

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2031

PROGRAMME
D'ACTIONS
TERRITORIAL

avec les
jardins
partagés,
ça peut être
sympa...

Je comprends
mieux le projet
global...

LIEU COMMUN

Adopté par délibération
du conseil communautaire
du 11 décembre 2025

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



Sommaire

Fiche communale – Angoulins-sur-Mer	4
Fiche communale – Aytré.....	9
Fiche communale – Bourgneuf	16
Fiche communale – Châtelaiillon-Plage	19
Fiche communale – Clavette	25
Fiche communale – Croix-Chapeau	29
Fiche communale – Dompierre-sur-Mer.....	32
Fiche communale – Esnandes	40
Fiche communale – La Jarne	44
Fiche communale – La Jarrie	48
Fiche communale – La Rochelle	54
Fiche communale – Lagord	66
Fiche communale – L'Houmeau	72
Fiche communale – Marsilly.....	76
Fiche communale – Montroy	80
Fiche communale – Nieul-sur-Mer.....	85
Fiche communale – Périgny	90
Fiche communale – Puilboreau	96
Fiche communale – Saint-Christophe.....	102
Fiche communale – Saint-Médard-d'Aunis	106
Fiche communale – Saint-Rogatien.....	111
Fiche communale – Sainte-Soulle	116
Fiche communale – Saint-Vivien	121
Fiche communale – Saint-Xandre.....	124
Fiche communale – Thairé	133
Fiche communale – Vérines	136
Fiche communale – Yves	140

➤ **Méthodologie**

L'élaboration de ce **programme d'action territorial** s'est appuyée sur une démarche progressive et concertée. Dans un premier temps, au cours de la phase de diagnostic, des **entretiens individuels** ont été conduits avec les communes soumises à l'article 55 de la SRU, complétés par des **ateliers territoriaux** organisés à l'échelle des quartiers du SCoT, afin d'identifier les dynamiques locales et les enjeux partagés. Par la suite, des **entretiens individualisés** ont été proposés à l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération de La Rochelle. Ceux-ci ont permis de préciser le **potentiel de production de logements au regard des projets communaux**, et de définir conjointement les **objectifs en matière de logements locatifs sociaux ainsi que ceux relatifs à l'accession aidée à la propriété**. Cette méthode a garanti une prise en compte fine des spécificités communales tout en inscrivant les orientations dans une logique intercommunale cohérente.

➤ **Contenu**

Ce programme d'actions territorial complète ainsi le programme d'actions thématique en se traduisant par **28 fiches communales**. Ces fiches sont des **feuilles de route individualisées pour chacune des communes, indiquant :**

- **Les objectifs de production en logement** (objectifs globaux, dont logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) et logements en accession abordable à la propriété (PSLA, BRS) : volumes globaux sur les 6 années de mise en œuvre du PLH et volume moyen par année. A noter : les objectifs de logements locatifs sociaux ont été définis sur une base minimale des objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025. Ces objectifs pourront évoluer selon la définition des objectifs pour la période triennale 2026-2028.
- **Des rappels** sur le volume de logements autorisés et commencés sur la période du précédent PLH, sur les objectifs de rattrapage vis-à-vis de la loi SRU ainsi que sur la réglementation
- **Une estimation du volume de logements susceptibles d'être commencés entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2031** à partir d'un inventaire des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de données sur certains grands projets à venir et des estimations de divisions parcellaires. A noter : les données des OAP pourront évoluer au regard de la modification puis de la révision du PLUi.
- **La qualification des principaux constats et enjeux pour le futur PLH** (au regard des tendances socio-démographiques, pour la réponse aux besoins spécifiques, en matière de production de logement, d'amélioration de l'habitat et de foncier).
- **Des chiffres clés de la commune** (données socio-démographiques, données sur la demande et l'offre locative sociale).

Fiche communale – Angoulins-sur-Mer

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Sud	B1	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent l'**ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	246	214	50
Annuel	41	36	9

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
61	40

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Angoulins-sur-mer est **carencée** par la loi SRU. La commune a signé un **Contrat de Mixité Sociale** sur la période 2020-2022 puis l'a renouvelé sur la période 2023-2025.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (33%)	107	32	32
Objectif annuel	36	11	11

RAPPEL : Règlementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	40% minimum de LLS (dont min 30% de PLAI, min 50% de PLUS et max 20% de PLS)

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Les Bourins	0,78	25 logts/ha	20	0	0	0 OAP bloquée
03	La Pointe du Chay	1,82	35 logts/ha	50	0	62	0 OAP terminée
04	Les Grandes Maisons	1,57	25 logts/ha	50	0	0	35 (réduction du volume suite à la concertation citoyenne)
05	Les Cinq Quartiers	4,09	25 logts/ha	150	150	0	150 (suite au passage en tribunal administratif)
06	Saint-Jean des Sables	5,62	30 logts/ha	170	0	0	/ PLH suivant
08	Grasset	2,9	30 logts/ha	70	0	0	70
TOTAL				510	-	-	255

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Grands projets à venir

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
Les Cinq Quartiers	150	-	-	-	-	-	40%	20%

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ **250 logements**

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une répartition de la population équilibrée (environ 30% de moins de 30 ans, 30% entre 30 et 64 ans et 30% de plus de 64 ans) mais un vieillissement de la population appelant à maintenir ou attirer des jeunes sur la commune
- Des difficultés de jeunes ménages à se loger et donc à se maintenir sur la commune

2. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Des efforts importants en matière de production de logements locatifs sociaux mais une augmentation des pénalités SRU de 52% à 80%.
- Un objectif de produire davantage de logements sociaux (dont à bas loyer) et développer une offre accessible financièrement en dehors des secteurs fragiles pour
 - répondre aux obligations de la loi SRU
 - participer à la réponse intercommunale
 - permettre aux ménages, dont les jeunes, de rester ou s'installer sur la commune.
- Une mixité dans chacun des projets de l'ordre de 40% de logements locatifs sociaux (LLS), 20% de logements abordables et 40% de libre, avec le souhait de développer également du Logement Locatif Intermédiaire (LLI).
- Un rattrapage de production des LLS manquants fortement dépendant de la réalisation du projet des Cinq Quartiers (40% de LLS) dont le projet sera étudié au tribunal administratif.

Densification et acceptabilité :

- Une densification soulevant de multiples enjeux : préservation de l'identité du village, développement des mobilités, voiries et pistes cyclables, stationnement et gestion des déchets mais aussi de mise à niveau des équipements publics.
- Des enjeux relatifs à la notion de densification « acceptable »
 - En amont : pour éviter les recours administratifs
 - En aval, une fois que l'opération est sortie et les populations en place : pour limiter les conflits de voisinage, les incivilités, les conflits d'usage et favoriser, au contraire, le vivre-ensemble.
- Un besoin de faciliter l'équilibre des opérations, mais un report du projet des Grandes Maisons suite à une recours administratif complexifiant l'équilibre économique de l'opération au regard de l'inflation (projet réduit par ailleurs à 35 logements, au lieu de 50 programmés à l'OAP).

Foncier :

- Une commune littorale concernée par le recul du trait de côté, le risque de submersion marine et avec une présence de terres agricoles limitant les capacités d'accueil de logements et renforçant le défi de la densification tout en respectant les contraintes de la politique ZAN.
- Des prix du foncier très élevés et très peu de fonciers restant au-delà des OAP interrogeant directement la capacité de la commune à accueillir de nouveaux logements (notamment sociaux) une fois les OAP réalisées.
- Aucune préemption de l'EPF possible dans l'attente du projet des Grandes Maisons.
- Quelques capacités de divisions parcellaires à sécuriser et anticiper : des secteurs de densification stratégiques à bien identifier pour le moyen-long terme, nécessitant une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin).

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'équilibre des opérations - Accompagner une densification "acceptable" - [au-delà du PLH] Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour améliorer l'équilibre des opérations : <ul style="list-style-type: none"> o poursuivre les minorations EPF fondées sur les pénalités SRU o au cas par cas, déployer des subventions d'équilibre pour les opérations comportant du logement social en déduction des pénalités SRU (hors EPF) - Encourager le dialogue avec les opérateurs et propriétaires pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié) - Systématiser les secteurs de mixité sociale - Identifier (architecte-conseil + service études urbaines à partir de l'étude de gisements) et sécuriser au PLUI les secteurs de densification stratégiques (OAP, éventuellement périmètre de prise en considération de projet en attendant, recherche de maîtrise foncière/recomposition foncière progressive) - Travailler au besoin et conjointement à la délivrance des autorisations d'urbanisme - Réfléchir avec l'EPF aux sorties de portage (consultations, AMI, étude capacitaire, critères de cession) pour aboutir à la cession effective d'opérations et engager un nouveau cycle de portage foncier - Accompagnement à l'insertion des projets : architecte-conseil, concertation renforcée avec les habitants, opérations exemplaires, travailler aux typologies fines de produits du logement social, BRS, résidences seniors, logements étudiants, etc. ...

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	4117
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,00%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,67%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,68%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	47
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	13,20%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	154
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	3,30

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	158
(Inventaire SRU 2023)	169
(Inventaire SRU 2024)	173
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	8,13%
(Inventaire SRU 2023)	8,70%
(Inventaire SRU 2024)	8,89%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	327
(Inventaire SRU 2024)	313
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	11

Fiche communale – Aytré

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Rochelle	A	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent l'**ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	900	300	180
Annuel	150	50	30

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
117	104

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Aytré est **déficitaire non carencée** par la loi SRU. La commune a signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS) sur la période 2023-2025.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (33%)	76	22	22
Objectif annuel	25	7	7

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	33% minimum de LLS (dont min 30% de PLAI, min 45% de PLUS et max 25% de PLS)
Obligations règlementaires logements en accession abordable	20% minimum

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
02	Pointe Lisiack	0,45	200	90	0	0	97 (Projet de 97 logements)
03	Alstom Ouest	1,46	110	160	0	0	0 (long terme)
04	Alstom Alphasign	0,46	195	90	0	90	0 (déjà autorisés et commencés)
05	Ronflac	0,65	50	35	0	0	? (si délocalisation possible)
06	Rue Goulbenèze	1,53	20 logts/ha	30	0	0	0 (OAP à modifier ?)
07	Edmond Grasset - EPURE	0,84	45 logts/ha	40	0	0	? (indivision)
08	La Petite Courbe	5,1	35 logts/ha	200	0	0	200
09	Z.I. Cottes Mailles	4,34	80	350	0	0	0 Projet d'hôpital communautaire
10	Bongraine	34,57	25	800	71	0	350
TOTAL				1 795	-	-	684 (dont 50% OAP 5 et 7)

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Grands projets à venir

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
Bongraine	71	88	85	85	88	85	33%	20%
Petite Courbe	0	50	70	100	-	-	33%	20%
Vieille Chèvre	0	-	100	100	-	-	33%	20%
Cottes Mailles/ Autres secteurs	0	-	100	200	200	400	40%	20%

➤ **Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)**

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Pierre Loti	285 logements	Quartier de fragilité : 20% LLS / 60% libre / 20% accession abordable
France Travail	110 logements	6000m ² , Ancien « Pôle Emploi », travail depuis quelques années suite à des difficultés juridiques, en phase de discussion avec les habitants
Gamm Vert	83 hébergements	1000m ² à proximité de la Rochelle Projet respectant la réglementation mais interrogeant considérant le format et l'absence de stationnement

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : **≈ 1 162 logements**

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Un besoin de prévoir des résidences étudiantes sur la commune de par sa proximité immédiate avec le centre universitaire La Rochelle mais un besoin de soutien face à des coûts du foncier et des prix des matériaux freinant l'émergence de projets
- Un besoin de renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune, mais aussi de favoriser les colocations dans le parc social.
- Un vieillissement de la population nécessitant de soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et de travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement
- Une ambition de développement de projets favorisant la mixité intergénérationnelle pour permettre à la population plus âgée de ne pas être isolée et d'avoir accès à un maximum de services de proximité
- Une aire permanente d'accueil de 24 places et 12 emplacements à destination des gens du voyage
- Un travail avec Aquitanis sur quelques parcelles réservées aux gens du voyage
- Une demande de la commune de déplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage pour des raisons de sécurité routière et d'emplacement (proximité avec le canal de Vuhé)

2. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Une production de logements sociaux et abordables à poursuivre dans la continuité des tendances observées, mais une progression du taux SRU de la commune projetant une baisse de l'objectif de rattrapage au travers d'un CMS abaissant
- Un objectif SRU qui devrait être atteint sous quelques années mais un besoin de clarification des emplacements réservés mixité sociale pour éviter toute interprétation lors de division foncière
- Une déduction des pénalités SRU
- Des enjeux de mixité sociale :
 - Renforcement de la mixité sociale dans les quartiers accueillant une part importante de logement social (notamment le QVA Pierre Loti)
 - Attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations

Autre production :

- Un service urbanisme, aménagement du territoire et écologie travaillant en collaboration avec l'équipe CCAP (conseil aux communes et accompagnement des projets) sur la plupart des avants-projets
- Des démarches de concertation par la présentation des projets lors de réunion publique ou d'échange avec les habitants ainsi que des invitations régulières des porteurs de projet à venir échanger avec les habitants pour favoriser l'acceptabilité des projets

- Des incertitudes sur la sortie de certaines OAP :
 - Ronflac : enjeu de délocalisation d'une activité industrielle
 - Rue Goulbenèze : équilibre économique complexe, prix importants du foncier mais localisation bruyant le long de la rocade peu attractive
 - Edmont Grasset : un des propriétaires non vendeur
 - Cote Mailles : un projet communautaire d'installation du nouveau hôpital, mais une vigilance de la commune sur les éventuelles programmations de logements et/ou d'équipements sur ce secteur (augmentation des flux de circulation)
- 78 logements étudiants autorisés mais un projet ne sortant pas
- Un enjeu de sécurisation au PLUI de places de stationnement pour les chambres en location chez l'habitant
- Un besoin confirmer de rénovation des logements énergivores, avec déjà plusieurs nombres de dossiers d'isolation thermique par l'extérieur déposés et accptés ces dernières années

Foncier :

- Une commune disposant encore de foncier pour le PLH suivant, mais un enjeu d'amélioration de la mobilisation du foncier pour atteindre les ambitions en matière de développement résidentiel sans mettre à mal la qualité et le cadre de vie offerts par la commune
- Un nombre important de grands terrains aboutissant à des divisions parcellaires souvelant un enjeu de développement de nouvelles OAP
- Des expérimentations de projets de surélévation à anticiper pour ne pas les prévoir dans des zones résidentielles à dominance de maisons individuelles

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des OAP - Assurer la qualité des projets - [au-delà du PLH] Anticiper et sécuriser les fonciers stratégiques pour le développement à moyen-long terme 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les négociations foncières avec les propriétaires des secteurs stratégiques (notamment OAP) pour inciter à la vente - Vérifier l'opérationnalité de certaines OAP qui ne parviennent pas à sortir et les faire évoluer si besoin - Mobiliser certains dispositifs fiscaux pour inciter les propriétaires à vendre : taxe sur la vacance pour inciter les propriétaires à libérer leur foncier, exonération de la plus-value immobilière pour la réalisation de logements sociaux ou abattements entre 70 et 85% (article 150 U, CGI), proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, etc. - Renforcer le dialogue avec les opérateurs pour construire des projets combinant qualité, insertion urbaine, équilibre économique et réponse aux besoins - Renforcer la maîtrise foncière publique par voie de préemption ciblée sur les secteurs stratégiques identifiés afin de maîtriser les prix, la programmation et la qualité des opérations - Identifier (architecte-conseil + service études urbaines à partir de l'étude de gisements) et sécuriser au PLUI les secteurs de densification stratégiques (OAP, éventuellement périmètre de prise en considération de projet) afin de ne pas obérer les capacités de développement futures de la commune

