

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

**Les orientations stratégiques du PLH pour être
collectivement en capacité de relever le défi d'une
politique de l'habitat ambitieuse et solidaire**

2016 - 2021

groupe **reflex**_

Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cerur, Rennes

Place, Bordeaux

Trajectoires, Lyon

Sommaire

Orientation n°1 : assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue, de l'ordre de 1936 logements par an, au-delà des objectifs définis dans les SCOT.....	8
Un cadre de référence : les 2 Schémas de Cohérence Territoriale couvrant le territoire intercommunal et le scénario de développement du futur PLUi	8
Dans le cadre du PLH à l'échelle des 28 communes, viser une production de l'ordre de 1 936 logements par an ; des conditions à réunir pour assurer ce rythme de production dans la durée	9
Premiers éléments de cadrage issus des SCoT concernant la territorialisation des objectifs de production de logements	15
Orientation n°2 : diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages	18
L'objectif de production de logements locatifs sociaux : environ 500 logements par an, pour mettre en œuvre les objectifs de rattrapage liés au respect de l'article 55 de la loi SRU, dont 366 PLUS et PLAI.....	18
Le logement locatif intermédiaire : un objectif de 12% de la production neuve, tous produits confondus.....	20
L'accession à la propriété : deux scénarios renvoyant à des ampleurs différenciés concernant la production de logements « abordables »	22
Proposition de répartition de l'objectif de production de logements neufs (plus de 1 900 logements par an) par type d'offre : synthèse et mise en perspective avec la structure de l'offre récente	24
Diversifier la typologie des offres proposées : mobiliser l'offre neuve pour développer le parc de logements de petite taille et intermédiaires	25
Développer davantage de produits individuels et intermédiaires pour les familles du territoire.....	28
Produire une offre « banale » de qualité / expérimenter des solutions innovantes pour l'habitat de demain	29

Orientation n°3 : mobiliser le parc existant comme un levier de la réponse aux besoins en logements et de l’attractivité du territoire.....	31
Poursuivre la rénovation et l’adaptation du parc locatif social, dans les quartiers d’habitat social comme dans le parc diffus ; être vigilant par rapport aux risques de spécialisation sociale de certains patrimoines.....	31
Améliorer la connaissance des besoins de requalification/rénovation dans le parc privé existant et amplifier les interventions, en tenant compte des spécificités des différents secteurs de l’agglomération	35
Le parc privé existant comme levier de fidélisation des familles et des actifs sur le territoire.....	39
Orientation n°4 : organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l’agglomération	41
Poursuivre le rééquilibrage territorial de l’offre locative sociale entre la ville-centre et les autres communes	42
Infléchir les tendances à la spécialisation sociale des communes, organiser les complémentarités entre ces dernières.....	43
Mieux connaître le peuplement actuel du parc locatif social et définir une stratégie partenariale partagée pour mettre en œuvre les dispositions de la loi ALUR.....	44
Orientation n°5 : mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits (jeunes, seniors, ménages en insertion).....	45
Pour les jeunes, développer des solutions spécifiques pour les publics en mobilité et jeunes en difficulté ; améliorer les conditions d’accès des jeunes au parc de droit commun	45
Les seniors : proposer des solutions diversifiées, dans le neuf et dans l’ancien, pour répondre à la pluralité des besoins et attentes	48
Les ménages en parcours d’insertion : compléter l’offre pour répondre a la diversité des besoins	52
Orientation n°6 : intégrer le développement durable comme un axe transversal de la politique locale de l’habitat	55
Privilégier une approche environnementale de l’habitat : optimiser l’utilisation du foncier, améliorer la performance thermique du parc existant... ..	55

L'approche économique : optimiser les coûts de construction des logements et faciliter l'installation des actifs sur le territoire 56

L'approche « sociale » : proposer des solutions de logements à l'ensemble des profils de ménages et veiller aux équilibre de peuplement aux différents échelles territoriales..... 56

Orientation n°7 : définir et asseoir le rôle et le positionnement de la Communauté d'Agglomération comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat58

6 enjeux ont été formalisés à l'issue du diagnostic :

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 une 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 :
 - o Disposer de référentiels : grille de référence des prix, analyse des bilans d'opération, données sur les délais de commercialisation
 - o Mettre en place une instance de travail avec les acteurs de la chaîne de production du logement.
 - o 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.
 - o se pose également la question d'une éventuelle prise de compétence pour la gestion par délégation des aides à la pierre.
 - o 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 (règlementaires, actions foncières, aménagement opérationnel).

ORIENTATION N°1 : ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION SOUTENUE, DE L'ORDRE DE 1 936 LOGEMENTS PAR AN, AU-DELA DES OBJECTIFS DEFINIS DANS LES SCOT ET DANS LE CADRE DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU FUTUR PLUI

UN CADRE DE REFERENCE : LES 2 SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE COUVRANT LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Deux Schémas de Cohérence Territoriale couvrent le nouveau périmètre intercommunal : le SCoT de l'agglomération rochelaise (18 communes du périmètre antérieur à 2014) et le SCoT de la Plaine d'Aunis (qui concerne notamment 9 des 10 nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération). Yves est la seule commune non couverte par un SCoT.

Ces documents fixent des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour la production de logements à horizon 2020.

Le SCoT de l'agglomération Rochelaise (18 communes du périmètre antérieur au 1^{er} janvier 2014) : les objectifs quantitatifs de production de logements

Pour rappel, le SCoT vise un développement raisonné et équilibré de l'Agglomération, conciliant attractivité et préservation de la qualité du cadre de vie. La croissance démographique souhaitée est mesurée (12 000 habitants supplémentaires, soit environ 162 000 habitants en 2020, une croissance démographique de 0,8% par an) et n'est pas conçue comme un objectif en soi ; elle est clairement affichée comme la condition pour :

- Consolider les fonctions métropolitaines et le niveau de services.
- Maintenir une diversité de profils d'habitants au sein de l'agglomération, en termes d'âge, de composition familiale et de niveau de revenus : atténuer le vieillissement de la population et, plus largement, lutter contre une spécialisation tendancielle d'accueil du territoire dans l'accueil des ménages modestes et des seniors.

L'ambition se décline en objectifs quantitatifs et qualitatifs volontaristes, issues pour l'essentiel du PLH adopté en décembre 2008 :

- Le maintien dans la durée (jusqu'à l'horizon 2020) d'un rythme de production soutenu de 1 200 logements par an.
- Le développement d'une offre de logements diversifiée, dans le neuf et dans le parc existant, en termes de :
 - o Type de produit logement locatif social (35% de la production, soit 420 logements neufs à produire par an), logement locatif intermédiaire, accession aidée à la propriété, logements adaptés pour les jeunes et les seniors...

- Formes d'habitat.

Le SCoT de la Plaine d'Aunis (9 des 10 nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération) : les objectifs quantitatifs de production de logements

Le SCoT du Pays d'Aunis couvre les 52 communes du Pays d'Aunis, dont 9 des 10 nouvelles communes de la Communauté d'agglomération de la Rochelle (communes de l'ancienne Communauté de Communes de la Plaine d'Aunis). Le document stratégique mise sur une poursuite des dynamiques de développement en cours. La population devrait atteindre 85 900 habitants à horizon 2030 (soit près de 20 000 habitants supplémentaires en 20 ans) à l'échelle du périmètre ScoT (52 communes). Dans cette perspective de développement démographique résidentiel soutenu et compte tenu des besoins internes (dessalement des ménages, renouvellement du parc existant), l'objectif de production est fixé à 600 logements par an au minimum à l'échelle du Pays d'Aunis.

Le SCoT définit un objectif pour La Jarrie (pôle structurant) : la production de 22 logements par an. Pour les 7 autres communes faisant désormais partie de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, il ne fixe pas d'objectif particulier. Cependant, si on répartit l'objectif global affecté aux communes hors pôles de la Communauté de Communes de la Plaine d'Aunis par le ScoT en fonction du poids démographique, l'objectif pour les 7 communes concernées peut être estimée à 110 logements.

Pour les 9 communes ayant intégré récemment la Communauté d'agglomération de la Rochelle et issues de la Communauté de Communes de la Plaine d'Aunis, l'objectif de production de logements peut être estimé à **environ 130 logements par an**.

Dans la commune d'Yves, qui n'est pas couverte par un SCoT, environ 20 logements par an ont été produits en moyenne dans les années 2000.

DANS LE CADRE DU PLH A L'ECHELLE DES 28 COMMUNES, DES SCOT ET DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DU FUTUR PLUI, VISER UNE PRODUCTION DE L'ORDRE DE 1 936 LOGEMENTS PAR AN ; DES CONDITIONS A REUNIR POUR ASSURER UN RYTHME DE PRODUCTION DANS LA DUREE

Sur la quantité de logements à produire, **le PLH fixe un objectif de production de 1 936 logements neufs par an. La production de 1 936 logements par an pourra permettre, sous réserve de développer des produits diversifiés adaptés aux besoins des familles et actifs, de conforter l'attractivité démographique du territoire actuellement fragilisée.**

Il est à noter que le SCoT de l'agglomération de La Rochelle ne parle pas d'un maximum de production, mais d'une capacité à produire : "Être en capacité de produire 9 000 à 12 000 logements nouveaux" (page 54 du document approuvé dans la partie Document d'orientations générales).

Le SCoT du Pays d'Aunis précise lui clairement que la production préconisée est un minimum et que "Cet objectif quantifié de création de logements peut être dépassé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT" (page 17 du document d'orientations générales). Là où les deux documents parlent de plafond, c'est dans le cadre de la consommation territoriale au profit de l'urbanisation.

En outre, les modèles de projection dont nous disposons (Modèle Omphale 2010 : Évolution de la population 2007 – 2040) montrent que la population devrait continuer à croître sur notre territoire (le scénario médian tourne autour de 700 habitants nouveaux par an) et de vieillir. De plus, la tendance structurelle de baisse de la taille des ménages ne semble pas être prête de s'inverser.

Il est à préciser que le SCoT actuel de la CDA devrait être mis en révision fin 2016 notamment afin de s'adapter aux nouvelles tendances démographiques.

Par ailleurs, le scénario de développement du PLUi a donc été travaillé dans ce sens, notamment au regard des attendus de l'Etat explicités dans l'avis rendu sur le projet de PLH arrêté daté du 22 décembre 2015.

Plutôt que de s'appuyer en 1ère intention sur les objectifs communaux, il est parti de plusieurs analyses objectivées avec un traitement intercommunal :

1. Les objectifs de production de logements du SCoT de l'agglomération de la Rochelle extrapolés à 28 : soit 1330 logements par an.
2. L'analyse de l'évolution annuelle de la population, entre 2006 et 2011, et ce dans le territoire de la CDA et dans les communes limitrophes de l'aire urbaine : un constat de décroissance dans l'unité urbaine et de forte croissance aux marges de l'agglomération et dans les EPCI voisins. Un constat également de croissances disparates au sein de l'agglomération notamment des croissances parfois démesurées dans certaines communes de 2^e ou 3^e couronne, sans rapport avec les objectifs du SCoT.
3. Les demandes du SCoT :
 - a. les répartitions de « développement urbain » entre unité urbaine centrale, pôles d'appui et communes de la couronne (réciproquement de 50 %, 25 % et 25 %),
 - b. production de logement de 2/3 en intensification dans l'unité urbaine centrale, et de 1/3 en intensification dans les autres familles de communes.
4. Le point mort de chaque commune et celui global de l'agglomération : le constat que la production de 1200 logements par an ne permet pas à la population de la CDA de se renouveler, mais de juste rester à l'équilibre, avec les disparités déjà évoquées (croissance dans les communes sans équipements, stagnation dans les communes déjà équipées).
5. Le gisement disponible dans les zones urbanisées déjà constituées : donc le nombre de logements potentiellement productibles en renouvellement urbain (sans consommation d'espace agricole).

6. L'analyse du reste à construire en extension, pour atteindre le point d'équilibre de chaque commune - voire le dépasser - pour rentrer dans le schéma de répartition du SCoT.

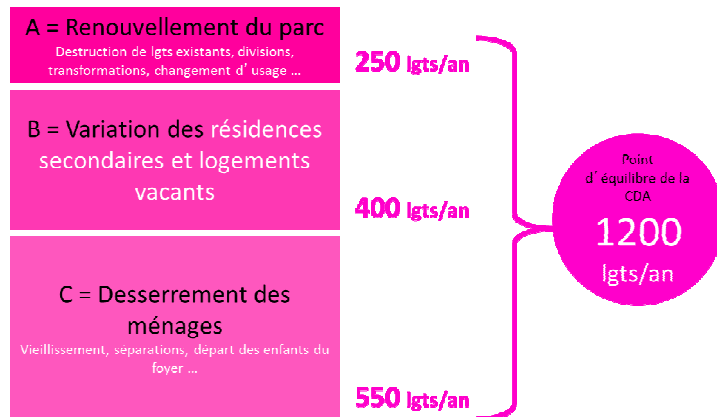
Pour mémoire le « point mort » (ou point d'équilibre) est une définition, communément partagée par les experts du logement en France et établie par Guy Taieb à la demande du Service Technique de l'Urbanisme (STU) dans les 70's. Cette notion est aujourd'hui utilisée par le CEREMA.

Soit, sur un territoire le niveau de construction de logements nécessaire pour couvrir les variations d'occupation du parc des résidences principales existant.

Sont en cause :

- A. Les démolitions, transformations d'usage et divisions de logements (renouvellement)
- B. L'évolution du nombre de logements vacants et des résidences secondaires
- C. L'évolution de la taille moyenne des ménages (dessalement)

Point mort = A + B + C



Le PLH et le PLUi : Pourquoi plus de 1900 logements par an ?

Il a été établi que 870 logements pouvaient être produits en intensification dans la zone urbaine déjà constituée.

Pour arriver à une production de logement égale à 1200 logements, il ne restait plus qu'à répartir les besoins entre les communes pour produire 330 logements en extension par an.

Mais était-il acceptable pour une agglomération telle que la CDA de ne continuer à ne produire « que 1200 logements par an »¹, fidèle au SCoT ?

Les élus de la CDA n'ont pas souhaité proposer un tel projet de développement dans le PLUi. Au contraire, ils ont massivement choisi d'augmenter cette production et se développer de manière à ne plus perdre d'habitants (donc de dépasser le point mort), et principalement cibler les jeunes familles et les actifs. Plusieurs scénarios ont été envisagés proposant des croissances comprises entre 0,4 % par an et 0,8 %.

Le scénario le plus ambitieux a été retenu en bureau communautaire en juin 2016, à l'issue de plusieurs séances de collaboration entre CDA et communes dans le cadre de la réunion des maires du PLUi.

Il propose donc 0,8 % de croissance soit la production de 1936 logements / an et une estimation d'apport de 1400 habitants/an.

Cet objectif est effectivement ambitieux, car il va demander à l'unité urbaine centrale un effort important de production de logements, principalement en intensification et plus particulièrement à la ville de la Rochelle, car il devra y être produit 700 logements par an (son point mort est de 668 logts). L'unité urbaine centrale accueillera 49 % des nouveaux habitants soit 1255 logements/an.

