du logement et être ainsi en capacité de formuler des attentes quant au contenu et aux bilans financiers des opérations. Ceci permettra également de déconstruire un certain nombre « d'a priori » sur les équilibres d'opération : en effet, la densification est souvent considérée comme l'un des leviers d'optimisation des bilans ; or, différents cas de figure ont démontré que ce n'est pas toujours le cas, loin s'en faut. Outre que ce produit correspond davantage aux attentes des ménages rochelais, la réalisation de lots de terrain à bâtir peut s'avérer plus pertinente pour produire des logements à des prix plus abordables.

- **Une instance spécifique**, qui pourrait réunir la Communauté d'Agglomération, les partenaires institutionnels, les opérateurs et aménageurs ainsi que les financeurs. L'atelier organisé en décembre 2013 sur les modalités de production du logement a été l'occasion de réunir pour la 1^{ère} fois ce tour de table. Au-delà des aspects économiques et financiers de la production (équilibres d'opération...), cette instance devrait également aborder d'autres aspects essentiels, tels que la définition de produits habitat adaptés aux attentes et aux besoins des publics ciblés. Le contexte actuel de ralentissement du marché immobilier, en témoignent les difficultés de commercialisation, peut s'avérer être un moment privilégié pour engager ce travail avec les différents acteurs.

1. La production neuve globale : un bilan quantitativement satisfaisant, au regard des ambitions de production affichées dans le PLH



Le PLH 2008-2014 n'a pas à proprement parler fixé d'objectif de production de logements neufs à l'échelle intercommunale.

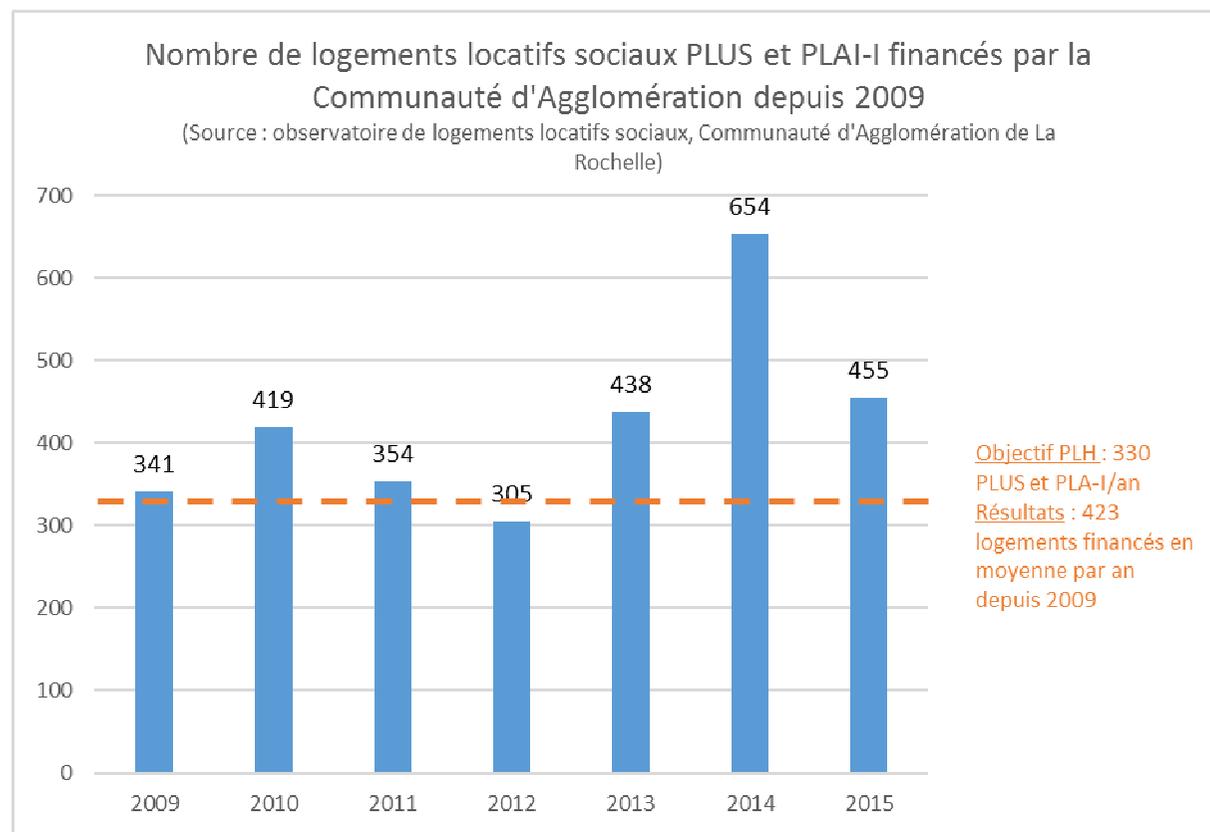
Cependant, il a estimé nécessaire la construction d'environ 1 200 logements par an pour atteindre 170 000 habitants à horizon 2020. Le SCoT approuvé en avril 2011 a confirmé le maintien de cet objectif de production jusqu'en 2020.

Pour les 6 premières années de mise en œuvre du PLH (2008-2014), les résultats sont presque atteints : 1 197 logements ont été mis en chantier en moyenne par an.

Dans la durée, le nombre de logements mis en chantier est irrégulier, oscillant entre 700 logements et plus de 1 500 logements ces deux dernières années. Bien que la relance de la construction neuve soit significative depuis 2010, il conviendra dans le futur PLH révisé de créer les conditions du maintien de la production dans les prochaines années aux alentours de 1 200 logements neufs par an, tout en veillant à mieux la réguler dans le temps.

2. La production de logements locatifs sociaux : un bilan quantitativement satisfaisant, une amorce de rééquilibrage territorial de l'offre à poursuivre, avec un effort particulier concernant les communes déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU

3-1- La production de logements locatifs sociaux : un bilan quantitativement satisfaisant, une nette montée en puissance depuis 2008



Les objectifs fixés par le PLH 2008-2014 sont nettement plus volontaristes que ceux définis dans le précédent : 420 logements par an (pour rappel, l'objectif était de 230 PLUS-PLAI par an dans le précédent PLH), dont : 330 logements PLUS et PLAI, intégrant les logements restant à reconstituer dans le cadre du PRU (44/an), et 90 PLS.

A fin 2015, le bilan est quantitativement satisfaisant : 430 logements PLUS-PLAI ont été financés en moyenne par an entre 2009 et 2015.

Plus globalement, la montée en puissance de la production depuis 2008 mérite d'être soulignée : entre 2005 et 2007, seulement 90 logements PLUS-PLAI étaient financés par an. Différents facteurs ont contribué à cette relance : mise en place de nouveaux outils dans le cadre du PLH (taux de logement locatif social obligatoire pour chaque commune), réorganisation des modalités de gouvernance et de production au sein des organismes de logement social, appuis financiers de la Communauté d'Agglomération et du Conseil Général... Entre 2009 et 2015, 2 042 PLUS et 924 PLAI ont été financés par la CDA.

Même si le bilan est positif et mérite d'être valorisé, il est nécessaire dans la réactualisation du PLH de réinterroger la production locative sociale, tant du point de vue des objectifs quantitatifs et qualitatifs que des modes de faire. Les acteurs constatent un « emballement de la production » (près de 800 logements programmés pour 2014), ce qui soulève différentes inquiétudes et interrogations :

- Ce rythme est-t-il tenable et raisonnable dans la durée ?
- Les collectivités ont-elles la capacité de financer un volume de production aussi important ?
- Au-delà de l'effort qui était nécessaire ces dernières années pour « rattraper le retard », quels sont les besoins pour les prochaines années ? Le développement de l'offre ne génère-t-il pas mécaniquement un accroissement de la demande, y compris de ménages originaires d'autres territoires de l'hexagone ? 53% des demandeurs sont originaires de La Rochelle, 23% des autres communes de l'EPCI, 11% du département et 13% du reste de la France.
- 5 opérations d'aménagement sont prévues sur la Rochelle (Beauregard, Rompsay, Gare...). Chacune de ces opérations accueillera plus de 20% de logements locatifs sociaux. Compte tenu de l'ampleur de ces opérations, un volume non négligeable de logements locatifs sociaux sera produit. Deux risques sont à anticiper :
 - o Des effets indirects éventuels de développement de la vacance dans le parc locatif social existant.
 - o Une situation globale de suroffre, dans un contexte où, selon les acteurs, la demande de logement locatif social devrait se stabiliser dans les prochaines années.

La réflexion sur l'ajustement des objectifs de production de logements locatifs sociaux devra tenir compte de deux paramètres :

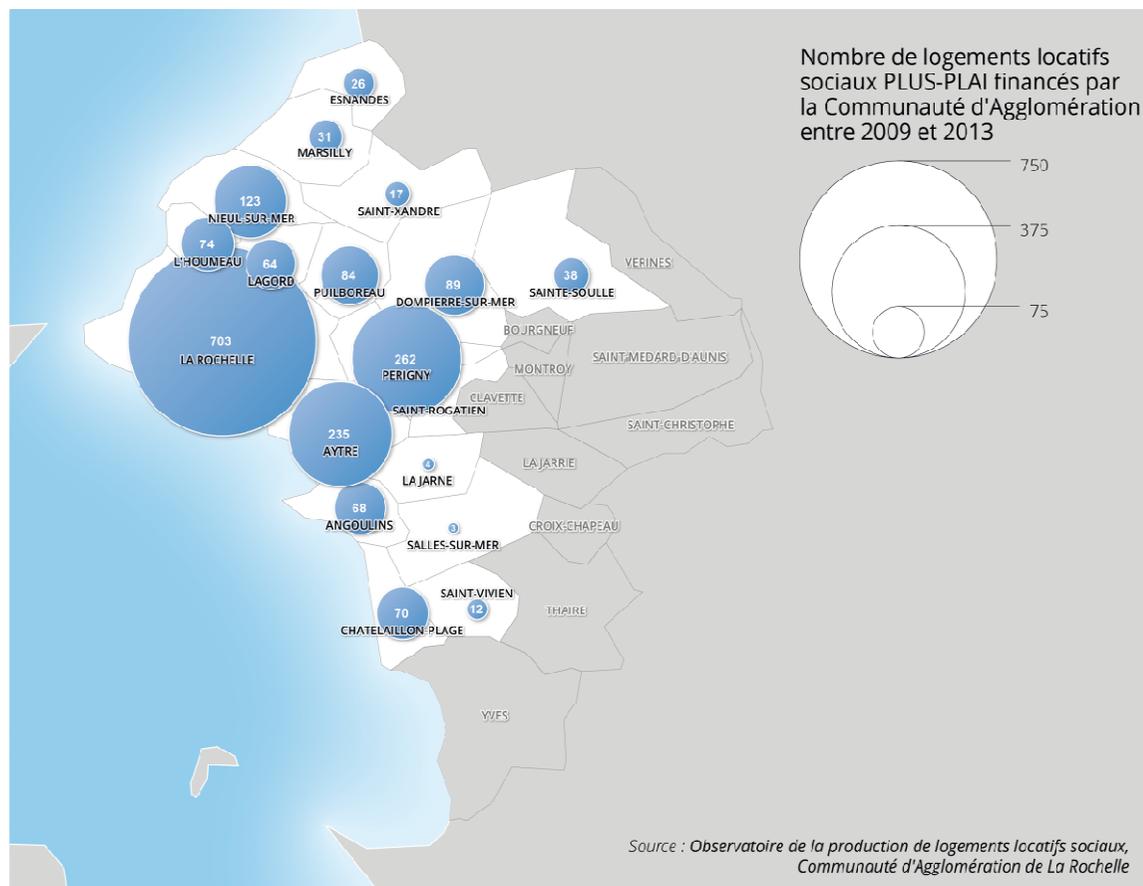
- Les obligations relatives à la loi du 18 janvier 2013 (passage de l'obligation de disposer de 20 à 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU).
- Le maintien d'un volume de demandes de logement social important sur le territoire (en septembre 2013, près de 6 700 demandes en attente, soit 5% de plus qu'en 2012).

La Communauté d'Agglomération doit préciser ses attentes vis-à-vis des opérateurs, notamment privés qui réalisent une part importante de la production de logements locatifs sociaux (environ 55% de la production est réalisée en VEFA), en matière de financements à mobiliser (PLS, PLUS, PLAI), de typologies et de caractéristiques des logements souhaités (surface, nombre de pièces, prestations...), de localisation...

La visibilité reste limitée sur le potentiel de production pour les années postérieures à 2014. Il manque aujourd'hui à l'échelle intercommunale un outil de planification des opérations à moyen terme (tableau de bord). La définition d'une programmation pluriannuelle en matière de production de logements locatifs sociaux semble nécessaire pour :

- Etre en capacité de financer dans de bonnes conditions le développement de l'offre locative sociale.
- Encadrer (en termes de produits à développer) et étaler dans le temps dans la production, afin de limiter les risques « d'impacts collatéraux » sur le parc existant et d'éviter des situations de suroffre.

3-2- Depuis 2008, une production géographiquement diffuse qui a amorcé un processus de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale



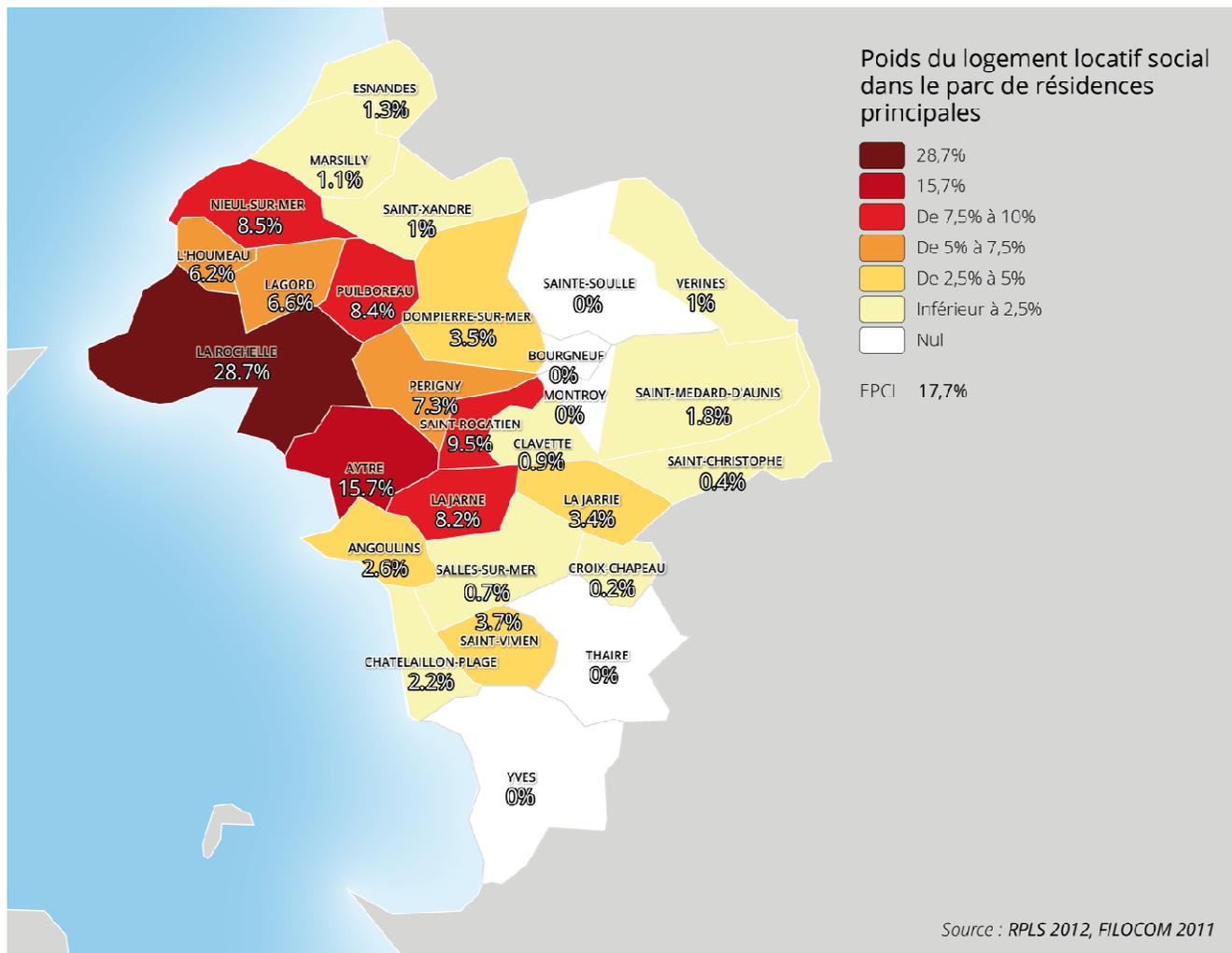
En 2007 (source Filocom), 88% des logements locatifs sociaux de la Communauté d'Agglomération étaient concentrés sur la Ville de la Rochelle.

Entre 2009 et 2014, 38% des logements locatifs sociaux financés étaient localisés sur la Ville de Rochelle et 62% dans les autres communes.

Toutes les communes de la Communauté d'Agglomération ont produit des logements locatifs sociaux sur cette période.

La production depuis 2009 a donc enclenché un processus ambitieux de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale.

3-3- Une offre de logements locatifs sociaux qui reste néanmoins quantitativement concentrée sur la Ville de La Rochelle...



Les effets du processus de rééquilibrage sont encore limités : en 2012 (source RPLS), 86% des logements locatifs sociaux sont localisés sur La Rochelle.

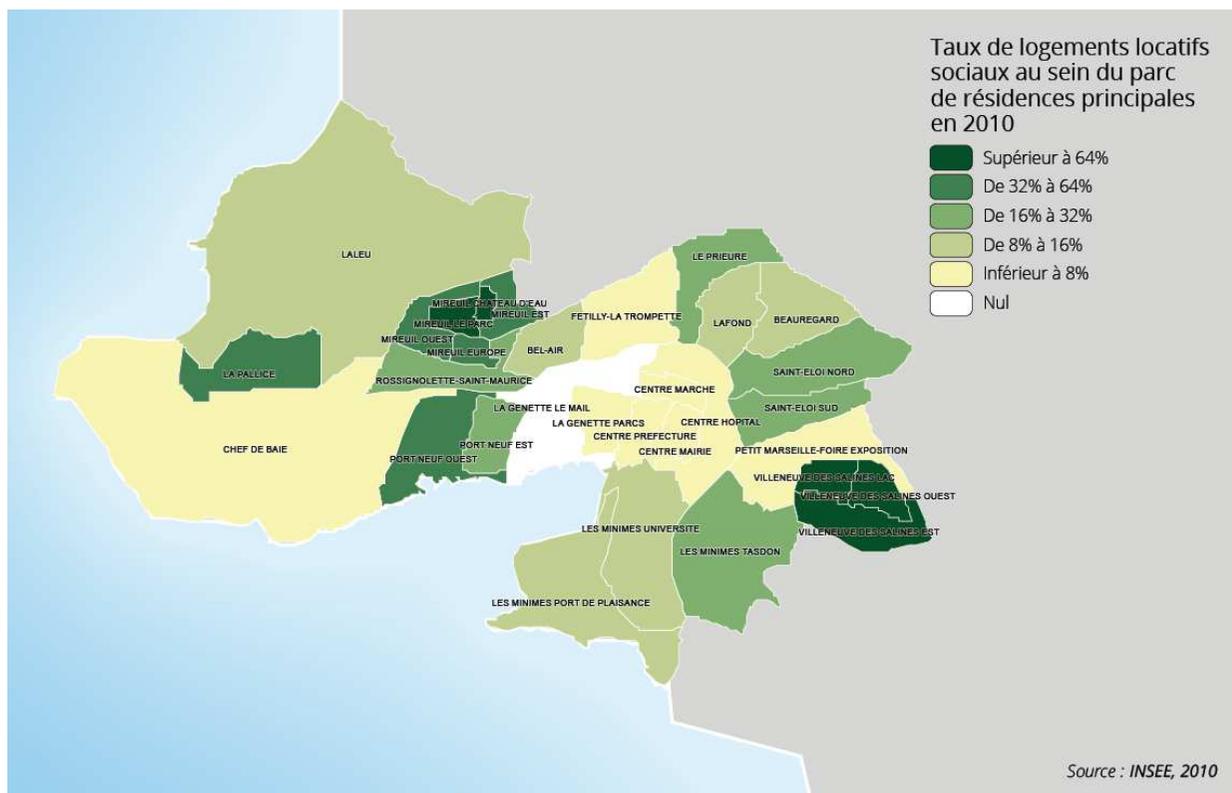
Le poids des logements locatifs sociaux au sein des résidences principales est contrasté entre les communes.

Au sein de l'unité urbaine centrale, le taux varie entre 28,7 % pour La Rochelle et 6,6% pour Lagord.

Il est nettement plus bas dans les autres communes.

N.B. : ne sont ici comptabilisés que les logements livrés avant le 1^{er} janvier 2012, ce qui explique l'absence de logements locatifs sociaux dans certaines communes (les opérations ont été livrées après 2012 ou sont en cours de réalisation).

3-4- ... en particulier dans certains quartiers de la ville-centre



Au sein de la Ville de La Rochelle, l'offre est inégalement répartie entre les quartiers.

Le taux de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales est faible dans les secteurs centraux : il est compris entre 2 et 6%.

A contrario, il atteint plus de 60% voire plus dans les quartiers du Mireuil, de Port Neuf et de Villeneuve-les-Salines.

La mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine a modifié ces pourcentages, mais relativement à la marge.

3-5- 10 communes de l'agglomération restent déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU

	Nombre de résidences principales au 1er janvier 2014	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014 notifié à la commune	Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014
Angoulins	1 753	85	4,85 %
Aytré	4 460	800	17,94 %
Dompierre sur Mer	2 305	156	6,77 %
Chatelaillon	3 199	232	7,25 %
Lagord	3 200	249	7,78 %
Nieul sur Mer	2 523	242	9,59 %
Périgny	3 503	480	13,70%
Puilboreau	2 478	247	9,97 %
La Rochelle	41 300	13 924	33,71%
Saint Soulle	1 636	46	2,81%
Sainte Xandre	1 889	69	3,65 %

Source : bilan 2014 (taux au 1er janvier 2014), fourni par la DDTM 17

Comme évoqué en préambule, depuis la loi du 18 janvier 2013, le taux de logements locatifs sociaux à atteindre au sein du parc de résidences principales pour les 11 communes de l'agglomération assujetties à l'article 55 de la loi SRU est passé de 20 à 25% et l'échéance est désormais fixée (pour l'ensemble du territoire national) à 2025.

Parmi les 11 communes concernées, seule la Ville de La Rochelle a un taux de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales conforme à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU (25%).

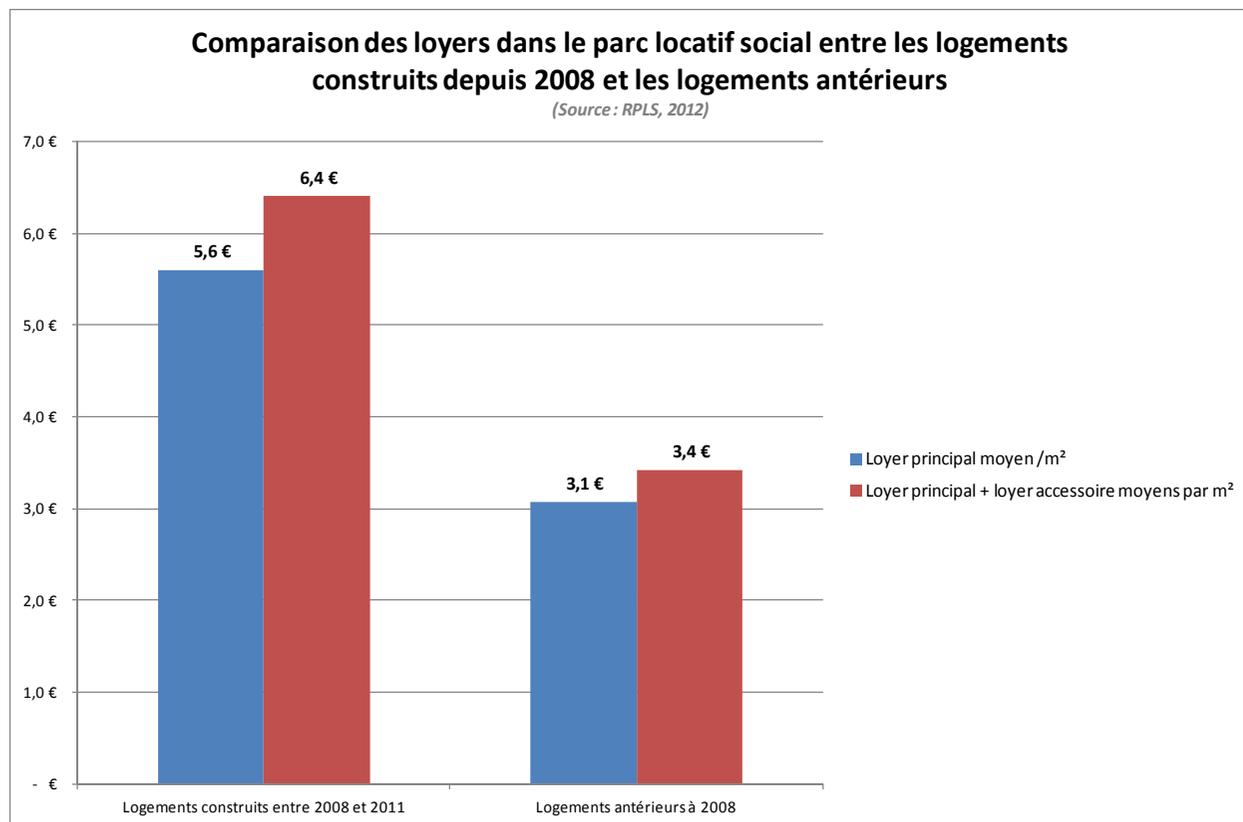
Dans le cadre du PLH réactualisé, les objectifs de production de logements locatifs sociaux des 10 communes déficitaires devront être revus à la hausse pour tenir compte de cette modification.

Le déficit peut être estimé sur ces 10 communes à environ 4 230 logements en 2012.

La nécessité de produire des logements locatifs sociaux fait consensus au sein de la Communauté d'Agglomération. Cependant, les communes alertent sur leurs difficultés à atteindre l'obligation de 25% :

- L'exemple de la commune de Nieul-sur-Mer. Pour respecter le taux de logement locatif social de 25% à horizon 2025, la commune doit produire près de 100 logements locatifs sociaux par an. Or, ses capacités foncières recensées permettent de produire 350 logements au total.
- « L'effet de seuil » est difficile à gérer pour les communes : celles qui viennent juste d'atteindre ou de dépasser 3 500 habitants sont immédiatement pénalisées (c'est notamment le cas de Sainte-Soulle). Le président de la Communauté d'Agglomération a alerté Madame la Ministre sur ce point.
- Il existe des incohérences entre le zonage de financement du logement locatif social et l'obligation liée à l'article 55 de la loi SRU : par exemple, Sainte-Soulle appartient à la zone C, alors que la commune est assujettie à l'article 55 et que les équilibres d'opérations sont relativement comparables à celles produites dans les communes situées en zone B. Les niveaux de loyers plafonds dépendent du zonage. Or, les conditions de montage des opérations et les équilibres financiers sont relativement similaires dans les différentes communes de la Communauté d'Agglomération, quel que soit leur zonage.

3-6- Le logement locatif social neuf : des loyers élevés au regard des revenus des ménages demandeurs



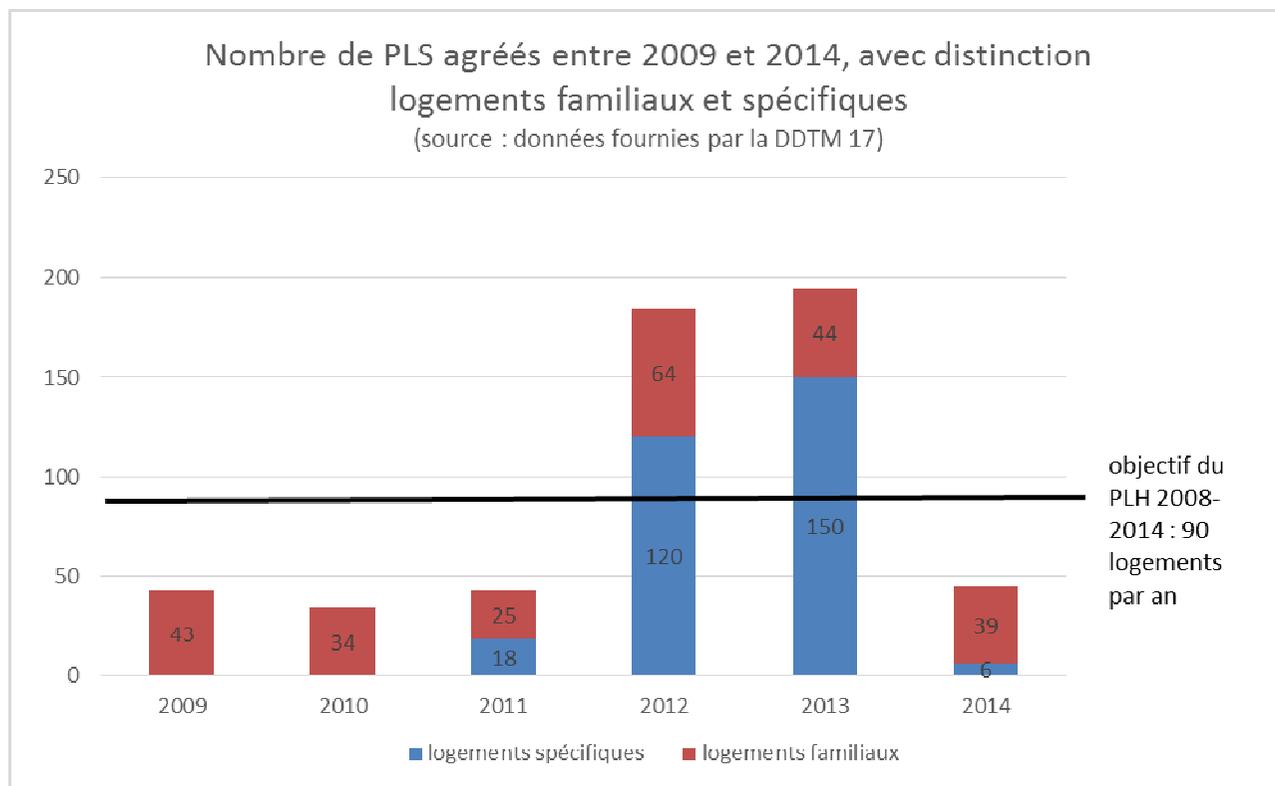
Le loyer moyen des logements locatifs sociaux construits ces dernières années est **relativement élevé**, au regard :

Des niveaux de revenus des demandeurs : 67,6% ont des niveaux de revenus qui les rendent éligibles au logement locatif social (inférieurs à 60% des plafonds HLM).

Et des loyers constatés dans le parc antérieur à 2008. Les logements sociaux neufs ont des niveaux de loyer près de deux fois supérieurs à ceux du parc existant. Ceci est conséquence directe de l'augmentation des coûts de production du logement (augmentation du coût des matières premières, exigences normatives croissantes...) combinée à une sollicitation accrue des fonds propres des bailleurs sociaux dans un contexte de réduction des subventions de l'Etat. Les organismes de logement social sont contraints d'utiliser le loyer comme variable d'ajustement et d'équilibre financier des opérations.

Les écarts importants entre les loyers de l'offre neuve et ceux du parc existant génèrent une spécialisation sociale des patrimoines selon leur ancienneté, les logements neufs étant de moins en moins accessibles aux ménages modestes voire très modestes (pourtant très représentés dans la demande locative sociale). Une refonte du financement défini en 1977 serait nécessaire pour traiter cette question.

3-7- La production de PLS : un levier à mieux activer et qui pose, plus globalement, la question de la place et du rôle du segment locatif intermédiaire sur le marché local de l'habitat



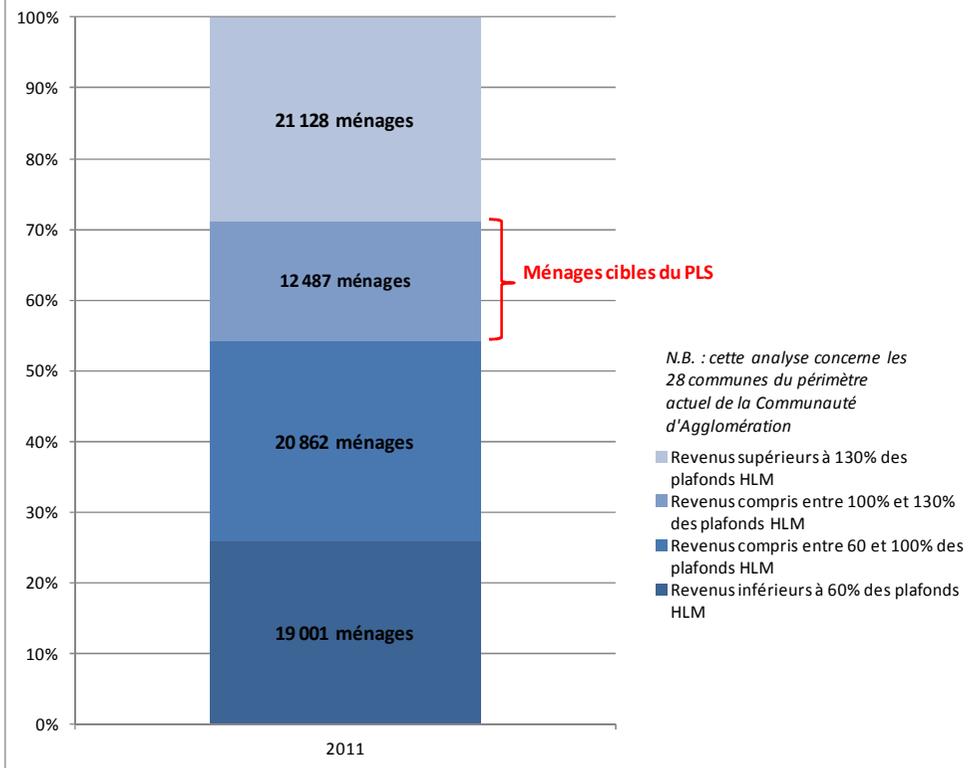
Le PLH 2008-2014 a fixé comme objectif la production de 90 logements PLS par an.

Les données disponibles sur le nombre de logements agréés entre 2009 et 2014 sur la Communauté d'Agglomération de la Rochelle semblent indiquer que :

- L'atteinte des objectifs reste incertaine : en effet, même si en moyenne 91 logements PLS ont été agréés en moyenne par an depuis 2009, la production connaît de fortes variations et est fortement dépendante de la réalisation de structures (résidences étudiantes...).
- 58% des PLS agréés l'ont été pour des structures, les logements familiaux PLS ne représentant qu'un volume d'environ 40 logements par an.

Répartition des ménages en fonction des plafonds d'éligibilité au logement locatif social

Source : Filocom 2011



Le volume et le type de logements PLS (répartition entre logements familiaux et logements spécifiques) à produire dans les prochaines années sera à étudier dans le cadre de l'actualisation PLH. **Plus globalement, il s'agira de définir le rôle et la place que doit jouer l'offre de logements locatifs intermédiaires sur le marché local de l'habitat rochelais.**

Ce produit a un rôle important à jouer dans la réponse aux besoins en logements, compte tenu :

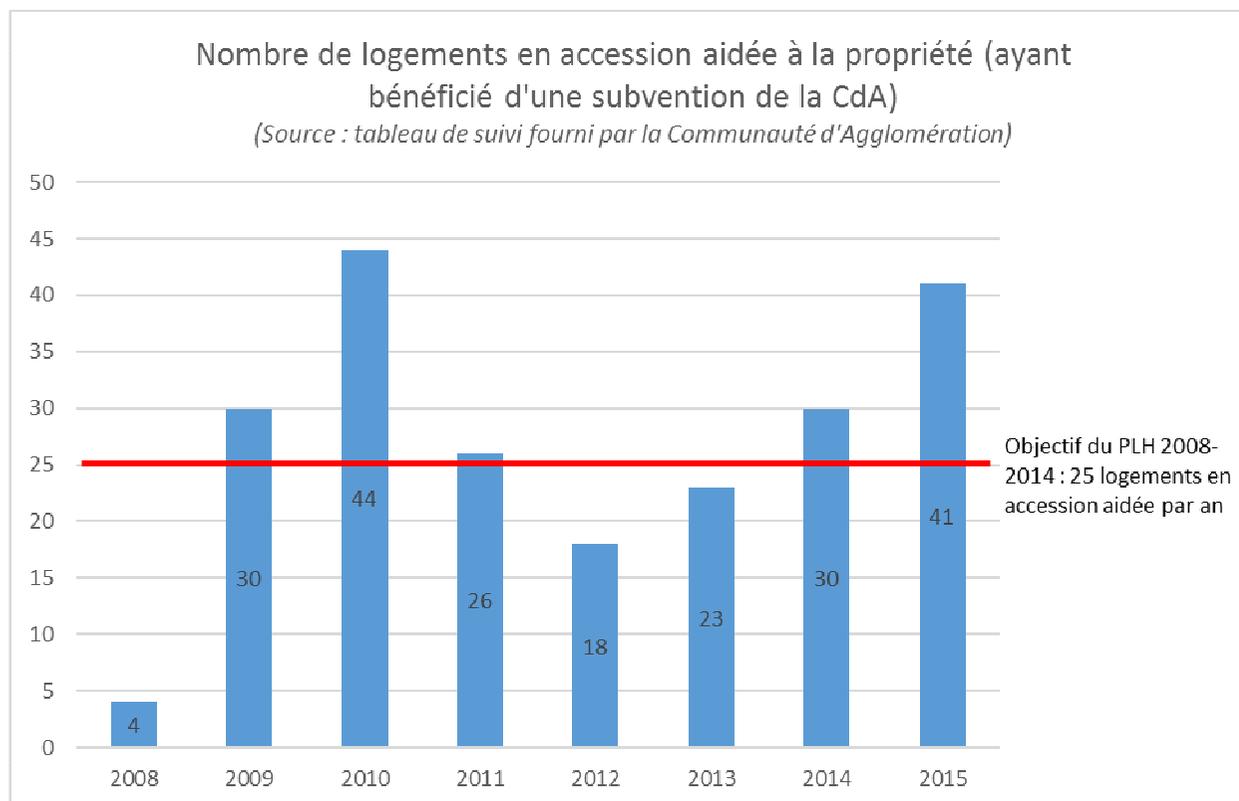
- Du potentiel de clientèle pour ce type d'offre (cf. graphique ci-contre).
- Des niveaux de loyers du marché locatif sur l'Agglomération (14,1 €/m² en 2012).

Il est nécessaire de mettre en œuvre une véritable politique/stratégie pour développer le logement locatif intermédiaire (PLS, Duflot, Pinel...) sur le territoire :

- Une vigilance à avoir sur la localisation (plutôt dans des secteurs attractifs, non pertinent dans les quartiers prioritaires), la typologie des logements proposés... La localisation est fondamentale : compte tenu du loyer, les locataires sont attentifs et exigeants quant à la localisation et aux prestations offertes
- Les niveaux de loyers : il faut produire des PLS proposant des loyers en dessous des plafonds actuels, ce qui implique une aide de la collectivité. Aujourd'hui, le loyer pour un PLS se situe aux alentours de 9,59€ (hors parking), ce qui est trop éloigné du loyer moyen du reste du parc social. Le loyer devrait se situer autour de 7,50/8€.
- Pour être réussie et que le PLS joue pleinement le rôle qui lui est assigné en termes de publics ciblés, une réflexion devra être engagée sur les modalités de mise en location adaptées à envisager, le potentiel de clientèle étant limitée dans le fichier de la demande de logement social (d'où la nécessité d'une recherche proactive pour trouver des locataires).
- Les difficultés rencontrées concernent moins l'octroi des agréments que la réticence des banques à prêter à long terme, pour des PLS produits par des particuliers ou des investisseurs privés.

3. L'accession « aidée » à la propriété telle que définie dans le PLH : un objectif globalement atteint mais une définition et une approche trop restrictives

4-1-Un objectif fixé dans le PLH 2008-2014 atteint ; cependant, un nombre de logements subventionnés en baisse



Le PLH 2008-2014 a défini un objectif ciblé en matière d'accession aidée à la propriété : 25 logements, correspondant à des offres en PSLA ou bénéficiant d'un PTZ majoré ou du Pass Foncier.

La Communauté d'Agglomération a mis en place une aide financière comprise entre 3 000 et 4 000 € par logement.

Cette aide est destinée plus particulièrement aux ménages locataires du parc social ou depuis plus de 2 ans sur liste d'attente.

Entre 2008 et 2015, 27 logements en moyenne par an ont bénéficié d'une aide de la Communauté d'Agglomération. L'objectif affiché dans le PLH est ainsi atteint.

4-2- Une approche restrictive de la notion d'accession aidée ; un enjeu de définir une stratégie communautaire plus ambitieuse sur le volet de l'accession « abordable »

Le dispositif d'appui actuel de la Communauté d'Agglomération à l'accession aidée à la propriété présente certaines limites qu'il convient aujourd'hui de dépasser :

- Le nombre de bénéficiaires du dispositif d'appui financier mis en place par la Communauté d'Agglomération est orienté à la baisse, l'essoufflement du nombre de demandes pouvant traduire un « épuisement » du stock de clientèles ciblées.
- Le volume de ménages concernés reste globalement limité au regard des enjeux de fidélisation des ménages sur l'agglomération et du développement relativement limité de la primo-accession.

Au-delà du dispositif financier, la Communauté d'Agglomération n'a pas défini à proprement parler de politique en matière d'accession aidée ou abordable à la propriété. Des réflexions et négociations sont engagées ponctuellement avec les aménageurs et opérateurs pour intégrer des logements « primo-accédants » ou « abordables ». Ces initiatives sont portées par la Communauté d'Agglomération dans les ZAC communautaires (à Dompierre-sur-Mer par exemple) ou directement par les communes dans le cadre de leurs projets (notamment la Ville de La Rochelle). Une réflexion approfondie est en cours sur le projet d'éco-quartier de Bongraine en lien étroit avec les attentes exprimées dans le cadre de la concertation.

4. La requalification du parc existant : des interventions majeures sur le parc public, nettement plus ponctuelles sur le parc privé

5-1- Le parc social : des interventions majeures mises en œuvre sur le parc de logements locatifs sociaux dans le cadre de trois projets de renouvellement urbain en cours et d'un nouveau

Un projet de Rénovation Urbaine est en cours de mise en œuvre dans le cadre du PNRU 1 sur les quartiers du Mireuil et de Saint-Eloi. Un autre projet de renouvellement urbain est conduit hors dispositif ANRU sur le quartier Pierre Loti par la commune d'Aytré.

Un projet de renouvellement urbain est également mise en œuvre depuis 2015 sur le quartier de Villeneuve les salines retenu au titre de futur projet d'intérêt régional.

Quartier de Mireuil : un projet bien avancé et ambitieux

Les objectifs du projet

La signature de la Convention ANRU est intervenue en février 2008, soit trois ans après le dépôt du dossier de candidature. A la fin de l'année 2013, 80% du projet était réalisé.

Les fondamentaux du projet sont les suivants :

- *« Créer un véritable centre de vie au cœur du secteur.*
- *Favoriser la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements.*
- *Améliorer la qualité de vie en « cassant » la concentration d'immeubles et en rénovant le bâti.*
- *Diversifier les fonctions urbaines par la création d'équipements de proximité, de commerces, de locaux d'activité*
- *Accompagner le renouvellement urbain*
- *Améliorer l'intégration du quartier dans le reste de la ville »* (création de liaisons douces, travail sur le maillage viaire...).

Ces objectifs ont été traduits de la manière suivante dans la programmation habitat :

- Démolition de 297 logements locatifs sociaux.
- Reconstitution de 297 logements locatifs sociaux (« au 1 pour 1), dont 50 sur site.
- Réhabilitation de 893 logements locatifs sociaux.
- Résidentialisation de 806 logements locatifs sociaux.
- Production d'offres d'habitat diversifiées : un programme en PSLA et une opération de l'Association Foncière Logement (logements locatifs intermédiaire).

Etat d'avancement du projet

Globalement, le projet est réalisé à 80% à ce jour.

- Les réhabilitations sont achevées. Elles ont été plus conséquentes que prévues initialement et ont porté sur plus de 1 000 logements (la programmation concernait 893 logements) : l'OPH de la Communauté d'Agglomération et Atlantic Aménagement ont réhabilité hors ANRU d'autres programmes situés sur le quartier. La réhabilitation du Blaise Pascal est emblématique des ambitions fortes portées par la Ville et les opérateurs : les façades ont fait l'objet d'un traitement très qualitatif, tout comme l'intérieur des logements. Par ailleurs, 12 logements en PLS ont été créés en rez-de-chaussée. En moyenne, 45 000 € ont été investis par logement réhabilité.

- Au moment de la revue de projet de juin 2013, toutes les opérations de résidentialisation étaient terminées, à l'exception des travaux prévus sur le bâtiment Luxembourg.
- Les 5 opérations de démolition sont achevées.
- Les opérations de diversification de l'habitat démarreront prochainement :
 - o Le chantier de l'AFL devrait être lancé en mars 2014 : ce programme comprend une vingtaine de logements locatifs intermédiaires et est situé au cœur du quartier.
 - o L'opération en PSLA de l'OPH sera lancée à l'été 2014 : 25 logements individuels seront construits en deux phases (19 logements à la place de l'actuel bâtiment le Parco puis 6 logements sur l'emprise foncière de l'immeuble Charlopeau).

Premiers éléments de bilan

Le PRU a permis d'améliorer le cadre de vie :

- La Place du Château d'eau devrait être achevée fin 2014. Les aménagements réalisés devraient permettre d'ouvrir le quartier sur le parc Kennedy et de créer un cœur de quartier : création d'espaces publics qualitatifs favorisant les déplacements doux et laissant une grande place aux piétons, réservation du stationnement aux abords de la Place...
- La démolition de 5 bâtiments a permis d'aérer le quartier et d'améliorer la lisibilité des espaces publics.
- De nouveaux équipements publics ont été créés ou vont l'être sur le quartier :
 - o Un centre social inauguré en 2012
 - o Une ludothèque (OS en juin 2013)

Le PRU a contribué au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale : les logements ont été reconstitués pour l'essentiel hors site (sur le reste de la Ville de La Rochelle) et dans d'autres communes.

Le relogement a eu peu d'impact sur l'occupation sociale : l'essentiel des ménages relogés l'ont été sur le quartier, à leur demande. Cependant, le relogement a permis de remédier à des situations de sous-occupation et de sur-occupation. Globalement, l'impact sur la situation financière des ménages est plutôt positif : le nombre de ménages avec un taux d'effort supérieur à 30% a baissé. Ceci est le résultat de l'accompagnement social mis en place dans le cadre de la MOUS relogement. 75% des ménages relogés se sont déclarés satisfaits.

La diversification résidentielle : s'il est encore trop tôt pour mesurer les impacts des programmes de diversification, on peut néanmoins souligner le caractère positif du maintien de l'opération portée par l'AFL qui sera réalisée en cœur de quartier. Par ailleurs, le rythme de commercialisation de l'opération réalisée en PSLA de l'OPH de la Communauté d'Agglomération semble encourageant.

Le projet porte des ambitions volontaristes en matière de développement durable, sur les différents volets. Concernant l'habitat, il s'est traduit de la manière suivante dans les opérations :

- Les démolitions :
 - o Filière d'élimination et valorisation des matériaux
 - o Tri et suivi des déchets chantiers
- Les réhabilitations :
 - o Amélioration des performances énergétiques
 - o Tri sélectif
- Les constructions :
 - o Des objectifs ambitieux en matière de consommation énergétique et de confort des locataires
 - o Labels BBC, Habitat Environnement, Qualitel
 - o Accessibilité pour les PMR (Personne à Mobilité Réduite) et logements adaptés

Le Quartier Saint-Eloi à la Rochelle : de fortes ambitions en matière de diversification des offres d'habitat

Les objectifs du projet

A la différence de Mireuil, le secteur de Saint-Eloi se situe à proximité du centre-ville de la Rochelle, ce qui constitue un véritable atout.

Les grands principes du projet sont les suivants :

- *« Réintégrer la Cité dans le quartier, dans le reste de la ville et de l'agglomération.*
- *Accompagner le renouvellement urbain.*
- *Favoriser la mixité sociale.*

- *Renouveler l'existant.*
- *Aménager l'espace. »*



Etat d'avancement du projet

Pour rappel, la programmation prévoyait en matière d'habitat :

- La démolition de 91 logements sociaux.
- La reconstruction de 91 logements sociaux dont 62 sur site et 29 hors site.

- La réhabilitation et la résidentialisation de 64 logements.
- Un programme important de diversification de l'habitat : 185 logements privés en accession (114 logements construits par des promoteurs, 46 logements en accession sociale à la propriété et 25 parcelles individuelles).

Les objectifs en matière de mixité sociale sont très volontaristes. Plusieurs paramètres ont facilité la mise en œuvre de cette stratégie ambitieuse :

- Les terrains appartenaient à la Ville.
- Ce quartier est attractif du fait de sa proximité avec le centre-ville.

Les publics ciblés dans le cadre de la stratégie de diversification résidentielle sont les primo-accédants, autrement dit les jeunes familles qui, aujourd'hui, n'ont pas la capacité financière d'accéder à la propriété sur la Ville de La Rochelle. Plusieurs leviers ont été mobilisés :

- Les prix de sortie des programmes portés par des promoteurs privés ont été plafonnés.
- Une clause anti-spéculative a été mise en place.
- Le fait que la Ville soit propriétaire de certains terrains a permis de proposer des terrains à bâtir à 180 000€ (construction de la maison incluse).

Premiers éléments de bilan

La stratégie ambitieuse de diversification atteint ses objectifs :

- Les opérateurs privés (locaux et nationaux) ont répondu à l'appel : Sophimat, BSP Promotion, Eden Promotion, Vinci Promotion, Bouygues Immobilier.
- Les rythmes de commercialisation sont satisfaisants.

L'Association Foncière Logement (AFL) s'est retiré du projet, ce qui a permis à Atlantic Aménagement de développer un programme en accession sociale à la propriété.

S'agissant des parcours résidentiels des ménages relogés, le bilan est là aussi positif, avec une démarche spécifique de prise en compte du projet de vie des familles et d'un accompagnement « au plus près » (insertion professionnelle, handicap, justice, dépendance...).

Dès 2014, la Ville de la Rochelle engagera une évaluation de ses deux PRU (Mireuil et Saint-Eloi) et l'élaboration d'un Plan Stratégique Local (PSL) pour :

- Créer les conditions d'une poursuite de la dynamique de transformation des quartiers et pérenniser les investissements réalisés.
- Définir à horizon 10/15 ans la vocation de ces quartiers.

Cette démarche sera menée en cohérence avec l'élaboration du futur contrat de ville. Le PSL portera sur l'ensemble de la Ville avec une attention particulière sur les quartiers de Mireuil et de Saint-Eloi.

Le projet de renouvellement urbain conduit sur le quartier Pierre Loti à Aytré

Conscients de la nécessité d'intervenir sur le quartier Pierre Loti, la commune d'Aytré et Habitat 17 se sont engagés dans un programme de renouvellement urbain ambitieux, hors convention ANRU.

Le quartier Pierre Loti connaît, en effet, un phénomène de fragilisation :

- Un bâti vieillissant et dégradé : les résidences ont été principalement construites dans les années 60, un bâtiment a été réalisé dans les années 70.
- Une population fragile :
 - o C'est un petit quartier (450 ménages dont 250 concernés par le projet)
 - o Des personnes âgées de plus en plus nombreuses (fréquentation des écoles du quartier en baisse)
 - o Des ménages précaires : les logements sociaux de Pierre Loti sont les moins cher du département, d'où une concentration de locataires très modestes

Cependant, le quartier jouit d'une situation assez privilégiée qui repose notamment sur la proximité de La Rochelle et de la rocade, d'un niveau de desserte en transports en commun et d'une offre de services, commerces et équipements relativement satisfaisantes (crèche, écoles, salle de quartier...).

Etat d'avancement du projet

La programmation habitat comprend :

- La démolition de 248 logements locatifs sociaux. Compte tenu de l'importance des démolitions, la morphologie du quartier sera radicalement transformée.
- La reconstruction de 232 logements sociaux minimum dont 168 sur site.

Le projet est en cours de mise en œuvre. Il est à ce stade prématuré de tirer des premiers éléments de bilan. Le processus de relogement en cours a permis d'améliorer la connaissance sur le profil des ménages du quartier :

- Au premier plan, des personnes isolées ou en couple sans enfants avec des ressources financières variant entre 900 et 1 500€/mois.
- Les retraités constituent le deuxième profil le plus représenté.
- Enfin, plus marginalement, une population très fragile en proie à d'importantes difficultés (sans emploi, avec des problèmes psychiques...)

Le PRU aura, a priori, peu d'impacts sur l'occupation sociale du quartier compte tenu de la volonté de maintenir la population d'origine sur le secteur. Cependant, certains ménages ont décidé de partir volontairement, il y a donc plus de logements à attribuer que de ménages à reloger. A termes, une quarantaine de logements pourra accueillir des ménages venus de l'extérieur du quartier. Dans une logique de mixité sociale, la mairie d'Aytré et Habitat 17 souhaitent être particulièrement vigilants sur les attributions.

De nombreux projets d'aménagement devraient voir le jour à proximité du secteur : le projet à proximité de la Zone Industrielle du Bel-Air (terrain acheté par l'EPF), la ZAC des Cottés-Mailles... A une échelle plus large, le quartier Pierre Loti a vocation à être intégré, à termes, à un ensemble urbain mixte, tant du point de vue social que fonctionnel.

Le projet de renouvellement urbain sur le quartier de Villeneuve les Salines

Situé au sud-est de la Ville de la Rochelle, le quartier de Villeneuve-les-Salines souffre aujourd'hui d'un urbanisme inachevé. En effet, l'urbanisation du secteur a été décidée dans les années 60 afin d'accueillir les employés et ouvriers d'une agglomération en plein développement économique, en particulier avec l'arrivée de l'usine Simca en 1964 à Périgny (création de 2000 emplois). Le projet initial très ambitieux prévoyait 10 020 logements de typologies diverses (4 200 logements HLM, 3 000 logements collectifs privés, 2 820 pavillons), devant accueillir 40 000 habitants. Le projet était conçu à partir d'unités de vie / de hameaux offrant équipements et centres commerciaux autour d'un cœur de quartier : la bastide. Mais la ZUP fut arrêtée en 1973, marquant l'histoire de l'aménagement du quartier. Seule la moitié du plan d'origine est finalement construite, privant le quartier d'une réelle centralité. Et la non construction des logements collectifs privés (ou presque pas) limitera la diversité souhaitée.

Depuis les années 1980, soit 10 ans après sa création, Villeneuve-les-salines bénéficie des dispositifs de la politique de la ville. Mais malgré la succession d'interventions et la volonté politique forte pour développer ce quartier, Villeneuve-les-Salines présente de plus en plus de signes de fragilités. L'évolution des indicateurs sociaux atteste d'un quartier en voie inquiétante de relégation sociale et paupérisation économique au regard du reste du territoire rochelais. Le risque est donc de voir le décrochage du quartier s'accroître :

- ✓ Une concentration des logements sociaux (80%)

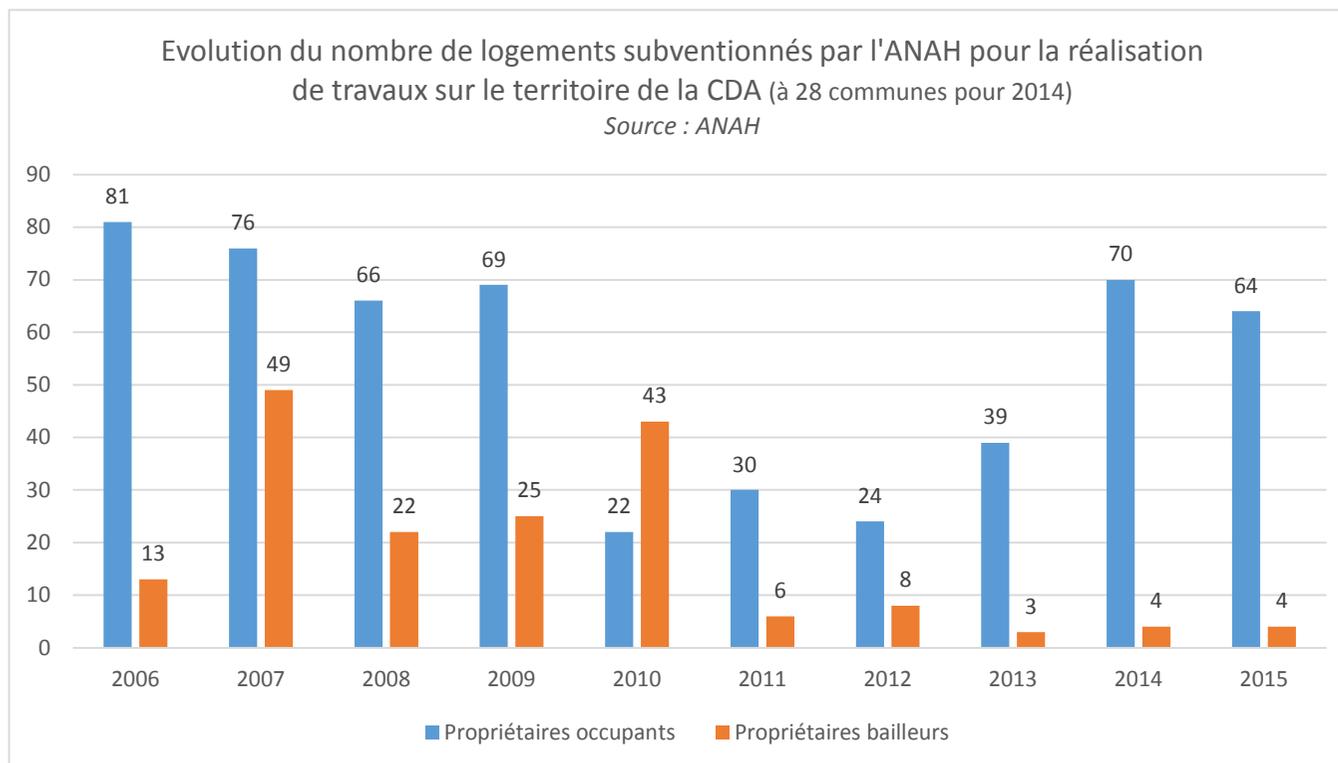
- ✓ Un revenu médian équivalent à la moitié du revenu médian de la Rochelle : 9 200€ pour le périmètre retenu dans la géographie prioritaire (17 600 € à La Rochelle)
- ✓ Le taux de chômage le plus élevé de la Ville : 32% de chômeurs toutes catégories (INSEE 2011)
- ✓ Une part importante de familles monoparentales (24%)
- ✓ Une surreprésentation des populations étrangères : 9% de population étrangère (4% à la Rochelle, 2,7% dans l'agglomération)
- ✓ Des inégalités d'accès aux soins : 25% de bénéficiaires de la CMUC (15% pour la Ville)
- ✓ Le départ et le non renouvellement des acteurs de santé
- ✓ Une perte de population

Même si les indicateurs professionnels et sociaux sont au rouge, ce qui suppose une intervention forte des pouvoirs publics, Villeneuve les salines, comme le quartier de Mireuil, accueillent encore une population jeune (notamment les 18-25 ans) qui peut être demain une force pour le renouvellement générationnel du territoire. L'enjeu est donc de redonner au quartier un urbanisme attractif créant du bien-être, mais aussi une égalité des chances pour permettre aux jeunes de s'insérer économiquement et socialement. Le projet s'appuiera sur les atouts du quartier, sa jeunesse en est un.

Le renouveau de ce quartier, qui dispose d'atouts indéniables (environnement, proximité centre-ville, présence d'équipements, dynamisme associatif...) passera aussi par une action forte de renouvellement urbain, pour répondre aux attentes des populations et redonner à ce quartier toute son attractivité, et un rayonnement communal voire intercommunal.

Un protocole de préfiguration a été élaboré en 2016 et la convention de renouvellement urbain devrait être signée au plus tard en juillet 2017.

5-2- Le parc privé existant : des actions plus ponctuelles et menées pour l'essentiel dans le cadre du PIG mis en œuvre sur le centre-ville de La Rochelle

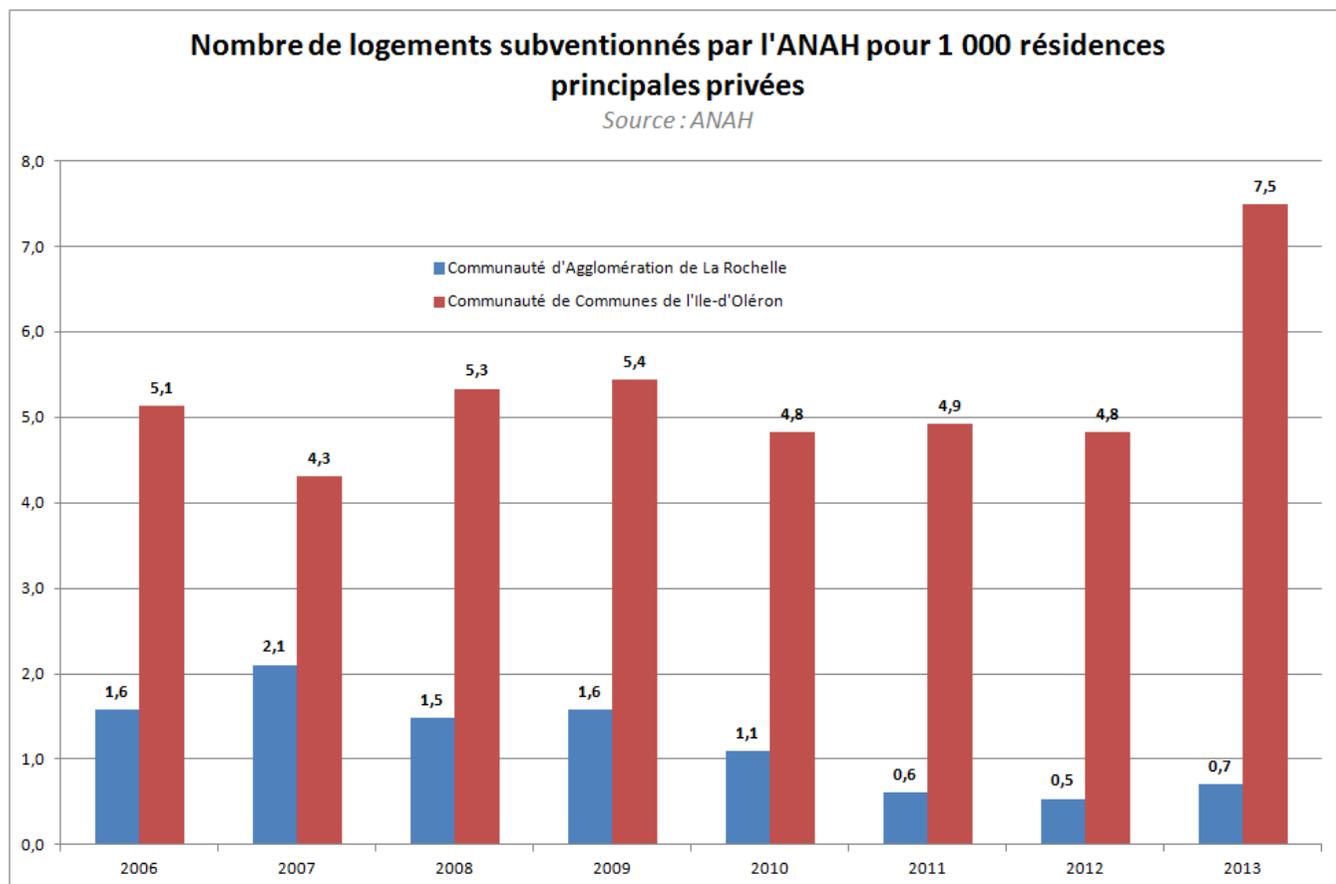


Le nombre de logements subventionnés par l'ANAH pour des travaux de rénovation a baissé sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle entre 2006 et 2012, que ce soit :

- Pour les propriétaires occupants : de 81 logements en 2006 à moins de 30 en 2011 et 2012.
- Ou les propriétaires bailleurs : seulement 8 logements ont été financés en 2012. A noter que 85% des logements locatifs subventionnés entre 2006 et 2012 l'ont été dans le cadre du PIG mis en œuvre sur le centre-ville de La Rochelle.

Le nombre de dossiers a nettement progressé depuis 2013 sur la Communauté d'Agglomération. Ce phénomène peut être mis en lien avec la campagne nationale « j'éco rénove, j'économise » et le relèvement des plafonds de l'ANAH.

Globalement, le nombre de logements rénovés via les aides de l'ANAH reste relativement limité sur la Communauté d'Agglomération, au regard des besoins d'intervention recensés (cf. partie du diagnostic consacré aux besoins d'intervention dans le parc existant).



Suite à un échange avec l'ANAH, il a été décidé de retenir à titre de comparaison le territoire de la Communauté de Communes de l'île-d'Oléron.

Cette comparaison permet de mesurer la dynamique de rénovation de l'habitat privé sur les deux territoires.

Force est de constater que la dynamique reste limitée sur la Communauté d'Agglomération : le volume de logements ayant bénéficié de subventions de l'ANAH ces dernières années représente moins de 1 pour 1 000 résidences principales privées.

Différents éléments peuvent expliquer cette tendance :

- Une seule opération structurée locale a été mise en œuvre ces dernières années sur le territoire : il s'agit du Programme d'Intérêt Général réalisée sur le centre-ville de La Rochelle. Cette opération était ciblée, tant d'un point de vue des thématiques d'intervention (logements propriétaires bailleurs avec un objectif de lutte contre la vacance et l'insalubrité) que du territoire concerné (centre-ville de La Rochelle). Le PIG a permis de remettre sur le marché des logements vacants.
- Le PIG départemental ne produit pas les effets escomptés, notamment parce qu'il est peu relayé localement, faute de dispositif local spécifique.

Zoom sur le bilan du PIG : un bilan globalement satisfaisant, même si les objectifs quantitatifs ne sont pas atteints

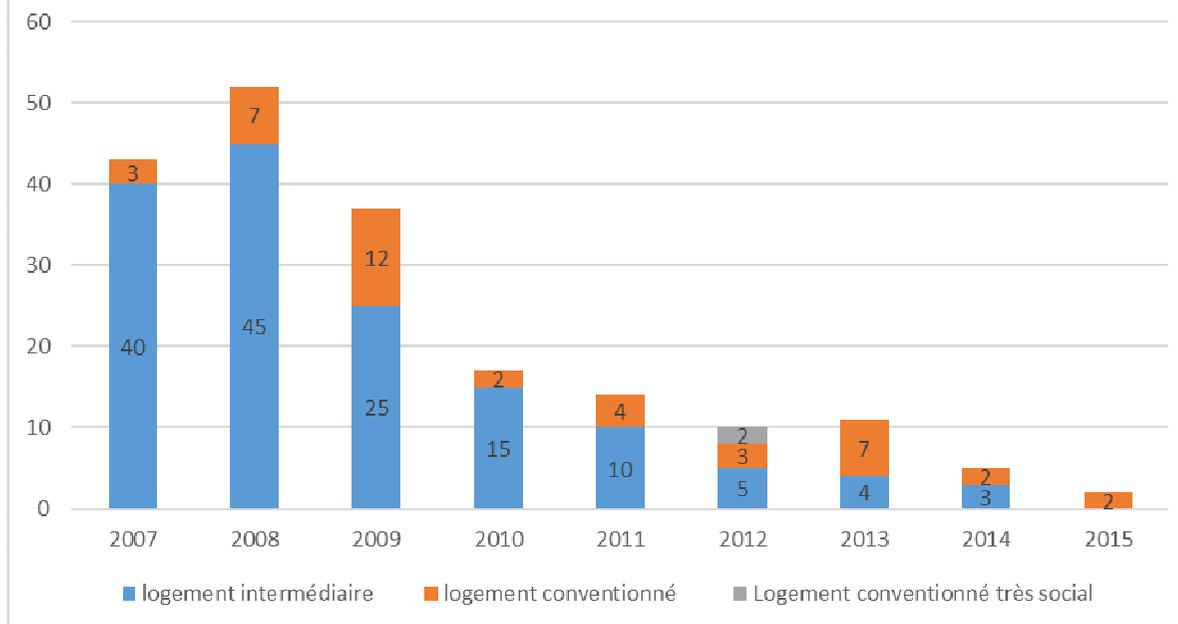
Globalement, les objectifs du PIG ne sont pas atteints :

- Entre 2008 et 2010 (1^{er} PIG) : 105 logements ont été réhabilités pour un objectif de 215 logements.
- Entre 2011 et 2014 (prolongation du PIG), seulement 44 dossiers ont été financés (dont 27 en 2013 et 6 en 2014).

On peut néanmoins considérer que les résultats obtenus entre 2008 et 2010 sont relativement satisfaisants. Cependant, la très forte baisse du nombre de dossiers à partir de 2011 et surtout en 2014 interroge directement l'attractivité du dispositif. La Ville de La Rochelle a identifié différents paramètres susceptibles d'expliquer cette tendance : des aides attribuées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs moins incitatives qu'auparavant, de nombreux propriétaires bailleurs ou sociétés d'investissement privilégient le secteur libre, compte tenu des prix qui peuvent y être pratiqués.

Evolution du nombre de logements conventionnés dans le cadre des aides de l'ANAH entre 2007 et 2015

Source : ANAH



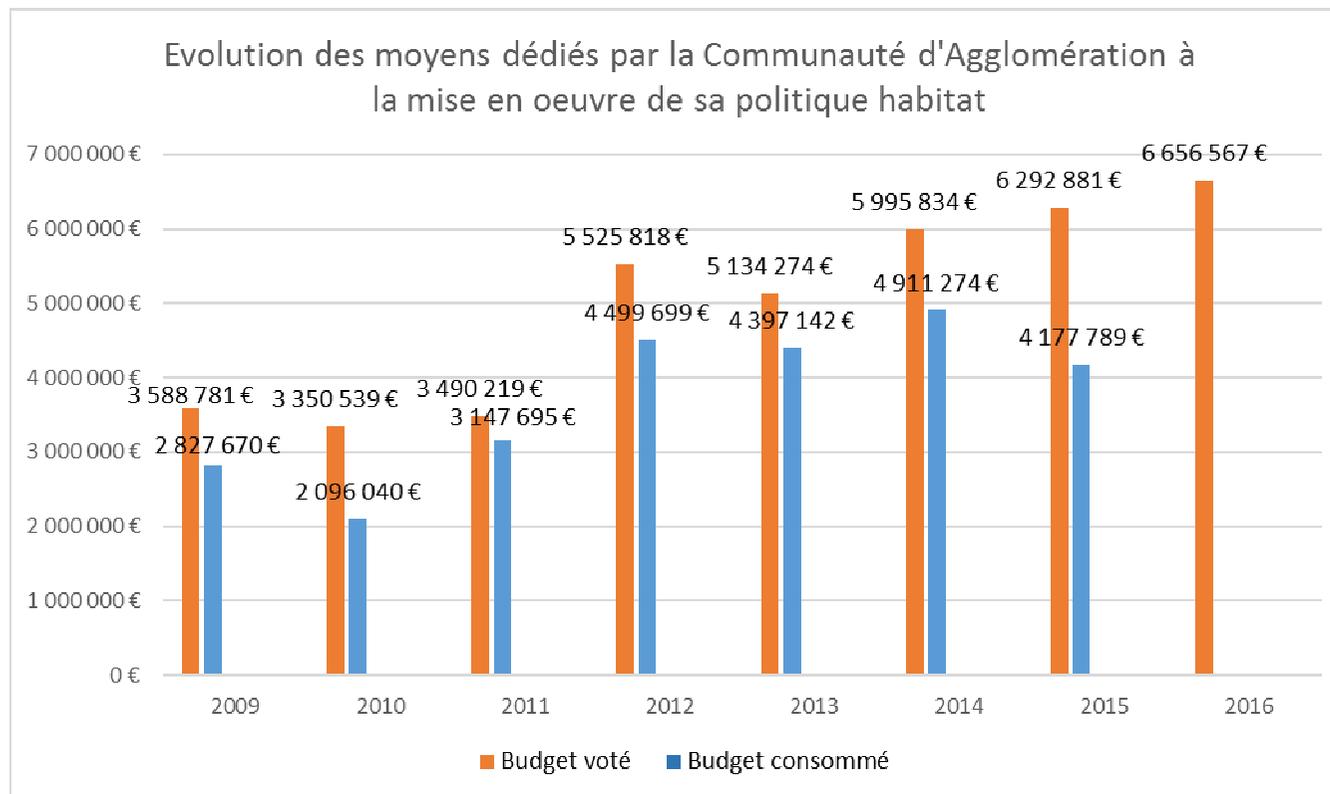
En lien avec la tension du marché, le nombre de logements conventionnés dans le cadre des aides de l'ANAH est en nette diminution : 2 logements ont été conventionnés en 2015, contre 43 en 2007.