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	9578
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,49%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,07%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,57%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	64
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	11,60%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	478
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	11,10

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	1067
(Inventaire SRU 2023)	1080
(Inventaire SRU 2024)	1137
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	20,54%
(Inventaire SRU 2023)	20,79%
(Inventaire SRU 2024)	22,32%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	231
(Inventaire SRU 2024)	137
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	36

Fiche communale – Bourgneuf

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Jarrie	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègre l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	90	36	Selon les projets
Annuel	15	6	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)
13	14

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Bourg	0,45	20 logts/ha	10	0	2 (+5 terminés)	2
02	L'Enclouse	3,02	20 logts/ha	60	4	15 (+22 terminés)	23
04	Rue de la Commanderie - Allée du Château	0,74	20 logts/ha	12	0	0	12
TOTAL				82	-	-	37

* Source : sitadel (retrait des logements commencés)

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Un marché de l'habitat très dynamique (pour CSP+ et retraités)
- Des primo-accédants qui cherchent à intégrer le parc de logements

2. Production de logements et foncier

- Un enjeu de développement du parc locatif

3. Amélioration de l'habitat existant

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et dégradé

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	1418
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	3,45%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,57%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	2,88%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	92
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	4,90%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	6
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	6
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	1,06%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	5

Fiche communale – Châtelailon-Plage

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Sud	A	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	510	300	Selon les projets
Annuel	85	50	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
131	118

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Châtelailon-Plage est **déficitaire non carencée** par la loi SRU. La commune a signé un **Contrat de Mixité Sociale (CMS)** sur la période 2020-2022 puis l'a renouvelé sur la période 2023-2025.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (25%)	151	45	45
Objectif annuel	50	15	15

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 26% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Saint-Jean des Sables - L'Abbaye	2,36	20 logts/ha	50	0	49	0
02	Les Boucholeurs	1,57	25 logts/ha	40	0	0	0 (PLH suivant)
03	Colline d'Angoute	9,51	5 logts/ha	60	21	53	0
04	Jardin Nord	1,35	35 logts/ha	50	0	0	50
05	Jardin Sud	0,94	30 logts/ha	30	0	0	0
06	Les Cordées Ouest (Clémenceau)	1,07	45 logts/ha	50	0	0	50
50TOTAL				280	-	-	100

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Chemin des cordées	47	Projet privé, avec 40% de LLS

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ 147 logements

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

Une station balnéaire à taille humaine qui multiplie sa population par 4 l'été, avec plusieurs équipements structurants d'une station balnéaire.

Tendances socio-démographiques :

- Un nombre très important de retraités, avec l'arrivée de personnes du 3^{ème} ou 4^{ème} âge
- Des logements sociaux ou régulés permettant de rajeunir la population mais un effet limité malgré l'ouverture d'une classe

Publics spécifiques :

- Une maison de retraite et un foyer logement pour personnes âgées
- Une offre intergénérationnelle non pas résidentielle mais axée sur les animations
- Un besoin de soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors
- Une demande de logements locatifs pour des jeunes couples sans enfants et familles monoparentales
- Une pertinence à analyser l'opportunité de développer du logement mixte à destination d'un public de jeunes actifs et saisonniers
- Des jeunes quittant le territoire pour la poursuite de leurs études, mais souhaitant parfois revenir
- Une recherche de saisonniers locaux pour éviter la problématique logement, des acteurs du tourisme ayant des logements à disposition pour leurs saisonniers, mais des besoins de développement de logements saisonniers à l'échelle de la CDA, dont sur les communes du rétro-littoral
- Des logements pour des personnes en situation de handicap mental
- 4 logements communaux gérés en régie (3 pour agents communaux, 1 urgence)
- Le développement récent d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage de 16 places (8 emplacements)

2. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Un enjeu de développement de solutions de logements à l'année : logement social, locatif privé, captation dans le parc privé et accession aidée à la propriété
- Une commune qui n'est plus carencée SRU en raison de l'effort de production de logements sociaux réalisés ces dernières années et des outils proactifs mis en place : contrat de mixité sociale, d'un partenariat EPF
- De multiples projets (Belrive, avenue d'Angoulins, boulevard Georges Clémenceau) qui ont fortement augmenté ou vont augmenter la production de logements sur la commune, dont en logements locatifs sociaux
- Des opérations de densification (Avenue de Strasbourg et De Lattre de Tassigny) sans logements locatifs sociaux car inférieure au seuil des 10 logements, interrogeant ce seuil, mais un enjeu d'équilibre des opérations en cas de rabaissement de ce seuil
- Le développement du logement locatif social en densification questionnement le sujet du stationnement
- Une diversité des typologies selon les segments d'offre développés (T2-T3 pour le logement social, T3-T4 pour le logement locatif privé, T4-T5-T6 pour les propriétés)
- Des programmations de BRS dans les Jardins Nord
- Un programme de logements sur des terrains de la SNCF

Marché immobilier :

- Un nombre important de DIA (Déclarations d'Intentions d'Aliéner) début 2025 et un nombre important de ventes
- Une commune avec une part importante de résidences secondaires (35%) mais :
 - Des achats en résidences secondaires qui deviennent des résidences principales
 - Des résidences secondaires très occupées à l'année (double résidence)
 - Des achats de résidences principales qui restent des résidences principales
 - Un nombre encore limité de meublés de tourisme – mais à surveiller

Densification et acceptabilité :

- Une densification actuellement maximum en R+1 et une volonté politique de ne pas aller au-delà du R+2 pour conserver une dimension « village » (politique stricte de limitation de la verticalité des constructions)
- Un recours sur l'un des permis de construire de l'OAP de la Colline d'Angoute concernant la question du stationnement
- Un nombre important de divisions parcellaires, dont le suivi est difficile

Foncier :

- Une forte pression foncière, surtout en front de mer
- Peu de réserves foncières disponibles, les réserves ayant déjà été utilisées - un travail déjà existant avec l'EPF à poursuivre :
 - Des expropriations avec l'EPF
 - Un travail en cours avec l'EPF sur l'OAP des Jardins Nord
 - Un travail à développer avec l'EPF pour acquérir les fonciers de l'OAP des Boucholeurs (PLH suivant)
- Une capacité de production de logements limitée considérant le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) : des demandes de division parcellaires refusées conformément au PPRL
- Une projet à imaginer sur le secteur au nord des Boucholeurs (propriété communale + ancienne école) : nouvelle OAP ?

Amélioration de l'habitat existant :

- Une protection de la qualité architecturale et du patrimoine de nombreuses maisons sur la commune nécessitant des travaux par l'intérieur : quelques maisons classées ayant de faibles performances énergétiques, les travaux n'ayant pas été réalisés
- Quelques situations d'habitat dégradés, notamment occupés par des personnes très âgées

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Identifier, sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) - Accompagner une densification "acceptable" 	<p>Poursuivre le partenariat avec l'EPF pour la mobilisation et le portage des fonciers stratégiques et étendre les perspectives de maîtrise foncière à d'autres acteurs : CDA, bailleurs sociaux, aménageurs...</p> <p>Poursuivre le dialogue avec les opérateurs et propriétaires pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié)</p> <p>Mobiliser les derniers fonciers publics non bâtis</p> <p>Accompagner à l'insertion des projets dans le tissu existant : architecte-conseil, concertation avec les habitants, opérations exemplaires...</p> <p>Identifier et encadrer au PLUi (OAP, SMS, PPCP, PAPAG) la mutation des grands gisements, y compris les fonciers bâtis, privés, multipropriétaires et nécessitant une recomposition parcellaire → permettra de répondre à l'enjeu d'anticipation de l'évolution du tissu urbain et la mobilisation des derniers gisements ainsi que répondre à la problématique des divisions parcellaires successives qui échappent à la collectivité et posent des problématiques de gestion des accès, du stationnement, des déchets, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porter une réflexion (étude spécifique ou mobilisation de l'architecte-conseil de la CDA ?) sur des formes urbaines diversifiées en centralité et en entrée de ville, un peu plus dense mais offrant une qualité, une cohérence architecturale et urbaine et une offre de services optimale (pouvant prendre en compte la problématique de gestion du stationnement ?) - Identifier les secteurs bâtis peu denses en centralité et en entrée de ville à fort potentiel de mutabilité et accompagner leur mutation dans un souci de qualité, de cohérence urbaine et d'optimisation foncière (ex : avenue de Strasbourg où certaines mutations sont déjà enclenchées par le privé) - En complément, limiter les divisions parcellaires en drapeau en permettant la densification en front et en restreignant les constructions en second rideau (article 6 du PLUI) - Pour le développement de logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ Flécher certains fonciers (voire les minorer) à destination des bailleurs pour permettre la sortie de quelques opérations (de taille modeste) 100% sociale pour compenser la production de logements libres dans le diffus ○ Possible intérêt à diminuer le seuil du 10e logement produisant l'obligation de logement social. A confirmer avec les bailleurs au regard de l'équilibre économique de petites opérations.

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	6227
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,62%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-1,03%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,65%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	32
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	19,60%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	311
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	19,40

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	339
(Inventaire SRU 2023)	385
(Inventaire SRU 2024)	467
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	8,97%
(Inventaire SRU 2023)	10,19%
(Inventaire SRU 2024)	12,33%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	605
(Inventaire SRU 2024)	480
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	36

Fiche communale – Clavette

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Jarrie	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	48	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	8	Selon les projets	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
15	7

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Fief nouveau	1,69	15 logts/ha	25	0	6	0 ? (OAP complexe)
02	Le Goyaux	0,38	20 logts/ha	8	0	0	0 (OAP à l'arrêt)
03	Petit Rabeau	1,29	25 logts/ha	30	10	2	? 20 ?
04	Croix fort	0,82	15 logts/ha	12	0	0	6 (dent creuse de 6 lgts max)
05	A définir	3,08	40 logts/ha	-	-	-	?
TOTAL				75	-	-	?

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
La Renaudière	45	45 logements autorisés

Quelques autres divisions parcellaires pourraient encore se produire et ainsi alimenter le potentiel de programmation.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ~48 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

4. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une arrivée de population davantage en seconde acquisition qu'en première (rapprochement de la ville centre), dont de familles avec des jeunes enfants (mais jeunes enfants à partir de l'école élémentaire)
- Une difficulté à maintenir ou attirer des jeunes de 25 ans sur la commune
- Une adaptation du parc au vieillissement de la population à intégrer dans la stratégie de production de logements

5. Production de logements et foncier

Production de logements locatifs sociaux et abordables :

- Un parc social limité mais une volonté de développer l'offre pour répondre à une demande (à condition d'assurer la faisabilité des opérations) : quelques logements consacrés dans le cadre du projet Korian
- Des difficultés à produire du logement social appelant à un soutien renforcé pour les communes se trouvant en zone C de l'agglomération

Densification et acceptabilité :

- Des problématiques d'assainissement sur la commune
- Un coût du terrain élevé, ayant conduit à la mise en place d'un partenariat avec l'EPF (minoration foncière)
- Une production de logements qui s'est faite en partie par des divisions parcellaires en densification (pas de création de nouveaux lotissements), mais parfois créatrices de conflits de voisinage et de stationnement
- Un projet de création d'une nouvelle OAP (via la modification du PLUI)

6. Amélioration de l'habitat

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et dégradé
- Peu de logements vacants sur la commune

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
- Anticiper et accompagner la mutation du tissu existant	<ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la densification du tissu existant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les grands gisements et les tènements en centralité ou entrée de ville, y compris déjà bâtis, sur des fonciers privés, parfois multipropriétaires et les sécuriser au PLUi (OAP) afin de ne pas obérer les capacités de développement à court, moyen et long terme en densification/ renouvellement urbain ○ Limiter les divisions parcellaires en drapeau en permettant la densification en front et en restreignant les constructions en second rideau (article 6 du PLUi) ○ Veiller au bon respect des permis de construire et sanctionner si nécessaire

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	1441
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,31%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,80%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	0,51%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	91
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	8,50%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	14
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	7
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	15
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	2,49%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	4

Fiche communale – Croix-Chapeau

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Jarrie	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègre l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	60	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	10	Selon les projets	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)
9	9

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Le Pierrail	2,29	15 logts/ha	40	0	0	40
TOTAL				40	-	-	40

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Un besoin d'adaptation du parc au vieillissement de la population
- Un enjeu d'équilibre des attributions pour préserver la mixité sociale

2. Production de logements et foncier

- Un parc social limité

3. Amélioration de l'habitat existant

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, contre l'habitat indigne et dégradé

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	1337
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,35%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,84%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	0,51%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	99
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	7,80%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	8
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	11
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	1,91%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	8

Fiche communale – Dompierre-sur-Mer

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Dompierre-sur-Mer	B1	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	600	282	60
Annuel	100	47	10

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
107	89

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Dompierre-sur-Mer est **déficitaire non carencée** par la loi SRU. La commune a signé un **Contrat de Mixité Sociale (CMS)** sur la période 2023-2025.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (33%)	142	42	42
Objectif annuel	47	14	14

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	40% minimum de LLS (dont min 30% de PLAI, min 50% de PLUS et max 20% de PLS)

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	ZAC de la Gare	12,66	25 logts/ha	340 (sur projet de 600 toutes tranches confondues)	7	155 (+90 terminés)	88
02	Lagrange Laporte	0,41	25 logts/ha	10	0	0	10
03	Chagnolet Maubec	1,56	20 logts/ha	30	3	23 (+ 1 terminé)	3
04	Galland Hirondelles	1,03	60 logts/ha	45	0	0	45 (conditionnée par le déménagement du supermarché U) (40% LLS, 20% abordable)
TOTAL				425	-	-	146

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Grands projets à venir

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
ZAC de la Gare	370	-	-	-	-	15	40%	20%

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Rue de la Fromagère	15 logts	• 40 % social promoteur Demeurance - PC en cours d'instruction
Projet autour du déménagement de la crèche / maison de la Petite enfance	Programmation non déterminée	• Secteur stratégique en plein centre-ville de la commune Bâtiments communaux pouvant faciliter, à terme, l'équilibre financier de l'opération
Projet d'ensemble entrée de ville de Dompierre (zone 2AU actuellement)	Programmation non déterminée Implantation et agrandissement du supermarché U suite	• A date, projet en cours de définition Objectif de transformer en profondeur l'une des entrées de ville de Dompierre en proposant une programmation mixte : implantation d'un supermarché U, création de logements, réaménagement des espaces et voiries...