Les élus sont conscients de l'enjeu et de l'effort qui les attend, notamment pour produire du logement moins cher, accessible à plus de personnes, demandant la mise en place d'outils et de moyens nouveaux, la mise en œuvre d'une compétence « projet urbain », une stratégie foncière, l'accompagnement et l'incitation au renouvellement urbain et à la division parcellaire, ainsi qu'une observation fine de la production par la mise en place d'un observatoire du logement.

¹ 1544 logements commencés en 2015 sur l'agglomération, 600 à la Rochelle, en moyenne 480 / an.

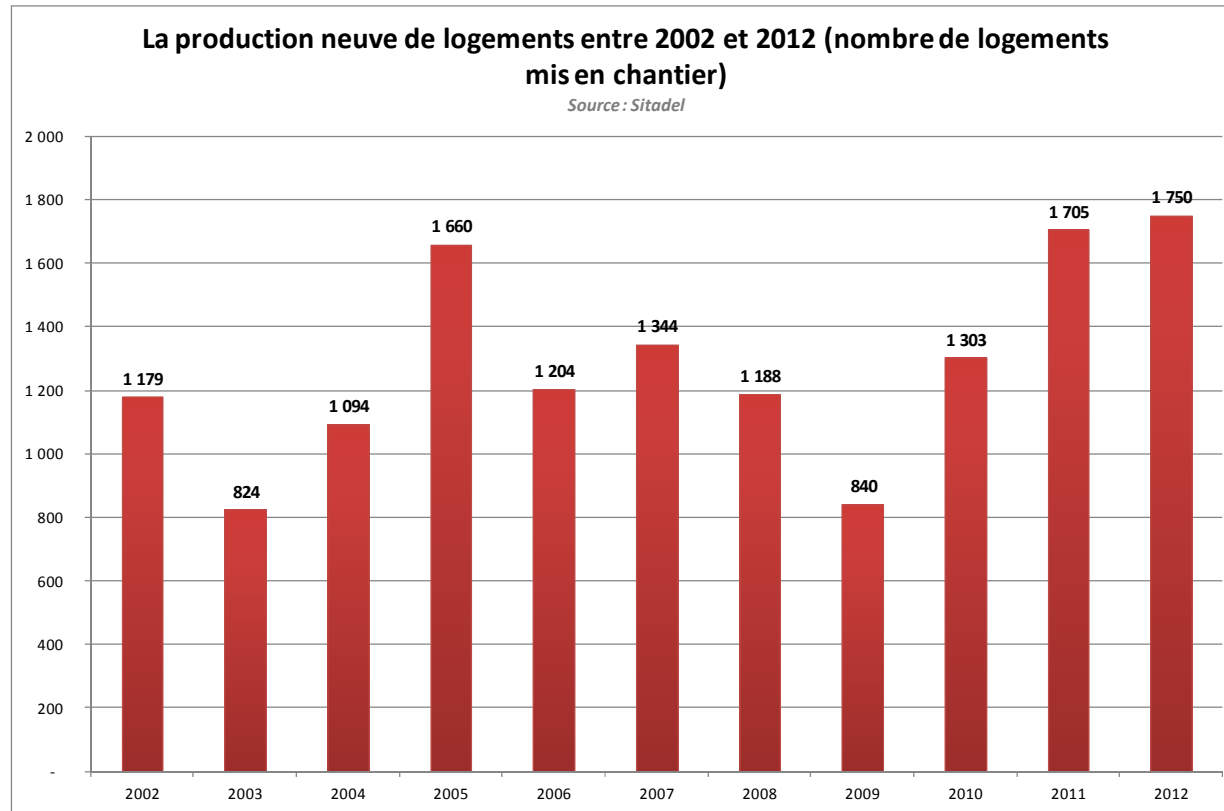
Le PLH a donc retenu le scénario de développement validé par la CDA de La Rochelle, dans le cadre des études du PLUi pour compléter les chapitres du PLH et le rendre ainsi conforme aux attentes de l'Etat et à moyen terme avec le PLUi.

En prenant comme hypothèse (et comme objectif) un net ralentissement de la progression de la vacance dans les prochaines années, la production de l'ordre de 1 936 logements devrait permettre de :

- Poursuivre le renouvellement du parc existant (0,1% du parc existant, soit un ratio proche de la moyenne nationale).
- Répondre aux besoins des ménages locaux : poursuite de la réduction de la taille moyenne des ménages à un rythme sensiblement équivalent à celui constaté dans les prochaines années.
- Conforter la croissance démographique (viser une croissance de l'ordre de 0,8% en moyenne par an) afin d'attirer de nouveaux habitants et fidéliser des profils de ménages qui ont actuellement tendance à quitter le territoire.

L'objectif va au-delà du nombre de logements mis en chantier en moyenne par an à l'échelle des 28 communes depuis 2008. Cependant, il est essentiel d'asseoir le rôle de la Communauté d'Agglomération comme pilote de l'ensemble de la programmation de logements (publics et privés) sur son territoire :

- Comme l'illustre le graphique ci-dessous, le volume de logements produits a varié de manière relativement importante dans le temps et pourrait évoluer dans les prochaines années. Le contexte de marché immobilier actuel est relativement incertain, ce qui offre des opportunités (pour réorienter la production de logements vers des produits mieux adaptés aux besoins des ménages locaux) mais qui présente également des risques (difficultés de commercialisation, ralentissement des mises en vente de nouveaux programmes...).



- Le volume de logements mis en chantier est irrégulier, ce qui peut avoir des impacts problématiques sur le marché du logement : absence d'offre sur le marché à certaines périodes contribuant à un renchérissement global des prix de l'immobilier ; à contrario, d'autres années, une suroffre, générant une concurrence contre-productive entre les programmes, en fonction de leur degré d'attractivité (avec un critère majeur, la localisation)...

Pour piloter la programmation de logements, le service Habitat et Politique de la Ville devra approfondir son expertise sur différents thèmes stratégiques et se doter d'outils adaptés, en s'appuyant notamment sur les autres Directions concernées au sein de la Communauté d'Agglomération, (cf. orientation n°6).

PREMIERS ELEMENTS DE CADRAGE ISSUS DES SCOT CONCERNANT LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

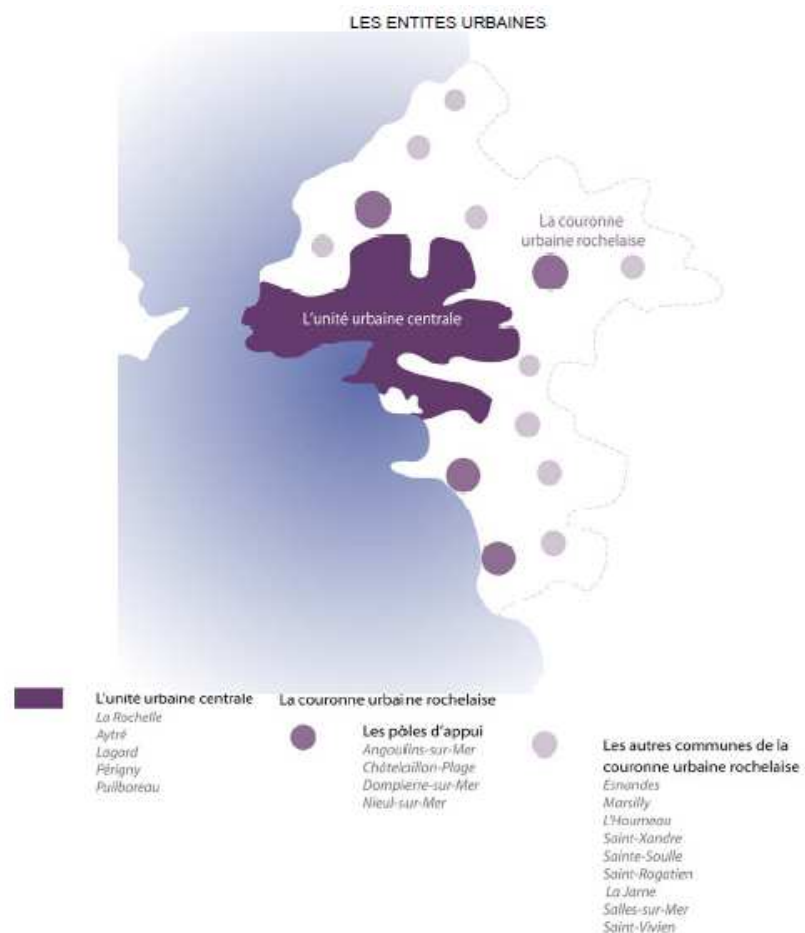
Conformément à la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions (loi MOLLE, 25 mars 2009), les objectifs de production (globalement pour l'ensemble des logements neufs et par segment d'offre) seront territorialisés à l'échelle communale.

Les deux Schémas de Cohérence Territoriale fixe des premières orientations concernant la localisation de la future production dont il est nécessaire de tenir compte dans la territorialisation des objectifs du PLH.

Le SCoT de la Plaine d'Aunis (9 des 10 nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération) : les orientations concernant la territorialisation de la production de logements

Une répartition de l'objectif de logement est précisée entre les pôles structurants (dont fait partie La Jarrie) et les autres communes (cf. page 8 du document).

Le SCoT de l'Agglomération Rochelaise (18 communes du périmètre antérieur au 1^{er} janvier 2014) : les orientations concernant la territorialisation de la production de logements



- « Au moins la moitié des logements nouvellement construits devront être localisés dans les 5 communes du centre de l'agglomération ». Le scénario retenu va au-delà et sera de produire sur ces communes environ **1 255 logements sur les 1 608 logements prévus à l'échelle des 18 communes.**
- **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 sur 10 ans) et 1/3 dans les 13 autres communes (de 1 500 à 2 000 logements sur 10 ans).

Il convient également de noter que le SCoT reconnaît trois niveaux de densité minimale :

- Ville de La Rochelle : au moins 50 logements par hectare.
- 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, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Nieul-sur-Mer) ainsi que sur la commune de Saint-Xandre.
- Dans les autres communes, « la densité minimale doit tendre vers 20 logements à l'hectare ».

Territorialisation de la production de logements : synthèse des orientations figurant dans les deux SCoT

Le tableau ci-dessous synthétise les orientations relatives à la territorialisation de la production de logements figurant dans les deux ScoT couvrant le périmètre actuel de la Communauté d'Agglomération (28 communes) et dont il conviendra de tenir compte dans le PLH actualisé.

	Secteurs	Orientations des SCoT concernant la territorialisation de la production de logements	Traduction de ces orientations en objectifs pour le PLH actualisé : aller au-delà des orientations du SCoT
CDA périmètre antérieur à 2014	Unité urbaine centrale (La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau)	Au moins 50% des 1 200 logements	Environ 1 255 logements par an, dont 300 à 400 logements en réinvestissement urbain
	Autres communes	Au maximum 50% des logements	environ 488 logements par an, dont 100 à 150 en réinvestissement urbain
Ensemble des 18 communes			1 773 logements par an
9 des 10 nouvelles communes de la CDA	Pôle structurant secondaire : La Jarrie	Ensemble des 4 pôles structurants : production de 146 logements par an	50 logements / an
	Autres communes	Ensemble des 5 autres nouvelles communes : production de 426 logements par an	Une estimation de l'objectif de production au regard du poids démographique de ces communes : 113 logements / an
Ensemble des 9 nouvelles communes			163 logements par an

ORIENTATION N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS POUR L'ADAPTER AUX BESOINS ET AUX ATTENTES DES DIFFERENTS PROFILS DE MENAGES

Le diagnostic a mis en évidence l'inadéquation des offres neuves produites ces dernières années, tant en termes de niveaux de prix/ de loyer, que de formes d'habitat...

L'ambition affichée par la Communauté d'Agglomération, de permettre l'accès au logement pour tous les profils de ménages (jeunes, seniors, familles, ménages modestes, ménages aisés...) sur son territoire, implique de réguler le marché immobilier et d'adapter les offres de logements proposés à la diversité des besoins et des attentes.

L'offre neuve de logements doit évoluer et se diversifier pour proposer une gamme élargie de produits attractifs et adaptés.

Deux scénarios sont ici proposés concernant la répartition de l'objectif global de production par segment d'offre. Ils proposent les mêmes objectifs concernant le logement locatif social et le locatif intermédiaire. Leurs différences portent sur le poids respectif de l'accession abordable et de l'accession à la propriété « libre » (à des prix de marché).

L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : DE L'ORDRE DE 501 LOGEMENTS PAR AN, POUR METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE LIES AU RESPECT DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU, DONT ENVIRON 366 PLUS ET PLAI

Deux cadres de référence sont pris en compte pour déterminer l'objectif de production de logements locatifs sociaux :

- Les ScoT qui affichent les objectifs suivants :
 - o Sur les 18 communes (périmètre de la Communauté d'Agglomération antérieur à 2014): 26% de l'offre neuve produite, soit 501 logements par an.
 - o Pour les 10 communes issues de la Communauté de Communes de la Plaine d'Aunis : la production de logements sociaux sera libre.
- Les objectifs de rattrapage fixés pour l'article 55 de la loi SRU. Selon l'inventaire SRU 2013, 10 communes de la Communauté d'Agglomération ne disposent pas de 25% de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de résidences principales. Le volume de logements manquants peut être

actuellement estimé sur ces 10 communes à environ 4 232 logements locatifs sociaux. Pour être en capacité d'atteindre les objectifs de rattrapage fixés par l'article 55 de la loi SRU à horizon 2022, à savoir 50% des logements manquants, il faudrait :

- Au titre du rattrapage : produire 2 116 logements à cet horizon, soit au minimum 240 logements par an.
- Consacrer 25% de la production neuve à l'offre locative sociale sur les 11 communes concernées, soit au minimum 240 logements par an (depuis 2008, les 11 communes ont mis en chantier en moyenne 1 000 logements par an).

A noter que dans ces deux cadres de référence, le logement locatif social recouvre les trois financements, à savoir le PLUS, le PLAI et le PLS. Dans les diagrammes présentés ci-après, le PLS n'est pas comptabilisé dans le logement locatif social : il est intégré dans le logement locatif intermédiaire.

Pour être en conformité avec les objectifs de rattrapage triennaux liés à l'application de la loi SRU, il est nécessaire d'afficher un objectif sensiblement supérieur à celui figurant dans les ScoT, à savoir la production de plus de 500 logements locatifs sociaux par an, soit près de 26% de la production globale de logements neufs.

Comme explicité ci-dessous, l'objectif pour les PLS sera de plus d'une centaine de logements par an. La majorité des 501 logements locatifs sociaux produits seront donc des PLUS et des PLA-I : **les PLUS et PLAI représenteront près de 73% de la production, soit 366 logements par an**, soit un volume relativement proche de celui produit en moyenne par an ces dernières années.