Plus de 80% des conventions signées depuis 2007 ont porté sur du logement intermédiaire. Le conventionnement très social reste extrêmement marginal (2 logements en 6 ans situés sur la commune d'Aytré).

Le développement du parc locatif privé conventionné, en complément du parc locatif social, est un enjeu sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, sous ses différentes formes (conventionné très social équivalant au PLA-I...).

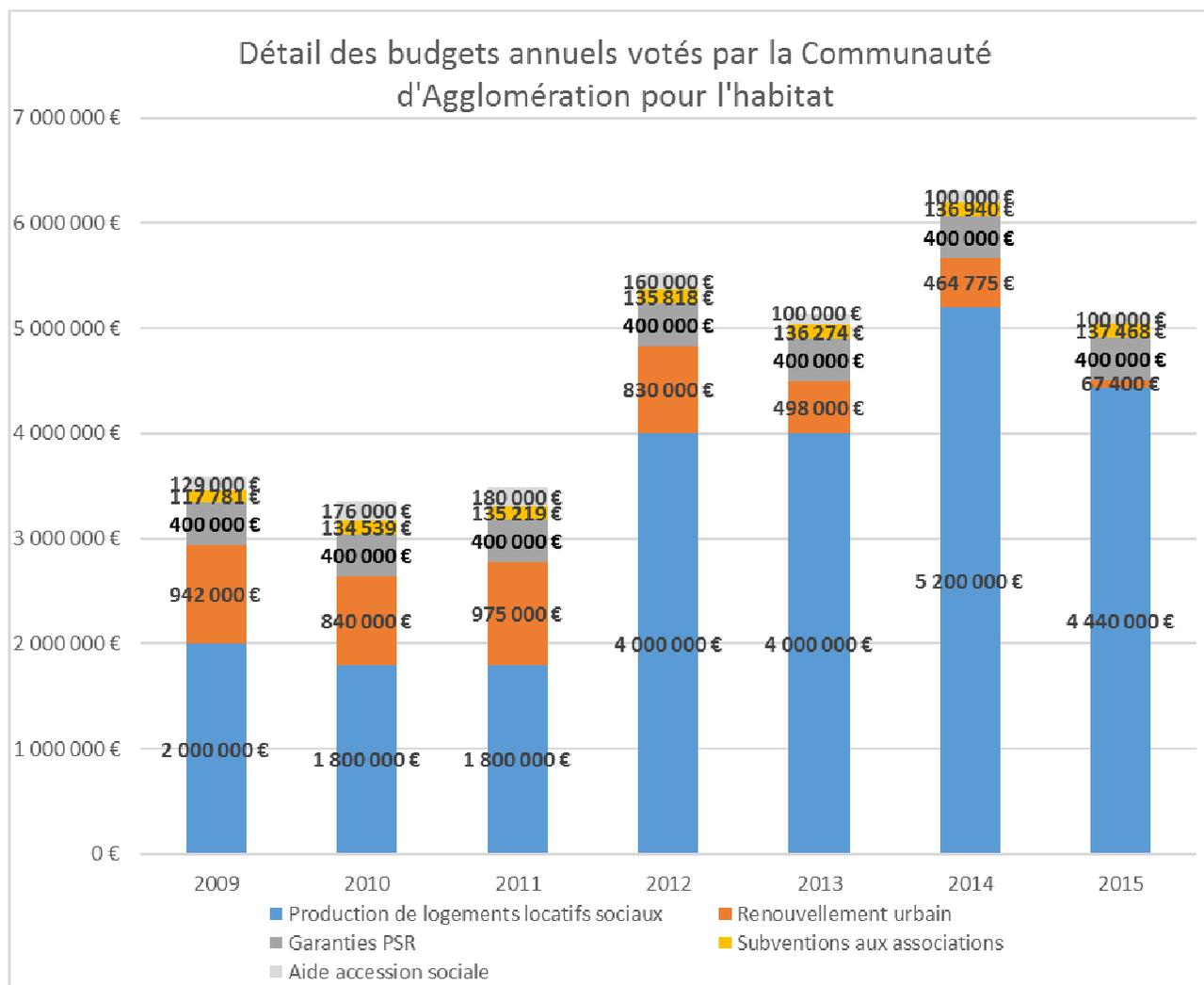
Cependant, il convient de préciser que **le volume quantitatif restera sans doute limité**, compte tenu de la difficulté à inciter des propriétaires bailleurs à conventionner leur logement, dans un contexte de marché tendu et sachant que les logements locatifs peuvent être également être loués pour du tourisme à des niveaux de loyers nettement supérieurs.

5. Le budget dédié à l'habitat par la Communauté d'Agglomération : une nette progression ces dernières années ; des moyens ciblés sur la production locative sociale



Le budget dédié par la Communauté d'Agglomération à la mise en oeuvre de sa politique en matière d'habitat a nettement augmenté ces dernières années.

Le budget consommé est passé de moins de 3 millions d'euros en 2009 à un peu plus de 4,1 millions en 2015.



Les moyens sont essentiellement concentrés sur le logement locatif social (78%).

L'enveloppe dédiée à l'accèsion sociale est en diminution et reste très limitée, au regard des enjeux de développement de ce type d'offre sur le territoire.

Dans le cadre de la révision du PLH, une réflexion sera à conduire sur l'intérêt et les conditions d'un rééquilibrage des différents postes de dépense, notamment entre l'appui à la production de logement locatif social et les aides à l'accèsion aidée à la propriété.

Plus globalement, il conviendra d'ajuster la répartition des moyens investis au regard des orientations et objectifs revisités de la stratégie communautaire en matière d'habitat.

Les points-clés

- Production neuve de logements :
 - L'objectif défini par le PLH est atteint.
 - Différents outils mis en place pour la production de logements (outils règlementaires mis en place dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, une montée en puissance de la Communauté d'Agglomération sur le volet foncier et dans le champ de l'aménagement opérationnelle)
- Deux défis s'agissant de la production neuve globale de logements pour les prochaines années :
 - Créer les conditions d'un maintien dans la durée du rythme de production actuel, malgré les incertitudes d'évolution du marché immobilier et mieux encadrer la production pour qu'elles correspondent aux besoins qualitatifs et aux attentes des ménages : dans cette perspective, il s'agira d'inscrire les actions règlementaires, foncières et d'aménagement dans une stratégie plus globale, au service de la mise en œuvre d'une programmation pilotée par la Communauté d'Agglomération
 - Territorialiser l'objectif de production de logements à l'échelle communale (cf. loi MOLLE)
- Production locative sociale : une nette montée en puissance depuis 2008, des objectifs atteints ; trois axes d'amélioration :
 - Un manque de visibilité sur la planification des opérations de logements locatifs sociaux à moyen terme (2-3 ans) : or, cette visibilité est nécessaire pour anticiper sur des éventuels risques « d'à-coups » de la production ; un rythme de production à réinterroger, compte tenu du volume important de programmes prévu en 2014 (de l'ordre de 800 logements).
 - La géographie de la production depuis 2008 a permis d'amorcer un rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale ; un enjeu de poursuivre cette politique volontariste tout en étant vigilant sur la répartition entre les communes, pour deux raisons :
 - La territorialisation des logements locatifs sociaux à produire doit davantage tenir compte de la capacité des communes à accueillir

et accompagner ces ménages.

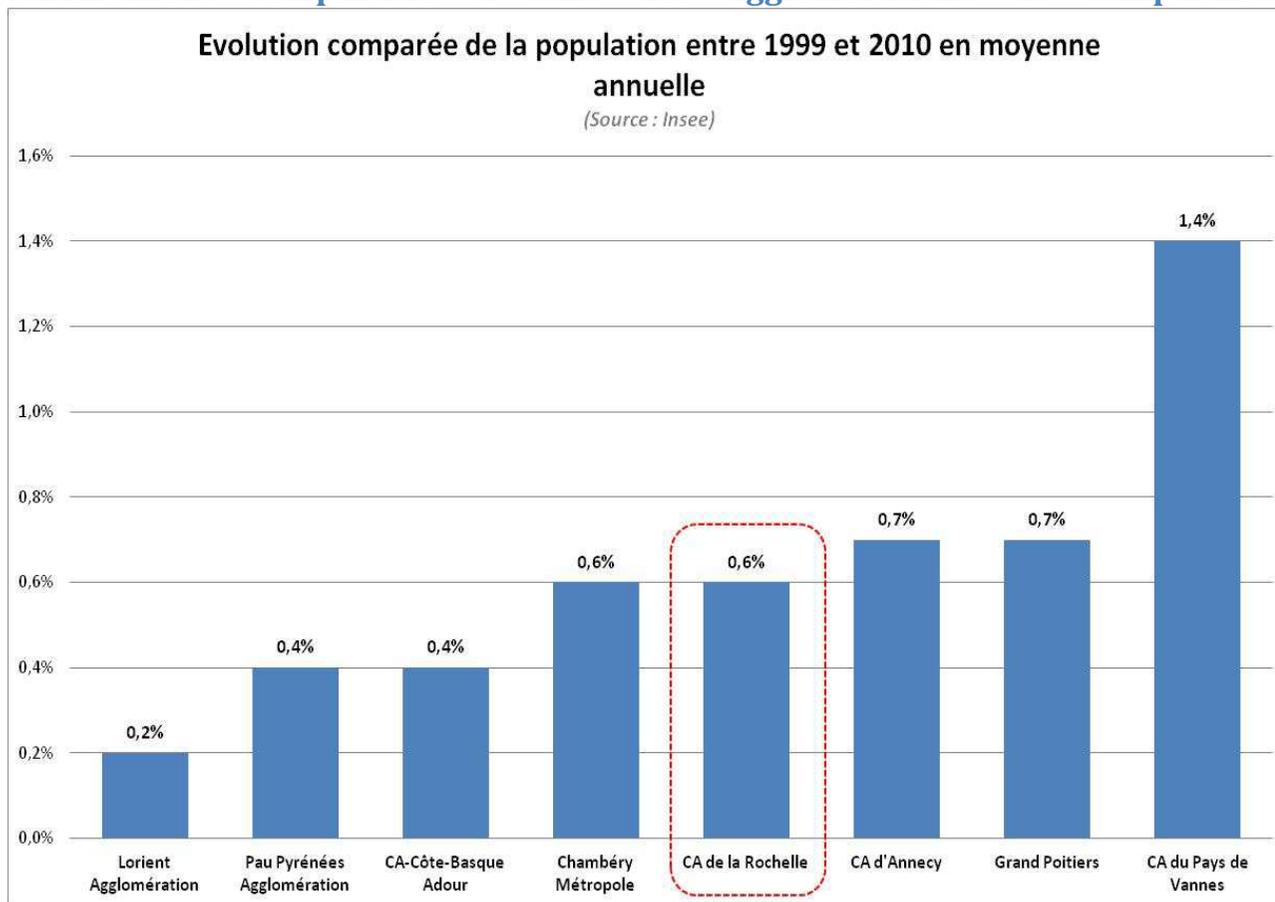
- Il s'agit désormais de concentrer les efforts sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, compte tenu de l'ampleur de leur déficit et des objectifs de rattrapage qui seront inscrits dans les prochaines conventions triennales.
- L'offre locative sociale neuve se situe à des niveaux de loyers élevés au regard des loyers du parc plus ancien et des niveaux de revenus des demandeurs ; des risques de spécialisation sociale des patrimoines selon leur ancienneté.

- Accession abordable : le PLH a privilégié une approche ciblée du développement de ce segment d'offre. L'objectif est atteint. Cependant, force est de constater la nécessité aujourd'hui, compte tenu des enjeux sociodémographiques mis en évidence dans ce diagnostic, de construire une politique communautaire pour améliorer l'accessibilité financière des offres en location et en accession à la propriété, en mobilisant les différents leviers (minoration des charges foncières, diminution de la taille des parcelles, montages d'opérations innovants...). L'enjeu est stratégique pour la Communauté d'Agglomération.
- Plus globalement, l'enjeu dans les prochaines années sera de diversifier l'offre d'habitat proposée, en développant des segments inexistants aujourd'hui ou peu développés, intermédiaires entre le locatif social et le marché libre.
- Interventions sur le parc existant : le parc existant, aussi bien privé que social, a un rôle important à jouer dans la réponse aux besoins en logements (y compris pour fidéliser des jeunes ménages).
- Jusqu'à présent, les interventions dans le domaine ont essentiellement porté sur la rénovation urbaine dans les quartiers d'habitat social. L'enjeu est d'amplifier les interventions, que ce soit sur :
 - Le parc locatif social : pour rénover d'autres quartiers de La Rochelle et requalifier/adapter le parc de logements en diffus.
 - Le parc privé : sa requalification est une condition stratégique pour l'évolution de la ville-centre et, par conséquent, pour le devenir du territoire.

L'attractivité résidentielle du territoire : des signes de « relative fragilité »

1. Une croissance démographique positive mais un certain tassement depuis 1999

1-1-Une croissance démographique de 0,6% par an entre 1999 et 2011, relativement comparable à celle des agglomérations de comparaison

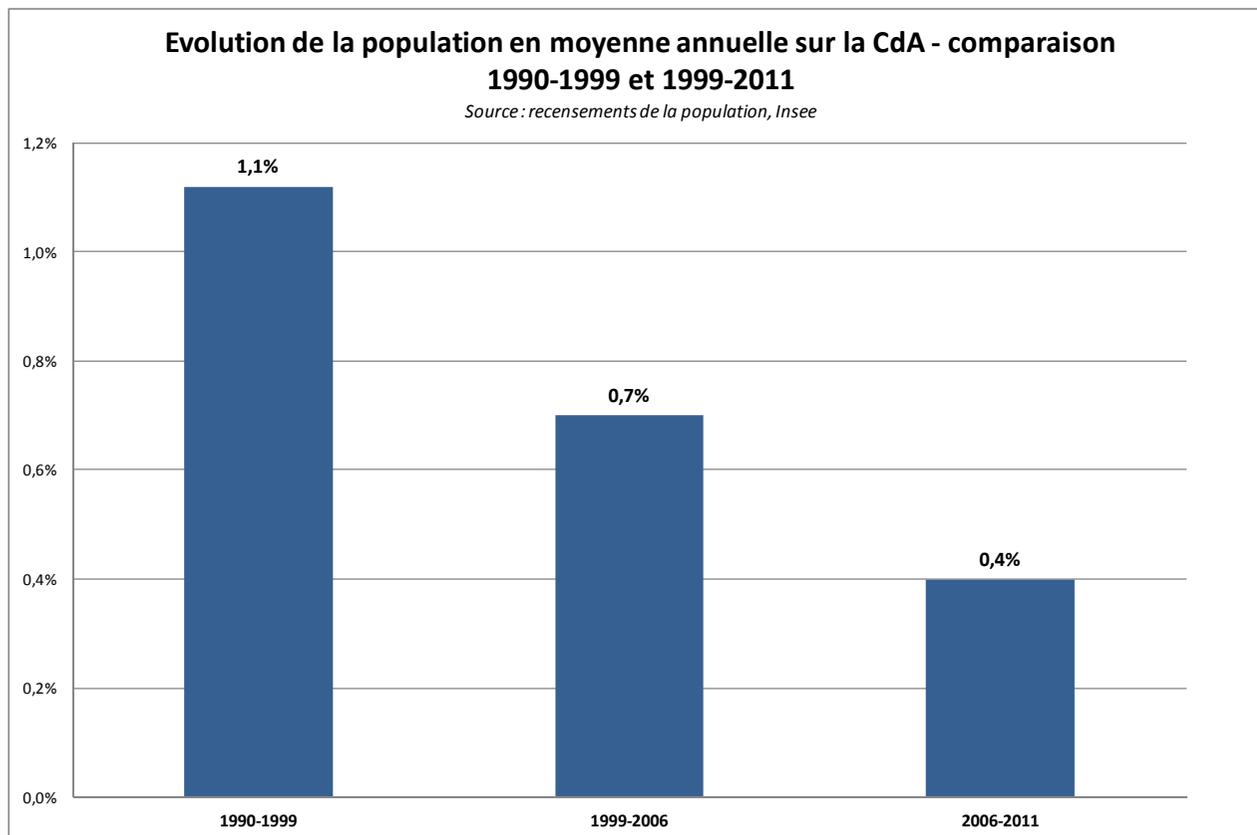


Entre 1999 et 2011, la Communauté d'agglomération de la Rochelle (28 communes) a connu une croissance démographique relativement soutenue : 0,6% en moyenne par an.

Parmi les agglomérations de comparaison retenues, elle figure parmi les plus dynamiques. Sa croissance est comparable à celle de Chambéry Métropole.

NB : si les 10 nouvelles communes représentent un apport de population limité, elles affichent une croissance démographique globalement supérieure aux 18 communes du périmètre initial.

1-2 - Mais une croissance quasiment deux fois moins forte que dans les années 1990 et qui « marque nettement le pas » depuis 2006

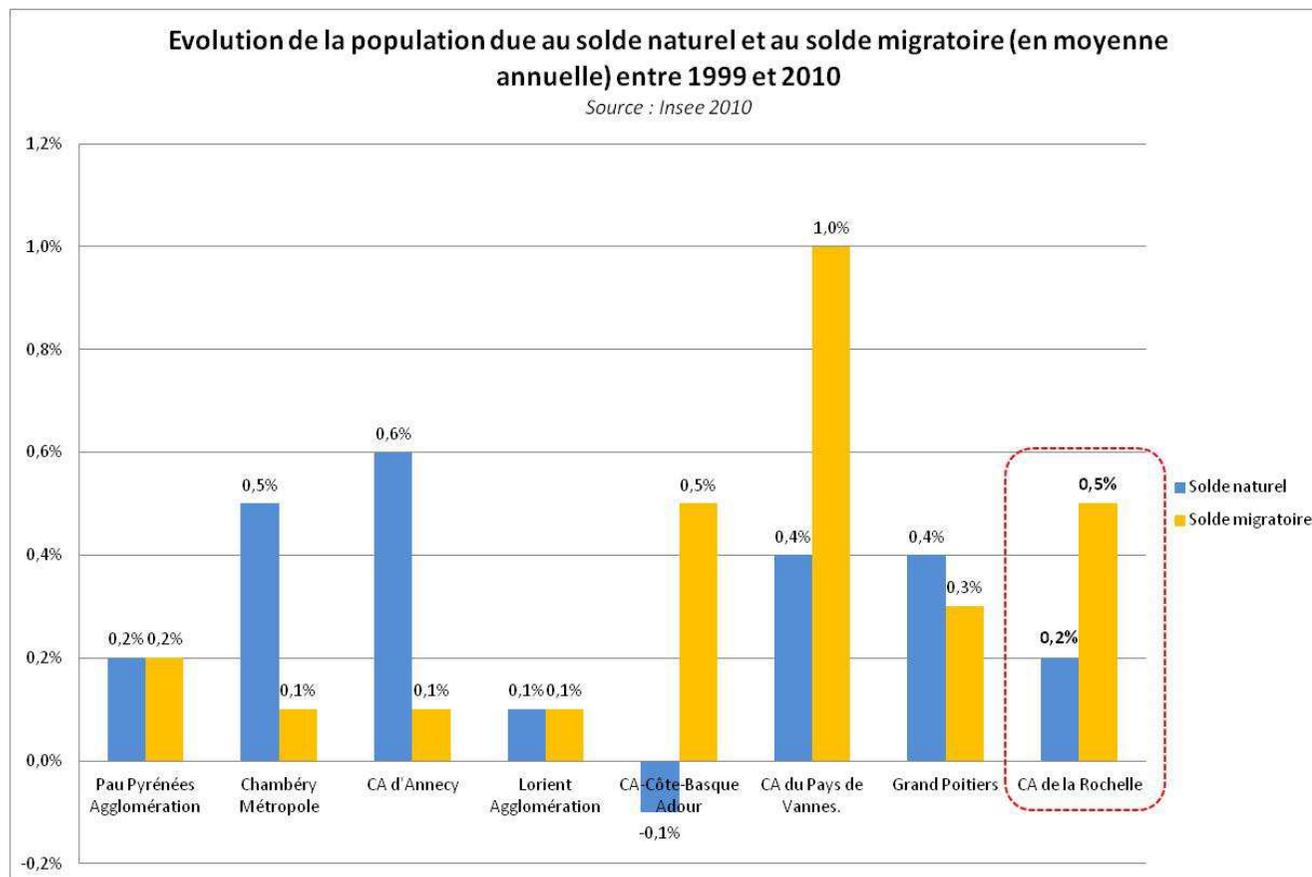


La population de la Communauté d'agglomération de la Rochelle a augmenté entre 1999 et 2011 mais dans des proportions inférieures à la période antérieure. En effet, entre 1990 et 1999, la Communauté d'Agglomération a enregistré une croissance démographique de plus de 1% en moyenne par an. La croissance démographique des dix dernières années s'est donc avérée deux fois moins forte que dans les années 90.

Par ailleurs, il semblerait qu'elle « marque le pas » depuis 2006 : elle est passée de 0,7% par an entre 1999 et 2006 à 0,4% par an entre 2006 et 2011. Sur les 18 communes du périmètre antérieur, la croissance n'a été que de 0,2% depuis 2006.

En tout état de cause, l'évolution de la croissance démographique est bien différente de celle envisagée dans le PLH ou dans le SCOT : atteindre 170 000 habitants à horizon 2020. Ceci signifie que la production de 1 200 logements neufs par an ne garantit pas un rythme de croissance démographique qui permettrait d'atteindre le seuil des 170 000 habitants à l'horizon fixé par le SCOT ; d'autres paramètres jouent, notamment le type de logements produits (leurs adéquations avec les besoins et attentes des ménages) et l'attractivité du parc existant.

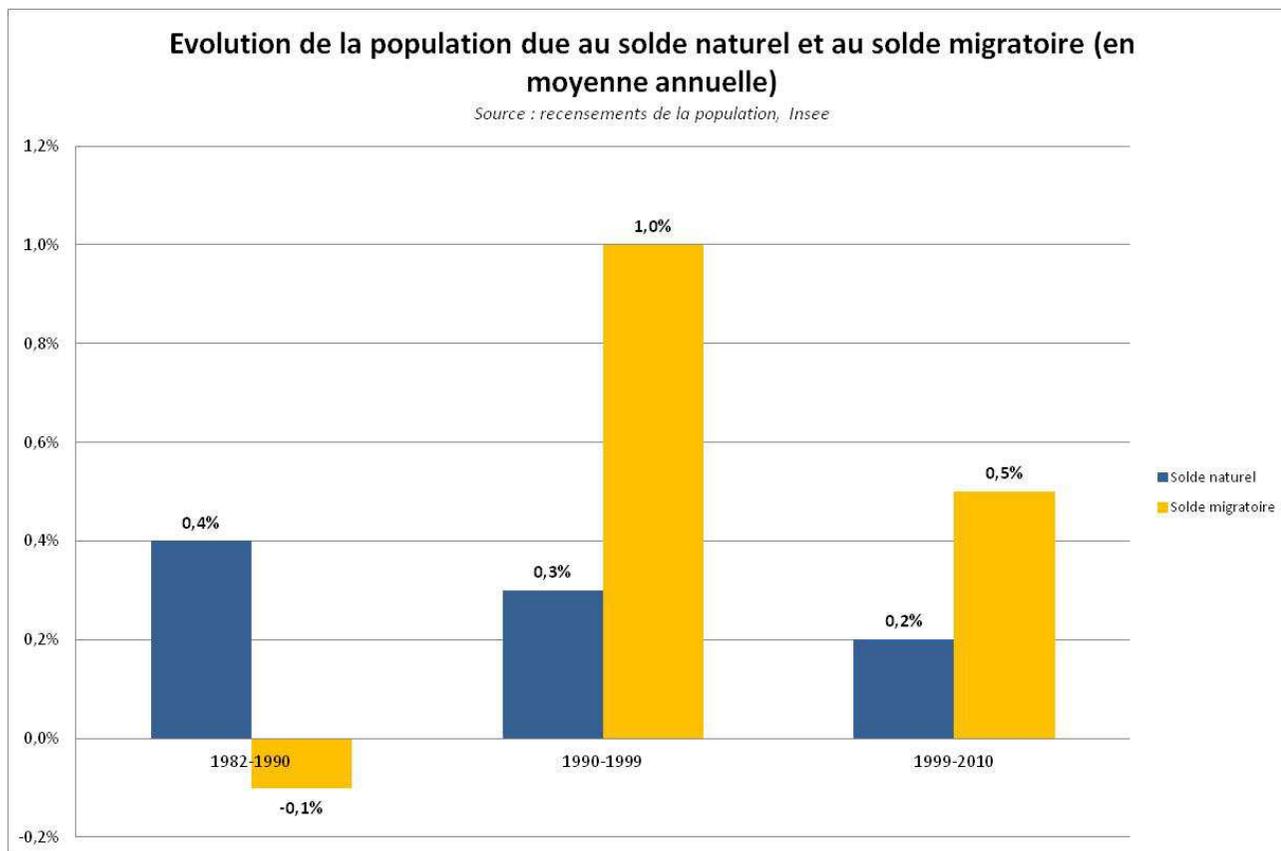
1-3- Une croissance reposant fortement sur le dynamisme du solde migratoire et un solde naturel relativement faible (point de fragilité ?)



Deuxième signe de fragilité : la croissance démographique repose essentiellement sur l'arrivée de nouveaux habitants, en témoigne le solde migratoire de 0,5% en moyenne par an entre 1999 et 2010.

Si ce solde migratoire place la Communauté d'Agglomération parmi les territoires les plus attractifs (derrière la CA du Pays de Vannes), ce qui constitue un atout certain, la faiblesse du solde naturel (0,2%) peut cacher des phénomènes démographiques peu favorables à long terme : un vieillissement de la population généré notamment par le départ des jeunes ménages vers d'autres territoires.

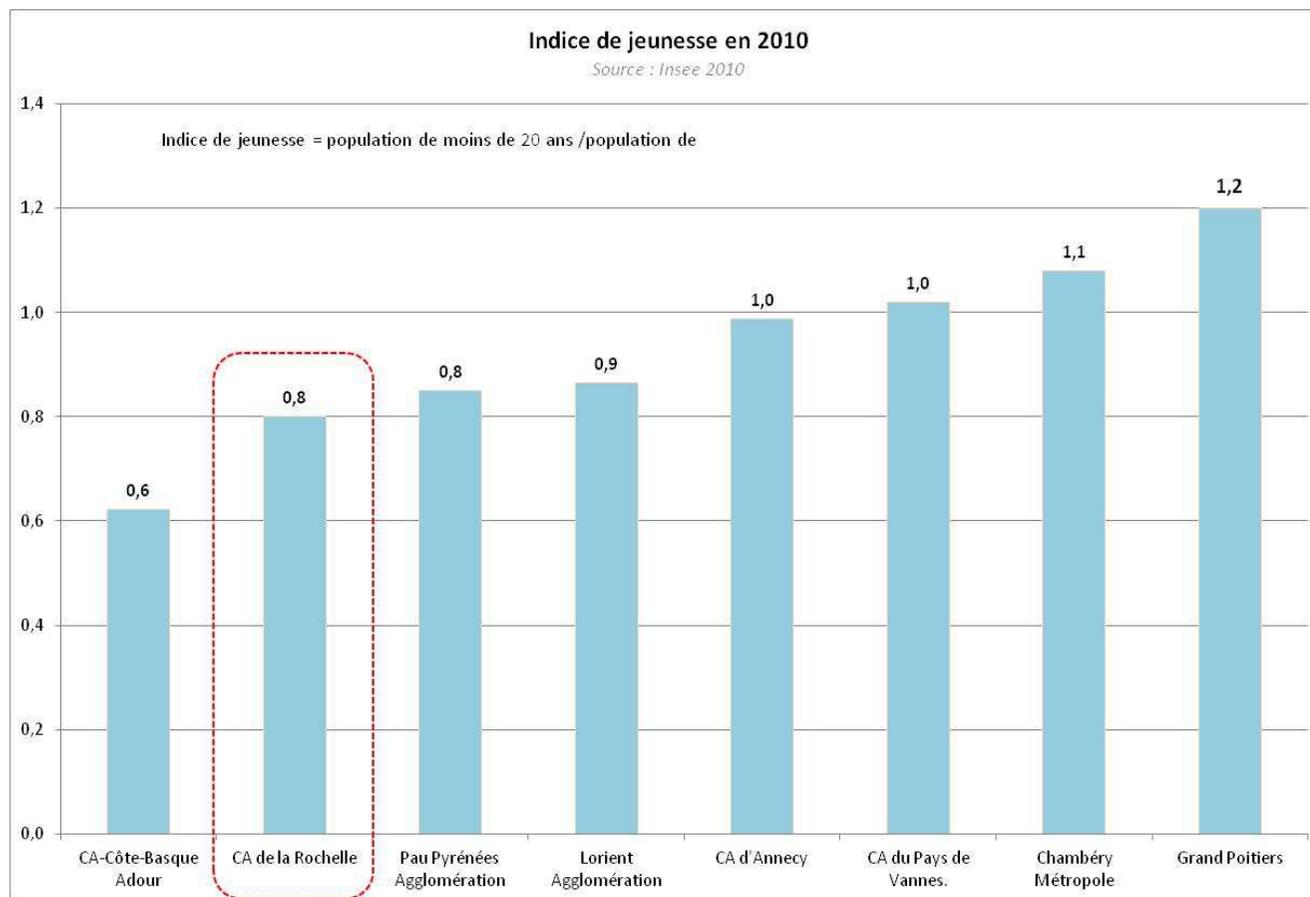
1-4-Un solde migratoire deux fois moins élevé que dans les années 90



Le solde migratoire, socle fondateur de la croissance démographique de l'agglomération, a nettement diminué depuis 20 ans : il est deux fois moins élevé (0,5% en moyenne par an entre 1999 et 2010). que dans les années 90 (+1% en moyenne par an).

Le solde naturel est en diminution depuis 1982.

1-5- Une diminution du solde naturel à mettre en lien avec le vieillissement de la population ; un indice de jeunesse faible, comparé aux autres agglomérations



Le faible solde naturel est à mettre en lien avec le vieillissement de la population.

L'indice de jeunesse témoigne de cette tendance au vieillissement de la population.

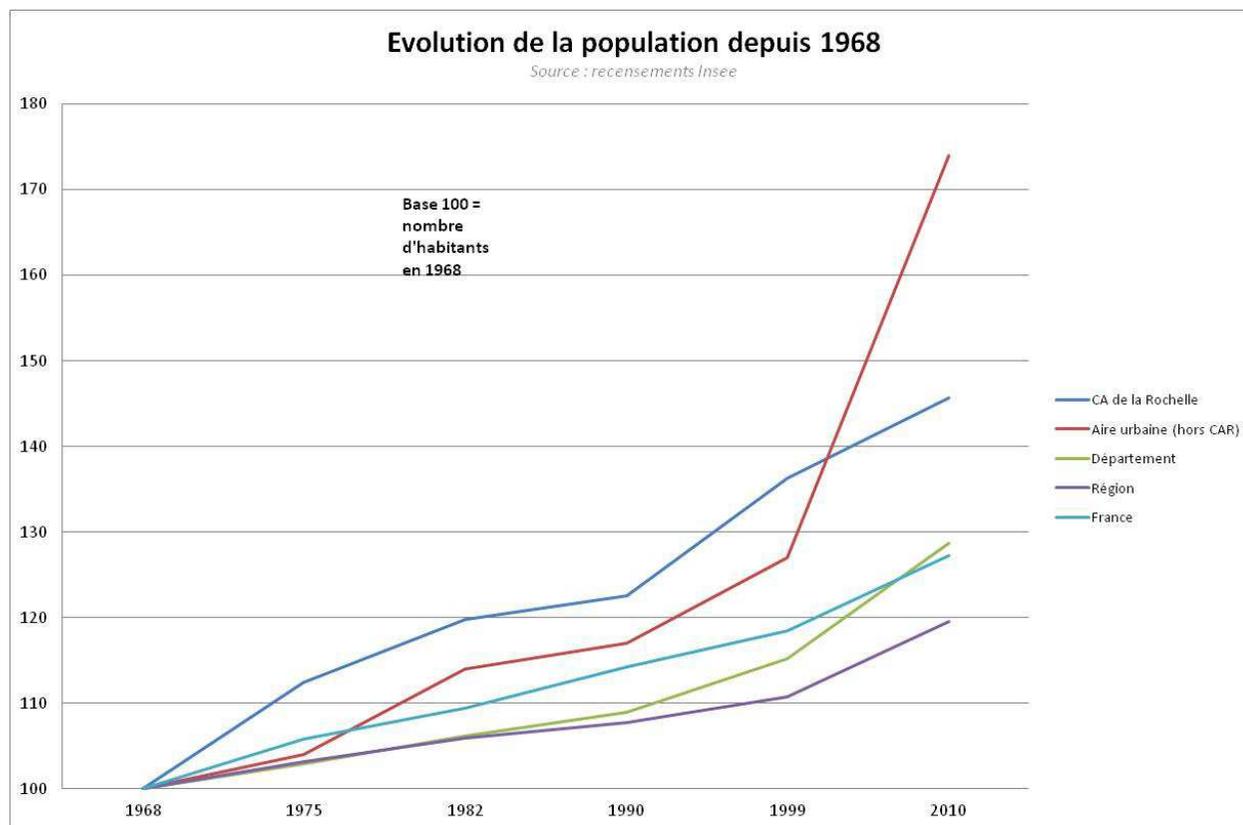
Il s'élève en 2010 à 0,8 pour la Communauté d'Agglomération, ce qui signifie que les personnes de 60 ans et plus sont plus nombreuses que les jeunes de moins de 20 ans.

La Communauté d'Agglomération fait partie des territoires où le vieillissement est le plus marqué au sein du panel de territoires retenus à titre de comparaison.

Le phénomène de vieillissement est de plus en plus prégnant : l'indice de jeunesse en 1999 était de 1,1.

2. Une dynamique démographique nettement plus marquée dans le reste de l'aire urbaine et les territoires limitrophes, conséquence d'un phénomène de desserrement résidentiel centrifuge

2-1- Depuis 1999, une croissance démographique plus forte dans le reste de l'aire urbaine

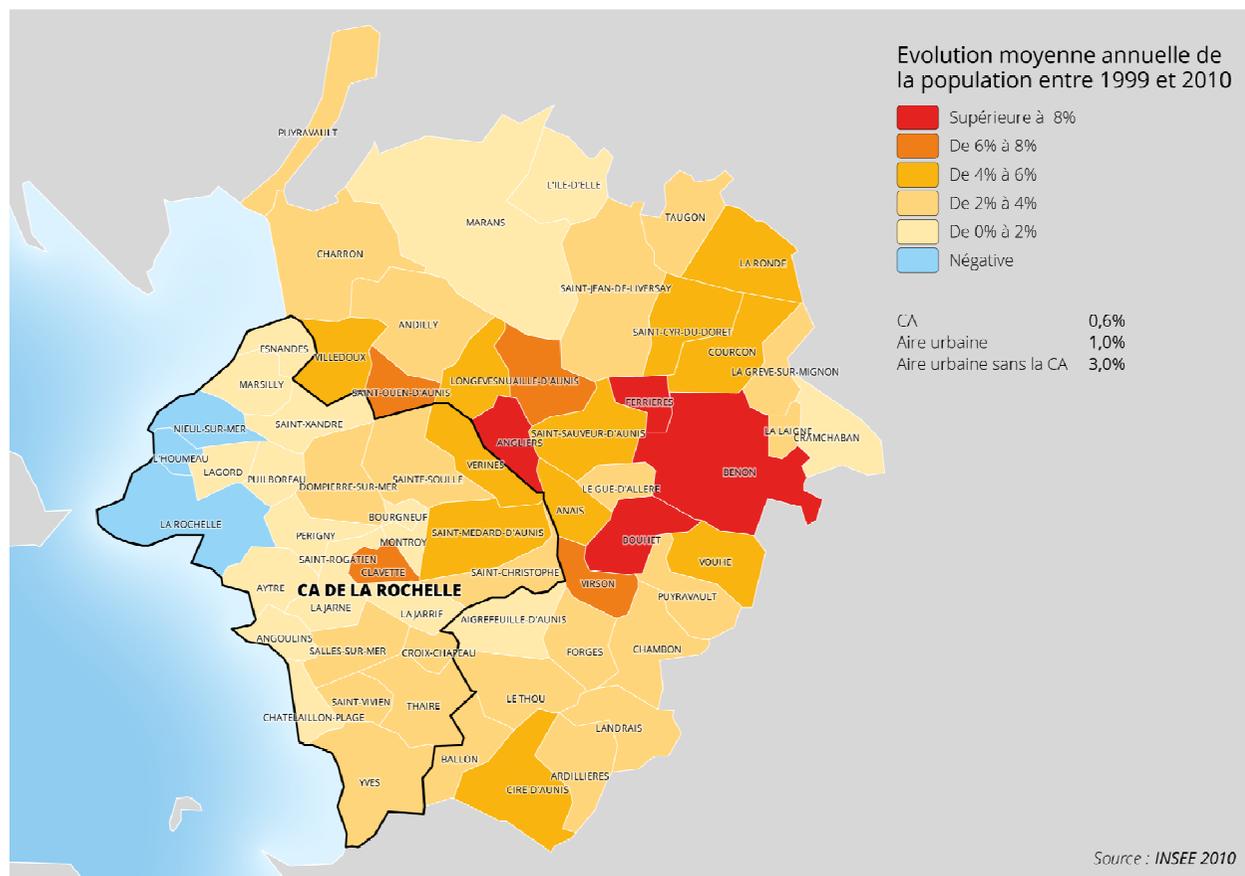


La Communauté d'Agglomération connaît une croissance démographique importante depuis 1968, supérieure aux tendances observées aux niveaux départemental, régional et national.

La croissance de la Communauté d'Agglomération a été plus marquée que celle du reste de l'aire urbaine jusqu'en 1999.

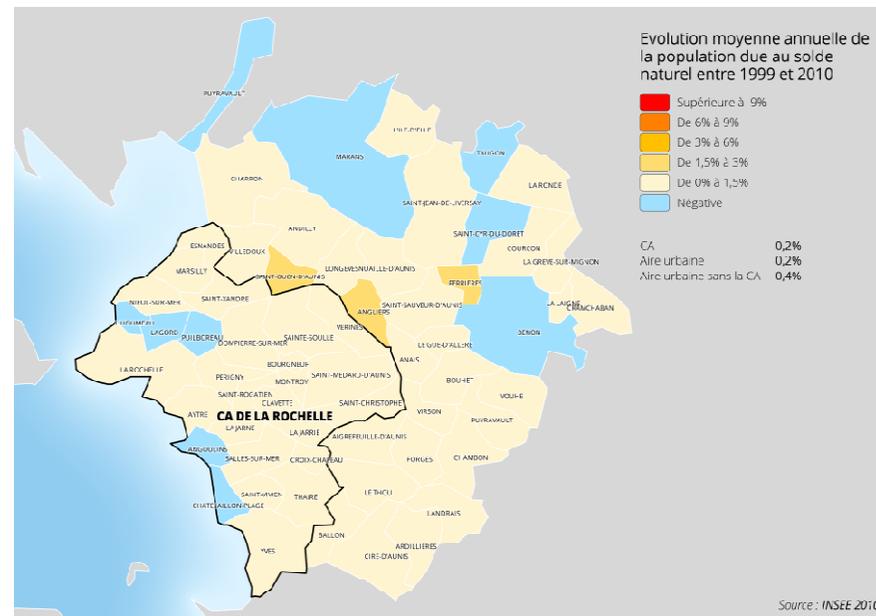
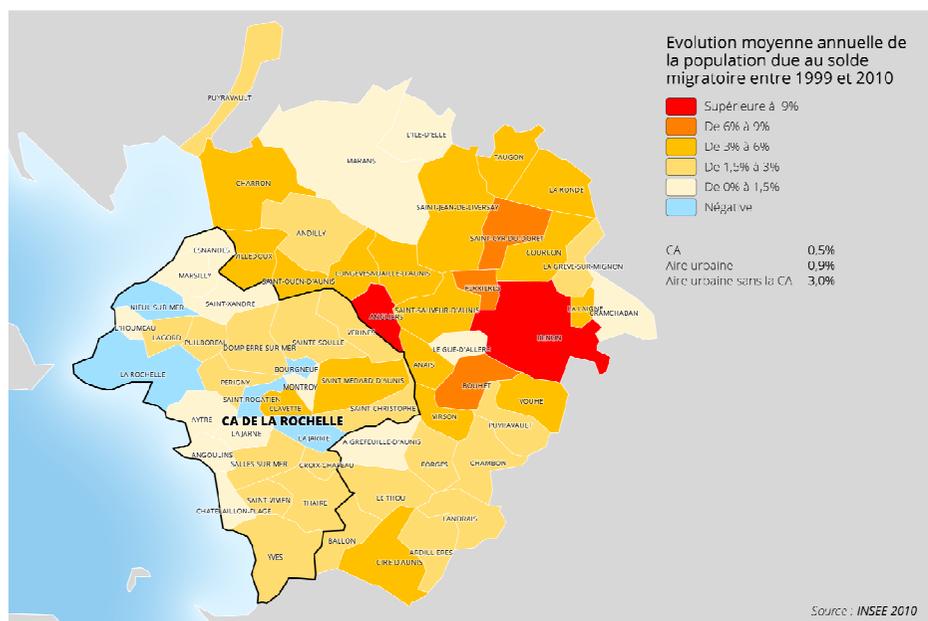
Depuis 1999, la situation s'est inversée : le reste de l'aire urbaine connaît un développement important (3% par an entre 1999 et 2010), nettement plus soutenue que celle de l'agglomération.

2-2- Une forte dynamique démographique dans les communes limitrophes de la Communauté d'Agglomération



Ce sont notamment les communes limitrophes de la Communauté d'Agglomération qui ont enregistré les croissances démographiques les plus fortes ces dix dernières années, supérieures dans certains cas à 8% par an.

2-3- Qui est notamment la résultante de l'arrivée de nouvelles populations, le solde naturel jouant un rôle limité

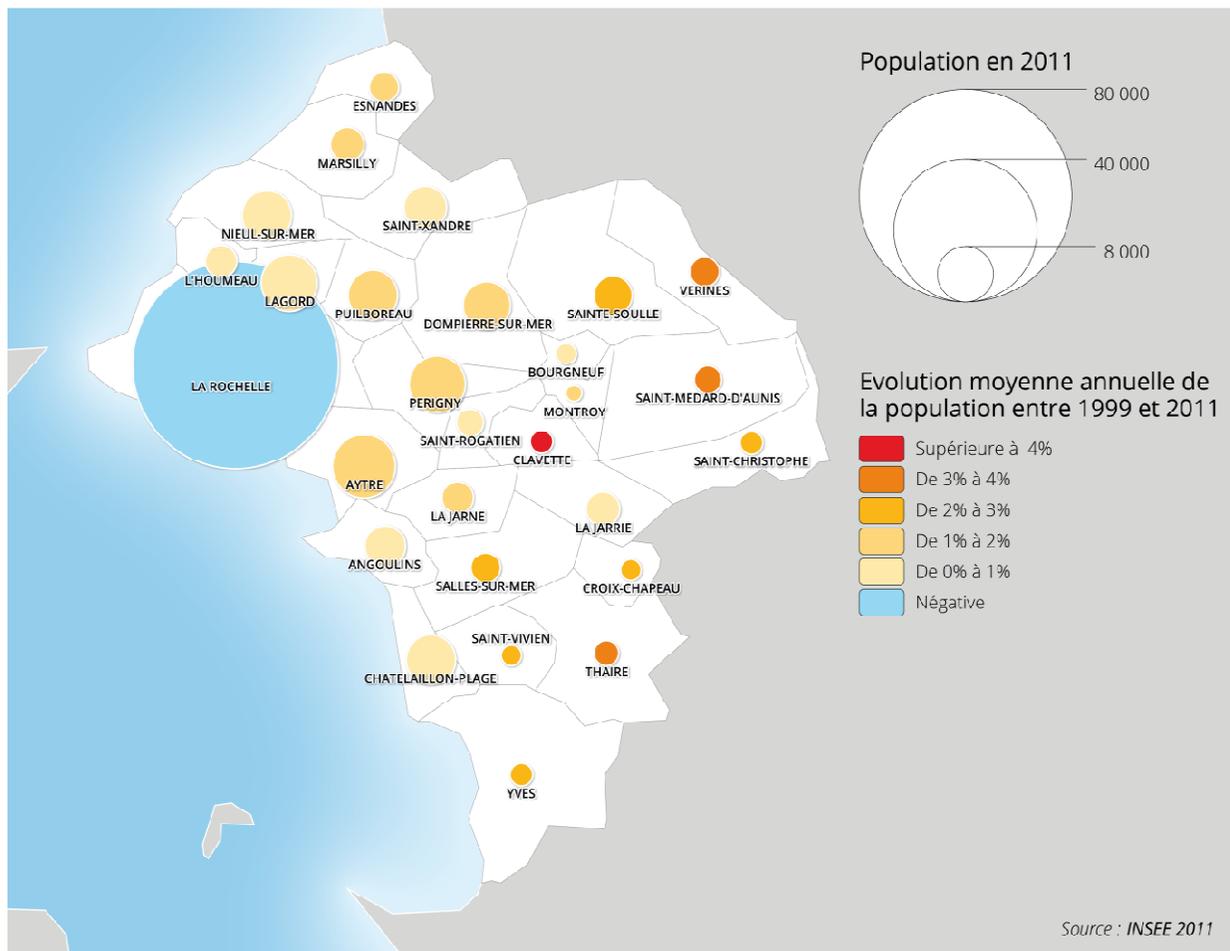


La croissance démographique des communes de l'aire urbaine hors Communauté d'Agglomération repose pour l'essentiel sur un solde migratoire nettement excédentaire (supérieur à 3% dans la plupart des communes). Le solde naturel joue un rôle nettement plus limité (0,4% par an à l'échelle de l'aire urbaine hors Communauté d'Agglomération). Il est même négatif dans certaines communes.

Ces soldes migratoires très élevés témoignent notamment d'un mouvement de desserrement résidentiel de ménages de l'agglomération vers les territoires limitrophes.

3. Une croissance démographique contrastée selon les communes, signe d'un phénomène de desserrement résidentiel au sein même de la Communauté d'Agglomération

3-1- Une croissance démographique centrifuge, traduisant un desserrement résidentiel de la zone centrale vers les communes périurbaines et rurales



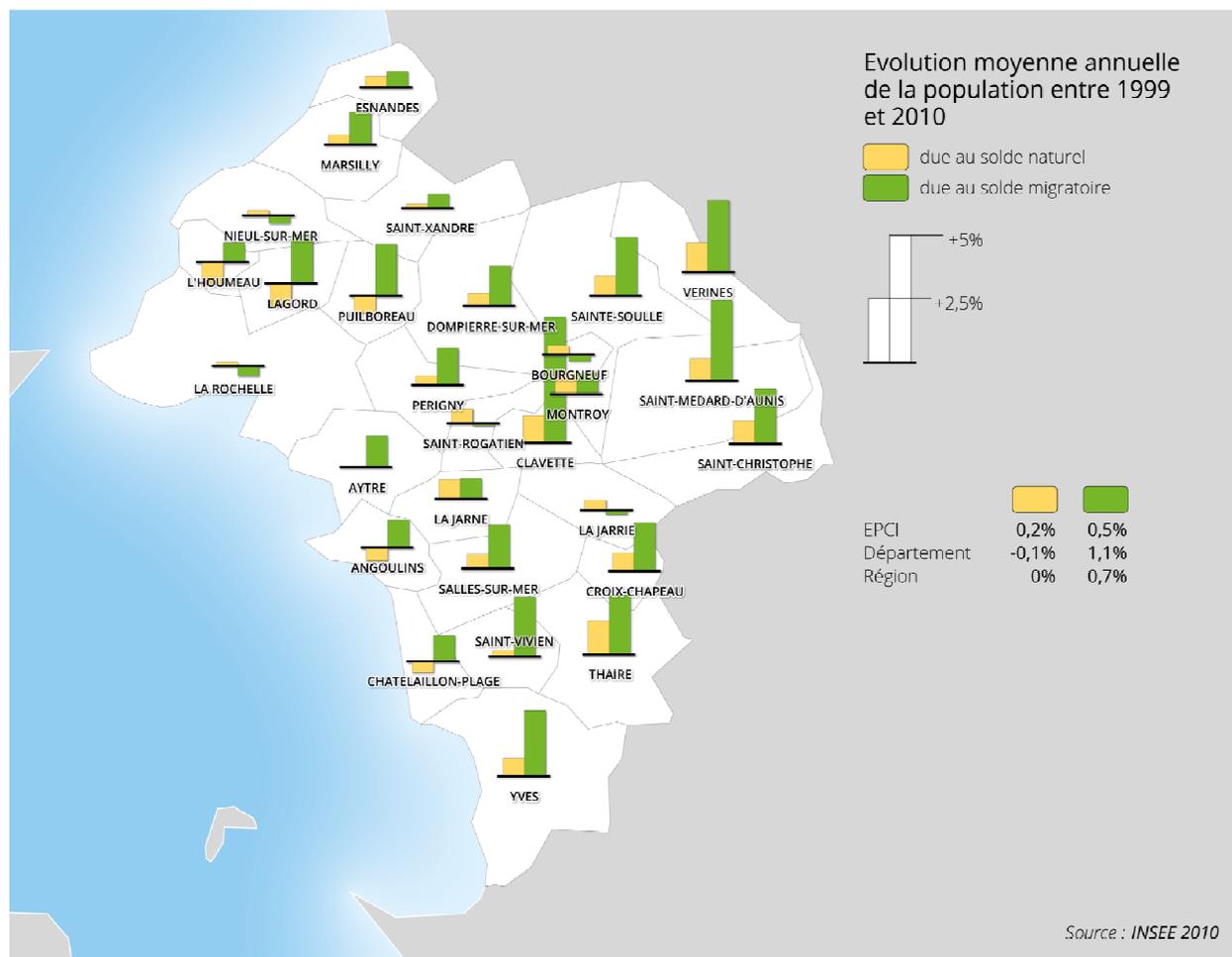
La croissance démographique des communes de l'Agglomération est contrastée :

- Seule la Ville de La Rochelle a perdu des habitants depuis 1999.
- Les autres communes ont vu leur population augmenter, à des degrés plus ou moins forts.

Le niveau de croissance est d'autant plus fort que la commune est éloignée de la zone urbaine centrale.

Certaines communes ont enregistré des progressions particulièrement importantes : c'est notamment le cas de Clavette (+6%), de Saint-Médard-D'Aunis (+4,1% en moyenne par an), Vérines (+4%)...

3-2- Comme en témoigne le solde migratoire des communes



La croissance démographique des communes périurbaines et rurales est la résultante d'un solde migratoire largement excédentaire.

Certaines communes ont un solde migratoire particulièrement élevé : Clavette (4,9% par an), Saint-Médard-d'Aunis (3,2%)...

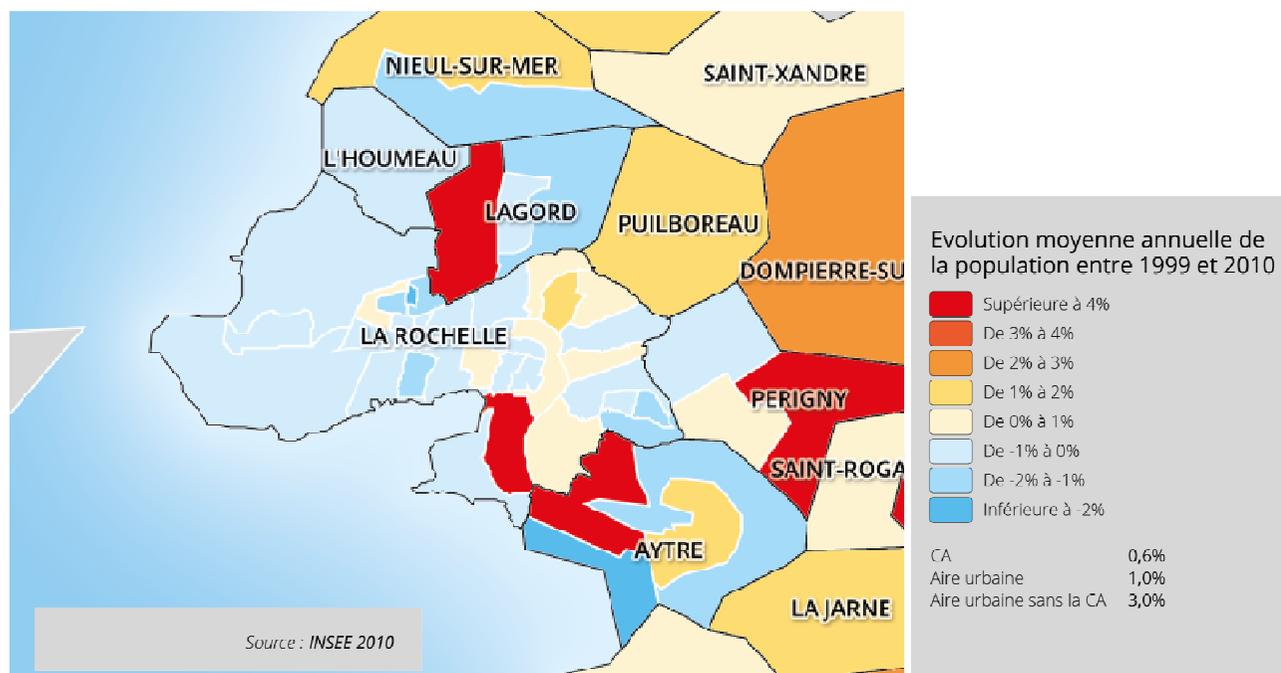
A l'inverse, la Rochelle enregistre un solde migratoire négatif (-0,4% en moyenne par an), tout comme Nieul-sur-Mer (-0,3%).

Le solde naturel est négatif pour certaines communes : Angoulins (-0,5% par an), Châtelailon-Plage (-0,4% par an), L'Houmeau (-0,9% par an), Lagord (-0,8% par an) et Puilboreau (-0,6% par an).

A noter que la Ville de La Rochelle a un solde naturel légèrement positif (0,2% par an).

C'est essentiellement le solde migratoire qui explique les contrastes observés entre les communes en termes de dynamiques démographiques.

3-3- Zoom sur la Ville de la Rochelle : une perte de population, qui concerne une part importante du territoire communal



De manière générale, **la Ville-centre perd des habitants** : elle affiche une croissance démographique négative entre 1999 et 2010 (-0,2% en moyenne par an contre +0,6% à l'échelle intercommunale).

Cette évolution résulte d'un solde migratoire déficitaire (-0,4% en moyenne par an) et d'un solde naturel légèrement positif (0,2% par an).

La plupart des quartiers sont concernés par cette baisse démographique. Seul le secteur des Minimes affiche une croissance démographique importante.

4. Selon les projections démographiques de l'Insee, une croissance des ménages qui serait dans les 30 prochaines années inférieure de moitié à celle des 10 dernières années

26 % de ménages supplémentaires à l'horizon 2040

Projection du nombre de ménages à l'horizon 2040 (illustration 1)

	Nombre de ménages		Évolution du nombre de ménages entre 2010 et 2040		Évolution de la population vivant dans les ménages entre 2010 et 2040	
	2010	2040	en nombre	(en %)	en nombre	(en %)
Charente	158 000	182 000	24 000	15	16 000	5
dont AU Angoulême	81 000	97 500	16 500	20	18 500	10
CA Grand Angoulême	50 000	55 500	5 500	11	2 500	3
Charente-Maritime	283 000	376 000	93 000	33	125 000	21
dont AU La Rochelle	94 000	125 000	31 000	33	41 000	21
CA La Rochelle	72 000	87 500	15 500	22	16 000	11
AU Rochefort	24 500	32 500	8 000	33	10 500	19
CA Pays Rochefortais	26 000	33 000	7 000	27	9 000	16
AU Royan	24 500	32 500	8 000	33	9 500	20
CA Royan Atlantique	36 500	50 000	13 500	37	16 500	22
Deux-Sèvres	160 000	197 500	37 500	23	51 000	14
dont AU Niort	67 500	91 000	23 500	35	34 500	23
CA de Niort	48 500	60 500	12 000	25	14 500	15
Vienne	197 000	249 500	52 500	27	80 000	19
dont AU Châtelleraut	31 500	37 500	6 000	19	7 000	10
CA Pays Châtelleraudais	24 500	29 000	4 500	18	4 500	8
AU Poitiers	118 500	160 000	41 500	35	66 000	27
CA Grand Poitiers	70 500	86 000	15 500	22	20 500	15
Poitou-Charentes	798 000	1 005 000	207 000	26	272 000	16
Province	22 180 000	27 730 000	5 550 000	25	6 500 000	13
France métropolitaine	27 184 000	33 737 000	6 553 000	24	7 500 000	12

AU = Aire Urbaine CA = Communauté d'Agglomération

Note de lecture : Une aire urbaine ou «grande aire urbaine» est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
Toutes les aires urbaines présentées dans ce tableau sont plus étendues que les Communautés d'Agglomération. Royan et Rochefort font exception en ayant une aire urbaine plus petite que leur Communauté d'Agglomération respective.

Source : Insee, Omphale 2010

Les projections démographiques réalisées par l'Insee à partir du modèle Omphale en 2010 porte sur le périmètre des 18 communes de la Communauté d'Agglomération.

Il s'agit du scénario « tendanciel » d'évolution de la population : il repose sur une prolongation des tendances passées du point de vue migratoire.

Ce scénario est peu porteur pour l'agglomération : le nombre de ménages progresserait de 0,7% par an en moyenne d'ici 2040, contre 1,4% entre 1999 et 2009. Il illustre l'évolution que connaîtra la Communauté d'Agglomération si les flux migratoires actuels (notamment le desserrement résidentiel de ménages vers l'extérieur) se poursuivent dans les mêmes proportions.

L'étude réalisée au niveau régional a estimé les besoins en logements correspondant à ce scénario pour la Communauté d'Agglomération à 700 logements par an sur les 30 prochaines années.

La stratégie retenue à travers le PLH puis le SCOT de produire 1 200 logements neufs par an devrait permettre d'infléchir les tendances projetées, sous réserve que les logements réalisés correspondent aux besoins et attentes des ménages visés.

Source : « Construire plus de 9 000 logements par an d'ici 2040, pour répondre aux besoins potentiels des picto-charentais », Décimal, n°317, Insee Poitou-Charentes, juin 2012.

Les points-clés

Certes, la croissance démographique de la Communauté d'Agglomération reste positive (de 0,6% par an entre 1999 et 2011) et globalement comparable à celles des agglomérations « de référence ».

Cependant, l'attractivité du territoire présente des signes de fragilité :

- La croissance est deux fois moins forte que dans les années 90 et elle s'est nettement tassée depuis 2006, notamment pour les 18 communes du périmètre antérieur à 2014 (seulement 0,2% par an).
- La croissance dépend fortement du solde migratoire qui a diminué de moitié depuis les années 90. Le solde naturel est en baisse continue et atteint un niveau relativement bas, conséquence et signe d'un vieillissement marqué de la population.
- Le rythme de progression de la population constatée ces dernières années ne permettra pas, s'il se poursuit, d'atteindre le seuil de 170 000 habitants à horizon 2020 tel qu'envisagé dans le ScoT et le PLH) à l'échelle des 18 communes.

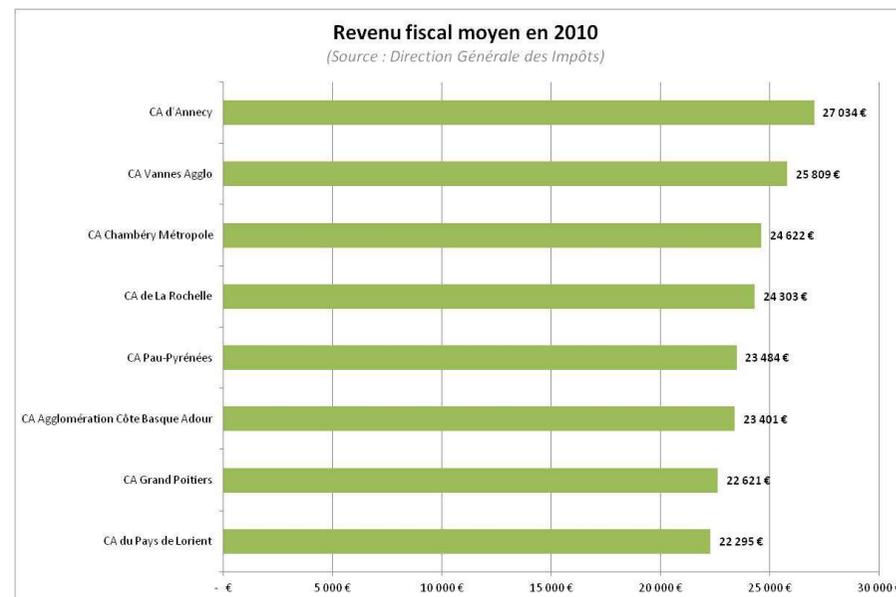
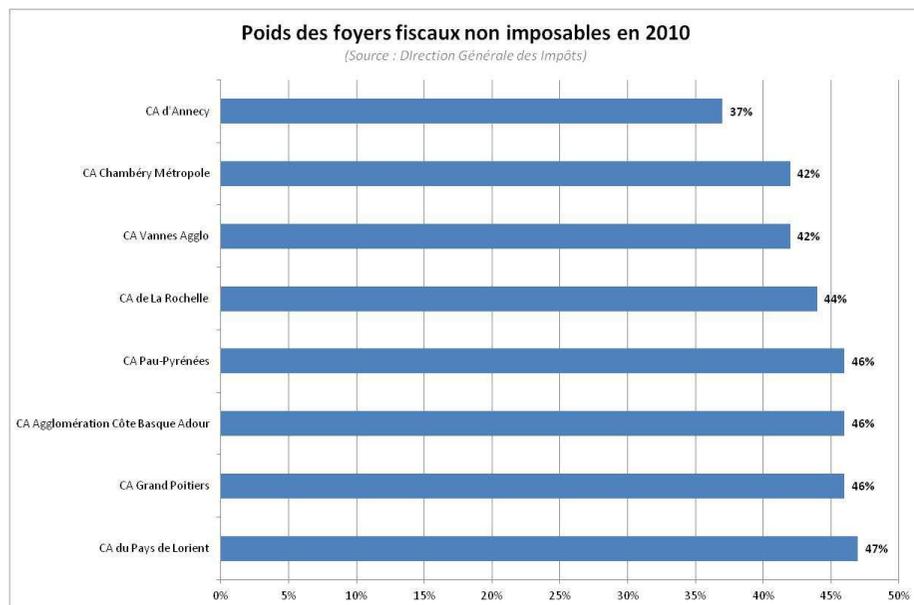
La production de près de 1 200 logements ces dernières années n'a pas permis, semble-t-il, de relancer la croissance démographique. Ceci signifie que le volume de logements neufs produits n'est pas la garantie d'une croissance démographique plus forte ; d'autres paramètres jouent, notamment le type de logements produits (leurs adéquations avec les besoins et attentes des ménages) et l'attractivité du parc existant. L'exemple de la Ville de La Rochelle est de ce point de vue significatif : malgré la production d'un volume de logements non négligeable, la Ville continue de perdre des habitants.

Jusqu'en 1999, la dynamique démographique de la Communauté d'Agglomération était plus forte que celle du reste de l'aire urbaine. La situation s'est inversée depuis 1999, du fait d'un mouvement de desserrement résidentiel de ménages de l'agglomération vers le reste de l'aire urbaine (dont témoignent les fortes croissances de populations et les soldes migratoires excédentaires des communes limitrophes). Ce mouvement est également observable au sein même de la Communauté d'Agglomération entre la zone urbaine centrale et les autres communes. Ces flux résidentiels sont la conséquence d'un marché de l'immobilier tendu et financièrement inaccessible à une part importante des ménages locaux.

Un marché du logement tendu et financièrement inaccessible à
une part importante des ménages locaux

1. Des niveaux de revenus modestes au regard des niveaux de prix/de loyer sur le marché

1-1-Des ménages avec des niveaux de revenus moyens

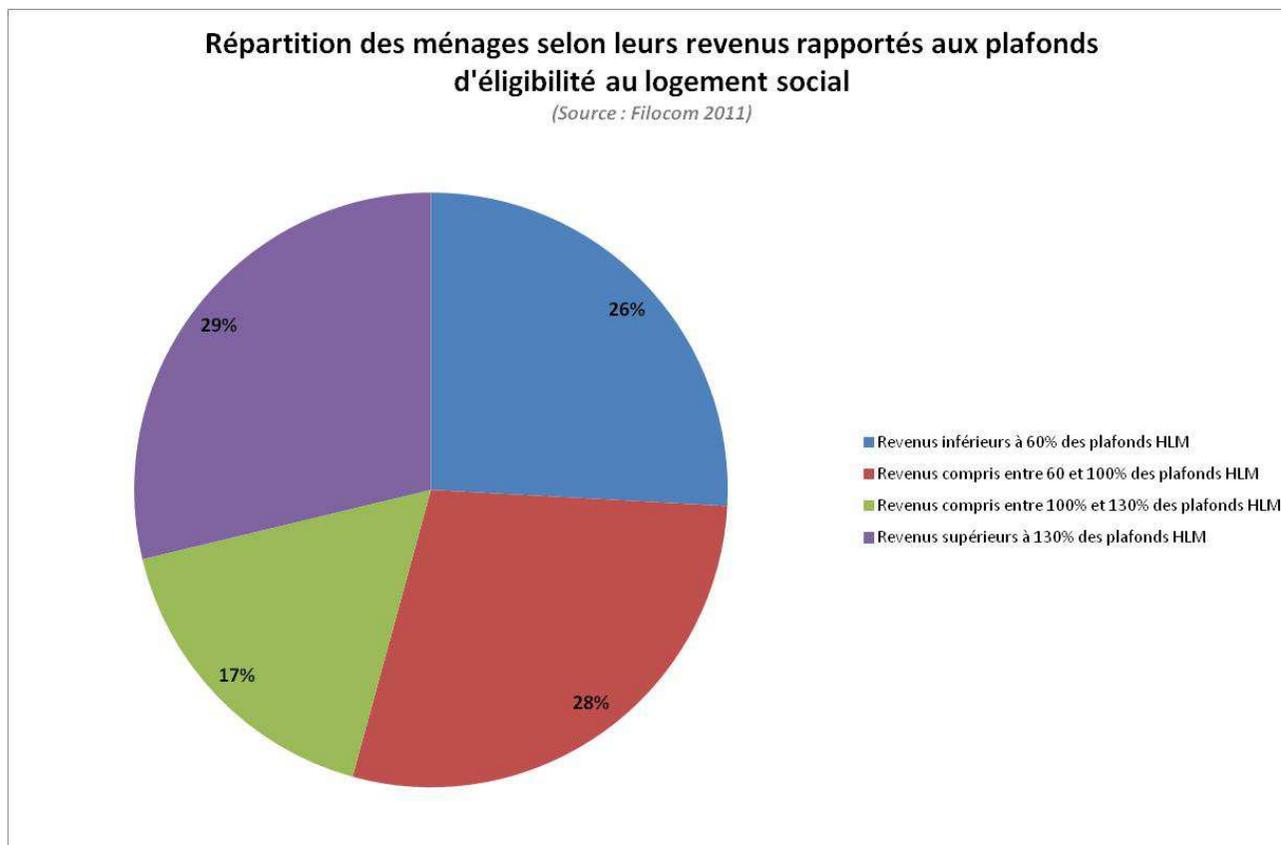


Au regard des agglomérations de comparaison, le positionnement de la Communauté d'agglomération de la Rochelle apparaît comme « intermédiaire » : 44% des foyers fiscaux ne sont pas imposables contre 37% sur la Communauté d'Agglomération d'Annecy et 47% sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient. De même, le revenu fiscal moyen des rochelais (24 303€) est inférieur à celui des anneciens (27 034€) mais supérieur à celui des habitants de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient

Par ailleurs, les niveaux de revenus des ménages de la Communauté d'Agglomération sont, en moyenne, supérieurs aux moyennes départementale et régionale :

- Le poids des foyers fiscaux non imposables (44%) est inférieur à celui constaté aux échelles départementale et régionale (50%).
- Le revenu fiscal moyen en 2010 est de 24 303€ contre 21 692€ en Charente-Maritime et 21 298€ en Poitou-Charentes.

1-2- 71% des ménages du territoire sont éligibles au logement locatif social

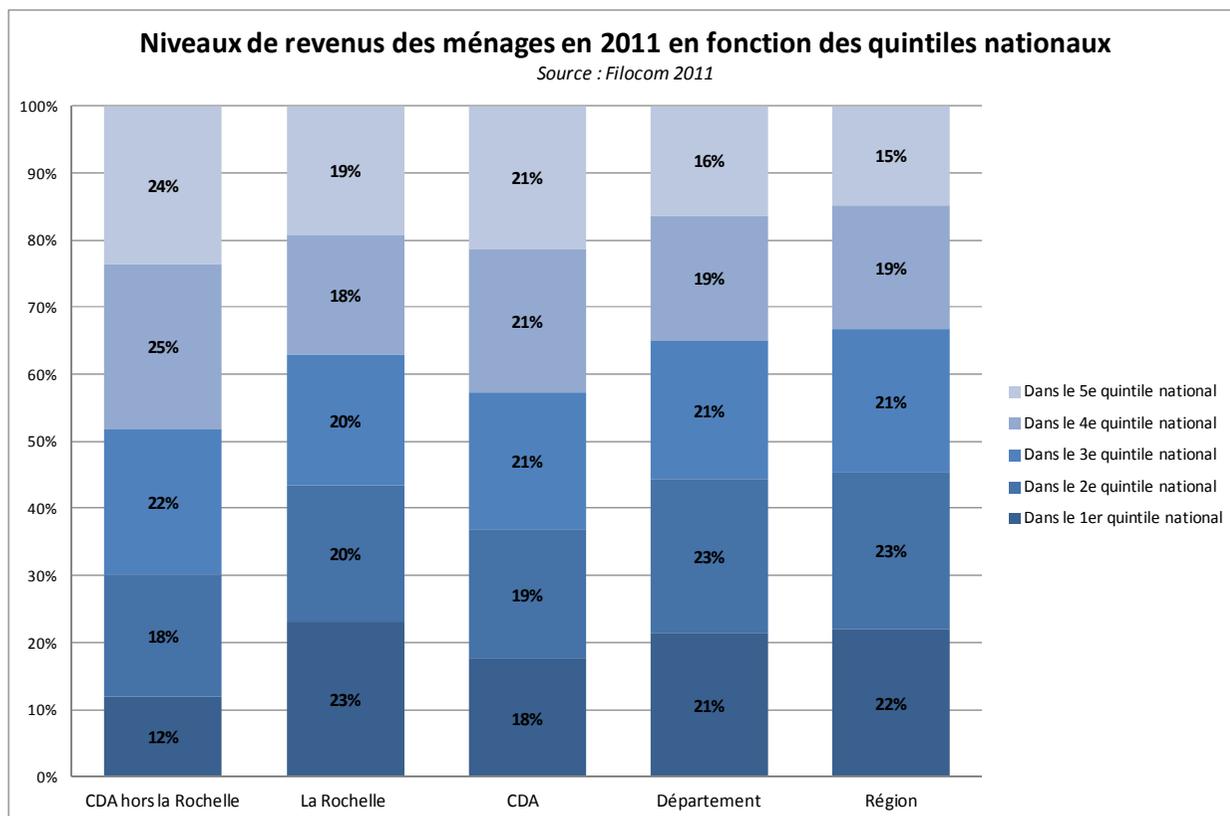


Malgré un revenu fiscal moyen supérieur aux territoires de référence (département et région), les ménages du territoire ont des niveaux de revenus globalement modestes.