	à son déménagement	
Sainte-Cécile	11/ 12 logts	<ul style="list-style-type: none"> Opération en 100% social qui aurait dû alimenter la programmation locative sociale 2023-2025 Foncier donné à la commune et à son CCAS. Engagement en contrepartie de maintenir le bâti existant. Projet amorcé avec un bailleur social mais qui n'a pas pu émerger (difficulté à équilibrer l'opération). Nouveau projet amorcé avec un cahier des charges plus souple pour favoriser la sortie de l'opération <p>Projet illustratif de la complexité rencontrée dans le montage des petits programmes (entre 10 et 20 logements), alors même que le foncier est communal.</p>

D'autres secteurs de projets ont été repérés par la commune dans le cadre d'un recensement des fonciers bâtis et non bâtis pouvant muter à court, moyen et long termes. Le potentiel de programmation ci-dessous a donc vocation à être renforcé par l'émergence de nouveaux projets d'ampleur et la mobilisation de fonciers au sein du tissu urbain constitué.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ 175 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

3. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une commune soumise à une très forte pression démographique, tirée par un solde migratoire nettement excédentaire (plus de 2%/ an en moyenne sur la période récente). Près de 6 000 habitants selon les chiffres de l'INSEE de 2021, une estimation autour des 6 700 habitants à date, selon le dernier recensement.
- Une pression démographique aux implications forte pour la commune :
 - Un enjeu de remise à niveau des équipements et services publics, commerces, offerts par la commune. A noter que la commune dispose déjà d'une offre importante : marché et commerces variés, infrastructures sportives et culturelles, écoles maternelles, primaires et collège...
 - Un budget communal sous tension. L'arrivée de familles avec enfants, si elle est tout à fait positive et cohérente avec le projet, a un impact direct sur les finances et le fonctionnement de la commune :
 - Le nombre d'enfants accueillis par le périscolaire a plus que doublé depuis 2019.
 - Les effectifs scolaires fluctuent (ouverture puis fermeture de classes, sans vision prospective réelle).
 - Un besoin de travailler sur le vivre-ensemble :
 - Des nouveaux arrivants majoritairement urbains s'attendant à bénéficier des mêmes aménités qu'à la Rochelle (ou autre ville d'origine) : hyper proximité, densité

et forte diversité des services, équipements, commerces,... Or la commune de Dompierre n'est pas en capacité de proposer la même offre (pour des questions d'échelle, de « zone de chalandise » notamment).

- Des difficultés à vivre-ensemble observées :
 - Des problèmes de voisinage liés à des problématiques de stationnement (moins de places dans les nouveaux projets mais toujours autant de voitures), à une densité parfois subie (cf. infra), à des modes de vie différents...
 - Une insuffisante intégration d'une partie des nouveaux habitants.
- Une volonté de poursuivre le développement résidentiel de la commune tout en intégrant mieux ces différents éléments :
 - Aménagements urbains et stationnement dimensionnés pour tous.
 - Prospective scolaire et impacts des nouvelles arrivées / nouveaux programmes de logements sur le fonctionnement des écoles.
 - Vivre-ensemble et animation sociale.

4. Production de logements et foncier

Production de logements locatifs sociaux et abordables :

- La commune est engagée dans la production locative sociale mais se heurte à une réalité opérationnelle complexe pour deux raisons : l'équilibre financier des opérations et la rareté foncière.
 - Dompierre est en zone 3 (loyers moindres pour les bailleurs sociaux).
 - La ZAC de la Gare a permis d'alimenter très fortement la programmation locative sociale au cours des 15 dernières années (190 logements sociaux produits). Celle-ci est presque finalisée. Ensuite, l'essentiel du développement de la commune se fera à travers des opérations de plus petite ampleur, en tissu urbain constitué pour l'essentiel.
 - Les fonciers sont chers, rares / complexes à mobiliser et de petite taille. La commune observe que les petites opérations locatives sociales ont plus de mal à sortir depuis quelques années (en lien avec la crise immobilière, le coût du foncier que la taille des opérations ne permet pas d'atténuer).
- Les objectifs de rattrapage SRU seront difficiles à atteindre au regard de la programmation attendue et sûre. La commune de Dompierre a besoin d'un accompagnement spécifique pour étayer sa capacité à créer du logement.
- La commune souhaite développer l'accession sociale à la propriété. 4 logements en bail réel solidaire (BRS) devraient voir le jour prochainement.

Densification et acceptabilité :

- La commune est favorable à la densité et à des bâtiments en R+2 (cf. ZAC de la Gare). La densité doit néanmoins être adaptée en fonction du secteur et de l'environnement direct :
 - La densité en centre-ville fait sens du point de vue de l'insertion au tissu urbain existant, de la présence d'aménités importantes en proximité (contreparties à la densité)...
 - Dans un tissu plus rural, au sein des hameaux, la densité est plus complexe pour des questions liées au stationnement, aux voiries (sous-dimensionnées pour accueillir de nouveaux flux)...

- La commune souhaite être accompagnée pour favoriser l'acceptation des nouveaux programmes de logements et de la densification progressive :
 - En amont : information, pédagogie et co-construction du projet (au-delà des réunions publiques déjà organisées mais pas toujours propices à l'échange constructif) avec les habitants.
 - Pendant : limitation des nuisances liées au chantier, chantier comme lieu d'animation sociale / ouvert sur la ville (lorsque pertinent), visite d'appartements temoins.
 - Après : développement d'une animation sociale visant à favoriser le vivre-ensemble et la mixité sociale effective. Pour les secteurs les plus complexes, une logique de médiation pour prévenir ou régler les conflits de voisinage pourrait être déployée.

Foncier :

- La commune a mis en place une veille sur les DIA mais les prix sont trop élevés pour qu'elle soit en capacité de se positionner.
- Après la ZAC de la Gare, la commune n'aura plus de projet d'une telle ampleur.
- Son développement passera par :
 - L'opérationnalisation des OAP déjà identifiées.
 - La densification de son tissu urbain existant.
 - La remobilisation de bâtis existants, résidentiels ou non : plusieurs locaux vacants (ou prochainement vacants) et friches sont actuellement repérés et font l'objet de réflexions en vue d'une transformation à venir.
 - L'identification de potentiels complémentaires.
- Pour ce faire, un accompagnement opérationnel sur le volet foncier est nécessaire. A noter que la contractualisation avec l'Etablissement public foncier est terminée maintenant que la ZAC de la gare est en phase de finalisation.

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des OAP - Renforcer la maîtrise foncière pour anticiper les mutations du territoire et permettre un développement cohérent et durable de la commune - Identifier, anticiper, sécuriser et accompagner la mobilisation de secteurs de densification stratégiques (centralité, entrées de ville) pour le développement à court-moyen-long de la commune - Accompagner une densification "acceptable" 	<ul style="list-style-type: none"> - Faire de Dompierre un laboratoire expérimental autour de la densification urbaine, de la sobriété foncière (ZAN), avec un accompagnement fort et étape par étape de la CdA : <ul style="list-style-type: none"> o Identifier les potentiels avec le C.C.A.P (architecte-conseil) et le service des études urbaines à partir de l'étude de gisements réalisée. o Enrichir le repérage des gisements : fonciers bâtis sous optimisés, biens vacants / dégradés... o Accompagner la commune dans la réflexion sur l'opérationnalité et l'insertion des projets : accès de certains cœurs d'îlots, réceptivité, étude capacitaire très en amont. o Proposer éventuellement des exemples d'insertion urbaine d'opérations en densification... en mobilisant la mission d'architecte-conseil de la CdA. o Accompagner la commune dans la concertation à deux niveaux : avec les propriétaires fonciers (pédagogie et diffusion de l'information sur les fonciers stratégiques) et les riverains pour améliorer l'acceptabilité des projets. o Soutenir financièrement la sortie d'une opération exemplaire. - Via le PLUI : <ul style="list-style-type: none"> o Sécuriser les secteurs de densification stratégiques (OAP, éventuellement périmètre de prise en considération de projet) pour la production de logements et notamment sociale et ainsi bloquer/ éviter les divisions parcellaires et la production de maisons dans le diffus qui pourraient obérer la future capacité de la commune à se développer. o Augmenter les droits à construire autorisés dans le PLUi dans certains secteurs stratégiques (centralité, entrées de ville) par voie de modifications successives et dans l'idéal après acquisition de fonciers clés. o Revoir certaines OAP qui présentent un défaut d'opérationnalité à date (équilibre économique, accessibilité/ desserte, gestion du stationnement...) et étudier l'opportunité d'en ajouter de nouvelles. - Renforcer la boîte à outils du foncier : <ul style="list-style-type: none"> o Renouveler la convention avec l'EPF : convention visant à favoriser le portage de moyen-long termes ; engager des recompositions foncières progressives avec l'EPF, la CDA voire d'autres opérateurs publics ; lancer les négociations foncières avec les propriétaires des secteurs stratégiques ; organiser des consultations à prix fixe en cas de foncier public avec des programmes mixtes (LLS, BRS, libres). o Aller vers davantage de maîtrise foncière pour maîtriser la forme urbaine et les lots des opérations : <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser le foncier public - User du droit de préemption urbain sur les secteurs stratégiques identifiés (sur la base d'une étude capacitaire flash pour justifier la préemption).

	<ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser certains dispositifs fiscaux pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Inciter les propriétaires à vendre : taxe sur la vacance pour inciter les propriétaires à libérer leur foncier, exonération de la plus-value immobilière pour la réalisation de logements sociaux ou abattements entre 70 et 85% (article 150 U, CGI), proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, etc. ○ Financer des équipements publics (type maison de la petite enfance) : modulation de la taxe d'aménagement, PUP. - Renforcer le dialogue avec les opérateurs pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié)
--	--

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	5961
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,85%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,24%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	2,09%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	63
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	11,80%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	205
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	4,20

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	252
(Inventaire SRU 2023)	288
(Inventaire SRU 2024)	327
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	9,19%
(Inventaire SRU 2023)	10,50%
(Inventaire SRU 2024)	11,50%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	433
(Inventaire SRU 2024)	384
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	27

Fiche communale – Esnandes

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Nord	B2	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègre l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	90	18	24
Annuel	15	3	4

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)
27	16

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum).

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Pas des Roches Nord	3,52	15 logts/ha	60	2	60	0 (terminé)
02	La Falaise	0,48	20 logts/ha	10	0	0	10
03	La Métairie - La Jalouserie	0,69	20 logts/ha	15	0	0	15
04	Pas des Roches Sud	1,32	15 logts/ha	20	28	0	28
TOTAL				105	-	-	53

* Source : sitadel (retrait des logements commencés)

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une commune attirant des profils non originaires de la commune recherchant un cadre de vie plus rural (accueil de néo-ruraux ou péri-urbains)
- L'accueil dans le parc social des habitants de la commune, mais également d'autres familles du département, dont des familles monoparentales
- Des difficultés à attirer des familles considérant les enjeux de modes de garde
- Un manque de logement pour répondre aux personnes victimes de violences et leurs enfants pour leur faciliter la sortie du logement
- Un manque d'offres de locations pour répondre aux besoins des jeunes couples, une difficulté renforcée par la mutation de certains logements en meublés de tourisme
- Une réflexion à mener pour le développement de solutions intergénérationnelles pouvant proposer des services, une réflexion

2. Production de logements et foncier

- Un impact sur le marché immobilier avec un allongement des durées de vente
- Des OAP à mettre en œuvre
- Un développement de l'habitat encore centré sur la maison individuelle
- Un souhait de produire du logement à conditionner au développement des services
- Un enjeu en matière de foncier davantage de manque de potentiel encore disponible plutôt que du coût

3. Amélioration de l'habitat existant

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et dégradé

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	2103
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,35%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,35%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	0,70%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	62
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	9,30%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	23
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	1,30
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	71
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	7,61%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	34

Fiche communale – La Jarne

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Sud	B2	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	168	25	17
Annuel	28	4	3

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
22	18

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations réglementaires logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> - 15% de LLS - 10% logements intermédiaires et d'accession abordable (préférence pour le BRS)

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Les 4 Chevaliers	7,82	20 logts/ha	192	12	46	130
03	La Pierre levée	1,71	30 logts/ha	85	0	0	38
04	Les Bonnelles	0,79	15 logts/ha	12	0	0	0 (OAP compromise)
TOTAL				279	-	-	168

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : **170 logements**

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une attractivité et ainsi une demande de logements à anticiper au regard du développement de l'hôpital sur Aytré
- Un renouvellement de la population historique au travers du développement de nouveaux lotissements mais un renouvellement amené à se ralentir (renouvellement désormais progressif selon les décès) - une taille de la commune néanmoins suffisante pour pérenniser le fonctionnement de l'école par l'arrivée de jeunes publics avec enfants
- Des résidences secondaires sur la commune dont une partie s'est convertie en résidences principales (dont à la location)
- Des jeunes, dont étudiants et jeunes actifs, encore chez leurs parents ou décohabitant vers les communes de la Rochelle ou bien encore Aytré
- Une forte augmentation des familles monoparentales sur la commune appelant à un besoin de logements en T2 ou T3 (impulsion de la commune pour développer ces typologies dans les petits collectifs, peu de maisons proposant ces typologies)
- Une arrivée de ménages davantage en seconde accession qu'en première accession au regard des prix des biens

2. Production de logements et foncier

Production de logements :

- Une demande élevée de logements qui s'illustre autant dans le parc social que le parc privé (dont locatif)
- Un objectif dans le cadre du précédent PLH de définir par volontarisme un objectif de 40% de logements locatifs sociaux, mais un déséquilibre économique suite à la suppression de la taxe d'habitation ne permettant plus à la commune de financer autant de logements locatifs sociaux : un souhait de réduire cet objectif à 20 ou 25 % maximum
- Un équilibre des attributions à surveiller pour préserver la mixité sociale dans le cadre de la production locative sociale à venir
- Une volonté communale de développer du logement abordable : des réflexions en cours sur le BRS

Densification :

- Une augmentation des prix immobiliers malgré une récente stabilisation
- Une densification depuis quelques années qui se poursuit
- Des potentiels de densification : divisions des maisons du bourg historique, quelques divisions parcellaires sur les lotissements anciens
- Le développement de projets mais des freins en termes de stationnement, la voiture individuelle étant encore très présente

3. Amélioration de l'habitat

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et dégradé mais aussi de modernisation et adaptations de de l'habitat ancien
- Le développement récent d'un « permis de louer » sur le secteur des Rochelines dans le cadre du PIG face au constat de locations de logements à très fortes consommations énergétiques (en raison d'isolations de mauvaise qualité)
- Des logements vacants depuis plusieurs années, qui concernent une dizaine de logements, mais des difficultés à débloquer les situations

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) Accompagner une densification "acceptable" 	Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme (architecte-conseil + service études urbaines à partir de l'étude de gisements)

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	2591
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,97%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,58%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,55%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	60
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	11,30%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	44
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	22
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	85
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	7,41%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	6

Fiche communale – La Jarrie

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Jarrie	B1	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	210	96	24
Annuel	35	16	4

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
23	13

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Dès lors que la commune sera soumise à l'article 55 de la loi SRU : au minimum 25% de LLS

APPLICATION DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU SUR LA COMMUNE DE LA JARRIE

La commune de la Jarrie n'est pas encore astreinte par l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, la commune dépassera très prochainement le seuil des 3 500 habitants et devra, dès lors, répondre aux objectifs de la loi et atteindre, progressivement, les 25% de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales. La CdA, à travers son PLH 2026-2031, souhaite accompagner au mieux la commune de La Jarrie dans la définition d'une programmation réaliste et adaptée, au cadre réglementaire d'une part et, d'autre part, au contexte communal.