La répartition proposée entre PLUS et PLAI est fondée sur les principes suivants :

- **Un objectif de près de 30% de PLA-I** au sein de la production locative sociale (**soit 142 logements par an**) apparaît souhaitable, compte tenu des niveaux de revenus des demandeurs de logement social, tout en étant réaliste.
- Le reste correspondra à du logement locatif standard (**PLUS**) : **près de 224 logements environ par an**.

Pour comparaison, à l'échelle des 18 communes, la production a été la suivante en moyenne par an depuis 2008 : 107 logements PLA-I et 273 logements PLUS.

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE : UN OBJECTIF DE 12% DE LA PRODUCTION NEUVE (213 LOGEMENTS PAR AN), TOUS PRODUITS CONFONDUS

Le diagnostic a mis en évidence le rôle important que pourraient et devraient jouer les produits locatifs intermédiaires sur le marché local de l'habitat rochelais. Le locatif intermédiaire désigne différents produits proposant des niveaux de loyer « intermédiaires » entre le loyer du logement social (moins de 6 €/m²) et les loyers de marché (selon Clameur, le loyer moyen au m² sur le territoire en 2012 est de 14,1 €/m²), notamment :

- Le PLS = loyer plafonds de 7,42 € à 8,33 € selon les zones.
- Les PLI = loyer plafonds compris entre 7,41 € et 10,3 €.
- Le Duflot = loyers plafonds compris entre 8,63 €/m² en zone B2 et 10€/m² en zone B1.

Par exemple, pour un logement de 70 m², les loyers dans le locatif intermédiaire s'échelonnent entre 520 et 720 €, contre moins de 420 € dans le parc locatif social standard et plus de 750 € dans le parc locatif privé.

Dans leur diversité, les offres locatives intermédiaires s'adressent globalement aux ménages dont les revenus sont compris entre 100 et 150% des plafonds HLM et, plus spécifiquement à ceux qui ne sont pas propriétaires occupants (hébergés, locataires du parc social ou privé). Selon les données Filocom (2011), le potentiel peut être estimé à environ 5 400 ménages.

A ce potentiel s'ajoute les besoins en structures (résidences personnes âgées, résidences étudiantes publiques...) qui sont financées en PLS. Dans les prochaines années, la création de structures restera a ponctuelle :

- L'offre de résidences étudiantes semble aujourd'hui satisfaisante au regard de la demande. Ce constat pourrait évoluer dans le cas d'un développement de nouvelles filières d'enseignement supérieur sur le territoire.
- Aucune structure n'a été financée pour les personnes âgées depuis 2008. Compte tenu du vieillissement de la population, il est souhaitable d'envisager le financement d'une voire deux structures sur les 6 prochaines années (cumulant environ 100 places), soit en moyenne 20 financements PLS par an.

Un maximum de 30 logements spécifiques par an sera financé en PLS (en intégrant l'hypothèse de l'éventuelle construction d'une résidence universitaire complémentaire).

L'objectif global fixé est de produire environ 220 logements locatifs intermédiaires par an. Il est calculé de la manière suivante :

- Pour répondre à 15% des besoins potentiels à horizon 6 ans (estimés au total à environ 5 400 ménages), il conviendra de produire environ 800 logements locatifs intermédiaires, soit en **moyenne 130 logements familiaux par an**.
- S'y ajoutera le financement d'environ **30 logements spécifiques par an financés en PLS** (cf. raisonnement explicité précédemment).

Le nombre de PLS à produire par an sera d'environ 125 logements, soit plus de 58% de l'offre neuve en logement locatif intermédiaire. Ce volume correspond globalement à la production constatée depuis 2008. Cependant, il conviendra de **réorienter le type de produit** : il s'agira pour l'essentiel de produire du logement familial (60 logements par an), les structures ne représenteront que 1/3 des financements annuels (entre 2009 et 2013, 40 logements familiaux en moyenne par an et 60 logements spécifiques).

Les autres logements locatifs intermédiaires neufs (90 logements environ par an) correspondront à d'autres produits (PLI et dispositif Duflot/Pinel).

Au total, la production de logements locatifs intermédiaires (tous produits confondus) visée sera de l'ordre de 220 logements par, dont 127 logements locatifs familiaux.

Les produits locatifs intermédiaires ont un rôle important à jouer sur le marché local de l'habitat rochelais. Cependant, il conviendra d'être vigilant sur deux principaux aspects :

- Proposer des produits qui en termes de qualité, de niveau de prestations, de localisation...qui soient à la hauteur de ce que les clientèles potentielles sont en mesure d'exiger, au regard du niveau de loyer.
- Mettre en place des modalités de communication et de mise en location adaptées et comparables à celles utilisées sur le marché libre.

Dans le cadre du programme d'actions, une réflexion sera menée pour identifier les leviers d'actions : mobilisation des bailleurs privés et sociaux pour la production de PLS voire de PLI, modalités de travail avec des investisseurs privés et/ou institutionnels...

L'ACCESSION A LA PROPRIETE : DEUX SCENARIOS RENVOYANT A DES AMPLEURS DIFFERENCIES CONCERNANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS « ABORDABLES »

Environ 800 logements en accession à la propriété seront produits en moyenne par an, représentant environ 60% de l'offre neuve. Le diagnostic a mis en évidence un renchérissement global de la promotion privée ces dernières années sur le territoire. La gamme de produits inférieurs à 2 400 €/m² a complètement disparu en 2012. Compte tenu des niveaux de prix actuels sur le marché, le revenu minimum nécessaire est en moyenne de 57 000 à 63 000 € annuels pour un ménage. Ceci est à mettre en perspective avec les niveaux de revenus des ménages du territoire : 46% des ménages ont des niveaux de revenus supérieurs à 30 k€ annuels et seulement 24% des ménages locataires.

Compte tenu de ce constat, la Communauté d'Agglomération a décidé de mettre davantage l'accent sur l'accession « abordable » à la propriété. Celle-ci doit être entendue comme une offre inférieure aux niveaux de prix de marché.

Deux scénarios sont ici proposés, ils se différencient en termes d'ampleur donnée à l'accession « abordable ».

Pour rappel, quelques chiffres concernant l'accession aidée à la propriété sur le territoire ces dernières années, mesurées au travers du Prêt à Taux Zéro :

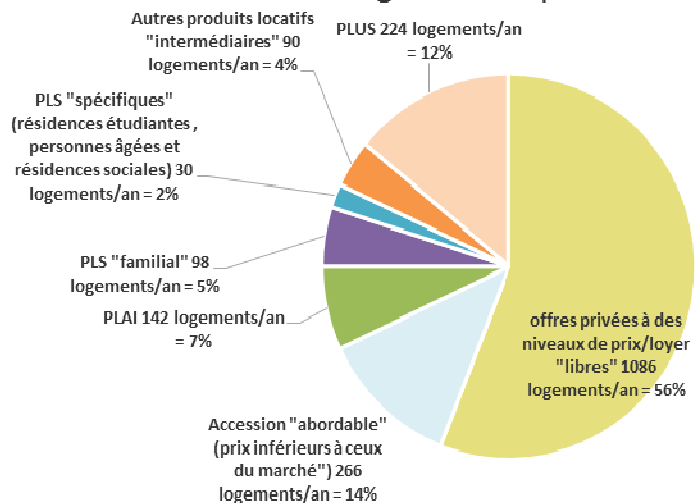
- En moyenne sur la période 2008-2011 : 178 PTZ en moyenne par an, soit 16% de la construction neuve.
- En 2012, 235 PTZ dans le neuf, soit 15% de la construction neuve.

	<u>Scénario 1 : une montée en puissance prudente et progressive de l’accession abordable dans le neuf, ciblant dans un premier temps l’accession la plus « sociale »</u>	<u>Scénario 2 : une priorité à mettre en œuvre à court terme, proposer d’emblée une gamme élargie de niveaux d’accession « abordable », de l’accession « sociale » à l’accession « intermédiaire »</u>
Principes	Viser une montée en puissance progressive et prudente Dans un 1 ^{er} temps, prioriser les interventions sur l’accession la plus « sociale » ; élargir dans un 2 ^{ème} temps l’approche dans la mesure où les conditions le permettent	Parmi les actions menées par la Communauté d’Agglomération dans le champ de l’habitat, donner clairement la priorité au développement de l’accession abordable, sous ses différentes formes Favoriser le développement de différents niveaux d’accession abordable, de l’accession sociale à l’accession « intermédiaire »...
% d’offre abordable à viser au sein de l’accession à la propriété	Près de 15% de la production neuve, soit 266 logements par an (près de 34% de l’offre en accession à la propriété).	50% de l’offre en accession à la propriété, soit 541 logements par an (près de 28% de l’offre neuve) ; globalement, un doublement du nombre d’accession aidée par rapport aux années précédentes.
Intérêts	Un développement de l’accession aidée à la propriété volontariste par rapport à la période précédente (178 PTZ en moyenne par an entre 2008 et 2011, y compris en incluant le PTZ +).. Mais néanmoins réaliste, au regard des moyens d’actions à mettre en œuvre	Un objectif particulièrement volontariste à la hauteur des enjeux identifiés dans le diagnostic : fidélisation des familles et des actifs sur le territoire, réactivation des parcours résidentiels...
Risques ou limites	Une réorientation des offres neuves en accession à la propriété qui reste limitée au regard de l’ampleur des enjeux Un dispositif d’appui financier ad hoc à mettre en place mais des moyens financiers plus limités que dans le scénario 2 = Logique d’appui à l’accession aidée à la propriété	Pour atteindre cet objectif, une condition majeure : mettre en place une politique ambitieuse sur ce volet, un plan d’actions, mobilisant les différents leviers (appui financier des collectivités, péréquation des charges foncières et outils d’aménagement, outils réglementaires...) = Logique de régulation du marché de l’accession à la propriété

PROPOSITION DE REPARTITION DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS (1 936 LOGEMENTS PAR AN) PAR TYPE D'OFFRE :
SYNTHESE ET MISE EN PERSPECTIVE AVEC LA STRUCTURE DE L'OFFRE RECENTE

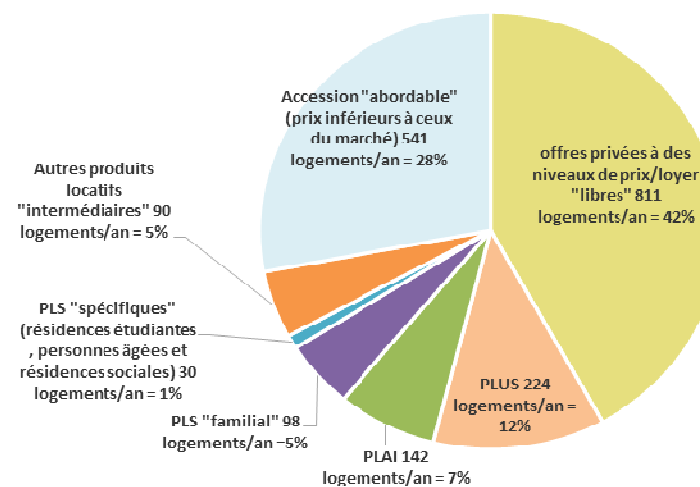
Scénario 1

Proposition d'une répartition par type d'offre des logements à produire

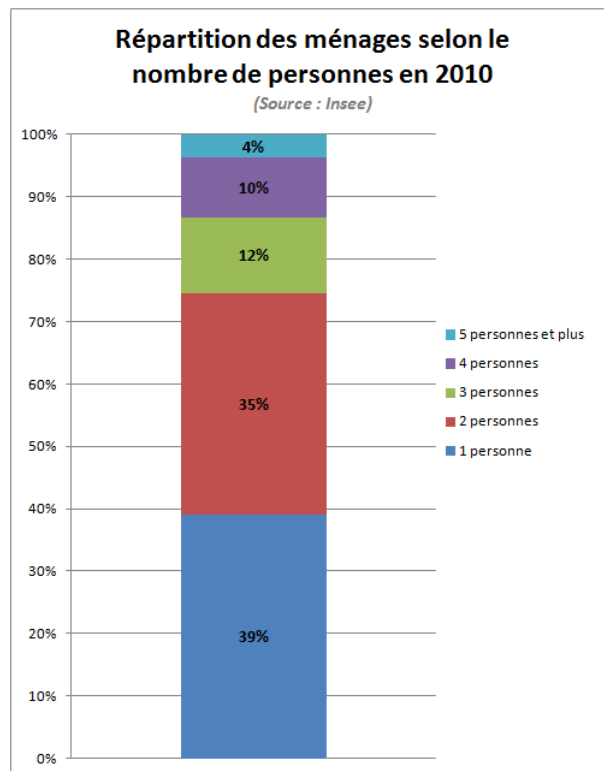
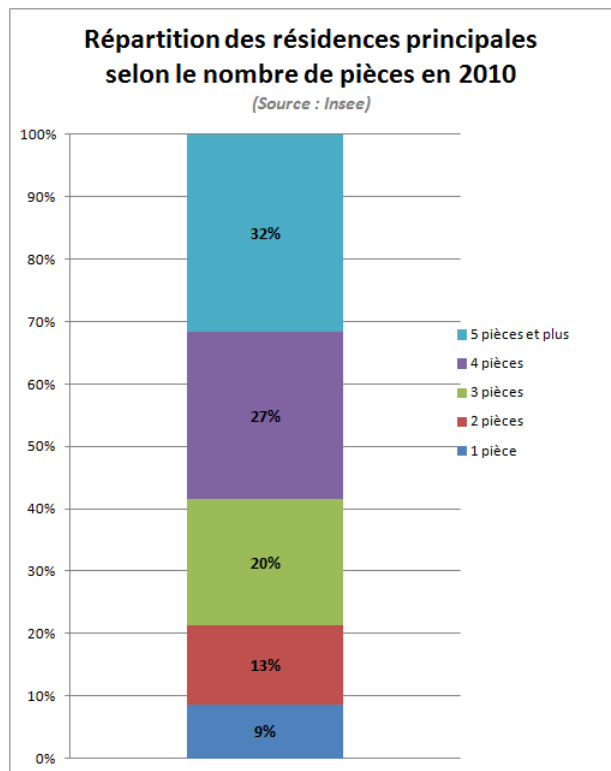