En effet, 71% d'entre eux sont éligibles au logement locatif social (tous financements confondus, PLA-I, PLUS et PLS).

- 54% ont des revenus qui les rendraient éligibles à un PLUS.
- 26% ont des revenus très modestes, correspondant en termes de besoin au logement locatif très social (PLAI).

1-3- Des inégalités de revenus des ménages plus marquées au sein de la Communauté d'Agglomération qu'aux échelles départementale et régionale



1^{er} quintile national = 20% des ménages les plus pauvres ; 5^{ème} quintile national = 20% des ménages les plus aisés.

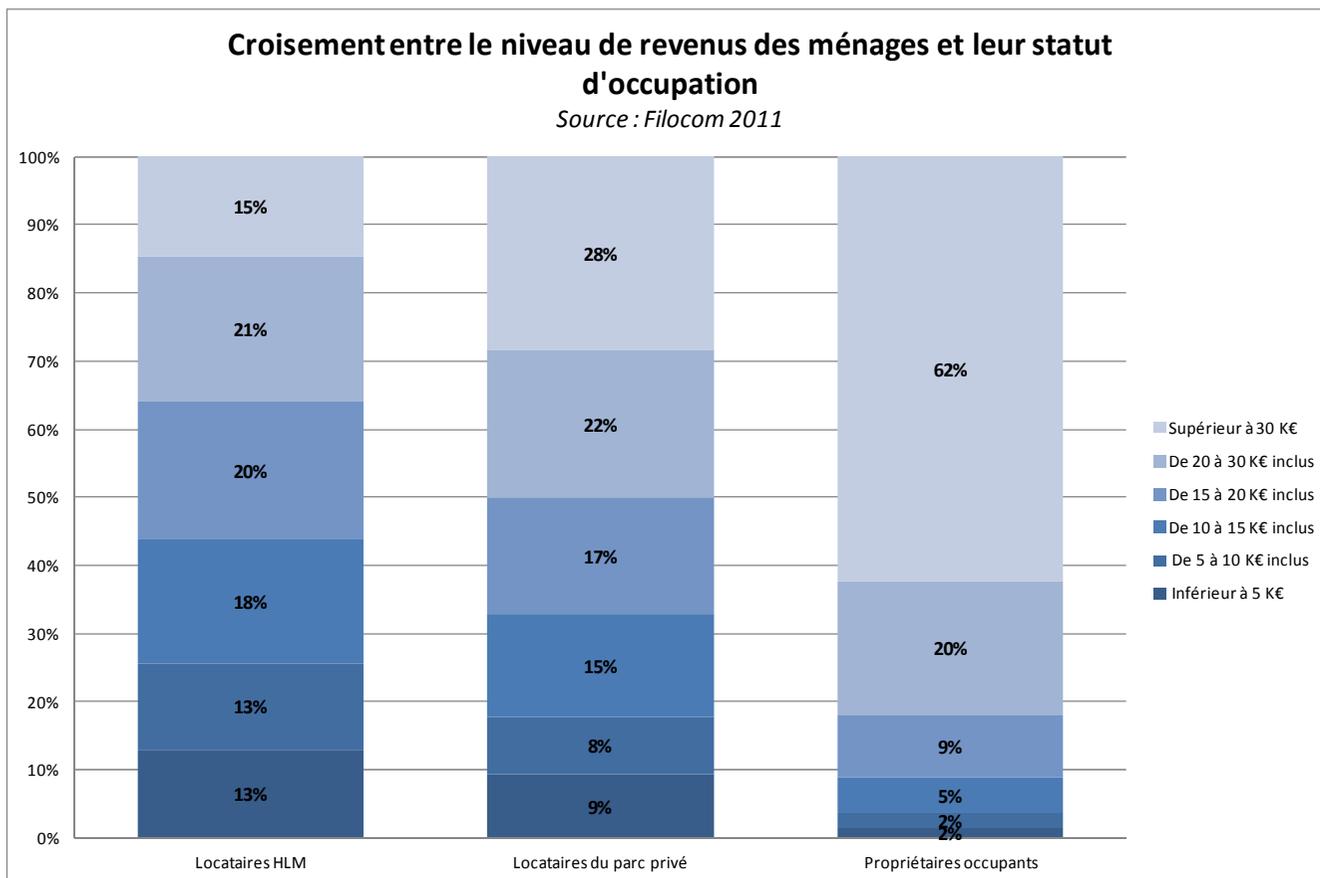
A en juger la répartition des ménages en fonction des quintiles nationaux¹, la population de la Communauté d'agglomération de la Rochelle est moins modeste que celle du département ou de la Région : 21% des ménages vivant sur le territoire intercommunal appartiennent au 5^{ème} quintile, contre 16% et 15% aux échelles départementale et régionale.

Il est important de souligner qu'il existe des disparités importantes notamment entre la Ville-centre et le reste de la Communauté d'agglomération.

En effet, le poids des ménages très modestes (1^{er} quintile) est de 23% sur la Ville de La Rochelle, contre 12% dans les autres communes de l'Agglomération. A noter que la proportion de ménages « aisés » (5^{ème} quintile) sur La Rochelle est plus élevée (19%) que les moyennes départementale et régionale.

¹ Les quintiles de niveau de vie sont les valeurs-seuils qui, lorsque l'on ordonne la population selon les valeurs de niveau de vie, la divisent en 5 sous-populations de tailles égales.

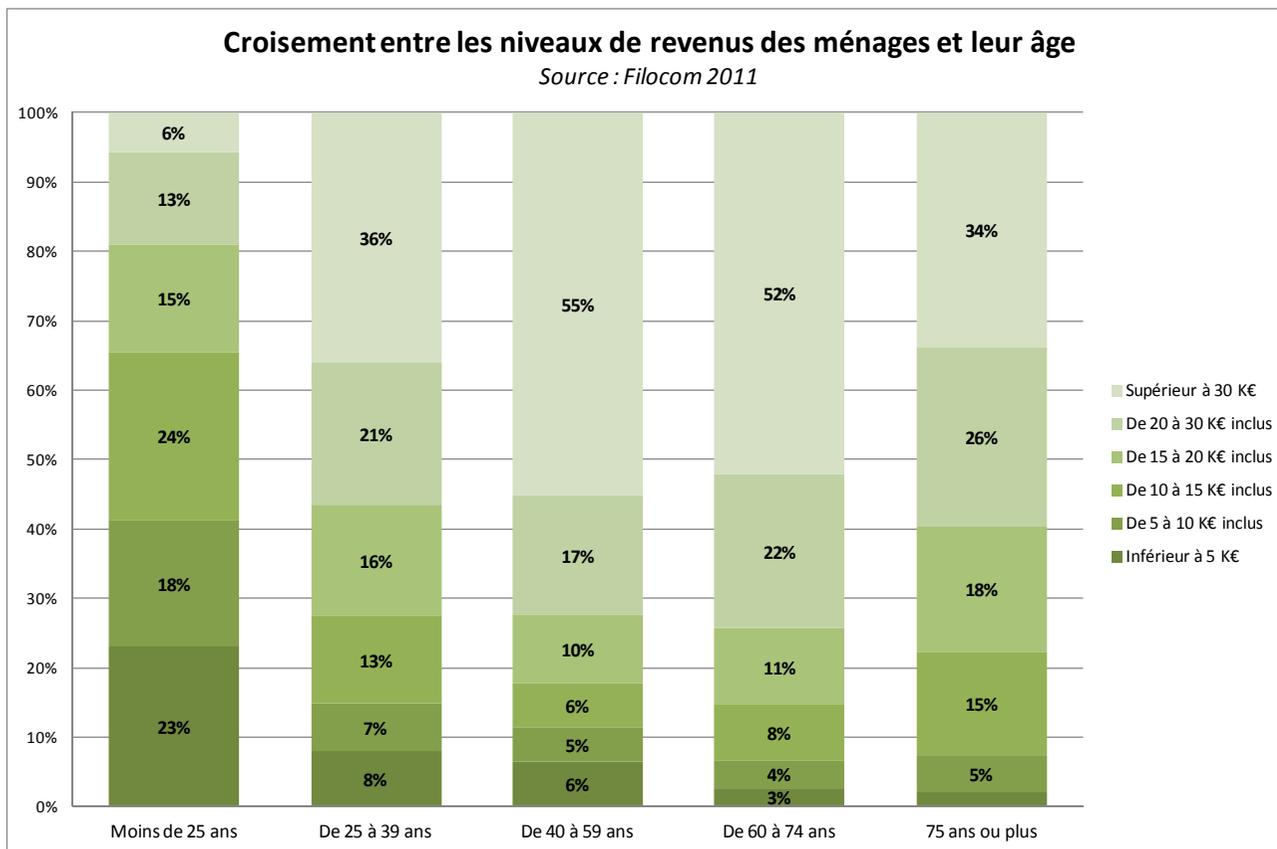
1-4-Des niveaux de revenus des ménages différenciés selon les parcs de logement



Les niveaux de revenus des ménages sont très différents selon les parcs de logements :

- 62% des propriétaires occupants ont des revenus supérieurs à 30 000 € bruts par an.
- Le parc locatif privé accueille une diversité de ménages. Cependant, 32% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 15 000 € par an, ce qui pose la question de leurs conditions de logements, compte tenu des niveaux de loyers élevés constatés sur le marché libre.
- Le parc locatif social joue un rôle d'accueil des ménages les plus modestes : 40% des ménages disposant d'un revenu inférieur à 10 000 € bruts annuels y sont logés.

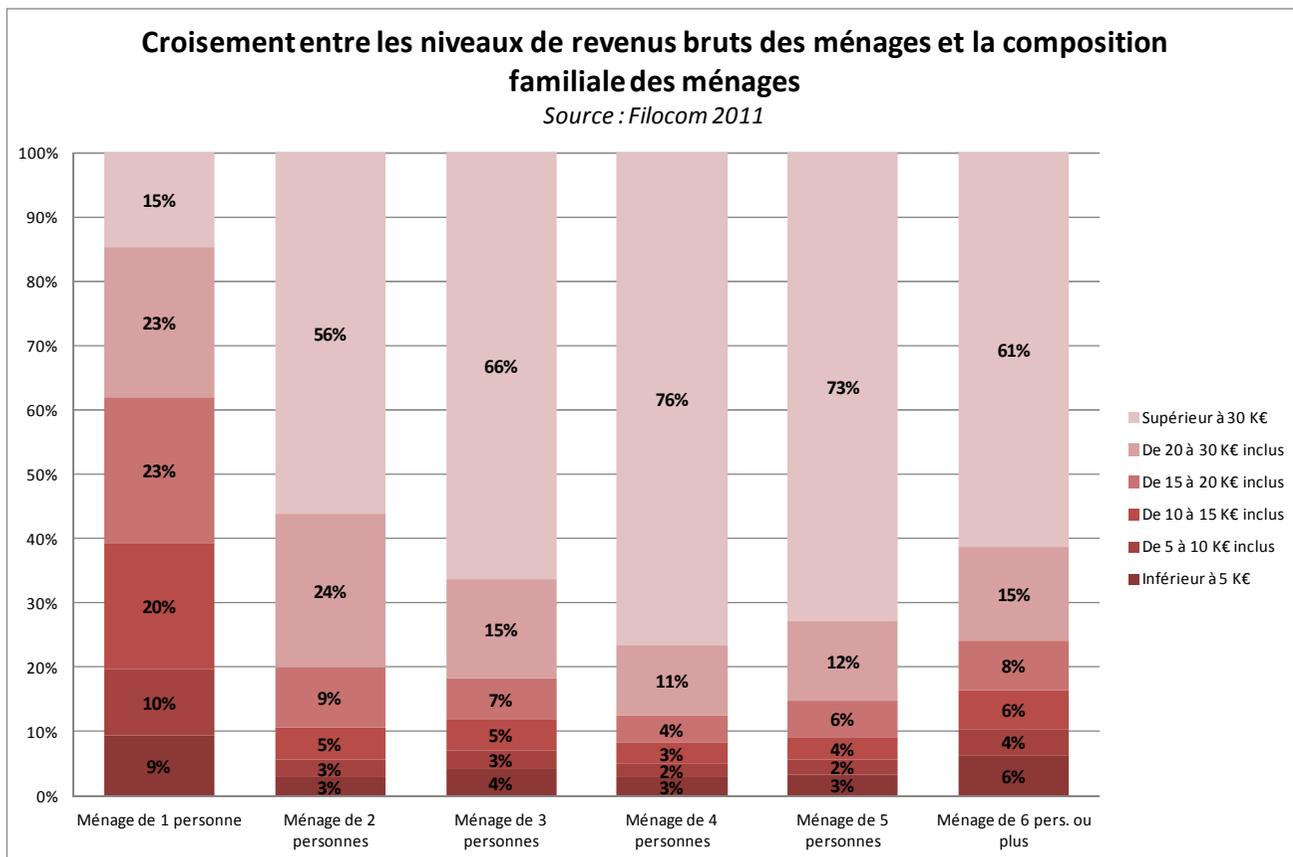
1-5-Des revenus variant fortement selon les tranches d'âge



Les niveaux de revenus varient fortement selon l'âge :

- Les jeunes ont des niveaux de revenus particulièrement modestes : plus de 65% d'entre eux perçoivent des revenus annuels bruts inférieurs à 15 000€.
- Plus de la moitié des 40-59 ans perçoivent des revenus annuels bruts supérieurs à 30 000€. Ils représentent 43% des ménages disposant de revenus supérieurs à 30 000 €/an.
- Le niveau de revenus des 60-74 ans est relativement comparable à celui des 40-59 ans.
- A noter que le rapport entre âge et niveau de revenus s'inverse à partir de 75 ans.

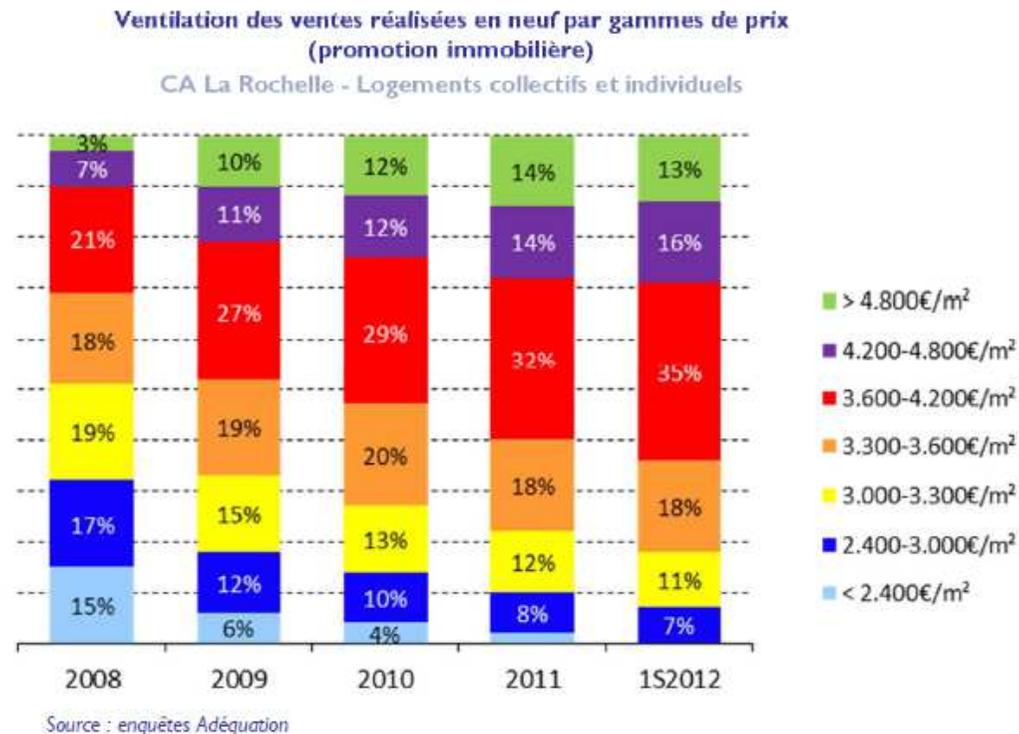
1-6-Des niveaux de revenus qui diminuent avec la taille du ménage



Les personnes isolées sont les plus touchées par la précarité : elles représentent près de 70% des ménages dont le niveau de revenus est inférieur à 5 000€ bruts par an.

Les familles avec enfants (ménages de 3 personnes et plus) présentent des niveaux de revenus plus élevés (plus de 70% d'entre elles ont des revenus bruts supérieurs à 30 000€ par an). Cependant, l'aisance de ces ménages doit être relativisée compte tenu du nombre plus important de personnes à charge dans le ménage.

Une disparition progressive des gammes de prix abordables sur le marché rochelais

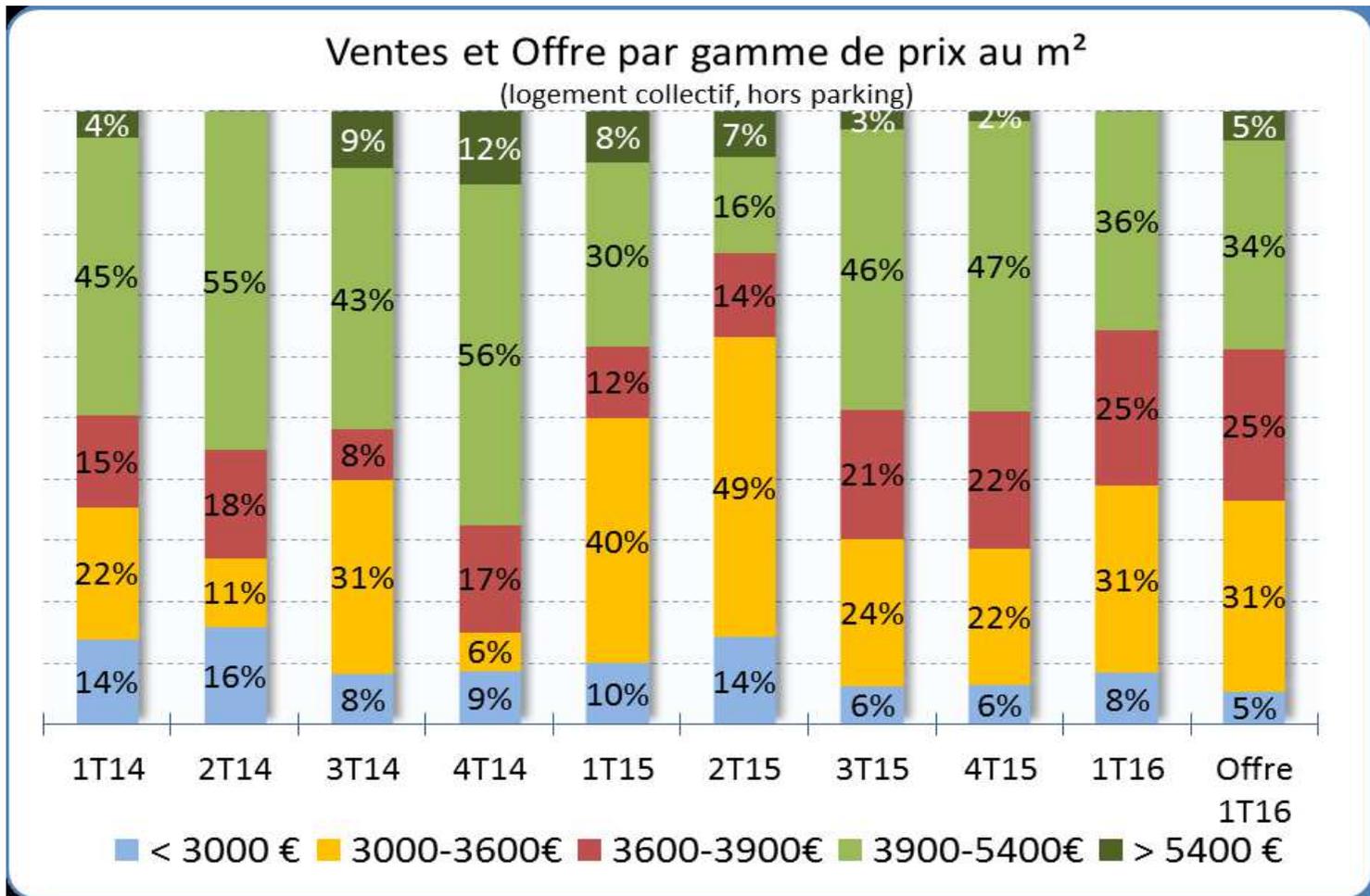


Source : étude sur le potentiel de développement de l'accèsion abordable, réalisée par Adéquation pour le compte d'Atlantic Aménagement, Copala et Office public habitat, décembre 2012

Entre 2008 et 2012 :

La ventilation des ventes réalisées dans le neuf par gamme de prix témoigne d'un **renchérissement global de l'offre neuve privée**. La gamme de produits « abordables », c'est-à-dire inférieurs à 2 400 € m² a complètement disparu du marché de la promotion immobilière au 1^{er} semestre 2012.

A contrario, la proportion de logements avec des prix supérieurs à 3 600 €/m² a doublé en l'espace d'à peine 5 ans (passant de 31 % en 2008 à 64%).

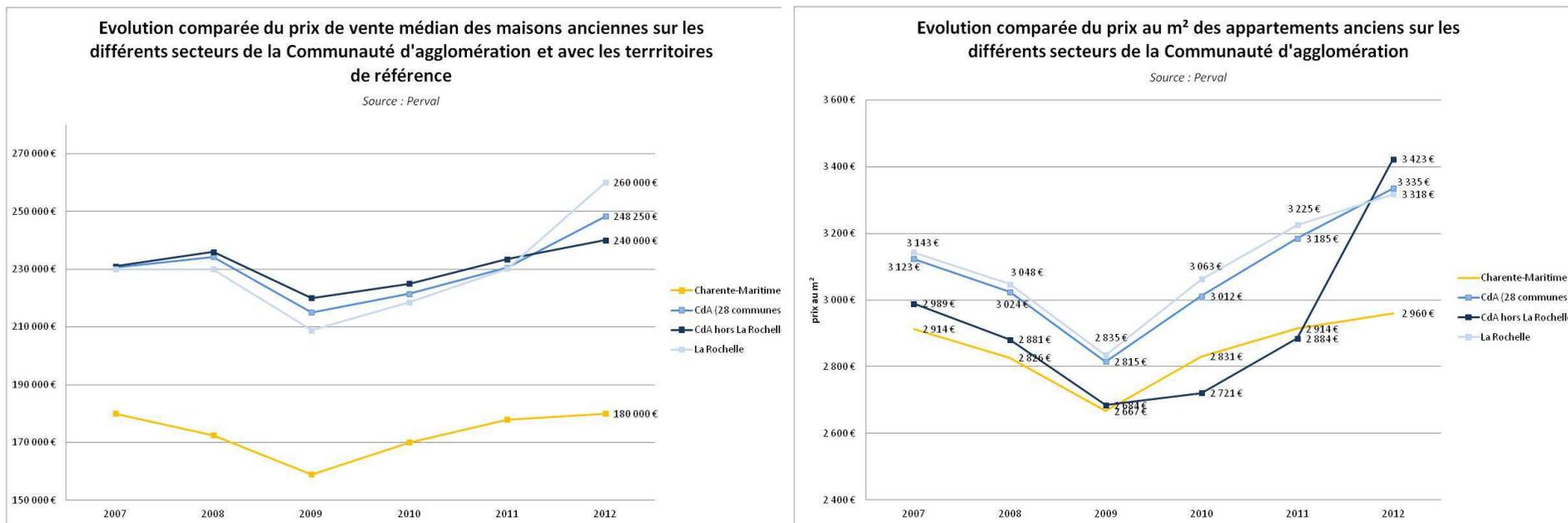


© OISO - Observatoire Immobilier du Sud-Ouest- Adequation

A partir de 2014 :

La gamme de prix inférieure à 3 000 € a tendance à diminuer fortement depuis 2014. Par ailleurs, comme depuis 2008, la gamme des prix supérieure à 3 600 € / m² représente plus de la moitié des ventes de logements (61% des ventes au premier trimestre 2016).

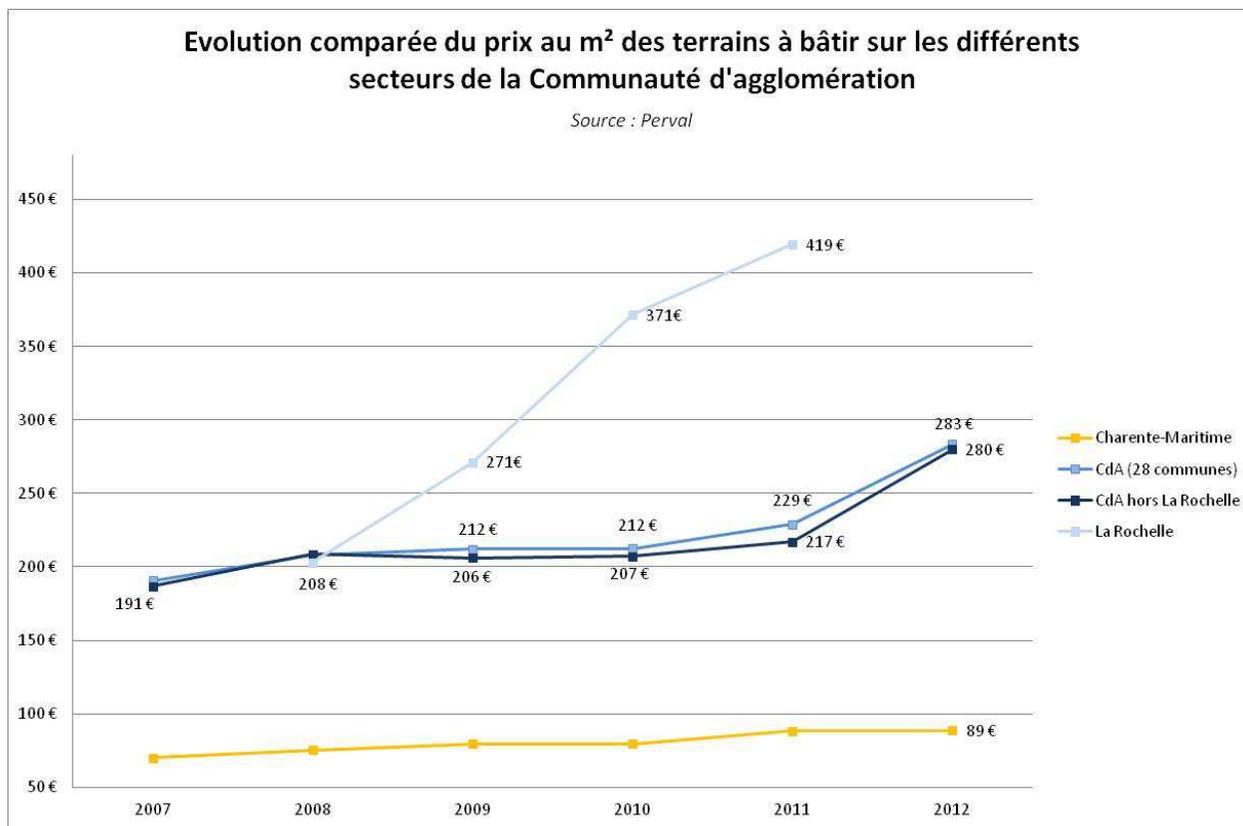
2-2- Des prix de vente sur le marché de l'ancien nettement supérieurs à la moyenne départementale et en augmentation ces dernières années



Les niveaux de prix des biens anciens observés sur la Communauté d'Agglomération, quel que soit le secteur géographique (La Rochelle, autres communes...) sont nettement supérieurs aux prix constatés à l'échelle départementale. Ainsi, le prix de vente médian des maisons anciennes est près d'1,5 fois supérieur à la moyenne départementale : en 2012, une maison ancienne sur la Communauté d'Agglomération se vend environ 250 000 € contre 180 000€ à l'échelle du département.

Le prix au m² des appartements anciens est supérieur à 3 000€/m² sur tous les secteurs géographiques de la Communauté d'Agglomération. Par ailleurs, alors que les prix pratiqués sur le marché des appartements anciens sont restés stables à l'échelle départementale entre 2007 et 2012, ils ont augmenté sur le territoire intercommunal (en moyenne +7%), en particulier sur les communes « périphériques » (+15% en 6 ans).

2-3- Un prix des terrains à bâtir proche de 300 €/m² et nettement plus élevé sur la Ville de La Rochelle...



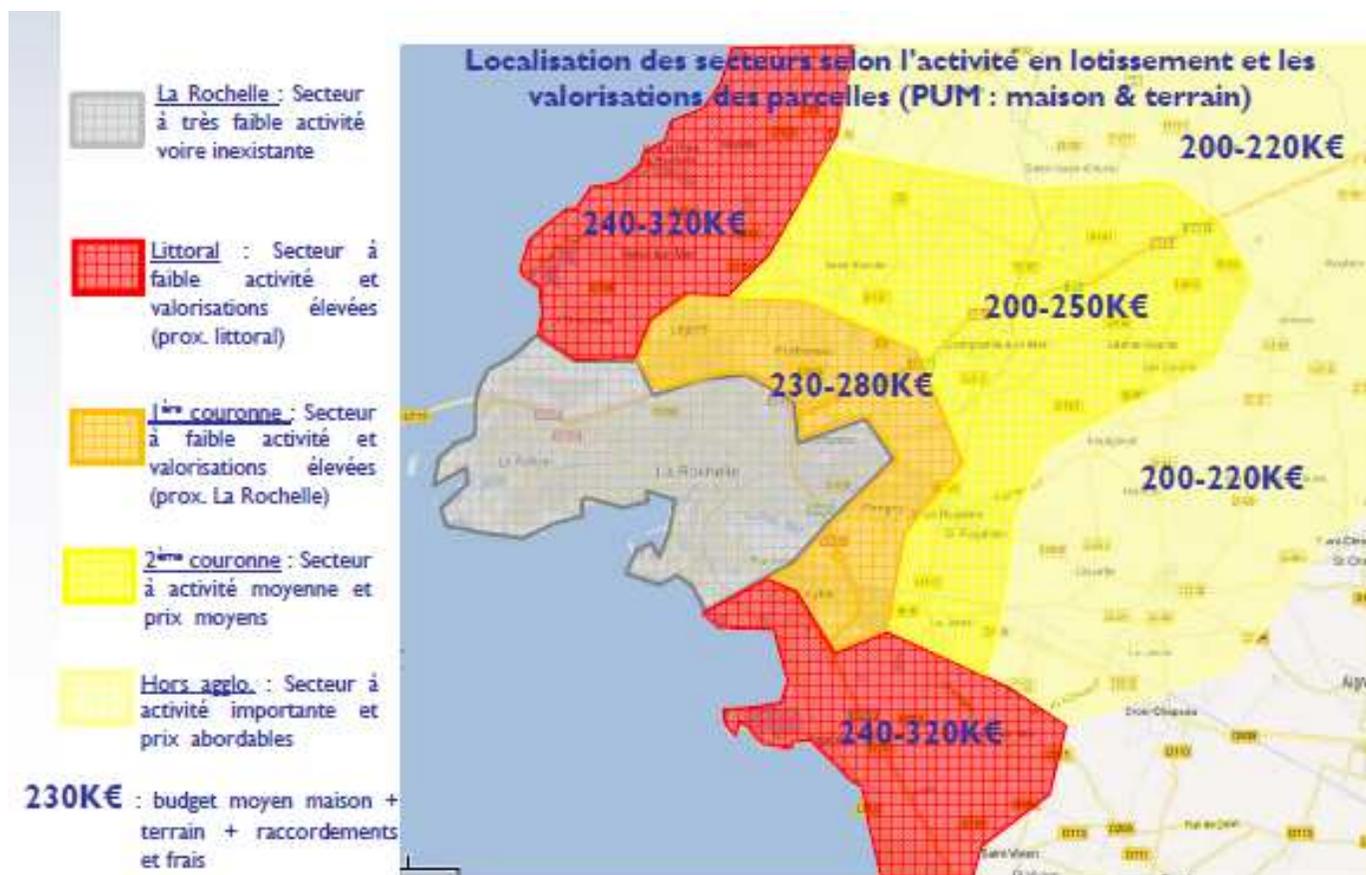
Quant aux terrains à bâtir, ils sont trois fois plus chers sur la Communauté d'Agglomération qu'en moyenne à l'échelle de la Charente-Maritime.

En 2011, le prix des terrains à bâtir a atteint 419 €/m² sur la Ville de La Rochelle.

La « rareté » de ce type de bien sur la Communauté d'Agglomération explique, en partie, ces écarts avec les moyennes observés à l'échelle départementale : sur l'ensemble de la période, les terrains à bâtir représentent 9% des transactions réalisées sur l'agglomération, contre 22% à l'échelle départementale. C'est d'autant plus vrai sur La Rochelle (1% des transactions).

Les prix sont davantage contenus dans les ZAC. Des efforts supplémentaires pourraient être envisagés pour les limiter davantage. Les terrains sont d'autant plus vendus à des prix compétitifs qu'ils sont exonérés de la taxe d'aménagement.

2-4- Un prix des terrains à bâtir nettement moins élevé dans les territoires limitrophes



L'offre de terrains à bâtir est quantitativement limitée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

L'essentiel de l'offre se trouve sur des communes limitrophes de l'agglomération.

Le prix comprenant l'achat du terrain et la construction de la maison décroît nettement en fonction de l'éloignement par rapport à l'agglomération.

Source : étude sur le potentiel de développement de l'accession abordable, réalisée par Adéquation pour le compte d'Atlantic Aménagement, Copala et Office public habitat, décembre 2012

2-5- Des prix variables mais néanmoins élevés sur une grande partie des communes de la Communauté d'Agglomération

Les chiffres clés

	La Rochelle	Charente - Maritime	Poitou - Charentes	France (hors IDF)
 Maisons anciennes	250 000 €	175 000 €	142 500 €	162 000 €
 Appartements anciens	3 500 €/m ²	3 060 €/m ²	2 050 €/m ²	2 320 €/m ²
 Terrains à bâtir	-	47 000 €	40 000 €	58 600 €

Maisons anciennes 05/2012 - 04/2013	Prix médian de vente	Evolution sur un an
Secteur de la rochelle	249 000 €	3,8%
Lagord	282 500 €	1,5%
Périgny	271 200 €	-7,6%
Angoulins	262 000 €	ns*
Châtelailon-Plage	259 500 €	-1,7%
La Rochelle	250 000 €	5,5%
Nieul-sur-Mer	241 500 €	-7,4%
Puilboreau	226 500 €	ns*
Dompierre-sur-Mer	223 500 €	ns*
Aytré	212 500 €	-0,7%

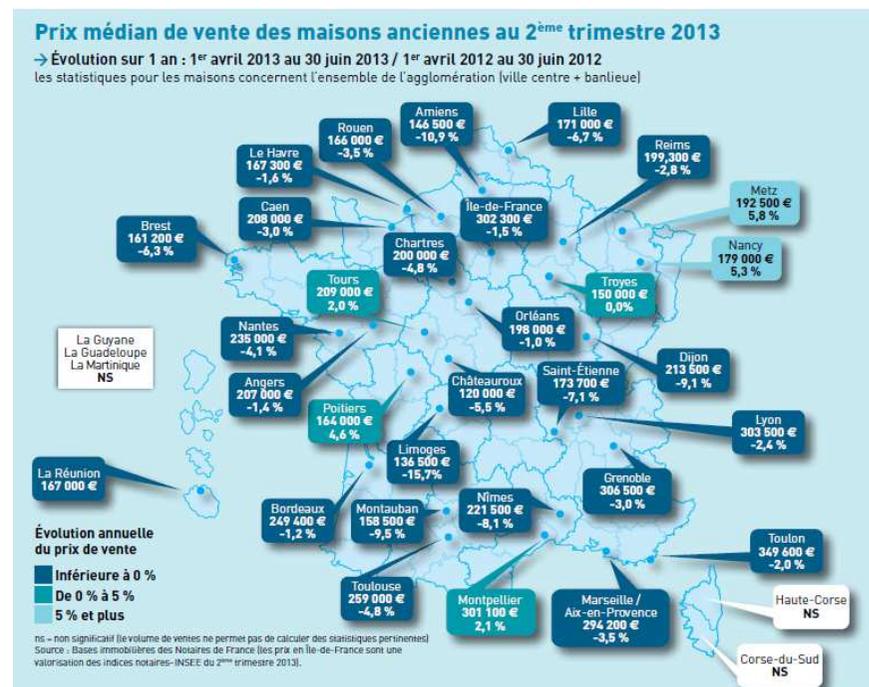
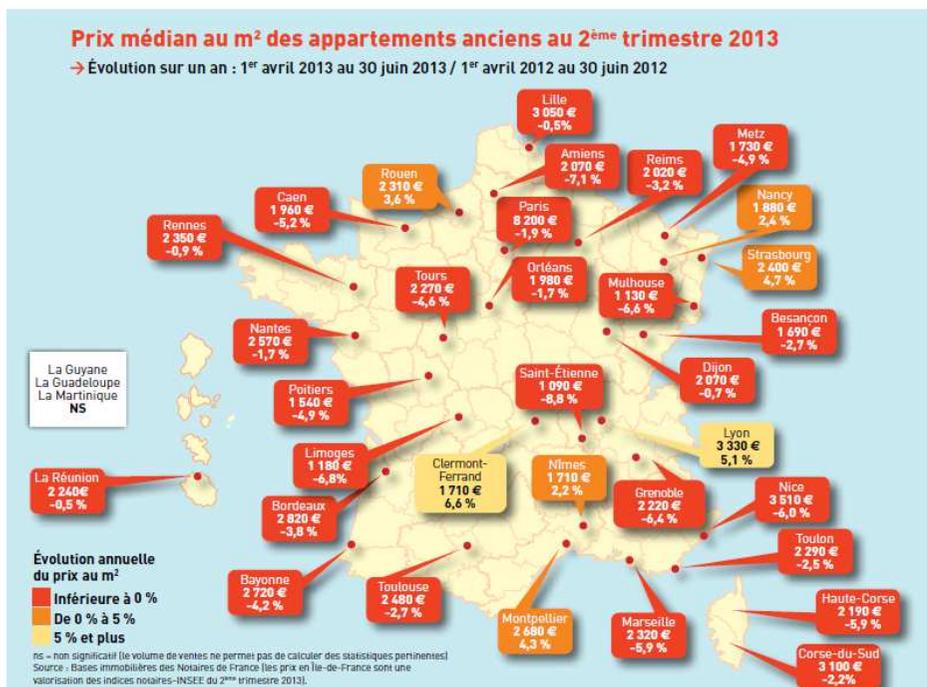
ns* : non significative

Source : note de conjoncture immobilière départementale, Chambre départementale des notaires, octobre 2013

De manière générale, la Communauté d'Agglomération et particulièrement la Ville-centre affichent des prix de l'immobilier largement supérieurs aux moyennes départementale, régionale et nationale.

Par ailleurs, même s'ils varient selon les communes, **les prix sont élevés sur tous les secteurs de l'agglomération**. Les baisses observées dans certaines communes n'ont encore que des impacts limités sur le montant global des transactions.

2-6- Des niveaux de prix élevés, comparés aux autres marchés immobiliers ; l'Agglomération figure parmi les territoires les plus chers de France

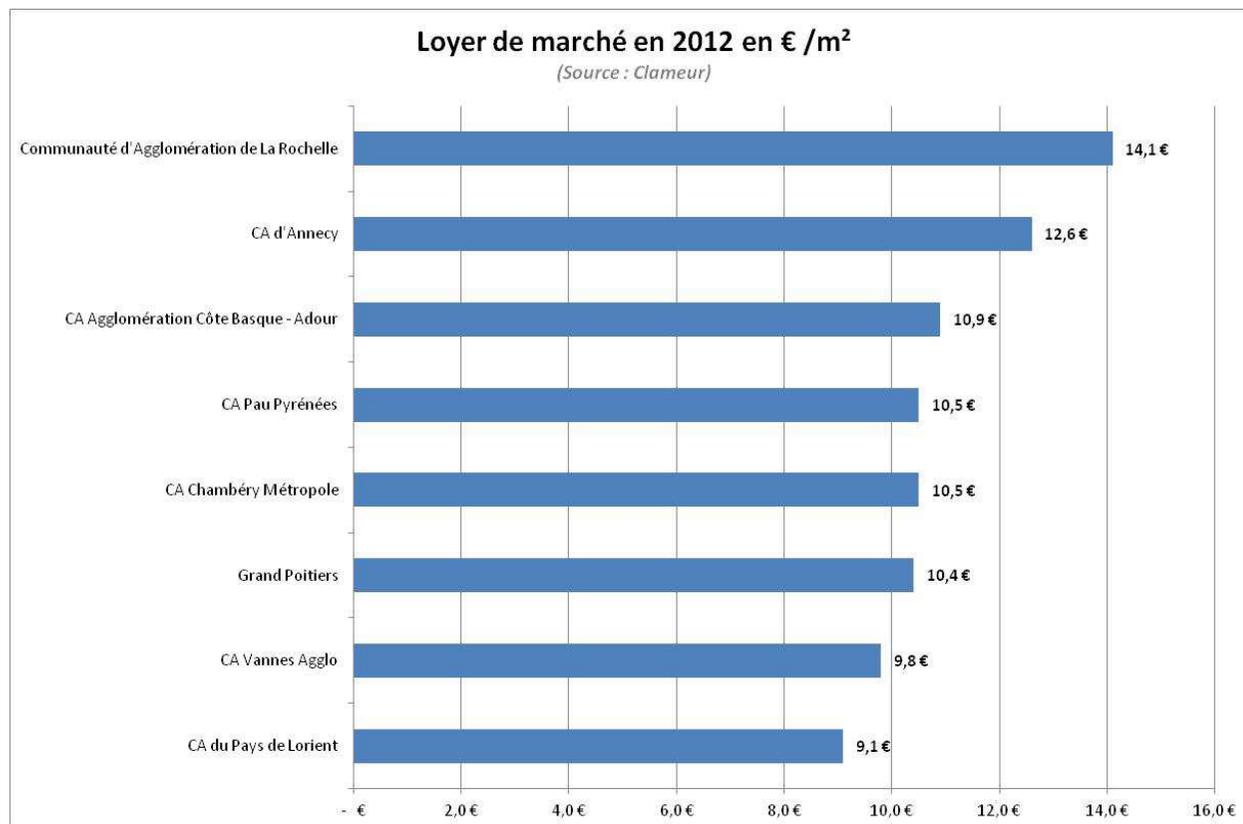


Le prix médian au m² des appartements anciens sur le secteur de la Rochelle est de 3 500€, soit l'un des plus élevés de France (hors Paris). A titre de comparaison, la Ville de Montpellier, connue pour son marché tendu et son attractivité, affiche un prix médian au m² de 2 680€. La Rochelle se situe dans la même fourchette que Nice ou Lyon.

Le prix de vente des maisons anciennes reste conséquent bien que le marché semble relativement « moins tendu » sur ce type d'offre. En moyenne, sur le secteur de la Rochelle, il faut compter 250 000€ pour acquérir un tel bien, un prix supérieur à Nantes, équivalent à Bordeaux ou Toulouse mais inférieur à Marseille/Aix-en-Provence, Lyon, ou encore Montpellier.

Les prix de vente pratiqués dans le marché de l'ancien placent la Communauté d'agglomération parmi les territoires les plus tendus et les plus chers de France.

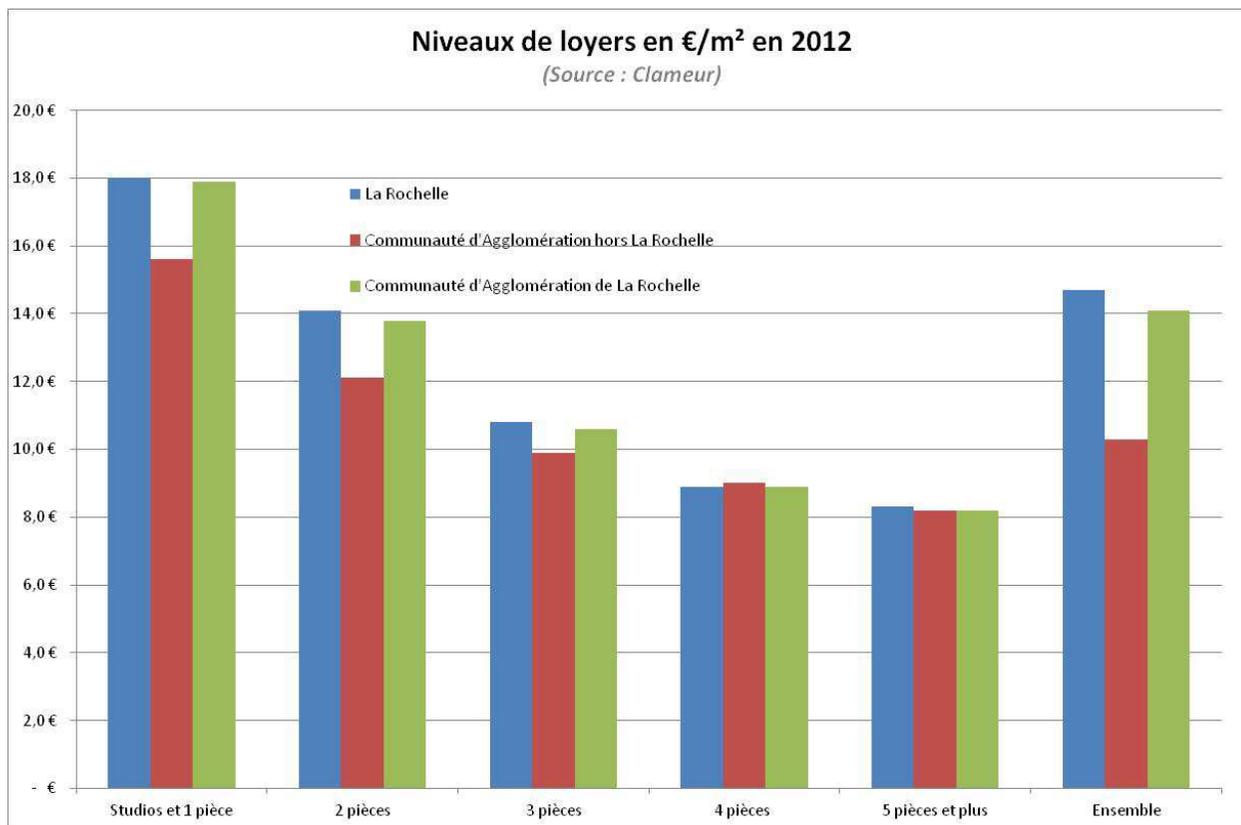
2-7-Le parc locatif privé : des niveaux de loyers particulièrement élevés comparativement aux autres agglomérations, notamment sur la Ville de La Rochelle et pour les petits logements



Le loyer moyen d'un logement dans le parc locatif privé s'élève à plus de 14€/m² sur le territoire de la Communauté d'agglomération de la Rochelle.

Le niveau de loyer moyen est donc nettement plus élevé que sur les agglomérations de comparaison. A titre d'exemple, les loyers moyens se situent autour de 11€/m² pour la CA Côte Basque Adour et 13€/m² pour la CA d'Annecy, des marchés immobiliers également considérés comme tendus.

Une des causes de cet écart : la vocation touristique du parc locatif privé, notamment sur la Rochelle. En effet, les propriétaires bailleurs privilégient de plus en plus la location touristique, plus intéressante financièrement.



Au-delà de la moyenne évoquée précédemment, les niveaux de loyer varient fortement en fonction de :

- la localisation du bien : les loyers sur la Rochelle, qui concentre 60% des logements locatifs privés, sont nettement plus élevés que sur le reste de l'agglomération.
- la typologie du logement : le loyer d'un studio ou 1 pièce est de l'ordre de 18€/m² en moyenne sur la Ville-centre, soit 30% de plus que le loyer moyen observé dans le parc privé.

La cherté des petits logements pose la question de l'accessibilité du parc locatif à certaines franges de la population, notamment aux jeunes (étudiants, jeunes actifs...) mais aussi aux personnes isolées de tout âge.

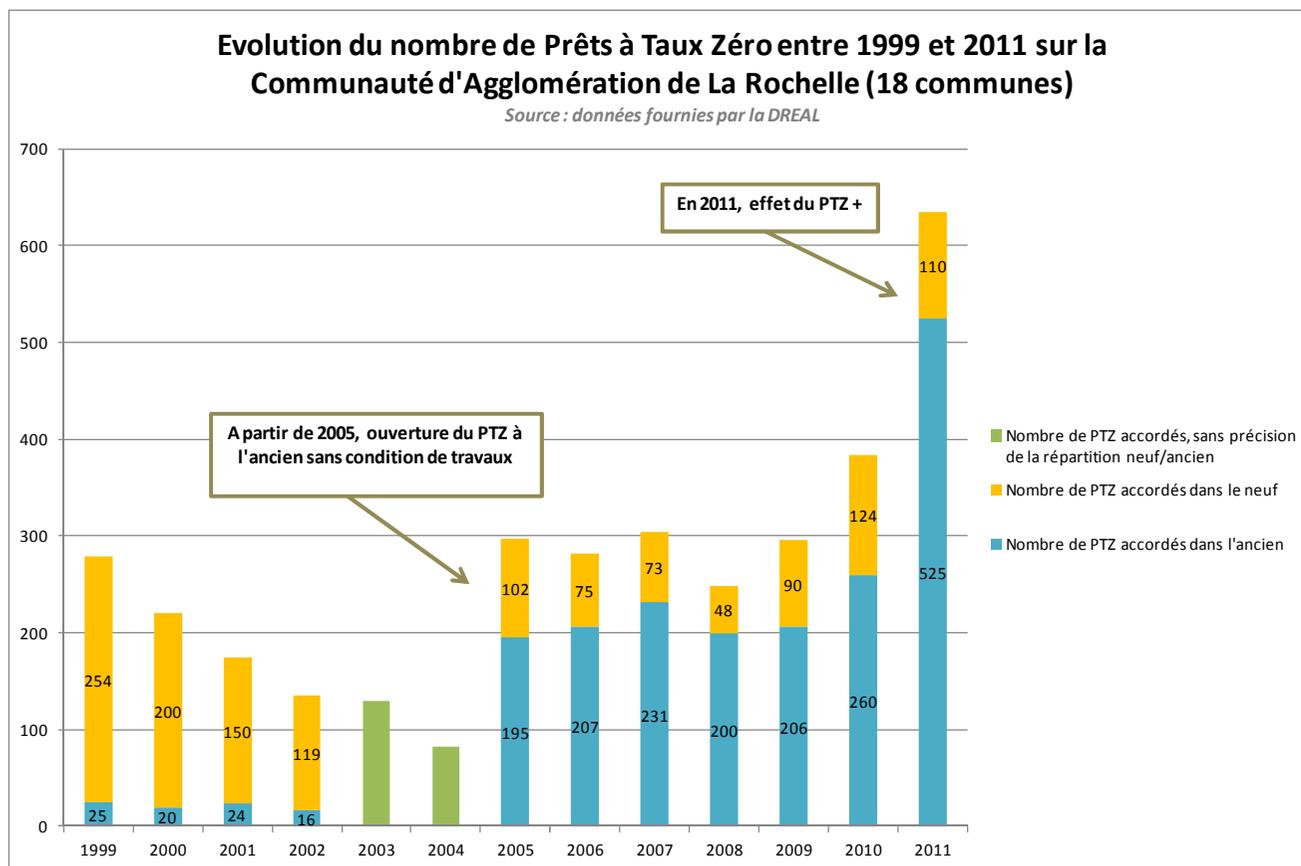
2-8-Les résidences secondaires : une problématique géographiquement « circonscrite » sur le territoire de l'Agglomération mais des effets de concurrence avec le marché des résidences principales

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le parc de résidences secondaires ne représente que 7,5% du parc de logements, contre 9,6% à l'échelle nationale. Cependant, plusieurs éléments invitent à la vigilance et posent clairement la question d'effets de concurrence avec le marché des résidences principales :

- Le nombre de résidences secondaires a fortement progressé, tant en termes de volume (+ 14 874 logements entre 1999 et 2010) que de poids dans le parc de logements (de 6,6% à 7,5%). L'augmentation a été particulièrement significative à Châtelaiillon-Plage (+ 390) ainsi qu'à La Rochelle (+1202).
- Le parc de résidences secondaires est très présent dans certaines communes. A Châtelaiillon-Plage, il représente près de 33% du parc de logements. A Angoulins (11,3%) et Yves (11,4%), le poids des résidences secondaires est également important mais dans une moindre mesure.
- Si le poids des résidences secondaires à la Rochelle est équivalent à la moyenne intercommunale, il est néanmoins non négligeable pour une Ville-centre de la taille de la Rochelle. **En outre, le développement des résidences secondaires pourraient entraîner des effets de concurrence entre la vocation résidentielle traditionnelle (loger les habitants permanents du territoire) et sa fonction touristique. Ces effets sont difficiles à mesurer et dépassent la seule question du poids des résidences secondaires mais poussent à s'interroger compte tenu de la tension caractérisant le marché immobilier local, aujourd'hui peu accessible aux ménages du territoire.**

3. Un développement limité de l'accession « aidée » à la propriété sur la Communauté d'Agglomération ; ces dernières années, un Prêt à Taux Zéro mobilisé essentiellement pour une acquisition dans l'ancien

3-1-Deux situations différenciées (mais complémentaires ?) : des PTZ accordés principalement dans l'ancien sur les 18 communes, dans le neuf pour les 10 nouvelles communes



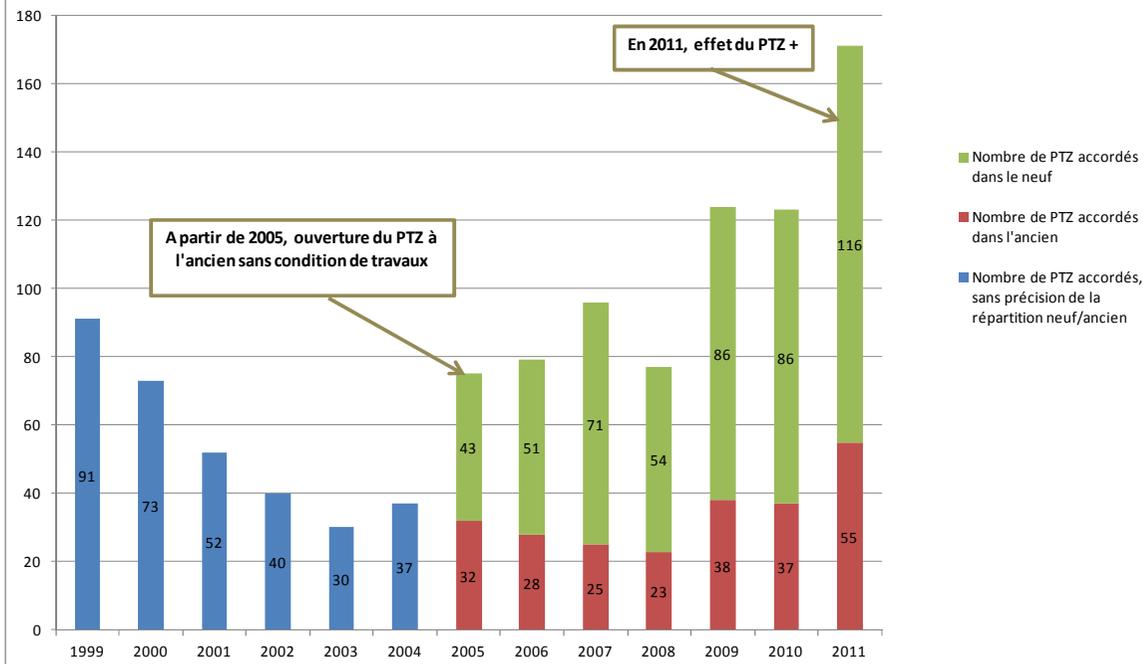
Ces 10 dernières années, le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés a fortement varié en fonction de l'évolution des critères d'éligibilité du dispositif. Depuis 2008 et si l'on exclut l'année 2011 marqué par l'effet du PTZ + (ouverture des conditions d'accès au PTZ), 310 Prêts à Taux Zéro ont été accordés en moyenne par an, dont 222 pour un achat dans l'ancien et 88 dans le neuf. **Le parc ancien a joué un rôle majeur dans l'accession aidée à la propriété : 72% des PTZ ont concerné un achat dans le parc existant.**

Ce constat pose question compte-tenu du fait qu'aujourd'hui, le PTZ dans l'ancien n'existe plus : dans les prochaines années, comment pourrait-on mobiliser le parc ancien pour développer l'accession aidée/abordable sur le territoire ? Quels dispositifs locaux envisager dans cette optique ? Des agglomérations voisines ont engagé des réflexions dans ce sens, notamment Angoulême et Niort. Plusieurs dispositifs peuvent être envisagés : aides à l'accession ou à la réalisation des travaux, sous la forme de prêts ou de subvention, éventuelle majoration dans certains secteurs (Ville-centre, ZUS...). La question des leviers et des outils est essentielle mais il sera nécessaire, au préalable, de définir ce que la Communauté d'Agglomération et ses partenaires souhaitent viser au travers de « l'accession abordable » :

- Quels publics cibler, que l'on se fixe pour objectif d'attirer ou de fidéliser, à qui l'on souhaite proposer des parcours résidentiels (locataires du parc social...) ?
- En fonction de ces publics, quels prix de sortie viser ?
- Faut-il envisager plusieurs « formules » d'accession abordable ?

Evolution du nombre de Prêts à Taux Zéro entre 1999 et 2011 sur les 10 nouvelles communes

Source : données fournies par la DREAL



Sur les 10 nouvelles communes, 108 Prêts à Taux Zéro ont été accordés en moyenne par an entre 2008 et 2010 :

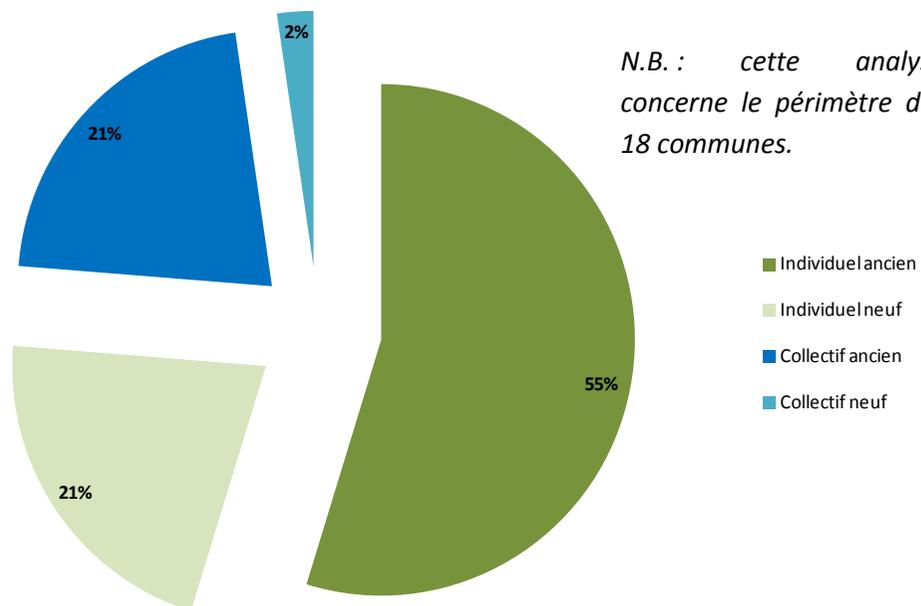
- Dont 75 dans le neuf.
- Et 33 pour un achat dans l'ancien

Sur ces communes et contrairement à ce qui a été évoqué concernant les 18 communes de l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération, **l'accession aidée à la propriété se développe pour l'essentiel dans le neuf.**

Ces différences sont liées à des typologies différentes de territoires (urbain/rural).

Répartition des Prêts à Taux Zéro accordés entre 2008 et 2011 en fonction des types de biens

Source : DREAL, "Le Prêt à Taux Zéro en Poitou-Charentes en 2011", *Chiffres et statistiques*, n°2013-07, juillet 2013



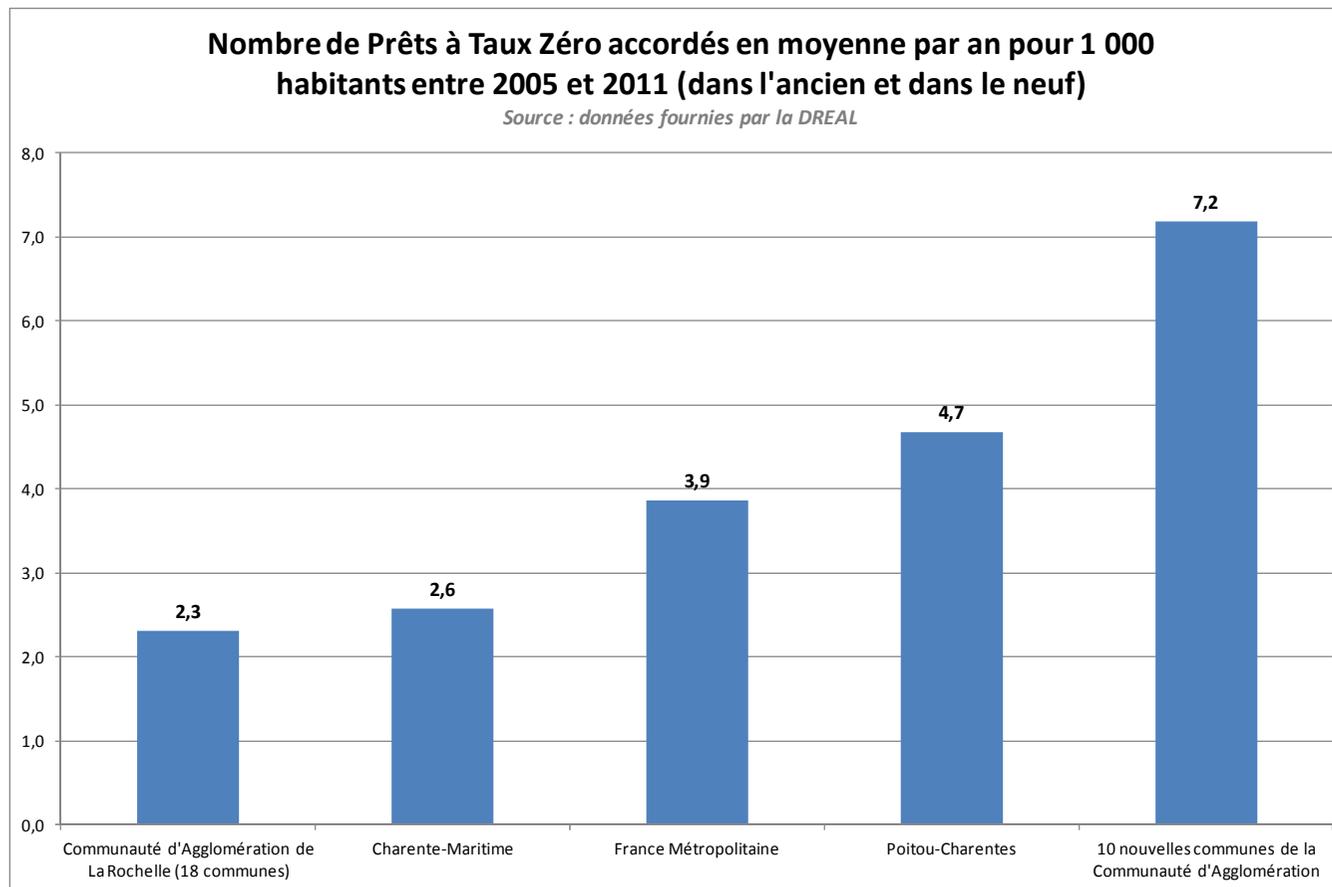
Sur la Communauté d'Agglomération, les PTZ accordés entre 2008 et 2011 l'ont été essentiellement pour l'acquisition d'une maison (76%), notamment dans l'ancien (55%).

Les « primo-accédants » bénéficiaires du PTZ se sont donc plutôt orientés vers des logements individuels, notamment dans l'ancien.

On peut faire l'hypothèse que différentes raisons ont pu présider à ce choix :

- Le logement individuel dans l'ancien représente une part importante de l'offre disponible sur le marché.
- Il correspond aux attentes d'une bonne partie des ménages.
- L'achat dans l'ancien s'explique notamment par des niveaux de prix plus accessibles.

3-2- Un poids limité de l'accèsion aidée à la propriété, par rapport aux moyennes départementale et régionale

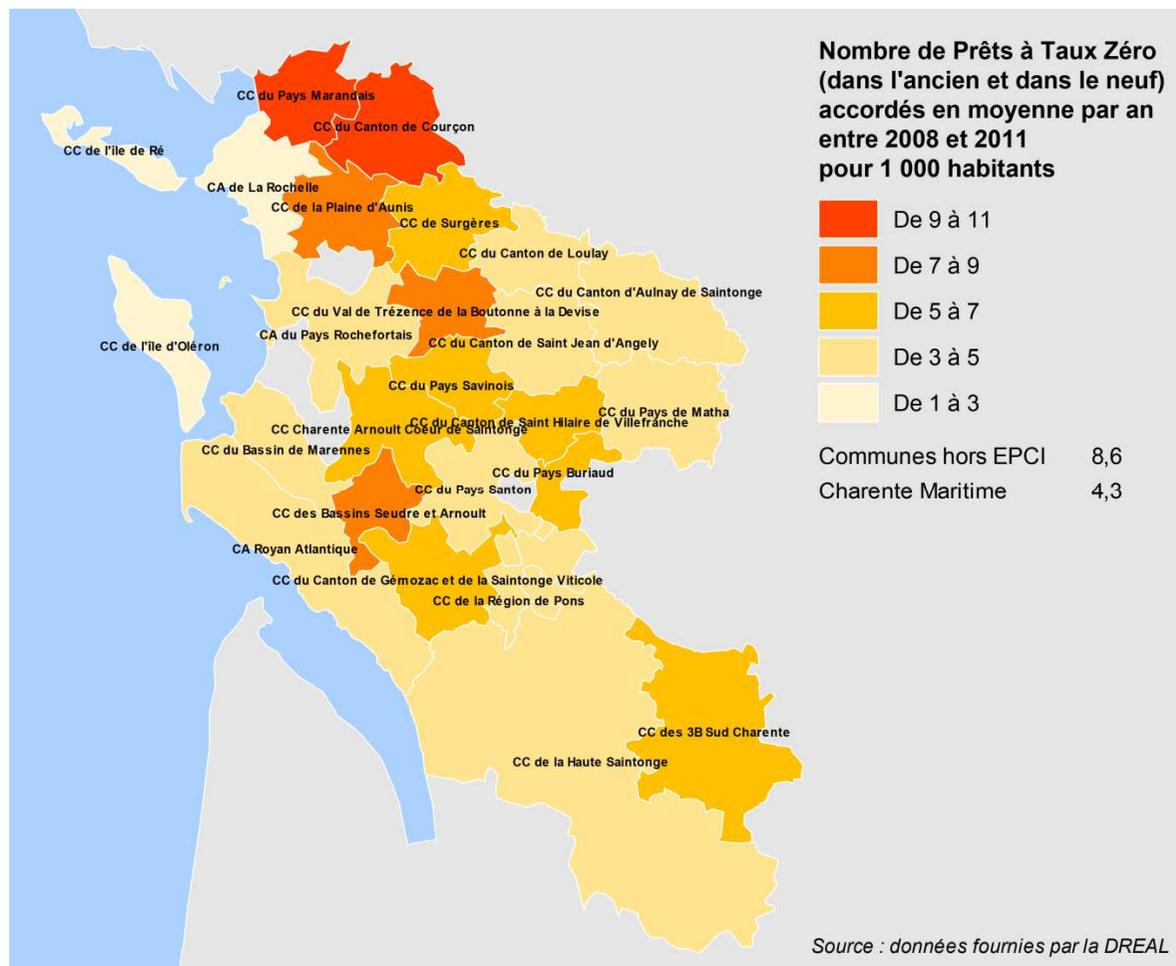


Depuis 2005, l'accèsion aidée à la propriété s'est moins développée sur la Communauté d'Agglomération que dans les territoires de référence.

Le nombre de Prêts à Taux Zéro (dans le neuf et dans l'ancien) accordés en moyenne par an entre 2005 et 2011 pour 1 000 habitants est de 2,3 sur la Communauté d'Agglomération (18 communes).

Il est légèrement plus élevé à l'échelle départementale (2,6) et nettement plus important au niveau national et régional ainsi que pour les 10 nouvelles communes de l'Agglomération.

3-3- Une accession aidée à la propriété plus développée dans les territoires limitrophes

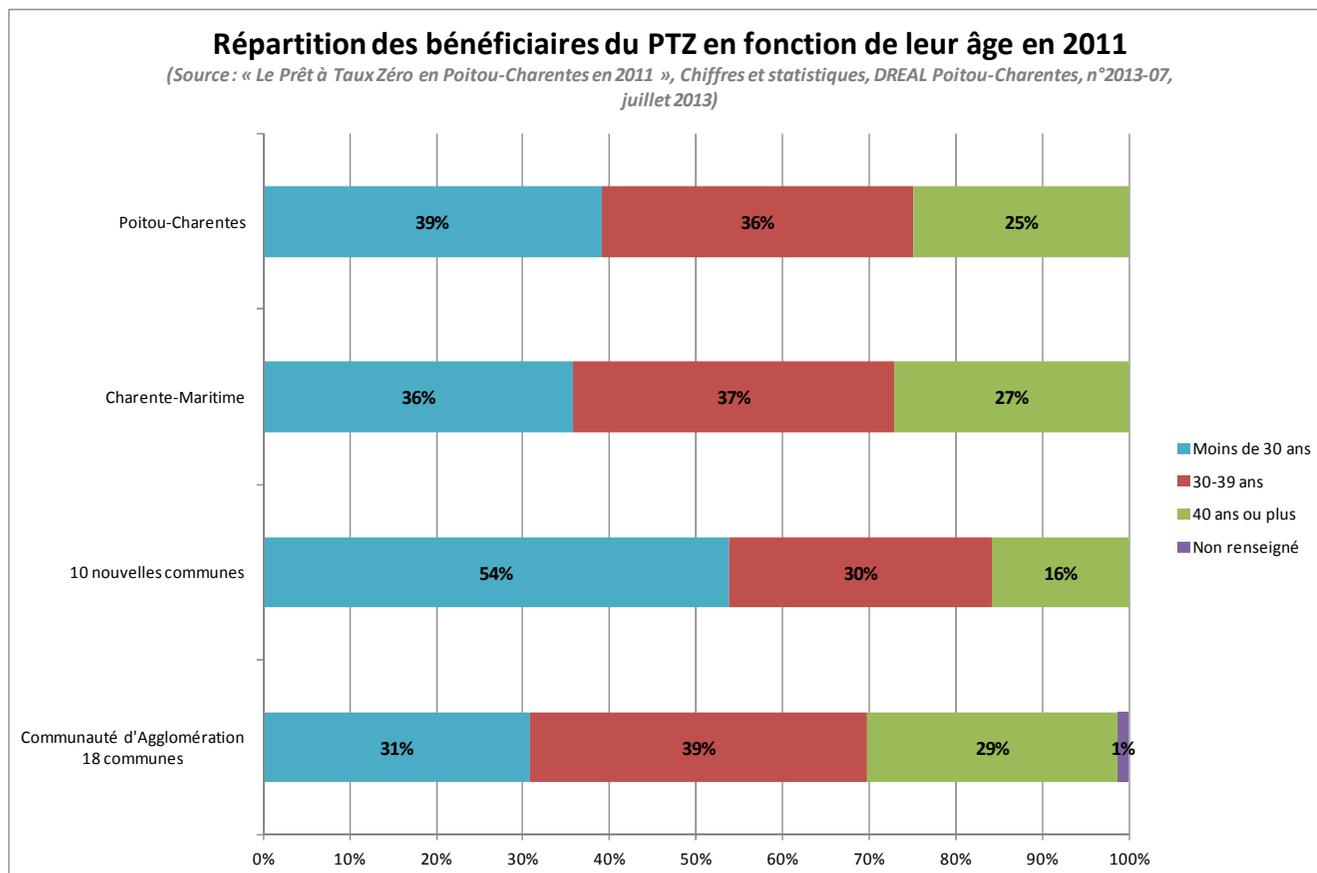


L'accession aidée à la propriété s'est davantage développée dans les territoires limitrophes, notamment la CC de la Plaine d'Aunis mais aussi dans les EPCI situés au nord, la CC du Pays Marandais et la CC du Canton de Courçon.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle fait partie, avec la CC de l'île d'Oléron et la CC de l'île-de-Ré, des territoires où l'accession aidée à la propriété s'est le moins développée ces dernières années.*

L'accession aidée à la propriété (analysée au travers du nombre de Prêts à Taux Zéro accordés) se développe davantage dans les territoires limitrophes, là où le foncier est financièrement plus accessible (sur l'axe Niort – Rochefort), contribuant ainsi à alimenter l'étalement urbain.