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Château d'eau	1,54	10 logts/ha	15	4	8	15
02	Le Parc	6,19	6 logts/ha	40	10	39	40 (OAP qui risque d'être annulée)
03	La Malolière	2,61	25 logts/ha	65	0	0	65 (OAP en cours)
04	Moulin du Millon	3,28	40	100	0	0	100-150
TOTAL				220	-	-	100

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Secteur rue des Collinettes	Programmation non déterminée	Secteur stratégique à proximité du centre-bourg (moins de 10 min de la mairie)

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ 200 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une croissance démographique importante et ancienne ayant généré et générant d'importants besoins résidentiels sur la commune, à travers :
 - Un solde naturel positif (+0,3%/an) signe de la présence de familles sur le territoire (la taille des ménages est supérieure à 2,3 personnes par ménage)
 - Un solde migratoire nettement positif (+0,7%/an) signe de l'attractivité résidentielle de la commune
 - Des besoins résidentiels endogènes liés à l'évolution de la population en place (décohabitation, vieillissement, autonomie résidentielle des jeunes souhaitant se maintenir sur la commune) et exogènes en lien avec l'arrivée de nouvelles populations
- Une volonté d'absorber les flux tout en maintenant la qualité de vie offerte par la commune et sa spécificité : la Jarrie s'organise autour d'un bourg - bastide (valeur patrimoniale) qu'il s'agit de conforter et de préserver
- Une offre de services, d'équipements et de commerces variée et de qualité

2. Production de logements et foncier

Production de logements locatifs sociaux et abordables :

- Une cinquantaine de logements sociaux présents sur la commune, représentant près de 3,5% du parc de résidences principales
- Un hiatus important entre l'existant et les attendus de la loi SRU (atteindre 25% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales à terme) qui doit faire l'objet d'une attention toute particulière au regard des difficultés opérationnelles rencontrées :
 - Le zonage : la Jarrie est en zone 3 pour le logement social et ne constitue pas, à ce titre, une commune attractive pour les bailleurs sociaux. En outre, les programmes, lorsque actés, peinent à sortir au regard de leur taille (difficulté supplémentaire pour l'équilibre final)
 - La disponibilité foncière : la commune dispose d'OAP (dont une partie a été consommée) et de potentiels fonciers en densification limités
 - La configuration de la commune, la volonté de conforter avant tout le bourg et la bastide, notamment pour limiter l'étalement urbain
 - La présence d'une gare certes mais relativement éloignée du centre-bourg (entre 25 et 30 minutes à pied depuis la place de la Mairie) et des secteurs de développement résidentiel plus périphériques (une 40 aine de minutes à pied depuis la Malolière par exemple)
- Une application progressive de l'article 55 pour cette commune entrant dans le dispositif :
 - Rythme de rattrapage de 15 % pour la première triennale, 2026 – 2028 (PLH 2026-2031)
 - Rythme de rattrapage de 25 % pour la seconde triennale, 2029 – 2031 (PLH 2026-2031)
 - Rythme de rattrapage de référence pour les triennales suivantes (2032 – 2034) (prochain document de planification)

Premières estimations du rythme de rattrapage SRU sur la première triennale

Nombre de résidences principales (RP) – Insee 2021	Nombre de LLS – RPLS 2024	Nombre de LLS nécessaire pour atteindre 25% des RP (photographie à date)	Nombre de LLS manquants pour atteindre 25% des RP (photographie à date)	Nombre de LLS à produire sur la 1 ^{ère} période triennale – rythme de rattrapage de 15%
1480	49	370	321	48 (=16 logts / an)

- De premiers chiffres à prendre avec prudence car n'intégrant pas l'évolution du parc de résidences principales, qui augmente et donc génère de nouveaux besoins de création de logements sociaux
- Une atteinte des objectifs ne reposant pas uniquement sur la commune et dépendant d'une capacité de programmation collective (émergence de projet, équilibre des opérations locatives sociales en zone 3...)
- Des travaux qui pourraient être approfondis dans le cadre d'un contrat de mixité sociale tripartite (commune, CdA, services de l'Etat)
- Un intérêt de la commune pour le Bail réel solidaire sur le territoire pour favoriser l'accession sociale à la propriété et permettre l'installation / la fidélisation de jeunes ménages

Densification et acceptabilité :

- Un programme plus dense en cours sur la commune, le Clos du Chemin Vert porté par European Homes :
 - Localisation : au sein de l'OAP le Parc, site de l'ancien Intermarché, rue des écoles
 - Programme : une partie en petits collectifs R+1 (du T2 au T5) et quelques maisons (uniquement T5 / T6)
 - Processus de programmation : des itérations nombreuses entre la commune et l'opérateur, des difficultés néanmoins dans la sortie de l'opération (prix trop élevés), un démarrage des travaux attendu à l'été 2025
 - Suites : un retour d'expérience qu'il sera intéressant de suivre car il s'agit de la première expérience de petits collectifs neufs sur la commune
- Des problématiques de stationnement importantes en dehors du centre-bourg

Foncier :

- Potentiels fonciers :
 - Une commune dotée de quelques parcelles importantes (OAP et hors OAP) qui pourront alimenter la programmation immobilière à court et moyen termes, dans une logique de progressivité (cf. souhait de préserver le cadre et la qualité de vie)
 - A long terme, davantage d'incertitudes et un potentiel en densification limité
 - Un souhait de la commune de réguler la division parcellaire qui génère des nuisances.
- En lien avec la crise immobilière, la commune a observé un net ralentissement de la création de logements et un allongement des durées de commercialisation :
 - L'opération de promotion privée (European Homes) qui peine à sortir malgré le permis de construire déposé et validé (dont PC modificatif)
- Une commune qui s'inscrit dans une logique d'urbanisme négocié se traduisant par d'importants échanges avec les opérateurs sur la qualité des programmes, la forme urbaine, les typologies de logements...
 - A noter toutefois, une crainte de voir émerger des programmes moins qualitatifs qu'attendus compte tenu du renchérissement des coûts de construction et de la plus faible solvabilité des ménages
- Des difficultés rencontrées pour établir une programmation locative sociale prospective et fiable, avec les bailleurs sociaux du territoire. Un besoin d'appui en la matière
- Des capacités limitées en matière de raccordement à l'assainissement collectif constituant un frein au développement résidentiel

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des opérations - Maîtriser les prix de sortie des opérations - Accompagner une densification "acceptable" 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser les prix de sortie des opérations : <ul style="list-style-type: none"> o Renforcer le dialogue avec les opérateurs et propriétaires pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié) o Aller vers davantage de maîtrise foncière via l'EPF et la CDA o Organiser des consultations sur des cessions multisites pour franchir le seuil de LLS acceptable pour les bailleurs sociaux o Observer à l'échelle intercommunale la production de logements et notamment les prix de sortie - Engager une réflexion stratégique sur le fonctionnement et les perspectives d'évolution du centre-bourg (gestion des flux, stationnement, offre de services, capacités des réseaux notamment assainissement, densification...), mobiliser la mission d'architecte-conseil - Accompagnement à l'insertion des projets dans le tissu existant : architecte-conseil, concertation renforcée avec les habitants, opérations exemplaires...

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	3414
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,05%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,35%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	0,70%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	83
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	8,20%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	51
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	51
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	49
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	3,31%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	4

Fiche communale – La Rochelle

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Rochelle	A	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**. Leur atteinte dépendra, en outre, de la dynamique immobilière.

Période	Objectifs globaux	Objectifs LLS	Objectifs logements abordables
Sur 6 ans	3 000	600	600
Annuel	500	100	100

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
665	674

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

Plus de 31% des résidences principales de la commune sont des logements locatifs sociaux. Si la Rochelle dépasse les objectifs définis par l'article 55 de la loi SRU, elle concentre 65% des demandes de logement social mettant en lumière la nécessité de poursuivre la production de logement sociaux sur la ville-centre, dans une double perspective :

- Favoriser l'accès au logement social des ménages défavorisés et les accompagner durablement dans leur parcours résidentiel ;
- Renforcer la mixité sociale à l'échelle infracommunale. Il s'agira, à ce titre, de favoriser une production locative sociale à travers les grands projets qui maillent le territoire et dans le diffus à travers des programmes en densification.

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> - Quartiers à forte proportion d'habitat social : au minimum 30% de logements en accession financièrement abordable à la propriété - Quartiers diversifiés : au minimum 18% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 40% de PLUS au minimum et 30% de PLS au maximum), et au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété - Quartiers péricentraux : au minimum 20% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 40% de PLUS au minimum et 30% de PLS au maximum), et au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété - Quartiers centraux : au minimum 23% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 40% de PLUS au minimum et 30% de PLS au maximum), et au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Denfert-Rochereau	1,43	70	100	0	24	<ul style="list-style-type: none"> - OAP en partie réalisée - Reste à produire sur la 1^{ère} période du PLH
							75
02	Rossignolette	3,41	50 logts/ha	340	0	0	<ul style="list-style-type: none"> - OAP agrandie dans le cadre de la récente modification du PLUI (intégration périmètre cimetière), située à proximité, caserne des pompiers en passe d'être livrée - Programmation mixte intégrant la reconstitution de l'offre associative (non figée) - Programmation résidentielle orientée vers l'accession abordable / à prix maîtrisé, quelques LLS envisageables (proximité QPV Mireuil) - Livraison attendue pour la fin du PLH
							300
03	Lavoisier - République	4,31	30 logts/ha	130	0	0	<p>Permis d'aménager délivré très prochainement → RAS</p>
							130
04	Normandin	2,62	95	250	21	97 (+105 terminés)	<ul style="list-style-type: none"> - OAP réalisée en grande partie - Opération en suspens, PC accordé mais incertitude forte - 20 logements pourraient donc

							être construits pendant le PLH mais hypothétique
							20
05	Tri postal	0,55	240	130	0	0	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur très complexe - Réflexions sur la programmation engagées de longue date avec le porteur de projet (La Poste Immobilier) - Programmation très hypothétique
							0
06	Parking Lycée Hôtelier	2,41	40 logts/ha	100	0	0	<ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel mais qui alimenterait plutôt la programmation résidentielle à partir de 2032 → une étude doit être réalisée - Enjeu d'acceptabilité de la densification dans ce quartier
							0
07	Espace Gare	20,37	54 logts/ha	1100	0	0	<ul style="list-style-type: none"> - OAP très complexe sous maîtrise foncière de SNCF Immo. L'îlot est entravé en termes de production (PPRL invitant à programmer des bureaux, projet d'implantation de la CPAM bloqué à date) - Ilot Ouest : discussion sur la programmation à engager (mixité souhaitée) - OAP qui alimentera la programmation à plus long terme, post PLH
							0

09	Danton	1,27	65 logts/ha	85	0	0	<ul style="list-style-type: none"> - OAP située en frange, entre Villeneuve les Salines (QPV) et la Rocade, présentant une mixité fonctionnelle (habitat / économique) - Aucun projet engagé à date - Opération qui se réalisera à moyen voire long termes, post PLH
							0
10	Sautel	22,01	50	0	41	0	<ul style="list-style-type: none"> - Permis délivré, opération à venir alimentera la programmation du PLH
							50
TOTAL				2 285	-	-	575

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ **Grands projets à venir**

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)						Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +	Total programmation attendue au titre du PLH en cours		
Joffre Rompsay	395	100	100	74	100	128	402	18%	20%
Prieuré Lafond	-	-	-	-	208	124	332	18%	20%
Les Salines	-	-	50	150	150	50	400 (installation potentielle de la CPAM, réduisant la programmation résidentielle)	23%	17%
Port Neuf	-	-	-	-	100	150	250 (500 logements en tout, selon hypothèse intermédiaire, 250 à partir de 2032)	A définir	A définir
TOTAL		100	150	224	588	452	1534		

Focus sur le secteur de Port Neuf, un potentiel de développement résidentiel en renouvellement urbain stratégique

Ce quartier revêt plusieurs enjeux :

- Quartier politique de la ville, les enjeux en matière de renforcement de la mixité sociale (taux de pauvreté de 32% contre 17% à l'échelle de la ville) et intergénérationnelle (26% de 60 ans et plus, 60% de personnes seules) y sont particulièrement forts ;
- Comme le Mireuil et Villeneuve-les-Salines (ce quartier connaît un projet de renouvellement urbain générant des démolitions), Port neuf perd des habitants alors que la ville en gagne, mettant en lumière la nécessité d'améliorer son attractivité ;
- Ce secteur bénéficie, en outre, d'une situation géographique favorable : un quartier « préservé » mais proche du centre-ville, des projets en périphérie directe du secteur insufflant une nouvelle dynamique...générant un risque de décrochage du quartier par rapport à son environnement ;
- Ce secteur, moyennement dense aujourd'hui (39 logts/ha), constitue un potentiel de développement important à l'échelle de la ville.

La ville a d'ores et déjà réalisé un plan guide et différents scénarios résidentiels. Le projet reste désormais à préciser et « opérationnaliser » en lien, notamment, avec l'OPH intercommunal, propriétaire d'une partie des fonciers.

De premières hypothèses de travail ont été définies, en fonction de la densité qui sera retenue. Au moins 500 logements pourraient voir le jour sur le secteur, dont la moitié pourrait directement alimenter la programmation du PLH 2026-2032.

Au-delà du scénario d'aménagement et résidentiel, plusieurs réflexions sont à conduire sur :

- **L'association des habitants du quartier**, comme parties prenantes intégrantes du projet et du quartier en devenir ;
- **Le volet foncier du projet** : ce foncier, public et para-public, est à valoriser, a fortiori dans un contexte de ZAN ;
- **La qualité des programmes immobiliers** : le caractère public et para-public du foncier devrait contribuer à l'équilibre financier des opérations, tout en proposant une programmation ambitieuse en matière de mixité sociale (développement du logement abordable et libre dans un secteur où l'habitat social prédomine), de configuration des logements et des espaces résidentiels pour une qualité de vie à long terme, de sobriété énergétique, d'innovation résidentielle,...en lien avec les principes posés dans le Pacte

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031
(exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ **2110 logements**

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une ville-centre très attractive qui joue non seulement un rôle de porte d'entrée de la Communauté d'agglomération mais accueille aussi durablement les nouveaux arrivants sur le territoire.
- Une augmentation de la population annuelle reposant uniquement sur le solde migratoire, le solde naturel étant négatif mettant en lumière deux enjeux :
 - La prise en compte et l'anticipation du vieillissement de la population : besoins endogènes (habitants « historiques ») et exogènes (liés à l'arrivée de jeunes retraités ou retraités en devenir sur le territoire).
 - La poursuite de la stratégie résidentielle visant à renforcer le logement social et abordable sur le territoire et concourant à la mixité sociale ET intergénérationnelle.
- Des effets attendus de la stratégie résidentielle sur les effectifs scolaires :
 - Une population scolaire qui se stabilise autour de 5 200 élèves dans les écoles publiques, un nombre fluctuant d'ouvertures de classe (liées en grande partie aux décisions étatiques, notamment dédoublement de classes en éducation prioritaire).
 - A date, une difficulté à objectiver l'impact des livraisons de logements sur la population scolaire, faute de recul.
 - Une démarche, en cours, de construction d'un modèle de prospective scolaire qui permettra d'analyser et d'anticiper les impacts de la création résidentielle sur le peuplement des écoles.
- Une présence de publics jeunes sur le territoire, présentant des profils très diversifiés qu'il s'agit d'accompagner dans leur parcours résidentiel à travers différents types de réponse, existantes et à conforter :
 - Du logement pérenne, en locatif privé (accessible financièrement) ou social.
 - Du logement temporaire : en foyer de jeunes travailleurs (FJT), en résidence sociale jeunes actifs (RSJA), en résidences privées également (tout en restant vigilant sur le coût résidentiel loyer + charges).
 - Voire du logement séquencé pour répondre, notamment, aux besoins des apprentis et alternants soumis à la double résidence. Cela nécessite une gestion souple, un coût limité, etc.
 - Au-delà de cette réflexion sur les produits, plusieurs principes sont posés :
 - La mixité des publics : il ne s'agit pas de développer un type de logement pour chaque public (jeunes précaires, actifs, étudiants...) mais bien de favoriser la diversité des profils au sein de chaque programme spécifique.
 - La localisation : la proximité aux pôles d'emplois et de formation, la desserte en transports en commun / mobilités douces, l'accès aux services et commerces...
 - Le projet résidentiel dans son ensemble : des logements de qualité et à prix abordable (y compris dans le privé), des projets sociaux avec un accompagnement adapté dans les FJT et RSJA, des espaces favorisant le vivre-ensemble et les nouveaux modes de vie (coliving, espaces partagés, mixité fonctionnelle...).