Scénario 2

Proposition d'une répartition par type d'offre des logements à produire



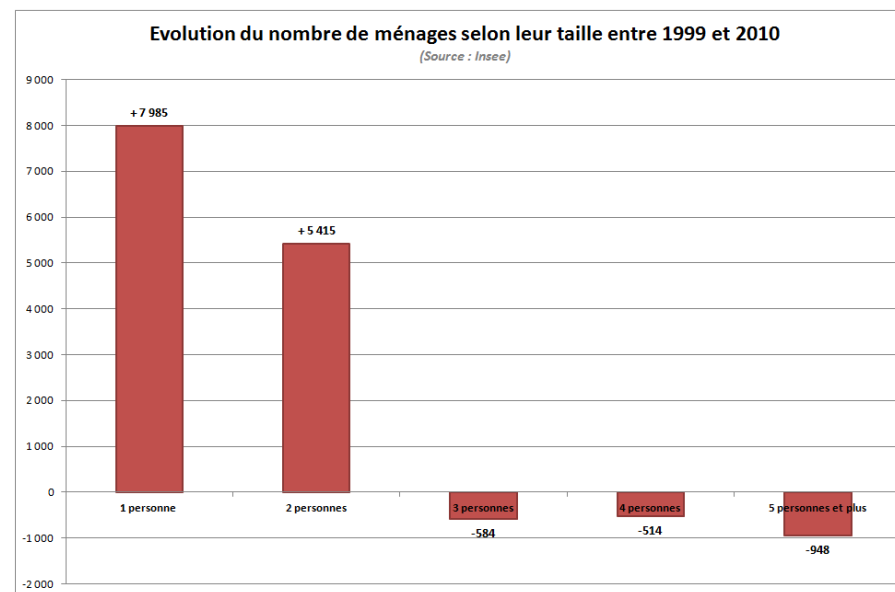
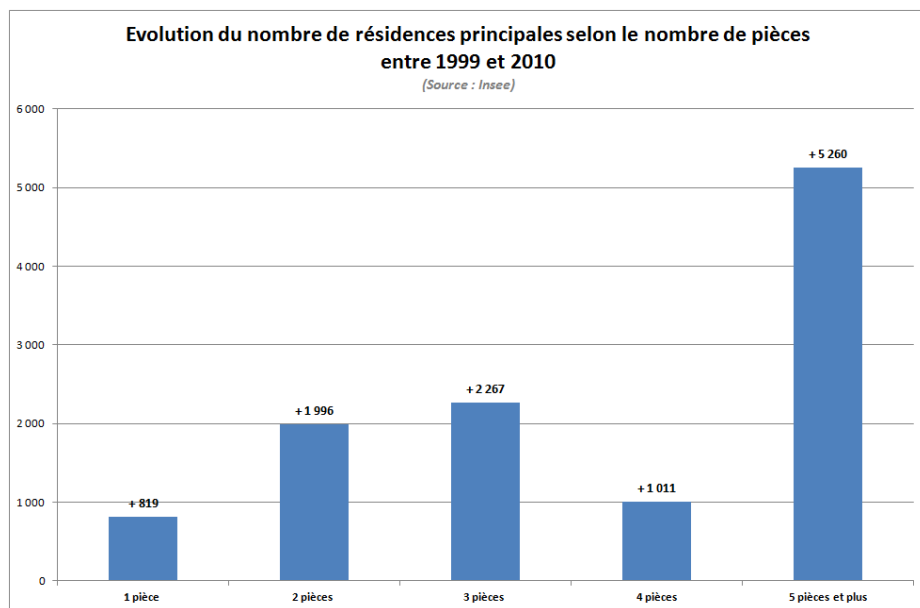
DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE DES OFFRES PROPOSEES : MOBILISER L'OFFRE NEUVE POUR DEVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS DE PETITE TAILLE ET INTERMEDIAIRES



Sans réduire l'analyse des besoins et des attentes en termes de typologie à « un ménage d'une personne = un logement d'un ou deux pièces », il est néanmoins possible de constater un décalage entre la structure de l'offre de logements et la taille des ménages.

Les petits ménages (de 1 et 2 personnes) représentent désormais près de 75% des ménages. Les offres susceptibles de les intéresser en priorité (du studio au 3 pièces) représentent 49% du parc de logements.

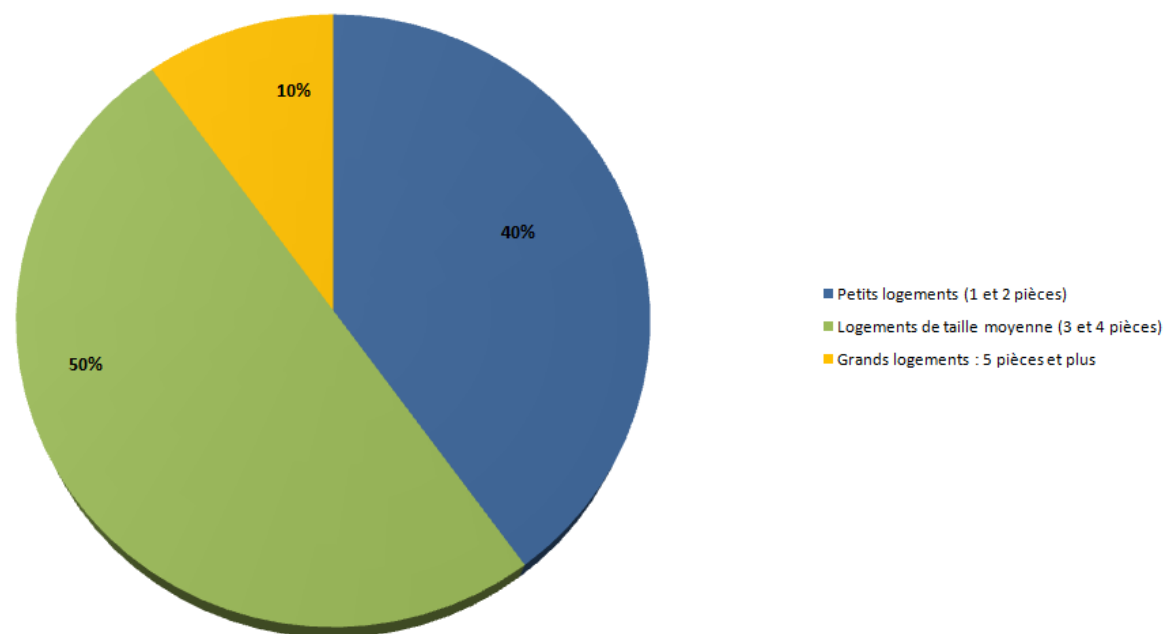
A contrario, l'offre de grands logements (5 pièces et plus) est relativement importante (près d'1/3 du parc), comparée au volume de ménages potentiels à laquelle elle s'adresse (14%).



Ces 10 dernières années, le parc de résidences principales a connu une croissance de l'ordre de 1,4% par an (soit 11 370 résidences principales supplémentaires au total).

La croissance du parc a concerné pour l'essentiel les grands logements, les T5 et plus représentent près de la ½ des résidences principales supplémentaires (5 260 logements). Les petits logements ont progressé moins vite (+810 résidences principales de 1 pièce). Or, les évolutions sociodémographiques sont à l'inverse : le nombre de petits ménages a fortement augmenté, contrairement aux ménages de 3 personnes et plus qui ont vu leur volume diminuer.

Préconisations concernant la typologie des logements à viser dans l'offre neuve à l'échelle de l'Agglomération



Il est essentiel de conserver dans la production neuve une part de grands logements pour être en capacité de fidéliser des familles sur le territoire ; cependant, il semble essentiel de viser un rééquilibrage progressif de la typologie des logements proposés. Dans cette optique, il conviendra de produire moins de grands logements (5 pièces et plus) et davantage de petits et moyens logements (de 1 à 4 pièces).

DEVELOPPER DAVANTAGE DE PRODUITS INDIVIDUELS ET INTERMEDIAIRES POUR LES FAMILLES DU TERRITOIRE

L'enjeu de diversification ne porte pas uniquement sur la typologie et les segments d'offre (cf. pages précédentes).

L'objectif est également de proposer une gamme de formes d'habitat plus diversifiée pour répondre aux attentes des différents profils de ménages dans leur diversité et être plus « compétitif » dans la concurrence les territoires périurbains limitrophes.

Concrètement, il s'agira de concilier deux ambitions :

- **Développer des offres correspondant aux attentes des familles :** des logements individuels (sous la forme d'opérations groupées ou de lots de terrain à bâtir) ou des formes « intermédiaires » entre le collectif et l'individuel et dont les caractéristiques restent à définir.
- **Tout en étant particulièrement vigilant sur deux points :**
 - o Le maintien d'une consommation foncière raisonnable et en conformité avec les engagements pris par la collectivité.
 - o La garantie d'une qualité minimum pour ces produits (qualité du bâti, style architectural, insertion urbaine...).

Le développement de ce type d'offre revêt un enjeu stratégique et comporte des risques (accroissement de la consommation foncière, production de logements « low cost » et de médiocre qualité...). **C'est pourquoi la Communauté d'Agglomération encadrera et accompagnera le développement de ces offres.**

Le développement de ce type de produits individuels ou intermédiaires « banaux » mais néanmoins recherchés par une part importante des familles illustre le double défi que devra relever la politique communautaire de l'habitat dans les prochaines années, sur cet aspect comme sur d'autres volets :

- **Produire de l'offre « banale » tout en s'assurant qu'elle répond à un certain nombre d'exigences en termes de qualité.**
- **Tester sur des volumes beaucoup plus limités de nouveaux produits pour anticiper sur l'habitat de demain.**

Développer des offres « banales » de qualité

« L'offre banale » ne désigne pas uniquement les produits évoqués précédemment : la notion recouvre ici l'ensemble des produits « standards » du marché immobilier neuf (immeubles classiques « moyenne gamme », programmes d'investissement locatif, construction de maison « modélisée » sur un terrain à bâtir...). Ces produits ont un rôle essentiel à jouer sur les marchés immobiliers, en particulier sur ceux qui sont sous pression comme celui de l'agglomération rochelaise.

Il s'agit, au travers de la production d'une offre « banale », de répondre au mieux aux besoins et aspirations d'une part importante des ménages (accès à la propriété à des niveaux de prix abordables, possibilité d'acheter un terrain et d'y faire construire sa propre maison...). Le principal risque ou point de vigilance vis-à-vis de ces offres concernent leur qualité et leur fonctionnement dans la durée. La notion de « qualité » est ici à entendre au sens large : qualité architecturale, environnementale du bâti, insertion urbaine du programme de logements...

L'objectif de la Communauté d'Agglomération est simple mais néanmoins ambitieux : permettre le développement de ces offres essentielles à la fluidité du marché, tout en les accompagnant pour garantir le respect d'un minimum d'ambitions qualitatives.

Il s'agira notamment d'engager une réflexion sur les points suivants :

- Quels objectifs se fixer collectivement en termes de qualité (de bâti, architecturale, d'insertion urbaine...) pour ces produits « standards » ? Quel cahier des charges *a minima* ?
- Quelles conditions pour une « montée en qualité » de ces produits ?
 - o Quelles marges de manœuvre en termes de simplification des procédures de construction : modulation des normes réglementaires, compromis entre les exigences des collectivités et l'enjeu de développer des offres plus qualitatives ?
Il s'agira ici de se saisir des mesures nationales en cours de formalisation qui pourraient s'avérer adaptées pour le territoire et de faire remonter des initiatives et pistes d'actions locales sur ce sujet.
 - o Quels partenariats organiser ? Quelles modalités de travail entre les opérateurs et les collectivités ?
- Quelles modalités d'évaluation et de suivi dans le temps (dispositifs de veille particuliers...) ?

Innover/expérimenter de nouveaux produits (formes d'habitat, conditions de montage...)

Sur l'Agglomération rochelaise comme sur la majorité des autres territoires, les produits habitat ont tendance à s'uniformiser, tant en termes de style architectural, que de formes urbaines (part croissante de collectif...), de matériaux de construction... Cette relative uniformisation présente des avantages dont il convient de mieux tirer parti, afin de produire de l'offre « banale » moins cher: la « modélisation » ou « standardisation » de la production de logements est un levier de réduction du prix de revient.

A contrario, il convient de garder à l'esprit que la production d'une offre « standardisée » ne permettra ni de répondre à l'ensemble des attentes des ménages ni d'anticiper sur l'habitat de demain. **Il est donc essentiel, en complément de la production d'une offre « banale » de qualité de mettre en œuvre une politique d'innovation et d'expérimentation, transversale aux différents volets du PLH (production neuve de logements, interventions sur le parc existant, réponse aux besoins des publics spécifiques...).**

Cette politique est essentielle pour tester de nouvelles solutions. Les expérimentations pourront renvoyer à différents registres : conditions de montage (exemple des projets d'habitat participatif), produits atypiques et nouveaux, modularité et évolutivité des logements...

Il s'agira , d'identifier les objets à tester, les axes d'innovation à investir.

- **De déterminer des modalités de pilotage et de mise en œuvre adaptées (appels à projet, soutien ponctuel à certaines actions...) ainsi que les moyens à mettre en œuvre (évolution des modalités de travail avec les opérateurs sociaux et privés, mise en place d'une ligne budgétaire dédiée à l'expérimentation...).**

ORIENTATION N°3 : MOBILISER LE PARC EXISTANT COMME UN LEVIER DE LA REPOSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

POURSUIVRE LA RENOVATION ET L'ADAPTATION DU PARC LOCATIF SOCIAL, DANS LES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL COMME DANS LE PARC DIFFUS ; ETRE VIGILANT PAR RAPPORT AUX RISQUES DE SPECIALISATION SOCIALE DE CERTAINS PATRIMOINES

Même si elle a contribué au financement des Projets de Rénovation Urbaine (environ 4,4 millions d'€ entre 2009 et 2014), la Communauté d'Agglomération a clairement donné la priorité ces dernières années à la production de logements locatifs sociaux neufs. Les besoins d'intervention dans le parc existant ont été abordés de manière très succincte dans le PLH actuel. **La Communauté d'Agglomération est donc intervenue en tant que financeur des PRU mais n'a pas mené en tant que tel de politique de réhabilitation et d'adaptation du patrimoine locatif social.** Or, ce parc nécessite des interventions s'inscrivant dans une politique globale cohérente et dans la durée. **L'enjeu est double : adapter le parc aux besoins et attentes des ménages et garantir l'attractivité de ce patrimoine dans la durée.**

Le parc locatif social a fait l'objet d'interventions ces dernières années :

- De grande ampleur dans le cadre des PRU de Mireuil et de Saint-Eloi : démolition et reconstitution de 388 logements locatifs sociaux, réhabilitation de 1 536 logements, résidentialisation de 870 logements... Un projet de renouvellement urbain (hors dispositif ANRU) est également en cours de mise en œuvre sur la commune d'Aytré, dans le quartier Pierre Loti. Il est à noter qu'un PRU d'intérêt régional est en cours sur le quartier de Villeneuve les Salines.
- Dans le parc en diffus, des actions de requalification, notamment axées sur la rénovation thermique, ont également été conduites. La dynamique de rénovation thermique engagée sur le parc n'est pas spécifique à la Communauté d'Agglomération, elle est animée au niveau régional par les bailleurs sociaux, l'AROSH Poitou-Charentes et La Région et bénéficie de différents financements (FEDER, Région...). A l'échelle de la Région, 4 000 logements ont fait l'objet d'une rénovation thermique ces dernières années.

La Communauté d'Agglomération se fixe comme objectifs pour les prochaines années :

- **De maintenir la dynamique de transformation socio-urbaine engagée dans les quartiers d'habitat social.**
- **De poursuivre la requalification du patrimoine locatif social en diffus, en mettant l'accent sur deux enjeux majeurs : l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation au vieillissement** (32% des locataires ont 60 ans et plus dans le parc social sur l'agglomération rochelaise).