3-4- Comparaison du profil des bénéficiaires du PTZ en 2011 sur les 18 communes avec les territoires de référence : des ménages plus âgés et avec des revenus plus élevés



En 2011, parmi les bénéficiaires d'un PTZ (dans l'ancien et le neuf confondus) sur la Communauté d'Agglomération à l'échelle des 18 communes :

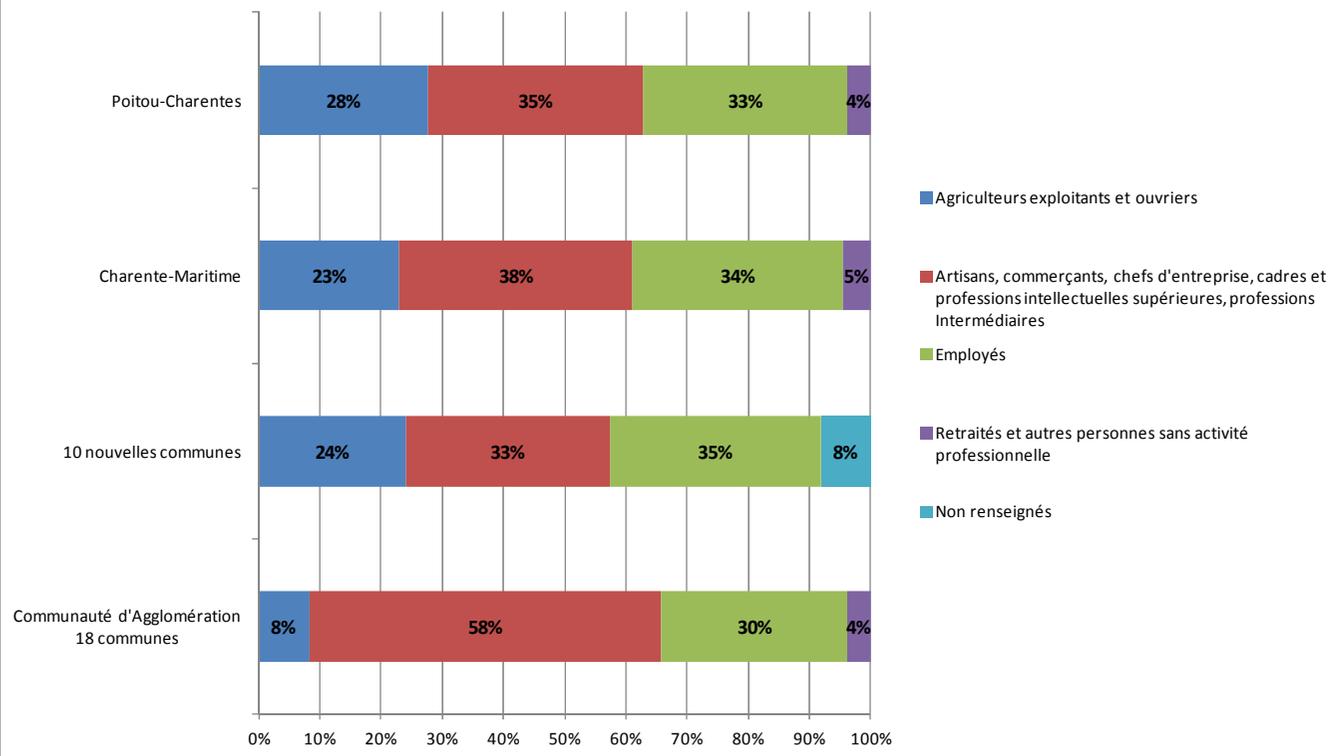
- 31% sont âgés de moins de 30 ans.
- 39% ont entre 30 et 39 ans.
- 29% ont 40 ans ou plus.

Les bénéficiaires du PTZ sont globalement plus âgés que ceux des 10 nouvelles communes et des territoires de référence.

A titre d'exemple, les moins de 30 ans ne représentent que 31% des bénéficiaires, contre 54% pour les 10 nouvelles communes, 36% en Charente-Maritime, et 39% à l'échelle de Poitou-Charentes.

Répartition des bénéficiaires du PTZ en fonction de leur catégorie socio-professionnelle en 2011

(Source : « Le Prêt à Taux Zéro en Poitou-Charentes en 2011 », Chiffres et statistiques, DREAL Poitou-Charentes, n°2013-07, juillet 2013)



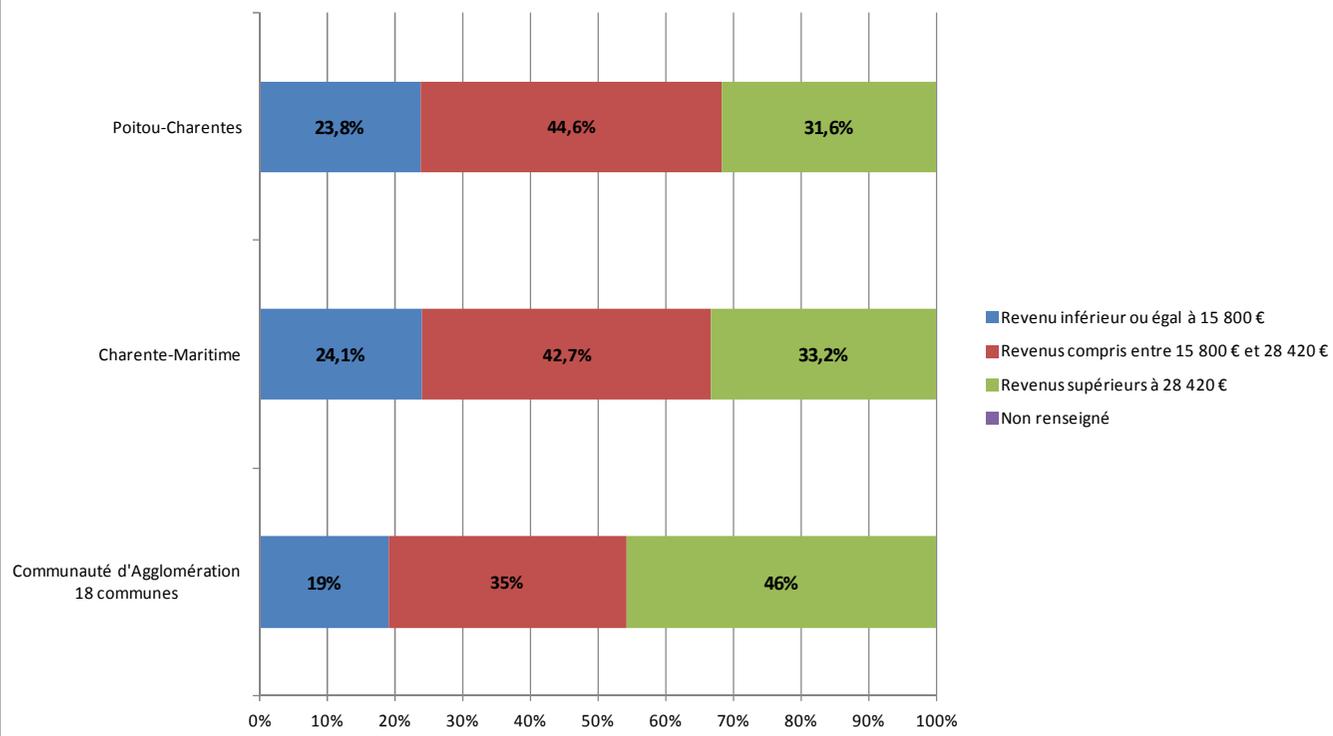
Le profil des bénéficiaires de PTZ sur les 18 communes de la Communauté d'Agglomération se distingue également des autres territoires en termes de catégorie socioprofessionnelle :

- **58% des bénéficiaires relèvent des CSP supérieures** (commerçants, chefs d'entreprises, cadres...) contre 33 à 38% dans les autres territoires.
- La proportion d'ouvriers et d'employeurs est plus limitée que sur les autres territoires.

A noter que les retraités et autres personnes sans activité professionnelle ne représentent que 4% des bénéficiaires.

Répartition des bénéficiaires du PTZ en fonction de leur revenus imposables en 2011

(Source : « Le Prêt à Taux Zéro en Poitou-Charentes en 2011 », Chiffres et statistiques, DREAL Poitou-Charentes, n°2013-07, juillet 2013)

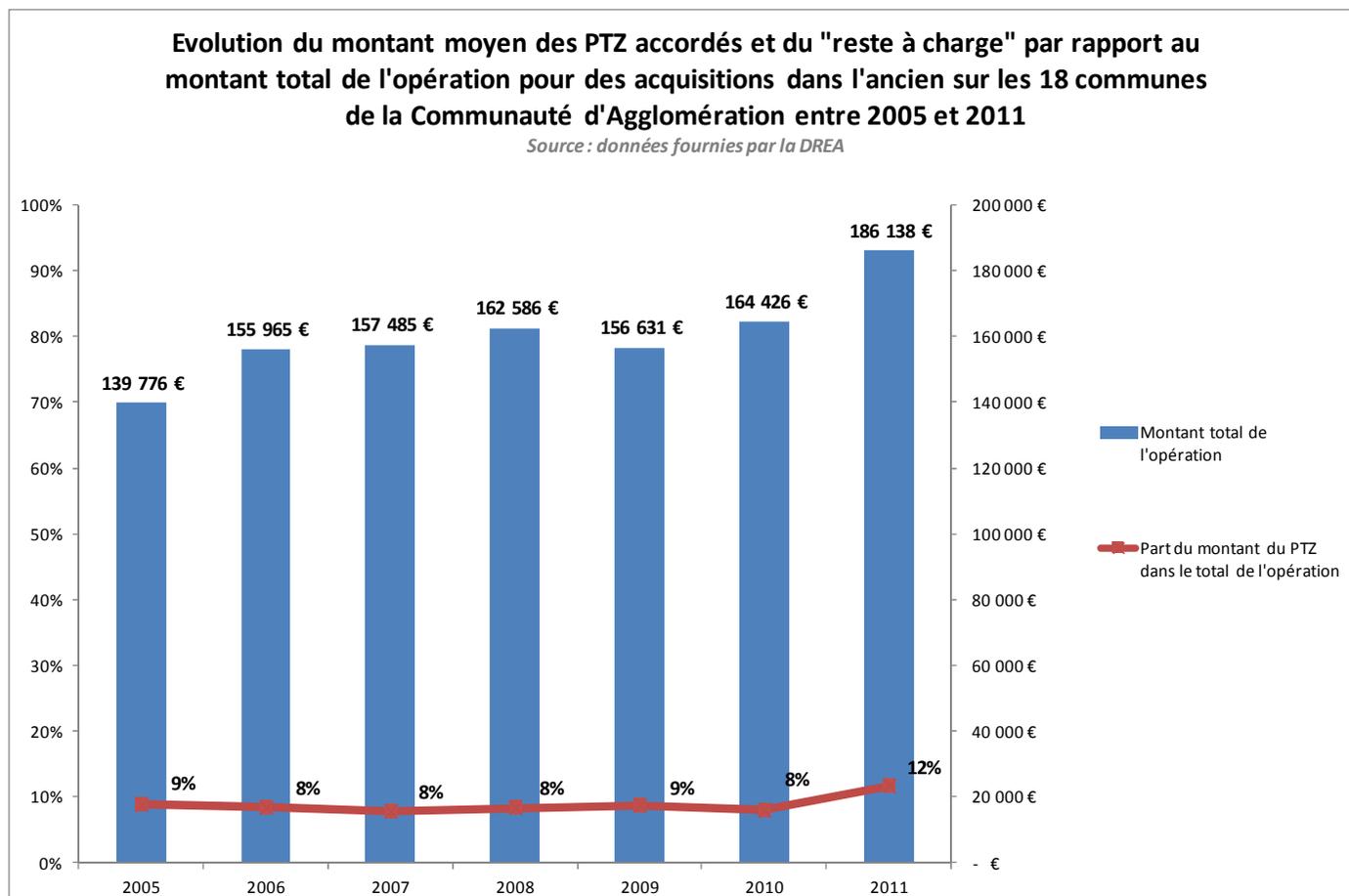


Les bénéficiaires du PTZ sur les 18 communes ont des niveaux de revenus globalement plus élevés.

46% ont des revenus annuels imposables supérieurs à 28 420 €.

Cette catégorie ne représente qu'un tiers des bénéficiaires à l'échelle départementale et régionale.

3-5- Globalement, un effet solvabilisateur plus favorable pour une acquisition dans le neuf que dans l'ancien



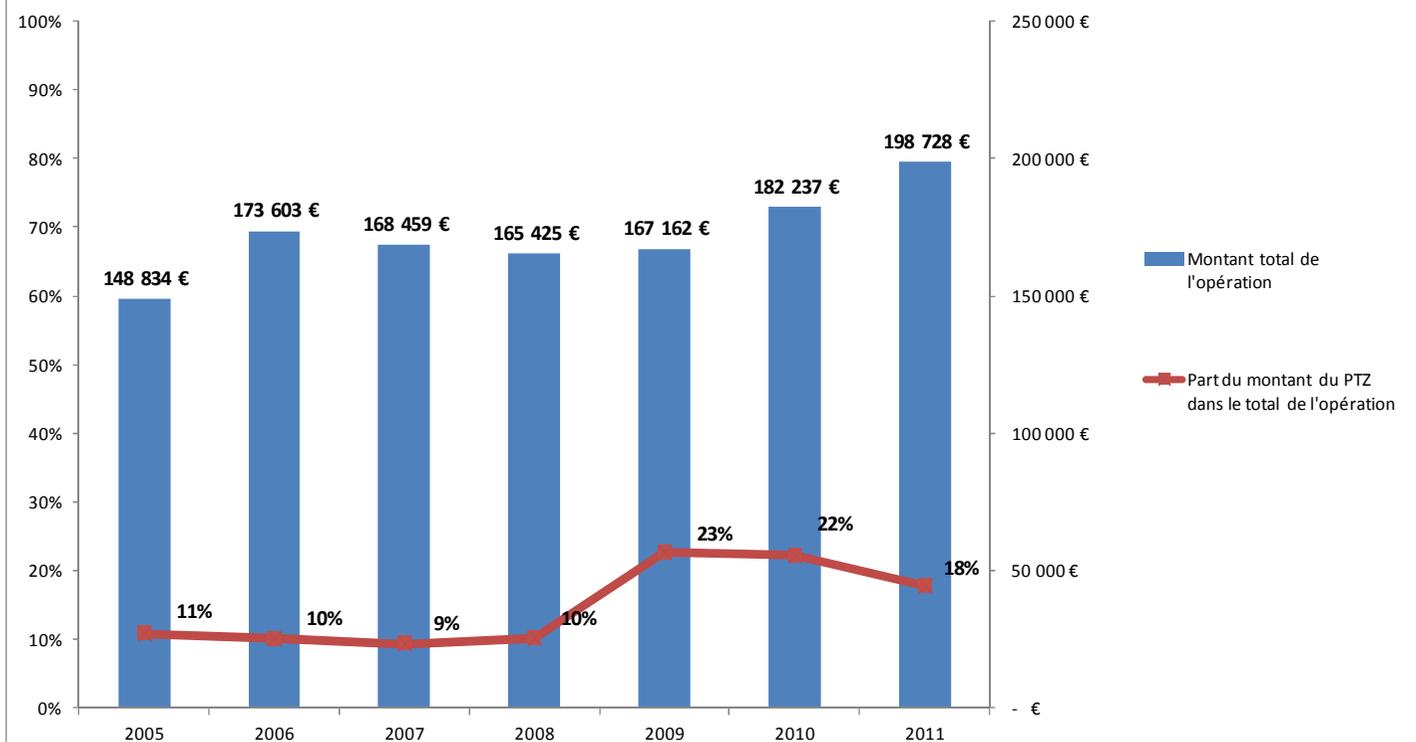
Jusqu'en 2011 (inclus), le PTZ était accessible pour une acquisition dans l'ancien, sous réserve de respecter les plafonds de ressources d'éligibilité.

Le montant moyen des opérations bénéficiant d'un PTZ a nettement augmenté depuis 2005, de l'ordre de 33%, atteignant environ 186 000 € en 2011.

Le montant du PTZ accordé a augmenté, proportionnellement à la progression du marché immobilier. Il s'élevait globalement en 2011 à environ 10% du montant total de l'opération.

Evolution du montant moyen des PTZ accordés et du "reste à charge" par rapport au montant total de l'opération pour des acquisitions dans le neuf sur les 18 communes de la Communauté d'Agglomération entre 2005 et 2011

Source : données fournies par la DREAL



Le montant moyen des opérations bénéficiant d'un PTZ dans le neuf a nettement augmenté depuis 2005, de l'ordre de 34%, pour atteindre près de 200 000 € dans le neuf.

L'effet « solvabilisateur » du PTZ est plus fort dans le neuf que dans l'ancien. Pour un achat dans le neuf, la part du montant du PTZ dans le total de l'opération a nettement progressé ces dernières années pour atteindre 18% en 2011.

3-6- Des dispositifs nationaux actuellement peu favorables à l'accession aidée à la propriété et une « équation » difficile à résoudre entre la capacité d'endettement des ménages et les prix du marché

Le Crédit Foncier a précisé que le nombre de prêts octroyés aux ménages pour l'acquisition d'un bien immobilier a diminué en 2013.

Les conditions de financement d'accès aux prêts pour les ménages ne semblent pas constituer un facteur de blocage : les banques accordent des prêts sur 30 ans, y compris pour les ménages qui ne disposent d'aucun apport (ce qui est fréquent dans le département, contrairement à ce qui est observé à l'échelle nationale). Cependant, les banques ne peuvent pas résoudre et compenser l'écart entre le montant moyen des prêts pouvant être accordés (200 000 € en 2013) et les prix du marché immobilier.

Au-delà des prix de l'immobilier, la fiscalité locale et notamment le taux des impôts locaux (taxe foncière, taxe d'habitation), est un paramètre dont les ménages tiennent compte dans leurs choix résidentiels. Plus globalement, se pose la question du coût global du logement (prix d'acquisition + fiscalité locale + charges annexes). L'impact de la taxe d'aménagement peut également mettre en difficulté certains acquéreurs.

Les dispositifs nationaux actuels d'appui à l'accession aidée sont peu favorables dans la mesure où :

- Certains ménages se situent au-dessus du plafond d'éligibilité au PTZ dans le neuf, sans pour autant être en capacité d'acquérir un bien immobilier sur l'Agglomération, compte tenu des niveaux de prix.
- L'ancien pourrait être attractif pour des jeunes ménages : les prix y sont plus « abordables » que dans le neuf. A l'heure actuelle, aucun dispositif ne permet d'accompagner l'accession aidée dans l'ancien, à l'exception de la subvention de la Communauté d'agglomération mais qui ne s'adresse qu'à un profil restreint de ménages (locataires du parc social ou demandeur de logement social depuis au moins 2 ans). Certains ménages renoncent à acheter dans l'ancien, faute de pouvoir assumer le coût cumulé de l'acquisition et des travaux.

Certaines opérations ont pu se commercialiser ces dernières années grâce à l'effet « solvabilisateur » combiné du doublement du Prêt à Taux Zéro et du Pass Foncier.

3-7- La vente de logements locatifs sociaux : un levier peu mobilisé sur le territoire, compte tenu de la pression et des besoins ; des opportunités à saisir ponctuellement et au cas par cas

	Nombre de logements locatifs sociaux vendus par an sur le territoire de la CDA par opérateur			Total	Poids des logements locatifs sociaux vendus depuis 2005 par rapport à l'ensemble du patrimoine social
	Période 2005-2010	2011	2012		
OPH de la CDA	15	23	17	72	1,2%
Habitat 17	2	2	1	6	0,6%
Atlantic Aménagement	1	0	0	1	0,0%
SA HLM AXENTIA	3	0	0	3	42,9%
CDA La Rochelle	21	26	18	83	0,6%

Charente-Maritime	116	48	29	193	0,8%
Poitou-Charentes	674	137	146	957	1,3%

Source : données fournies par la DREAL

La vente de logement locatif social est peu développée sur le territoire de la Communauté d'agglomération : entre 2005 et 2012, 83 logements locatifs sociaux ont été vendus, soit 0,6% du patrimoine. Ces ventes se sont par ailleurs concentrées dans le temps (75% en 2011 et 2012) et ont principalement concerné le patrimoine de l'OPH de la CDA (87% des logements locatifs sociaux vendus 2005 et 2012).

De manière générale, la vente de logements locatifs sociaux est un levier peu mobilisé que ce soit sur la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, en Charente-Maritime (193 logements vendus entre 2005 et 2012, soit moins de 1% du parc social départemental) ou à l'échelle régionale. Ceci se justifie notamment par le déficit en logement locatif social sur l'agglomération et la pression qui s'exerce sur ce parc.

La vente de logements locatifs sociaux peut constituer un levier pour développer l'accèsion sociale à la propriété, notamment pour proposer des parcours résidentiels positifs aux occupants ; cependant, ce levier jouera globalement un rôle extrêmement mineur d'un point de vue quantitatif dans le développement de l'accèsion aidée à la propriété. Plusieurs principes de prudence doivent guider l'action dans ce domaine :

- La vente n'est pas souhaitable sur tous les territoires : il est opportun de la concevoir plutôt comme un levier de diversification des offres d'habitat dans les quartiers d'habitat social (sur la ville-centre et à Aytré). L'OPH de la Communauté d'agglomération s'est fixé, dans le cadre de son Plan Stratégique Patrimonial, un objectif en la matière : vendre 20 logements par an (prioritairement aux ménages locataires les occupants), avec une priorisation sur les « anciennes cités » (patrimoine individuel recherché et petits collectifs).
- Il convient d'être vigilant sur la capacité des ménages à assumer financièrement le coût d'acquisition et des charges dans la durée, sachant que la réalisation de travaux est nécessaire dans de nombreux cas.

Une stratégie intercommunale reste à définir sur ce volet.

4. Quelques opérations d'accèsion sociale réalisées ou en cours de montage mais des initiatives qui restent encore ponctuelles

Une opération de Prêt Social Location Accession (PSLA) est en cours de réalisation sur le quartier de Mireuil (La Rochelle).

Suite à une étude de marché commandée à Adéquation par les trois principaux bailleurs sociaux présents sur le territoire, ces derniers ont engagé des réflexions pour monter des opérations d'accèsion sociale.

Ces initiatives sont à encourager. Elles restent néanmoins encore ponctuelles et quantitativement insuffisantes au regard des enjeux et besoins sur le territoire.

5. En conclusion : des niveaux de loyers/prix inaccessibles pour une partie des ménages locaux

Un exercice de simulation permet d'analyser, en partie, l'inadéquation entre les niveaux de prix pratiqués sur le marché immobilier libre de l'agglomération (en accèsion à la propriété ou en location) et les ressources financières dont disposent les ménages locaux.

Pour rappel, 71% des ménages du territoire sont éligibles au logement locatif social et le revenu fiscal moyen s'élève à 24 300€.

Or, les revenus nécessaires par mois pour acquérir un bien immobilier sur le territoire sont les suivants :

- Acheter une maison ancienne (260 000 €) : de 5 000 €

- Acheter un appartement de 70 m² (245 000 €) : 4 450 €
- Acheter un terrain à bâtir (de 300 m²) et faire construire une maison : 3 800 €
- Louer un appartement de 60 m² dans le parc locatif privé : 2 560 €

Autrement dit, l'accès au parc privé pose problème pour une part non négligeable de la population. Quant à l'accession à la propriété, elle semble accessible à une part de plus en plus limitée des ménages rochelais.

Les points-clés

Les ménages du territoire ont des niveaux de revenus « intermédiaires », comparés aux moyennes départementale et régionale.

Cependant, une part importante de ces ménages n'a pas la capacité d'accéder dans de bonnes conditions au marché libre, compte tenu des niveaux de prix/de loyer :

- Dans le neuf : même si les prix semblent se stabiliser, ils restent très élevés, de l'ordre de plus de 3 800/m² (hors stationnement) en moyenne. Un ménage disposant du revenu fiscal moyen constaté sur le territoire est en capacité dans ce contexte de marché d'acquérir seulement 30 m² en 20 ans. Par ailleurs, les gammes de prix « abordables » (inférieurs à 2 400 €/m²) ont complètement disparu du marché.
- Dans l'ancien, l'agglomération figure parmi les territoires les plus tendus et les plus chers de France. Même s'ils sont variables, les prix sont élevés sur tous les secteurs de l'agglomération.
- L'offre de terrains à bâtir est relativement rare sur l'agglomération et atteint de ce fait des niveaux de prix extrêmement élevés (de 300 €/m² à 419 €/m² sur La Rochelle en 2011).
- Le loyer moyen (14€/m²) est le plus élevé des agglomérations retenues à titre de comparaison.

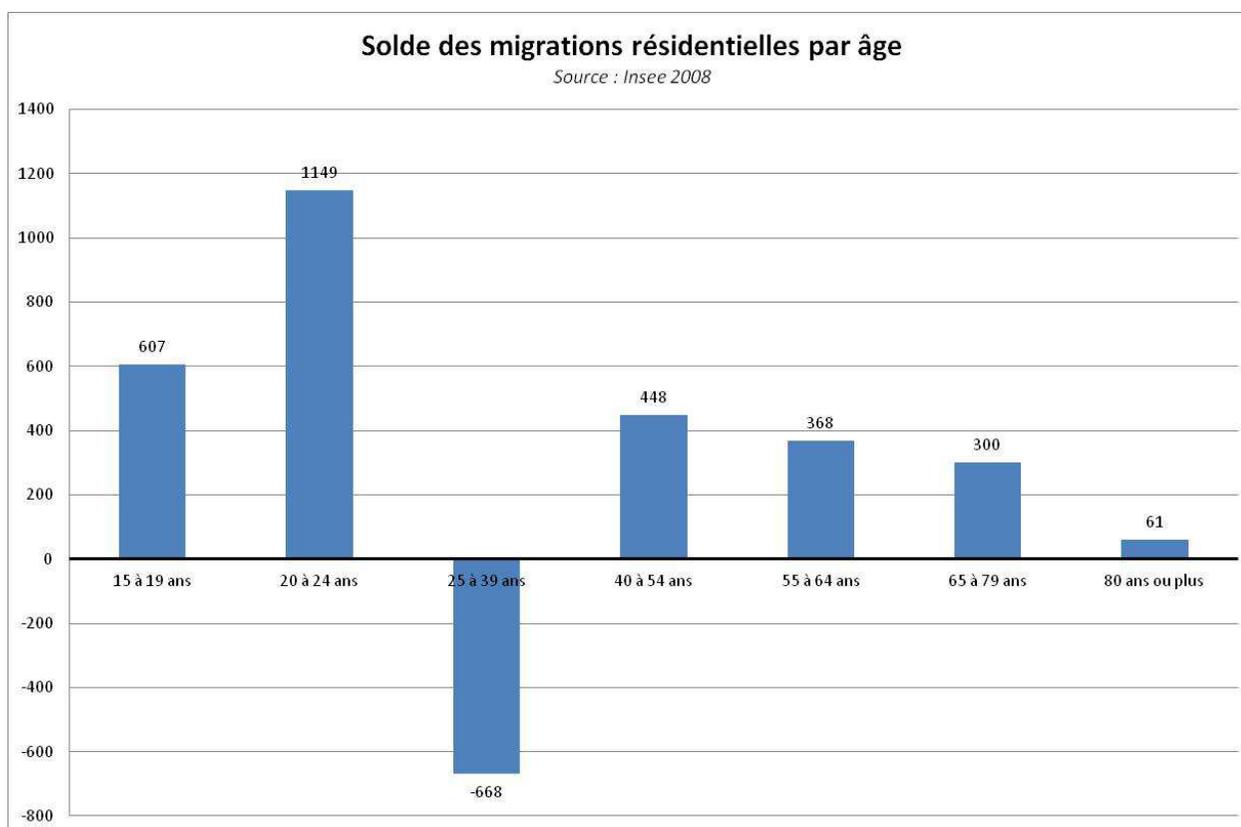
Le développement limité de l'accession aidée à la propriété (mesurée à travers le recours au Prêt à Taux Zéro) témoigne des difficultés rencontrées par les ménages modestes et les primo-accédants pour devenir propriétaires sur le territoire de l'agglomération. La question du prix est essentielle mais elle n'est sans doute pas la seule. En effet, un autre élément motive le départ de certains ménages : le souhait d'acheter un terrain à bâtir en vue d'y construire sa maison.

Quelques opérations d'accession sociale sont en cours de montage sur le territoire. Ces initiatives restent néanmoins ponctuelles et quantitativement insuffisantes au regard des enjeux de fidélisation des ménages. Les dispositifs nationaux d'appui à l'accession aidée à la propriété sont actuellement peu favorables ; il s'agira dans le PLH de réfléchir aux leviers mobilisables, dans le neuf mais aussi dans l'ancien, ce qui par ailleurs permettrait de contribuer au réinvestissement et à la requalification de ce segment de parc.

Les conséquences de l'inadéquation des offres d'habitat avec les capacités financières et/ou attentes des ménages locaux : un desserrement résidentiel vers les territoires limitrophes et une pression forte sur le parc locatif social

1. Un desserrement résidentiel des jeunes familles vers les territoires limitrophes, notamment dans le reste de l'aire urbaine

1-1-La Communauté d'Agglomération : un territoire globalement attractif pour toutes les tranches d'âge, excepté pour les jeunes familles

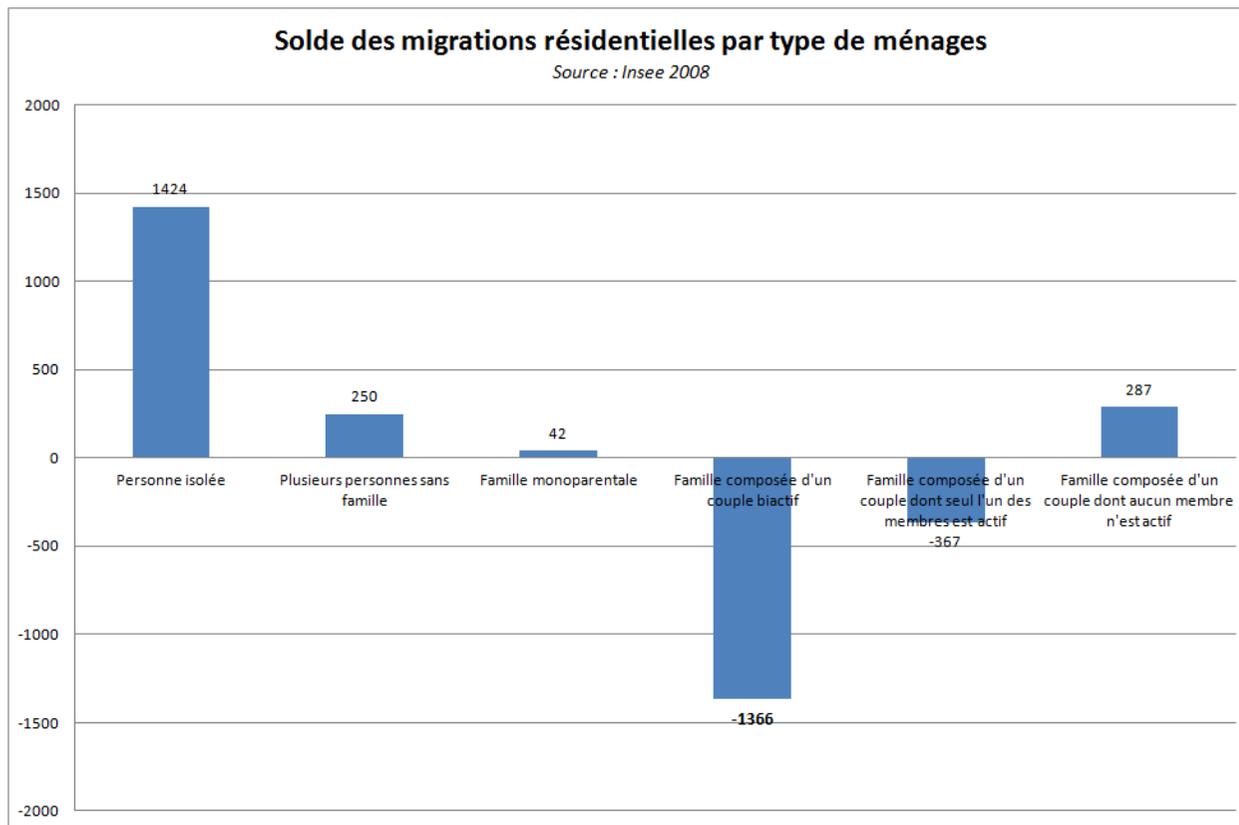


La Communauté d'Agglomération présente un solde migratoire excédentaire pour toutes les catégories d'âge, excepté les 25-39 ans, tranche d'âge où se concentrent les familles avec enfant(s).

Le territoire est particulièrement attractif pour :

- Les 20-24 ans, ce qui s'explique par la fonction universitaire de la Ville-centre.
- Et les plus de 55 ans, autrement dit les retraités ou préretraités attirés par le cadre de vie rochelais. La Communauté d'Agglomération attire notamment des seniors franciliens.

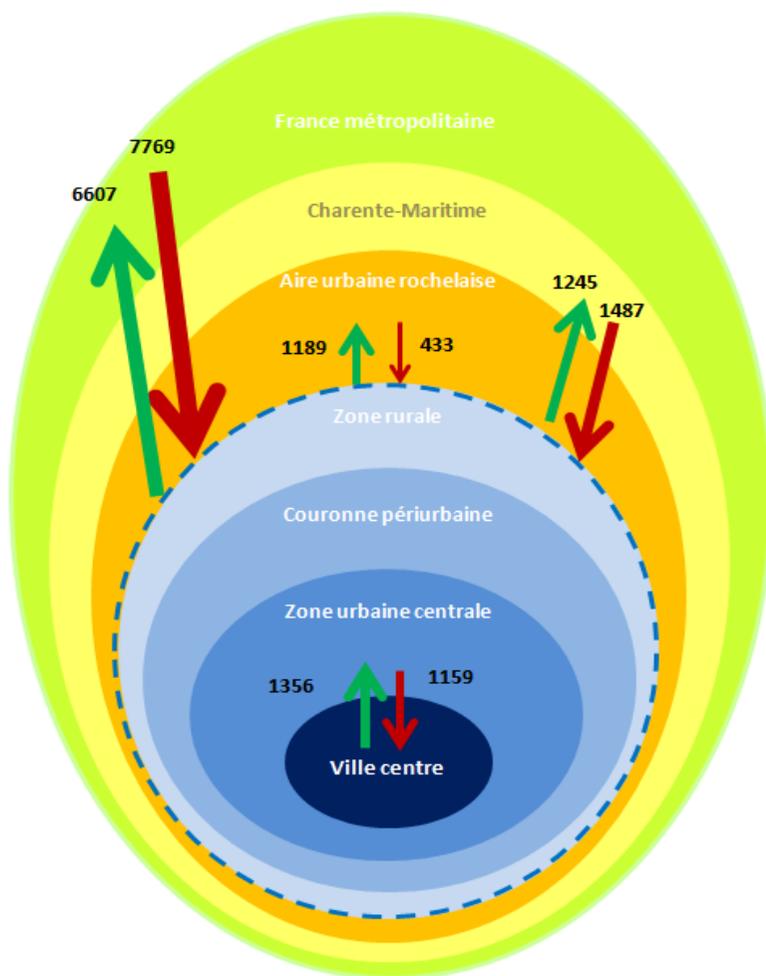
En effet, les plus de 55 ans représentent 30% des personnes originaires de l'Île-de-France s'installant sur la Communauté d'Agglomération (contre environ 18% pour les entrants originaires d'autres territoires).



La Communauté d'Agglomération a un solde migratoire déficitaire s'agissant des familles, en particulier les familles composées d'un couple biactif. Ce constat est à mettre en lien avec le déficit constaté pour les 25-39 ans.

A noter le solde migratoire nettement excédentaire concernant les personnes isolées, qui peut correspondre à des étudiants ou à des seniors seuls souhaitant se rapprocher du pôle urbain.

1-2-Un solde migratoire excédentaire avec le reste du département et du territoire national mais déficitaire avec le reste de l'aire urbaine



L'analyse des migrations résidentielles (2003-2008) permet de mettre en évidence deux constats :

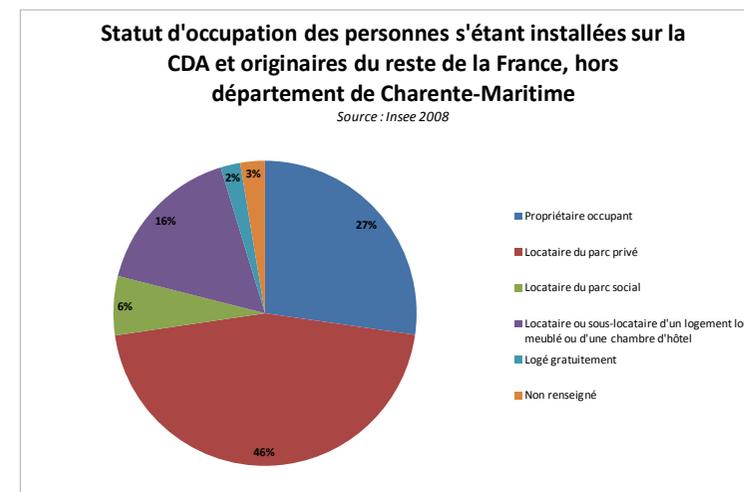
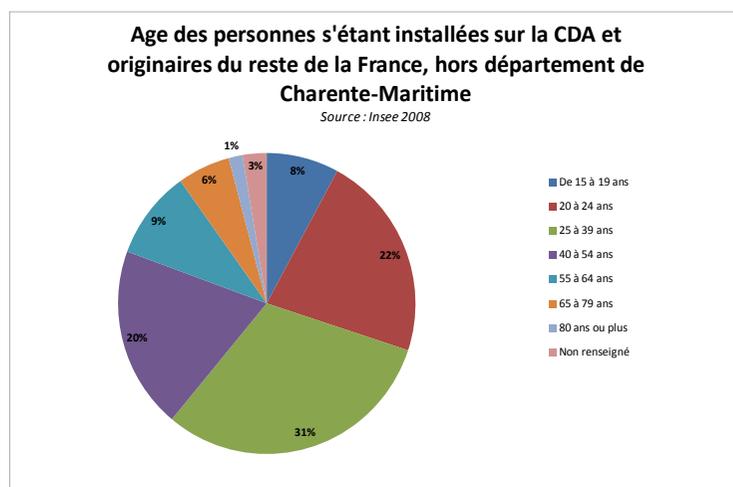
- La Communauté d'Agglomération est excédentaire avec le reste du département (+ 242 personnes) et le reste du territoire national (+ 1 162 personnes)
- En revanche, **elle a perdu des habitants vis-à-vis du reste de l'aire urbaine** : 1 189 personnes en 5 ans, soit environ 240 personnes par an.

Ces chiffres concernent la période 2003-2008.

Cependant, les évolutions démographiques récentes présentées dans la deuxième partie du diagnostic semblent indiquer que ce mouvement résidentiel de l'agglomération vers le reste de l'aire urbaine est toujours d'actualité.

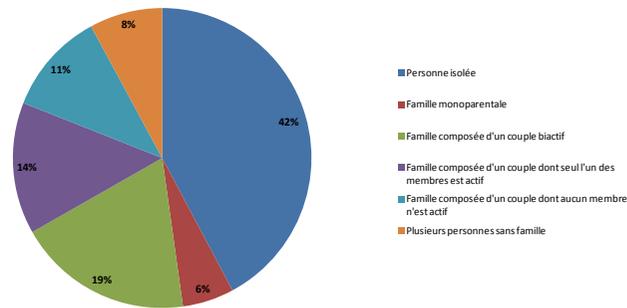
1-3-Analyse des mobilités résidentielles : l'Agglomération accueille notamment des petits ménages à la recherche d'un logement locatif et perd des jeunes familles souhaitant accéder à la propriété

Les ménages s'installant sur la Communauté d'Agglomération et qui sont originaires du reste de la France et du reste du département : un profil globalement diversifié mais une part non négligeable de personnes isolées, devenant locataires à l'issue de leur mobilité



Situation familiale des personnes s'étant installées sur la CDA et originaires du reste de la France, hors département de Charente-Maritime

Source : Insee 2008



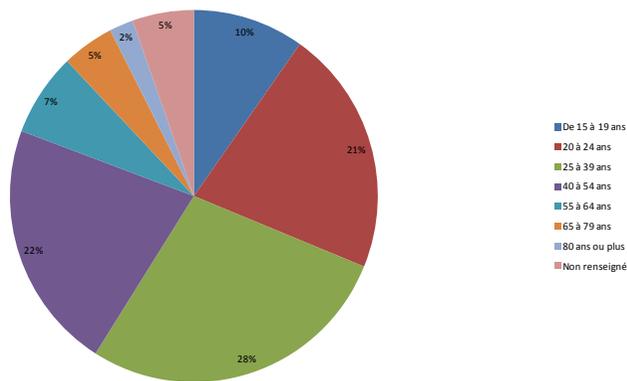
Le profil des personnes originaires du reste de la France (hors Charente-Maritime) qui se sont installés sur la Communauté d'Agglomération entre 2003 et 2008 est relativement diversifié.

A noter toutefois :

- Plus de 40% sont des personnes isolées : étudiants, seniors.
- Enfin, la majorité de ces nouveaux arrivants est, à l'issue de sa mobilité, locataire, notamment dans le parc privé.

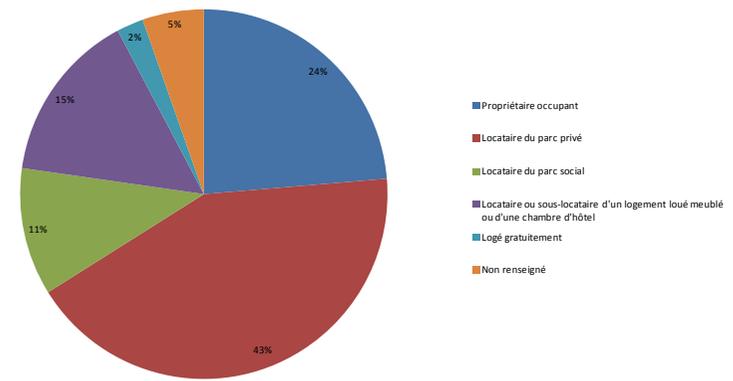
Age des personnes s'étant installées sur la CDA et originaires du reste du département de Charente-Maritime

Source : Insee 2008



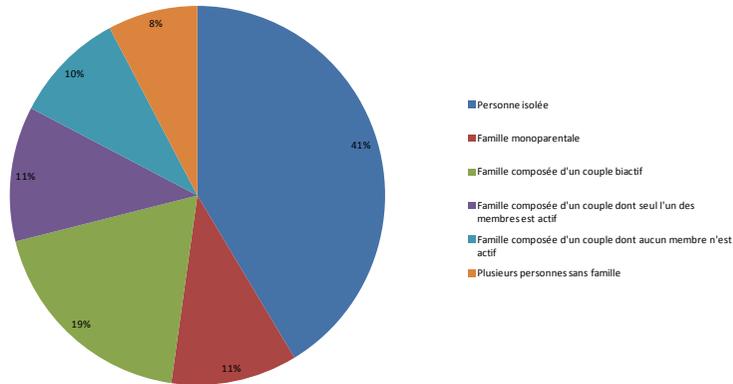
Statut d'occupation des personnes s'étant installées sur la CDA et originaires du reste du département de Charente-Maritime

Source : Insee 2008



Statut d'occupation des personnes s'étant installées sur la CDA et originaires du reste du département de Charente-Maritime

Source : Insee 2008



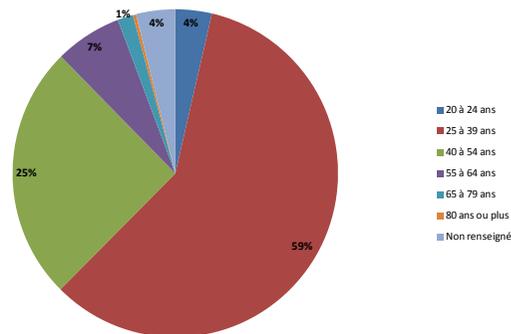
Le profil des personnes originaires du reste du département et qui se sont installés sur la Communauté d'Agglomération entre 2003 et 2008 est relativement diversifié en termes d'âge.

- 41% sont des personnes isolées.
- 43% sont locataires du parc privé et 11% du parc social à l'issue de leur mobilité.

Le profil des ménages qui ont quitté la Communauté d'Agglomération pour s'installer dans le reste de l'aire urbaine : des jeunes familles souhaitant accéder à la propriété

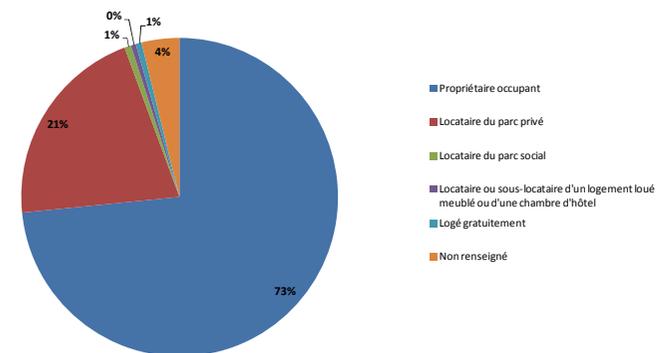
Age des personnes quittant la Communauté d'agglomération pour s'installer dans le reste de l'aire urbaine rochelaise

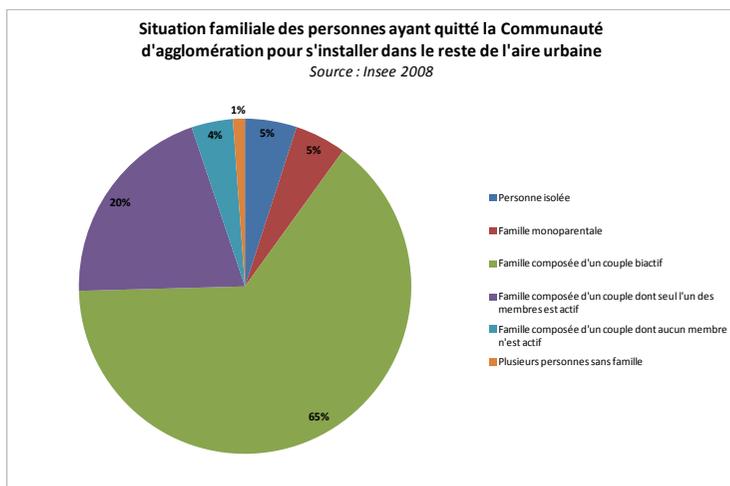
Source : Insee 2008



Statut d'occupation des personnes ayant quitté la Communauté d'agglomération pour s'installer dans le reste de l'aire urbaine rochelaise

Source : Insee 2008





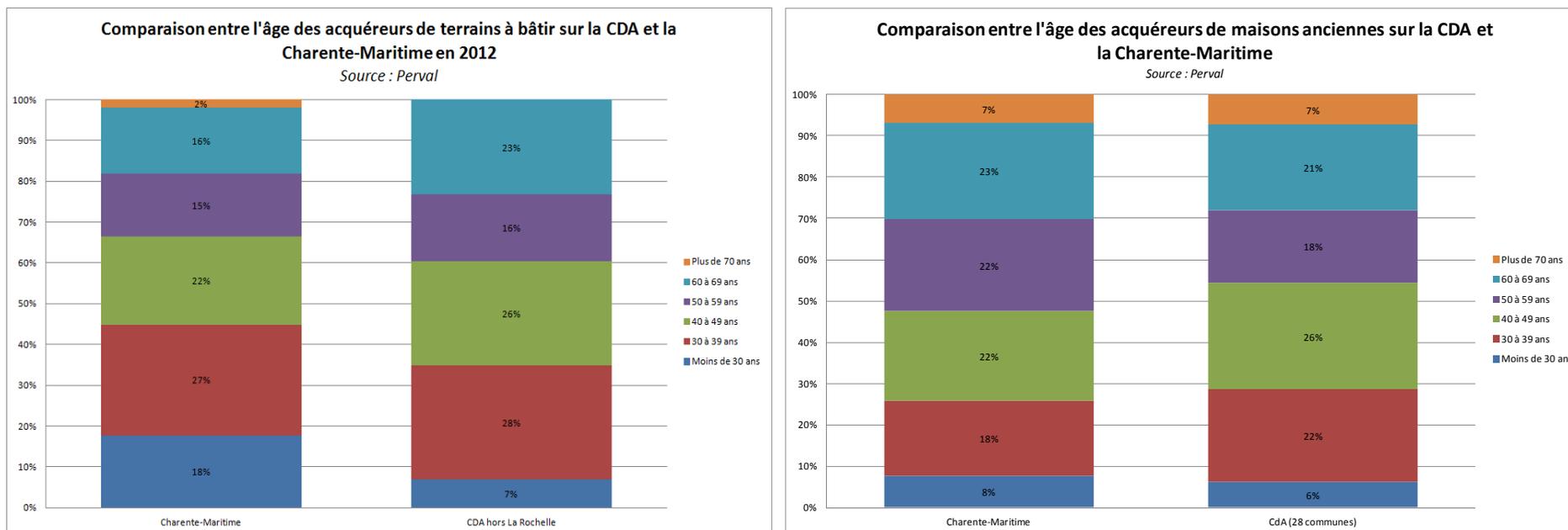
« L'individu type » quittant la Communauté d'Agglomération pour s'installer dans le reste de l'aire urbaine est jeune (63% des personnes concernées ont entre 24 et 39 ans), membre d'un couple biactif avec enfants (pour 65% des individus) et souhaite accéder à la propriété (73% des personnes concernées sont propriétaires occupants à l'issue de leur mobilité).

Plusieurs explications à ce phénomène de desserrement résidentiel qui profite à l'aire urbaine :

- Un coût du logement plus abordable.
- Un autre paramètre, plus difficile à observer statistiquement : le choix de la maison individuelle. En 2010, le parc de logements de l'aire urbaine hors Communauté d'Agglomération est composé à 92% de maisons individuelles (contre 57% sur l'agglomération).

1-4- Analyse du profil des acquéreurs de biens sur la Communauté d'Agglomération : des jeunes sous-représentés, un poids important d'acquéreurs « non locaux »

Une proportion de jeunes acquéreurs plus faible que la moyenne départementale...



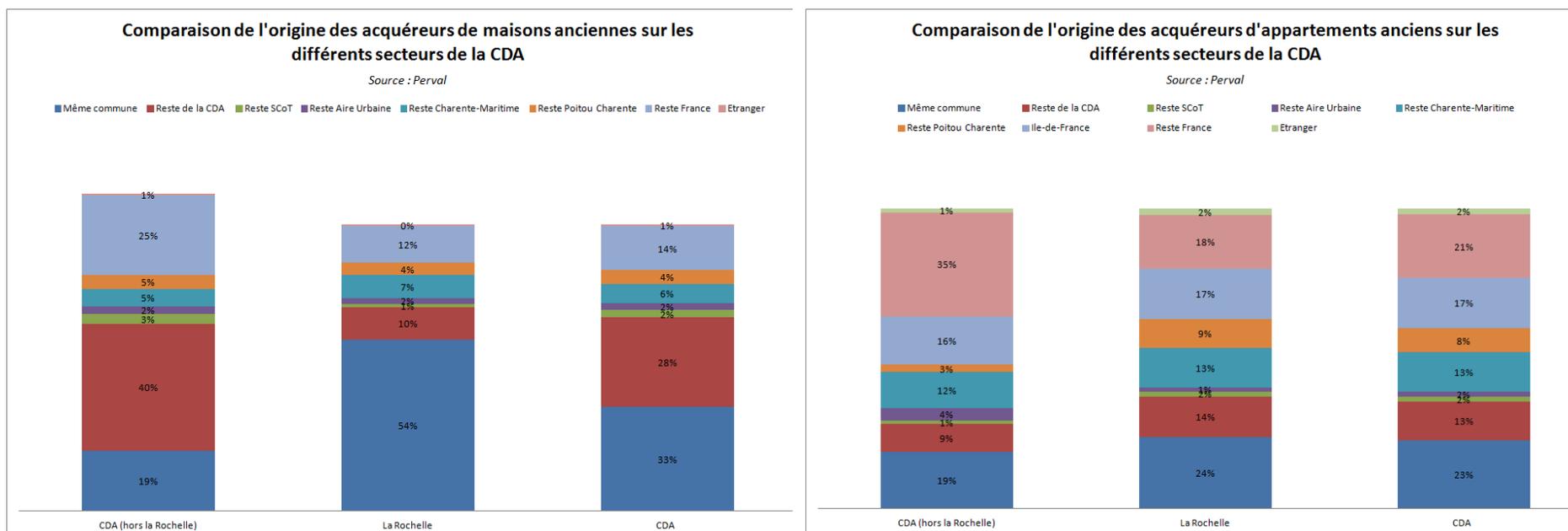
Les acquéreurs de terrains à bâtir sur le territoire de la Communauté d'Agglomération sont globalement plus âgés qu'à l'échelle départementale :

- Seulement 7% des acheteurs ont moins de 30 ans, contre 18% à l'échelle départementale.
- A l'inverse, les plus de 50 ans représentent près de 40% des acquéreurs de terrains à bâtir sur l'agglomération contre 33% en Charente-Maritime.

Ces écarts sont fortement liés aux prix de vente des terrains à bâtir. Pour rappel, le prix de vente moyen d'un terrain à bâtir en 2012 est de 89€/m² à l'échelle départementale, soit trois fois moins cher que sur la Communauté d'Agglomération (283€/m²).

Concernant les maisons anciennes, les différences sont moins significatives. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, 26% de ménages ont de moins de 40 ans, 30% de ménages ont 60 ans et plus.

Une proportion importante d'acquéreurs non originaires de la Communauté d'Agglomération

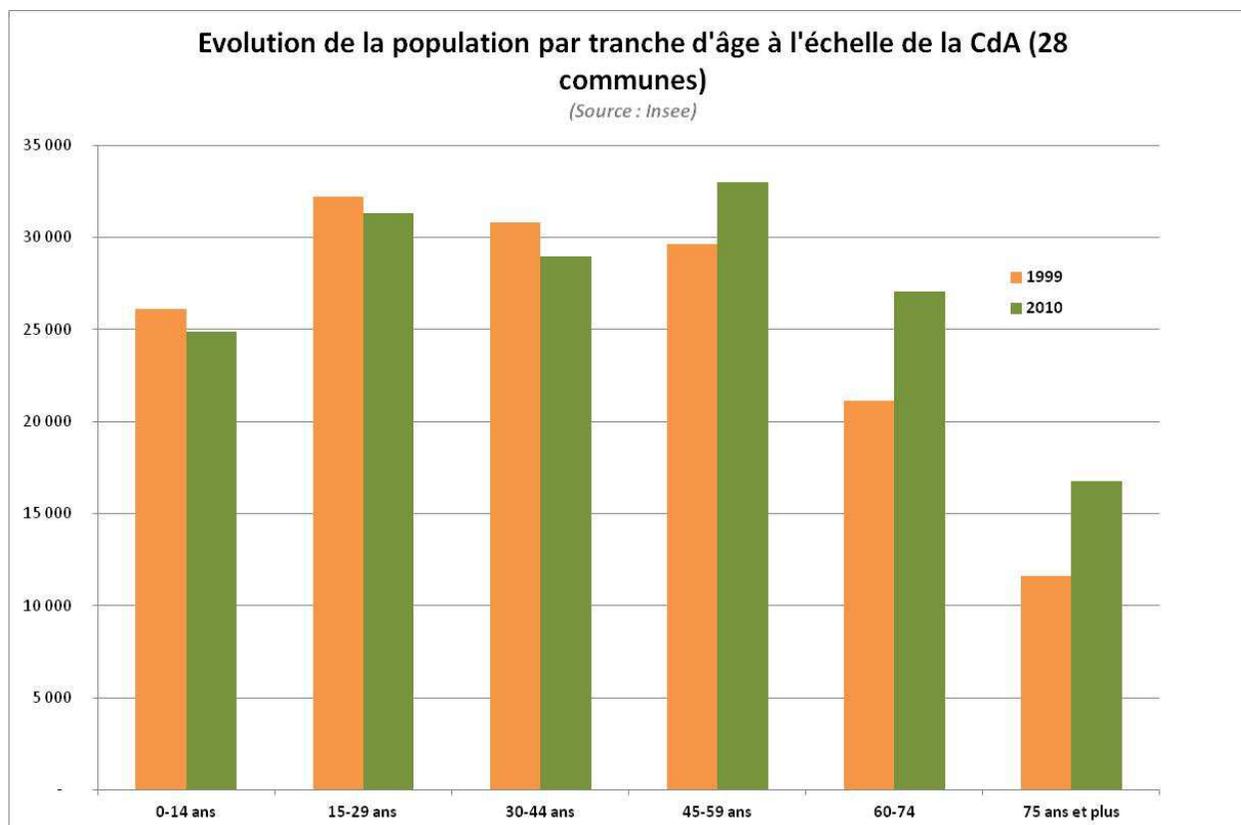


A l'échelle de la Communauté d'agglomération, plus de 30% des personnes ayant acquis une maison ancienne entre 2007 et 2012 ne sont pas originaires du territoire. Les acquéreurs issus des territoires voisins (aire urbaine, Charente-Maritime et plus globalement de la région) représentent 14% de l'ensemble, le reste des acquéreurs étant originaires d'autres régions françaises.

Concernant les appartements anciens, le poids des acquéreurs non originaires du territoire est nettement plus important : seulement 36% d'entre eux sont originaires de la Communauté d'Agglomération.

Par ailleurs, les acheteurs non originaires du Poitou-Charentes représentent 40% de l'ensemble, près de la moitié viennent de la région parisienne. Si cette tendance confirme l'attractivité de la Communauté d'agglomération, elle est source d'une tension accrue sur le marché de l'immobilier. En effet, **l'arrivée de Franciliens contribue au renchérissement des prix du marché, compte tenu des différences de prix entre le marché francilien et le marché local.**

1-5- En corollaire au mouvement de desserrement résidentiel des jeunes familles, une tendance à la « gentrification/seniorisation » du territoire

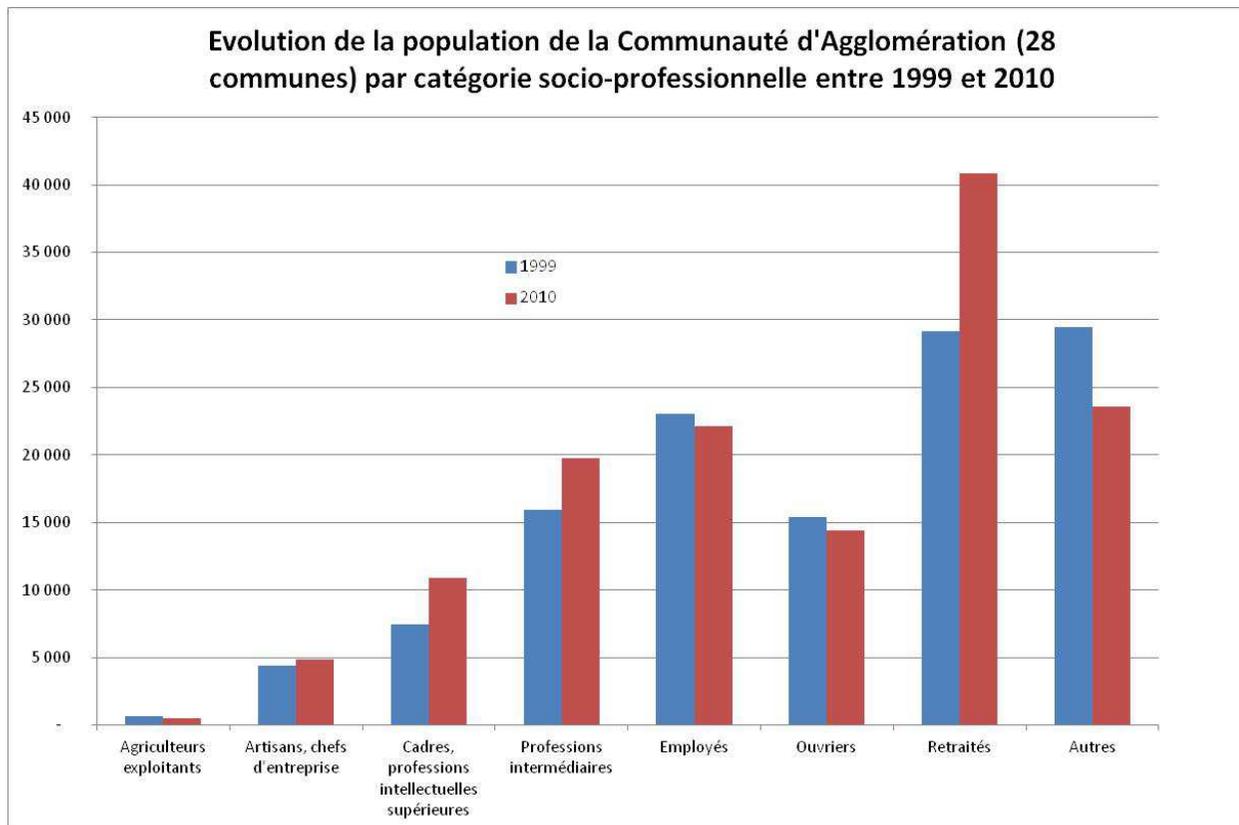


La Communauté d'Agglomération a perdu des habitants dans les tranches d'âge inférieures à 45 ans.

La progression la plus marquée concerne les seniors (60 ans et plus).

Le vieillissement de la population est une tendance nationale voire européenne. Cependant, le phénomène est plus marqué sur la Communauté d'Agglomération :

- En France Métropolitaine : le poids des personnes âgées de 60 ans et plus est passé de 21% en 1999 à 23% en 2010.
- Sur la Communauté d'Agglomération, les seniors représentaient 22% de la population en 1999 et 27% en 2010.



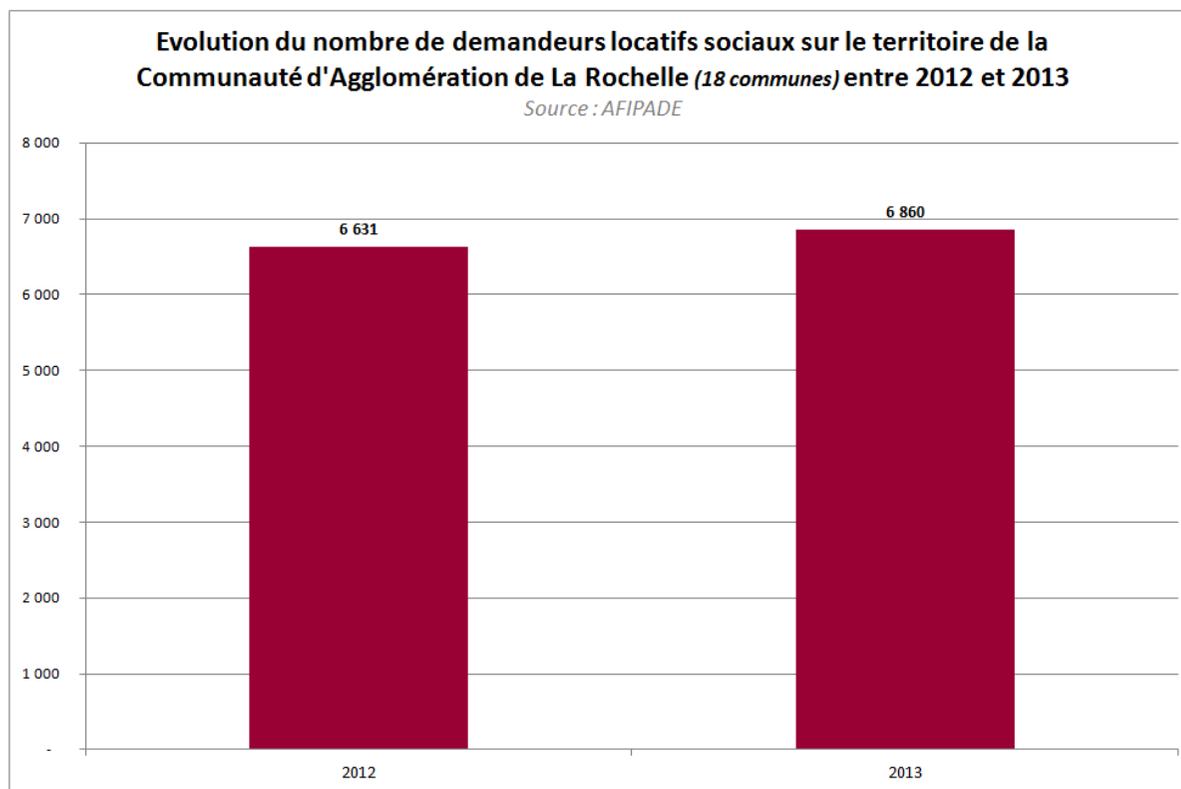
Le vieillissement de la population est également observable au travers de l'analyse de l'évolution de la population par catégorie socioprofessionnelle : le poids des retraités a augmenté de manière non négligeable, passant de 20% en 1999 à plus de 25% en 2010.

L'analyse met également en évidence un phénomène de « gentrification » : le nombre de catégories socioprofessionnelles supérieures (cadres et professions intermédiaires) a augmenté, tandis que les ouvriers et employés ont quantitativement diminué.

2. Une autre conséquence de l'inadéquation des offres d'habitat avec les capacités financières et/ou attentes des ménages locaux : la tension sur le parc locatif social

N.B. : les analyses présentées ci-dessous ne concernent que les 18 communes du « périmètre antérieur » de la Communauté d'Agglomération.

2-1 – En 2013, 6 860 demandeurs ; un volume de demandes qui continue de progresser...



Source : AFIPADE

En septembre 2013, on recense sur le territoire de la Communauté d'Agglomération (18 communes) 6 860 demandeurs de logement social.

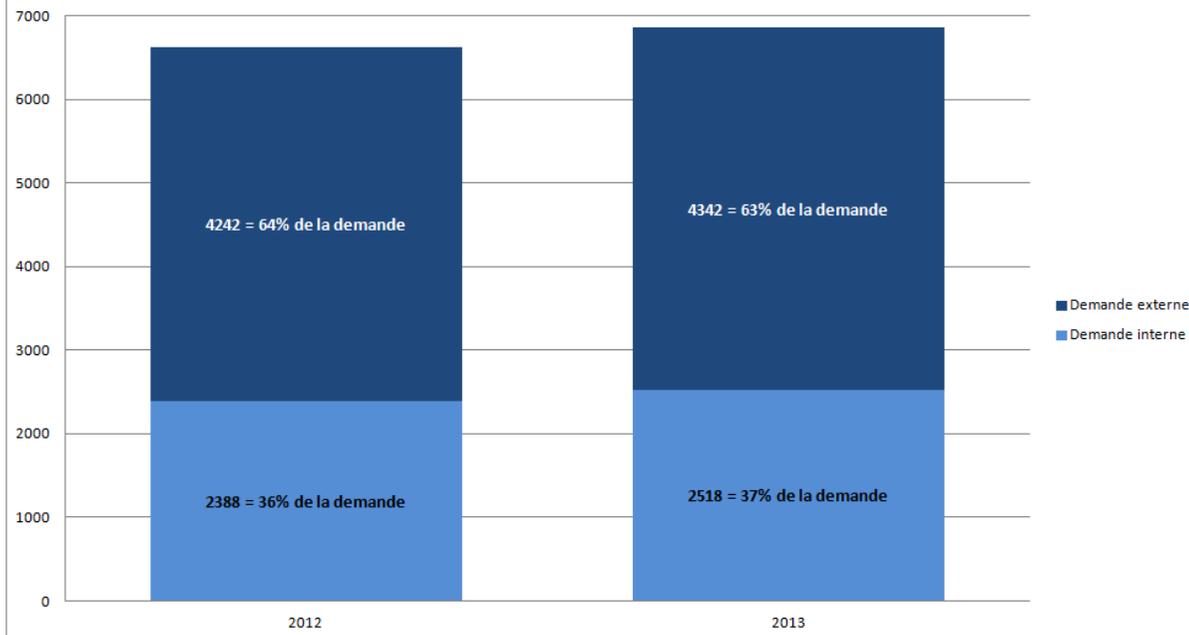
En un an, le nombre de demandeurs a progressé d'environ 3% (soit + 330 demandeurs).

Malgré un développement de l'offre de logements locatifs sociaux important ces dernières années, la demande continue à progresser, accentuant la tension sur le parc locatif social.

Ce phénomène s'explique, en partie, par l'attractivité du territoire, une part non négligeable des demandeurs n'étant pas originaires de l'agglomération.