2. Production de logements et foncier

Production de logements locatifs sociaux et abordables :

- Une ville-centre qui joue pleinement son rôle de moteur du développement résidentiel intercommunal :
 - Une production très soutenue entre 2016 et 2020
 - Un affaissement de la production à partir de 2021 lié aux crises successives (Covid, guerre en Ukraine, crise immobilière).
 - Un redémarrage perçu au dernier trimestre 2024, qui reste à consolider.
 - Face à l'incertitude et à la programmation identifiée à date, la ville s'oriente vers un objectif de production plus faible que les années passées, tout en préservant la production de logements sociaux et abordables.
- Une production de logements sociaux qui reste et doit rester importante à l'avenir au regard de la tension sur le parc locatif social et de la forte concentration de la demande locative sociale intercommunale (65%) sur la commune.
- Plus largement, la ville souhaite poursuivre sa stratégie de développement d'un habitat social et abordable dans le cadre des grands projets urbains et des orientations d'aménagement et de programmation qui maillent le territoire ainsi qu'en densification lorsque le tissu urbain le permet. Cette poursuite de la diversification de l'offre à l'échelle communale passe par différents produits :
 - Le logement social (PLUS) et très social (PLAI et PLAI-A afin de proposer une offre adaptée dans le diffus).
 - Le logement locatif « intermédiaire » avec le PLS et le logement locatif intermédiaire (LLI) dont le développement devra être régulé et venir soutenir la production locative sociale dans le cadre de la mise en œuvre de la clause sociale.
 - Le logement abordable à travers le Bail Réel Solidaire intermédiaire et social.

Densification et acceptabilité :

- Une ville d'ores et déjà dense, une diversité de tissus urbains : Centre-ville (≈64 logements / ha), les Minimes (≈44 logements / ha), Port Neuf (≈39 logements / ha)...
- Des nouveaux quartiers qui contribuent à densifier la ville (ex. nouveau quartier Calypso sur le secteur de Beauregard, ≈54 logements / ha).
- Un souhait d'accompagner la mutation des secteurs d'ores et déjà urbanisés tout en travaillant à l'acceptation par les habitants en place des transformations. Une réflexion conduite à plusieurs niveaux :
 - Plusieurs secteurs stratégiques : le centre-ville et historique (secteur sauvegardé composé de nombreux secteurs de projet : Casernes de la Porte Dauphine, site EDF-GDF rue Marcel Paul, Ancienne maternité, lycée Dautet...), le secteur Gare, le Sautel, Port neuf, le site actuel de l'Hôpital...
 - En lien avec le PACTE communautaire, proposer des projets de qualité (à tous les niveaux : résidentielle, environnementale, de cadre de vie...), pour et avec les habitants (actuels et futurs).
 - Réflexion sur les contreparties à la densité urbaine : proximité et confortement de l'offre de services et équipements, commerces ; accessibilité des quartiers environnants ; animation et lien social, espaces verts et de respiration...

Foncier :

- Des prix du foncier très élevés mais des potentiels relativement importants, à même d'alimenter la programmation du PLH 2026-2031 et suivant (post-2032).
- Focus sur quelques secteurs stratégiques du point de vue du foncier (non exhaustif) :
 - Le Sautel, axe majeur d'entrée de ville, d'ores et déjà habité, amené à être repensé pour offrir aux habitants et usagers du boulevard (actuels et futurs) un environnement plus agréable et plus pratique :
 - Un pilotage agglomération / ville, sous-tendu par une intervention forte de l'Etablissement public foncier.
 - Une programmation d'ensemble : habitat (600 logements programmés dont 18% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession abordable à la propriété, 62% de logements libres), services, équipements et commerces, requalification de l'espace public, mobilités douces...
- Le quartier du Port neuf (cf. infra) revêt un enjeu particulier d'un point de vue foncier : l'essentiel des fonciers sont publics ou para-publics et constitue, à ce titre, une véritable opportunité de renouvellement urbain à l'échelle de la Rochelle et à proximité du centre-ville.

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'équilibre financier des opérations - Anticiper, identifier et sécuriser la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une maîtrise foncière - Renforcer la maîtrise foncière pour anticiper les mutations du territoire et permettre un développement cohérent et durable de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les secteurs stratégiques de densification/ renouvellement urbain/ recyclage foncier (notamment des secteurs peu denses en centralités, des entrées de ville et tout secteur en déprise, en friche ou à venir). Exemple : le Sautel d'ores et déjà identifié et travaillé comme un potentiel de densification stratégique. - Renforcer la maîtrise foncière sur ces secteurs stratégiques afin de maîtriser les prix, la programmation et la qualité des opérations. - Poursuivre le partenariat avec l'EPF et réfléchir notamment à la mise en place d'une nouvelle convention visant à favoriser le portage de moyen-long terme. - Engager un dialogue actif avec les propriétaires et opérateurs. - Définir des OAP de renouvellement urbain sur les secteurs stratégiques, en particulier sur le quartier du Port Neuf. - Poursuivre les investigations sur les possibilités de densification par surélévation (suite étude UpFactor) : <ul style="list-style-type: none"> o Du parc social afin de financer en partie la réhabilitation du parc → à ce titre, soutenir financièrement une ou deux opérations exemplaires. o Du parc privé en identifiant 2 copropriétés à accompagner dans un tel projet en croisant les données de l'étude Upfactor et de la Plateforme rochelaise de rénovation énergétique

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	78 535
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,68%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,06%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	0,74%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	71
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	12,10%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	4938
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	7,60
Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune (Inventaire SRU 2023)	13377
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (RPLS 2024-2016)	312

Fiche communale – Lagord

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Rochelle	A	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	315	89	63
Annuel	52	20	10

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
113	102

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Lagord est **déficitaire non carencée** par la loi SRU.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (33%)	89	26	26
Objectif annuel	30	9	9

RAPPEL : Réglementation

Critères Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum)

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Rue des Maraîchers	0,89	30 logts/ha	28	0	0	28 dont 14 sociaux et abordables
02	Puy Mou 2	13,31	50 logts/ha	450	0	0	150 dont 90 sociaux et abordables (projet réduit car zone humide et coulée verte, future ZAC)
03	L'Ermitage	1,28	40 logts/ha	50	0	42	0
05	Fief rose	1,21	50 logts/ha	110	0	0	50 (~50%) dont 25 sociaux et abordables (OAP compliquée car terrains peu propices)
	Hennebique			300			87 dont 51 sociaux et abordables (certains terrains difficilement mutables à court terme)
TOTAL				1410	-	-	315

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ 400 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

5. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

Tendances socio-démographiques :

- Une commune attractive disposant d'équipements, de commerces, d'une riche vie associative et avec des mobilités facilitées à pied ou à vélo, mais une très forte augmentation de la population questionnant tout de même les équipements, commerces, voiries et solutions de mobilité
- Un projet immobilier Atlantech qui a permis la construction de 310 logements et d'accueillir environ 600 nouveaux habitants
- Une future ZAC sur l'OAP de Puy Mou, un projet de long terme qui accueillera une nouvelle population en continu
- Une commune par le passé « cité dortoir » avec une forte part de personnes âgées mais une forte évolution de la commune :
 - Avec l'arrivée de familles et jeunes sur le territoire au travers du logement locatif social et de l'accession aidée à la propriété (renouvellement de la population plus important dans certains quartiers et les logements neufs)
 - Avec beaucoup d'emplois dont sur la zone tertiaire des Greffières (zone artisanale, tertiaire et commerces)

Publics spécifiques :

- D'importantes difficultés pour les ménages précaires à se loger dans le parc local, en raison du peu de disponibilités de logement et donc avec des délais d'obtention très longs
- Un besoin de développement de l'offre locative pour les ménages de classes moyennes inférieures qui se logent à des prix du locatif privé très cher
- Des divisions parcellaires dans le centre ville conduisant à l'accueil de ménages actifs de classes moyennes supérieures en seconde acquisition
- Un désherrement des ménages, en partie lié à des séparations, dont les concernés se reculent vers les 2^{ème} ou 3^{ème} couronnes pour trouver un logement moins cher
- Une population étudiante :
 - 220 logements étudiants sur Atlantech, lesquels sont occupés par des saisonniers en période estivale
 - Un besoin de développer encore davantage de logements étudiants
- Une pertinence à renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune
- Une présence encore significative de personnes âgées :
 - Des maisons de retraites et logements adaptés permettant aux seniors de se loger
 - Un besoin néanmoins de soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors
- Des objectifs de développement de solutions adaptées, comme des résidences intergénérationnelles et des logements d'urgence
- Des personnes refusant des offres d'emploi en raison de difficultés à se loger
- Une aire permanente d'accueil des gens du voyage occupée à l'année, une sédentarisation de ces familles difficile en raison d'une manque de terrain mais un schéma départemental

d'accueil des gens du voyage projetant la mutation de cette aire en terrains familiaux locatifs (8 à 10 logements)

6. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Une très forte augmentation du taux de logements locatifs sociaux sur la dernière décennie permettant à la commune de ne pas être carencée
- Une volonté politique forte de travailler la mixité sociale (répartition des opérations 40% LLS, 20% accession, 40% libre)
 - A noter : un souhait de répartition des 52 nouveaux logements par an avec 20 logements locatifs sociaux par an et 10 logements en accession abordable par an, auxquels s'ajoutent des objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 fixant à date l'objectif à 30 logements locatifs sociaux par an.
- L'absence de PSLA sur la commune mais le souhait de développer du BRS ou toute offre forme de logements abordables pour faciliter l'accès à des primo-accédants
- Un intérêt à maintenir le seuil de logements impliquant la production de LLS pour des raisons d'équilibre économique des opérations et de crainte d'un contournement de la règle en cas d'adaptation de ce seuil

Amélioration de l'habitat existant :

- Une mobilisation des aides du PIG pour adapter les logements à la perte d'autonomie et au handicap, travailler les quelques situations de logement indignes
- Une très faible vacance
- Une attention particulière à la qualité des projets, du bâti, à l'insertion paysagère et aux enjeux environnementaux au travers d'une présentation des avant-projets
- Des divisions parcellaires permettant aux propriétaires d'effectuer des travaux de rénovation sur leur maison
- Du renouvellement urbain en cours, avec des logements vieillissants rachetés, rénovés et parfois divisés pour accueillir de nouveaux ménages

Foncier et densification :

- Un marché immobilier et foncier cher, mais une évolution tendant à ralentir le rythme des transactions et contenir les prix
- Une volonté politique forte de travailler la mixité des formes urbaines dans le respect de la loi climat et résilience et du ZAN zéro artificialisation nette

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des opérations - Accompagner une densification "acceptable" et la mutation de certains secteurs en centralités ou en entrées de ville - [Au-delà du PLH] Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le dialogue avec les opérateurs et propriétaires pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié) - Organiser la recomposition parcellaire pour permettre la sortie d'opérations - Identifier des secteurs stratégiques de densification/ renouvellement urbain/ recyclage foncier

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	7387
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,54%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-1,03%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,57%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	48
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	17,60%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	258
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	6,10

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	592
(Inventaire SRU 2023)	647
(Inventaire SRU 2024)	720
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	17,13%
(Inventaire SRU 2023)	18,73%
(Inventaire SRU 2024)	19,70%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	272
(Inventaire SRU 2024)	194
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	69

Fiche communale – L'Houmeau

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Nord	B1	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	270	67	54
Annuel	45	11	9

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
30	25

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations réglementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 25% de logements aidés : dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Bourg	2,48	15 logts/ha	40	0	1	30 (projet sur l'une des parcelles)
02	ZAC Monsidun	18,86	25 logts/ha	450	22	10	158 (tranche 3)
TOTAL				490	-	-	188

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Ancien séminaire	70	Opération proche du château, en R+4 + attique, à venir d'ici 2032 25% logements LLS + accession abordable + libre
Anciennes écoles maternelle et primaire	20	Opération de démolition d'une ancienne école Logements dont 25% LLS et possible développement d'un habitat intergénérationnel ou de projet de co-living

➤ Grands projets à venir

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
ZAC de Monsidun, Cœur de bœuf et le Chêne	93	30	30	30	22	205	25%	11%

Sur la commune sont enregistrées entre 2 et 5 divisions parcellaires par an entre 2020 et 2024. Le potentiel de production pourrait être renforcé par environ 2 divisions parcellaires par an.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : 280 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Des infrastructures de mobilités insuffisantes sur la commune et aux alentours, à développer et améliorer (saturation de la rocade, fréquence insuffisante des transports en commun, projet de piste cyclable en attente)
- Une commune attractive pour de nombreux ménages de catégories socio-professionnelles supérieures avec de forts pouvoirs d'achat
- Une augmentation des résidences secondaires ayant conduit à la majoration de la taxe d'habitation pour celles-ci
- Un projet de construction d'un habitat intergénérationnel ou de co-living en cours sur la commune
- Une difficile acceptabilité de l'arrivée des gens du voyage par la population

2. Production de logements et foncier

Production de logements :

- La ZAC Monsidun, un projet en 3 phases dont la 3^{ème} phase devrait être développée sur le prochain PLH (1^{ère} phase déjà réalisée : 47 terrains à bâtir + 1 îlot de logements intermédiaires : 6 à 8 logements + 1 îlot collectif social : 16 logements, 2^{ème} phase à venir à l'issue de la phase 3 : 9 terrains à bâtir + 3 macro-lots regroupant 70 logements : maisons individuelles groupées, bâtiments intermédiaires et bâtiments collectifs)
- Une volonté communale de poursuivre le développement d'une offre notamment sociale et intermédiaire, dont par l'outil du BRS
- Un équilibre des attributions à surveiller pour préserver la mixité sociale dans le cadre de la production locative sociale à venir

Foncier :

- Un foncier très cher ayant pour effet négatif notamment des phénomènes de rétention foncière par quelques propriétaires
- L'identification de quelques gisements de grande taille qui pourraient accueillir à terme des opérations de logements

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
- [Au-delà du PLH] Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin)	- Identifier (architecte-conseil + service études urbaines à partir de l'étude de gisements) et sécuriser au PLUI les secteurs de densification stratégiques (OAP) - Renforcer la maîtrise foncière sur ces secteurs (via EPF, CDA, négociation avec les propriétaires, mise en place de dispositifs fiscaux, droit de préemption urbain) afin de maîtriser leur développement, leur prix, leur programmation et la qualité des opérations

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	2907
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,45%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,63%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,08%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	49
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	17,90%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	52
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	8,70
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	108
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	8,18%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	6

Fiche communale – Marsilly

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Nord	B1	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	90	18	18
Annuel	15	3	3

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
23	20

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations réglementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 25% de logements aidés : dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum

PROJETS IDENTIFIÉS

La commune de Marsilly ne dispose pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le développement de la commune reposera, en grande partie, sur la densification du tissu urbain existant et la mobilisation des emplacements réservés pour mixité sociale (restants) repérés par le PLUI.