Maintenir la dynamique de transformation enclenchée dans les quartiers d'habitat social

Les trois Projets de renouvellement urbain (Mireuil et Saint-Eloi à La Rochelle, Aytré) en cours de mise en œuvre ont permis d'enclencher une dynamique de transformation dans les quartiers concernés.

Dans les prochaines années, il s'agira :

- **Dans les trois quartiers faisant actuellement l'objet d'un projet :**

- o De finaliser la mise en œuvre de ces derniers.
- o Et de créer les conditions d'une pérennisation des investissements réalisés et de la poursuite des dynamiques de changement et de transformation dans la durée.

La Ville de la Rochelle envisage d'engager prochainement l'évaluation de ses deux PRU (Mireuil et Saint-Eloi) et l'élaboration d'un Plan Stratégique Local (PSL).

- **Pour les autres quartiers d'habitat social**, définir une stratégie globale d'évolution à moyen-long terme et identifier les leviers d'actions à mobiliser en conséquence. La Ville de La Rochelle conduit actuellement la rénovation urbaine pour le quartier de **Villeneuve-les-Salines (PRU d'intérêt régional)**. Par ailleurs, deux autres quartiers nécessiteront une vigilance particulière dans les prochaines années, voire des interventions spécifiques :

- o Les Sablons situés dans le quartier de La Pallice.
- o Port neuf qui relève aujourd'hui de la géographie prioritaire dans le cadre du contrat de ville.

Au-delà des interventions qui pourront être conduites dans les quartiers d'habitat social (projet de rénovation urbaine global, opérations plus ponctuelles de démolition ou de réhabilitation, veille particulière sur l'évolution de certains bâtiments ou secteurs...), il sera également essentiel de poursuivre la requalification du patrimoine diffus sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération.

Poursuivre la requalification du patrimoine locatif social en diffus, en mettant l'accent sur deux axes stratégiques d'amélioration : l'adaptation des logements au vieillissement et la rénovation thermique des bâtiments

Les opérations de rénovation urbaine menées sur la Rochelle et Aytré ont permis ou permettront à terme une amélioration notable du cadre bâti des quartiers concernés et des conditions de vie des ménages y résidant. Si ces projets de grande ampleur sont essentiels, ils ne rendent pas moins nécessaires

des interventions plus ponctuelles sur le patrimoine locatif social en diffus qui présentent également des besoins importants, notamment en matière **d'amélioration de la performance énergétique ou d'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.**

Qu'il s'agisse des quartiers d'habitat social ou du patrimoine diffus, l'enjeu de la requalification soulève un certain nombre d'interrogations :

- Tous les bâtiments ne pourront pas être réhabilités et conservés, notamment du fait des nouvelles normes relatives au traitement de l'amiante (qui génèrent une augmentation importante des coûts des travaux). Dans certains cas, la démolition peut s'avérer plus intéressante financièrement et, par ailleurs, plus pertinente dans l'optique de proposer une offre plus attractive. Cette question (démolition/requalification) se pose également pour les lotissements des années 75-80 : la rénovation des logements individuels est particulièrement coûteuse et leur démolition permettrait de valoriser les terrains qu'ils occupent et de contribuer à une optimisation de l'utilisation de foncier.

Un point de vigilance/risque mérite d'être souligné : la réhabilitation ou la démolition-reconstruction engendrent une augmentation des loyers. Il existe un risque d'éviction des ménages fragiles de ces programmes et un report de ces derniers vers les patrimoines les plus anciens et les moins chers. **Il conviendra donc de s'assurer que la requalification du parc ne se traduit pas par une spécialisation sociale des patrimoines selon leur ancienneté et leur niveau de réhabilitation.**

- Les acteurs s'interrogent sur l'évolution dans les prochaines années du niveau des subventions publiques pour contribuer au financement des réhabilitations et des démolitions. Des arbitrages seront nécessaires si les bailleurs sociaux ne sont pas en mesure de mobiliser leurs fonds propres à la fois sur la production et sur la requalification.

La rénovation thermique du patrimoine

Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2012, près de 9 000 logements ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national. Un objectif national a été fixé dans le cadre du Grenelle de l'Environnement : traiter tous les logements énergivores (étiquettes E, F et G) du parc locatif social à horizon 2020. Les bailleurs sociaux présents sur le territoire se sont déjà engagés dans la rénovation thermique de leur patrimoine et ce de manière assez ambitieuse. Deux exemples peuvent être cités :

- Le projet Rupella-Reha de l'OPH est lauréat de l'AMI ADEME.
- Atlantic Aménagement est soutenu par la Région pour divers programmes de rénovation thermique à Aytré et la Rochelle...

La Communauté d'agglomération de la Rochelle peut s'appuyer sur des partenaires dynamiques et impliqués sur ces sujets : les bailleurs sociaux, l'AROSH Poitou-Charentes, la Région... A titre d'exemple, l'OPH de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'est fixé comme objectif la réhabilitation, à horizon 2020, de l'ensemble de son parc construit avant 1980.

Cependant, il semble aujourd'hui nécessaire **d'avoir une réflexion plus globale à l'échelle du territoire** qui, à terme, permettrait de :

- Consolider un état des lieux homogène de la situation du patrimoine des bailleurs à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération et opérer le croisement avec les difficultés sociales des ménages (impayés Loyers + charges).
- Définir une stratégie collective collectivités-bailleurs : échéancier, degré de rénovation visé (classe C, BBC...). Cette stratégie devra s'appuyer sur les ambitions définies par la Région Poitou-Charentes qui met en œuvre une politique volontariste en la matière depuis près de 10 ans.
- Formaliser une programmation communautaire, à l'appui de laquelle des financements pourraient être mobilisés. On pense notamment aux financements régionaux (la Région et la Caisse des Dépôts ont structuré des dispositifs partenariaux en faveur de la réhabilitation thermiquement performante des logements) nationaux ou encore européens (FEDER). Par ailleurs, des dispositifs plus spécifiques ont été mis en place : ainsi, l'association régionale des organismes sociaux pour l'habitat (AROSH) en Poitou-Charentes a opté pour un certificat d'économies d'énergie et signé une convention triennale avec GDF Suez pour valoriser les opérations d'économies d'énergie réalisées sur le bâti détenu par ses adhérents.

La rénovation thermique des logements ne suffit pas en tant que telle et doit être assortie de modalités d'accompagnement et de formation des locataires pour que ceux-ci puissent s'approprier les nouveaux équipements mis en place lors des opérations de rénovation thermique.

Les efforts de réhabilitation dans le parc diffus devront par ailleurs porter sur tous les types de patrimoines. Jusqu'à présent, les moyens se sont pour l'essentiel concentrés sur la rénovation de logements collectifs. Or, les enjeux de rénovation thermique concernent également le parc de logements individuels, en particulier les lotissements construits entre 1975 et 1980 qui concentrent un certain nombre de problèmes : un chauffage électrique, une mauvaise isolation, des résidents vieillissants et âgés...

L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la perte d'autonomie des locataires : un enjeu majeur, appelé à se renforcer dans les prochaines années

Le vieillissement de la population est une tendance d'évolution longue, observable à l'échelle nationale et au-delà. Celle-ci fait l'objet d'une prise de conscience de l'ensemble des acteurs, tant privés que publics, en témoigne au niveau national le projet de loi d'orientation et de programmation sur l'adaptation de la société au vieillissement. Si l'habitat n'est qu'une composante de cette problématique, il constitue néanmoins l'un des principaux champs d'action et l'adaptation des logements revêt un caractère essentiel compte tenu de la priorité mise sur le maintien à domicile depuis les années 90, solution privilégiée à la fois par les collectivités et les personnes âgées elles-mêmes.

Sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, le parc social joue un rôle non négligeable dans l'accueil des seniors résidant sur le territoire : 32% des locataires ont 60 ans et plus (et 12% ont plus de 75 ans). Les besoins sont donc réels et auront tendance à s'amplifier dans les années à venir, en lien avec la

poursuite du vieillissement de la population et la fragilisation financière croissante des seniors (contexte de baisse des pensions...) qui pourrait entraîner une hausse non négligeable du nombre de seniors parmi les demandeurs de logement social.

Des travaux d'adaptation sont réalisés ponctuellement par les bailleurs sociaux à la demande des locataires, l'intervention se fait au cas par cas. Ces modalités de réponse ne seront sans doute pas à la hauteur des enjeux à venir (lorsque les plus de 75 ans représenteront près d'un tiers des locataires).

Il est donc plus que nécessaire d'engager une réflexion partenariale pour aboutir à une stratégie partagée dans la durée et qui soit à la hauteur des enjeux futurs. Il conviendra, au préalable, de disposer d'une connaissance commune et partagée des enjeux :

- L'élaboration d'un référentiel commun afin de définir la notion de « logement adapté ». Un tel travail est d'autant plus important qu'il permettra de réaliser une première estimation des coûts liés à l'adaptation des logements et de mesurer la pertinence d'intervenir ou non, selon les patrimoines (certains bâtiments des années 70-80 ne sont pas adaptables ou il serait trop coûteux et donc peu judicieux d'envisager de tels travaux).
- Le recensement des logements adaptés / adaptables et le repérage (via les CCAS notamment) des locataires (potentiellement) concernés.

La question de l'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie ne doit pas se réduire uniquement à l'adaptation du logement mais prendre en compte l'environnement global des personnes âgées : l'intérieur du logement, le bâti, les abords du bâtiment, le quartier (proximité services et commerces).

AMELIORER LA CONNAISSANCE DES BESOINS DE REQUALIFICATION/RENOVATION DANS LE PARC PRIVE EXISTANT ET AMPLIFIER LES INTERVENTIONS, EN TENANT COMPTE DES SPECIFICITES DES DIFFERENTS SECTEURS DE L'AGGLOMERATION

Le PLH actuel a peu développé le volet consacré au parc privé existant, que ce soit en termes d'état des lieux, de moyens d'actions mis en œuvre...**L'actualisation du diagnostic a mis en évidence deux enjeux :**

- **Affiner la connaissance des besoins d'intervention dans le parc privé existant.**
- **Amplifier les interventions sur l'ensemble du territoire intercommunal, en les adaptant aux spécificités des communes et des secteurs.**

Mieux connaître le parc privé, ses caractéristiques et ses besoins d'intervention

Le diagnostic actualisé du PLH a établi une 1^{ère} base de connaissance sur les enjeux d'intervention dans le parc privé. Une série d'indicateurs ont été exploités (ancienneté des logements, niveau de confort, taux de vacance...) et cartographiés à différentes échelles territoriales (communale, par Iris ou section cadastrale pour la Ville de La Rochelle).

Cette connaissance doit être affinée. Deux aspects méritent des approfondissements quantitatifs (exploitation d'indicateurs complémentaires) et qualitatifs (point de vue des acteurs) :

- Les caractéristiques des logements et, plus globalement, des programmes (question des copropriétés) pour mettre en évidence les **besoins de requalification « techniques »**.
- Le rôle actuel des différents types de patrimoines privés dans la réponse aux besoins en logement (occupation sociale), mise en perspective avec le rôle souhaité et, sur cette base, **identification des besoins « d'adaptation à la demande »**.

Cet approfondissement constitue en tant que telle une démarche d'étude partenariale à mettre en œuvre.

Amplifier les interventions sur l'ensemble du territoire intercommunal, en les adaptant aux spécificités des communes et des secteurs

Contrairement au parc public dont une part non négligeable a connu d'importants investissements ces dernières années, le parc privé a fait l'objet d'interventions nettement plus ponctuelles. Jusqu'à maintenant, elles étaient relativement limitées et concentrées sur l'hyper-centre de la Rochelle, dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) porté par la Ville.

A noter qu'il existe également un PIG piloté par le Conseil Général et couvrant l'ensemble du territoire départemental. Celui-ci a été globalement peu mobilisé sur la Communauté d'Agglomération ces dernières années : entre 2008 et 2013, seulement 60 logements par an (en moyenne) ont bénéficié d'aides pour la réalisation de travaux (soit environ 1 logement rénové pour 1 000 résidences principales privées par an). Néanmoins, la campagne nationale « j'éco rénove, j'économise » et le relèvement des plafonds de l'ANAH ont permis d'augmenter le nombre de dossiers déposés en 2013 par rapport aux deux années précédentes.

Au regard des enjeux mis en évidence, il s'agira dans les prochaines années d'amplifier globalement les actions contribuant à la rénovation du parc privé. Il existe des besoins d'amélioration sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération. Cependant, ils sont de nature différente selon les secteurs géographiques :

- Pour la Ville de La Rochelle, des besoins plus spécifiques concernant la lutte contre la vacance et le traitement des logements de mauvaise qualité au sens large (inadaptation aux attentes et aux modes de vie des ménages, logements dégradés, indignes, insalubres...).
- A l'échelle intercommunale : les interventions concerneront principalement l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement.

Les acteurs en présence ne sont pas de même nature selon les secteurs géographiques. Pour les propriétaires bailleurs, par exemple :

- Ville de La Rochelle : ce statut concerne souvent des SCI et des investisseurs professionnels ou « semi-professionnels ».
- Sur le reste de la Communauté d'Agglomération, ce sont pour l'essentiel des propriétaires bailleurs résidant sur la commune, ayant fait le choix de diviser leur logement...

La réflexion à mener sur les moyens à mettre en œuvre doit tenir compte de ces enjeux territoriaux différenciés.

La ville-centre : poursuivre les actions engagées pour favoriser la remise sur le marché de logements vacants et la remise à niveau des logements anciens

Si à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, la vacance est relativement limitée (autour de 7%), certains secteurs géographiques sont davantage touchés par ce phénomène. C'est notamment le cas d'Aytré, de certaines communes périurbaines (Sainte-Soulle, Vérines...) et surtout de la Ville-centre qui concentre la majeure partie des logements vacants de la Communauté d'Agglomération. Par ailleurs, **compte tenu des disponibilités foncières limitées sur la Rochelle, ceux-ci constituent une opportunité pour produire et créer de nouveaux logements sur la ville-centre.**

Depuis 2008, le PIG a permis sur de rénover 116 logements le centre-ville et a, de fait, contribué à lutter contre la vacance. Cependant, ces interventions ne semblent pas suffisantes : selon les sources statistiques disponibles, le nombre de logements vacants aurait augmenté sur la Ville de La Rochelle de l'ordre de 1 à 3% par an ces dernières années. **Une réflexion doit être menée spécifiquement sur la problématique de la vacance en centre-ville.** Il s'agira :

- De recenser (géolocalisation) de manière précise les logements concernés et d'analyser, à partir de plusieurs cas de figures représentatifs de la diversité des situations, les mécanismes à l'œuvre.
- De mettre en place des modalités de réponse adaptées selon les points de blocage relevés, selon les différents cas de figure, par exemple :
 - o Pour les logements vacants de moins de 2 ans mais connaissant des difficultés croissantes de mutation : identification d'améliorations à apporter pour rendre ces logements plus attractifs pour les ménages et limiter les temps de rotation...
 - o Pour les logements structurellement vacants, un dispositif d'accompagnement particulier lorsque la principale difficulté est liée à l'âge avancé du propriétaire...
 - o ...
- Un zoom sera à réaliser sur les opportunités de transformation en logements de locaux inoccupés en situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux (par exemple, en créant un accès autonome...).