Evolution de la répartition entre la demande interne et la demande externe sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (18 communes) entre 2012 et 2013

Source : AFIPADE



Source : AFIPADE

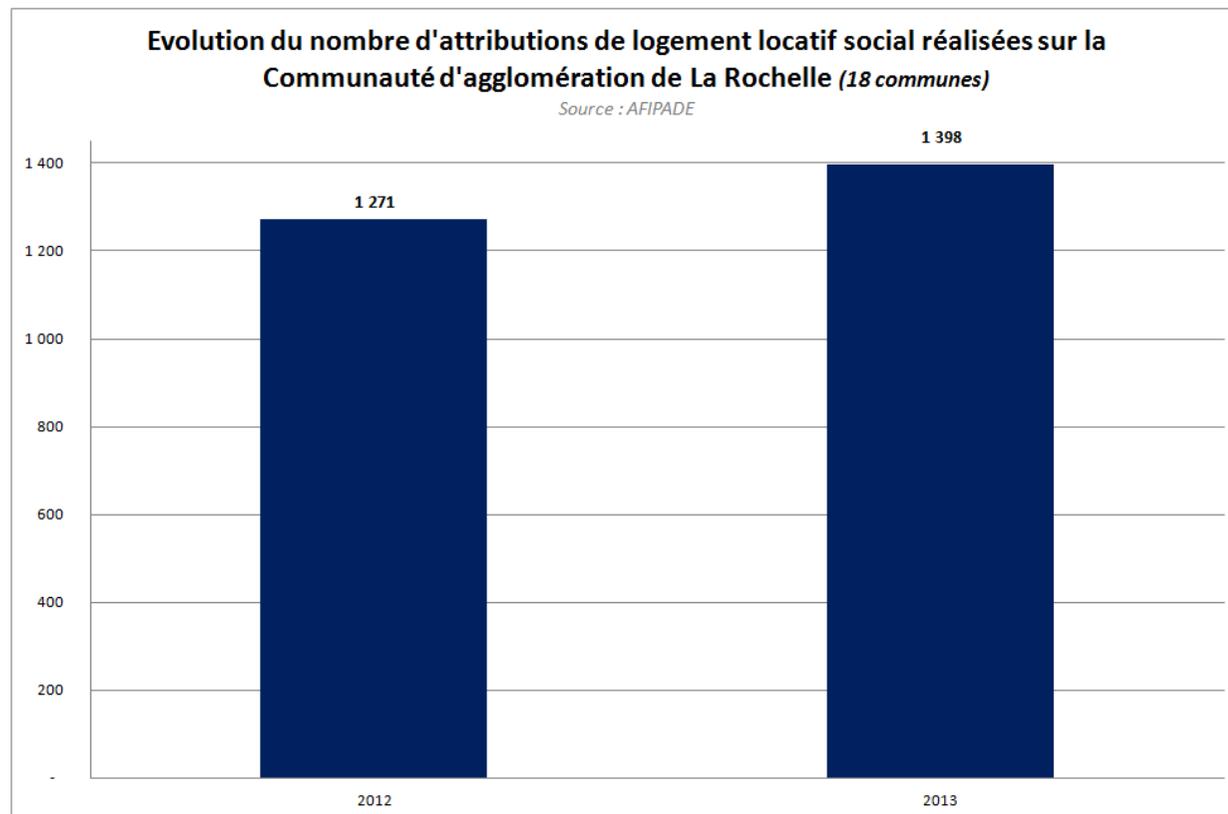
Une majorité des demandes est le fait de ménages logés dans le parc privé (63% de demande externe).

Ceci est à mettre en lien avec la cherté des logements dans le parc privé, aussi bien en location qu'en accession. Dans un contexte de marché tendu et peu accessible, de plus en plus de ménages logés dans le parc privé tentent de s'orienter vers le parc social.

Les niveaux de loyer rendent difficile l'accès mais aussi le maintien dans le logement pour certains ménages (près de 70% des locataires du parc locatif privé sont éligibles au logement locatif social, dont la moitié au logement très social).

La demande interne (de ménages déjà logés dans le parc social), si elle reste minoritaire, a augmenté de plus de 5% en un an.

2-2 – ...malgré la progression du nombre d'attributions, résultant des efforts engagés pour développer l'offre locative sociale

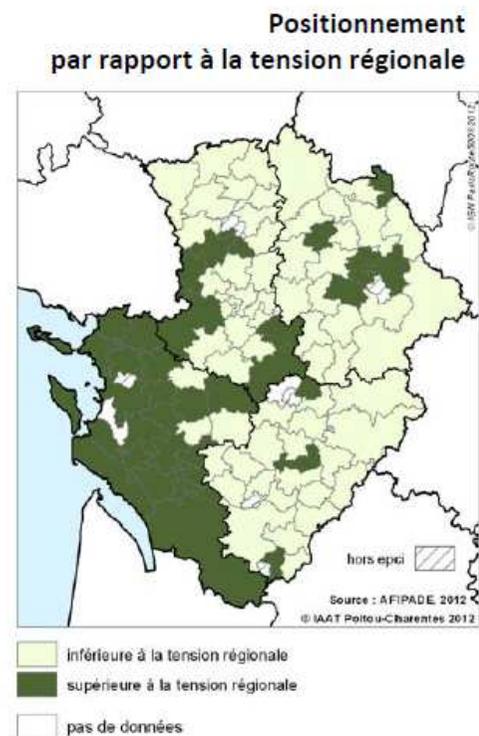
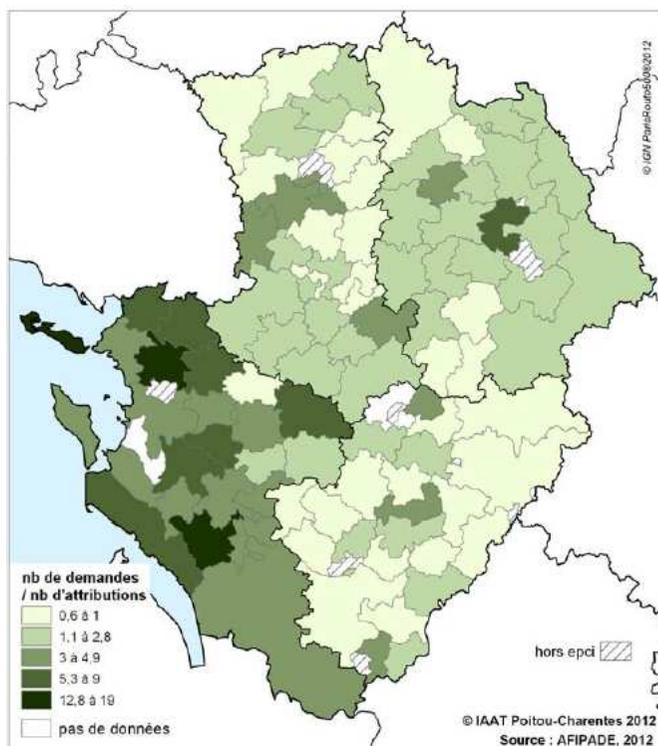


Source : AFIPADE

Le nombre d'attributions de logement locatif social a nettement progressé sur le territoire de la Communauté d'agglomération en un an : de 1 200 en 2012 à près de 1 400 attributions en 2013, soit 10% d'augmentation.

Cependant, cette montée en puissance, qui s'explique par les efforts soutenus en matière de construction de logements aidés, ne suffit pas à absorber la demande locative sociale qui a continué d'augmenter en parallèle.

2-3- Une tension sur le parc locatif social importante par rapport aux autres territoires de Poitou-Charentes



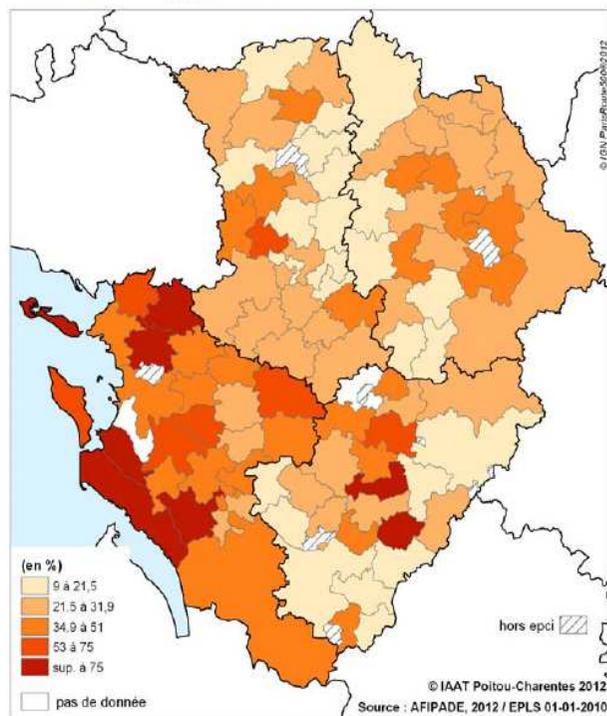
Source : ORDA, la tension au 31 mars 2012

Au regard des tendances régionales, le parc locatif social de la Communauté d'agglomération de la Rochelle subit une tension importante, c'est globalement le cas de tous les EPCI de Charente-Maritime.

Par ailleurs, **cette tension tend à se renforcer** : en septembre 2012, on comptait 2,6 demandeurs pour 1 attribution contre 5 demandeurs pour une attribution en septembre 2013. Autrement dit, il y a 5 fois plus de demandeurs inscrits au fichier en septembre 2013 que de logements attribués entre septembre 2012 et septembre 2013

2-4- Qui est liée en partie à un déficit d'offre...

Pression - 31 mars 2012 -

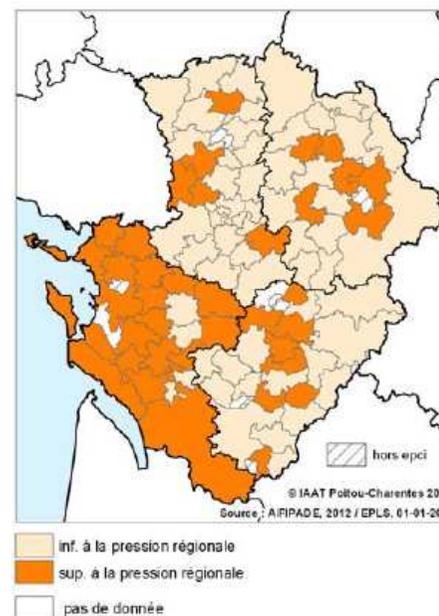


Source : ORDA, la tension au 31 mars 2012

La pression de la demande locative sociale se mesure de la manière suivante : il s'agit du rapport entre le nombre de demandeurs et le nombre de logements locatifs sociaux existants sur le territoire. En septembre 2013, elle était de 37% sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

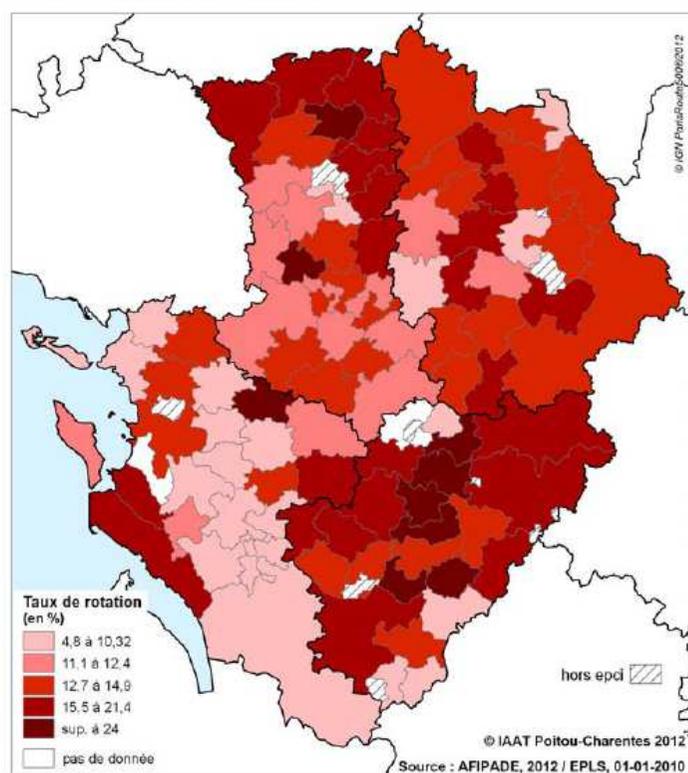
La demande locale est soumise à davantage de pression qu'à l'échelle régionale. Cependant, elle est moins importante que sur d'autres territoires voisins au (Saintes, Royan...). **Ceci signifie que le dimensionnement du parc locatif social n'est pas négligeable mais que la rotation, très limitée, ne permet pas d'atténuer la pression.**

Positionnement par rapport à la pression régionale



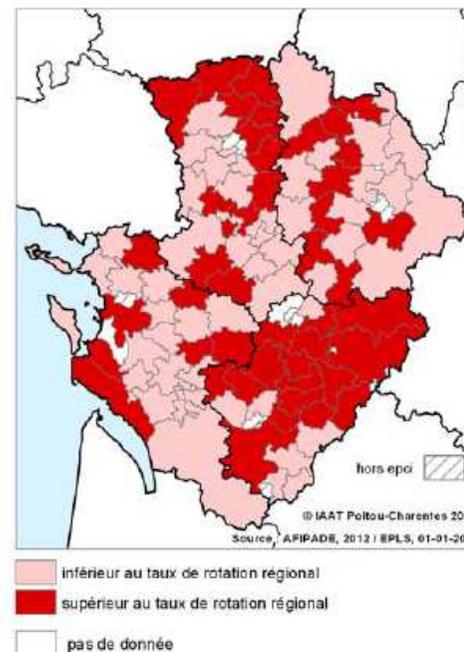
2-5- ...mais aussi à une baisse de la rotation dans le parc

Taux de rotation - 31 mars 2012 -



Source : ORDA, la tension au 31 mars 2012

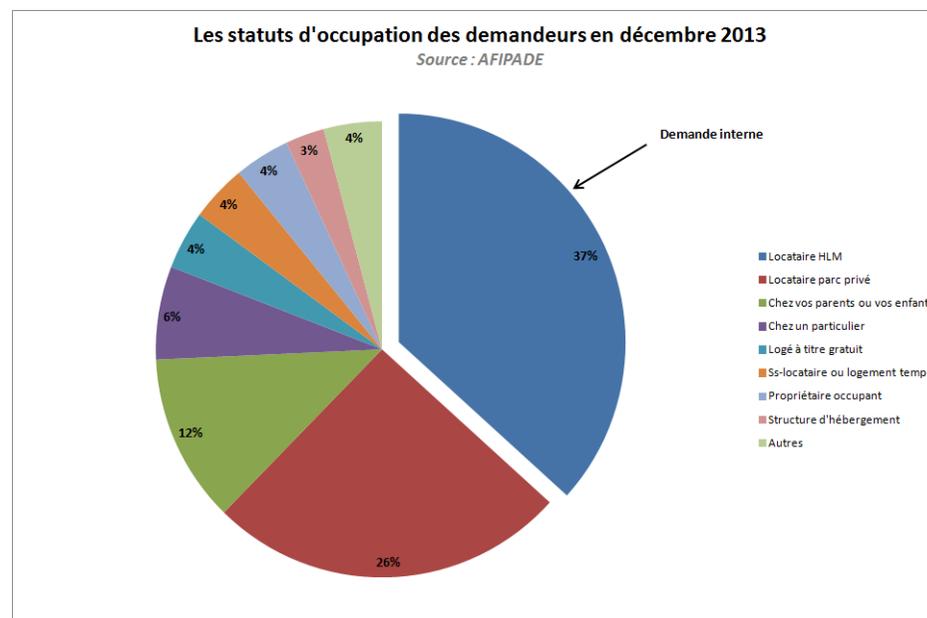
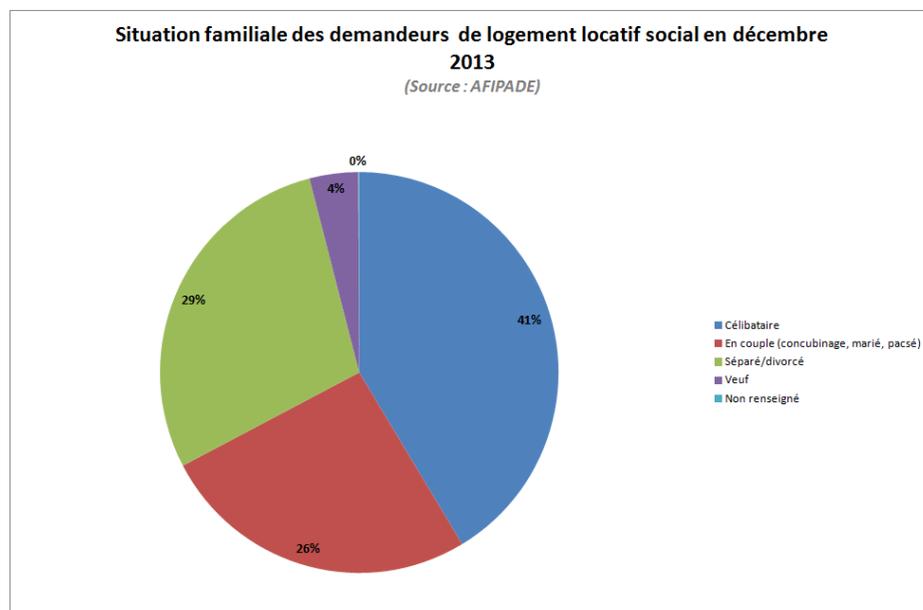
Positionnement
par rapport au taux régional



En septembre 2013, le taux de rotation du parc locatif social sur la Communauté d'Agglomération est de 7,5 attributions pour 100 logements. Il est inférieur à la moyenne régionale. L'agglomération se situe parmi les territoires de Poitou-Charentes où le taux de rotation est le plus faible.

L'enjeu pour les années à venir (au-delà de la production de nouveaux logements) est donc d'offrir aux ménages du parc HLM des parcours résidentiels ascendants et de remettre en mouvement le parc locatif social.

2-6- La demande locative sociale : une diversité de profils mais une caractéristique majeure, des niveaux de ressources globalement limités

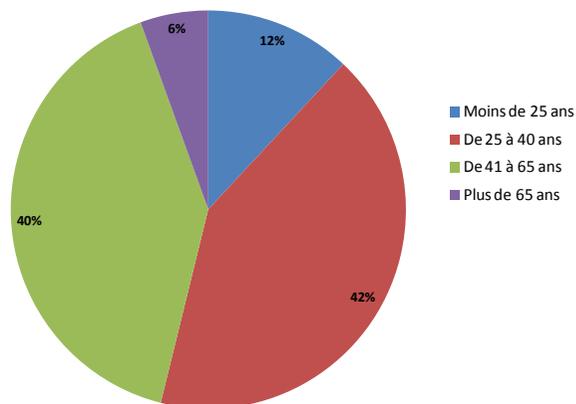


L'analyse du profil des demandeurs de logement locatif social en septembre 2013 permet de faire émerger quelques constats :

- Le desserrement des ménages joue un rôle important dans la demande locative sociale : 41% des demandeurs sont célibataires et 29% des personnes séparées ou divorcées.
- 63% des demandeurs ne sont pas logés dans le parc locatif social ; 26% sont locataires dans le parc privé ; 22% des demandeurs sont logés chez une tierce personne (au domicile familial, chez un particulier...).

Répartition des demandeurs de logement locatif social en fonction de leur âge en septembre 2013

Source : AFIPADE



Les demandeurs se répartissent selon les tranches d'âge suivantes :

- 42% ont entre 25 et 40 ans.
- 40% entre 41 et 65 ans.

Le profil des demandeurs de logement locatif social sur la Communauté d'Agglomération est relativement diversifié, tant en termes d'âge, que de situation familiale, de conditions actuelles de logements...

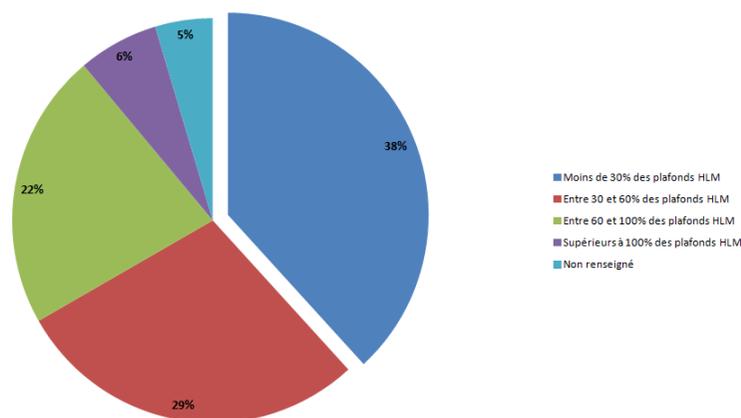
Une caractéristique essentielle et commune à ces différents profils mérite d'être soulignée : la relativement faible solvabilité de ces publics. 67% des ménages demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et sont donc éligibles au PLA-I.

Cette proportion de ménages très modestes parmi les demandeurs n'est pas spécifique à l'agglomération de La Rochelle. Cette tendance est observable sur de nombreux territoires en France.

Néanmoins, même s'il ne s'agit pas d'une spécificité du territoire, cet élément sera à prendre en compte dans la définition des futures opérations de logements locatifs sociaux, notamment s'agissant des niveaux de loyer à viser.

Répartition des demandeurs en fonction de leur niveau de revenus rapporté aux plafonds d'éligibilité au logement social en octobre 2013

Source : AFIPADE



Les points-clés

L'inadéquation entre les niveaux de prix/de loyer sur le marché libre et les besoins/attentes des ménages locaux a deux conséquences majeures :

- Un déficit d'attractivité du territoire vis-à-vis des jeunes familles souhaitant accéder à la propriété. Ces ménages quittent le territoire pour s'installer dans les territoires limitrophes, notamment dans le reste de l'aire urbaine mais aussi au-delà.
- Une tension accrue sur le parc locatif social, malgré un développement important de l'offre ces dernières années.
 - Faute de pouvoir se loger dans des conditions satisfaisantes sur le marché privé, de plus en plus de ménages s'orientent vers le parc locatif social.
 - Dans le contexte de marché tendu, les locataires du parc social n'ont pas les capacités financières pour poursuivre leur parcours résidentiel. Dans le parc social, les parcours résidentiels se bloquent, le taux de rotation baisse.

Si les tendances se poursuivent, le risque pour le territoire est celui d'une spécialisation sociale très segmentée, avec d'une part les ménages seniors et aisés et, d'autre part, les ménages très modestes.

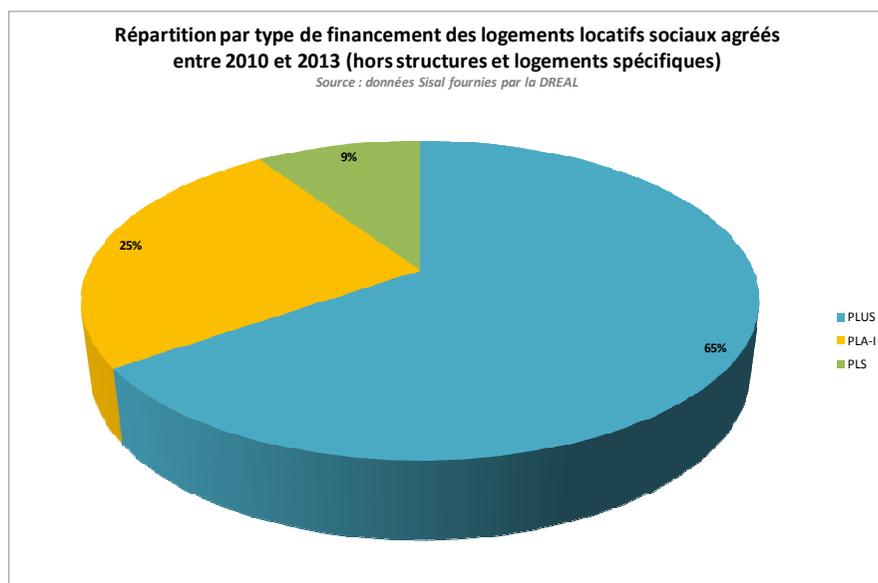
La question des risques de spécialisation se pose également d'un point de vue territorial, compte tenu des disparités existantes entre les communes, tant en termes de profils des habitants, que de structure de l'offre de logements ou des dynamiques de développement résidentiel.

Evolutions et perspectives des conditions production des logements neufs : une restructuration en cours du marché immobilier ?

1- L'évolution des différents registres de coût de production du logement : quelques éléments chiffrés

1-1-Les opérations de logement locatif social financées entre 2010 et 2013 : un prix de revient relativement stable, quasiment identique en zone B1 et B2, mais a priori orienté à la hausse depuis un an

Les analyses présentées ci-dessous sont fondées sur l'exploitation des données Sisal relatives aux bilans financiers des opérations de logements locatifs sociaux. Les données portent sur les 18 communes du périmètre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle antérieur à 2014 et concerne les années 2010 à mi-2013.

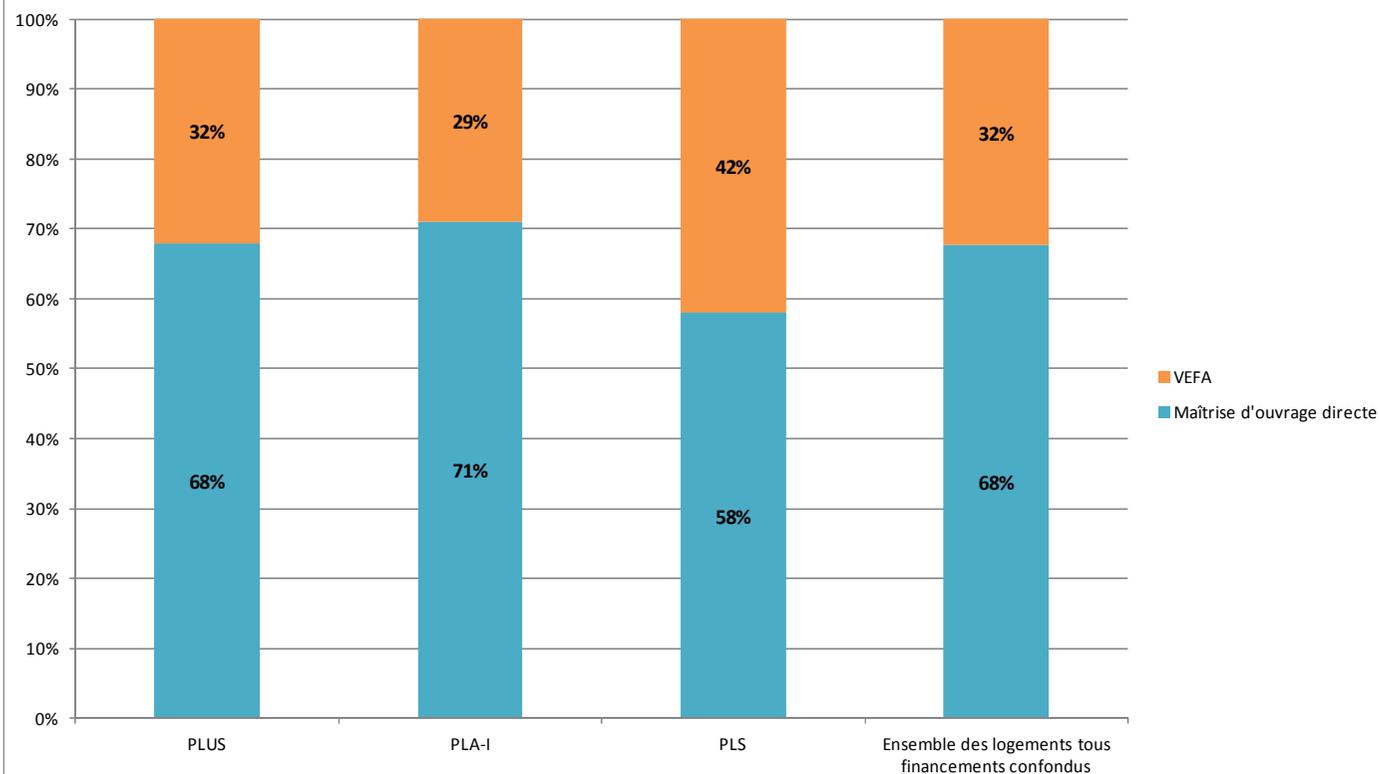


98% des logements locatifs sociaux financés sont produits en construction neuve, seulement 2% en acquisition-amélioration (environ 10 logements par an). Les logements produits en acquisition-amélioration sont pour l'essentiel des PLAI (27 sur 36 logements).

Sur la période étudiée, la majorité des logements locatifs sociaux (hors structures d'hébergement et les logements spécifiques) agréés sont des PLUS (65%).

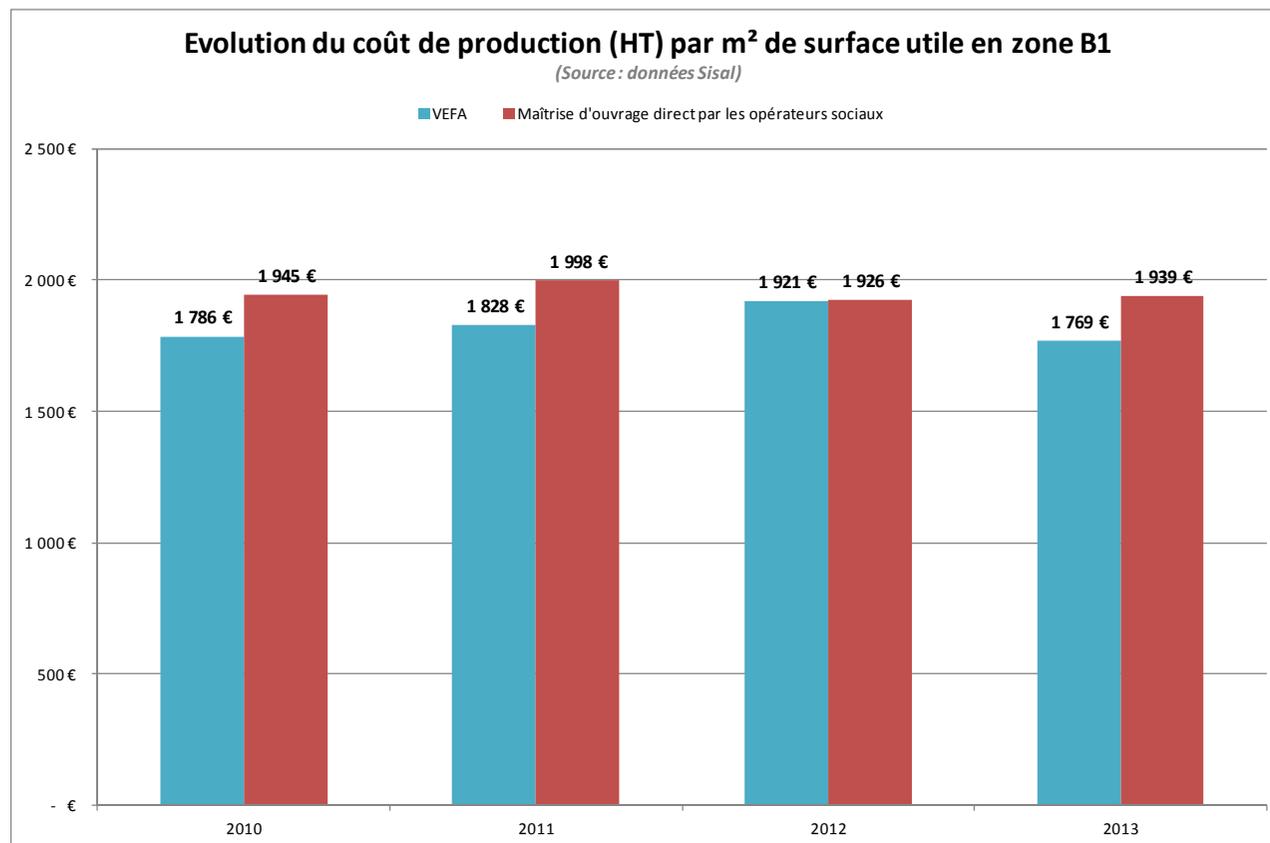
Opérations locatives sociales agréées entre 2010 et 2013 : modalités de production selon les types de financements

(Source : données Sisal fournies par la DREAL)



Parmi les logements locatifs sociaux financés entre 2010 et 2013, **68%** sont réalisés en **maîtrise d'ouvrage directe** par les bailleurs sociaux, **32%** en **VEFA**.

Ces proportions varient selon les types de financements : la proportion de logements produits en VEFA est plus importante pour les PLS.



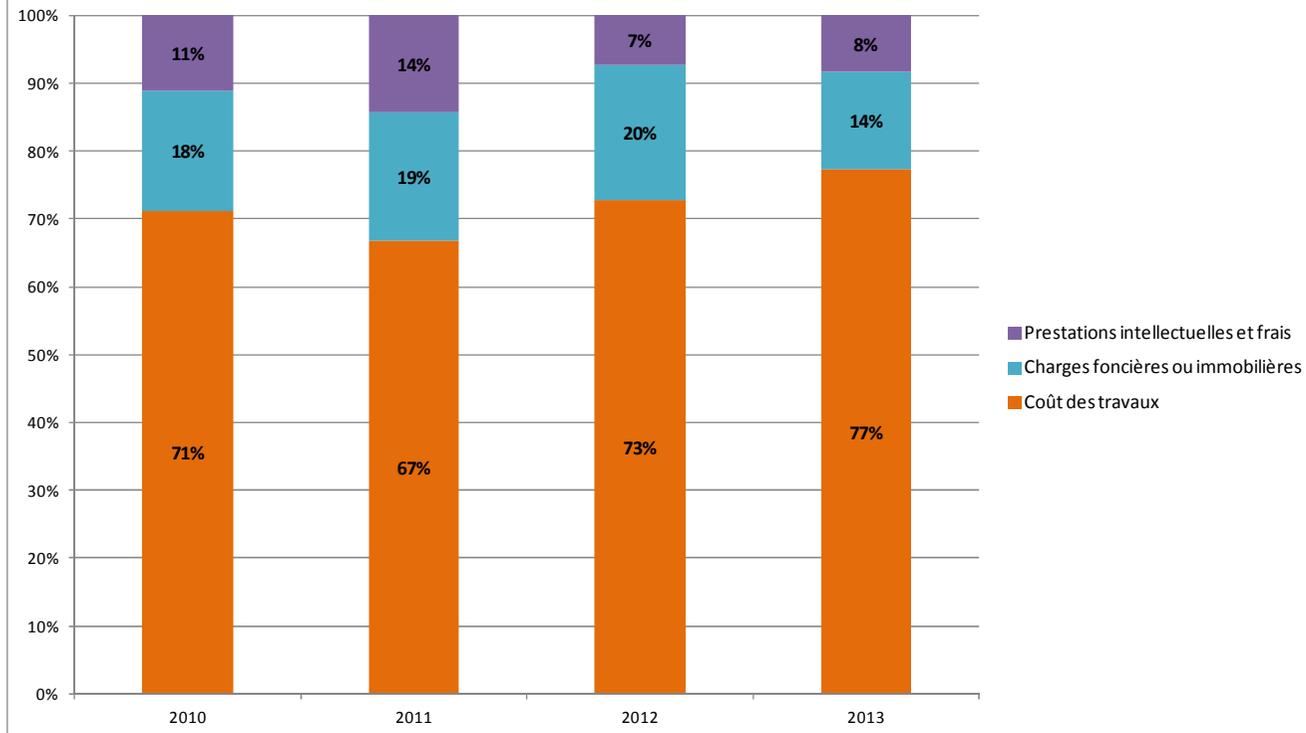
En zone B1, le coût de production du logement social HT par m² de surface utile est relativement stable depuis 2010.

Il est différencié selon les modalités de production :

- Pour les logements en VEFA, le coût est très variable selon les années, il varie entre 1 786 €/m² et 1 921 €.
- Pour les logements produits en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs, le coût moyen au m² est plus élevé, de l'ordre de 1 900 à 2 000 € m².

Evolution des différents registres de coût des opérations de logements locatifs sociaux financés entre 2010 et 2013 en zone B1

(Source : Sisal)



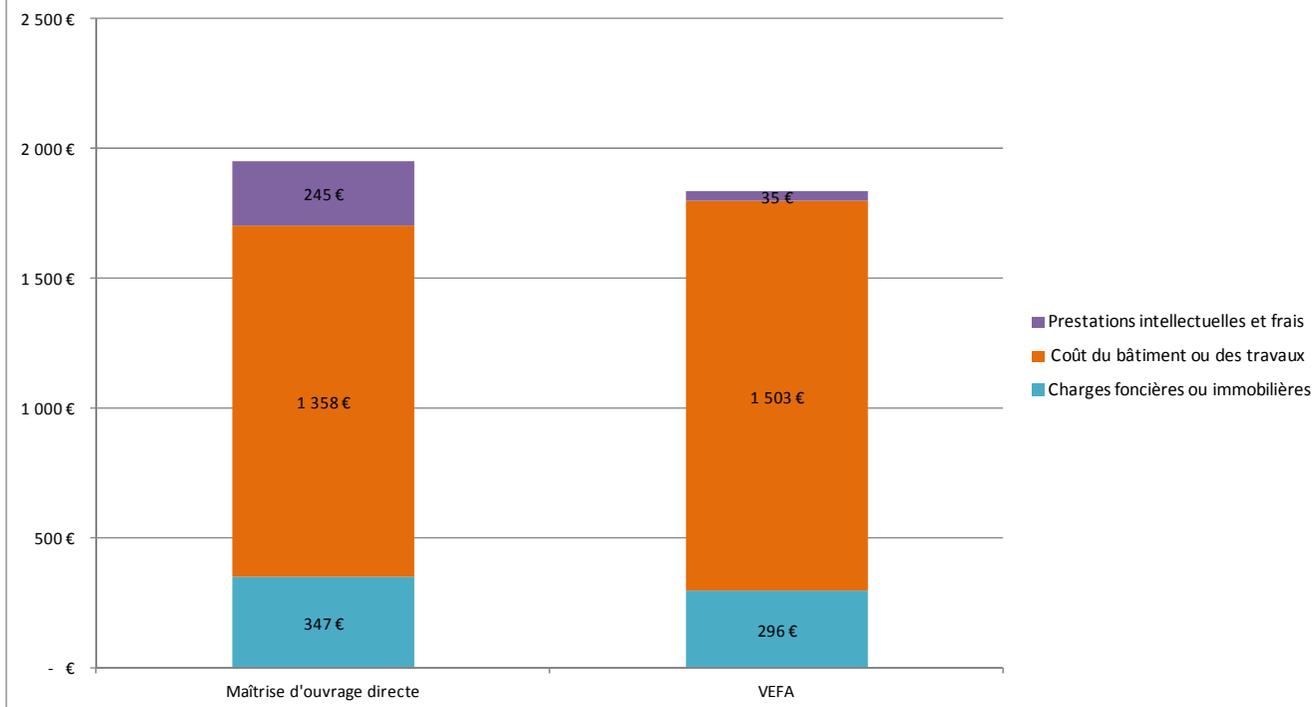
La construction (travaux) est le poste de coût le plus important : elle a représenté selon les années entre 67 et 77% du prix de revient. Son poids est globalement orienté à la hausse.

Le 2^{ème} registre de coût concerne les charges foncières ou immobilières, qui contribuent globalement à hauteur de 20% maximum au prix de revient.

Le poste « prestations intellectuelles et frais » semble orienté à la baisse.

**Décomposition du coût de production par m² de surface utile des logements
locatifs sociaux financés en zone B1 entre 2010 et 2013 avec distinction
VEFA/maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux**

(Source : Sisal)



Les écarts constatés entre le prix de revient des opérations réalisées par les bailleurs sociaux et celles en VEFA s'explique de la manière suivante :

Les charges foncières ou immobilières sont globalement similaires (de l'ordre de 300-350 €/m).

Le coût des travaux est moins élevé dans les opérations réalisées par les bailleurs.

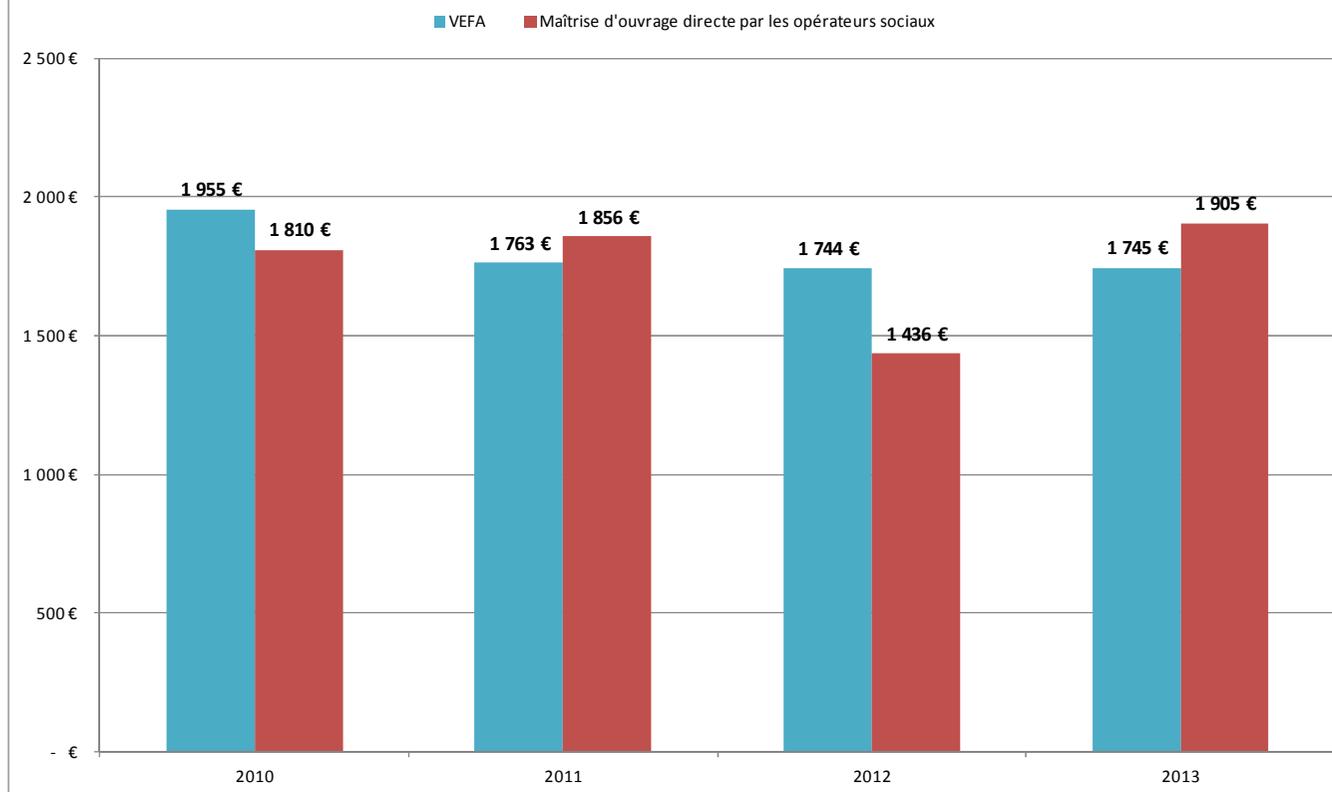
En revanche, la différence est plus importante s'agissant des prestations intellectuelles et des frais :

- 245 € en moyenne par m² de surface utile dans les opérations des bailleurs.
- Contre seulement 35€ dans les opérations en VEFA.

On peut supposer que dans les opérations en VEFA, le coût des prestations intellectuelles est essentiellement supportée et répercutée sur les offres libres.

Evolution du coût de production (HT) par m² de surface utile en zone B2

(Source : données Sisal)



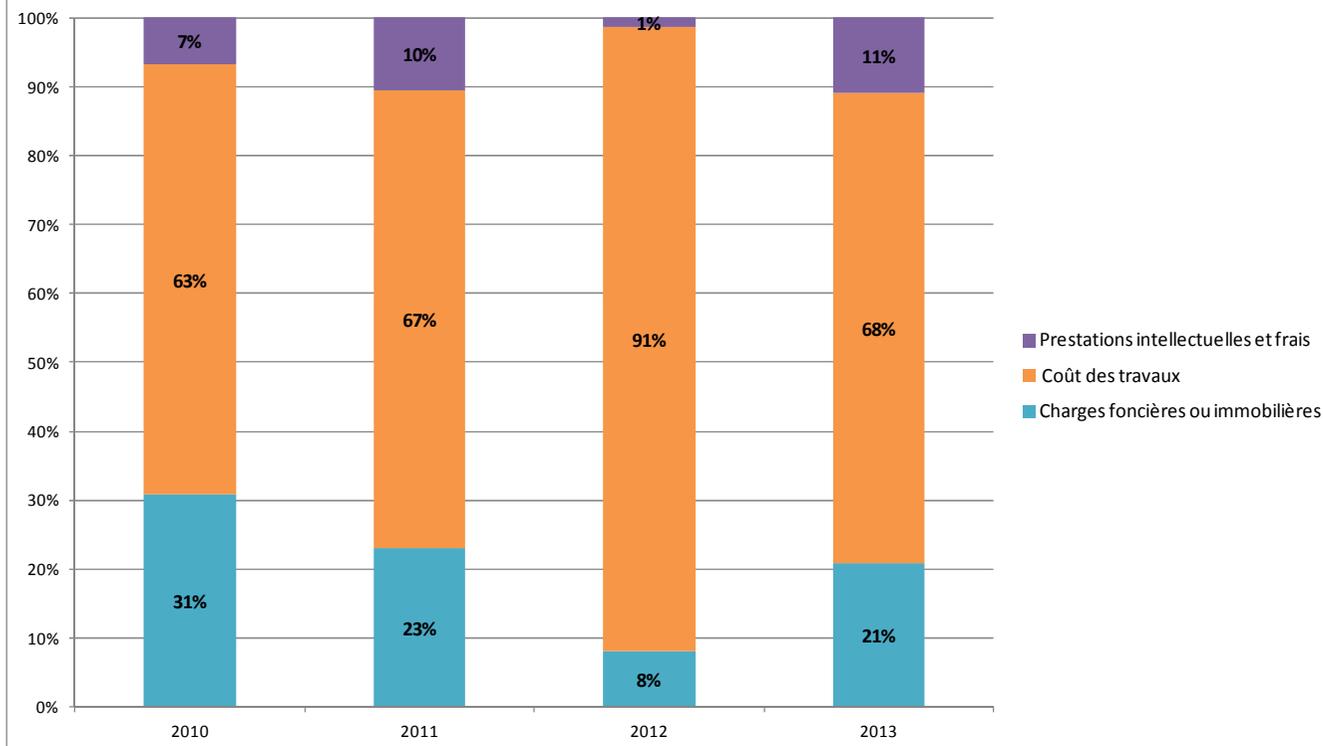
En zone B2, le coût de production du logement social HT par m² de surface utile connaît des variations relativement importantes selon les années.

Les écarts de prix de revient entre les logements en VEFA et ceux produits en direct par les bailleurs sociaux s'inversent selon les années.

Le principal constat est celui d'un coût de production relativement similaire à la zone B1. Ceci fait émerger un risque dans le contexte de réforme actuelle du zonage de financement du logement locatif social : les opérations de logements locatifs sociaux pourraient être difficile voire impossibles à équilibrer si certaines communes de l'Agglomération passaient en zone C.

Evolution des différents registres de coût des opérations de logements locatifs sociaux financés entre 2010 et 2013 en zone B2

(Source : Sisal)



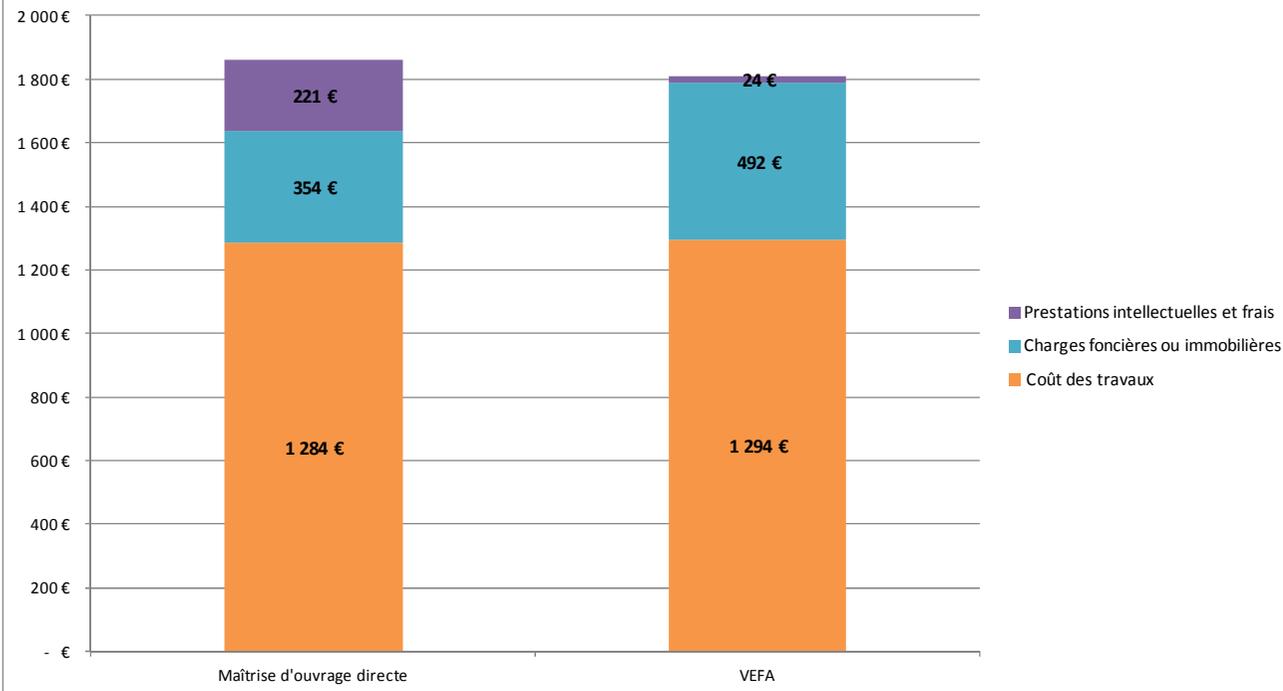
Les données concernant l'année 2012 sont à considérer avec prudence.

Cependant, d'après l'analyse des données concernant 2010, 2011 et 2013, on constate que :

- Le coût des travaux représente de l'ordre de 63% à 68% du prix de revient, soit un coût légèrement inférieur à ce qui est constaté en zone B1.
- Entre 21 et 31 % du coût de production correspond des charges foncières ou immobilières. La part de ce registre est orientée à la baisse. Elle est supérieure au pourcentage constaté en zone B1.
- Les prestations intellectuelles et les frais sont de l'ordre de 10%.

Décomposition du coût de production par m² de surface utile des logements locatifs sociaux financés en zone B2 entre 2010 et 2013 avec distinction VEFA/maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux

(Source : Sisal)



Les écarts constatés entre le prix de revient des opérations réalisées par les bailleurs sociaux et celles en VEFA s'explique de la manière suivante :

Le coût des travaux est similaire dans les deux cas.

Les charges foncières ou immobilières sont globalement moins élevées pour les opérations réalisées par les bailleurs sociaux.

La différence est plus importante s'agissant des prestations intellectuelles et des frais :

- 221 € en moyenne par m² de surface utile dans les opérations des bailleurs.
- Contre seulement 24€ dans les opérations en VEFA.

On peut supposer que dans les opérations en VEFA, le coût des prestations intellectuelles est essentiellement supportée et répercutée sur les offres libres.

Selon les bilans financiers d'une dizaine d'opérations locatives sociales récentes ou en cours de montage transmis par les bailleurs sociaux, il semblerait que les prix de revient aient légèrement augmenté et soient désormais compris entre 1 900 et 2 200 € m² SHAB :

- Coût des travaux compris entre 1 400 et 1 700 €/m², soit de l'ordre de 70 à 75% du cout global dans les opérations.
- Coût du foncier compris entre 10% et plus de 20 % du coût global (coût pouvant varier de l'ordre de 200 à 450 €/m² SHAB, en fonction des localisations et taille des opérations).
- Autres coûts (dont maîtrise d'œuvre, conduite d'opérations): de l'ordre de 10% à 15% pour les opérations en propre des opérateurs HLM, moins de 5% pour les opérations en VEFA.

En termes de financement, les équilibres sont assez variables selon les opérations :

- Les prêts (CDC, 1% logement...): entre 60% et 70% du total de l'opération.
- Des fonds propres mobilisés: entre 6% et 15% du total.
- Des subventions globales représentant entre 17% et plus de 30% du total.
 - o Dont 12% à 22% pour les subventions des collectivités locales.
 - o Dont 5% à 11% pour les subventions de la CDA.

1-2-Quelques données sur le prix de revient des opérations privées

Ces éléments sont fondés sur l'analyse d'une dizaine de bilans financiers d'opérations récentes ou en cours transmis par des opérateurs privés.

Le prix de revient global est compris entre 2700 et 3500 €/m². Le prix de revient se décompose de la manière suivante :

- Coût des travaux compris entre 1500 et 2200 €/m², soit de l'ordre de 55% à 65% du cout global dans les opérations.
- Coût du foncier compris entre 15% et 25%, voire plus du coût global (coût pouvant varier de l'ordre de 400 à plus de 700 €/m² SHAB, en fonction des localisations et taille des opérations).
- Autres coûts (dont maîtrise d'œuvre, conduite d'opérations, coûts de commercialisation): de l'ordre de 15% à 20% du total.

2 - Au-delà des chiffres, des difficultés exprimées par les bailleurs sociaux et les opérateurs privés pour équilibrer les opérations

Selon les opérateurs privés, leur marge s'est réduite : 8 à 10% « sur le papier », elle est nettement plus limitée dans la réalité.

Les opérateurs sociaux rencontrent également des difficultés croissantes pour équilibrer leurs opérations, d'autant plus que les niveaux de loyers de sortie sont encadrés et n'évoluent pas. Dans un contexte d'augmentation du coût de production des logements (foncier, accroissement des contraintes et exigences techniques lié à l'évolution des normes), de diminution des aides de l'Etat, ils mobilisent de plus en plus leurs fonds propres pour boucler le budget des opérations. L'équilibre des opérations est de plus en plus difficile à assurer, surtout en zone C. **La question de l'évolution du zonage sera un paramètre clés dans les conditions futures de montage et d'équilibre des opérations.** Est également évoquée leur difficulté pour obtenir des garanties d'emprunt (à l'exception d'Habitat 17 qui bénéficie d'une garantie du Conseil Général).

2-1- Le coût de construction : une forte augmentation ces dernières années avec un impact non négligeable sur le prix de revient du logement

Cette augmentation est liée à plusieurs facteurs : surcoûts liés aux nouvelles normes (accessibilité, performance thermique qui est estimée par les opérateurs à environ 15%), augmentation du coût des matières premières...

Selon les opérateurs, le coût de construction sur l'Agglomération semble comparable à ce qu'ils observent sur d'autres territoires.

Une question sera à aborder de manière plus approfondie dans la suite de la démarche, sur la base d'éléments statistiques plus précis : quelles marges de manœuvre pour diminuer le coût de construction ?

2-2- L'acquisition et l'aménagement du foncier : un critère majeur, des marges de manœuvre pour réduire ce registre de coût

La question du prix du foncier est un paramètre important dans le bilan financier des opérations. Les acteurs constatent un effet de surenchère sur les prix d'achat du foncier. Différents facteurs explicatifs ont pu être évoqués lors des groupes de travail :

- Une surenchère alimentée par les opérateurs eux-mêmes qui proposent aux propriétaires fonciers des sommes importantes pour « remporter l'affaire ».
- Selon les es opérateurs privés, cette surenchère serait également la conséquence d'une offre foncière insuffisante.

Les charges foncières ont augmenté dans les lotissements : elles représentaient 40% du prix de revient il y a 5 ans, contre 55% aujourd'hui. Dans les ZAC, la part du foncier dans le prix de revient des logements est restée relativement stable.

L'intervention de l'EPF sur la Communauté d'Agglomération a permis d'acheter des terrains pour anticiper la réalisation d'opérations de logements (logements locatifs sociaux et/ou opérations de recyclage de foncier).

Les enjeux pour les prochaines années portent sur deux aspects :

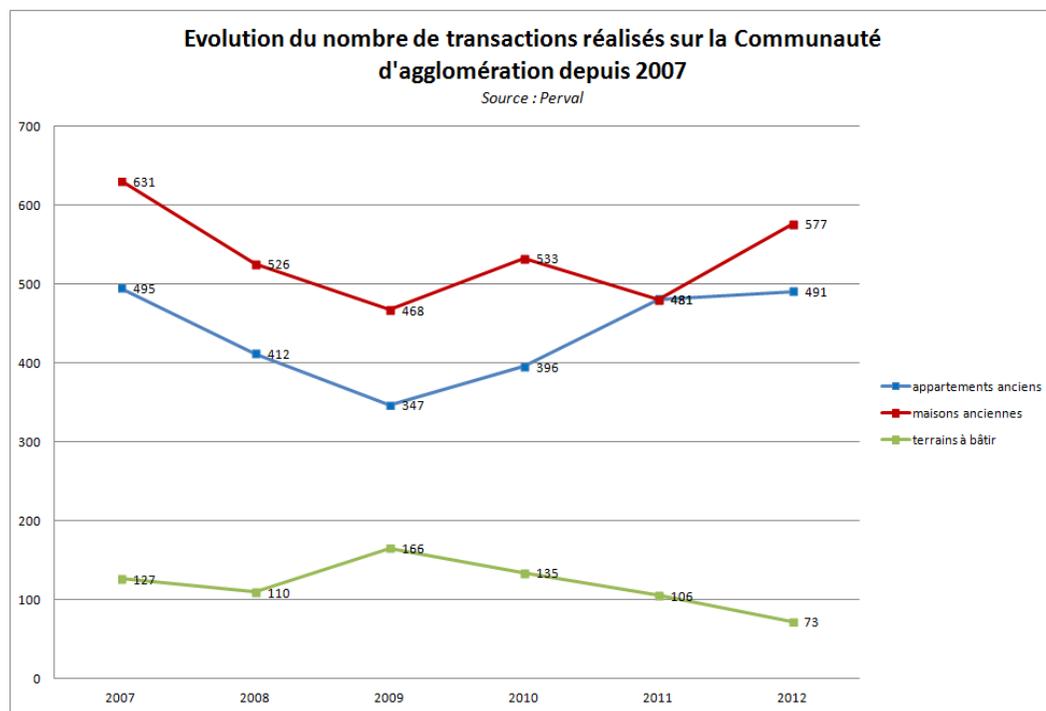
- Mettre à disposition un volume de foncier permettant de limiter les situations de surenchère, sous réserve que les opérateurs ne contribuent pas de leur côté à alimenter cette dernière en proposant des prix d'acquisition de plus en plus élevés.

- Mobiliser des outils (d'aménagement, actions foncières...) permettant de mieux maîtriser le prix du foncier : ZAC, intervention de l'EPF pour anticiper et porter le foncier pendant 5 à 7 ans...)... La ZAC apparaît comme un outil d'aménagement intéressant ; cependant, il convient de garder à l'esprit que ce sont des opérations longues et complexes, qui justifient un encadrement plus exigeant en termes de prix de foncier à aménager et de prix de sortie.

S'agissant du foncier, le prix d'achat n'est pas le seul élément à prendre en compte. S'y ajoutent également les travaux d'aménagement (création des espaces publics, stationnement...) qui ont parfois des impacts non négligeables sur les bilans financiers. Les exigences en matière de développement durable (traitement des eaux pluviales selon des techniques alternatives comme les noues...) peuvent induire des espaces non cessibles plus importants que dans des opérations « classiques ». Pour atteindre des prix de sortie plus abordables pour les ménages locaux, ne faut-il pas revoir à la baisse certaines exigences, par exemple, la superficie des espaces verts, le dimensionnement des voies ? Une réflexion sur ce sujet est à engager avec les opérateurs, les aménageurs et les communes, pour déterminer les équilibres à trouver entre ambitions environnementales et maîtrise des prix de sortie. Celle-ci devra s'appuyer sur un référentiel de bilans d'opérations.

3 - Un ralentissement du marché immobilier neuf ; des difficultés de commercialisation constatées par les opérateurs privés

3-1- Sur le marché de la revente, un volume de transactions stable jusqu'en 2012 mais, selon les acteurs, une conjoncture actuellement incertaine

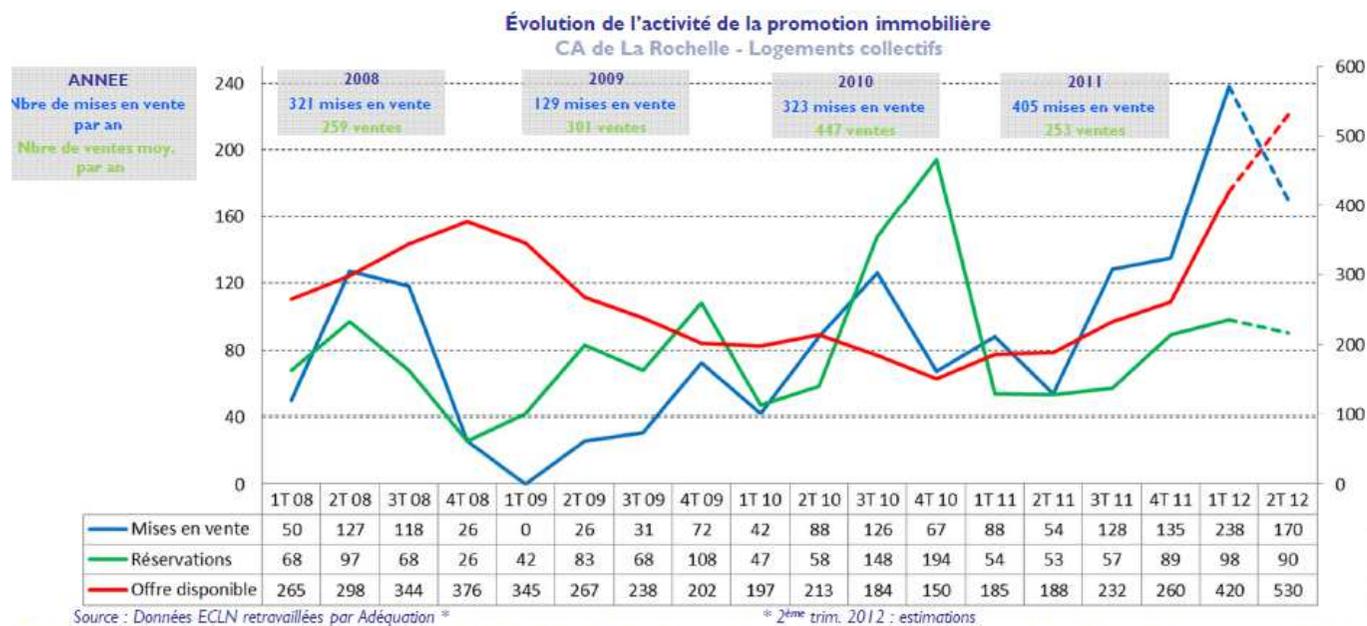


De manière générale, le volume de transactions réalisées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération entre 2007 et 2012 est resté relativement stable, notamment sur le marché de l'ancien (tous biens confondus). Seule l'année 2009 se démarque, une baisse du nombre de transactions ayant été enregistrée (980 biens immobiliers vendus contre 1 100 en moyenne), un effet direct de la crise immobilière qui s'est amorcée en 2008.

A noter tout de même que le nombre de terrains à bâtir vendus sur cette même période a baissé de 43% (l'impact reste toutefois limité, la vente de terrains à bâtir représentant à peine 10% du nombre total de transactions).

Selon le Directeur de l'Agence Orpi, la conjoncture du marché immobilière est actuellement incertaine : les acquéreurs potentiels ont un comportement de « défiance par rapport à l'immobilier ».

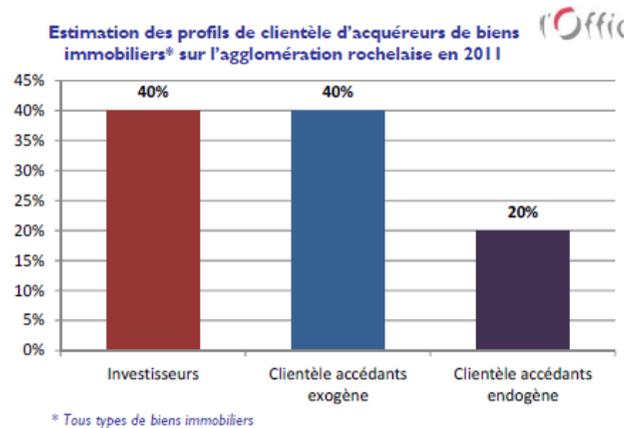
3-2- Un marché du neuf qui est impacté par la disparition du dispositif Scellier



Les dernières données disponibles concernant la dynamique de la promotion privée indiquent que les volumes de mises en vente et de réservations sont orientés à la baisse.

Ces chiffres datent du 2^{ème} trimestre 2012 : par conséquent, les impacts de la disparition du dispositif d'investissement locatif Scellier sont encore à peine perceptibles.

On peut supposer que le nombre de ventes s'est plus fortement ralenti suite à la disparition du dispositif en fin d'année 2012 (les investisseurs représentaient environ 40% des acquéreurs en 2011).



Les opérateurs privés ont fait part de leurs inquiétudes sur le contexte actuel de marché immobilier rochelais actuel et ses perspectives d'évolution. Plusieurs opérateurs privés rencontrent des difficultés pour commercialiser leurs opérations et envisagent de les faire évoluer :

- Une opération dans le quartier de Lafond à La Rochelle : le permis de construire est purgé, les maisons sont à 240 000 €. Aucun logement n'ayant été vendu, le promoteur envisage de modifier le permis de construire pour transformer l'opération en lots à bâtir à 100 000 €.
- A Angoulins, une opération de promotion est en vente depuis 6 mois (179 000 € pour un bien de 4 pièces). Aucun logement n'a été vendu. L'opérateur a réalisé une étude de marché pour reconvertir l'opération en lots de terrain à bâtir à 80 000 € + une maison modélisé à 100 000 €. Depuis ce changement de programmation, des acquéreurs potentiels se sont manifestés. Cependant, cette reconversion pose des difficultés financières à l'opérateur : la marge prévisionnelle sera peut-être insuffisante pour l'obtention d'un prêt auprès d'une banque (les banques octroient des prêts à partir de 10% de marge brute prévisionnelle).
- Une opération prévue dans la ZAC de Saint-Xandre est également en cours de modification, compte tenu du contexte de marché. L'opérateur prévoyait initialement la réalisation de 3 pièces et 4 pièces, à des niveaux de prix compris entre 220 000 et 250 000 €.

3-3- Un ralentissement du marché qui n'est pas lié à une diminution de la demande mais à une inadéquation des offres aux besoins des ménages locaux, en termes de prix et de formes d'habitat

Le ralentissement du marché n'est pas lié à une diminution de la demande mais à une inadéquation des offres proposées sur le marché par rapport aux besoins des ménages, notamment en termes de prix : « *Les clientèles sont toujours là mais leur budget ne dépasse pas 180 000 €* ».

La demande est essentiellement le fait de deux types de clientèles :

- Les primo-accédants avec un budget maximum de 180 000 € et qui ont des difficultés à trouver sur le marché des offres correspondant à leurs capacités financières.
- Les ménages originaires de Région Parisienne qui ont un budget nettement plus élevé, leur permettant d'accéder sans difficulté au marché du logement (plus de 650 000 €).

Compte-tenu des niveaux de prix sur le marché libre, les ventes s'adressent pour l'essentiel à des investisseurs, des préretraités et des retraités.

Le ralentissement du marché immobilier est lié à une inadéquation croissante entre les produits proposés et les besoins et attentes des ménages locaux :

- En termes de prix. Compte tenu des prix constatés, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, une part croissante des ménages n'a plus la capacité financière de se loger sur l'agglomération, y compris les classes moyennes (pour rappel, 71% des ménages de l'agglomération ont des niveaux de revenus qui les rendent éligibles au logement locatif). Les primo-accédants ont un budget maximum de 120 000 €, les maisons au-dessus de 200 000 € ne se vendent plus.
- Mais aussi du point de vue des formes d'habitat. Les appartements et les groupements d'habitation se vendent difficilement ; en revanche, les terrains à bâtir trouvent plus facilement preneurs. Ce constat amène certains opérateurs à envisager une modification de leurs opérations et à transformer certains programmes de promotion en lots de terrains à bâtir (cf. infra).

Les points-clés

Le marché immobilier est dans une phase de restructuration :

- Dans l'ancien, le volume de transactions était encore relativement stable en 2012 mais il semblerait, selon les acteurs du marché immobilier privé, que la conjoncture est actuellement moins favorable.
- Dans le neuf, les volumes sont orientés à la baisse, les opérateurs privés rencontrent des difficultés pour commercialiser leurs programmes. Cette situation est notamment liée à la disparition du dispositif d'investissement locatif Scellier. La fin du Scellier a généré de fait un resserrement du marché sur la clientèle des propriétaires occupants. Or, les produits proposés ne correspondent pas toujours aux besoins et attentes des ménages termes de niveaux de prix mais aussi de types de produits (forme d'habitat...). C'est pourquoi certains opérateurs envisagent de modifier radicalement le contenu de leur programme.

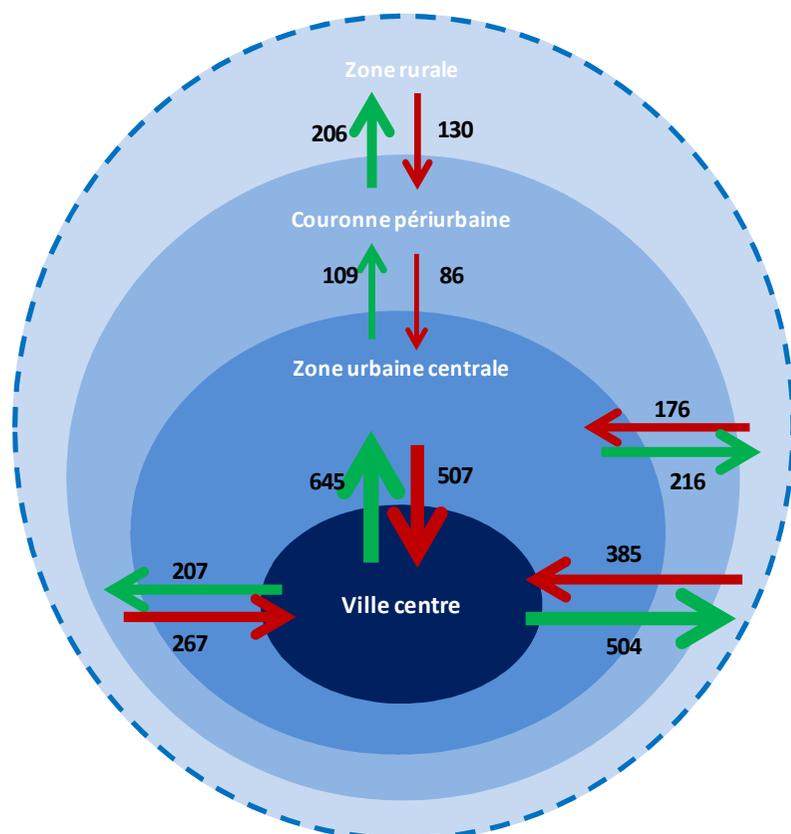
La restructuration en cours du marché de l'immobilier neuf crée un contexte favorable pour le développement d'une offre neuve plus diversifiée et davantage en adéquation avec les attentes des ménages locaux.

Le principal frein est celui du coût de production des logements. Les opérateurs, sociaux et privés, rencontrent des difficultés croissantes pour équilibrer leurs opérations. Le principal poste de dépense concerne les coûts de construction, qui ont fortement augmenté sur une période de 10 ans. Dans le cadre du programme d'actions du PLH, une réflexion pourra être conduite sur les marges de manœuvre mobilisables pour réduire le prix de revient des logements. Il s'agira, dans la réflexion sur les produits à développer, de réinterroger les formes urbaines et de poser notamment la question de la place du lot à bâtir dans l'offre à proposer sur le territoire.