Plusieurs potentiels ont été repérés par la commune mais nécessitent d'être analysés avec la CdA.

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une croissance démographique soutenue reposant en grande partie sur le solde migratoire signe de la forte attractivité résidentielle de Marsilly, générant une forte augmentation des prix immobiliers
- Un solde naturel qui demeure positif mais un vieillissement de la population effectif
- Un souhait de développer du logement social adapté pour les personnes âgées, malgré un programme non agréé car jugé trop éloigné des commodités / du centre-bourg, la commune souhaite être accompagnée (par l'agglomération et un bailleur social) pour mener à bien un tel projet
- Un coût de l'immobilier qui rend difficile le maintien ou l'installation sur le territoire de ménages jeunes, primo-accédants notamment

2. Production de logements et foncier

Production de logements locatifs sociaux et abordables :

- Une volonté de développer du logement social mais plusieurs freins rencontrés :
 - Le classement en zone 3 rend 1/ la commune peu attractive vis-à-vis des bailleurs sociaux compte tenu d'un équilibre financier plus difficile 2/ plus difficile l'agrément des opérations (critères plus restrictifs des services de l'Etat qui privilégient les opérations localisées en centre-bourg)
 - Les ERMS définis dans le PLUI sont idéalement placés mais ne font pas l'objet d'outils renforcés pour garantir leur mobilisation à des fins de programmation sociale. Un exemple récent illustre cette situation : une parcelle de 4 000m² récemment subdivisée en trois terrains échappant ainsi à l'obligation de produire du logement social
- Des maisons des années 60-70 (classiques), implantées sur des grands terrains, qui pourraient constituer une piste de densification intéressante du tissu, sous l'égide d'un opérateur social :
 - Ce type de projet permettrait le développement d'une mixité sociale à l'échelle micro
 - Il nécessite néanmoins une ingénierie, au sein de la commune et de la CdA d'une part et, d'autre part, au sein de l'opérateur qui le porterait
- Une très forte augmentation des prix immobiliers et fonciers :
 - Des plus-values très importantes observées sur certaines ventes et quelques cas acheteurs-investisseurs repérés (l'achat d'un bien qui se suit d'une amélioration du pavillon existant puis une revente à un prix nettement supérieur)
 - Une réflexion engagée sur le Bail réel solidaire (qui ne doit pas se substituer au logement locatif social) pour favoriser l'accession abordable à la propriété sur la commune et contribuer au maintien / l'installation de jeunes ménages

Foncier :

- Des parcelles stratégiques identifiées par la commune
- Une capacité de densification dans le diffus existante mais limitée
- Un souhait de la commune d'encadrer la division parcellaire pour éviter une perte de maîtrise sur le tissu urbain et garantir la production d'une offre résidentielle qualitative et mixte
- Trois biens vacants repérés sur les parcelles
 - AA 137 (blocage)
 - AA43 : rue des écoles, bâti non résidentiel mais très dégradé, parcelle assez mal configurée / exposée mais bien situé. Une recherche d'héritiers est en cours
 - AC82. Cette dernière parcelle, située rue du Château d'eau, est relativement grande (+ de 2000 m²)

- Dans la perspective de la révision future du PLUI, une réflexion à engager avec la CdA pour faire évoluer (si pertinent) le zonage de certaines communes

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
- Activer les potentiels stratégiques en densification, repérés.	<p>Déployer un accompagnement spécifique sur Marsilly (absence d'OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Suivre activement et de manière resserrée les DIA et mobiliser le droit de préemption lorsque pertinent. ○ Favoriser l'activation des ERMS en vue de renforcer l'offre locative sociale / en BRS : éviter les coups partis et divisions parcellaires rendant le seuil réglementaire inapplicable. ○ Travailler à la remise sur le marché des quelques biens vacants repérés sur la commune. A adapter en fonction des situations : accompagnement renforcé dans la mobilisation des aides Anah et du dispositif fiscal Loc'Avantages, recherche de propriétaires / héritiers, mobilisation de l'architecte-conseil de la CdA... ○ Identifier les secteurs pavillonnaires propices à la densification et à la mobilisation d'un opérateur social (logique de BIMBY). ○ Identifier les marges d'évolution du PLUI sur certains secteurs pour conférer de nouvelles marges de manœuvre à la commune pour se développer.

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	3194
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,27%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,20%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,07%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	63
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	9,00%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	29
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	29
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	63
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	4,28%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	32

Fiche communale – Montroy

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Jarrie	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	36	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	6	Selon les projets	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
5	4

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Chemin de la Ville	2,89	20	60	0	0	0 à 30 (agriculteurs non vendeurs sur la zone en 2AU donc adaptation du projet)
TOTAL				60	-	-	30

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Projet Jeune Fief	Programmation non déterminée	Zone 2AU potentiellement exploitable si le propriétaire serait vendeur

D'autres secteurs de projets ont été repérés par la commune dans le cadre d'un recensement des fonciers bâtis et non bâtis pouvant muter à court, moyen et long termes. Quelques divisions parcellaires sont estimées possibles sur la commune (entre 2 et 7 divisions parcellaires constatées sur les dernières années), et plusieurs secteurs ont pu être identifiés (grandes parcelles, cœur d'ilot...) sur lesquels pourraient se développer des OAP ou des projets (mais sans projection d'échéance et de volume). Le potentiel de programmation a donc vocation à être renforcé par l'émergence de nouveaux projets et la mobilisation de fonciers au sein du tissu urbain constitué.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ~40 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Un coût de l'immobilier qui rend difficile le maintien ou l'installation sur le territoire de ménages jeunes, dont primo-accédants, suscitant des enjeux en matière de vie des équipements scolaires
- Un vieillissement de la population, accentué par des acquisitions de biens par des ménages âgés et suscitant des besoins d'adaptation

2. Production de logements et foncier

- Une adaptation du projet sur l'OAP du Chemin de la Ville (Programmation initiale de 60 logements dont 10% LLS → maisons individuelles et terrains à bâtir) : un accompagnement par les services de l'agglomération en amont du projet et un besoin d'accompagnement du projet en mobilisant le pacte communautaire, un urbanisme négocié à poursuivre
- Des divisions parcellaires représentant la principale source de production de logement sur la commune : des divisions parcellaires ayant conduit au développement de quelques maisons et de nouvelles à venir
- Un modèle actuel de production (divisions parcellaires) complexifiant la production de logement sociaux et abordables : une commune favorable à ce type de produits mais des objectifs à adapter selon les opérations
- Des freins à la production :
 - une rétention des propriétaires sur la commune (indivision, non vendeur, anciennes exploitations agricoles encore occupées par les propriétaires etc)
 - des zonages au PLUI non compatibles (refus d'évolution de certains zonages ou discussions en cours pour évolution)
- Une volonté des élus de ne pas agrandir la commune outre mesure avec de la construction neuve
- L'identification en plusieurs gisements fonciers qui pourraient être ciblés sur lesquels pourraient être envisagés une production voire des OAP (fonds de parcelles, hangar, zones en UD2 à faire évoluer...) : des projets à faire accompagner par les services de l'agglomération dont l'architecte-conseil

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la sortie des opérations - Anticiper les mutations et accompagner la densification douce 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie de l'OAP Chemin de la ville : <ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre le dialogue avec les propriétaires ○ Revoir l'OAP (permettre à l'OAP de sortir en 2 temps, revoir la programmation sur la phase 1 conformément au projet de l'architecte-conseil de la CDA) ○ Eventuellement mise en place d'une taxe sur les propriétés non bâties pour inciter les propriétaires à vendre/foncier bâti devenu constructible - Accompagner la densification douce : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les secteurs stratégiques de densification (ex : grands cœur d'ilôt du centre-bourg, autres parcelles...) ○ Les sécuriser au PLUi par la création de nouvelles OAP dans le tissu urbain existant afin d'éviter les divisions anarchiques (gestion des problématiques de réseaux, d'accès, de déchets, de stationnement, optimisation de l'usage du foncier...) ○ Mobiliser les fonciers bâtis vacants en recherchant en premier lieu la maîtrise foncière afin de garantir un portage public du projet. Le cas échéant, faire appel à des opérateurs tiers pour porter le projet. ○ Étudier, en lien avec l'évolution du PLUi, l'opportunité de permettre une densification maîtrisée le long de la rue Saint-Julien, située en proximité immédiate du centre-bourg de Bourgneuf et actuellement classée en zone UD.

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	918
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,94%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	1,22%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	-0,28%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	127
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	3,90%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	3
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	7
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	1,90%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	7

Fiche communale – Nieul-sur-Mer

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Nord	B1	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent l'**ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	600	240	120
Annuel	100	40	20

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
34	37

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Nieul-sur-Mer est **carencée** par la loi SRU. La commune a signé un **Contrat de Mixité Sociale (CMS)** sur la période 2023-2025.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (25%)	86	25	25
Objectif annuel	29	8	8

RAPPEL : Réglementation

Critères Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 45% de PLUS au minimum et 25% de PLS au maximum)
Objectifs logements en accession abordable à la propriété	Au minimum 20%

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Sud Bourg - Point P	2,66	45 logts/ha	120	0	110	110 + 25 (=Domaine de Maillezais)
02	Guifette Noire	0,49	40 logts/ha	20	20	0	20
03	Champ Pinson	12,58	30 logts/ha	400	0	0	440
04	Clos du Nalbret 2	0,71	30 logts/ha	20	24	0	24 + 6 (si davantage pour équilibre opération)
TOTAL				560	-	-	625

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Grands projets à venir

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
Champ Pinson	0	120	80	80	80	80	40%	20%
Domaine de Maillezais	110 + 25	-	-	-	-	-	40%	20%

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : **≈ 625 logements**

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une commune attractive, considérée comme pôle d'appui, permettant le développement
 - de zone d'activité et commerciale de 1000 emplois
 - des mobilités (autoroute cyclable, transports en commun)

Tendances socio-démographiques :

- Une arrivée projetée de 1000 à 1500 habitants au travers de l'OAP Champ Pinson :
 - Un besoin d'adaptation des équipements
 - Un souhait de desserte en bus
 - Un projet d'un parking public voire d'un parking silo
- Un souhait de développer la mixité sociale compte tenu notamment d'une part importante de plus de 60 ans et du vieillissement de la population

Publics spécifiques :

- Un besoin de soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors
- Une pertinence à renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources, au regard des aménités et services adaptés à ce public dans la commune, mais aussi de favoriser les colocations dans le parc social
- Des prix de marché immobilier et foncier trop cher pour permettre à certains actifs de s'installer et occuper des postes clés
- Une aire permanente d'accueil de 20 places (10 emplacements) dont il faut améliorer la situation au regard des problèmes relevés (sédentarisation)

2. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Une carence en logements sociaux, un contrat de mixité sociale abaissant mais un objectif continu de développement de la production locative sociale (dont à bas loyers) en vue d'atteindre les objectifs SRU
- Champ Pinson, un projet en plusieurs phases dont la 1^{ère} phase est fléchée pour la production de logements locatifs sociaux et ainsi répondre au déficit de LLS
- Un espace réservé de mixité sociale sur l'OAP Clos du Nalbret 2 : une opération 100% sociale mais le besoin a priori d'y ajouter quelques logements pour rendre l'opération viable économiquement
- Des divisions parcellaires sur les grandes parcelles ayant un impact à la baisse sur le taux de logements locatifs sociaux (développement des résidences principales)
- Une volonté politique que les bailleurs sociaux puissent développer des petites opérations sur les fonds de parcelles (ex : Périgueux)
- Un projet de mutation d'un lot d'activité en un lot d'habitation (25 logements en R+2) en BRS en complément du projet des 110 logements du Domaine de Maillezais

Densification et acceptabilité :

- Une densification sur Champ Pinson intégrant du R+3 et R+4
- Des contestations des riverains au projet de Champ Pinson ayant conduit à co-construire le projet avec les habitants et projeter une trame verte qui mette à distance les riverains des premières constructions
- Un souhait de densifier en R+3 sur le Domaine de Maillezais grâce à la déclivité du sol, mais des difficultés concernant la gestion des eaux pluviales et le risque de submersion
- Un projet de densification sur l'OAP Guifette Noire confronté à un recours pour perte d'ensoleillement : un ajustement du projet mais une OAP en attente d'une décision judiciaire

Foncier :

- Champ Pinson, un projet d'envergure mais une concurrence avec les communes limitrophes du même secteur SCoT compte tenu du potentiel d'espaces naturels, agricoles et forestiers dont l'artificialisation est possible au regard du Zéro Artificialisation Nette
- Un abondement par l'EPF, la commune étant attractive et à proximité du littoral
- Le projet d'inscrire une nouvelle OAP lors de la prochaine révision du PLUI, pour un potentiel de 200 à 350 logements

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des opérations notamment sociales - [Au-delà du PLH] Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) 	<p>Accompagner la commune pour la sortie des opérations, notamment celle du Clos du Nalbret.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pistes à explorer : vérifier l'équilibre économique de l'opération, dialoguer avec l'opérateur, augmenter le nombre de logements à produire, attribuer une subvention communale pour la production de logements sociaux déductibles des pénalités SRU, revoir l'OAP pour permettre l'intégration de BRS, voire un peu de LLI pour garantir l'équilibre de l'opération ?) - Anticiper dès à présent le futur développement de la commune en densification et recyclage foncier du tissu existant (ex : projet de relocalisation du Point P, centre de tri et centre technique municipal) : <ul style="list-style-type: none"> ○ OAP ○ Veille des DIA ○ Maîtrise foncière, possiblement via l'EPF, la CDA ou autres opérateurs puis consultation programmation mixte / prix déterminé

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	5798
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,07%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,28%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	0,35%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	42
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	15,00%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	104
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	6,90

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	360
(Inventaire SRU 2023)	364
(Inventaire SRU 2024)	365
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	12,76%
(Inventaire SRU 2023)	12,90%
(Inventaire SRU 2024)	13,01%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	345
(Inventaire SRU 2024)	336
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	11

Fiche communale – Périgny

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Rochelle	B1	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	486	230	97
Annuel	81	38	16

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
78	79

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Périgny est **déficitaire non carencée** par la loi SRU.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (33%)	115	34	34
Objectif annuel	38	11	11

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 30% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 45% de PLUS au minimum et 25% de PLS au maximum)

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Rue de Chagnolet	1,6	25 logts/ha	40	0	38	0 (travaux en cours)
02	Rue de la Passerelle	0,63	25 logts/ha	15	0	0	0 (OAP à retravailler)
03	Rue du Poteau	1,68	25 logts/ha	40	0	0	40
04	Grande rue de Périgny	1,17	15 logts/ha	20	0	0	0 (OAP bloquée)
05	Fief Beauvais	9,07	50 logts/ha	450	0	0	450
TOTAL				565	-	-	490

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Grands projets à venir

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
Fief de Beauvais	0	190	170	80	10	-	35%	25%

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ 490 logements

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

Tendances socio-démographiques :