La Ville de La Rochelle souhaite relancer un Programme d'Intérêt Général. La lutte contre la vacance pourrait constituer un volet de ce dispositif.

En complément, de nouveaux outils, plus coercitifs, pourraient être utilisés : au vu de la tension caractéristique du marché immobilier rochelais rendant l'accès au logement difficile pour certains ménages, le territoire est éligible à la Taxe sur les Logements Vacants (TLV), mesure qui a vocation à contribuer à la remise sur le marché de logements vacants. En tout, 10 communes de la Communauté d'agglomération peuvent y prétendre. **La Communauté d'Agglomération de la Rochelle accompagnera ces communes pour étudier l'opportunité de se saisir de cet outil ; elle s'appuiera notamment sur des exemples d'expériences menées par d'autres collectivités, notamment à Rochefort où une telle taxe a eu des résultats encourageants.**

La vacance de logements n'est pas la seule problématique à traiter sur la ville-centre. Se pose notamment la question plus globale de la qualité des logements et de leur adaptation aux besoins des ménages dans l'hyper-centre.

A l'échelle intercommunale : favoriser la rénovation thermique et l'adaptation des logements du parc privé au vieillissement

Les besoins d'amélioration du parc privé existant ne concernent pas uniquement la ville-centre mais, plus globalement, l'ensemble de l'Agglomération. **A cette échelle globale, les besoins d'intervention portent pour l'essentiel sur la rénovation thermique et l'adaptation du parc au vieillissement.**

Selon les données Filocom 2011, près de 29 000 logements privés ont été construits avant 1975 (date de la première réglementation thermique au niveau national) sur la Communauté d'agglomération de la Rochelle, soit 45% du parc. Si tous ces logements ne sont pas nécessairement énergivores, une part non négligeable l'est et, au-delà de l'enjeu de durabilité du territoire, crée des situations de fragilité. **La précarité énergétique concerne un volume croissant de ménages.**

Des actions sont aujourd'hui mises en œuvre (sensibilisation et financements dans le cadre du PIG départemental, abondement du Programme « Habiter Mieux) mais elles ne sont pas à la hauteur des enjeux quantitatifs évoqués précédemment. Les améliorations à apporter pourront être de différents ordres : mise en place d'un système de repérage des besoins, renforcement de la sensibilisation et de la communication...

Concernant l'adaptation au vieillissement, plusieurs chiffres marquants sont ici à rappeler : 52% des occupants du parc privé ont plus de 60 ans, 82% des personnes âgées de plus de 75 ans sont propriétaires occupants... Les enjeux sont très prégnants, aujourd'hui et le seront davantage demain. L'objectif sera d'améliorer le repérage pour faire remonter les situations, en coordination avec l'ensemble des partenaires, et de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour amplifier le rythme des interventions actuelles (réduction du reste à charges pour les seniors, sensibilisation et information...). Au-delà, les personnes âgées ont besoin d'un accompagnement important : du montage du dossier ANAH à la réalisation effective des travaux, ces démarches pouvant parfois être décourageantes. Ainsi, **le renforcement de l'accompagnement humain dans ces démarches est donc un des leviers mobilisables pour amplifier l'adaptation du parc de logements privés.**

Globalement, deux principes méritent d'être ici posés quant aux interventions visant à favoriser la rénovation du parc privé existant :

- L'un des préalables à la mise en œuvre d'actions ambitieuses en matière de réhabilitation du parc privé sera de **créer les conditions d'une mise en œuvre plus efficiente du PIG départemental sur la Communauté d'Agglomération** en faisant davantage connaître le dispositif auprès de la population et en renforçant la coordination entre les partenaires. Plus globalement, il s'agira à l'avenir de développer la communication sur tous les dispositifs existants, en favorisant, par exemple, une approche plus personnalisée vis-à-vis des ménages.
- **Au-delà, il s'agit de faire de la réhabilitation du parc privé un axe transversal de la stratégie portée par la Communauté d'agglomération : de telles actions permettront non seulement d'améliorer les conditions de logement des ménages touchés mais œuvrent également à la promotion d'un aménagement durable du territoire**, fondé notamment sur le requalification de l'existant, l'économie d'espace et le recyclage des fonciers déjà urbanisés plutôt que l'extension urbaine...**La priorité au réinvestissement urbain** s'inscrit non seulement dans la continuité des ambitions des SCoT mais aussi dans la stratégie portée par l'EPF Poitou-Charentes qui est et sera encore plus demain un partenaire essentiel des projets urbains de la Communauté d'agglomération.

Une veille sur l'évolution des copropriétés

Le territoire ne connaît pas de phénomène de copropriété dégradée. Néanmoins, il conviendra d'être vigilant sur l'évolution des copropriétés, en observant quelques indicateurs.

Ces derniers seront intégrés dans l'observatoire de l'habitat.

LE PARC PRIVE EXISTANT COMME LEVIER DE FIDELISATION DES FAMILLES ET DES ACTIFS SUR LE TERRITOIRE

La fidélisation des familles et des actifs est un défi majeur pour le développement du territoire dans les prochaines années. Le développement d'une offre en accession à la propriété financièrement abordable est un levier essentiel de cette fidélisation. **L'accession « abordable » peut se développer non seulement dans le neuf mais également dans l'ancien.**

Traditionnellement, le parc existant joue un rôle majeur dans l'accession à la priorité des jeunes et des familles. En l'absence d'aide pour l'acquisition dans l'ancien (depuis la disparition du PTZ dans l'ancien en 2012), il est désormais difficile de le quantifier. Cependant, il est possible de rappeler un chiffre significatif : sur les 18 communes du périmètre antérieur au 1^{er} janvier 2014, **76% des PTZ accordés l'ont été pour un achat dans l'ancien entre 2008 et 2011.**

Le parc existant peut donc constituer un levier majeur pour favoriser la primo-accession et l'installation de familles. Certains patrimoines pourraient connaître des mutations importantes à court ou moyen termes, c'est le cas notamment de certains lotissements et être réinvestis par de jeunes ménages, avec un accompagnement particulier.

Dans le cadre du programme d'actions du PLH, une réflexion sera menée sur le développement de l'accession abordable. **Dans ce cadre, seront étudiés l'opportunité et les conditions de mise en œuvre d'un appui financier des collectivités pour accompagner l'accession dans l'ancien (soit pour l'acquisition en elle-même et/ou la réalisation de travaux de remise à niveau).**

ORIENTATION N°4 : ORGANISER LES EQUILIBRES TERRITORIAUX ENTRE LES COMMUNES ET SECTEURS DE L'AGGLOMERATION

Le diagnostic a mis en lumière des disparités à différentes échelles territoriales (centre/périphérie, entre les communes, entre les quartiers de la Ville-centre). Celles-ci sont de différentes natures :

- Des dynamiques de développement contrastées (évolution de la population, croissance du parc de logements...), liés en partie à un mouvement de desserrement résidentiel de la zone urbaine centrale vers les communes périurbaines et rurales, au sein de la Communauté d'Agglomération mais aussi au-delà.
- Des profils d'habitants différenciés : présence plus importante de jeunes, de seniors et de ménages modestes voire très modestes sur la Ville de La Rochelle et dans une moindre mesure dans les autres communes de la zone urbaine centrale, poids des familles plus marqué dans les autres communes...
- Des vocations d'accueil différenciés selon les parcs de logements (locatif privé, locatif social, propriétaires occupants) et au sein de ces segments, selon les secteurs géographiques.

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.

L'habitat n'est pas le seul levier dans cette perspective. En effet, d'autres champs des politiques publiques ont un rôle éminemment important à jouer, l'ensemble des interventions concernant le cadre de vie. Dans le domaine de l'habitat, différents leviers peuvent être mobilisés, au travers de la production neuve mais aussi en favorisant les mutations et les mobilités dans le parc existant.

Cette orientation se décline en trois grands objectifs :

- **Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale entre la ville-centre et les autres communes, notamment celles qui sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU.**
- **Infléchir les tendances à la spécialisation sociale des communes en diversifiant les statuts d'occupation.**
- **Au sein du parc locatif social, établir un diagnostic du peuplement actuel et des opportunités/risques pour la suite afin de définir une stratégie partenariale.**

POURSUIVRE LE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ENTRE LA VILLE-CENTRE ET LES AUTRES COMMUNES

Depuis 2008, la production de logements locatifs sociaux, géographiquement diffuse, a amorcé un processus de rééquilibrage territorial de l'offre. Cependant, les effets sur le stock sont encore relativement limités : l'offre reste concentrée sur la Ville-centre, en particulier sur certains quartiers. Par ailleurs, 10 communes de la Communauté d'Agglomération restent déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU.

La Communauté d'Agglomération souhaite poursuivre le processus de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale, notamment entre La Rochelle et les 10 communes déficitaires, ainsi qu'entre les quartiers de La Rochelle. La Communauté d'Agglomération sera vigilante concernant la production de logements sociaux dans les petites communes (proximité d'aménités et de services *a minima*).

La définition par commune d'un objectif de logements locatifs sociaux à produire en moyenne par an dans le cadre du PLH actualisé permettra de concrétiser cette ambition.

D'autres leviers pourraient être mobilisés dans les prochaines années, par exemple :

- Dans les programmes de renouvellement urbain des quartiers d'habitat social, démolir et reconstituer les offres locatives sociales hors site ; produire des offres de diversification sur le quartier.
- Dans certains secteurs dépourvus de logement locatif social, produire des logements conventionnés dans le parc privé, mettre en place des servitudes de mixité sociale, des % imposés de logement social...

L'objectif est d'infléchir les tendances actuelles à la spécialisation sociale des communes ou des secteurs de l'Agglomération – sans pour autant homogénéiser leurs fonctions résidentielles – dont la diversité peut être au contraire valorisée comme un atout pour le territoire dans son ensemble.

Dans cette optique, il convient d'agir sur différents champs des politiques publiques et, en termes d'habitat, au travers :

- De la construction neuve : les types d'offres qui seront produits dans les prochaines années permettront de cibler des profils de ménages, contribuant ainsi à faire évoluer l'occupation sociale des quartiers et des communes.
- Mais aussi des interventions dans le parc existant (stratégie de mutations des locataires du parc social, diversification des statuts d'occupation dans le parc privé avec l'appui au développement d'une accession abordable, la production de logements conventionnés...).

La ville-centre : au-delà de la réponse aux besoins des petits ménages et des ménages modestes, développer des offres pour fidéliser les familles ; dans la concurrence avec la fonction touristique, donner la priorité à la résidence principale

En tant que ville-centre, La Rochelle a un rôle important dans l'accueil des petits ménages, notamment les jeunes et les seniors, ainsi que des ménages modestes. Cependant, pour veiller aux équilibres d'occupation sociale, la fidélisation d'une partie des familles qui quittent la ville-centre pour s'installer dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération ou au-delà est un enjeu majeur. Dans cette optique, **il s'agira de réfléchir dans le cadre du programme d'actions du PLH sur le développement d'offres attractives, c'est-à-dire adaptées à leurs attentes sur la ville-centre (formes d'habitat individualisées, intermédiaires entre le collectif et l'individuel) et à des niveaux de prix accessibles.**

Le contexte rochelais est particulier du fait de la forte concurrence avec la fonction touristique (résidences secondaires, location saisonnière...). Ceci explique en partie les niveaux de loyers particulièrement élevés des locations : La Rochelle est le territoire du Sud Ouest où le loyer au m² est le plus élevé en mai 2014, devant le Pays Basque. **Dans le cadre du PLH, la Communauté d'Agglomération et la Ville de La Rochelle affichent clairement la priorité donnée à la résidence principale.**

Dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération, proposer des offres plus diversifiées pour offrir des parcours résidentiels aux différents profils de ménages

L'offre actuellement proposée dans les autres communes (reste de la zone urbaine centrale, communes périurbaines, secteur rural) ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins. L'enjeu sur ces communes consistera donc à développer les produits suivants dans les prochaines années :

- Des logements adaptés pour des profils autres que les familles et notamment les seniors.
- Des offres en accession « abordable », à des niveaux de prix permettant aux primo-accédants et aux ménages modestes de rester sur la commune ou sur le territoire de la Communauté d'Agglomération
- Des logements locatifs sociaux PLUS et PLAI pour accueillir les ménages modestes. Le logement conventionné dans le parc locatif privé pourra également contribuer au développement d'une offre locative « abordable ».

MIEUX CONNAITRE LE PEUPEMENT ACTUEL DU PARC LOCATIF SOCIAL ET DEFINIR UNE STRATEGIE PARTENARIALE PARTAGEE POUR METTRE EN ŒUVRE LES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR

La loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) impose à toutes les intercommunalités dotées d'un PLH de créer un « Plan partenarial de gestion de la demande de logement social ».

Pour être en capacité de saisir cette opportunité dans des conditions satisfaisantes et d'en faire un levier pour l'aménagement et l'attractivité du territoire, la Communauté d'Agglomération entend engager dès à présent une réflexion avec les communes et les bailleurs sociaux pour établir une stratégie de peuplement commune, préalable indispensable à la mise en œuvre de ce type d'outil.

Il s'agira :

- Dans un premiers temps, d'établir un état des lieux partagé du peuplement actuel du parc locatif social et des risques/opportunités.
- Sur cette base, définir des orientations concernant l'évolution du peuplement dans le parc locatif social aux différentes échelles territoriales.
- Construire un plan d'actions, intégrant la gestion partenariale de la demande comme un outil majeur mais pas uniquement.

La Communauté d'Agglomération a créé également une Conférence Intercommunale du Logement dont la mise en place a eu lieu le 23 juin 2016.

ORIENTATION N°5 : MIEUX REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES ACTUELLEMENT NON OU MAL SATISFAITS (JEUNES, SENIORS, MENAGES EN INSERTION)

Sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic, la Communauté d'Agglomération se fixe les objectifs suivants pour mieux répondre aux besoins en logements des publics nécessitant des produits adaptés :

- Développer des solutions alternatives et spécifiques pour les apprentis/jeunes en mobilité et les jeunes en difficulté.
- Mobiliser l'ensemble des solutions existantes pour répondre aux besoins des seniors (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.
- Mieux répondre aux besoins des personnes en rupture et fluidifier les parcours résidentiels des ménages en insertion, des structures d'hébergement vers le logement adapté.