Des disparités socio-territoriales au sein de la Communauté d'Agglomération

1. Un mouvement de desserrement résidentiel en interne, de la zone urbaine centrale vers les communes périurbaines et rurales

1-1-La Rochelle perd ses familles au profit des communes périurbaines et rurales



Source : mobilités résidentielles, Insee

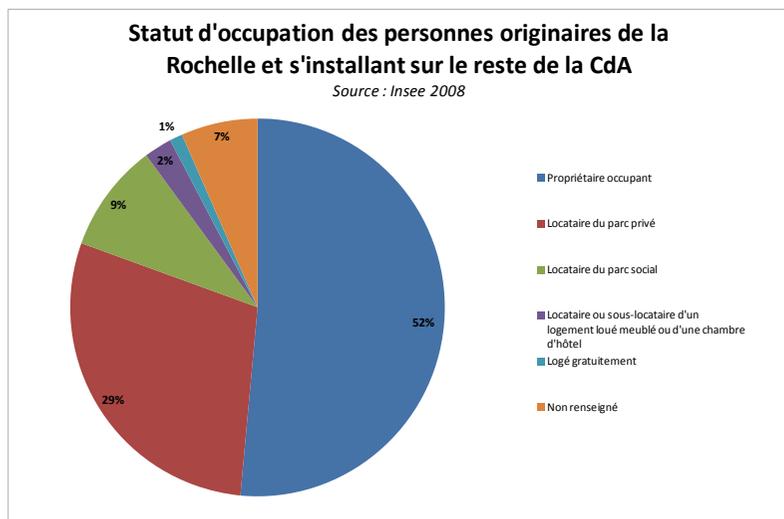
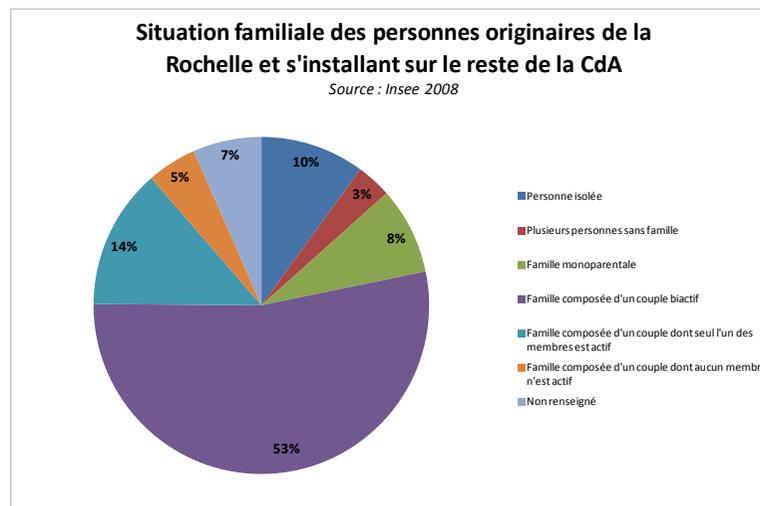
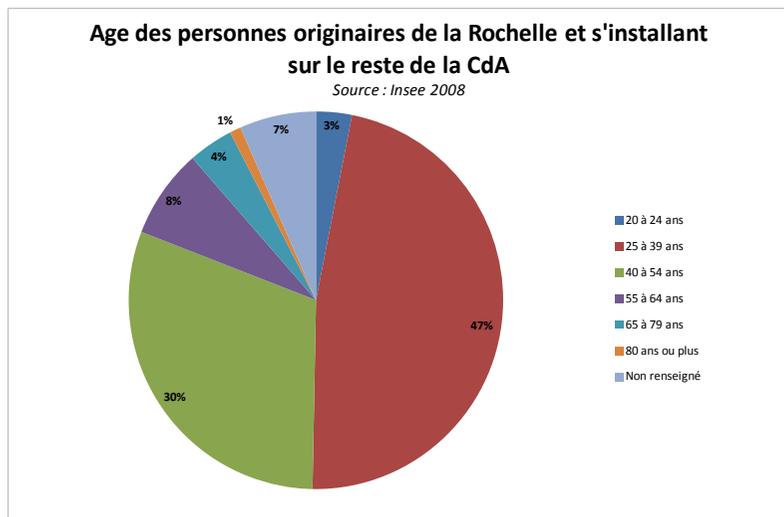
L'analyse des migrations résidentielles internes à la Communauté d'agglomération entre 2003 et 2008 permet de mettre en évidence un double phénomène :

- Le retour, principalement de seniors, depuis les couronnes périurbaines et rurales vers la ville-centre.
- Le desserrement résidentiel de familles du centre vers la périphérie.

De manière générale, la Ville de la Rochelle est déficitaire vis-à-vis des autres de secteurs de l'Agglomération (- 200 personnes), au profit notamment de la zone urbaine centrale et de la zone rurale.

Enfin, il apparaît que les communes rurales profitent des migrations résidentielles internes, elles sont excédentaires par rapport à tous les secteurs géographiques de la Communauté d'Agglomération.

1-2- Les ménages quittant la Rochelle pour s'installer sur le reste de la Communauté d'Agglomération : des jeunes familles souhaitant accéder à la propriété



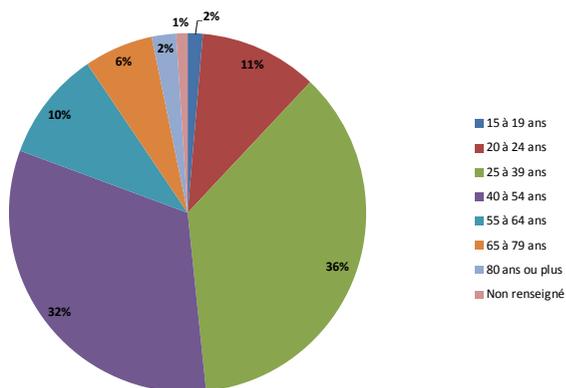
Le profil type du ménage quittant la Ville-centre pour s'installer dans le reste de la Communauté d'Agglomération est schématiquement le suivant :

- Il est jeune : près de la moitié des personnes quittant La Rochelle pour une autre commune de l'intercommunalité ont entre 25 et 39 ans.
- Il fait partie d'une famille (67%).
- Il quitte La Rochelle La Rochelle pour accéder à la propriété (52%) ou être logés dans le parc locatif privé (29%).

1-3- Les ménages originaires du reste de la Communauté d'Agglomération et qui se sont installés sur la Ville-centre sont pour l'essentiel locataires

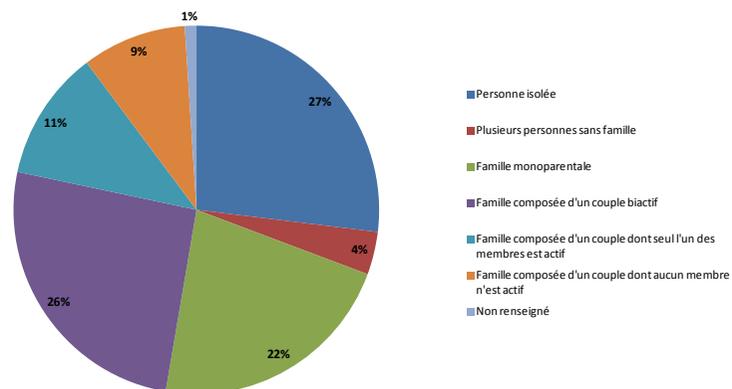
Age des personnes s'installant à la Rochelle originaires du reste de la CDA

Source : Insee 2008



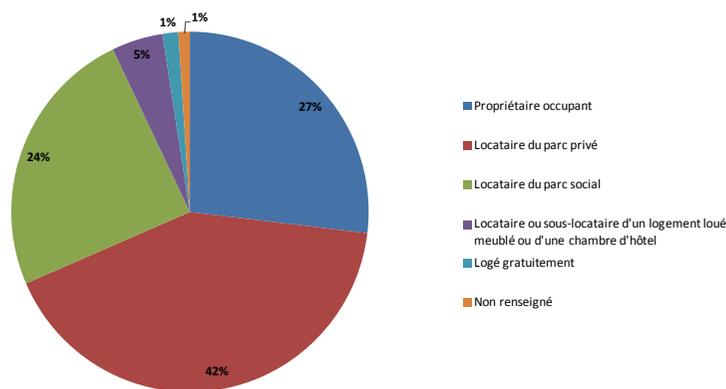
Situation familiale des personnes s'installant sur la Rochelle et originaires du reste de la CdA

Source : Insee 2008



Statut d'occupation des personnes s'installant à la Rochelle et originaires du reste de la CdA

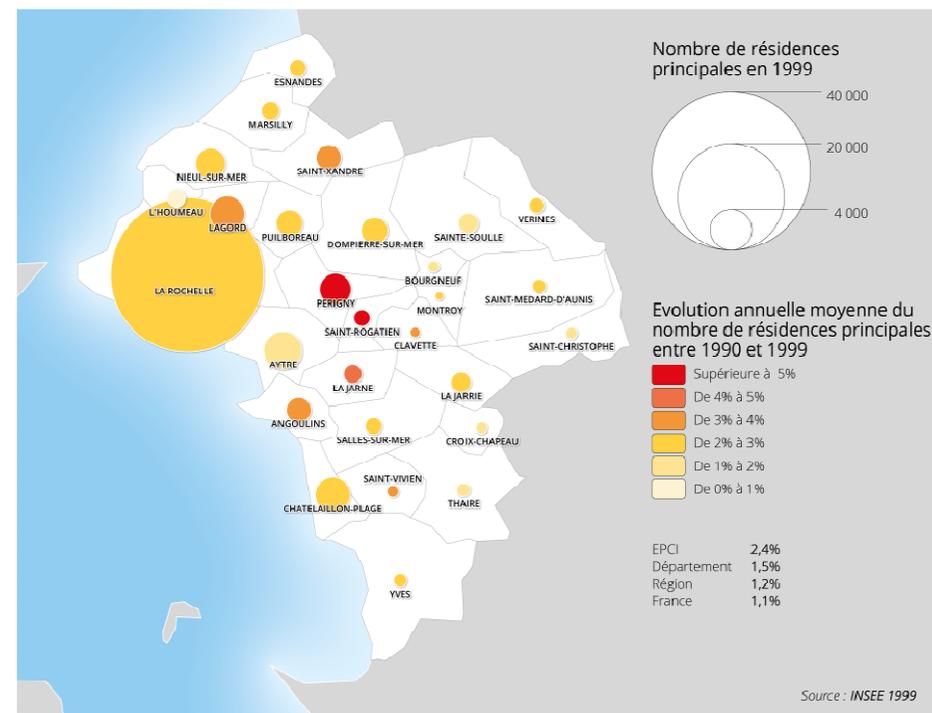
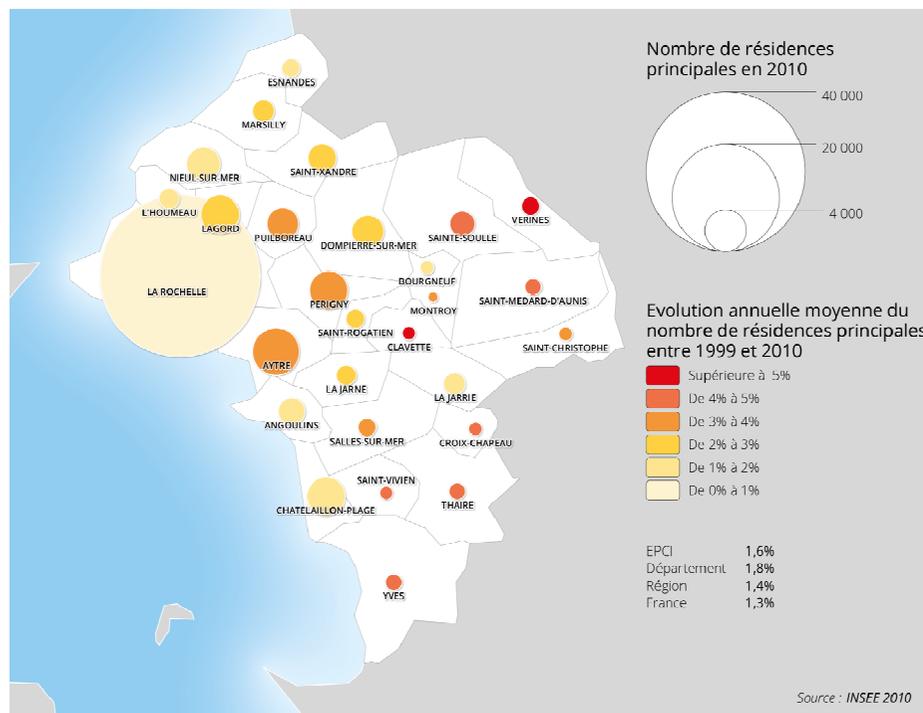
Source : Insee 2008



Il est plus complexe de dresser le portrait type du ménage quittant une des communes périphériques de la Communauté d'Agglomération pour s'installer dans la Ville-centre. Cependant, quelques spécificités liées à la vocation de la Rochelle apparaissent :

- 18% des personnes s'installant dans la Ville-centre ont plus de 55 ans.
- Parmi les nouveaux arrivants, le poids des personnes isolées (27%) et des familles monoparentales (22%) confirme la vocation de la Ville-centre dans l'accueil des petits ménages (jeunes, seniors, familles monoparentales...).
- Enfin, le poids des personnes locataires à l'issue de leur mobilité est très important.

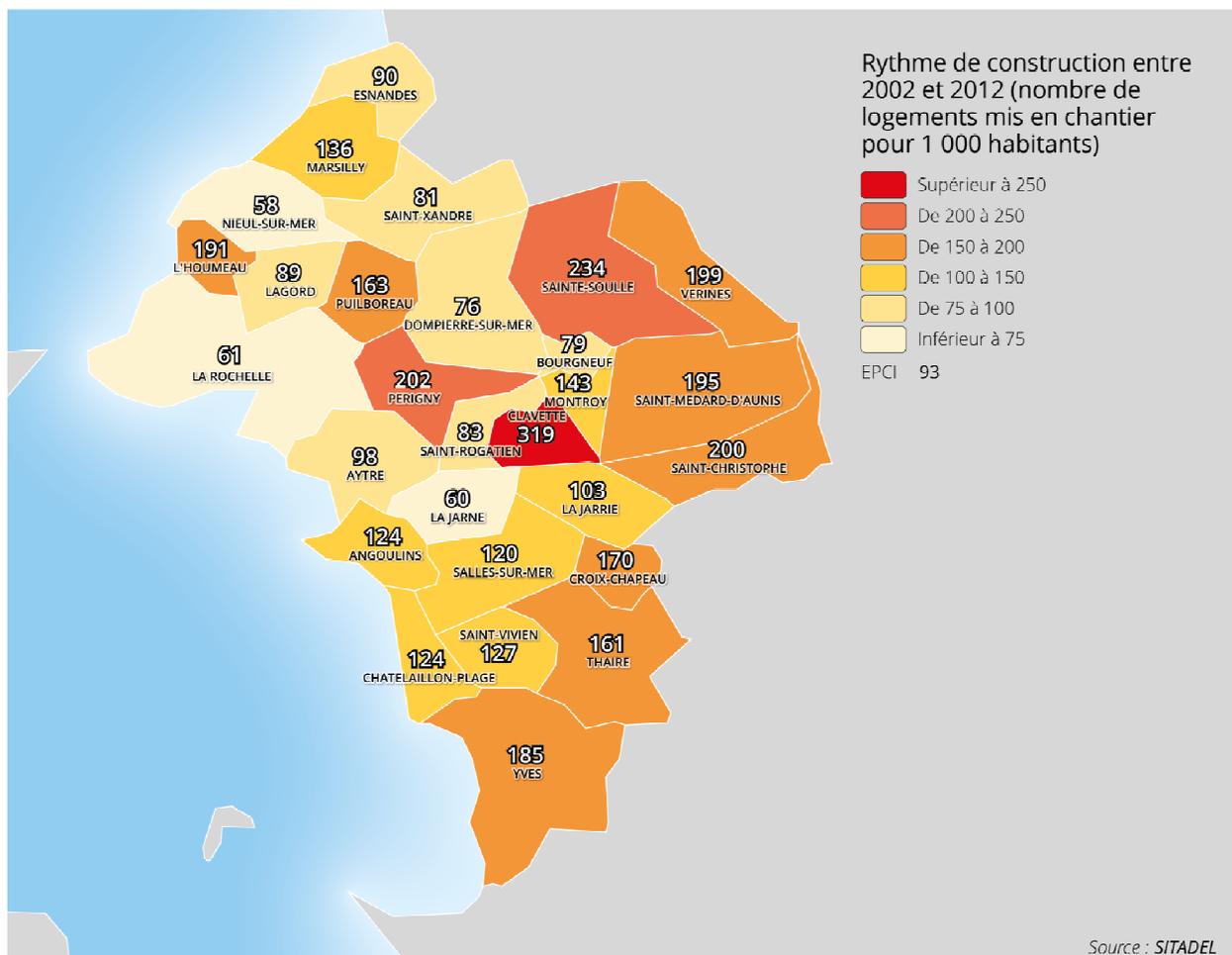
2. Des dynamiques de développement résidentiel contrastées entre la zone urbaine centrale et les communes périurbaines et rurales



La tendance en matière de développement résidentiel semble s'être inversée :

- Entre 1990 et 1999, celui-ci se concentrait essentiellement dans le centre de l'agglomération (Ville-centre et zone urbaine centrale principalement).
- **La dynamique s'est géographiquement décalée au cours de la dernière décennie : désormais, ce sont les communes périurbaines voire rurales qui portent l'essentiel du développement résidentiel de la Communauté d'agglomération.**

Les communes les plus dynamiques d'un point de vue démographique sont logiquement celles où le parc de résidences principales s'est fortement développé entre 1999 et 2010. Parmi les exemples les plus significatifs, on peut citer notamment Clavette où le nombre de résidences principales a augmenté de 7,3% en moyenne par an, Vérines (+5,1%) ou encore Saint-Médard-d'Aunis (+4,4%) et Sainte-Soulle (+4%). A l'inverse, le nombre de résidences principales n'a cru que de 0,7% en moyenne par an dans la Ville-centre.



Le rythme de construction observé entre 2002 et 2012 vient confirmer les constats évoqués précédemment.

La moyenne de la Communauté d'Agglomération s'établit à 93 logements mis en chantier pour 1 000 habitants en moyenne par an entre 2002 et 2012.

Les contrastes sont importants entre les communes. Les communes rurales affichent globalement un rythme de construction très important, en particulier Clavette, Saint-Christophe, Sainte-Soulle...

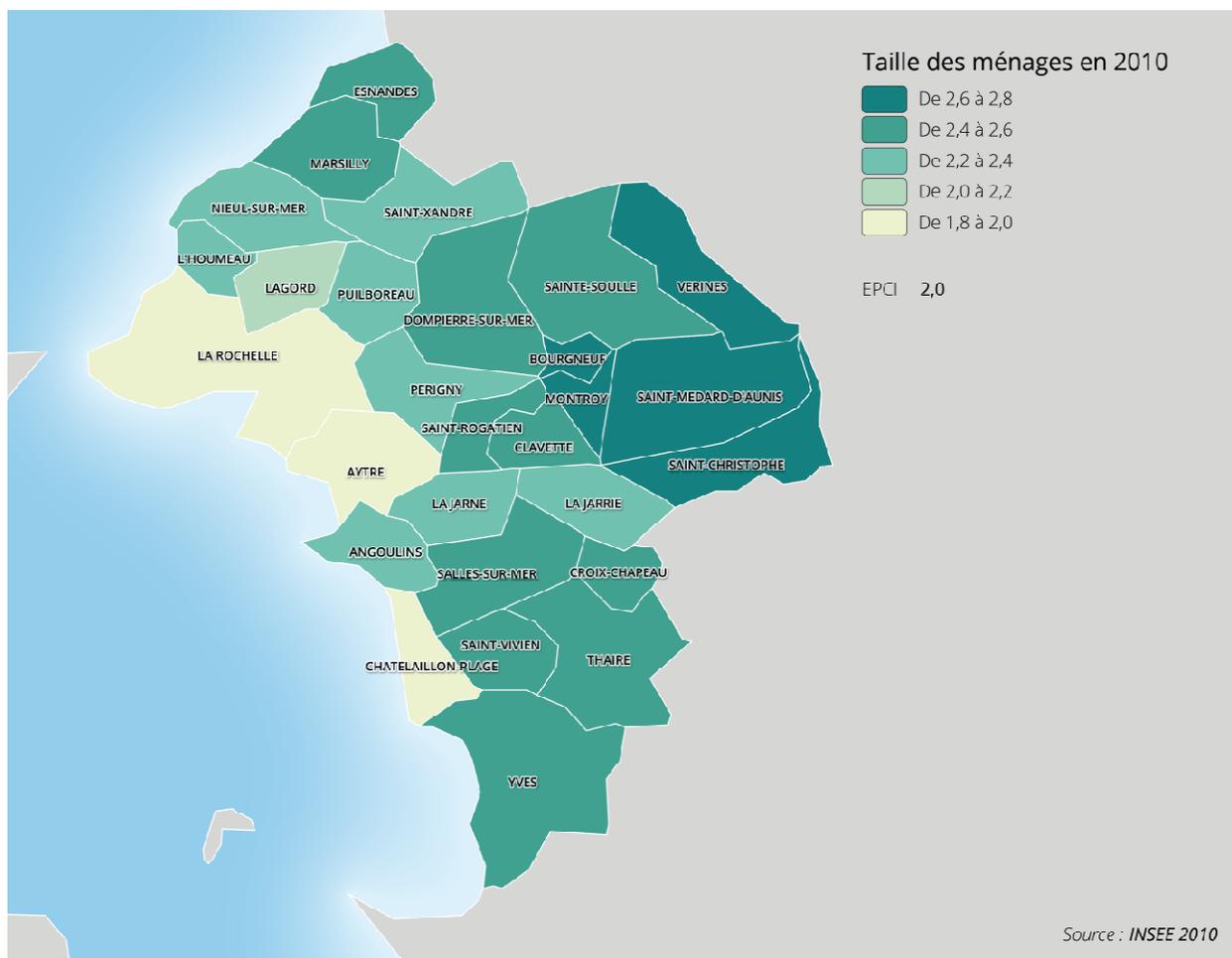
Les rythmes sont plus disparates en cœur d'agglomération :

- Ils sont nettement inférieurs à la moyenne intercommunale à la Rochelle et Nieul-sur-Mer.
- Mais relativement élevés à Périgny, Puilboreau ou encore L'Hommeau.

3. Des disparités entre les communes, les quartiers et les différents parcs de logements

3-1- Des fonctions d'accueil contrastées selon les communes

Un poids des familles plus important dans les communes de 2^{ème} et 3^{ème} couronnes, la ville-centre a une fonction d'accueil de petits ménages



La taille moyenne des ménages varie selon les secteurs de la Communauté d'Agglomération.

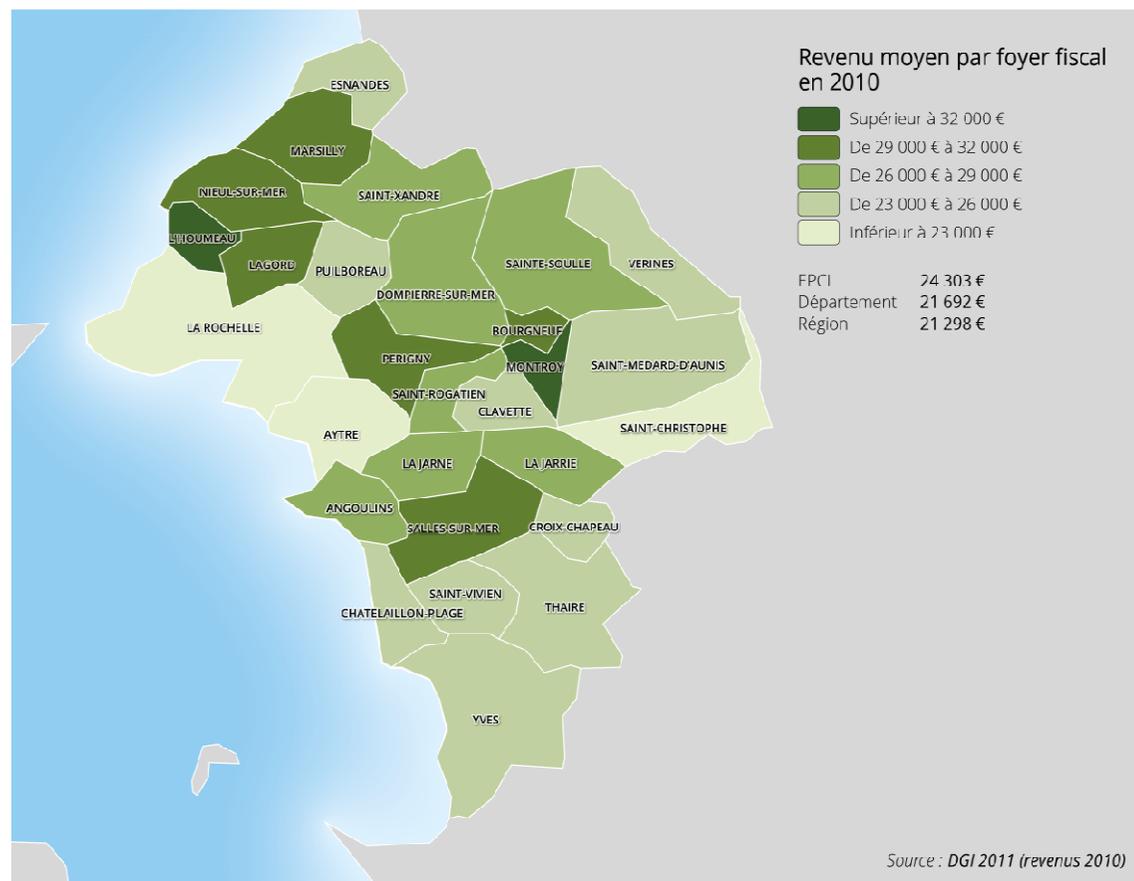
En 2010, elle est de 1,8 sur la Ville-centre, soit légèrement inférieure à la moyenne de l'EPCI (2). Ceci est à mettre en lien avec le **rôle que joue la ville-centre dans l'accueil des petits ménages (jeunes, seniors...)**.

Elle se situe autour de 2 dans les communes de la zone urbaine centrale et de la première couronne

Dans les communes rurales, elle est généralement supérieure à 2,4. Dans Certaines communes, telles que Saint-Médard-d'Aunis, Bourgneuf, Verines...la taille moyenne des ménages atteint 2,7.

Dans les communes périurbaines et rurales, la taille des ménages est plus élevée, du fait de la présence de familles.

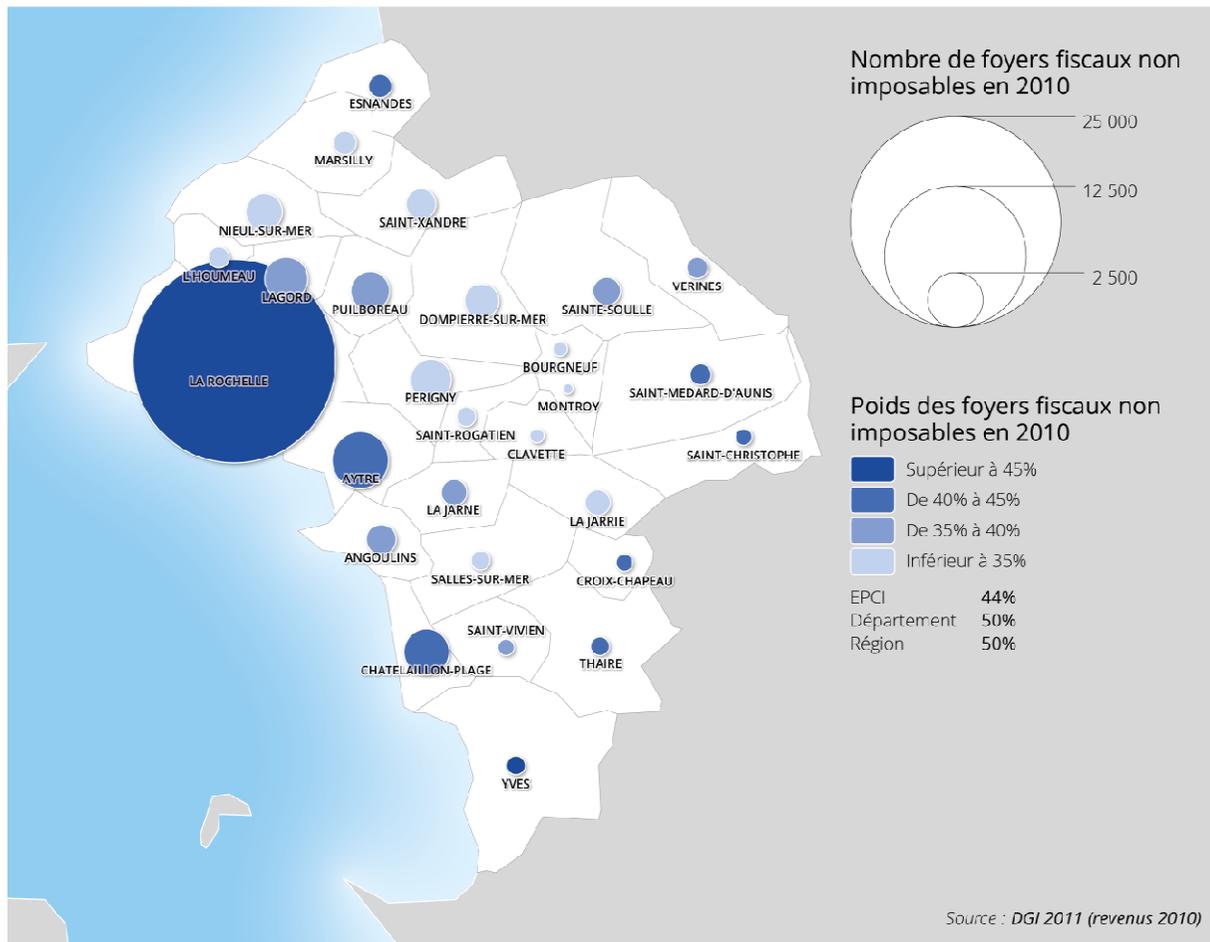
Des niveaux de revenus des ménages différenciés



Le revenu annuel moyen par foyer fiscal à l'échelle de la Communauté d'Agglomération est de 24 303 € en 2010.

On constate **un contraste relativement important entre les communes** :

- Un revenu fiscal moyen inférieur sur la Ville-centre et Aytré qui accueillent des populations plus modestes. Ceci est notamment lié à la concentration du parc locatif social sur ces communes.
- Un revenu fiscal relativement élevé sur les communes littorales (L'Houmeau, Nieul-sur-Mer, Marsilly...) et certaines communes de première couronne (Lagord, Périgny...).
- Les communes ayant nouvellement intégré la Communauté d'agglomération affichent un revenu fiscal moyen. Cela s'explique, en partie, par la présence de familles plus jeunes.

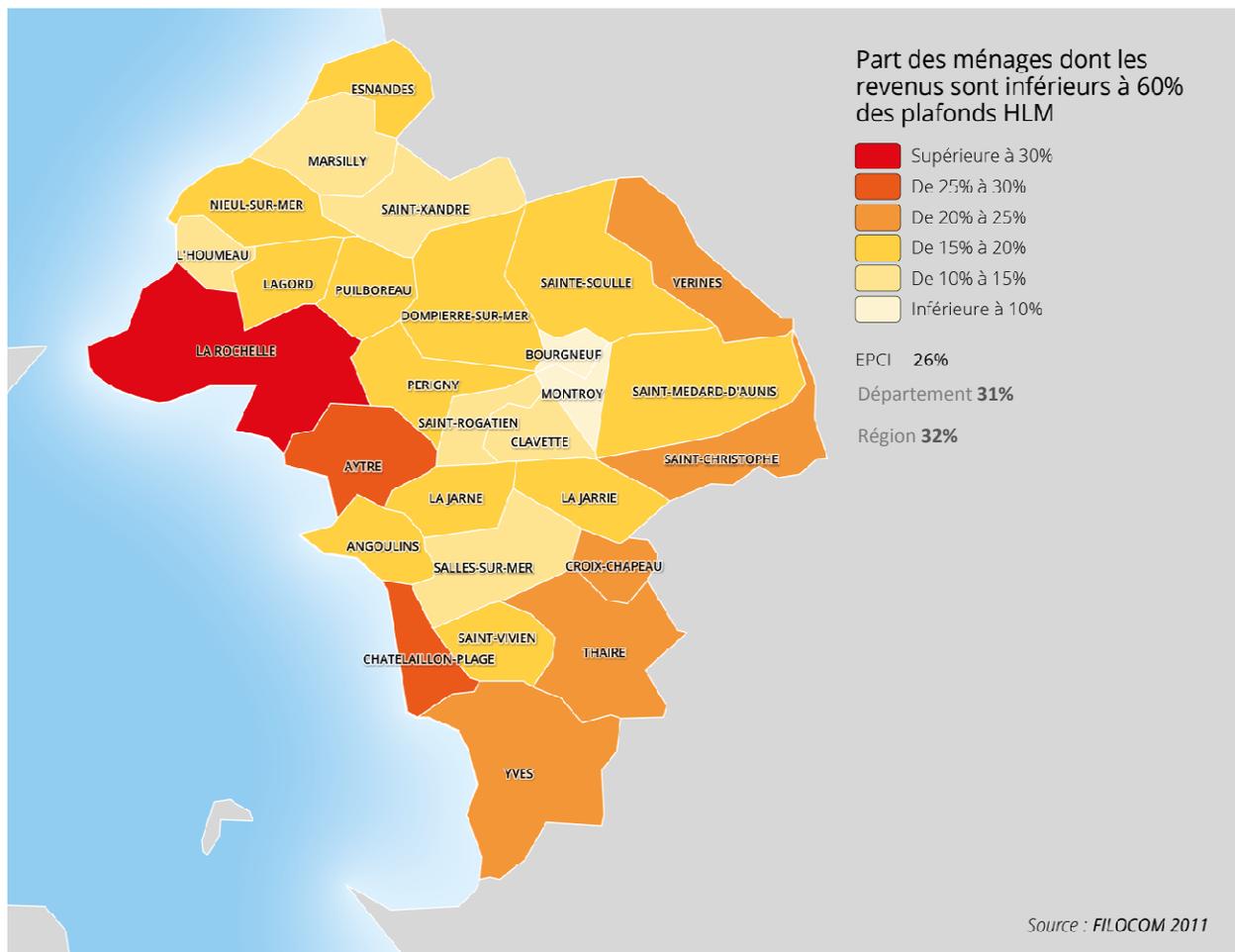


Le constat est identique s'agissant du poids des foyers fiscaux non imposables.

A l'échelle de l'agglomération, 44% des foyers fiscaux ne sont pas imposables.

Au-delà de cette moyenne, cette proportion varie fortement selon les secteurs :

- Il est plus élevé dans la Ville-centre, qui concentre, en volume, l'essentiel des foyers fiscaux non imposables.
- Les communes littorales et de première couronne affichent globalement des taux inférieurs à 40%.



A l'échelle de l'agglomération, 26% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, une proportion inférieure à celles observées aux échelles départementale et régionale.

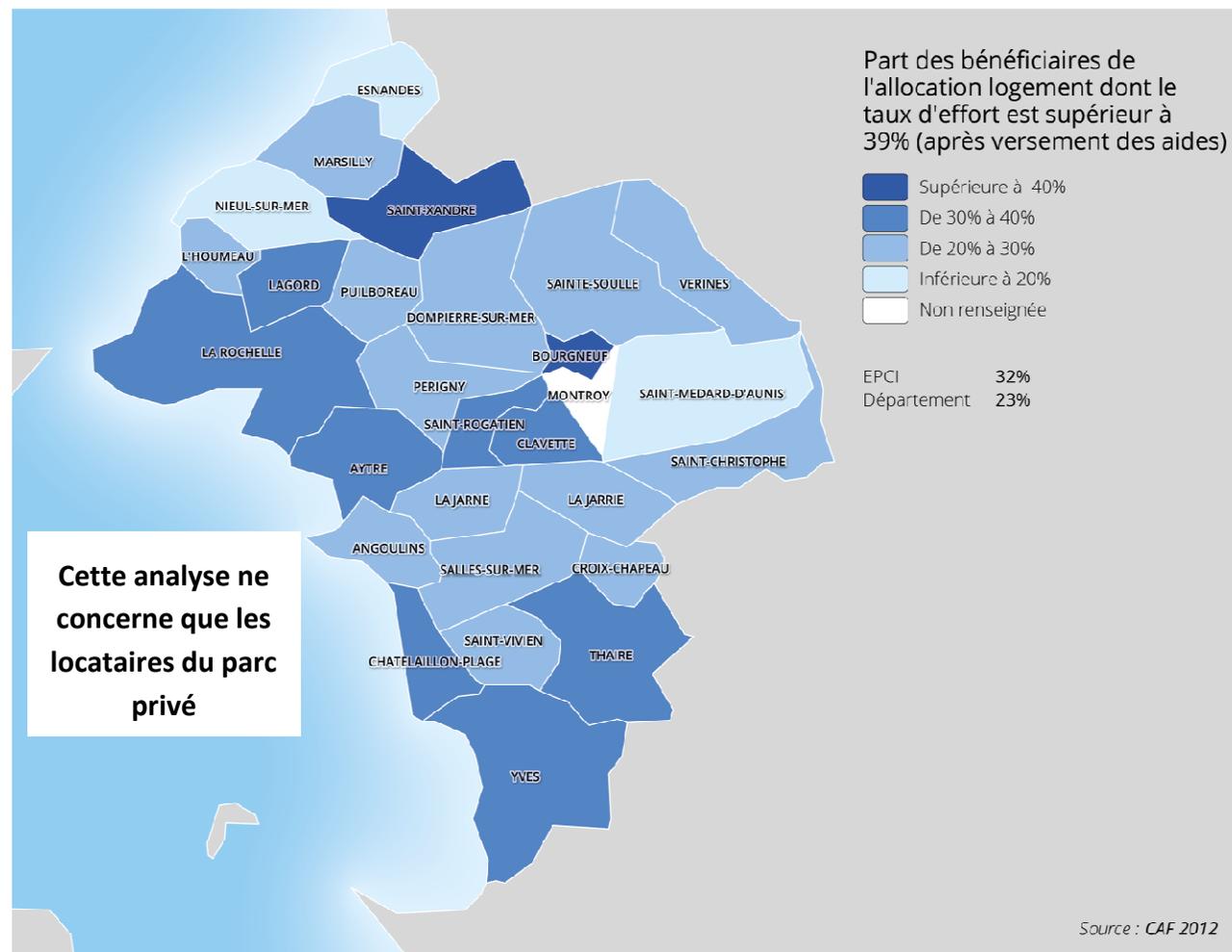
La proportion de ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM est plus importante :

- A la Rochelle où elle est supérieure à 30%.
- A Aytré et Châtelailon-Plage où elle est équivalente à la moyenne intercommunale.
- Dans les communes ayant intégré la Communauté d'Agglomération au 1er janvier 2014.

La proportion est plus limitée dans les communes littorales du nord de l'agglomération et celles de première couronne.

A noter néanmoins la présence de ménages avec des niveaux de revenus modestes dans toutes les communes de l'agglomération.

Un taux d'effort pour les locataires du parc privé plus ou moins marqué selon les communes



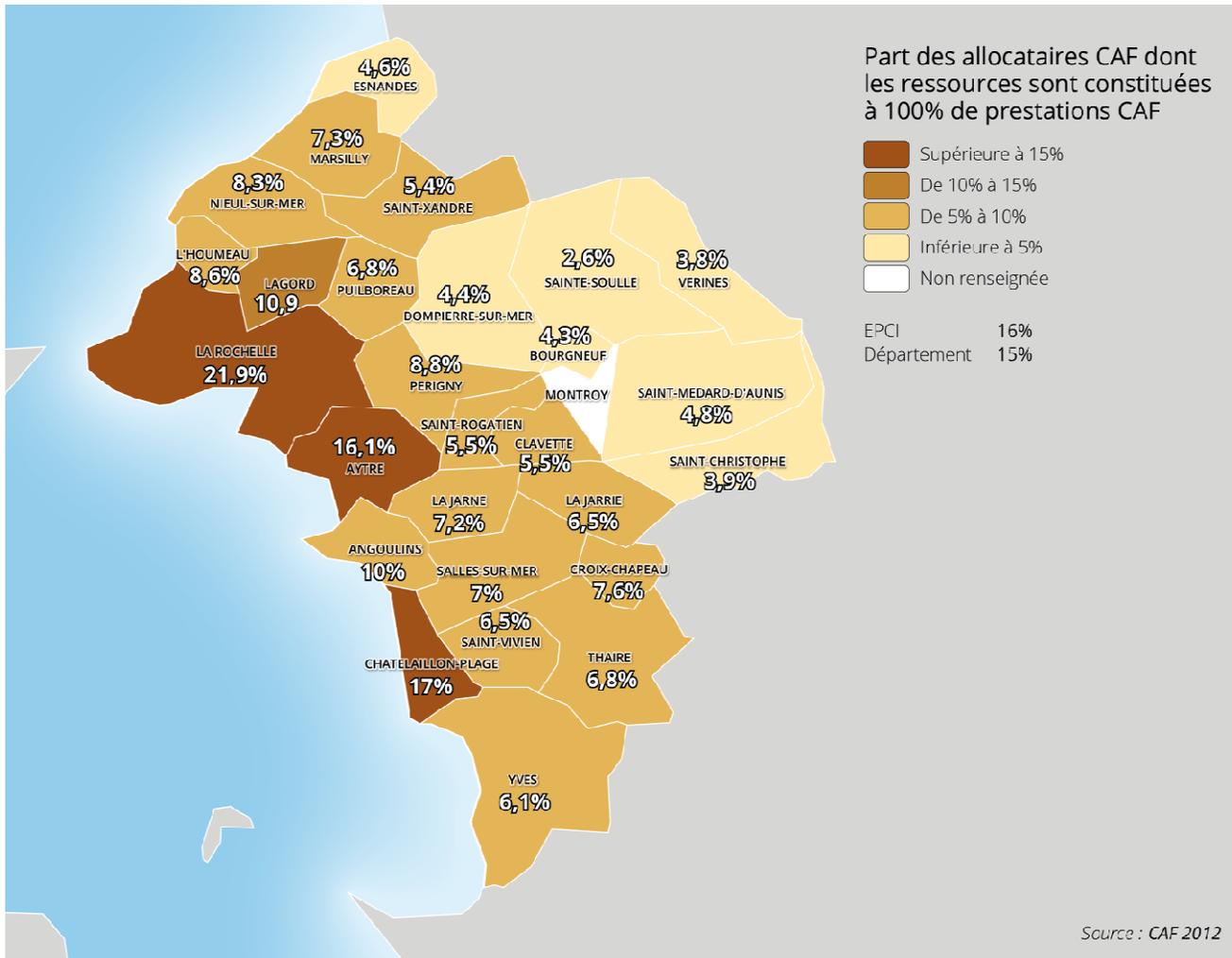
Le taux d'effort est le rapport entre les dépenses engagées pour l'habitation principale et le revenu disponible, une fois déduites les aides au logement perçues. Il mesure ainsi la part consacrée au logement dans les ressources des ménages.

En 2012, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, 32% des allocataires de l'allocation logement dans le parc privé ont un taux d'effort supérieur à 39% (les dépenses engagées pour le loyer représentent 39% de leurs revenus une fois les aides au logement déduites). C'est une proportion nettement supérieure à la moyenne départementale.

La part de ces ménages est particulièrement élevée à Saint-Xandre et Bourgneuf. Mais aussi dans le cœur urbain de l'agglomération, à la Rochelle, Aytré et Lagord notamment.

Elle est relativement élevée dans certaines communes rurales comme Clavette, Saint-Rogatien, Yves...

Une précarité plus forte sur la Ville de La Rochelle

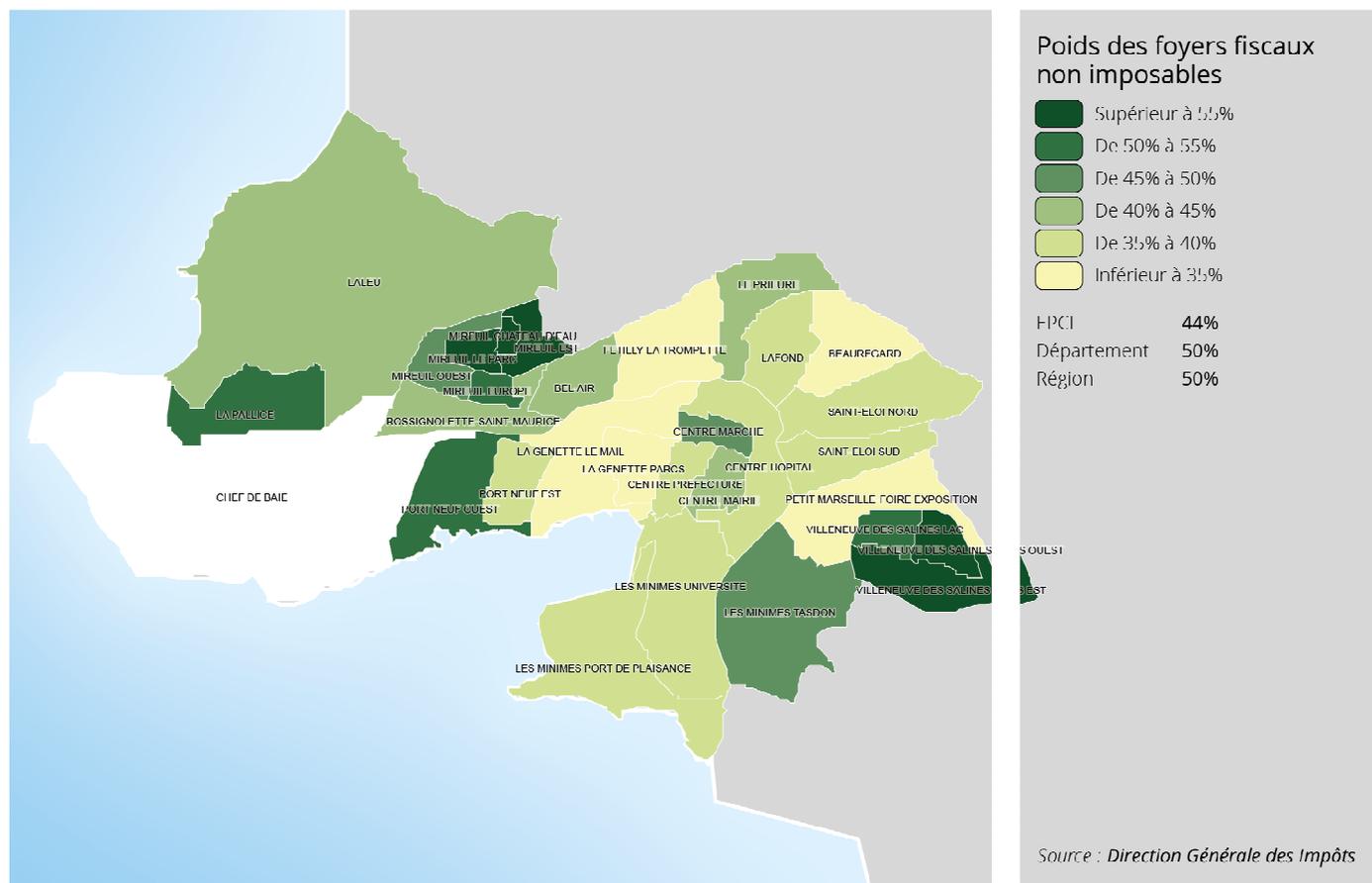


L'analyse de l'origine des ressources des allocataires CAF permet de mieux cerner leur niveau de précarité.

Ainsi, près de 16% d'entre eux ont un niveau de revenu constitué à 100% d'allocations.

A La Rochelle, ce sont 22% des allocataires qui sont concernés.

Zoom sur la Ville de La Rochelle : une précarité concentrée sur certains secteurs

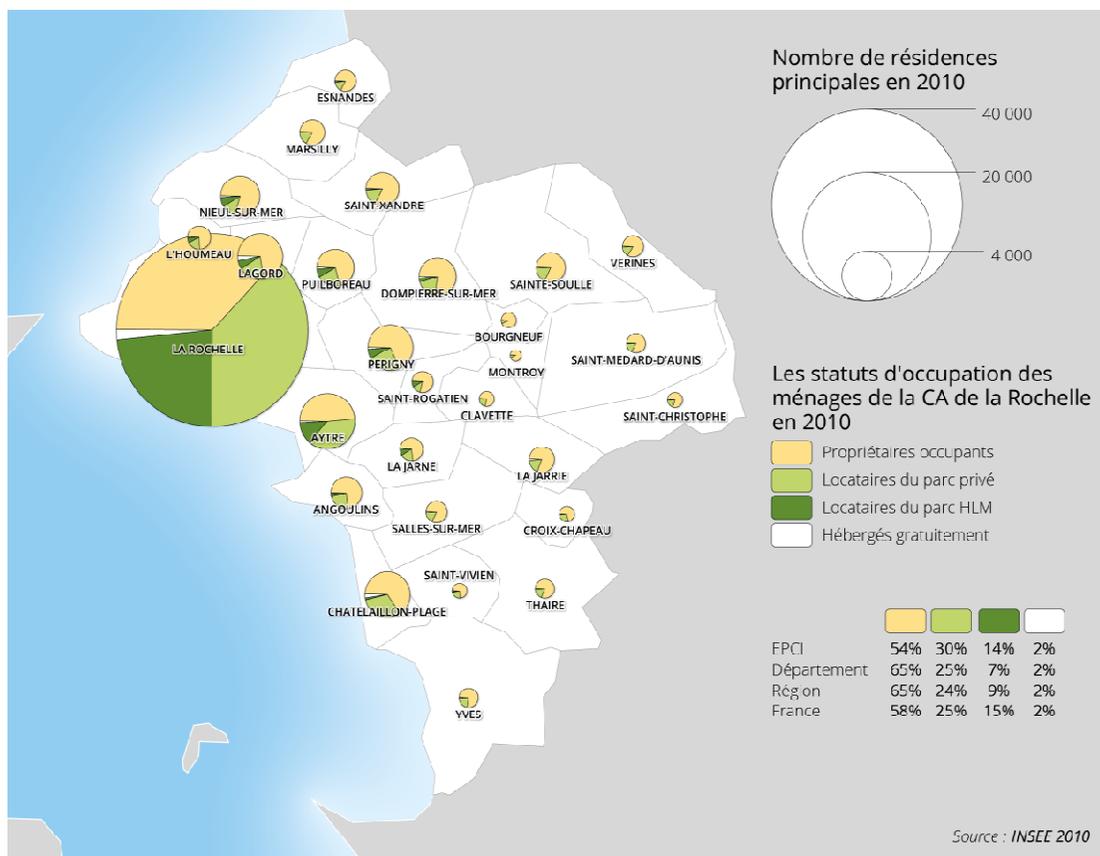


Si la Ville-centre concentre l'essentiel des ménages modestes voire précaires de l'agglomération, il n'en reste pas moins qu'il existe **une importante disparité entre les différents quartiers de La Rochelle**, comme le montre la carte –ci-dessus :

- Les ménages non imposables sont fortement représentés dans les ZUS (Mireuil, Villeneuve-les-Salines...).
- A l'inverse, la Genette, Beauregard et globalement les quartiers du centre-ville élargi semblent plus privilégiés.

3-2- Des contrastes notamment liées à la structure des parc de logements

Une offre plus ou moins diversifiée selon les communes



La Ville de La Rochelle propose une offre d'habitat diversifiée :

- 37% des ménages sont propriétaires occupants
- 38% locataires du parc privé
- 23% sont locataires du parc social

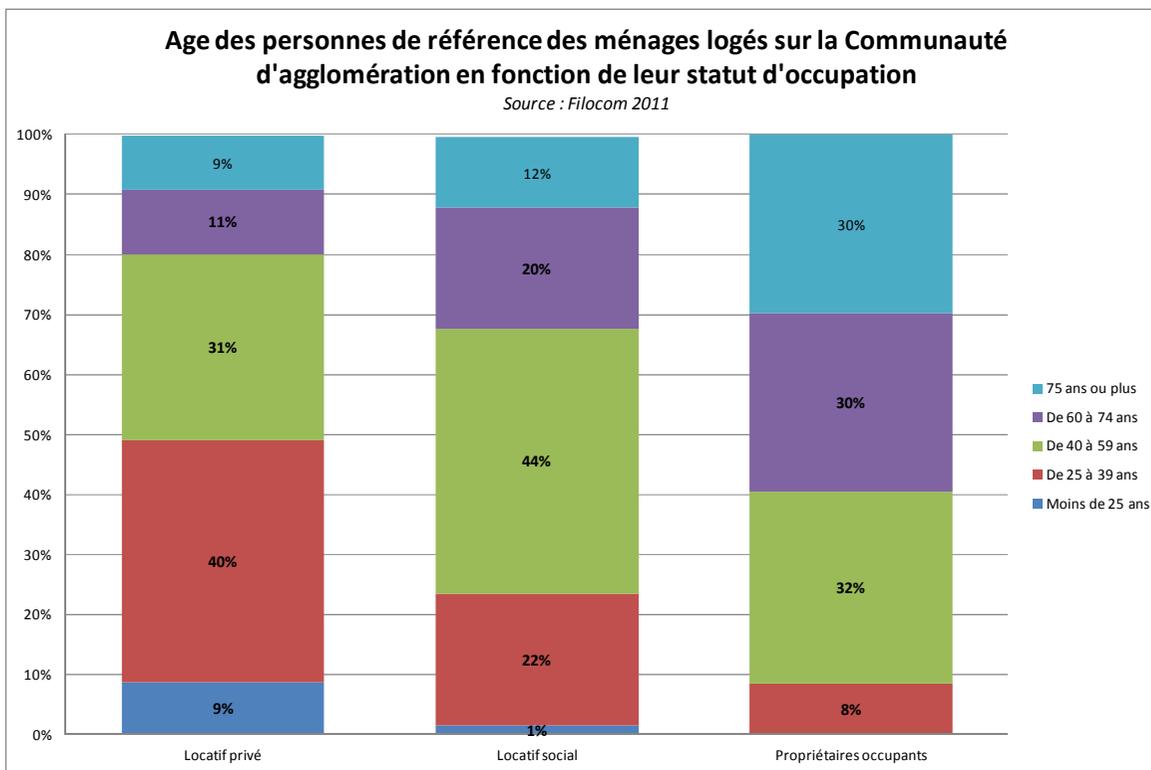
Dans les communes de la zone urbaine centrale hors La Rochelle :

- Le poids des propriétaires occupants (63%) est supérieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération (54%). Aytré fait néanmoins figure d'exception (50% de propriétaires occupants).
- Le parc locatif est représenté : 26% des ménages sont locataires du parc privé et 9% du parc social. Encore une fois Aytré se distingue : le poids du parc social y est plus élevé que dans le reste de la zone urbaine centrale (13%)

Dans les pôles ruraux et les communes rurales, respectivement 74% et 77% des ménages sont propriétaires occupants.

	Propriétaires occupants			Locataires du parc privé			Locataires HLM			Hébergés gratuitement		
	1990	1999	2010	1990	1999	2010	1990	1999	2010	1990	1999	2010
Angoulins	79%	73%	73%	17%	22%	23%	0%	1%	2%	4%	4%	1%
Aytré	63%	59%	49%	17%	19%	37%	18%	19%	13%	3%	3%	1%
Bourgneuf	90%	90%	92%	8%	7%	7%	0%	0%	0%	2%	3%	1%
Châtelailon-Plage	66%	61%	65%	28%	33%	30%	3%	2%	2%	3%	4%	2%
Clavette	80%	78%	77%	12%	16%	20%	0%	0%	1%	8%	5%	1%
Croix-Chapeau	80%	80%	70%	17%	17%	27%	0%	0%	0%	3%	2%	2%
Dompierre-sur-Mer	84%	83%	77%	13%	14%	19%	0%	1%	3%	3%	2%	2%
Esnandes	85%	82%	81%	9%	15%	17%	2%	0%	1%	4%	3%	1%
L'Houmeau	90%	89%	74%	7%	9%	17%	0%	0%	8%	2%	3%	1%
La Jarne	84%	74%	73%	14%	19%	18%	0%	5%	8%	2%	2%	2%
La Jarrie	82%	80%	80%	14%	15%	17%	0%	1%	1%	4%	4%	2%
Lagord	76%	75%	73%	15%	15%	18%	2%	5%	5%	6%	5%	4%
Marsilly	85%	85%	83%	11%	13%	16%	0%	0%	0%	4%	2%	1%
Montroy	91%	91%	91%	5%	8%	8%	0%	0%	0%	4%	1%	1%
Nieul-sur-Mer	86%	82%	79%	12%	12%	12%	0%	4%	7%	2%	2%	2%
Périgny	74%	68%	68%	20%	24%	23%	2%	5%	7%	4%	2%	2%
Puilboreau	79%	76%	71%	18%	20%	21%	0%	2%	7%	2%	2%	2%
La Rochelle	41%	36%	37%	26%	34%	38%	30%	28%	23%	4%	3%	2%
Saint-Christophe	80%	81%	78%	15%	16%	20%	0%	0%	0%	5%	3%	2%
Saint-Médard-d'Aunis	85%	85%	82%	8%	12%	16%	0%	0%	2%	7%	3%	0%
Saint-Rogatien	86%	79%	77%	9%	9%	13%	2%	10%	9%	3%	2%	1%
Sainte-Soulle	88%	87%	81%	8%	10%	18%	0%	0%	0%	4%	2%	1%
Saint-Vivien	85%	85%	73%	9%	11%	22%	0%	0%	3%	6%	4%	2%
Saint-Xandre	87%	86%	82%	10%	13%	16%	0%	0%	1%	3%	2%	1%
Salles-sur-Mer	87%	81%	81%	9%	16%	17%	0%	1%	1%	4%	2%	1%
Thairé	82%	85%	80%	10%	11%	19%	0%	0%	0%	8%	4%	2%
Vérines	83%	86%	83%	10%	11%	15%	0%	0%	0%	7%	3%	1%
Yves	83%	82%	77%	9%	13%	21%	0%	0%	0%	7%	5%	2%
CdA	57%	53%	54%	21%	27%	30%	18%	18%	14%	4%	3%	2%
Département	65%	63%	65%	20%	23%	25%	8%	9%	7%	7%	5%	2%

3-3-Des vocations d'accueil différenciées selon les parcs de logements



Le parc locatif privé accueille majoritairement des jeunes ménages : 50% ont moins de 39 ans, dont 9% ont moins de 25 ans.

Le parc locatif social a une fonction d'accueil plus diversifiée que les autres segments de parc :

- 23% ont moins de 39 ans.
- 44% ont entre 40 et 59 ans.
- 32% ont 60 ans et plus.

Le parc de propriétaires occupants loge peu de jeunes ménages : les moins de 39 ans ne représentent que 8% des propriétaires occupants tandis que les 60 ans et plus représentent près de la moitié des propriétaires.

Les points-clés

A l'image des tendances constatées sur de nombreux territoires, des disparités socio-territoriales sont observables aux différentes échelles : entre les communes, au sein des quartiers de la ville-centre, entre les différents segments du parc de logements...

La persistance de différences entre les communes, tant en termes de profils d'habitants accueillis que de structure de l'offre d'habitat, ne sont pas négatives en soi ; au contraire, elles permettent d'offrir une diversité de contextes résidentiels valorisables pour le territoire.

L'enjeu n'est donc pas d'homogénéiser les vocations d'accueil des communes – ce qui semble par ailleurs impossible – mais de déterminer et d'organiser les équilibres territoriaux, de manière à ce que chacune commune tire parti du développement de l'agglomération.

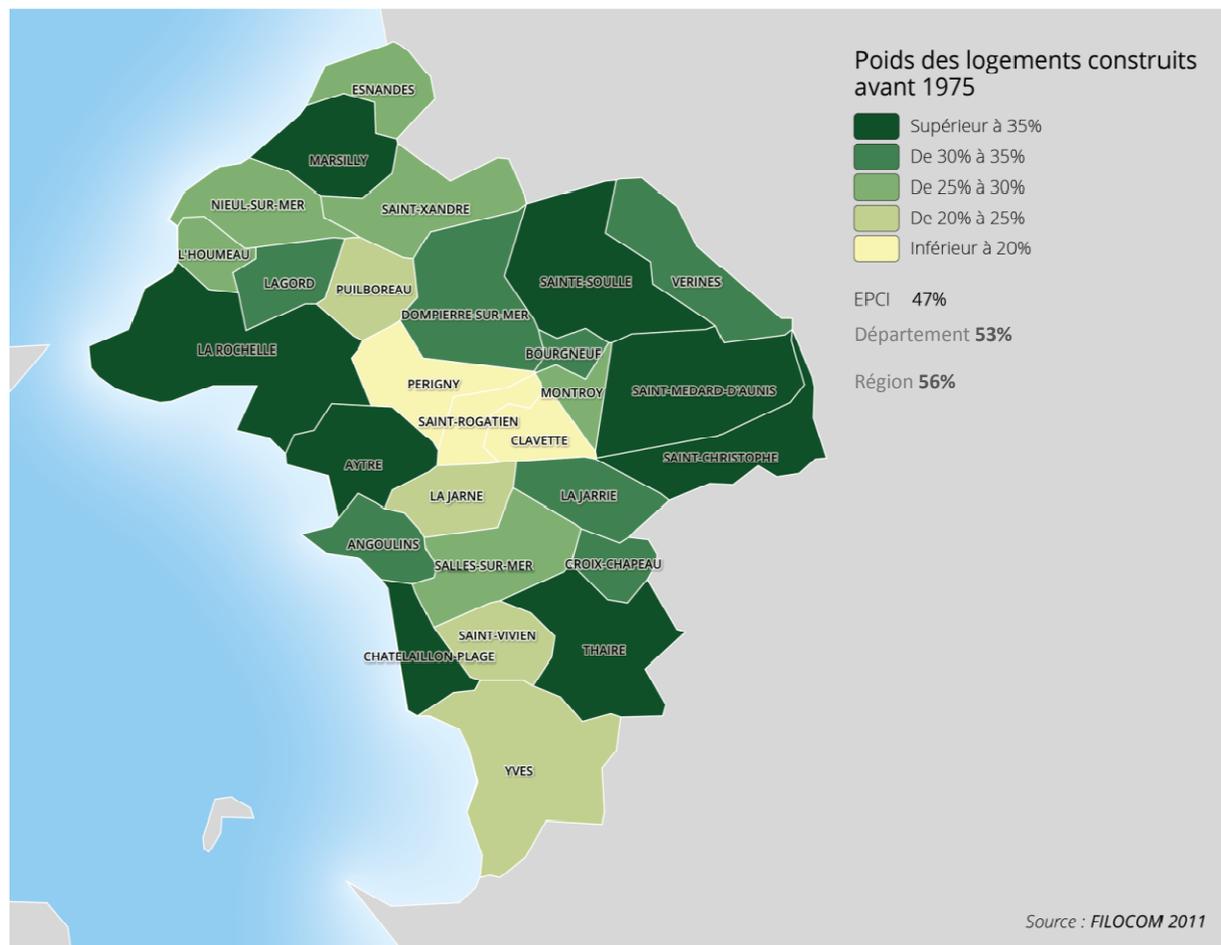
Les risques à éviter sont deux ordres :

- Une croissance démographique à deux vitesses : perte d'habitants pour la ville centre / progression importante de la population dans les communes rurales, posant la question de la capacité de ces dernières à assumer un tel développement.
- Une spécialisation socio-territoriale : dans la ville-centre : les petits ménages (jeunes et seniors), les ménages très modestes et les ménages très aisés / les familles dans les communes périurbaines et rurales encore accessibles ou dans les territoires limitrophes / ménages aisés et seniors dans les communes les plus prisées de l'agglomération.

Les interventions sur l'offre d'habitat, via l'offre neuve mais aussi en mobilisant le parc existant, peuvent permettre d'avoir des actions régulatrices et correctrices dans le sens qui sera souhaité. Il sera essentiel dans le cadre du PLH de déterminer les équilibres à viser entre les communes et les quartiers de La Rochelle.

Les besoins d'intervention dans le parc existant, social et privé

1. Des enjeux en termes de rénovation thermique : 47% des logements datent d'avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national



36 740 logements ont été construits avant 1975 et sont donc potentiellement concernés par des enjeux de rénovation thermique.

Le poids de ces logements au sein du parc est plus marqué sur le centre de l'agglomération (La Rochelle et Aytré) et sur quelques communes périurbaines et rurales.

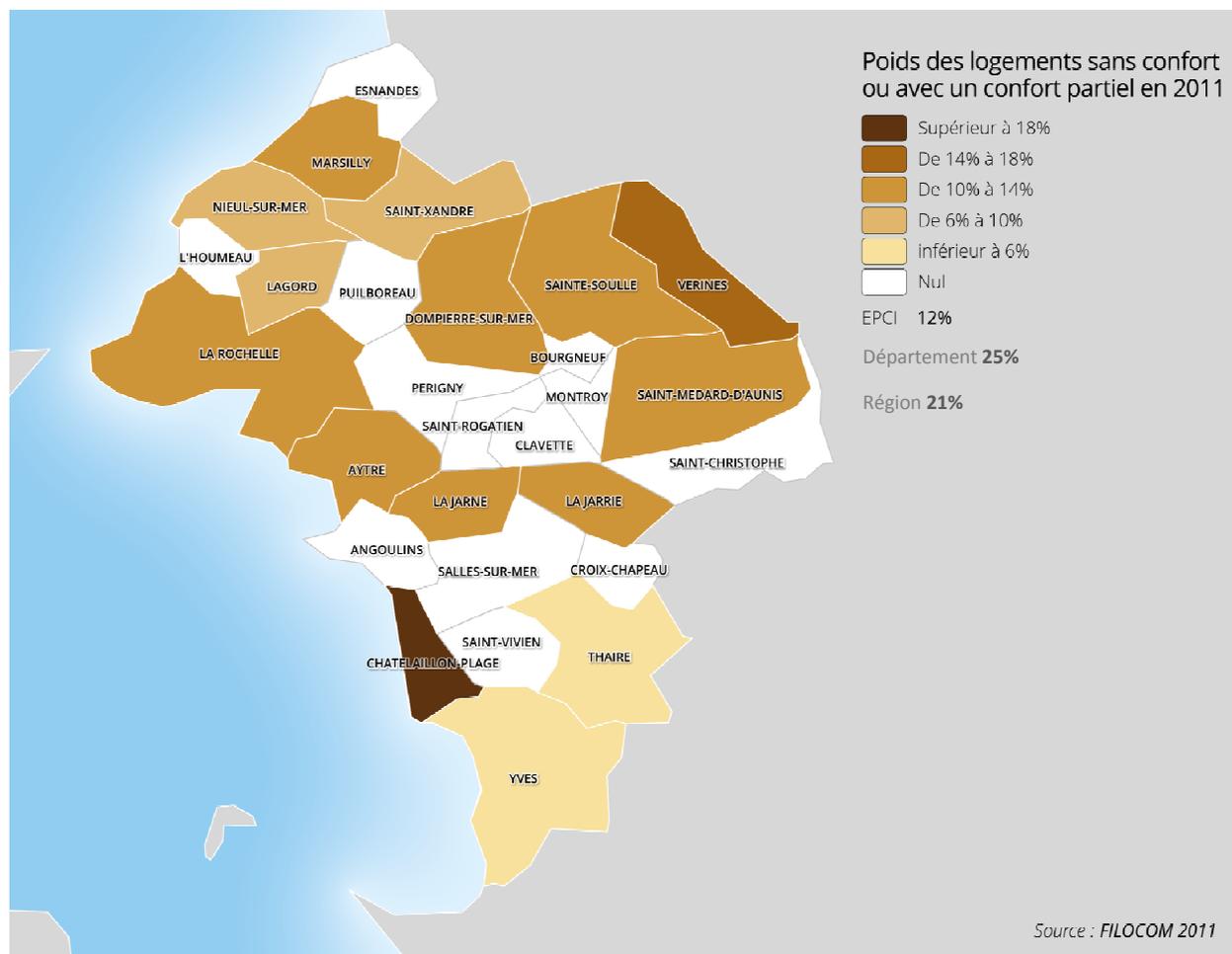
Selon les acteurs, il existe des enjeux importants dans certains segments de parcs construits après 1975, notamment dans les pavillons périurbains des années 80.

Selon les analyses conduites dans le PCET, ce secteur résidentiel représente 32% des émissions de gaz à effet de serre.

Une aide spécifique a été mise en place pour l'installation de chauffe-eau solaire, en partenariat avec la Région, entre 2005 et 2011. Elle a été très sollicitée les premières années (100 à 120 dossiers par an) puis a connu un certain essoufflement (à peine 20 dossiers en 2011), du fait d'un déficit de communication.

2- Des besoins d'intervention importants sur le parc privé : inconfort, vacance...

2-1- Le niveau de confort du parc : des enjeux plus ou moins marqués selon les communes

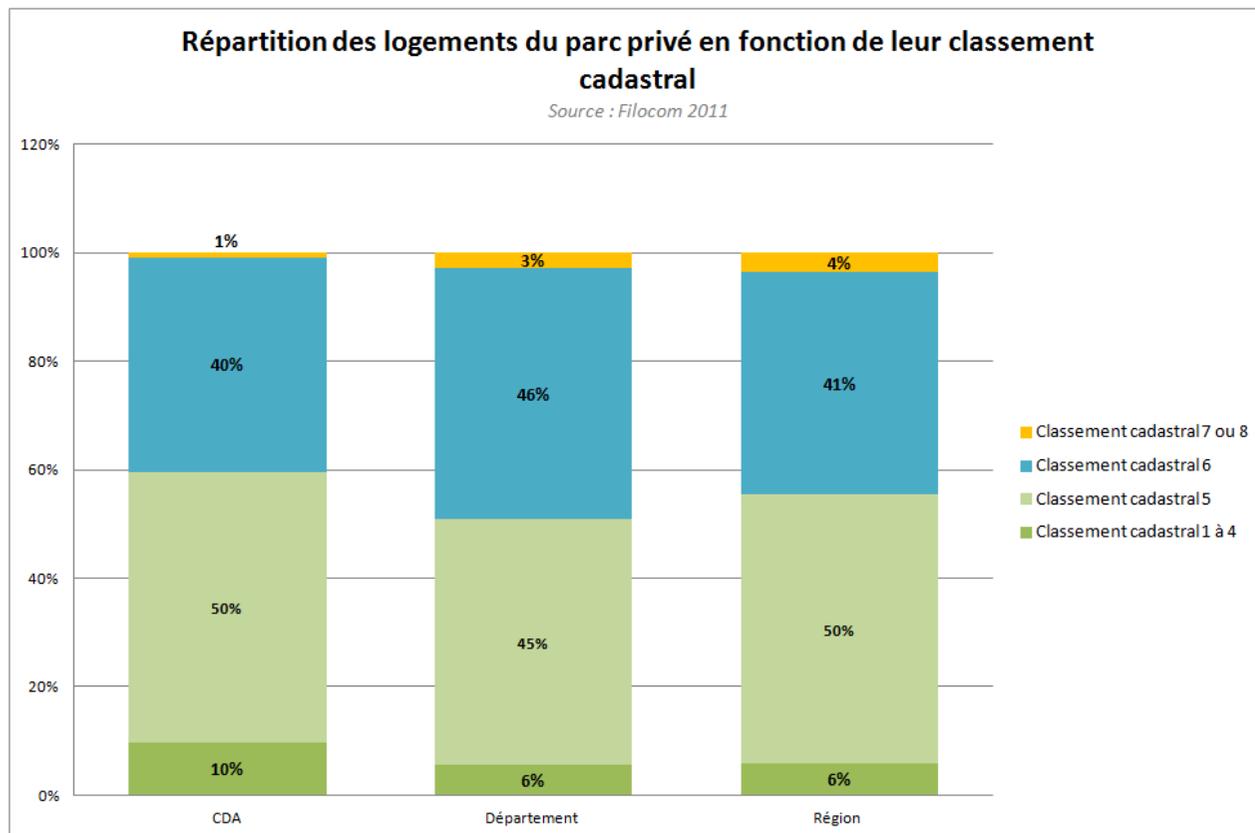


Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Cet enjeu concerne un certain nombre de communes de la Communauté d'Agglomération, en particulier celles de Châtelailhon-Plage et de Vérines.

De nombreuses communes sont concernées par cette problématique, à des degrés plus ou moins forts.