- Une augmentation de la population mais une diminution des effectifs scolaires
- Un fort part de personnes âgées et une croissance de la population de retraités, dont jeunes retraités avec un fort pouvoir d'achat originaires de la région parisienne
- Un parc d'activité entre 7500 et 8000 emplois appelant à des besoins en logements

Publics spécifiques :

- Des jeunes ménages essentiellement en location mais des difficultés à se maintenir sur le territoire appelant au besoin de :
 - renforcer la captation du parc privé pour le logement des jeunes à faibles ressources
 - favoriser les colocations dans le parc social
- Des primo-accédants contraints de s'éloigner de l'agglomération en raison des prix de l'immobilier trop chers
- Un besoin de travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement et de soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors
- Un projet d'habitat intergénérationnel de 20 logements pour personnes âgées autonomes et familles monoparentales
- Un projet d'habitat inclusif pour des personnes en situation de handicap
- Une réflexion à développer dans le PLUI sur la réservation de certaines opérations ou logements pour certains profils de ménages (ex : financement de la pair-aidance en Vendée)
- Une aire permanente d'accueil des gens du voyage de 20 places (10 emplacements) dont le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit une mutation en 10 lots de terrains familiaux locatifs
- Une réflexion avec la CdA sur la gestion de l'arrivée des caravanes sur le territoire, soulevant des enjeux d'acceptabilité par les habitants

2. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- L'intégration d'une part de LLS dans les opérations sans problème d'acceptabilité par les habitants, mais une difficulté à atteindre les objectifs SRU, notamment en matière de PLAI → Un possible développement d'un contrat de mixité sociale sur la période triennale 2026-2028 avec une convention de veille avec l'EPF
- Une réflexion pour développer du BRS dans le projet du Fief de Beauvais (presque 70 logements) et un développement à anticiper sur les projets suivants
- Un intérêt à réduire le seuil minimum de logements pour favoriser le développement de logements locatifs sociaux mais le risque de non sortie d'opérations si l'équilibre économique de l'opération n'est pas possible
- Un AMI pour une étude programmatique de 15 logements avec 30% de LLS

Densification et acceptabilité :

- Un développement de lotissements horizontaux dans les années 80 et 90 avec des grandes parcelles mais une diversification depuis avec le développement de petits collectifs
- Une dizaine de divisions parcellaires ces dernières années
- Un travail de concertation et de pédagogie pour développer l'opération d'enjeu communautaire de Fief de Beauvais mais un enjeu d'acceptabilité (contestations des riverains, dont 1 recours) :
 - Des nuisances liées à une zone entreprise à proximité de travaux publics

- Une localisation sur un secteur avec une circulation importante
- Des projets en R+3 (max 20% du projet)
- Une densification au travers de petits collectifs en R+1 et maisons sur l'OAP rue de Chagnolet

Foncier :

- Encore quelques opportunités foncières de divisions parcellaires
- Un travail d'information et pédagogie auprès des propriétaires concernées par une OAP
- Une stratégie à déployer sur un secteur foncier stratégique : un projet d'OAP refusé, mais un emplacement réservé installé
- Des enjeux d'équilibre économique entre une stratégie de réserve foncière et des projets de logements locatifs sociaux
- Des OAP à retravailler ou bloquées :
 - Les accès circulation de l'OAP rue du Poteau à retravailler
 - Le périmètre de l'OAP rue de la Passerelle à retravailler
 - Un risque de blocage sur du long terme de l'OAP sur la Grande Rue de Périgny, compte-tenu des propriétaires non-vendeurs et des enjeux environnementaux de la parcelle (zone humide et inondable)
- Des besoins d'accompagnement de la commune pour :
 - Identifier les poches possibles de densification du tissu urbain existant
 - Développer ou modifier des OAP (dont relativement au zonage PLUI)
 - Développer des formes urbaines plus denses mais qualitatives
 - Définir les besoins en typologie
 - Développer une boîte à outils pour déclencher ces OAP (portage foncier, préemption, garanties d'emprunt par la CdA)

Amélioration de l'habitat existant :

- Peu de résidences secondaires, de meublés touristiques, de logements vacants
- Pas de problématiques de marchands de sommeil, insalubrité ou péril

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des opérations notamment sociales - Faciliter la sortie des OAP - [Au-delà du PLH] Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) 	<p>Développer un partenariat avec l'EPF pour l'acquisition et le portage de fonciers coûteux ou complexes</p> <p>Inciter les propriétaires à vendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre les négociations avec les propriétaires (urbanisme négocié) ○ Utiliser certains dispositifs fiscaux : abattement de 85% sur la plus-value (article 150 U, CGI) en cas de vente d'un bien immobilier destiné à être démoli pour reconstruire au moins 50% de logement social ou proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, etc. <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le dialogue avec les opérateurs pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié) - Revoir certaines OAP qui présentent des soucis d'opérationnalité (équilibre économique, accessibilité/ desserte, gestion du stationnement...) et étudier l'opportunité d'en ajouter d'autres (ex : secteur Rompsay) - Mettre en place un Périmètre d'attente d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur de Rompsay (maîtrise foncière communale partielle, projet mixte équipements, commerces, logements) instaurant une servitude d'inconstructibilité temporaire et un droit de délaissement de 5 ans (s'instaure dans le PLUi, en attendant périmètre de prise en considération de projet PPCP pour invoquer un droit de sursis à statuer) - Identifier (architecte-conseil + service études urbaines à partir de l'étude de gisements) et sécuriser au PLUi les secteurs de densification stratégiques (OAP, éventuellement périmètre de prise en considération de projet en attendant, recherche de maîtrise foncière/ recomposition foncière progressive) - Accroître le parc de logement social en mobilisant tous les modes de production : <ul style="list-style-type: none"> ○ Vendre/ confier la gestion de logements communaux aux bailleurs ○ Mobiliser et accompagner les bailleurs dans l'acquisition/ réhabilitation/ amélioration de logements ○ Proposer des fonciers publics pour la production d'opérations sociales voire dans une approche multisite avec une partie en acquisition-amélioration

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	8741
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,22%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,01%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,21%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	67
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	9,20%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	309
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	9,70

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	723
(Inventaire SRU 2023)	745
(Inventaire SRU 2024)	776
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	16,85%
(Inventaire SRU 2023)	17,37%
(Inventaire SRU 2024)	17,86%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	349
(Inventaire SRU 2024)	311
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	28

Fiche communale – Puilboreau

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Rochelle	B1	2

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	480	192	96
Annuel	80	32	16

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
74	58

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Puilboreau est **déficitaire non carencée** par la loi SRU. La commune a signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS) sur la période 2023-2025.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (33%)	96	28	28
Objectif annuel	32	9	9

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	40% minimum de LLS (dont min 30% de PLAI, min 45% de PLUS et max 25% de PLS)

PROJETS IDENTIFIÉS

- **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH**

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	L'Îlot Château	2	75 logts/ha	150	0	0	0 (OAP terminée)
02	La Fromagère - les Grands Champs	5,19	35 logts/ha	180	4	20	157 (113 La Fromagère + 44 Grands Champs)
04	Secteur des Casses Pierre	2,3	40 logts/ha	90	96	0	101
05	Rue des Lauriers	1,92	45 logts/ha	90	0	0	43 (uniquement secteur nord – LLS déjà agréés)
08	Baillac Beausejour	0,53	50 logts/ha	40	0	0	0 (propriétaire non vendeur et projet de cabinet médical)
09	Malemore	7,63	50 logts/ha	420	0	0	430 (ZAC)
10	Rue des Fléneaux	1,49	50 logts/ha	60	0	0	0 (terrains inclus dans la ZAC de Malemore pour soumission aux mêmes règles)
TOTAL				1 030	-	-	731

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

- **Grands projets à venir**

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
Ilot du Château	169	-	-	-	-	-	30%	11%
Malemore	-	-	50	150	170	60	40%	20%

- **Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)**

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Violette	16 logements	Dont LLS, BRS, parcelles individuelles et 1 parcelle collective

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ 747 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

Tendances socio-démographiques :

- Une population stable sur la commune, mais des départs de ménages dont de ménages en recherche de locations
- Une production de logements ne permettant pas de pallier les difficultés d'occupation des écoles et du collège
- Un souhait d'attirer des jeunes sur le territoire mais des résultats peu effectifs
- Un vieillissement de la commune, certaines personnes âgées disposant d'un fort pouvoir d'achat leur permettant de rester ou s'installer sur la commune
- Le développement il y a quelques années de lotissements communaux, dont les lots ont été prioritairement vendus à des familles avec enfants pour faciliter l'accueil de ces ménages
- Des prix de l'immobilier élevés complexifiant la possibilité d'installation de primo-accédants
- Une arrivée importante de ménages retraités originaires des grandes métropoles

Publics spécifiques :

- Des besoins en logement pour les saisonniers du parc commercial de Beaulieu
- Des besoins d'hébergement pour des résidences d'artistes
- Un projet de 9 logements jeunes avec l'association l'Escale
- Un projet de maison relais par l'Escale
- Un gîte loué à des ménages dans l'urgence
- Un projet d'habitat intergénérationnel qui n'a pas pu aboutir
- Un projet de résidence autonomie dans l'OAP Malemore

2. Production de logements, amélioration de l'habitat existant et foncier

- Une commune très attractive à proximité de la Rochelle et du littoral, avec des mobilités facilitées (dont pistes cyclables) et une proximité des services (dont services de santé)

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Un objectif d'intensifier la production de logements sociaux en vue d'atteindre les objectifs SRU mais des difficultés pré-identifiées à pouvoir atteindre cet objectif
- Une chute du taux de rotation dans les logements locatifs sociaux
- Un objectif de renforcer la mixité sociale entre le nord et le sud de la commune
- Une augmentation du minimum de la part de LLS par programmation (de 30% à 40% minimum) afin de proposer davantage d'offre accessible et renforcer la mixité sociale
- Des besoins de moyens financiers supplémentaires pour poursuivre le développement des projets urbains, dont du logement locatif social
- Un développement de nouveaux lotissements en périphérie de la commune
- Un objectif de développement de 20% de logement en accession abordable
- Un projet de lotissement avec développement de BRS
- L'Orangerie : une problématique liée au nombre importants d'investisseurs souhaitant développer du meublé de tourisme
- Un retard des projets lié au COVID
- Des petites opérations ne contenant pas de LLS compte-tenu du seuil à 10 logements, mais le souhait de maintenir ce seuil pour garantir l'équilibre économique des opérations

Densification et acceptabilité :

- Des efforts de densification en jouant sur la déclivité du sol pour rajouter un étage supplémentaire et sur des logements en attique
- Une attention au développement de la densification pour développer des opérations ne portant pas préjudice aux habitants riverains
- Un développement des projets avec consultation préalable des habitants et présentation des projets
- Des divisions parcellaires sur les maisons de centre-ville avec de grandes parcelles
- Des coûts de développement de l'habitat hors extension importants pour la commune

Amélioration de l'habitat existant :

- Une problématique de la vacance limitée, mais quelques logements vacants suite à des problématiques de succession
- Des initiatives d'habitants pour améliorer la qualité et l'esthétique de leurs maisons
- Des objectifs d'amplification des interventions sur le parc privé existant
- Un besoin de rajeunir les lotissements construits il y a près de 30/40 ans, notamment concernant les voiries
- Quelques malfaçons constatées sur des logements récents (plaintes des habitants)

Foncier :

- Un manque de foncier disponible au-delà des projets déjà en cours
- Un potentiel restant sur Baillac mais le besoin d'acquérir les parcelles détenues par l'EPF
- Des parcelles non mutables en raison de la présence de lignes à haute tension
- Un souhait de développer davantage de grandes typologies de logements locatifs sociaux, mais une loi SRU invitant à privilégier le nombre de logements

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la sortie des opérations - Anticiper, identifier et sécuriser la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une maîtrise foncière - Anticiper les mutations et accompagner la densification douce 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre le dialogue avec les opérateurs et propriétaires pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié) - Accompagner la mutation des locaux sous-exploités - Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme qui méritent un accompagnement (grandes parcelles, recomposition parcellaire, foncier bâti sous dense, bâti vacant ou dégradé...) et les sécuriser au PLUi

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	6635
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,88%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,95%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	2,84%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	51
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	14,90%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	243
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	10,60

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	444
(Inventaire SRU 2023)	463
(Inventaire SRU 2024)	488
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	15,06%
(Inventaire SRU 2023)	15,71%
(Inventaire SRU 2024)	16,07%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	293
(Inventaire SRU 2024)	271
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	31

Fiche communale – Saint-Christophe

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Curé et Virson	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	60	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	10	Selon les projets	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
8	7

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Champ du Bourg	0,64	25 logts/ha	15	0	0	0 (OAP bloquée – indivision)
02	Moulin des Rompis Nord	0,85	25 logts/ha	20	0	0	0 (OAP bloquée, propriétaire non vendeur)
03	Cugné	0,56	25 logts/ha	15	0	0	0 (OAP bloquée, succession)
04	Champ du Bourg Est	1,49	20 logts/ha	30	0	0	0 (OAP bloquée – indivision)
06 a	Les Ecoles	0,4	20 logts/ha	8	0	0	? (en attente)
06 b	Les Ecoles	0,08	20 logts/ha	4	0	0	0 (OAP bloquée, propriétaire non vendeur)
TOTAL				82	-	-	0

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Au-delà des OAP, la production peut s'effectuer principalement en diffus ou au travers de divisions parcellaires. Une dizaine de divisions parcellaires pourraient être estimées sur la période du PLH. D'autres projets de logements ont été identifiés par la commune, dont un projet de 6 logements, un autre de 2 logements, ainsi qu'un terrain constructible.