POUR LES JEUNES, DEVELOPPER DES SOLUTIONS SPECIFIQUES POUR LES PUBLICS EN MOBILITE ET JEUNES EN DIFFICULTE ; AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCES DES JEUNES AU PARC DE DROIT COMMUN

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'inscrit dans la tendance observée à l'échelle nationale, à savoir le recul de la population jeune, en particulier depuis une dizaine d'années. Néanmoins, les 15-29 ans représentent toujours près de 20% de la population intercommunale en 2010 et le territoire reste attractif pour les 15-24 ans en raison de la présence de l'Université et d'établissements d'enseignement supérieur.

Comment mieux répondre à leurs besoins ? Rappelons tout d'abord que si les « jeunes » présentent un certain nombre de caractéristiques communes (mobilité résidentielle, plus faible solvabilité...), cette tranche d'âge renvoie à des situations et des besoins, en matière d'habitat notamment, très hétérogènes. Le territoire doit être en mesure d'offrir des solutions de logement adaptées non seulement aux jeunes actifs mais aussi aux jeunes en stage ou en formation professionnelle, aux apprentis, aux étudiants ou encore aux jeunes en rupture familiale. **A cette diversité de profils et d'attentes doit correspondre une diversité de réponses, plus ou moins spécifique** : hébergement d'urgence de jeunes en difficulté, hébergement avec des durées variables de jeunes en stages ou CDD de courte/moyenne durées, accueil temporaire lié aux rythmes d'alternance de formation, logement dit « de stabilisation » (baux glissants, intermédiation locative...), permettant une transition entre des dispositifs spécifiques et le logement autonome, logement autonome pour les jeunes actifs... **Ainsi, il s'agit d'une part de développer des offres spécifiques (tout en étant vigilant au volume produit) et d'autre part de faciliter l'accès au parc de droit commun des publics jeunes dans un contexte de marché immobilier tendu et donc hyper-sélectif.**

Proposer des solutions de logement adaptées pour les jeunes en mobilité et les apprentis

Le diagnostic a fait apparaître que la Communauté d'agglomération, et en particulier la Ville-centre (où se concentre l'essentiel de la population étudiante), est bien équipée en matière de résidences étudiantes, publiques comme privées. A l'inverse, les jeunes en mobilité, nombreux sur le territoire, rencontrent des difficultés pour se loger compte tenu de la spécificité de leurs besoins (alternance, apprentissage engendrant parfois la nécessité d'avoir deux logements dans deux territoires différents...) et de leur faible niveau de solvabilité (contrat précaire, stage peu rémunérateur...). Bien que des offres dédiées existent, (notamment le Foyer de Jeunes Travailleurs géré par Horizon 17 ou encore les 60 logements gérés par le CLLAJ), elles sont insuffisantes, en témoigne le nombre de sollicitations reçues par le FJT (250 demandes par pour 140 places), et pas toujours adaptées aux besoins du public.

De nombreux stages et cursus d'apprentissage sont proposés sur le territoire ; cependant, cette offre de formation ne s'accompagne pas d'une offre de logements adaptés d'où l'existence actuellement d'un « système D », ces jeunes étant souvent contraints de se loger dans de mauvaises conditions (logements locatifs privés petits et de mauvaise qualité, auberge de jeunesse, camping, hébergement chez un tiers peu confortable...). Autre enjeu important pour le territoire : le logement temporaire des saisonniers qui fait aujourd'hui fortement défaut.

Une réflexion est à engager sur ce sujet :

- Tout d'abord, **il s'agira d'affiner la connaissance sur ces différents profils de jeunes en mobilité** : combien d'apprentis sont présents sur le territoire ? Quel volume les saisonniers représentent-ils ?... **Cela sous-entend la mise en place d'une démarche d'étude partenariale** associant les différents acteurs concernés. Pour les apprentis, par exemple, le tour de table pourrait réunir les services concernés de la Communauté d'Agglomération (Habitat et Développement économique) et leurs partenaires, tels que les organismes de formation, les acteurs de l'habitat spécifique (Horizon 17, le CLLAJ...), les entreprises présentes sur le territoire...
- **Des passerelles sont à créer entre les différentes offres** afin de ne pas spécialiser ni dédier les offres à l'accueil d'un public en particulier. Sur un territoire de la taille de l'agglomération rochelaise, la polyvalence des structures quant aux profils des jeunes accueillis est une nécessité, d'autant plus que les acteurs constatent un phénomène de saisonnalité dans la demande pour certaines offres, en particulier les logements étudiants. A partir du mois de mars, de nombreux étudiants partent en stage et le taux d'occupation des résidences du CROUS baisse. Ceci pose la question de l'optimisation de l'utilisation des logements étudiants tout au long de l'année : quelles opportunités pour louer ces logements à d'autres types de publics à partir de mars (apprentis, saisonniers...) ? Comment mieux mutualiser les offres existantes sur le territoire ?
- Enfin, **des solutions innovantes sont à inventer, des expérimentations sont à mener ou à poursuivre :**

- Le logement intergénérationnel : le dispositif « Toit et moi » porté par le CLOUS de La Rochelle concerne aujourd’hui uniquement les étudiants. Il pourrait s’ouvrir aux jeunes en mobilité. Par ailleurs, une autre piste pourrait être examinée : accueillir des jeunes dans des logements locatifs sociaux sous-occupés par des seniors.
- **Une réflexion spécifique sera conduite sur le logement des apprentis.** Il n’existe pas sur le territoire de la Communauté d’agglomération d’offre de logements dédiée accueillir les apprentis. Deux pistes pourraient être expérimentées : créer quelques places en Foyer de Jeunes Travailleurs qui feraient l’objet d’une gestion para-hôtelière, développer les sous-locations organisées dans le parc de droit commun et dont la gestion serait confiée à une association spécialisée comme Horizon 17.

Améliorer l’accès des jeunes au parc de droit commun

Rappelons deux chiffres clés mis en évidence dans le cadre du diagnostic : 90% des jeunes de moins de 25 ans vivant sur le territoire sont locataires du parc privé et 81% d’entre résident à la Rochelle. Ce constat interroge à double titre :

- Quelles sont les conditions de logement de cette population compte tenu de leurs niveaux de ressources et des niveaux de loyers pratiqués (en particulier pour les petits logements) ?
- Comment améliorer l’accès au parc locatif social pour les jeunes ?

Concernant **le parc social**, les bailleurs sociaux s’attachent à prendre en compte la demande des jeunes ménages qui s’est nettement développée ces dernières années dans un contexte économique peu favorable. Si leur priorité reste le logement familial, ils développent de plus en plus les petites typologies (principalement des T2) afin de mieux répondre aux besoins des jeunes. Pour renforcer le rôle du parc locatif social dans l’accueil des jeunes, il conviendra :

- **De prévoir dans la production neuve des typologies adaptées (T1 et T2).**
- **D’explorer de nouvelles pistes**, par exemple : la colocation, dans une logique de solidarité intergénérationnelle, entre seniors locataires HLM et jeunes demandeurs...

Dans **le parc privé**, l’ensemble des actions qui seront mises en œuvre pour favoriser la rénovation des logements contribuera à améliorer les conditions de logements des jeunes. **Pour proposer une offre de qualité financièrement abordable, un travail sera conduit afin d’inciter et d’accompagner le développement de logements conventionnés, sur la Ville de La Rochelle en particulier.**

Les jeunes en difficulté : mobiliser des moyens adéquats pour les accompagner dans leurs parcours d'insertion résidentielle et professionnelle

Les besoins sont divers et les situations multiples. Cependant, les jeunes en difficulté ont un point commun : les difficultés rencontrées pour décohabiter, compte tenu de la tension du marché. Le soutien familial semble moins développé que sur d'autres territoires et les moyens sont insuffisants.

Différentes pistes pourront être explorées : résidence sociale ; création de logements temporaires avec accompagnement social, développement du recours à l'intermédiation locative via l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) Alizés 17, portée par ALTEA et le CLLAJ... **Mais au-delà de l'accès au logement, c'est un accompagnement global qui doit être mené, soit en quelque sorte une démarche « d'insertion professionnelle et résidentielle ».**

Ce sujet nécessitera la mise en place d'une réflexion partenariale. La question de l'accès au logement des jeunes, actifs notamment, ne renvoie pas seulement au champ de l'habitat. Elle est globale et concerne également les champs de la formation et du développement économique. En effet, l'enjeu pour l'agglomération rochelaise est d'offrir les conditions d'un parcours résidentiel et professionnel de qualité.

LES SENIORS : PROPOSER DES SOLUTIONS DIVERSIFIÉES, DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN, POUR RÉPONDRE À LA PLURALITÉ DES BESOINS ET ATTENTES

Le terme « seniors » désigne les personnes âgées de 60 ans et plus, c'est-à-dire celles qui sont sorties ou qui sont en passe de sortir de la vie active. Cette catégorie recouvre une pluralité de situations (tranche d'âge, dépendance/autonomie, niveaux de revenus...) et renvoie à des besoins et des attentes variés en termes de parcours résidentiels. À cette diversité de profils doit correspondre une diversité d'offres d'habitat :

- Adaptation des logements du parc existant (privé et social) afin de permettre le maintien à domicile, qui constitue actuellement la solution privilégiée à la fois par la puissance publique mais aussi par les personnes âgées elles-mêmes.
- Des offres neuves ou logements dédiés, dans le parc de logements « standards » privés (résidences-services) et sociaux.
- Des offres spécifiques, plus ou moins médicalisées : EHPAD, maisons de retraite, foyers-logements réhabilités...

Favoriser l'adaptation du parc existant, public et privé, pour permettre le maintien à domicile, solution actuellement privilégiée par les seniors et la puissance publique

Le maintien à domicile est la solution actuellement privilégiée par la puissance publique et les seniors eux-mêmes : dans sa note de février 2013, le Centre d'Analyse Stratégique met en évidence le constat que « la plupart des personnes âgées souhaiteraient vieillir chez elle »². Le maintien à domicile implique d'adapter le logement en conséquence. Si cette solution apparaît au premier abord comme la plus simple, elle sous-entend le déploiement d'efforts importants de la part des acteurs concernés : collectivités publiques, propriétaires privés (particuliers...) ou publics (bailleurs sociaux), acteurs de terrain (travailleurs sociaux, associations...).

Les acteurs doivent se mobiliser collectivement pour mieux adapter les logements dans le parc privé et social.

Compte tenu du poids non négligeable des personnes âgées (76% des 60-74 ans et 82% des 75 ans et plus sont propriétaires occupants) dans le parc privé, les interventions sur ce parc doivent être nettement amplifiées dans les années à venir (cf. supra). **Le préalable reste néanmoins d'examiner avec l'ensemble des partenaires et acteurs de terrain les conditions de réussite à réunir pour mettre en œuvre une stratégie ambitieuse d'adaptation des logements privés** : renforcement du repérage, accompagnement dans le montage des dossiers de demande de subventions, travail sur le reste à charge pour les ménages...**C'est en s'appuyant sur le réseau d'acteurs existant, tout en le confortant, et en mobilisant les dispositifs déjà en œuvre (tels que le PIG départemental), tout en les rendant plus lisibles, que la Communauté d'Agglomération entend mettre en œuvre cette ambition.**

Le rôle du parc social dans l'accueil des personnes âgées est également essentiel. Rappelons que 32% des locataires du parc social ont plus de 60 ans et que les besoins s'amplifieront probablement dans un contexte d'incertitudes quant au devenir des pensions de retraite et de précarisation croissante des personnes âgées. Les bailleurs sociaux mènent des actions pour adapter leur parc : mise en place d'ascenseurs dans certaines résidences, installation de douches à l'italienne...Aujourd'hui, cela se fait principalement à la demande des locataires. Les logements neufs, en revanche, sont généralement adaptés ou facilement adaptables. **L'ampleur des enjeux quantitatifs futurs implique de revisiter les modalités d'intervention actuelles et de définir une stratégie partenariale d'adaptation du parc existant. Cette stratégie doit s'appuyer sur un état des lieux précis, comprenant notamment :**

- Un recensement précis du degré d'adaptation possible des différents programmes de logements : certains programmes des années 70-80 ne sont pas adaptables.
- Une estimation du coût de l'adaptation (qui peut s'avérer particulièrement important...).
- Un état des lieux des enjeux du vieillissement dans les différents patrimoines.

² Centre d'analyse stratégique, Note d'analyse n°323, février 2013 : *Vieillesse et espace urbain. Comment la ville peut-elle accompagner le vieillissement en bonne santé des aînés ?*

- La sous-occupation dans le parc social est également un enjeu : quelles offres attractives proposer aux seniors pour les inciter à libérer leurs grands logements ?

Rappelons que, dans le parc privé comme dans le public, la question de l'adaptation dépasse le seul cadre du logement : « *Pouvoir progresser dans l'âge, à son domicile, suppose que soit assurée une fluidité entre les trois espaces indiscutablement liés que sont : l'espace public, dont l'aménagement appartient à la politique publique locale (aménagements urbains, transports, etc.), l'espace collectif ou partagé (les parties ou biens communs) dont l'aménagement appartient aux acteurs de l'habitat, et l'espace privé : le logement* ».

Dans le cadre du travail de recensement des logements privés et publics adaptés, l'environnement global sera pris en compte afin d'être en capacité de définir des quartiers « propices » à l'accueil de populations âgées ou vieillissantes. L'objectif n'est pas de spécialiser certains secteurs dans l'accueil de personnes âgées mais d'assurer leur autonomie le plus longtemps possible grâce à la proximité des services (accès aux soins, infrastructures de transport...) et commerces. Dans cette logique, il pourrait être envisagé dans le parc locatif social de procéder à des mutations vers des logements plus adaptés.

Développer des offres neuves dédiées et financièrement accessibles ; être vigilant par rapport au développement des résidences-services privées

L'offre neuve dédiée pour les seniors se développe actuellement pour l'essentiel dans le parc privé, à des niveaux de loyers/ de prix très élevés, notamment au regard des ressources financières des ménages locaux.

Au vu des besoins actuels et futurs liés au vieillissement, **la Communauté d'Agglomération se fixe pour objectif :**

- **De favoriser le développement de logements locatifs sociaux neufs dédiés par les seniors, qui pourront prendre différentes formes :**
 - o Résidences-services « HLM ».
 - o Logements ciblés pour les seniors dans des programmes de logements locatifs sociaux intergénérationnels.
 - o Logements vendus en VEFA par des promoteurs à des bailleurs sociaux dans des opérations mixtes (résultat de l'application d'un pourcentage de logements locatifs sociaux pour toute opération d'une certaine taille). Les promoteurs privés réalisant des résidences-services sont réticents à appliquer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans leurs opérations. Ils justifient actuellement leur refus par la difficulté de proposer des prestations/ services identiques (haut de gamme) à leurs clients et aux locataires du parc social.