2-2- Globalement, un parc privé d'assez bonne qualité mais des enjeux d'amélioration dans certains secteurs, notamment l centre de La Rochelle



Globalement, 90% des logements de la Communauté d'Agglomération sont en catégorie cadastrale 5 (logement standard) ou 6. Les logements de mauvaise qualité, voire en très mauvais état (catégories cadastrales 7 et 8) ne représenteraient, selon cet indicateur, qu'à peine 1% des logements, soit environ 630 logements, contre 3 à 4% aux échelles départementale et régionale.

Néanmoins, dans certains quartiers de la ville-centre, la problématique des logements de mauvaise qualité se pose de manière plus accentuée.

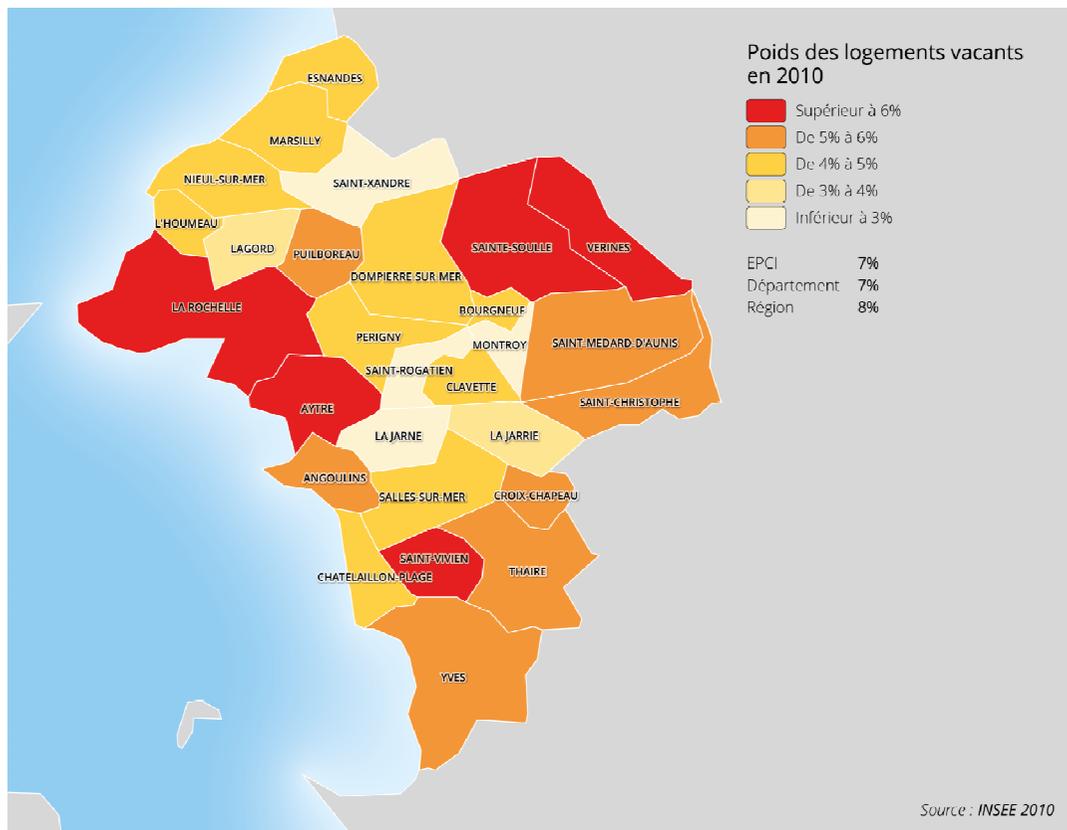
On peut estimer qu'environ 285 logements sont en catégorie cadastrale 7 et 8 sur la Ville de la Rochelle.

Ils sont relativement diffus sur le territoire communal (*les volumes sont inférieurs au seuil de secret statistique, soit 11 unités dans de nombreuses sections cadastrales, rendant de fait la production d'une carte peu pertinente*). Certaines « poches » apparaissent dans le centre-ville (environ 60 logements).

Ce sont parmi les trois catégories cadastrales les plus hautes que se localisent a priori les logements médiocres, voire dégradés :

- Catégorie 6 « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens ».
- Catégorie 7 « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène ».
- Catégorie 8 « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité ».

2-3- Un taux de logements vacants peu élevé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération mais orienté à la hausse ; une vacance plus élevée sur certaines communes et notamment dans l'hyper-centre de La Rochelle

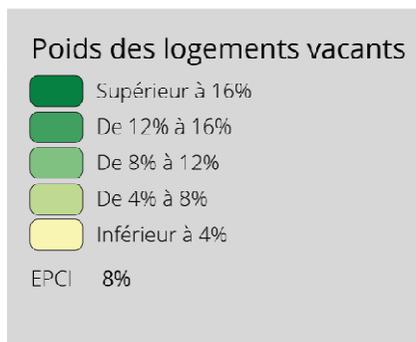
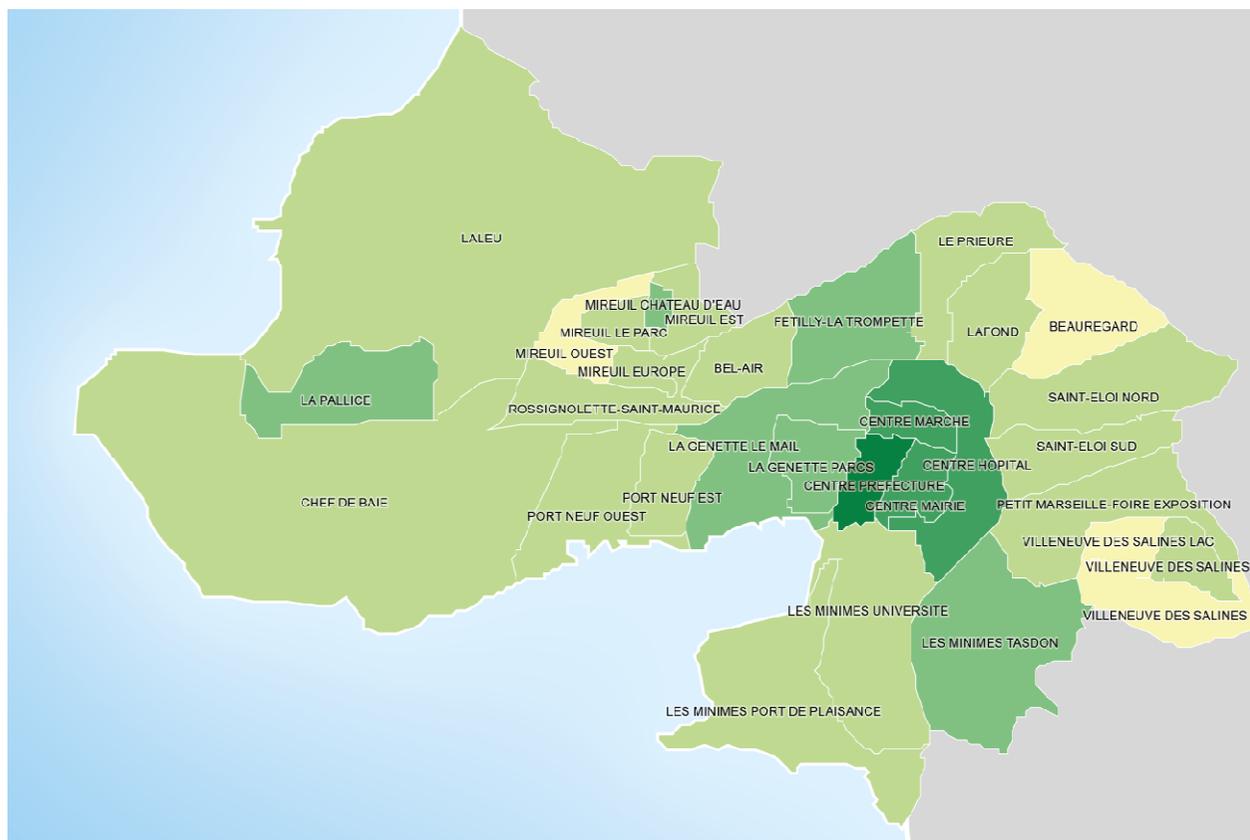


L'estimation du nombre de logements vacants varie selon les sources :

- L'Insee recense en 2010 5 984 logements vacants à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, soit un taux de vacance d'environ 6,6%. Le taux de vacance a augmenté depuis 1999 passant de 5,7% à 6,6% du parc de logements, ce qui représente environ 1 700 logements vacants supplémentaires.
- En 2011, selon Filocom, 4 838 logements seraient vacants, contre 3 886 en 2007 (+ 952).

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le taux de vacance est globalement comparable aux niveaux constatés à l'échelle du département et de la Région. **Cependant, deux points méritent d'être soulignés :**

- Certaines communes sont particulièrement concernées, c'est notamment le cas de La Rochelle (8,2%) et d'Aytré (7,1%), mais aussi de certaines communes périurbaines et rurales telles que Sainte-Soulle, Vérines, Saint-Vivien.
- La tendance est à l'augmentation du nombre de logements vacants (entre 150 et 190 logements vacants supplémentaires par an selon les sources considérées).

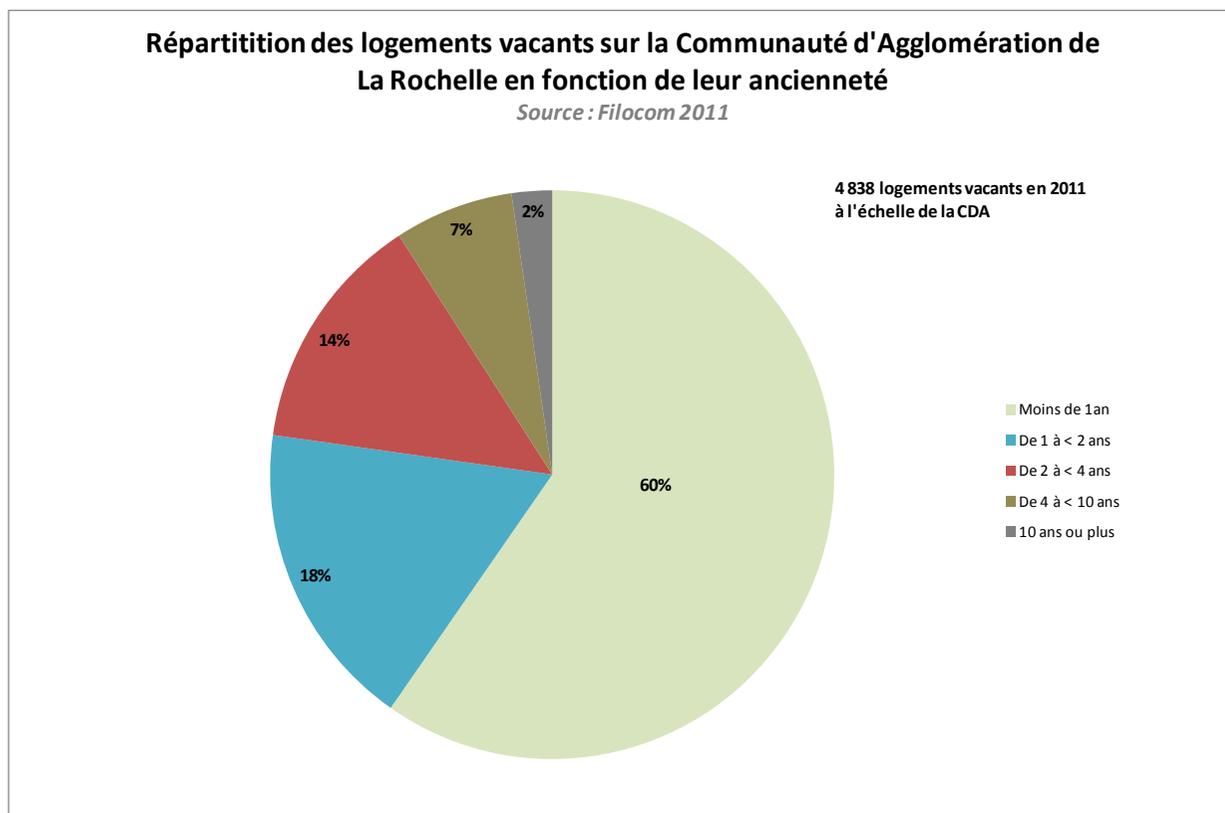


Environ 60% des logements vacants de la Communauté d'Agglomération sont localisés sur la Ville de La Rochelle (2 888 selon Filocom et 3 955 selon l'Insee).

Si on analyse les données Filocom, le taux de vacance dans les copropriétés (8,6%) est sensiblement plus élevé que celui constaté à l'échelle de l'ensemble du parc de logements (6%). Ceci signifie que les logements vacants sont pour l'essentiel des logements collectifs.

Le taux de vacance est particulièrement élevé dans l'hyper-centre de la Rochelle où il dépasse les 16%. Il est, par ailleurs, important de souligner que le phénomène concerne essentiellement le parc privé. Compte tenu des disponibilités foncières limitées, ces logements vacants constituent une opportunité pour produire et créer de nouveaux logements sur la ville-centre.

2-4- 60% des logements vacants le sont depuis moins de 1 an ; environ 650 logements vacants depuis plus de deux ans sur la Ville de La Rochelle

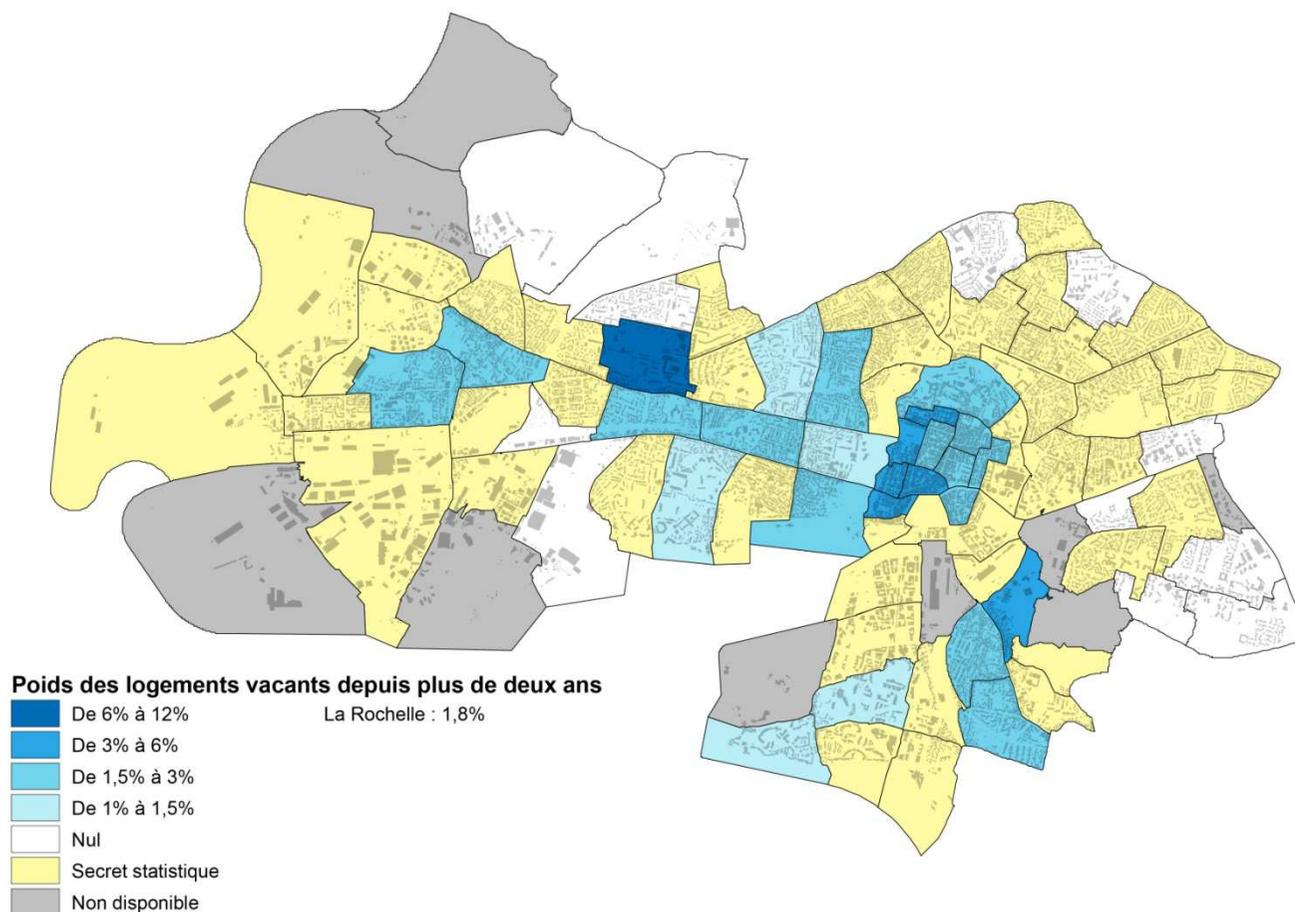


Il convient de distinguer deux types de vacance :

- la vacance conjoncturelle, majoritaire, qui correspond à la rotation du parc.
- la vacance structurelle, de longue durée, sur laquelle l'action publique doit porter ses interventions.

Dans cette logique, il est important de souligner que sur la Ville-centre comme sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération, l'essentiel des logements vacants le sont depuis moins d'un an (60% des logements concernés, contre, respectivement, 40% et 43% aux échelles départementale et régionale).

A l'échelle intercommunale, les logements privés vacants depuis plus de deux ans représentent moins de 1,5% du parc. Par ailleurs, seules quelques communes sont concernées : La Rochelle, Châtelailon-Plage, Aytré et dans une moindre mesure Angoulins. **Ils représentent 1 102 logements, dont 652 sur la Ville de La Rochelle.**



Source : **FILOCOM 2011-MEDDE** d'après DGFIP

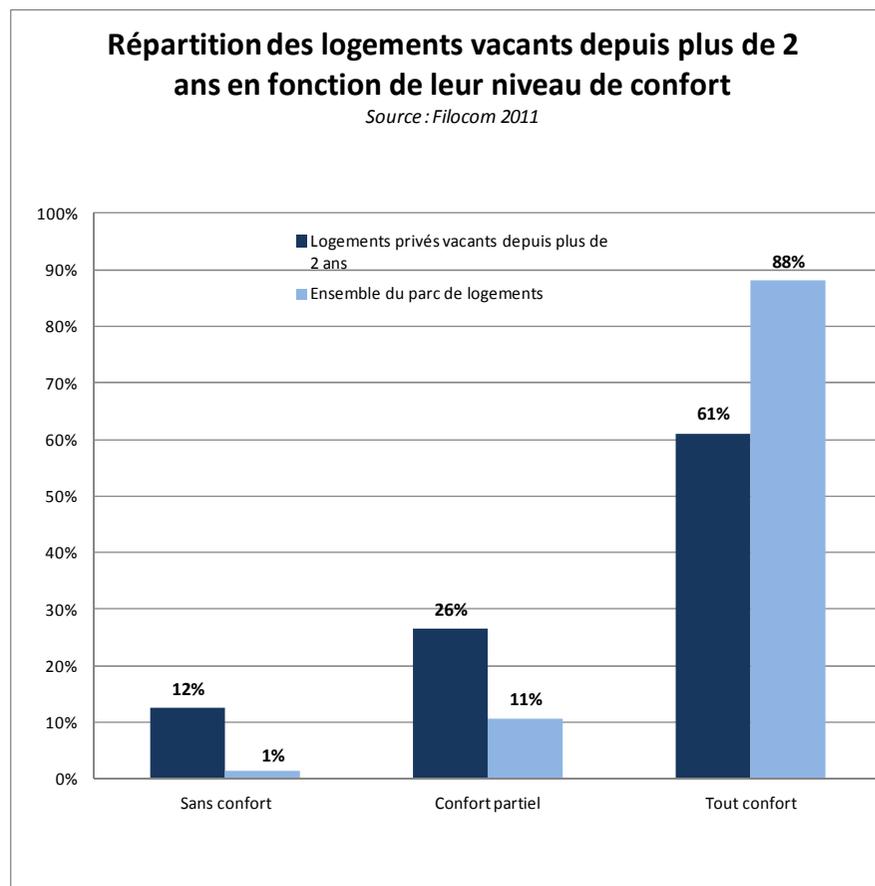
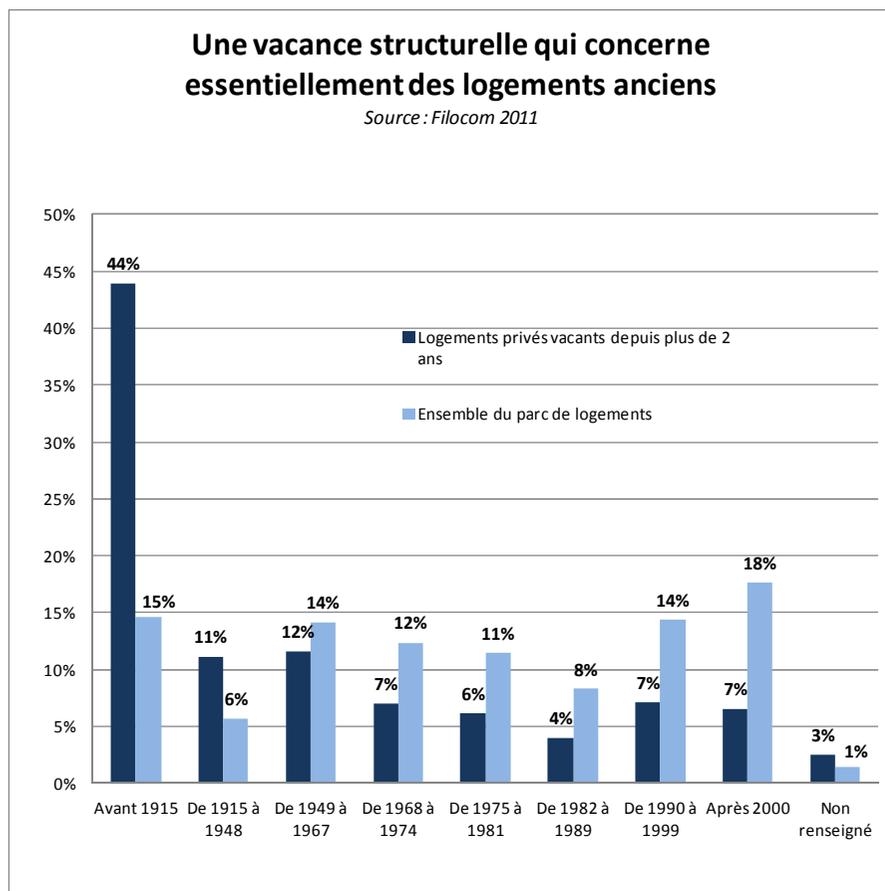
Des poches de vacance structurelle existent, en particulier dans le centre-ville de la Rochelle et représentent un potentiel non négligeable : en 2011, dans la Ville-centre, environ 650 logements seraient vacants depuis plus de deux ans (soit 1,5% du parc de logements et 23% des logements vacants). Ce volume a augmenté de 34% depuis 2007.

La carte montre que la vacance structurelle se concentre plus fortement dans certains secteurs de la ville.

N.B. : le secret statistique correspond à des volumes inférieurs à 11 unités.

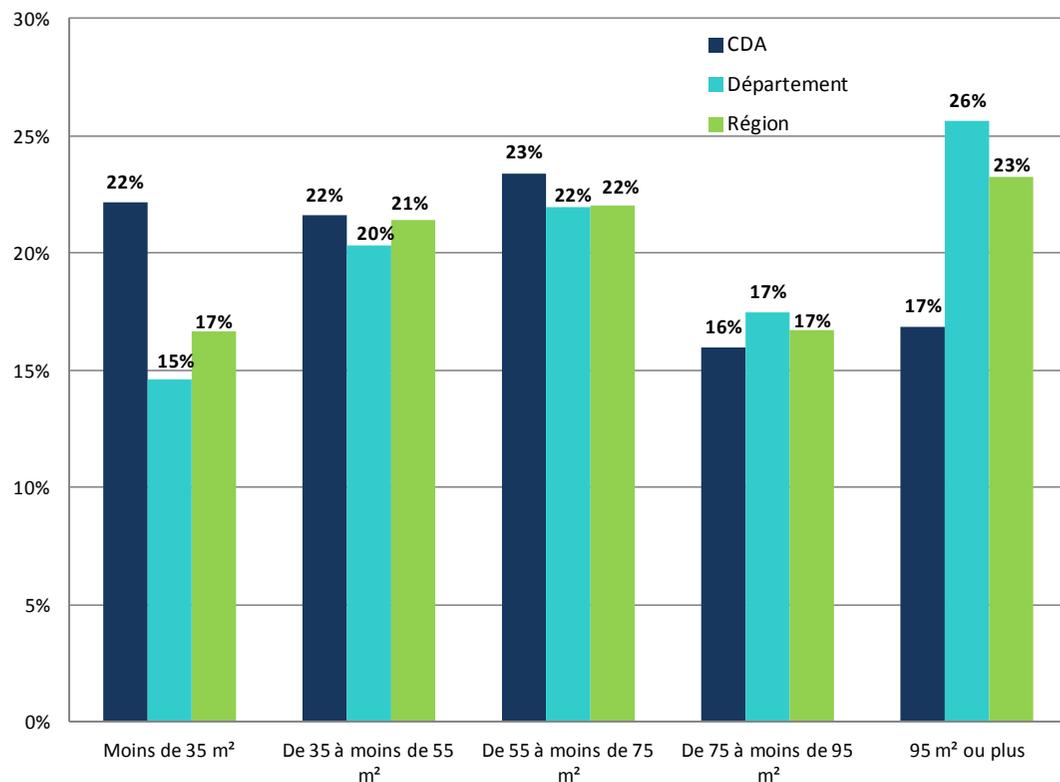
2-5- Une vacance structurelle qui concerne notamment des logements anciens

L'analyse des caractéristiques du parc privé vacant depuis plus de deux ans met en évidence quelques grandes caractéristiques : l'inconfort y est plus prégnant que dans le reste du parc (12% des logements sont concernés contre à peine 1% dans le reste du parc), tout comme l'ancienneté (55% des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1949 contre 20% dans l'ensemble du parc).



Répartition des logements privés vacants depuis plus de 2 ans en fonction de leur surface habitable

Source : Filocom 2011



Il est également intéressant de s'intéresser à la taille des logements vacants depuis plus de deux ans. Il existe une certaine diversité en matière de surface habitable :

- Les biens de taille relativement modeste (une surface habitable de moins de 55m²) représentent 44% des biens vacants (soit 482 logements).
- Le contingent des logements vacants de taille moyenne (de 55m² à 75m²) s'élève en 2011 à 258 logements.
- Quant aux grands logements (surface habitable supérieure à 75m²), ils représentent 33% de la vacance structurelle, soit 362 logements. Si cette proportion est inférieure à celles constatées sur les territoires de référence (respectivement 43% et 40% des logements vacants depuis plus de 2 ans en Charente-Maritime et Poitou-Charentes), ces logements constituent une opportunité intéressante pour fidéliser/attirer des familles sur la Ville-centre.

Les données sur la vacance de logements n'intègrent pas nécessairement le recensement des locaux inoccupés situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux, qui seraient a priori relativement nombreux dans le centre-ville de La Rochelle. Des actions ont été engagées dans le cadre du PIG notamment pour recréer un accès autonome à ces locaux et ainsi pouvoir les transformer en logements. Les résultats restent cependant encore limités au regard du potentiel de locaux concernés.

Plusieurs limites/précautions sont évoqués s'agissant de la création de logements dans ces locaux :

- Les propriétaires peuvent être réticents à faire cohabiter usage commercial et résidentiel, par crainte de générer des conflits d'usage.
- La transformation de ces locaux en logements implique en règle générale la réalisation de travaux, plus ou moins lourds, notamment pour recréer un accès autonome. De telles interventions sous-entendent la cessation temporaire de l'activité, les commerçants sont donc privés d'une partie de leurs revenus (aspect peu incitatif).

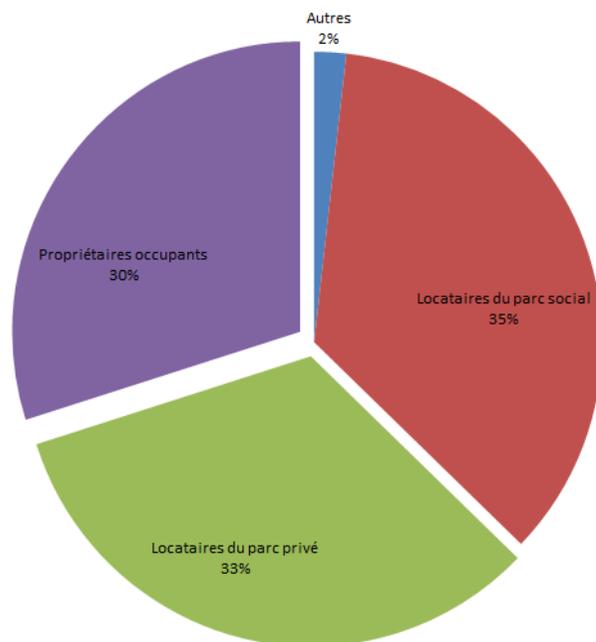
La remise sur le marché de logements vacants constitue un potentiel de création de logements intéressant et pourrait contribuer à fidéliser certains ménages, dont des familles, sur la ville-centre.

2-6- Un parc privé qui joue un rôle social important : 63% des ménages modestes y sont logés

Où sont logés les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds

HLM ?

Source : Filocom 2011



63% des ménages modestes (avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) sont logés dans le parc privé, qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou de locataires.

De ce fait, deux questions se posent du point de vue du PLH :

- **les conditions de logements de ces ménages, et les leviers d'amélioration de leur situation individuelle.**
- **leur capacité à entretenir/requalifier leur logement, et donc, dans une logique de prévention.**

La précarité des ménages est tout aussi importante chez les locataires que chez les propriétaires occupants.

3- Au-delà des projets de renouvellement urbain en cours de mise en œuvre, d'autres besoins d'intervention sur le parc locatif social

Les enjeux s'agissant des quartiers d'habitat social dans les prochaines années sont les suivants :

- **Mireuil et Saint-Eloi : poursuivre la diversification de l'offre d'habitat et le développement de la mixité sociale.**
- **Engager un projet de rénovation urbaine sur le quartier de Villeneuve-les-Salines.**
- **Deux autres quartiers nécessiteront une vigilance particulière** dans les prochaines années, voire des interventions spécifiques : **les Sablons** (quartier de La Pallice) et **Port neuf** (qui fait partie depuis 2 ans de la géographie prioritaire de la politique de la ville).

Par ailleurs, le parc diffus présente un certain nombre de besoins, notamment en matière d'adaptation des logements au vieillissement de la population (les ménages âgés de 60 ans et plus représentent 32% des locataires du parc social) mais aussi de rénovation thermique.

De manière globale, les bailleurs sociaux souhaitent améliorer la qualité de leurs patrimoines respectifs. Dans son Plan Stratégique Patrimonial (PSP), l'OPH de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'est fixé pour objectif d'avoir réhabilité l'ensemble de son parc antérieur à 1980 à horizon 2020.

Les bailleurs soulignent l'enjeu de privilégier une approche globale, intégrant non seulement les aspects techniques mais également la question de l'environnement et du cadre de vie, pour revaloriser le patrimoine locatif social. Dans cette optique, de nouvelles démolitions – reconstructions pourraient s'avérer pertinentes à envisager dans les prochaines années.

Au-delà des besoins d'intervention identifiés sur des secteurs en particulier, les bailleurs se fixent deux priorités d'amélioration sur l'ensemble de leur patrimoine : l'accessibilité des logements et la rénovation thermique.

36 000 logements ont été construits avant 1975. Plusieurs problématiques caractérisent ces logements : intérieurs vieillissants, présence d'amiante...La réhabilitation de ces logements générera nécessairement de la vacance car ces interventions, lourdes, doivent se faire dans des logements inoccupés.

Jusqu'à présent, les moyens se sont pour l'essentiel concentrés sur la rénovation logements collectifs mais les enjeux de rénovation thermique concernent également le parc de logements individuels, notamment dans les lotissements construits entre 1975 et 1980 (maisons équipées au chauffage électrique, mal isolées et occupées par des personnes âgées). Se pose la question de la pertinence de réhabiliter ces pavillons (coût d'intervention nettement supérieur au collectif). Leur démolition permettrait de valoriser les terrains qu'ils occupent et de contribuer à une optimisation de l'utilisation de foncier.

Des précautions ou limites ont été évoquées par les participants de l'atelier consacré aux besoins d'intervention dans le parc existant :

- Les acteurs constatent un déficit d'entreprises de BTP qualifiées sur l'agglomération.
- L'amiante engendre un renchérissement du coût des opérations de réhabilitation et complique les interventions (nécessité d'évacuer les occupants des logements, parfois une cage d'escaliers entière).
- Les aides publiques pour la rénovation thermique du parc locatif social ne sont plus suffisantes. Une réflexion doit être engagée sur les modalités de financement de la requalification du parc locatif social dans les prochaines années.
- Les débats sur les choix à opérer dans certains cas de figure entre réhabilitation et démolition devront également intégrer une question majeure : celle du maintien de logements avec des niveaux de loyer « très bon marché » dans le parc social. En effet, la démolition-reconstruction engendre nécessairement une hausse de loyer (de 250€/mois dans l'ancien patrimoine à 450€/mois dans le logement neuf, par exemple). Il existe donc un risque d'éviction des ménages les plus fragiles. Les bailleurs sociaux procèdent aujourd'hui à des audits avant toute décision d'intervention et établissent différents scénarios permettant d'évaluer la pertinence et les atouts/inconvénients des différentes options (réhabilitation/démolition-reconstruction...).

Les points-clés

L'amélioration de la qualité du parc existant, social et privé, et son adaptation aux besoins et attentes des ménages sont des composantes essentielles de l'attractivité du territoire.

Le diagnostic a mis en évidence différents enjeux d'intervention qu'il conviendra d'affiner avant d'engager des actions opérationnelles :

- Sur le parc privé :
 - Etape préalable : affiner la connaissance des besoins en mobilisant des outils adaptés.
 - Amplifier les interventions sur l'ensemble du territoire intercommunal, en les adaptant aux spécificités des communes et des secteurs (vacance et logements indignes sur la Ville de Rochelle, adaptation de logements aux besoins liés au vieillissement dans certaines communes, traitement des situations d'inconfort).
 - Développer la communication et la sensibilisation (un ½ Equivalent Temps Plein pour assurer les permanences de la Espace Info Energie semble insuffisant pour un territoire de 150 000 habitants).
- Sur le parc locatif social :
 - Finaliser les projets de rénovation urbaine en cours et définir une stratégie à moyen terme pour l'évolution de ces quartiers.
 - Envisager d'autres interventions dans les quartiers d'habitat social : simple veille/vigilance particulière ? Réhabilitation ? Projet de renouvellement urbain ?
 - Les besoins sont également importants dans le parc locatif social en diffus, tant en termes d'adaptation au vieillissement, que de rénovation thermique...

Le logement des publics spécifiques

1- Les jeunes : des besoins en logements financièrement accessibles pour les différents profils de publics

1-1-Les jeunes : une diversité de publics et de besoins

Les publics jeunes désignent les personnes âgées de 16 à 30 ans. Ils **ont des caractéristiques communes** :

- Une mobilité géographique et résidentielle importante.
- Une faible solvabilité, leurs niveaux de revenus sont limités.
- Leurs parcours résidentiels et professionnels ne sont pas linéaires.

Les jeunes sont généralement mobiles, ils sont amenés à changer plusieurs fois de logement dans un temps relativement court. Evoluant dans le cadre de parcours professionnels non linéaires, leur solvabilité est limitée.

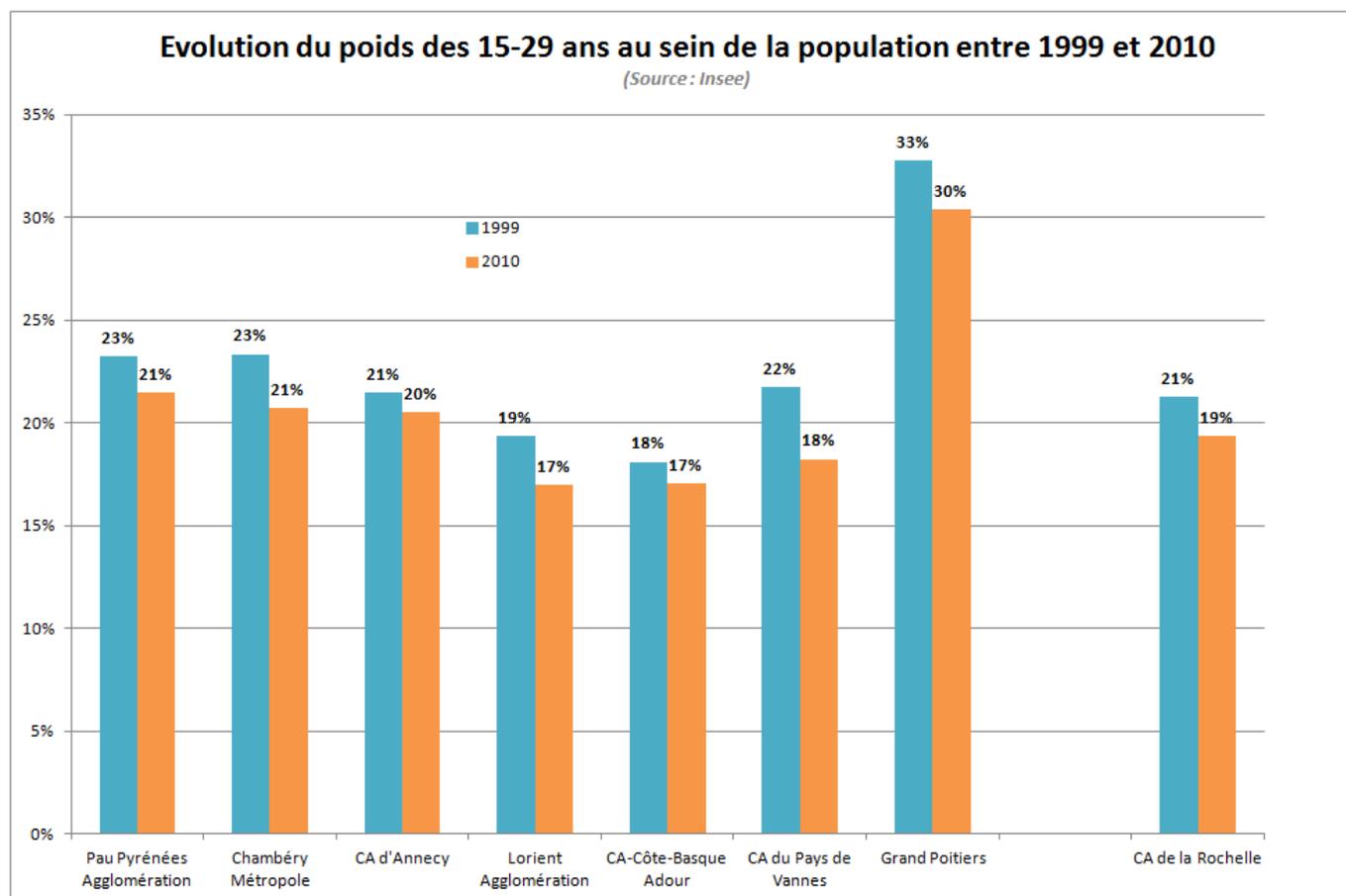
Si cette population partage des caractéristiques communes, elle se caractérise également par **une grande diversité de profils**, renvoyant à des besoins diversifiés en termes d'habitat. En effet, derrière cette tranche d'âge se trouve des situations différentes :

- Les jeunes actifs/ travailleurs pauvres/travailleurs saisonniers.
- Les stagiaires.
- Les étudiants.
- Les apprentis.
- Les jeunes en rupture économique et sociale...

Ces différents profils de jeunes n'ont pas les mêmes attentes ni les mêmes besoins en termes d'habitat. Cette diversité des situations renvoie à des besoins en logements très différents : si certains jeunes n'ont que des difficultés financières particulières et auraient simplement besoin d'un logement autonome dont le loyer serait presque entièrement couvert par les aides au logement, d'autres jeunes, en grande difficulté, peuvent ponctuellement nécessiter un hébergement d'urgence ; d'autres encore peuvent solliciter un hébergement de durée variable (en stage ou CDD de courte/moyenne durées), un accueil temporaire lié à la saisonnalité du travail liée à la fonction touristique du territoire, aux rythmes d'alternance de formation, ou encore un logement dit « de stabilisation » (baux glissants, intermédiation locative...) permettant une transition entre des dispositifs spécifiques et le logement autonome.

1-2-Malgré un recul en volume de la population jeune, un territoire qui reste attractif pour les 15-24 ans, notamment grâce à sa vocation universitaire

Un recul de la population jeune depuis 1999, relativement comparable aux tendances constatées au niveau national et dans les agglomérations de comparaison



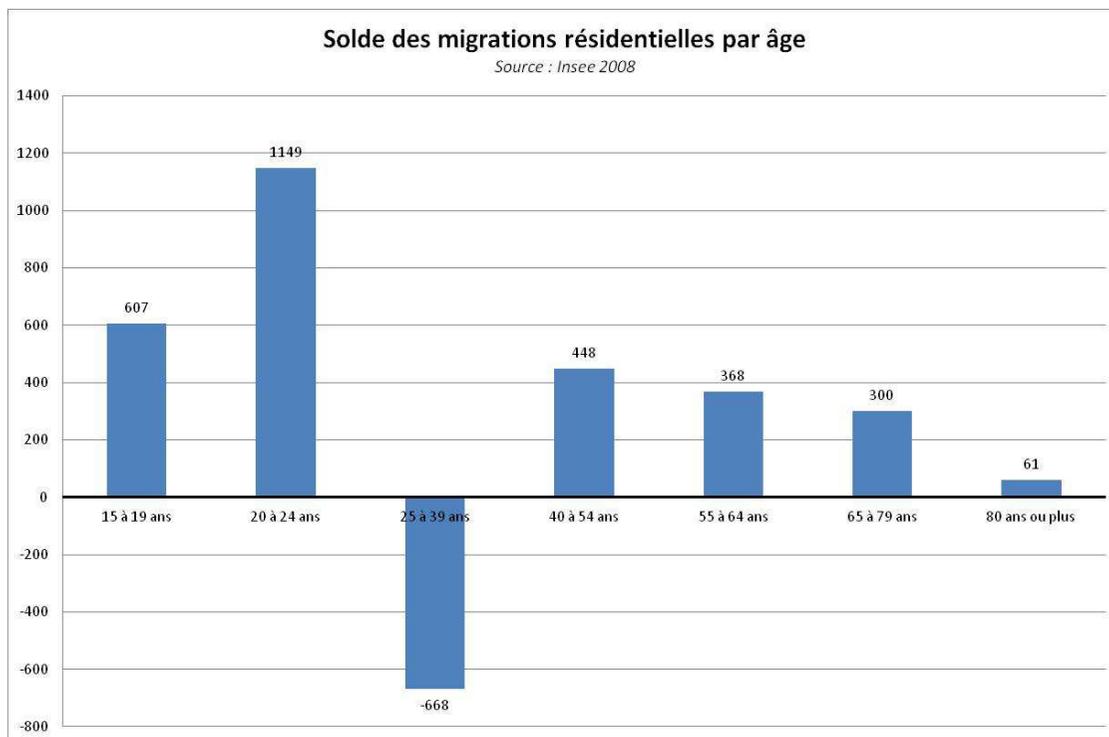
A l'échelle des 28 communes, on recense près de 31 300 jeunes âgés de 15 à 29 ans en 2010, soit 19% de la population intercommunale.

La population des moins de 30 ans est en recul depuis 1999 : le territoire a perdu près de 900 personnes de cette tranche d'âge en 11 ans (-3%).

Cette évolution est globalement comparable aux tendances constatées dans les agglomérations de comparaison et au niveau national (-2% entre 1999 et 2010).

La majorité des moins de 30 ans réside sur la Rochelle qui concentre près de 60% de cette population. Ce phénomène de relative concentration s'explique, en partie, par la vocation universitaire de la Ville-centre mais aussi par la diversité des offres de logement qui y sont proposées.

Un excédent migratoire pour les 15-24 ans ; un déficit s'agissant des 25-39 ans



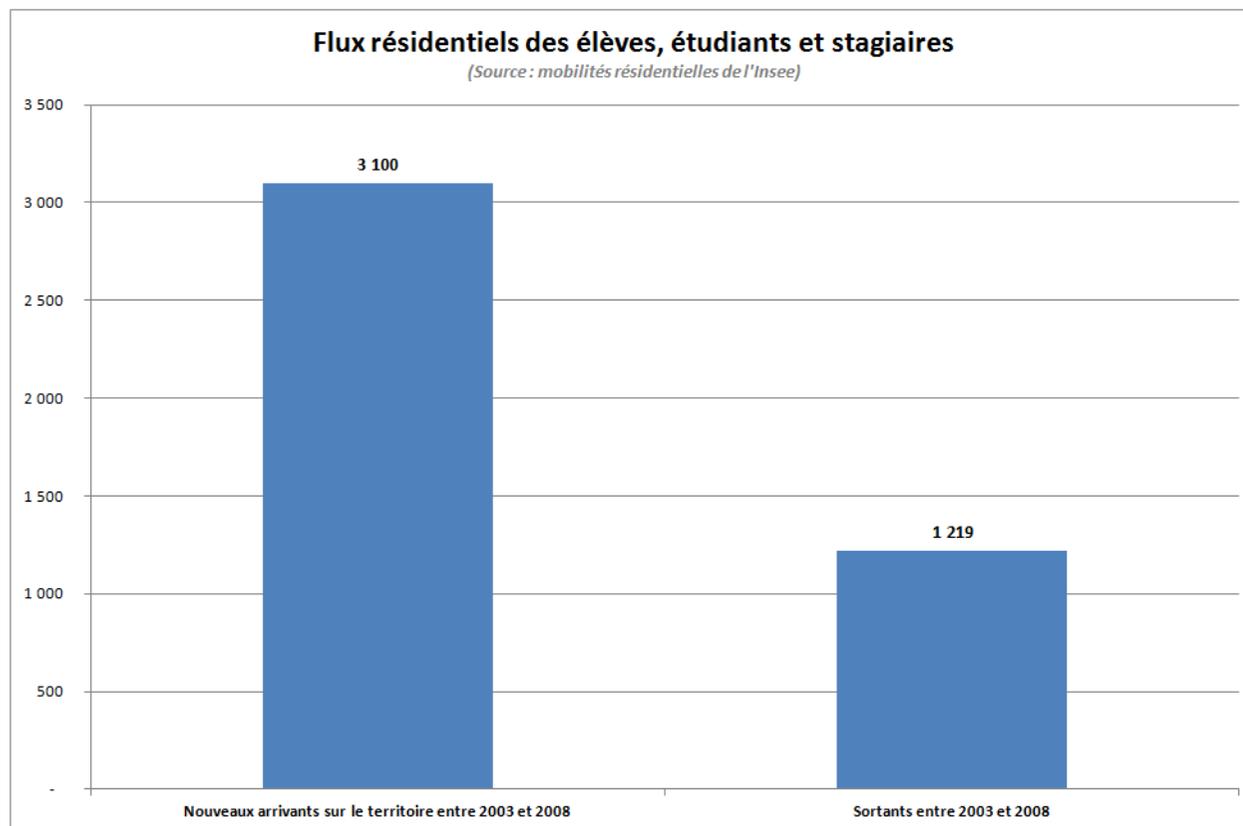
Origine géographique des jeunes de 15-24 ans arrivants sur la Communauté d'Agglomération : les principaux flux

	Nombre de personnes	Poids dans les flux entrants de jeunes de 15-24 ans
Reste de la Charente-Maritime	648	20%
Deux-Sèvres	261	8%
Vendée	223	7%
Ile-de-France	209	6%
Etranger	201	6%
Charente Maritime	183	6%
Haute-Vienne	167	5%
Loire-Atlantique	129	4%
Gironde	124	4%

La Communauté d'agglomération affiche un excédent migratoire pour les 15-24 ans : ils représentent 30% des nouveaux arrivants sur le territoire et seulement 18% des sortants. Cette attractivité s'explique principalement par la présence de l'Université et d'établissements d'enseignement supérieur à la Rochelle. Pour l'essentiel, ces jeunes sont originaires du Grand Ouest et de l'étranger.

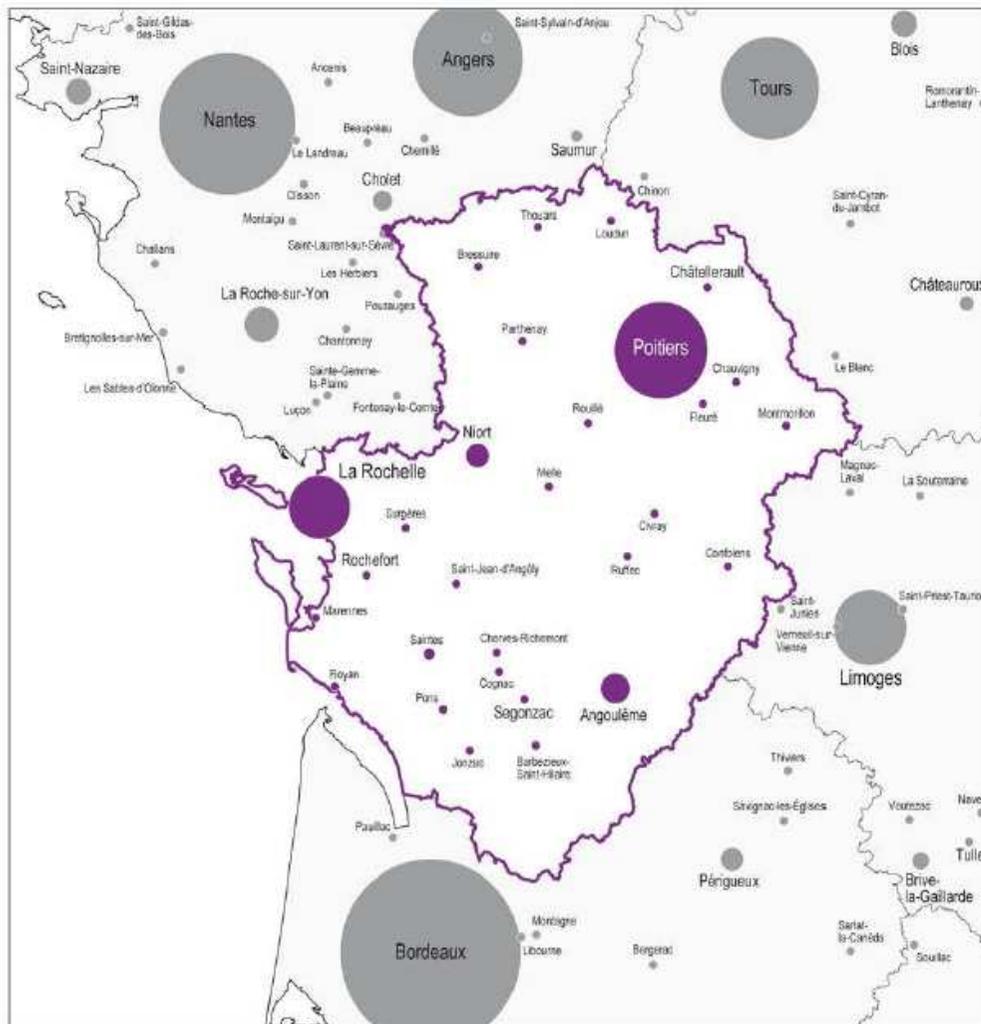
A l'inverse, le solde migratoire de la Communauté d'Agglomération est déficitaire vis-à-vis des 25-39 ans. Cela s'explique, en partie, par le phénomène de desserrement résidentiel des jeunes familles évoqué précédemment (vers le reste de l'aire urbaine notamment).

Un solde nettement excédentaire s'agissant des élèves, étudiants et stagiaires



L'analyse des flux résidentiels via le prisme des activités exercés par les nouveaux entrants et sortants permet de confirmer l'attractivité du territoire vis-à-vis des élèves, étudiants et stagiaires.

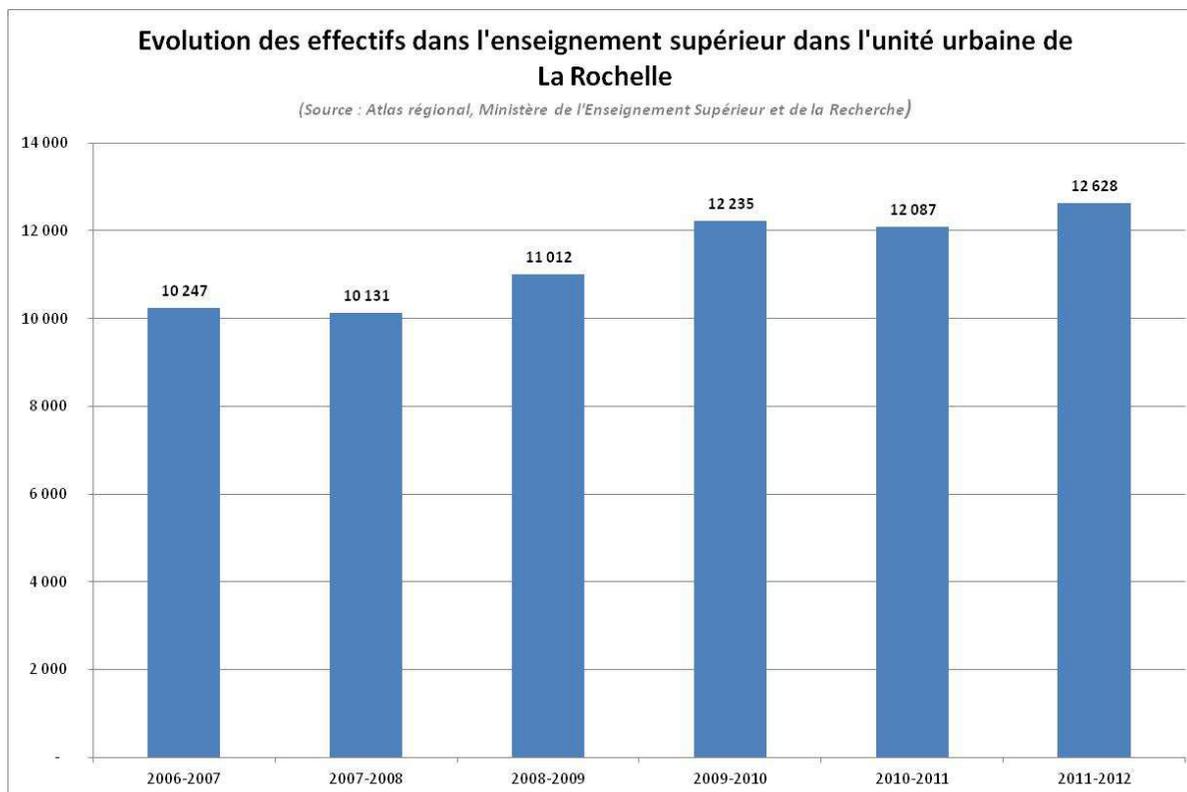
La Rochelle : le 2^{ème} pôle d'enseignement supérieur à l'échelle de Poitou-Charentes



La Rochelle concentre 27% des effectifs étudiants de la région, elle est le second pôle universitaire picto-charentais derrière Poitiers.

On compte 78 étudiants pour 1 000 habitants. A titre de comparaison, ce rapport est de :

- 82 pour 1 000 habitants à Chambéry.
- De 51 pour 1 000 habitants à Annecy.
- De 185 pour 1 000 habitants à Poitiers.



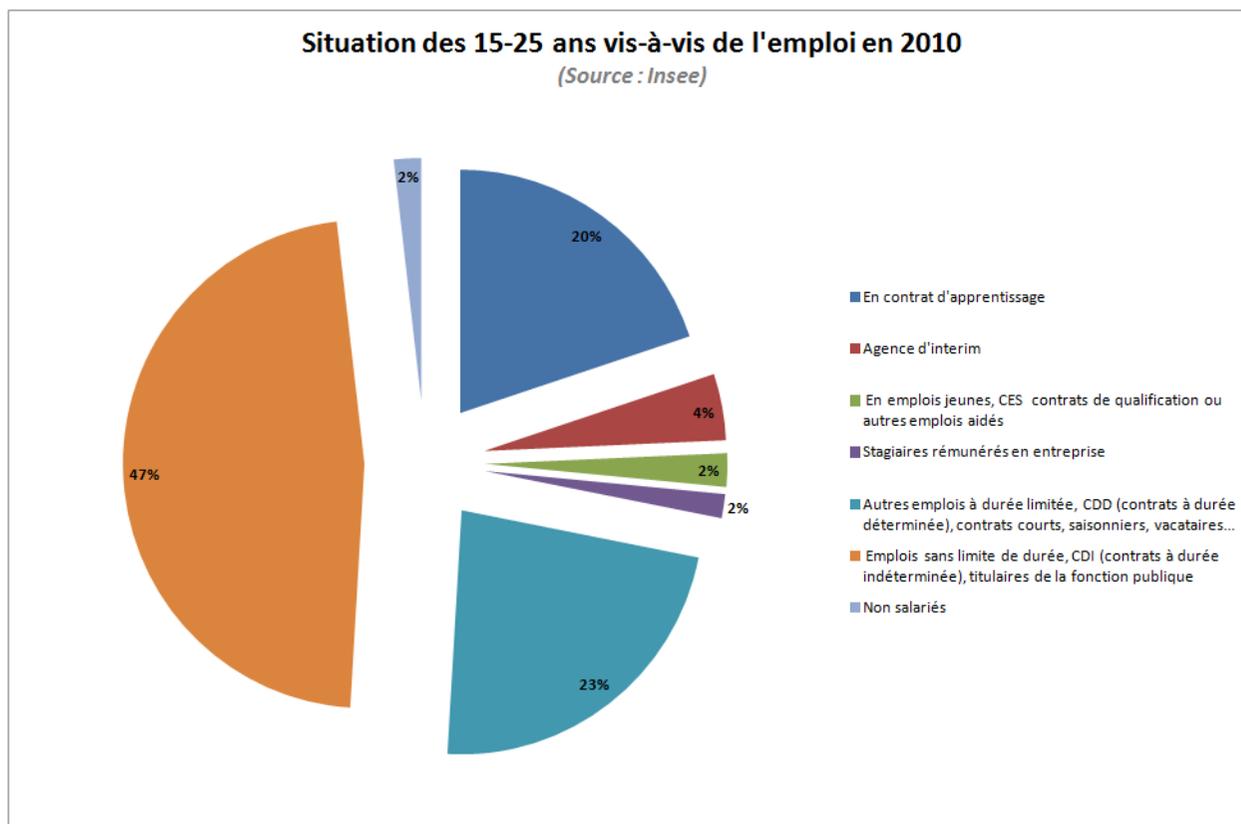
Pour l'année 2011-2012, 12 628 étudiants étaient inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur situés sur l'unité urbaine de La Rochelle. **Les effectifs sont globalement orientés à la hausse depuis 2006-2007.**

Selon les données publiées par l'Université (*Source : les chiffres clés pour 2013, Université de La Rochelle*), le profil des étudiants qui y sont inscrits en 2012 est le suivant :

- L'Université accueille 7 417 étudiants l'Université, dont 12% d'étudiants étrangers.
- 200 doctorants, dont 47% d'étrangers.
- 40% des étudiants sont boursiers. Ce nombre est, par ailleurs, en augmentation.
- En licence, 60% sont originaires de Poitou-Charentes.
- En Master, 56% sont originaires d'une autre région ou de l'étranger.

1-3-Des profils de jeunes relativement diversifiés mais un point commun : une solvabilité financière relativement limitée

Environ 6 300 jeunes ont un emploi, près de la moitié en CDI



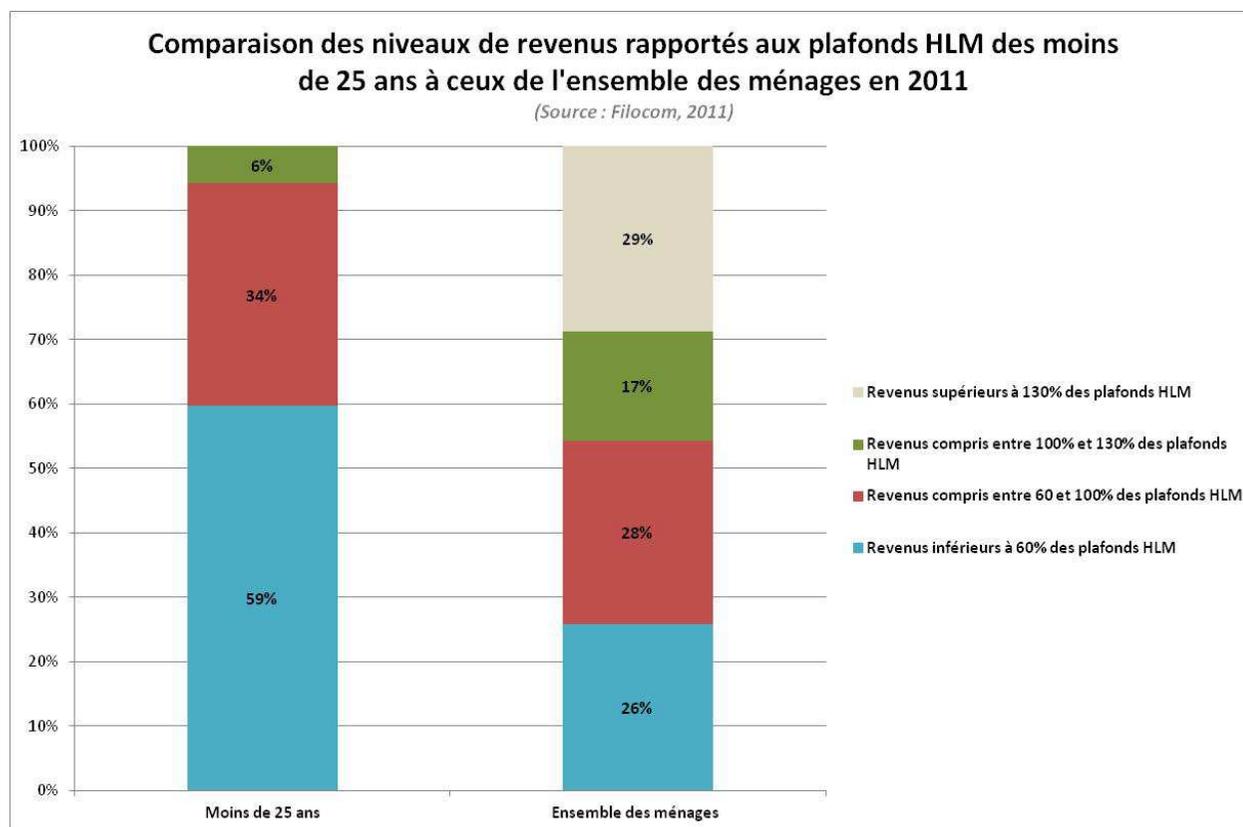
Environ 6 300 jeunes de 15-25 ans ont un emploi sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, soit environ 28% de cette tranche d'âge (les autres sont en formation ou sans emploi).

La moitié de ces jeunes ayant un emploi sont en CDI (ou dans la fonction publique).

23% sont en CDD ou en emploi saisonnier et en contrat d'apprentissage.

Cette proportion importante des apprentis pose la question suivante : quelles solutions offre-t-on à ces jeunes ? Ceux-ci ont des besoins spécifiques (nécessité d'un logement faisant l'objet d'une gestion très flexible, niveaux de loyer permettant de louer deux logements, l'un sur le lieu de travail, l'autre sur le lieu d'études...).

Des niveaux de revenus plus faibles que la moyenne des ménages : près de 60% des jeunes sont éligibles au logement locatif très social PLA-I



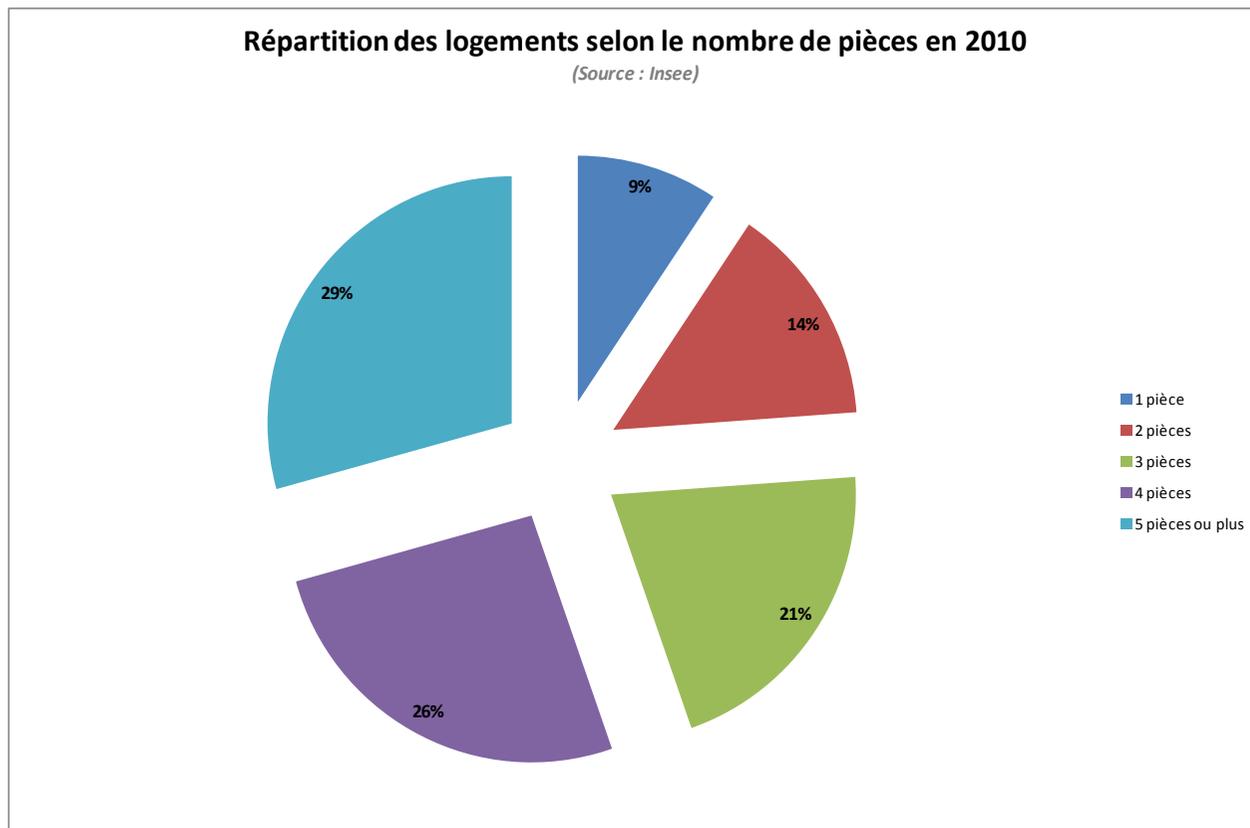
Les moins de 25 ans affichent des niveaux de revenus nettement moins élevés que la moyenne des ménages.

26% des ménages de l'agglomération sont éligibles au logement très social, cette proportion atteint 60% pour les jeunes.

Pour rappel, 40% des étudiants inscrits à l'Université de La Rochelle sont boursiers. Ce nombre est, par ailleurs, en augmentation.

1-4-Une offre de logements étudiants particulièrement développée ; des besoins mal satisfaits pour les jeunes en mobilité et les jeunes en difficulté

24% de T1 et T2 dans le parc de logements, une proportion légèrement inférieure aux territoires « étudiants » de comparaison



Les petits logements (T1 et T2) représentent 24% du parc, soit 21 558 logements.

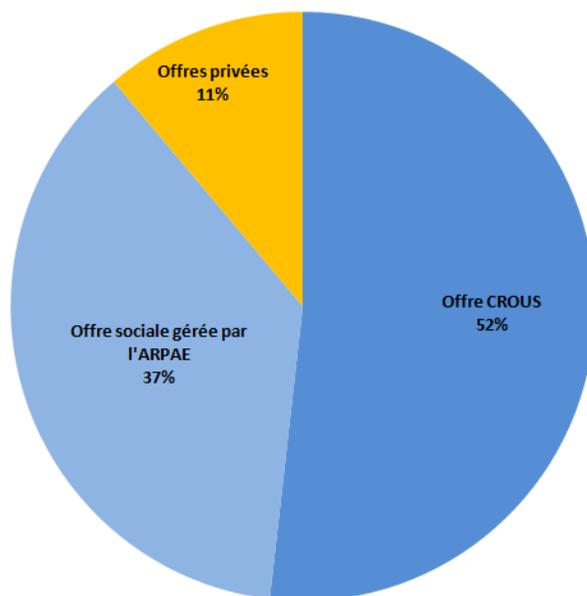
Cette proportion est supérieure à la moyenne nationale (21%) mais inférieure aux territoires « étudiants » de comparaison :

- Poitiers : 35%.
- Chambéry : 25%.
- Annecy : 29%.

Une offre de logements en résidences étudiantes fortement développée, comparativement à d'autres territoires

Offre dédiée aux étudiants : répartition entre logements publics et privés

Source : Adele



1 743 logements en résidences étudiantes publiques et privées

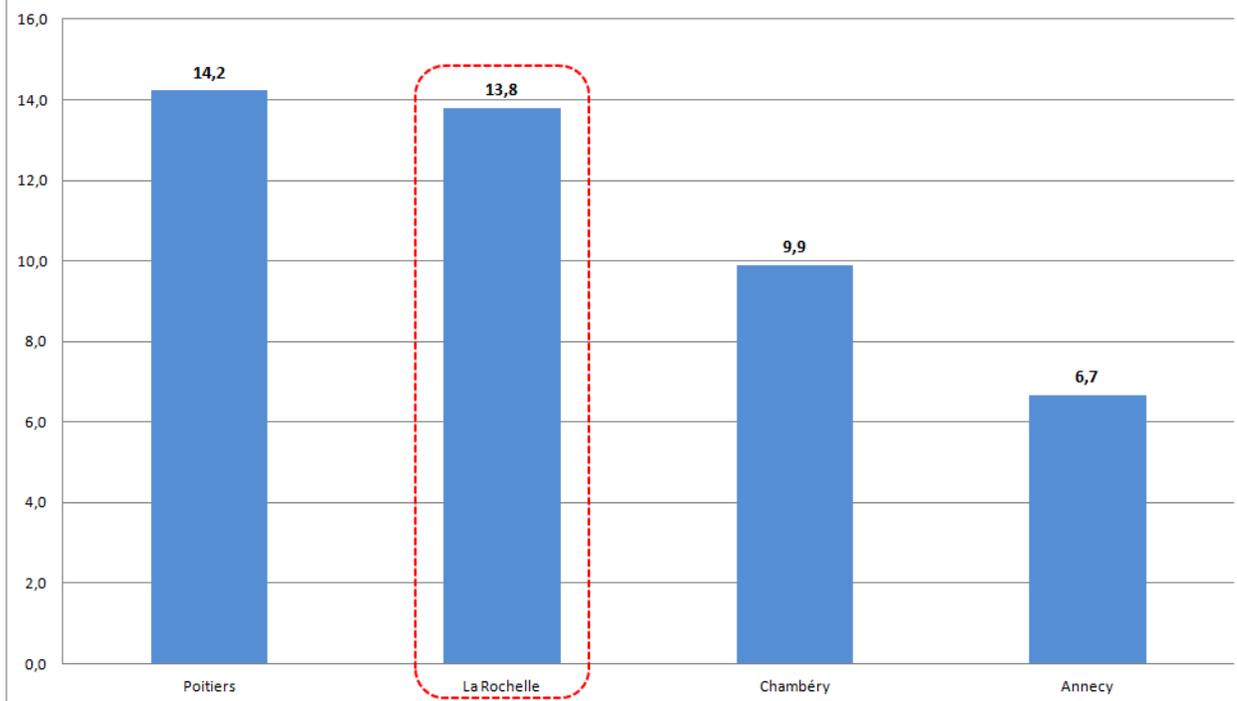
Il existe sur le territoire 1 743 logements en résidences étudiantes publiques et privées. Près de 90% des logements proposés en résidences étudiantes sont publics. Elles sont toutes localisées sur la Ville-centre. Deux gestionnaires publics sont présents sur le territoire : le CROUS et l'Association Rochelaise Pour l'Accueil des Etudiants (ARPAE).