- **D'engager une réflexion sur le devenir des foyers-logements**, qui constitue également une offre intermédiaire entre le domicile et l'établissement médicalisé. En l'état actuel, ils ne correspondent plus aux besoins et attentes des occupants (cf. baisse régulière de leur taux d'occupation). Néanmoins, ces structures s'inscrivent dans une logique assez proche des résidences-services et sont désormais perçues (alors qu'elles étaient tombées en désuétude) comme des pistes intéressantes pour proposer une solution intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée dans une structure dédiée médicalisée. **Des actions peuvent être envisagées pour compléter cette offre** : mise en place de partenariats entre les gestionnaires des foyers et certains prestataires de services...A l'échelle nationale, il est envisagé de construire de nouveaux foyers-logements à condition que ceux-ci soient de « *véritables plates-formes de quartier qui mêlent hébergement, animation, service à domicile, repas, information,...* » (selon les termes du rapport Broussy paru en mars 2013).

Dans un contexte de développement ponctuel des établissements médicalisés, engager une réflexion sur des solutions alternatives pour la prise en charge des personnes dépendantes

En 2012, il existait sur le territoire 1 670 places en structures d'hébergement pour personnes âgées dont 1 218 places en EHPAD et 408 places en logements-foyers et maisons de retraite. Le territoire est bien équipé en établissements médicalisés (taux d'équipement de 99 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans). A priori, peu de nouveaux projets verront le jour sur le territoire de la Communauté d'Agglomération dans les prochaines années, essentiellement pour deux raisons :

- L'enjeu porte désormais sur la répartition de l'offre à l'échelle départementale, notamment les structures accessibles aux bénéficiaires de l'aide sociale (EHPAD habilités). 500 lits seront mis en place ces prochaines années en Charente-Maritime, la Communauté d'Agglomération sera peu concernée par ces projets.
- Les places en EHPAD ne se multiplieront pas dans les années à venir compte tenu des contraintes budgétaires qui pèsent sur les collectivités, ces établissements ont donc vocation à se spécialiser de plus en plus dans l'accueil des personnes fortement dépendantes ; par ailleurs le loyer en EHPAD est très élevé, au regard des niveaux de revenus des ménages de 75 ans et plus...

Peu de nouveaux établissements seront créés dans le cadre du PLH (1 à 2 structures).

Pour les personnes dépendantes nécessitant des soins médicaux quotidiens, des alternatives à l'EHPAD doivent être recherchées (aujourd'hui 40 places se libèrent chaque année pour plus de 600 demandes) : par exemple l'accueil familial qui n'est pas une réponse adaptée à toutes les situations (il est plus difficile en zone urbaine compte tenu de la taille des logements) mais qui peut permettre de résoudre un certain nombre de situations.

Plus globalement, dans le contexte d'incertitudes actuelles sur la manière dont sera prise en charge la dépendance dans les prochaines années, il semble utile d'envisager de tester, expérimenter de nouvelles solutions alternatives émanant du local.

Mener à bien les projets prévus pour compléter l'offre d'hébergement et de logement

L'offre d'hébergement est relativement développée sur le territoire : la Communauté d'agglomération concentre une part très importante de l'offre départementale. 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'une des caractéristiques de l'agglomération est que l'offre en hébergement d'urgence repose essentiellement sur les nuitées d'hôtel qui permettent une certaine flexibilité. **Néanmoins, compte tenu du contexte budgétaire actuel, il est peu probable que l'offre se maintienne à un tel niveau. Un travail de remise à plat et de redéfinition des priorités doit donc être mené en partenariat avec l'ensemble des partenaires.**

Par ailleurs, l'offre en résidence d'accueil est insuffisante. **L'objectif à court terme est donc de mener à bien les deux projets portés par des acteurs du territoire et dont l'objectif est de pallier à ce manque :**

- Une résidence d'accueil pour personnes 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.

Améliorer la prise en charge des personnes en rupture et « en errance » en créant des places de stabilisation

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic a été mise en avant la problématique des personnes en errance présentes de manière permanente sur le territoire. On recense environ 80 personnes vivant de manière marginale depuis plusieurs années et présentant pour la plupart des troubles psychiques.

L'une des solutions à privilégier est la création de places de stabilisation à destination de ce public. Le département compte aujourd'hui 17 places de ce type pour un besoin estimé à 62 selon le PDAHI. Le dispositif compte 8 places à la Rochelle, le PDAHI estime qu'un minimum de 7 places supplémentaires est nécessaire. **Des réflexions partenariales doivent être lancées entre acteurs de terrain et collectivités en lien avec les objectifs portés dans le cadre du PDAHI et du PLH afin de trouver une solution suffisante et satisfaisante à cette situation.**

Pour faciliter l'accès au logement autonome pour les personnes en insertion, poursuivre les actions engagées et développer de nouvelles solutions comme l'intermédiation locative et le bail glissant

Il existe sur le territoire un certain nombre d'initiatives mises en œuvre par les acteurs pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages en parcours d'insertion. **Elles sont à poursuivre.**

En parallèle de la bonne pratique instaurée à l'échelle départementale qui consiste en la fusion du contingent préfectoral, des PLAI du Conseil Général et du DALO afin de fluidifier les parcours résidentiels des ménages en difficulté, on observe une importante mobilisation des bailleurs sociaux présents sur le territoire dans l'accès au parc social des ménages fragiles. Les organismes sont très engagés dans la production de logements très sociaux (Atlantic Aménagement s'est fixé comme objectif de produire 30% de PLAI tandis que l'OPH de la Communauté d'agglomération compte déjà 30% de logements très sociaux dans son patrimoine). **Au-delà du financement mobilisé, il s'agit d'engager un travail sur les typologies. En effet, les acteurs de terrain pointent un manque de petits logements adaptés au profil des personnes concernées** (personnes isolées, familles monoparentales...).

Autre initiative à renforcer dans les années à venir : **l'intermédiation locative**, dispositif déjà porté par l'agence immobilière à vocation sociale, Alizés 17. L'offre de 55 places aujourd'hui proposée mériterait d'être complétée par 5 places complémentaires. Le besoin est avant tout localisé sur la zone urbaine centrale. En parallèle, le recours au **bail glissant** devra être développé.

Etre en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du Voyage : créer de nouvelles aires de passage et améliorer l'accès au logement des ménages souhaitant se sédentariser

Aujourd'hui, l'offre d'accueil permanent des gens du voyage est globalement satisfaisante et les objectifs du SDGDV devraient être atteints à court terme. En revanche, **l'offre d'accueil saisonnier reste insuffisante d'où le nombre important de groupes stationnant illégalement.** Pour pallier ce manque, de nouvelles aires devraient être créées :

- Un terrain de grand passage supplémentaire sur les nouvelles communes de la Communauté d'Agglomération.
- Quant aux aires de petit passage :
 - o 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, les lieux restant à déterminer).

Au-delà, c'est la sédentarisation des familles qui pose question compte tenu de la tendance à l'ancrage des groupes sur les aires d'accueil. Observable à l'échelle départementale, le phénomène est encore plus prégnant sur le territoire de la Communauté d'agglomération, les aires rochelaises enregistrant les plus longs séjours. Par ailleurs, les ménages expriment souvent le souhait d'accéder à un logement. Aujourd'hui, peu de solutions sont mises en œuvre en la matière et malgré les actions portées par le PLH adopté en 2008 : 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 ».

Cette situation pourrait évoluer à moyen terme : le projet d'éco-quartier de Bongraine comprend, à ce stade des études préalables, 2 terrains familiaux.

ORIENTATION N°6 : INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE COMME UN AXE TRANSVERSAL DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Au travers de ses différents volets d'intervention, la politique de l'habitat pilotée par la Communauté d'Agglomération contribuera à mettre en œuvre un modèle de développement durable, tant d'un point de vue économique, qu'écologique ou social.

PRIVILEGIER UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'HABITAT : OPTIMISER L'UTILISATION DU FONCIER, AMELIORER LA PERFORMANCE THERMIQUE DU PARC EXISTANT...

Celle-ci se traduira dans la programmation de l'offre neuve ainsi que dans les interventions menées pour rénover le parc existant.

Concernant l'offre neuve :

- L'évolution réglementaire des normes a permis d'améliorer la qualité environnementale, notamment thermique, des nouvelles constructions : tous les logements neufs sont désormais contraints de respecter le label BBC (Bâtiment Basse Consommation).
- Le SCoT émet des recommandations trois niveaux de densités minimales. Ces densités seront confortées et affichées comme des leviers majeurs d'un modèle durable. Pour rappel, les densités sont les suivantes :
 - 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, Châtelailon-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 ».

Les principaux enjeux environnementaux concernent l'amélioration de la performance énergétique du parc existant, social et privé. La Communauté d'Agglomération en fera une priorité dans ses interventions sur le parc de logements existants, en lien avec les réflexions actuellement menées dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial.

L'APPROCHE ECONOMIQUE : OPTIMISER LES COÛTS DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ET FACILITER L'INSTALLATION DES ACTIFS SUR LE TERRITOIRE

L'un des défis majeurs de la politique communautaire de l'habitat sera de définir les conditions d'une optimisation des coûts de production. Les prix ne peuvent continuer à progresser ; il convient de mieux réguler le marché pour s'inscrire dans un modèle de développement territorial plus durable.

Un chantier sera engagé dès la démarche d'actualisation du PLH pour construire les jalons d'une politique du logement « abordable ». Ceci est nécessaire pour asseoir le développement du territoire à court et moyen termes : la capacité des actifs à se loger sur le territoire est la condition pour :

- Atténuer la multiplication et l'allongement des mobilités domicile-travail.
- Faire de l'agglomération rochelaise un territoire économique diversifié, attractif pour les entreprises.

L'APPROCHE « SOCIALE » : PROPOSER DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS A L'ENSEMBLE DES PROFILS DE MENAGES ET VEILLER AUX EQUILIBRE DE PEUPEMENT AUX DIFFERENTS ECHELLES TERRITORIALES

L'une des principales ambitions portées par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de la Rochelle est le développement d'une offre de logements diversifiée afin de répondre à l'ensemble des besoins des ménages actuels et futurs. Le diagnostic a mis en avant un constat : la fuite des jeunes familles faute de logements abordables financièrement et adaptés à leurs attentes. La production soutenue et régulière de logements accessibles, proposant des formes urbaines respectueuses de l'environnement tout en répondant aux souhaits des ménages (logements individuels denses...) devrait permettre d'endiguer ce phénomène et de maintenir une mixité des profils sociaux présents sur le territoire. Au travers des différentes ambitions telles que présentées précédemment dans les orientations, la Communauté d'Agglomération mobilisera les moyens nécessaires pour proposer des solutions à l'ensemble des profils de ménages : jeunes, familles, seniors, personnes en difficulté... **L'objectif est de contribuer, au travers de la politique habitat, à façonner un territoire communautaire solidaire.**

Néanmoins, la présence d'une population diversifiée sur un territoire donnée n'est pas suffisante en soi. Il s'agit également d'assurer un certain équilibre territorial entre les différents secteurs de l'agglomération. C'est tout l'enjeu d'une politique de peuplement, nouvel outil mis entre les mains des intercommunalités dans le cadre de la loi ALUR. L'idée sous-jacente est avant tout d'éviter la spécialisation de certains quartiers, secteurs géographiques, communes...dans l'accueil de la précarité et de la relégation tandis que d'autres sont davantage sollicités par des populations aisées, permanentes ou temporaires. C'est tout l'enjeu d'une politique de peuplement intercommunale : assurer des équilibres socio-territoriaux au sein de la Communauté d'agglomération et entre ses différentes composantes dans une logique de solidarité territoriale. La politique de peuplement s'incarne en partie dans la

politique habitat et dépend tout autant de la production neuve de logements (localisation des programmes neufs avec une attention particulière à la non-concentration de l'offre locative sociale, production de logements diversifiés, tant dans les statuts que dans les formes...) que de la gestion du stock, autrement dit le parc existant (politique d'attribution des logements locatifs sociaux équilibrée sous l'égide de l'EPCI, non spécialisation des patrimoines anciens et bon marché, publics comme privés...). **La Communauté d'Agglomération entend également veiller aux équilibres de peuplement (cf. orientation n°4).**

Enfin, il convient de rappeler que la politique de l'habitat doit être fortement articulée aux autres champs d'intervention publique sur le développement et l'aménagement territorial. En effet, 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...

ORIENTATION N°7 : DEFINIR ET ASSEOIR LE ROLE ET LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COMME PILOTE ET FEDERATEUR DES INTERVENTIONS MENEES SUR LE TERRITOIRE DANS LE CHAMP DE L'HABITAT, DU LOGEMENT ET DU PEUPLEMENT

Pour mettre en œuvre la stratégie déclinée au travers des 6 orientations précédentes, la Communauté d'Agglomération doit s'affirmer comme le pilote de l'action menée sur le territoire en matière d'habitat, de logement et de peuplement.

Ceci suppose :

- **De positionner et d'asseoir clairement le rôle de la Communauté d'Agglomération comme « autorité organisatrice de l'habitat » sur son territoire.**
- **De prévoir une montée en puissance des missions du service Habitat et Politique de la ville.**
- **De mettre en place les outils et les moyens nécessaires pour assumer ce rôle**, notamment concernant la programmation de logements neufs publics et privés :
 - o **Disposer de référentiels** : grille de référence des prix, analyse des bilans d'opération, données sur les délais de commercialisation
 - o **Mettre en place des instances de travail sur les différents volets avec les acteurs concernés** : par exemple avec les acteurs de la chaîne de production du logement...
 - o **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...
 - o **Dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions, une réflexion sera menée sur l'intérêt et les conditions d'une prise de compétence de la Communauté d'Agglomération pour la gestion par délégation des aides à la pierre.**
- **De s'appuyer sur la Conférence intercommunale du logement (CIL) créée en 2016 sur le territoire en mobilisant les partenaires membres sur toutes les questions de peuplement et d'équilibre territoriaux.**

Pour être en capacité de mettre en œuvre les différentes orientations et compte tenu des moyens mobilisables, il sera essentiel d'adapter le rôle que peut jouer la Communauté d'Agglomération en fonction des thématiques et/ou des projets :

- Quels projets doit-elle porter en direct, en tant que maîtrise d'ouvrage ? Il pourra notamment s'agir de projets où les enjeux sont tels qu'il est préférable que la collectivité les porte ou des projets qui, pour différentes raisons, ne seront pas engagés par le privé.
- Comment encadrer les projets d'initiative ou mis en œuvre par des acteurs privés et pour lesquels une implication financière de la collectivité n'est pas nécessaire ? Ceci pose plus globalement la question de modalités de travail régulières avec les opérateurs et aménageurs.
- 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...) pour les actions et projets que celles-ci peuvent piloter en direct ?

L'évolution du positionnement et du rôle de la Communauté d'Agglomération implique de mettre en place de nouvelles modalités de travail en interne (entre les différents services concernés) mais aussi avec les partenaires et acteurs locaux de l'habitat.

Compte tenu des objectifs visés et des enjeux, la Communauté d'Agglomération sera attentive à :

- **Mobiliser les moyens nécessaires pour produire des résultats quantitativement à la hauteur des enjeux.**
- **Tout en développant des logiques d'expérimentation, permettant de « tester » des solutions alternatives ou futures.**