Quant à l'offre privée, elle représente moins de 200 logements. Les loyers pratiqués varient assez fortement et sont compris entre 370€ et 600€ pour un studio ou un T1.

Un volume non négligeable d'offres spécifiques dédiées aux étudiants (résidences universitaires publiques et privées) ont été développées ces dernières années sur le territoire, ce qui soulève l'interrogation suivante : est-il pertinent de produire davantage de logements dédiés aux étudiants ? N'y a-t-il pas un risque de suroffre ?

Comparaison entre le taux d'équipement en logement étudiant de la CdA et des agglomérations de référence

Source : Adele - Atlas régional des effectifs étudiants



Ces 1 743 logements permettent de loger une part relativement importante des étudiants présents sur le territoire. On recense, 14 logements dédiés pour 100 étudiants. Ce **taux d'équipement place la Communauté d'agglomération de la Rochelle parmi les territoires (« étudiants ») les mieux équipés du panel d'agglomérations retenus à titre de comparaison.**

Seul le Grand Poitiers présente un taux d'équipement légèrement supérieur.

Une offre insuffisante pour les jeunes en mobilité

Les jeunes en mobilité (apprentis, jeunes en CDD ou avec des contrats précaires, stagiaires...) constituent un profil spécifique. Ils rencontrent des difficultés à trouver une offre adaptée à leurs besoins et capacités financières.

Deux types d'offres permettent de répondre en partie aux besoins des jeunes en mobilité :

- Le FJT géré par Horizon 17 enregistre 250 demandes par an pour 140 places. Au total, 200 personnes sont accueillies en moyenne chaque année. La nouvelle résidence (Villeneuve-les-Salines) est particulièrement sollicitée (taux d'occupation proche de 100%). Dans la résidence située sur le quartier de Mireuil, le taux d'occupation est de 85%.

En 2012, le FJT a accueilli 219 résidents, soit un volume relativement stable par rapport aux années précédentes.

2012	2011	2010	2009
219	215	218	199

Source : Horizon Habitat Jeunes, rapport d'activité 2012

- Le CLLAJ gère 60 logements (50% dans le parc social, 50% dans le parc privé), allant du T1 au T4 et destinés à des jeunes percevant des revenus liés à l'emploi ou à l'insertion professionnelle.

Cette offre n'est pas suffisante, tant quantitativement que qualitativement (elle ne répond pas à la diversité des besoins et des attentes).

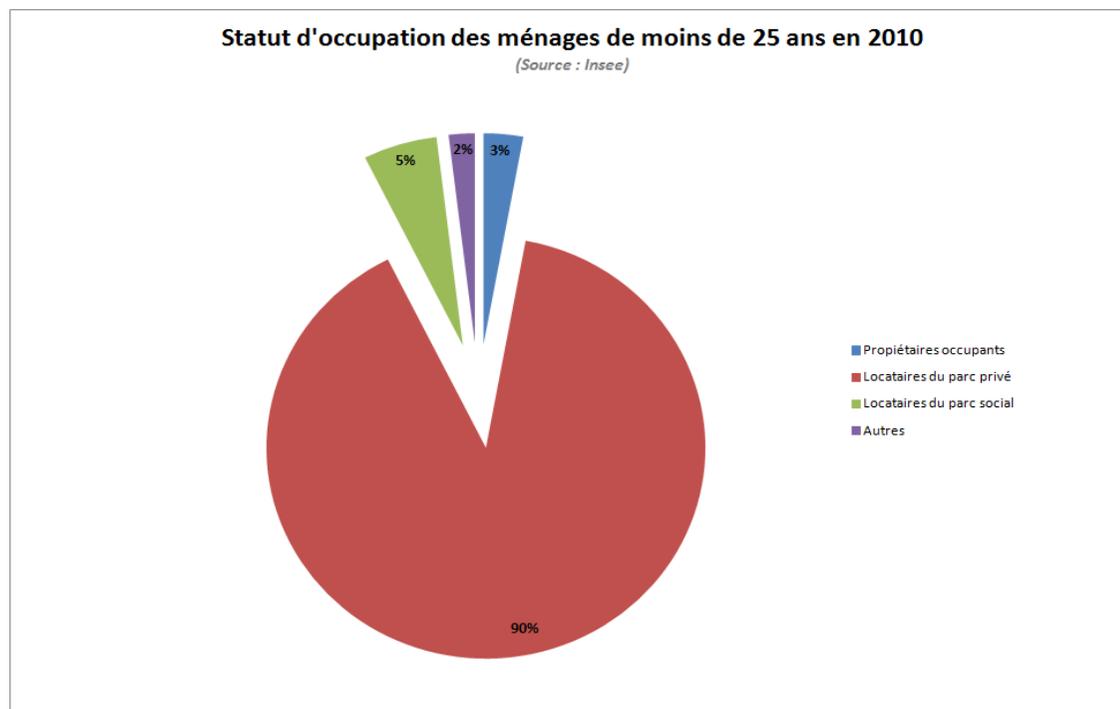
Une réflexion particulière est à engager concernant les apprentis, dont les besoins sont très spécifiques (besoin de deux voire trois logements pour des durées alternées et avec une solvabilité limitée). De nombreux stages et cursus d'apprentissage sont proposés sur le territoire sans que soit développée en parallèle une offre de logements adaptés. Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, les apprentis sont le plus souvent contraints de se loger dans de mauvaises conditions (logements locatifs privés petits et de mauvaise qualité, camping...).

Le logement temporaire des saisonniers est également un enjeu important pour le territoire et, plus globalement, pour le département de Charente-Maritime. Le Conseil Général a tenté une expérimentation avec certains représentants d'employeurs (syndicats d'entreprises, propriétaires de campings...) pour identifier et organiser la mobilisation de logements pour les saisonniers (au sein des résidences CROUS...). Cette expérimentation n'a pas pu aboutir, les employeurs ne souhaitant pas s'engager plus avant.

Les acteurs constatent un phénomène de saisonnalité de la demande :

- Avec le fonctionnement des cycles universitaires par semestre, certains étudiants partent en stage à partir de mars-avril et libèrent ainsi leurs logements étudiants. Le taux d'occupation des résidences du CROUS diminue au cours du 2nd semestre universitaire.
- Dans le parc locatif privé standard : à la fin de l'année universitaire, les propriétaires bailleurs demandent souvent aux jeunes locataires de quitter leur logement afin de le mettre en location pour la saison touristique.

1-5-90% des ménages de moins de 25 ans sont logés dans un parc locatif privé cher et, dans certains cas, de mauvaise qualité



7 128 ménages de moins de 25 ans sont locataires du parc privé et essentiellement la Ville-centre : 81 % d'entre eux vivent sur La Rochelle.

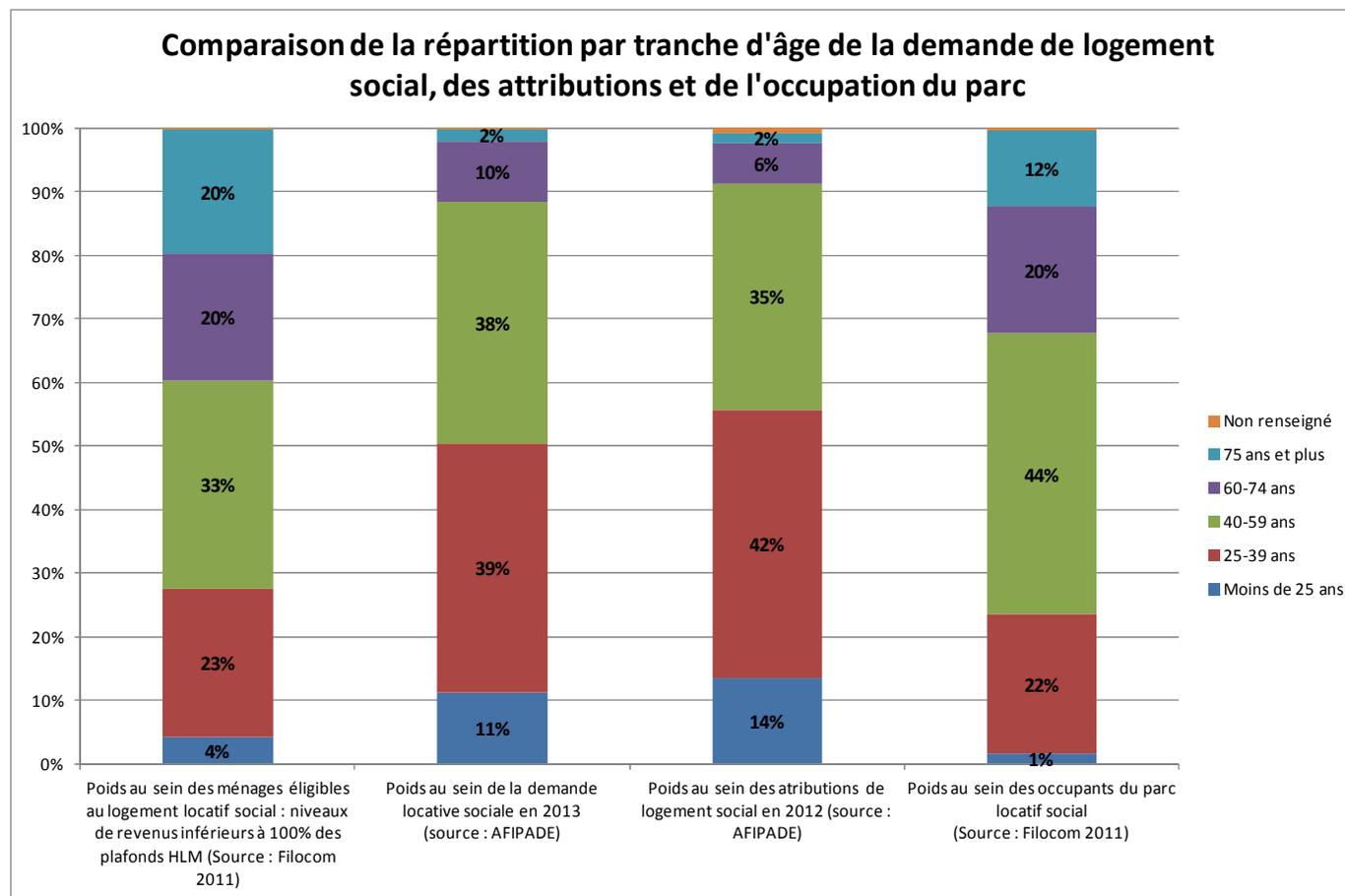
Un tel constat interroge :

- compte tenu des loyers pratiqués dans le parc privé (en particulier pour les petits logements) et de la relativement faible solvabilité de ces publics.
- sur le rôle limité que joue le parc locatif social dans l'accueil des jeunes (déficit de petits logements dans ce parc).

Par ailleurs, certains acteurs pointent la réticence grandissante des propriétaires bailleurs à louer leurs logements à des jeunes (les étudiants partent parfois en cours d'année). Certains privilégient la location touristique, plus intéressante financièrement.

Contrairement à d'autres territoires, les jeunes sont relativement bien représentés parmi les demandeurs de logement social. Leur demande est prise en compte de manière relativement satisfaisante, en témoigne leur poids parmi les attributaires de logement ces dernières années. Cependant, leur poids parmi les occupants du parc reste encore limité. Quelles sont les marges de manœuvre pour améliorer l'accessibilité du parc locatif social de droit commun pour les jeunes ?

1-6-Des jeunes qui sous-représentés parmi les occupants du parc social



Contrairement à ce qu'il est possible de constater sur un certain nombre de territoires en France, les moins de 25 n'hésitent pas à s'orienter vers le logement locatif social : ils représentent 11% des ménages demandeurs alors que leur poids au sein des ménages éligibles est plus limité (4%).

L'analyse des attributions en 2012 montre que la demande des jeunes semble globalement bien satisfaite (14% des attributions).

Cependant, le parc locatif social joue un rôle encore limité dans l'accueil des jeunes : seulement 1% des locataires ont moins de 25 ans.

Selon les acteurs, le parcours résidentiel « typique » des jeunes ménages de Communauté d'Agglomération pourrait se résumer ainsi : dans un premier temps, ils sont contraints de se loger dans le parc privé (de faible qualité parfois et avec des niveaux de loyers élevés) ; à l'approche de la trentaine, ils quittent le territoire pour s'installer et acheter un bien dans une commune périurbaine, notamment à l'extérieur de la Communauté d'Agglomération.

L'accès au parc privé devient de plus en plus difficile. En effet, le montant de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ne suffit pas à solvabiliser les jeunes, notamment en cas de colocation. Les propriétaires bailleurs sont de plus en plus réticents à louer leurs logements à des jeunes (les étudiants partent parfois en cours d'année) et privilégient la location touristique, plus intéressante financièrement.

Ces constats soulèvent plusieurs questions/enjeux :

- **Quelles offres de logements financièrement accessibles développer ou cibler pour les jeunes dans le parc de logements standards, étant entendu que le parc dédié ne constitue pas une réponse unique à privilégier pour tous les types de publics ?**
- **Comment améliorer l'accès des jeunes au parc locatif social ?** Même si la priorité reste le logement des familles, les bailleurs sociaux développent davantage de petits logements (T1 et T2) pour mieux répondre aux besoins des jeunes. Dans un contexte économique peu favorable, les jeunes sont de plus en plus nombreux à demander un logement social : 30% des demandeurs de logement social ont moins de 30 ans.

Une problématique très spécifique : les jeunes en difficulté

Selon le CLLAJ, le soutien familial serait moins développé sur la Communauté d'Agglomération que sur d'autres territoires : les jeunes cherchent davantage à décohabiter et plus tôt. **Les jeunes en difficulté ne sont pas en capacité de décohabiter, compte tenu de la tension du marché. Le CCAS de La Rochelle et le CLLAJ accompagnent les jeunes en difficulté dans leur démarche d'accès au logement mais les moyens restent insuffisants.**

Le terme de « jeunes en difficulté » renvoie à différents profils : l'accès au logement peut s'avérer plus ou moins difficile selon les profils. Les jeunes femmes avec enfant(s) sont prioritaires pour accéder au logement social et les bailleurs sociaux sont très réactifs à ce sujet. En revanche, d'autres publics rencontrent davantage de difficultés, c'est notamment le cas des jeunes hébergés « à droite à gauche », sans domicile stable, sans emploi et souvent peu qualifiés.

2- Les seniors : un enjeu de diversifier et d'amplifier les solutions proposées pour mieux répondre aux enjeux quantitatifs et qualitatifs, actuels et futurs

2-1- Les seniors : une diversité de profils et de besoins

La population des « seniors » désigne globalement les personnes de 60 ans et plus, c'est-à-dire celles qui sont sorties ou qui sont sur le point de sortir de la vie active. **Cependant, cette catégorie de population recouvre une pluralité de situations (dépendance/autonomie, niveaux de revenus...) et renvoie à des besoins et des attentes variées en termes de parcours résidentiels.**

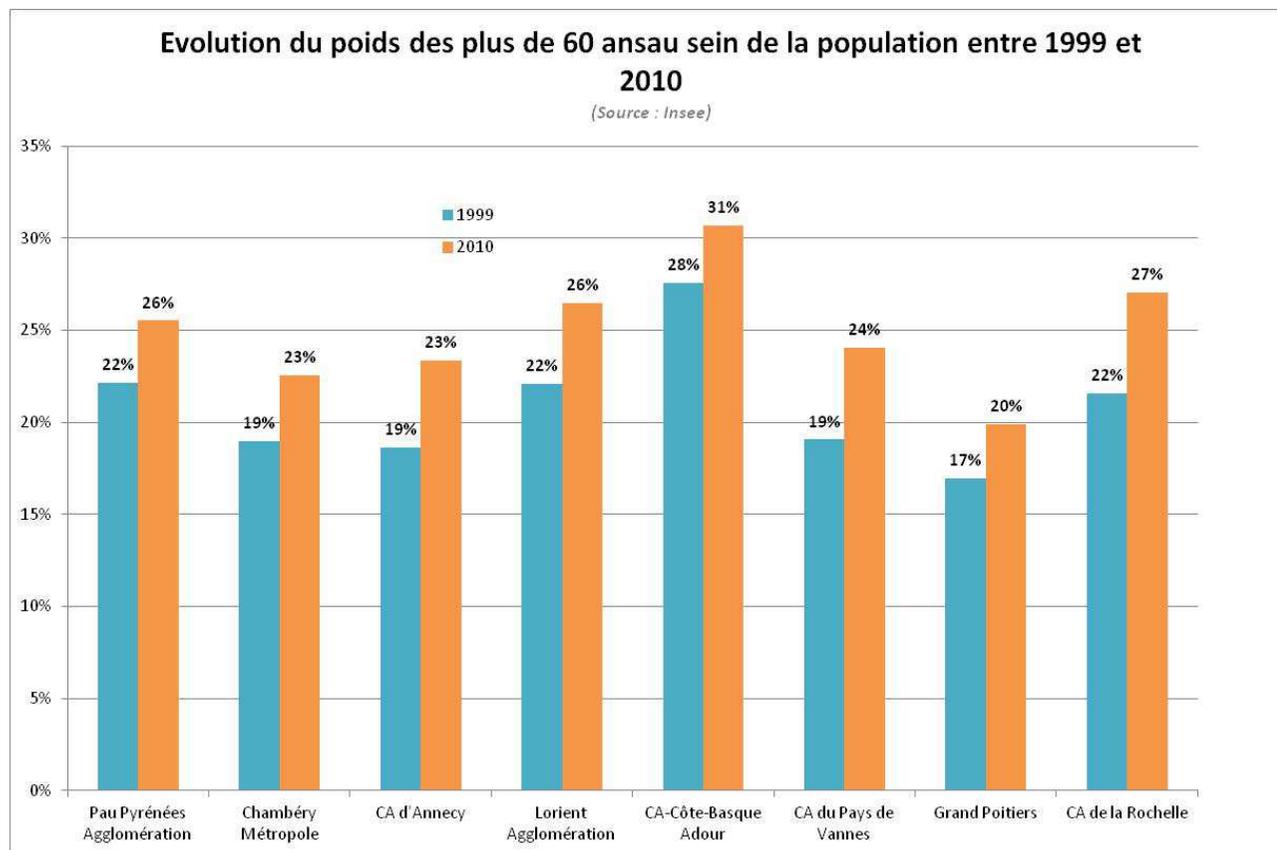
Pour mesurer cette diversité des situations et des besoins en logements, il convient de dissocier la catégorie « seniors » en plusieurs sous-catégories renvoyant à l'âge et, indirectement au degré d'autonomie, à l'état de santé. Le degré d'autonomie/de dépendance est une question centrale en matière d'habitat :

- Les 60 – 74 ans : les besoins et les attentes des ménages âgés de 60 à 74 ans ne sont pas différents de ceux des autres ménages. Lorsque ces personnes changent de résidence, il s'agit essentiellement d'une mobilité de confort.
- Les 75 -85 ans : à partir de 75 ans, l'avancée en âge et l'apparition des premiers problèmes de santé ont un effet sur les besoins en logements et les trajectoires résidentielles des ménages. Les ménages recherchent un logement qui leur garantit sécurité (adaptation) et commodité (proximité des services et des équipements). Le changement de résidence s'accompagne très souvent d'un changement de statut d'occupation, le statut de locataire est alors préféré à celui de propriétaire.
- Les 85 ans et plus : ce sont des personnes plus fragiles voire plus dépendantes. C'est à partir de cet âge que les certains seniors entrent en maisons de retraite ou en établissements médicalisés. La perte d'autonomie n'est pas uniquement physique, elle peut également être sociale.

Cette diversité de profils renvoie à une diversité d'offres d'habitat :

- Maintien à domicile et adaptation des logements du parc existant (privé et social).
- Des offres neuves dédiées, dans le parc de logements « standards » privés (résidences-services) et sociaux (béguinages)
- Des offres spécifiques, plus ou moins médicalisées : MARPA, EHPAD, maisons de retraite...

2-2- Une nette progression du poids des 60 ans et plus dans la population

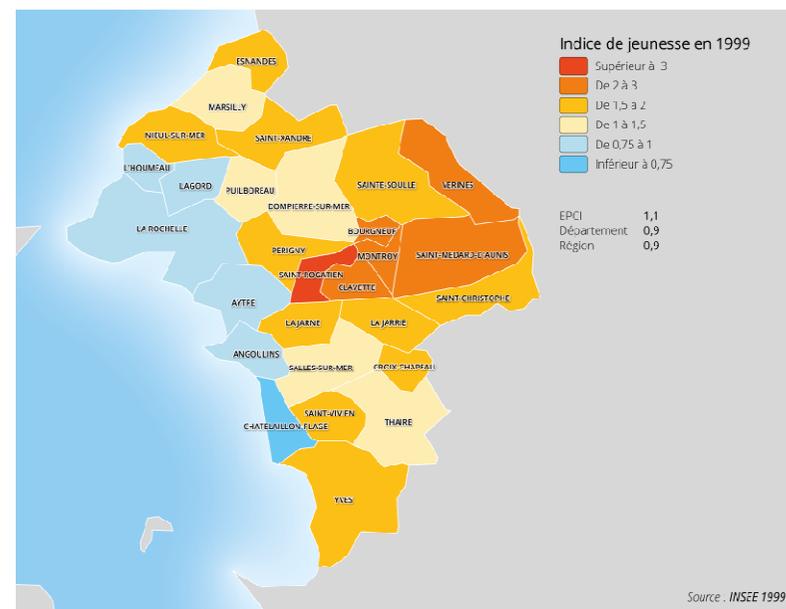
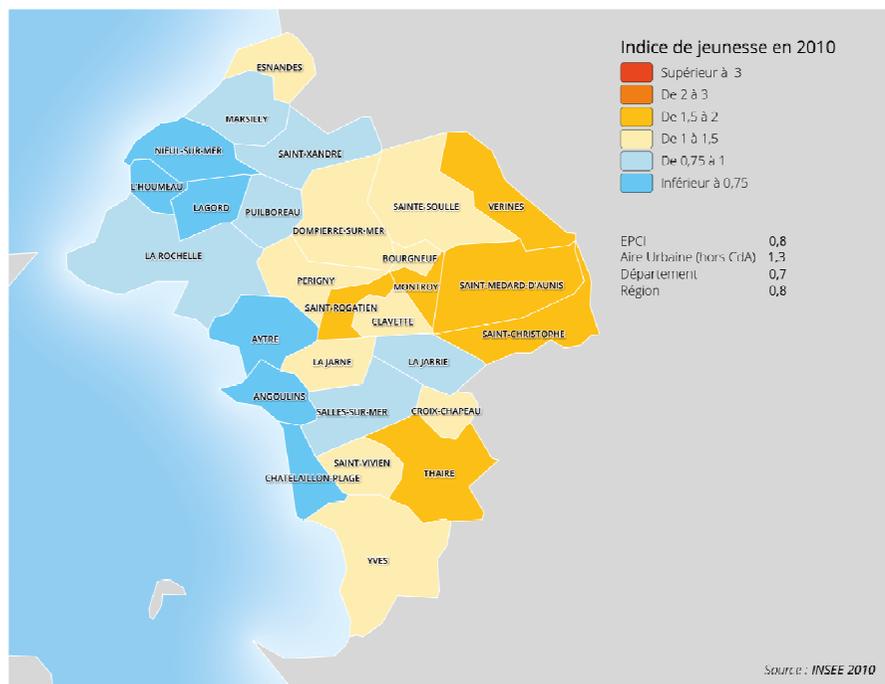


La Communauté d'Agglomération connaît un phénomène de vieillissement de sa population particulièrement important. Si ce constat s'inscrit dans les tendances observées à l'échelle nationale, le phénomène est particulièrement prégnant sur ce territoire. En témoigne la diminution de l'indice de jeunesse : 1,1 en 1999, de 0,8 en 2010.

Le graphique ci-contre confirme cette tendance : non seulement le poids des seniors a fortement augmenté entre 1999 et 2010, passant de 22 à 27%, mais il fait de la Communauté d'Agglomération l'un des territoires les plus vieillissants des agglomérations de comparaison.

Seule la Communauté d'agglomération Côte-Basque-Adour affiche une proportion de personnes âgées supérieure.

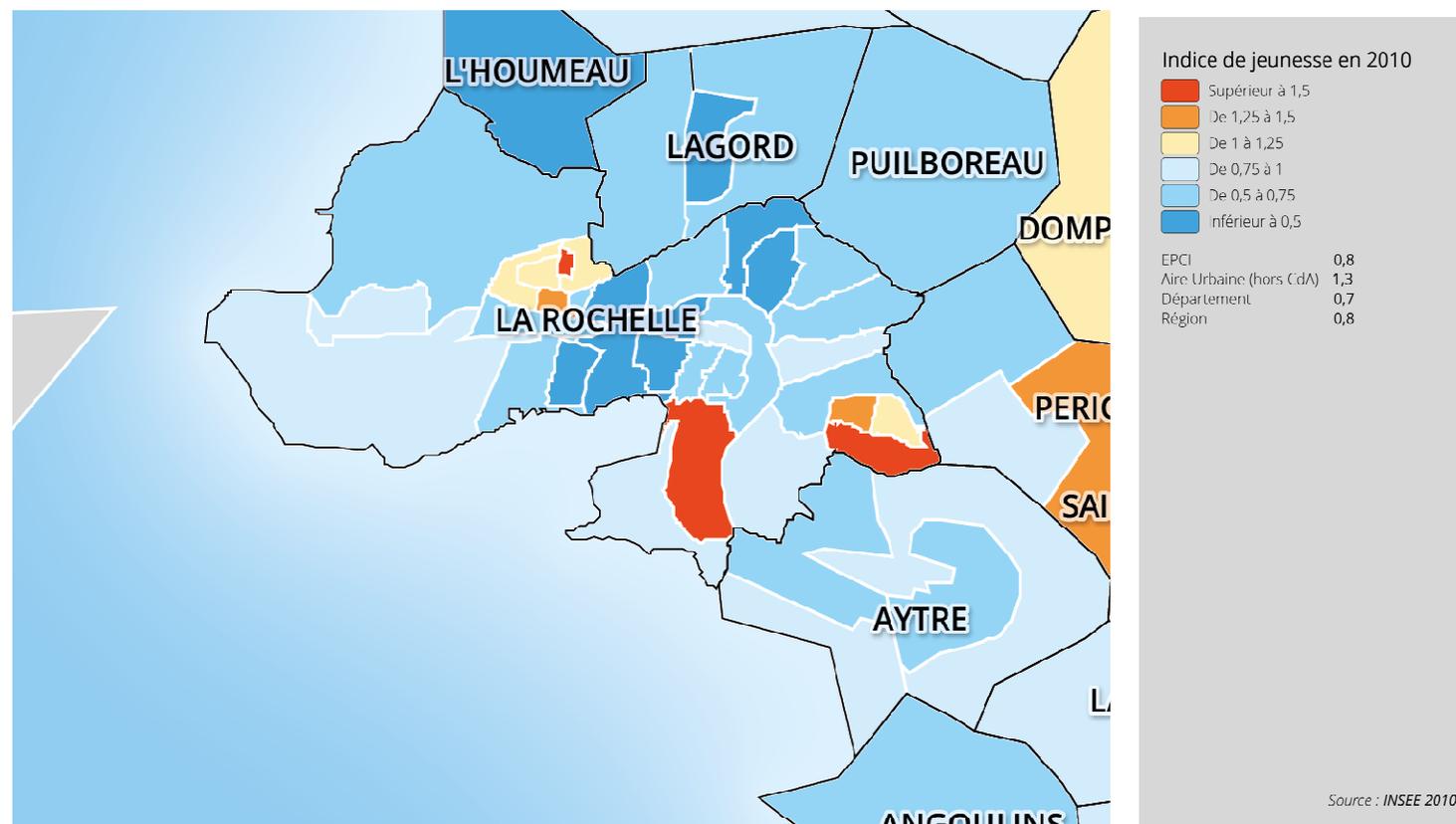
2-3- Un phénomène de vieillissement de la population marqué et qui concerne toutes les communes



L'indice de jeunesse de la Communauté d'Agglomération a fortement diminué entre 1999 et 2010, passant de 1,1 à 0,8². Si le phénomène de vieillissement concerne l'ensemble du territoire, il est plus marqué sur les communes littorales et celles de la première couronne. L'indice de jeunesse est particulièrement faible sur certaines communes : Châtelailon-Plage (0,4), L'Houmeau et Lagord (0,5), ou encore Nieuil-sur-Mer (0,7). La Ville de La Rochelle affiche un indice de jeunesse équivalent à la moyenne intercommunale. Il est plus élevé dans les communes rurales.

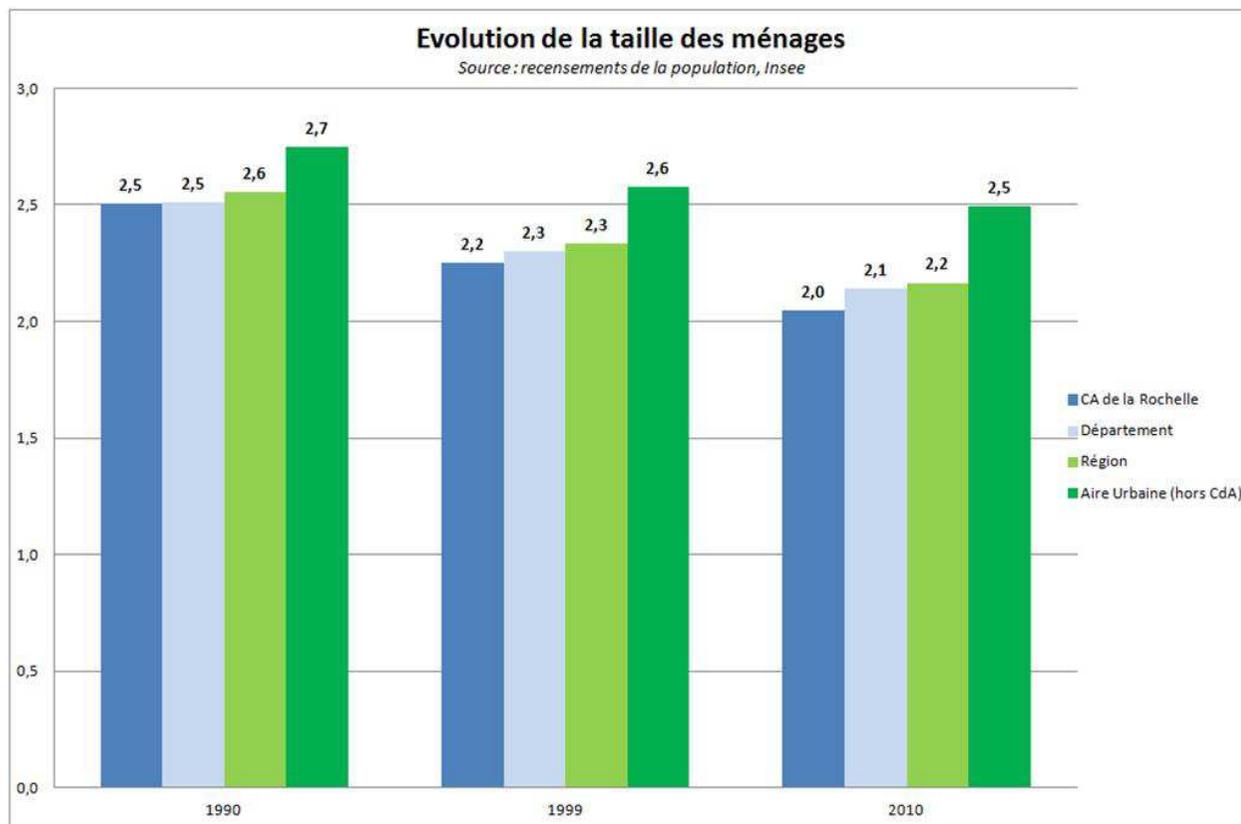
² *Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans par rapport à la part des plus de 60 ans*

2-4- Sur la Ville de La Rochelle, un indice de jeunesse relativement faible dans la plupart des quartiers, hormis les quartiers d'habitat social



La Ville-centre est particulièrement concernée par le vieillissement de sa population. Si l'indice de jeunesse est de 0,8 en moyenne sur la Rochelle, il se situe autour voire en dessous de 0,5 sur certains quartiers : Port Neuf, le Bel Air, le Petit Marseille ou encore la Genette (où il descend jusqu'à 0,2 sur certains secteurs).

La Rochelle accueille 55% des seniors de la Communauté d'Agglomération. Les plus de 60 ans représentent par ailleurs 24% de la population communale contre 20% en moyenne à l'échelle intercommunale.



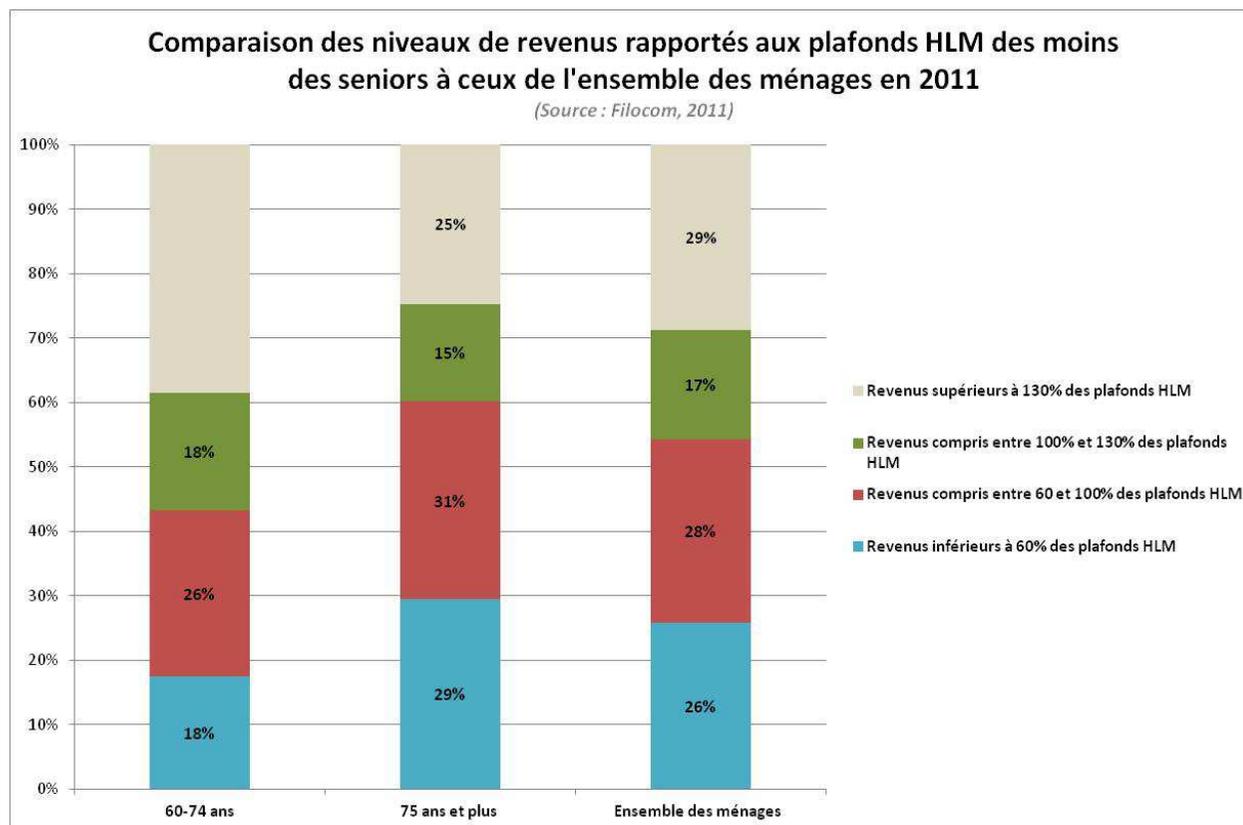
L'une des conséquences principales du vieillissement de la population intercommunale est celle de la réduction de la taille des ménages.

En 20 ans, celle-ci est passée de 2,5 personnes en moyenne par ménage à 2. Elle a fortement baissé entre 1990 et 1999 et a continué à diminuer mais de manière moins forte depuis, atteignant une sorte de seuil.

La taille moyenne des ménages de l'agglomération en 2010 est inférieure à celles des territoires de référence.

2-5- Deux caractéristiques majeures dans les profils : des niveaux de revenus orientés à la baisse à partir de 75 ans ; des seniors majoritairement propriétaires occupants

Des revenus plus limités à partir de 75 ans



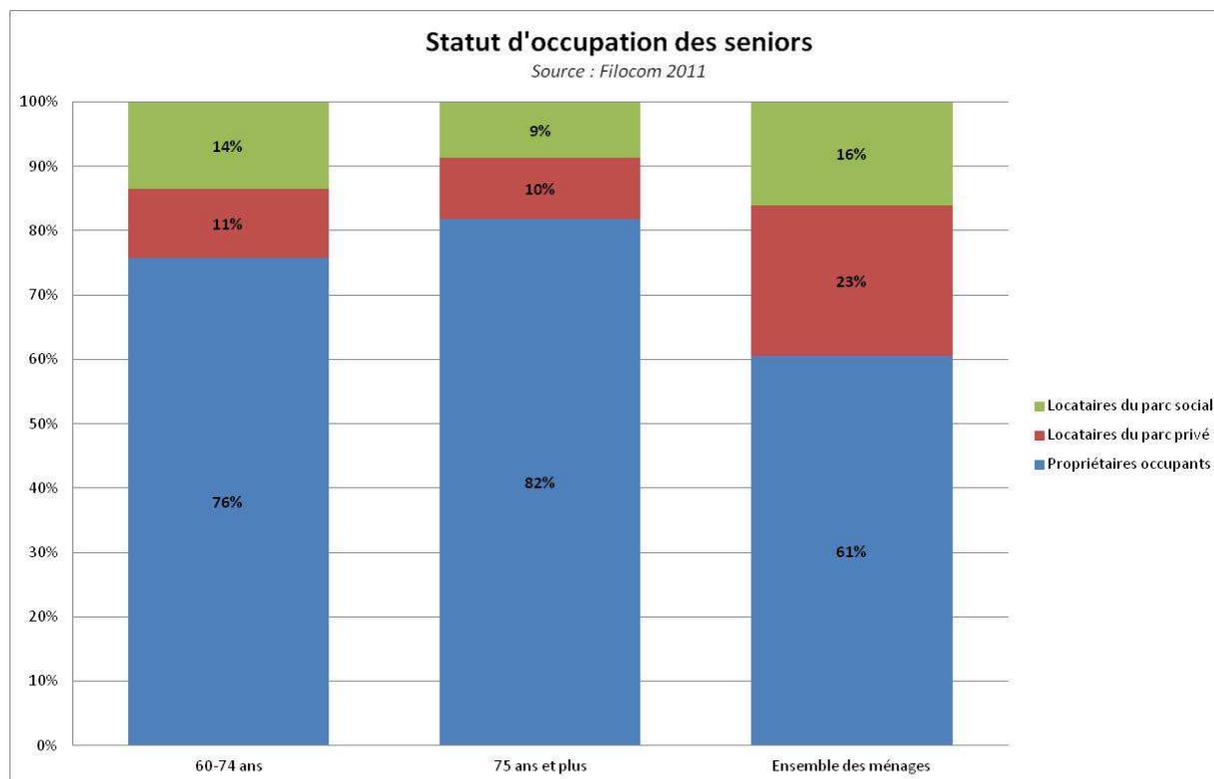
Il existe de fortes disparités en matière de niveaux de revenus chez les seniors en fonction de la tranche d'âge.

Ainsi, les ménages âgés de 60-74 ans affichent des niveaux de revenus globalement supérieurs à l'ensemble des ménages :

- 40% ont des revenus supérieurs à 130% des plafonds HLM, contre 30% pour l'ensemble des ménages
- A l'inverse, seuls 18% sont éligibles au logement très social contre 26% de la totalité des ménages.

Le constat est inverse pour les plus de 75 ans : le poids des ménages éligibles au logement social (PLUS-PLAI) est supérieur à la moyenne des ménages (60% contre 54% en moyenne). Les plus de 75 ans « aisés » sont par ailleurs moins nombreux.

82% des ménages de 75 ans et plus sont propriétaires occupants

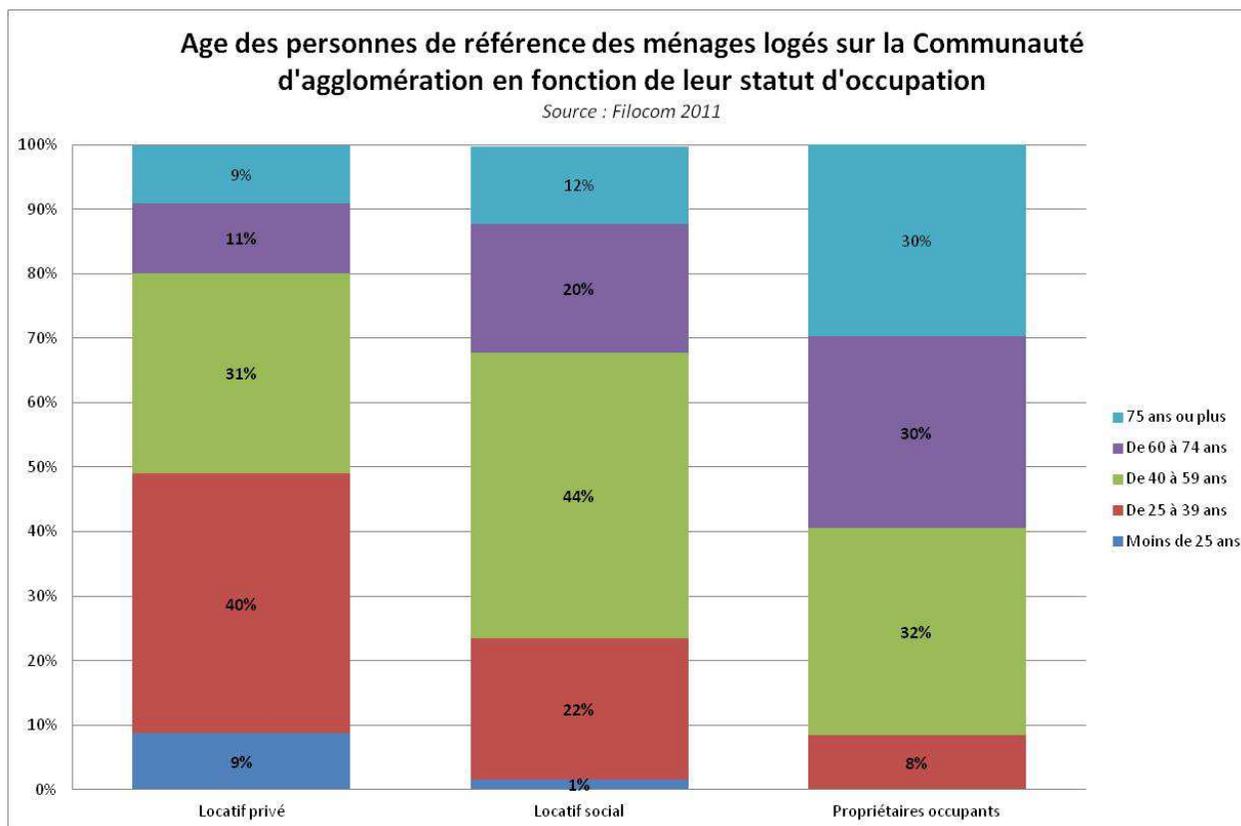


La grande majorité des seniors, tout âge confondu, est propriétaire de son logement : 76% des 60-74 ans et 82% des 75 ans et plus sont propriétaires occupants.

Cette proportion de propriétaires occupants parmi les personnes âgées, si elle n'est pas étonnante, pose un certain nombre de questions :

- Compte tenu des niveaux de revenus relativement modestes d'une part non négligeables des seniors, en particulier les plus de 75 ans, quelles sont leurs marges de manœuvre financières pour entretenir leur logement et vivre dans des conditions « agréables » ?
- Par ailleurs, compte tenu du poids des logements « anciens » (près de 50% des logements du territoire ont été construits avant 1975, 12% du parc est partiellement confortable voire partiellement inconfortable) : quels sont les besoins en matière d'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie et les ménages de 75 ans et plus ont-ils les capacités pour les financer ?

Cependant, les ménages de 60 ans et plus représentent 32% des locataires du parc social



La majorité des seniors est propriétaire occupant.

Cependant, les enjeux d'adaptation ne concernent pas uniquement ce segment de parc. En effet, les ménages de 60 ans et plus sont également fortement représentés dans le parc locatif, privé et social :

- 32% des locataires HLM.
- 20% des locataires du parc privé.

Les enjeux d'adaptation des logements aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie concernent par conséquent les différents segments du parc de logements.

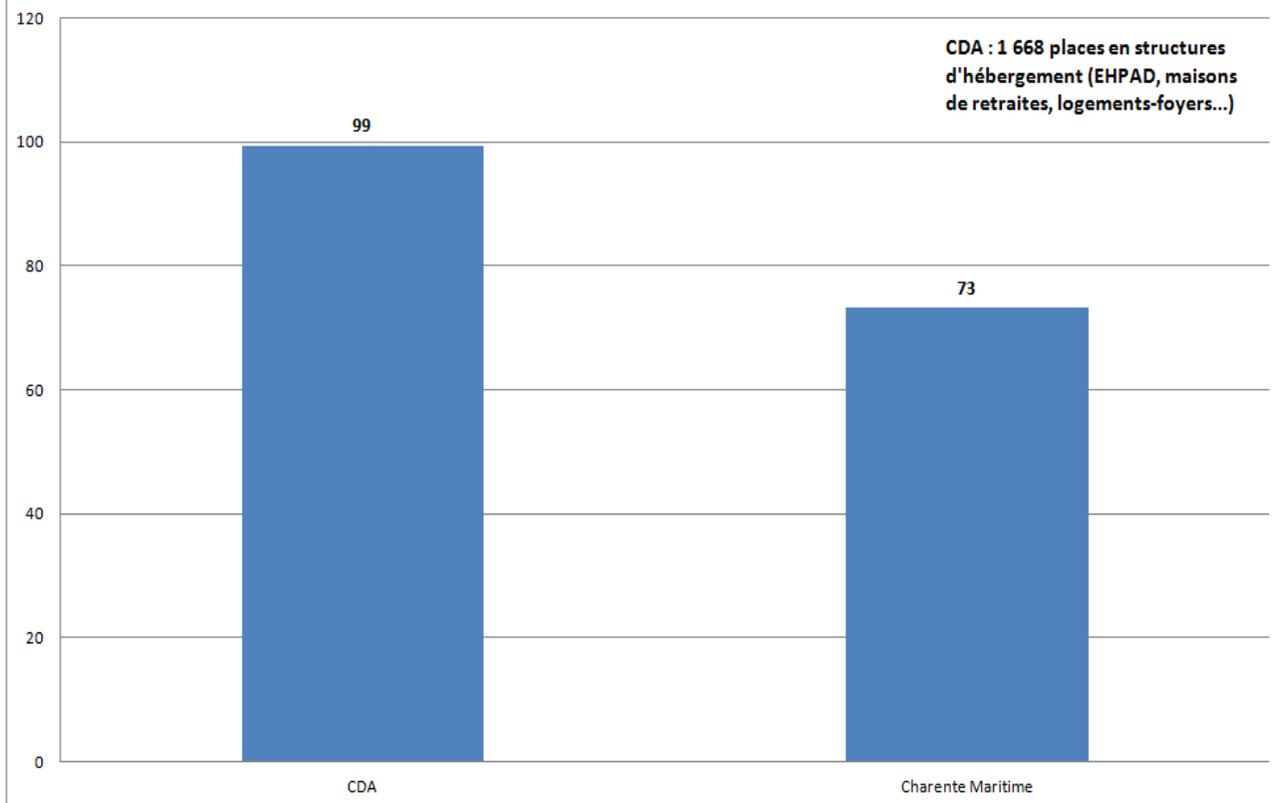
2-6- Une offre dédiée aux seniors incomplète, constituée pour l'essentiel d'établissements médicalisées et de résidences-services privées à des niveaux de prix/ de loyers particulièrement élevés

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'offre dédiée aux seniors est constituée pour l'essentiel de deux grands types de produits :

- **Des résidences-services privées (La Villa Océane, La Villa Royale ...)** à des niveaux de loyers/ de prix très élevés, notamment au regard des ressources financières des ménages locaux. Ces résidences s'adressent aux ménages avec des niveaux de revenus aisés ou disposant d'un capital conséquent. La question majeure est la suivante : est-il pertinent de développer ce type d'offre dans le parc locatif social ? Dans cette réflexion, il est essentiel de tenir compte d'un constat : les promoteurs privés réalisant des résidences-services sont réticents à appliquer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans leurs opérations. Ils justifient leur refus par la difficulté de proposer des prestations/ services identiques (haut de gamme) à leurs clients et aux locataires du parc social.
- **Des places en établissements médicalisés.** En 2012, il existait sur le territoire 1 670 places en structures d'hébergement pour personnes âgées, se décomposant de la manière suivante :
 - o 1 218 places en EHPAD.
 - o 408 places en logements-foyers et maisons de retraite. Le devenir des logements-foyers suscite des interrogations, tant au niveau local que national, leur taux d'occupation baissant régulièrement.

Nombre de places en offre dédiée pour 1 000 personnes de plus de 75 ans

Source : Finess-Insee



On compte sur la Communauté d'agglomération de la Rochelle 99 places pour 1000 seniors de plus de 75 ans.

Ce taux d'équipement, supérieur à la moyenne départementale, fait du territoire l'un des mieux dotés en matière d'établissements médicalisés à l'échelle de la Charente-Maritime.

A noter également l'existence d'une offre complémentaire :

- 38 places en accueil de jour.
- Le Centre Hospitalier de la Rochelle compte 92 lits en Unités de Soins de Longue Durée (USLD).

3- Les ménages en difficulté : une offre d'hébergement quantitativement satisfaisante ; deux enjeux : mieux répondre aux besoins des personnes en grande marginalité et favoriser l'accès des ménages en insertion vers le logement adapté

3-1-Des conditions d'accueil et d'hébergement satisfaisantes

	2013
dispositif hiver	60 places dont 40 en niveau grand froid
nuitées d'Hôtel	15218 dont 1 960 en hôtel et 13 528 en appartement
Places en CHRS urgence	27

Source : données fournies par la Direction de la Cohésion Sociale

L'hébergement d'urgence repose pour l'essentiel sur des « nuitées d'hôtels » en appartement. La mobilisation des nuitées est intéressante en termes de flexibilité. Cependant, « ce mode d'hébergement ne pourra être maintenu à ce niveau dans le contexte budgétaire actuel. Un travail de remise à plat doit par conséquent être réalisé afin de cibler et de repositionner l'utilisation de ces nuitées » (Source : PDAHI).

Le nombre de places d'urgences permanentes en structures est limité (27 en CHRS).

Offres en hébergement	Nombre de places en 2013
CHRS	163
Stabilisation	8
ALT	127
Maison relais dont résidence accueil	46
Résidence sociale hors FJT	0
FJT	140
CADA	125
HUDA	15
Total	624

Source : données fournies par la Direction de la Cohésion Sociale

En 2013, la Communauté d'agglomération dispose de 624 places d'hébergement (tous types d'hébergement confondus), soit 4,2 places pour 1 000 habitants.

L'offre en hébergement est donc relativement développée sur le territoire : ce dernier accueille une part très importante de l'offre charentaise-maritime.

Dans le cadre de l'élaboration du PDAHI, les associations ont fait part d'un besoin en places de résidence accueil sur le territoire de La Rochelle. Une fiche action du PDAHI est consacrée à la création de cette structure.

De nouveaux projets devraient voir le jour dans les années à venir :

- Une résidence d'accueil pour personne présentant des troubles cognitifs. Ce projet, localisé dans la Ville centre, est porté par L'Unafam et l'Udaf. La résidence pourrait comporter entre 20 et 22 places dont 2 à 3 satellisées et 1 ou 2 places pour un hébergement d'urgence.
- Une Maison d'Accueil et d'Hébergement d'Urgence et Temporaire (MAHUT) devrait sortir de terre fin 2014. Porté par l'Escale, ce projet a vocation à regrouper les activités de l'association sur le site du Champs de Mars afin d'en améliorer la gestion et de créer de nouvelles places. La maison sera organisée en deux espaces indépendants l'un de l'autre : une maison relais pour un public âgé d'une part, et un espace d'accueil d'urgence (jour et nuit) d'autre part.

Deux enjeux sont à prendre en compte dans les interventions futures :

- **Certains besoins sont insuffisamment pris en compte (personnes en rupture et « en errance »...).**
- **Au-delà des considérations quantitatives relatives à l'offre en hébergement, il s'agit de faciliter l'accès au logement autonome pour les personnes en insertion.**

3-2-Un enjeu de renforcer les réponses à destination des publics en rupture, en grande marginalité

Environ 80 personnes « en errance » sont présentes de manière permanente dans le Centre-ville de la Rochelle. Sans domicile, elles vivent de façon marginale et présentent souvent des troubles psychiques et/ou des addictions. Certaines de ces personnes sont présentes sur le territoire depuis plusieurs années et ont enchaîné les installations précaires (sous tentes, dans des véhicules ou caravanes de fortune...) sur plusieurs secteurs de l'agglomération avant de se concentrer dans l'hyper centre de la Rochelle.

Face à ce constat, il semble pertinent de conforter le dispositif de places de stabilisation. Le PDAHI recense 17 places sur le département, dont 8 à la Rochelle. Le besoin est estimé à 62 places à l'échelle départementale, 7 places supplémentaires pour adultes de moins de 25 ans sont nécessaires sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

Le projet de MAHUT devrait contribuer à répondre à ces besoins.

3-3-L'accès et le maintien dans le logement des ménages en parcours d'insertion : des initiatives à poursuivre

Une forte implication des bailleurs sociaux en faveur du développement des logements très sociaux

Chaque bailleur réserve 25% de ses logements aux personnes démunies proposées par le représentant de l'Etat, au titre du contingent préfectoral. Une expérimentation a été lancée en Charente-Maritime en vue d'améliorer le traitement de la demande prioritaire : la fusion du contingent préfectoral, des PLAI du Conseil Général et du DALO. Cette initiative a vocation à fluidifier les parcours résidentiels des ménages en difficulté.

De manière générale, les bailleurs sociaux présents dans le département, et particulièrement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération sont fortement mobilisés pour faciliter l'accès au parc social des ménages fragiles. Si le poids des PLAI dans le patrimoine public à l'échelle départementale (environ 20%) est inférieur à celui constaté à l'échelle régionale (30%), les organismes HLM œuvrant sur le département sont néanmoins très engagés dans la production de logements très sociaux. Ainsi, Atlantic Aménagement, en vue de rattraper son retard, s'est engagé à dédier 30% de sa production globale au PLAI. Quant au patrimoine de l'OPH de la CDA, il est déjà composé à 30% par des logements PLAI (foyers-logements inclus).

Encore une fois, au-delà de l'aspect quantitatif, il s'agit de réfléchir à l'adéquation des logements aux besoins des ménages en difficultés. **Les acteurs (la DDCS notamment) constatent un déficit de logements de petite taille (T1, T1 bis, T2) pourtant particulièrement adaptés à la typologie des ménages concernés, souvent composés d'une personne isolée ou d'un couple sans enfant.**

L'intermédiation locative

Il s'agit de mobiliser principalement le parc privé par une association agréée ou un bailleur social afin de loger des ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement selon deux modalités possibles : mandat de gestion ou de sous-location.

ALTEA porte avec le CLLAJ, une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) : Alizés 17. Elle a pour vocation de favoriser l'accès au logement des personnes aux ressources modestes et de sécuriser les risques locatifs des bailleurs grâce à son action, à son réseau social et partenarial. La structure a pour mission l'accroissement de l'offre de logement et la gestion de ceux-ci par le biais d'un mandat de gérance. Elle assure une Gestion Locative Adaptée, de proximité, et à ce titre, accompagne le locataire lors de son entrée dans le logement et pendant toute la durée du mandat ; elle intervient en cas de difficultés techniques dans le logement et assure une médiation entre le locataire et le bailleur.

Installée à ce jour à La Rochelle, avec une couverture essentiellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, Alizée 17 intervient également sur d'autres secteurs du département (Rochefort, Marennes et Royan...)

Actuellement, le nombre de places financées sur le secteur de la Rochelle s'élève à 55 places (dont 25 places en mandat de gestion sur le secteur et 30 places en sous-location).

Ce dispositif semble pertinent et permet de répondre à de véritables besoins. Selon le Plan Territorial de Sortie de l'hiver (PTSH) actualisé en mai 2013, il est nécessaire de développer cette offre : « 5 places complémentaires seraient nécessaires à la Rochelle ».

En parallèle, il serait intéressant de développer le recours au bail glissant, notamment dans la zone urbaine centrale.

4- Les Gens du voyage : des réalisations en matière d'aires d'accueil en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

4-1- Rappel des obligations législatives

La loi dispose que toutes les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation d'aménager des aires d'accueil pour l'accueil et l'habitat des Gens du Voyage. La population prise en compte est la population totale des communes connue au dernier recensement publié (RGP 2008). Une exception : la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine prévoit, dans son article 15, que les communes de moins de 20 000 habitants dont la moitié de la population habite dans une zone urbaine sensible sont exclues, à leur demande, du champ d'application des dispositions de la loi du 5 juillet 2000. Les autres communes sont reprises dans le schéma départemental qui fixe les obligations de production de places pour chaque territoire.

8 communes sont aujourd'hui concernées sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle : Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau et la Rochelle.

A noter que la commune de Puilboreau, prévoyant un développement démographique au-delà des 5 000 habitants, s'était portée volontaire pour réaliser une aire d'accueil dans le cadre du SDAGV 2003-2009.

Le SDAGV a trois objectifs principaux :

- Adapter l'offre en matière d'accueil en complétant et consolidant l'offre (aires d'accueil aménagées permanentes, aires de grand passage, aires de petit passage).
- Répondre à la problématique de la sédentarisation pour permettre l'accès aux familles des gens du voyage à un habitat diversifié et adapté.
- Poursuivre l'accompagnement socioéducatif.

4-2- Les aires d'accueil permanentes : un objectif de 188 places fixé dans le SDAGV 2012-2018 qui devrait être atteint

L'objectif fixé par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en aires d'accueil pour la Communauté d'agglomération de La Rochelle est de 188 places à horizon 2018.

L'objectif devrait être atteint. La Communauté d'Agglomération dispose actuellement de 164 places :

LES AIRES D'ACCUEIL PERMANENTES SUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE					
	Date de mise en service	Localisation	Capacité d'accueil (en places)	Surface globale	Surface des emplacements
La Rochelles Les artichauts	2007	zone rurale	40	12 000 m ²	200 m ²
Nieul-sur-mer	2001	zone rurale	20	6 750 m ²	200 m ²
Dompierre-sur-Mer	2007	zone rurale	16	6 800 m ²	200 m ²
Lagord	2004	zone d'habitation	12	3 600 m ²	200 m ²
Aytré	2005	zone rurale	24	6 899 m ²	200 m ²
Périgny	2004	zone rurale	20	6 000 m ²	200 m ²

56 nouvelles places (a minima) devraient être créées :

- Un projet d'aire de 16 places est en cours sur la commune de Châtelailon-Plage.
- Puilboreau (qui a dépassé le seuil de 5 000 habitants) devrait également accueillir une aire d'accueil de 16 places.
- La Ville-centre prévoit 24 emplacements supplémentaires.
- Concernant les communes du Pays d'Aunis ayant intégré la Communauté d'Agglomération au 1^{er} janvier 2014, une aire permanente devrait être réalisée (3 ha sont prévus au SCoT).

Les aires situées à Aytré, Lagord et Nieul-sur-Mer devraient être réhabilitées.

4-3- L'accueil saisonnier : un système d'accueil qui fonctionne bien mais une nécessité de renforcer l'offre aux périodes estivales

Les aires de grand passage

Au-delà des capacités d'accueil permanentes, le territoire présente d'importants besoins en matière d'accueil saisonnier. Ce phénomène se justifie par l'attractivité de la Communauté d'Agglomération. A la saison estivale, plusieurs groupes distincts (de 12 à 15 selon les recensements officiels) sont présents sur le territoire.

Le système d'accueil temporaire semble efficient : en plus du terrain fixe situé à Aytré, des terrains tournants sont définis chaque année. La CDA demande aux communes d'assurer un accueil, à tour de rôle. Ainsi, à l'été 2013, des terrains ont été ouverts à La Rochelle, Aytré, Dompierre et Lagord. Un planning des « réservations » se réalise ainsi, en tenant compte de la loi qui oblige à respecter un délai de quinze jours entre un départ et une arrivée.

Un terrain de grand passage supplémentaire devrait être créé sur les nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération.

Les aires de petit passage

Il existe une aire de petit passage à La Jarne pouvant accueillir jusqu'à trente caravanes. En 2012, la mairie d'Esnandes a fait fermer la sienne. De nouveaux terrains devraient être mis à disposition en vue de développer cette offre :

- 2 à 3 terrains sur la Ville-centre.
- 2 nouvelles aires devraient être créées sur les communes anciennement rattachées au Pays d'Aunis et ayant récemment intégré la Communauté d'Agglomération (prévues au SCoT).

Malgré tout, l'offre d'accueil saisonnier reste insuffisante, le nombre de groupes stationnant illégalement reste donc élevé, particulièrement l'été.

4-4- Une demande croissante de sédentarisation, posant la question de l'accès au parc de logement classique et/ou la création de logements adaptés

Le diagnostic du SDAGV met en avant la tendance des groupes de Gens du voyage présents sur le territoire à se maintenir pour des périodes assez longues. Si l'ancrage des groupes sur les aires d'accueil est une tendance observable à l'échelle départementale, les aires rochelaises enregistrent les plus longs séjours : en 2008, 65% d'entre eux sont supérieurs à 9 mois, ce qui correspond à une année scolaire. Ceci s'explique par le caractère familial et jeune des groupes installés en Charente-Maritime. En 2008 toujours :

- 72% des ménages ont des enfants à charge.
- 30% des ménages usagers des aires du département sont des familles nombreuses. Celles-ci sont particulièrement représentées sur les aires de Dompierre-sur-Mer, de Lagord et de Périgny.
- Les moins de 18 ans représentent 45% des usagers des aires départementales. A Périgny, 80% des personnes présentes avaient moins de 25 ans en 2008.

Au-delà de ces caractéristiques, les familles manifestent souvent le souhait de rester sur le territoire et de bénéficier d'un habitat plus pérenne.

En effet, le travail mené par l'association Amitiés Tsiganes en 2008 a mis en avant le souhait d'accéder à la propriété de plusieurs ménages (142 avait été accompagnés dans la recherche de terrain à acheter), présents sur le territoire depuis près de 10 ans parfois.

Le PLH adopté en 2008 prévoyait de faciliter l'accès au logement social, et la réservation au PLU de chaque commune d'une zone permettant la mise en œuvre de projet d'habitat adapté, du type « terrains familiaux ». **A ce jour, aucun PLU ne prévoit d'emplacement réservé pour la sédentarisation. L'objectif était de disposer d'un terrain familial par commune, soit 28 emplacements.**

A noter qu'au moment de l'élaboration du SDAGV, la commune d'Angoulins proposait deux terrains familiaux, inoccupés. Le projet d'éco-quartier de Bongraine comprend, à ce stade des études préalables, 2 terrains familiaux.

4-5- L'accompagnement social des Gens du voyage : une charte à l'échelle départementale définit le cadre d'intervention des collectivités et de leurs partenaires

Sur le territoire intercommunal, l'accompagnement social est porté par l'association Amitiés Tsiganes que la Communauté d'Agglomération finance en partie (tout comme le Conseil Général) et à laquelle elle prête un local. Dans le cadre de la Charte, les travailleurs sociaux ont vocation à jouer un rôle de passerelle vers le droit commun afin de :

- Garantir l'accès à tous les services sociaux et administratifs ainsi qu'à la scolarisation, la santé et la culture,
- Favoriser l'insertion professionnelle.

Au cours de l'année 2008, Amitiés Tsiganes a rencontré 149 familles. Elle a recensé 75 enfants et jeunes scolarisés de la maternelle au lycée, près de 80% fréquentent la maternelle et le primaire.

Dans le cadre de cet accompagnement social, Amitiés Tsiganes porte des actions en faveur de l'insertion professionnelles des personnes suivies : accompagnement de jeunes vers la Mission Locale, accompagnement de personnes accueillies dans des structures d'insertion, aide individuelle à la recherche d'emploi et aide au maintien d'emploi, accompagnement à la création d'entreprise...Par ailleurs, l'association est intervenue auprès de différentes structures : l'ANPE, la Mission Locale, des structures de formation, d'autres associations...afin de présenter sa mission d'accompagnement social des Gens du Voyage.

Les points-clés

Les jeunes

- L'offre de résidences étudiantes est globalement satisfaisante : elle permet de loger 14% des étudiants.
- En revanche, des besoins plus spécifiques restent à mieux satisfaire, notamment pour :
 - Les apprentis et les jeunes en mobilité.
 - Les jeunes en difficulté.

Les seniors

- L'offre dédiée est relativement limitée, elle est constituée de deux types de produits bien spécifiques qui ne s'adressent qu'à une fraction de la population :
 - pour les personnes autonomes, des résidences services privées à des niveaux de loyers/de prix extrêmement élevés au regard des ressources financières de ménages.
 - des établissements médicalisés pour les personnes en perte d'autonomie.
- L'adaptation des logements du parc existant n'est pas à la hauteur des enjeux quantitatifs actuels et futurs, que ce soit dans le parc social ou privé. Le maintien à domicile ne renvoie pas seulement à l'adaptation du logement mais également aux services d'accompagnement et de soins. Dans ce domaine, les moyens se sont considérablement renforcés : développement des services à domicile, professionnalisation des intervenants...

Les ménages en difficulté

- Le territoire est globalement bien doté en offre d'hébergement, si ce n'est peut être pour l'urgence (le dispositif repose essentiellement sur les nuitées d'hôtel, très coûteuses).
- Deux enjeux pour la suite :
 - L'hébergement et la prise en charge des publics en situation de rupture, en « errance ».
 - L'accès des ménages en parcours d'insertion vers le logement adapté, pour désengorger les structures d'hébergement.

Les Gens du Voyage

- Aires d'accueil permanentes : des projets en cours devraient permettre d'atteindre les objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Le principal enjeu concerne la réponse à la demande de sédentarisation des ménages, soit via la création de logements adaptés ou l'accès au parc classique.

Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic a mis en évidence différents enjeux :

1) Définir une stratégie globale pour maintenir une diversité de profils d'habitants sur le territoire

Il existe un risque de spécialisation sociale du territoire, dans l'accueil des retraités, des ménages de catégories socioprofessionnelles supérieures, de ménages très modestes dans certains quartiers...

L'offre d'habitat est un levier pour mettre en œuvre une stratégie socio-territoriale mais il convient de rappeler :

- Qu'elle ne peut constituer qu'un outil au service d'ambitions définies en amont : quels profils de ménages souhaite-t-on attirer/fidéliser sur les différents secteurs de la Communauté d'Agglomération ?
- Qu'elle n'est pas le seul levier. D'autres politiques publiques ont un rôle majeur à jouer dans l'attractivité résidentielle : l'offre de services et d'équipements, les déplacements, le développement économique et la création d'emplois...

2) Dans l'offre neuve, développer des produits habitat davantage en adéquation avec les besoins et les attentes des ménages locaux pour maintenir cette diversité de profils d'habitants :

- Maintenir un rythme volontariste de production de logements locatifs sociaux, tout en adaptant les modalités et les outils au regard des évolutions du contexte immobilier et des conditions de financement ; revisiter les produits développés au regard des enseignements tirés du diagnostic.
- Diversifier les produits proposés, tant en termes de formes d'habitat (lots de terrains à bâtir, formes intermédiaires...) que de niveaux de prix/niveaux de loyers.
- Deux segments d'offre doivent faire l'objet d'une attention particulière : l'accession « abordable » à la propriété et le locatif intermédiaire.
- Pour « l'accession abordable », une réflexion à conduire sur différents aspects :
 - o La première étape de la réflexion devra porter sur la définition de « l'accession abordable » : quels profils de ménages cible-t-on ?
 - o Où la collectivité souhaite-t-elle concentrer ses efforts ? Des arbitrages seront à opérer.
 - o Quels sont les leviers mobilisables (appui financier de la collectivité, mise en place d'un cadre de négociation avec les opérateurs privés pour produire des logements financièrement plus accessibles...) ?

- Au-delà des formes d'habitat et des produits, il est également nécessaire de réfléchir sur l'évolution des formes d'habiter (par exemple, place de l'habitat coopératif) ; des expérimentations pourraient être engagées dans ce sens.

3) Mobiliser le parc existant comme un levier de la réponse aux besoins en logements et de l'attractivité du territoire ; un enjeu de montée en puissance des interventions sur ce volet :

- Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc locatif social, tout en évitant les risques de spécialisation sociale des patrimoines en fonction des niveaux de loyers/ancienneté du bâti.
- Améliorer la connaissance des besoins de requalification/rénovation dans le parc privé existant et amplifier les interventions.
- Une priorité croissante à donner au réinvestissement urbain (cf. orientations du SCoT, condition de l'EPF pour intervenir sur des opérations en extension urbaine dans les prochaines années...).

4) Mieux répondre aux besoins spécifiques non ou mal satisfaits :

- Développer des solutions alternatives et spécifiques pour les apprentis/jeunes en mobilité et les jeunes en difficulté.
- Les seniors : mobiliser l'ensemble des solutions existantes (diversité d'offres neuves dédiées, adaptation du parc existant...) dans le cadre d'une stratégie partenariale à la hauteur des enjeux quantitatifs, actuels et futurs.
- Les ménages en difficulté : des besoins pour les personnes en rupture et une question majeure, celle des parcours résidentiels vers le logement adapté à proposer aux ménages en insertion.

5) Définir et asseoir le rôle et le positionnement de la Communauté d'Agglomération comme pilote de la programmation de logements publics et privés sur le territoire :

- La Communauté d'Agglomération doit s'affirmer comme le pilote de la programmation de logements sur son territoire, qu'il s'agisse de l'offre publique ou privée.
- Il s'agira, selon les cas de figure, de spécifier le rôle de la Communauté d'Agglomération :
 - o Quels projets doit-elle porter en direct, en tant que maîtrise d'ouvrage ?
 - o Comment encadrer les projets pour lesquels une implication financière de la collectivité n'est pas nécessaire ?
 - o Comment mieux accompagner les communes dans la définition et le montage des opérations de logements (appui opérationnel, accompagnement dans le montage et la définition des programmes...) ?
- Dans cette optique, la Communauté d'Agglomération doit se doter des outils et moyens nécessaires pour assumer ce rôle de responsable de l'ensemble de la programmation de logements :

- Disposer de référentiels : grille de référence des prix, analyse des bilans d'opération, données sur les délais de commercialisation
- Mettre en place une instance de travail avec les acteurs de la chaîne de production du logement.
- Améliorer la connaissance sur différentes thématiques, notamment le parc privé existant mais aussi sur les profils et les besoins des actifs du territoire, notamment les nouveaux arrivants.
- se pose également la question d'une éventuelle prise de compétence pour la gestion par délégation des aides à la pierre.
- Développer les logiques d'expérimentation, d'appels à projets (par exemple sur l'habitat participatif).

6) Etablir une stratégie de mise en œuvre de la programmation territorialisée définie par le PLH : identifier et mobiliser les outils adéquats et faire évoluer les modalités d'intervention actuelles en conséquence (réglementaires, actions foncières, aménagement opérationnel).