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Des jeunes et personnes âgées en recherche de logement sur la commune, en particulier des petites typologies en locatif
- Une initiative privée par une association d'un projet de construction de logements pour des jeunes en difficultés (ASE - aide sociale à l'enfance, PJJ - protection judiciaire de la jeunesse)
- Un projet dans une OAP de 6 logements intergénérationnels pour accueillir des jeunes et des personnes âgées

2. Production de logements et foncier

- Une hausse des prix de l'immobilier, notamment alimentée par des reventes avec plus-values
- Une densification opérée ces dernières années par une production exclusivement permise par les divisions parcellaires (aucun lotissement)
- Des difficultés de sortie des OAP en raison d'une rétention des propriétaires sur la commune (propriétaires non-vendeur, indivision ...)
- Un besoin de mobilisation de l'EPF pour accompagner le projet sur le secteur des écoles
- Un enjeu d'information des propriétaires qui achètent des terrains constructibles mais dont le secteur est retiré des zones à urbaniser par le PLUI
- Une difficulté à mobiliser logements vacants pour les remettre sur le marché

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la sortie des opérations - Lutter contre la rétention foncière des propriétaires - Anticiper les mutations et accompagner la densification douce 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Renforcer le dialogue avec les propriétaires, proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, etc. ○ Eventuellement mise en place d'une taxe sur les propriétés non bâties ou les propriétés vacantes pour inciter les propriétaires à vendre - Accompagner la densification douce : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme qui méritent un accompagnement à proximité du centre-bourg (grandes parcelles, recomposition parcellaire, foncier bâti sous dense, bâti vacant ou dégradé...) ○ Les sécuriser au PLUi par la création de nouvelles OAP dans le tissu urbain existant afin d'éviter les divisions incontrôlées

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	1389
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,23%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,51%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	-0,28%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	119
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	6,10%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	2
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	2
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	0,34%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	0

Fiche communale – Saint-Médard-d'Aunis

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
La Jarrie	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	78	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	13	Selon les projets	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
17	11

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	L'Aubertière	0,38	40 logt/ha	15	0	0	0 (propriétaire non vendeur et vacance)
02	Le Treuil Arnaudeau	0,98	15 logts/ha	16	0	0	0 (OAP complexe acceptabilité / équilibre économique / acceptabilité voisinage)
03	Les Moquettes	3,02	20 logts/ha	60	8	3	20 (logements restants sur projet de 36 lots)
04	Clos Marchais	0,67	10 logts/ha	8	0	0	8
TOTAL				99	-	-	28

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

Quelques divisions parcellaires (environ 5/an) pourront par ailleurs alimenter la production en logement.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : 58 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une commune étendue avec un bourg et 9 hameaux : un enjeu à développer la population pour faire vivre les services développés sur le bourg du village (pôle santé, EHPAD, espace multi-services, pôle commercial)
- Un vieillissement de la population suite à l'arrivée de retraités et pré-retraités depuis le Covid
- Une population qui augmente mais une difficulté à attirer des familles avec enfants et des primo-accédants (primo-accédants se tournant vers des T2 dans des communes plus urbaines)

2. Production de logements et foncier

- Un parc de logements sociaux très limité, avec un faible développement de l'offre locative envisagé
- Une volonté de conforter et dynamiser le centre-bourg
- Une production de logements qui s'opère à part égale entre extension (par la création de lotissements) et densification (dents creuse ou en divisions parcellaires)
- Des OAP bloquées sur la commune (opérationnalité, partagé entre acceptabilité des riverains et équilibre économique)
- Quelques logements ou bâtiments vacants sur la commune interrogeant la piste d'une taxe sur la vacance sur des logements en vacance structurelle

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la sortie des opérations - Lutter contre la rétention foncière de certains propriétaires (propriétés non bâties ou vacantes) - Anticiper les mutations et accompagner la densification douce - Accompagner une densification "acceptable" 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Renforcer le dialogue avec les propriétaires, proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, exonérations de la fiscalité sur les plus-values en cas de cession à l'EPF ou un bailleur ○ Eventuellement mise en place d'une taxe sur les propriétés non bâties ou les propriétés vacantes pour inciter les propriétaires à vendre ○ Vérifier l'opérationnalité des OAP et les modifier au besoin ○ Accompagner l'insertion des projets dans le tissu existant : architecte-conseil, concertation renforcée avec les habitants, opérations exemplaires... - Accompagner la densification douce : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme qui méritent un accompagnement à proximité du centre-bourg et qui participeront à la dynamisation de la centralité (grandes parcelles, recomposition parcellaire, foncier bâti sous dense, bâti vacant ou dégradé...) ○ Les sécuriser au PLUi par la création de nouvelles OAP dans le tissu urbain existant afin d'éviter les divisions incontrôlées (gestion des problématiques de réseaux, d'accès, de déchets, de stationnement, optimisation de l'usage du foncier...) et en assurant leur opérationnalité ○ Constructibilité limitée en second rideau (article 6 PLUi) ○ Limiter les divisions parcellaires en drapeau en permettant la densification en front et en restreignant les constructions en second rideau (article 6 du PLUi) ○ Donner la priorité à la mobilisation des fonciers bâtis vacants (ex : friche Aubertière), en recherchant en premier lieu la maîtrise foncière afin de garantir un portage public du projet. Le cas échéant, faire appel à des opérateurs tiers pour porter le projet

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	2349
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,26%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,21%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,47%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	126
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	7,20%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	5
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	9
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	1,00%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	-3

Fiche communale – Saint-Rogatien

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Dompierre-sur-Mer	B2	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	120	30	Selon les projets
Annuel	20	5	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
27	12

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations réglementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Le Bourg	0,82	30 logts/ha	25	0	0	33 (réalisation en cours, négociation)
02	Les Vignes	3,53	30 logts/ha	105	0	0	0 (OAP bloquée en partie, permis d'aménagement refusés avec enjeu de gestion des déchets et implantation des maisons)
TOTAL				135	-	-	33

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
Projet esprit village	47	47 logements prévus sur des terrains à bâtir, dont 16 LLS
Lotissement Les oiseaux	20	Opération 100% sociale (20 LLS)

Quelques divisions parcellaires (environ 5/an) pourront par ailleurs alimenter la production en logement.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈ 130 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une baisse de la population
- Un vieillissement de la population sur la commune avec une volonté d'accueillir une résidence seniors mais sans foncier pour la localiser
- Un coût de l'immobilier et un manque de services complexifiant le maintien ou l'installation sur le territoire de ménages jeunes, et notamment des primo-accédants

2. Production de logements et foncier

Production de logements locatifs sociaux et logement en accession abordable :

- Des difficultés de production du fait de rétention foncière des propriétaires, et d'un faible potentiel de nouvelles divisions parcellaires possibles sur la commune
- Une attractivité pour les bailleurs en raison d'une bonne desserte en transports en commun (opération 100% sociale sur le projet des Oiseaux)
- Des acquisitions ponctuelles de logements, à l'opportunité par la commune pour produire du logement social
- Une volonté communale de développer une offre de logement en accession abordable (dont en Bail Réel Solidaire, mais problématique du zonage B2)

Foncier :

- Une volonté de créer des réserves foncières, notamment pour la gestion des commerces dans le centre-bourg
- Une densification à date maximum en R+1
- Un projet de déplacement du stade pour densifier en lieu et place du stade actuel, mais un problème d'évolution des limites communales avec Périgny qui ne permettra pas d'évolution du projet à court terme (passage du dossier en conseil d'Etat sur une année sans élection)

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la sortie des opérations - Lutter contre la rétention foncière des propriétaires - Accompagner une densification "acceptable" - [au-delà du PLH] Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) 	<p>Faciliter la sortie des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Renforcer le dialogue avec les propriétaires, proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, exonérations de la fiscalité sur les plus-values en cas de cession à l'EPF ou un bailleur, etc. ○ Eventuellement mise en place d'une taxe sur les propriétés non bâties ou les propriétés vacantes pour inciter les propriétaires à vendre ○ Vérifier l'opérationnalité des OAP et les modifier au besoin ○ Accompagner l'insertion des projets dans le tissu existant : architecte-conseil, concertation renforcée avec les habitants, opérations exemplaires... <p>Accompagner la densification douce :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme qui méritent un accompagnement à proximité du centre-bourg et qui participeront à la dynamisation de la centralité (ex : stade, grandes parcelles, recomposition parcellaire, foncier bâti sous dense, bâti vacant ou dégradé...) ○ Les sécuriser au PLUi par la création de nouvelles OAP dans le tissu urbain existant afin d'éviter les divisions anarchiques (gestion des problématiques de réseaux, d'accès, de déchets, de stationnement, optimisation de l'usage du foncier...)

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	2408
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,54%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	-0,46%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	2,00%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	67
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	11,00%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	19
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	73
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	7,45%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	1

Fiche communale – Sainte-Soulle

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Dompierre-sur-Mer	B1	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent l'**ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	252	252	Selon les projets
Annuel	42	42	Selon les projets

A noter : Ces objectifs correspondent aux obligations de rattrapage vis-à-vis de la loi SRU sur la période triennale 2023-2025. Ces objectifs pourront évoluer selon la définition des nouveaux objectifs sur la période triennale 2026-2028 ou selon la sollicitation d'une exemption.

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
46	48

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Sainte-Soulle est **exemptée** par la loi SRU.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (33%)	127	38	38
Objectif annuel	42	13	13

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Usseau - Les Prés Molles	1,46	10 logts/ha	15	10	3	5
02	Les Barbionnes	5,04	15 logts/ha	80	9	33	42
03	Usseau La Mare	2,38	15 logts/ha	45	0	0	0 (Projet annulé)
04	Rue de Chavagne	0,53	20 logts/ha	12	0	0	12
05	Roche Bertin	0,32	40 logts/ha	5	0	0	5
06	Usseau - Route de Mouillepieu - Rue des Fauvettes	0,39	20 logts/ha	8	4	3	3
07	Raguenaud - Rue des Courlis	0,41	25 logts/ha	10	0	0	10
TOTAL				162	-	-	77

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

+ Une projection d'un volume entre 5 et 10 divisions parcellaires sur le prochain PLH

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : ≈70 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une commune attractive disposant d'aménités (dont développement récent de commerces et projet de restaurant)

Tendances socio-démographiques :

- A la suite du COVID, une arrivée de population, notamment des familles venant des grandes villes (ex : Bordeaux) recherchant un confort de vie d'une maison avec jardin, mais un phénomène qui s'est arrêté en raison de la montée des prix immobiliers
- Un doublement de la population en 20 ans
- 1200 salariés sur la commune, avec un projet de développement économique qui prévoirait d'atteindre à terme 3000 salariés sur la commune qu'il sera nécessaire de loger

Publics spécifiques :

- De fortes difficultés d'achat par les primo-accédants en raison des prix mais aussi d'accès au locatif privé dont les loyers sont également chers
- Des couples se séparant ne parvenant pas à se maintenir sur la commune (recherche des T2 ou T3)
- Des seniors ne parvenant pas à se maintenir sur la commune : des besoins de travaux d'adaptation de la maison, pas d'EHPAD sur La commune, maisons de retraites financièrement non accessibles
- Une volonté de la commune de développement pour répondre aux besoins des seniors et personnes en situation de handicap en recherche de petits logements
- Des jeunes de la commune vivant encore chez leurs parents ou disposant d'un véhicule
- Un besoin de logements pour les salariés de la commune (1 200 → 3 000 à terme)

2. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Une exemption vis-à-vis de la loi SRU en raison d'une mauvaise desserte en transports en commune,
- Des difficultés à rattraper le manque de logements locatifs sociaux, notamment en raison de capacités foncières faibles, mais un besoin de poursuivre son développement avec une mixité dans les opérations
- Une stratégie de développement de logement locatif social à articuler avec les besoins des jeunes, des familles monoparentales et des seniors
- Un souhait de développer davantage de solutions intermédiaires de type PLS et de diversification des produits au travers de logements abordables à la propriété en PSLA

Densification et acceptabilité :

- Un attachement de la commune à la hauteur des bâtiments, au stationnement, à la qualité architecturale et à l'insertion urbaine des projets, à la gestion des co-visibilités, à la qualité de vie et mode de vie actuel
- Une réduction du nombre de logements par opération suite à des problématiques d'insertion urbaine des projets et d'acceptabilité
- Le développement de tensions liées à la proximité entre les habitants
- Un souhait d'une densité maximum de 25 logements/ha

Amélioration de l'habitat existant :

- Un parc de logements en bon état, sauf peut-être en cas d'occupants très âgés

- Peu de vacance
- Un Espace France Services porté par la Mairie
- Un travail en lien avec Soliha pour le diagnostic de logements indécents sur le territoire
- La réalisation de diagnostics thermographiques sur quelques maisons

Foncier :

- Un épuisement des terrains disponibles selon le PLU
- Pas de problématique de rétention foncière
- Un travail effectué il y a quelques années sur le repérage de gisements fonciers, mais des résultats non concluants → un besoin de vérification de ce potentiel foncier
- Le souhait de ne pas densifier en hauteur mais un enjeu néanmoins de densification de la centralité pour pouvoir poursuivre le développement de la commune
- Une volonté d'ouvrir une nouvelle zone du PLUi en zone AU

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser et optimiser les dernières disponibilités foncières - Faciliter la sortie des opérations notamment sociales - Anticiper, identifier et sécuriser la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à court-moyen-long terme qui nécessiteront une maîtrise foncière - Accompagner une densification "acceptable" 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme (architecte-conseil + service études urbaines à partir de l'étude de gisements en allant plus loin que les seuls gisements identifiés, notamment fonciers bâtis sous denses) - Sécuriser au PLUi les secteurs de densification stratégiques (OAP, éventuellement périmètre de prise en considération de projet) pour la production de logements et notamment sociale et ainsi bloquer/ éviter les divisions parcellaires et la production de maisons dans le diffus qui pourraient obérer la future capacité de la commune à se développer. - Développer le partenariat avec l'EPF - Travailler avec la CDA, les bailleurs et l'EPF à la sortie d'opérations 100% sociales - Renforcer la maîtrise foncière publique sur les secteurs stratégiques identifiés afin de maîtriser les prix, la programmation et la qualité des opérations - Accompagner l'insertion des projets dans le tissu existant : architecte-conseil, concertation renforcée avec les habitants, opérations exemplaires... - Proposer d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone AU afin de répondre à court terme aux objectifs de production de logements, notamment sociaux en attendant de mettre en place les conditions de mutation dans le tissu urbain existant ?

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	4961
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	2,67%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,64%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	2,02%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	110
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	6,40%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	52
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	13,00

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	137
(Inventaire SRU 2024)	139
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	6,54%
(Inventaire SRU 2024)	6,74%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	387
(Inventaire SRU 2024)	377
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	13

Fiche communale – Saint-Vivien

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Sud	B2	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègre l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	60	12	Selon les projets
Annuel	10	2	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)
11	8

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum)

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Moulin de Bel Air	0,45	10 logts/ha	5	0	0	5 (selon maîtrise du foncier)
02	Marais Doux	1,09	15 logts/ha	15	0	0	15 (selon maîtrise du foncier)
03	Grange Nord	0,62	10 logts/ha	8	0	0	8 (selon maîtrise du foncier)
04	Grange Sud	2,5	20 logts/ha	50	0	0	49 (49 logements + 30 hébergements)
TOTAL				78	-	-	78

* Source : sitadel (retrait des logements commencés)

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Des enjeux d'adaptation du parc au vieillissement de la population
- Un souhait de développer l'habitat sénior partagé

2. Production de logements et foncier

- Une OAP 4 Grange Sud en cours de définition et présentant un nombre de logements réalisables de 49 logements (dont 25% de logements locatifs sociaux et une part en accession abordable à définir en fonction de l'équilibre économique du projet). Ce projet comprend également 30 hébergements dédiés à une association œuvrant dans le domaine du handicap.
- Des difficultés à réaliser d'autres opérations d'aménagement par manque de foncier ou de refus des propriétaires à vendre
- Un enjeu de mobilisation des dents creuses et de maîtrise de l'impact des résidences secondaires

3. Amélioration de l'habitat existant

- Un souhait d'amélioration des transports sur la journée

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	1393
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	2,15%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,70%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,46%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	125
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	6,90%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	9
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	35
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	6,09%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	17

Fiche communale – Saint-Xandre

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Dompierre-sur-Mer	B1	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	378	198	Selon les projets
Annuel	63	33	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Sitadel)
87	72

RAPPEL : Objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025

La commune de Saint-Xandre est **carencée** par la loi SRU. La commune a signé un Contrat de Mixité Sociale sur la période 2023-2025.

	Total	Dont 30% minimum de PLAI	Dont 30% maximum de PLS
Objectif de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 (25%)	98	29	29
Objectif annuel	33	10	10

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations règlementaires logements locatifs sociaux	Au minimum 40% de LLS (dont 30% de PLAI minimum, 50% de PLUS au minimum et 20% de PLS au maximum).

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Centre-bourg République	0,81	55 logts/ha	45	0	0	45
03	L'Ardillère	5,19	20 logts/ha	110	0	0	110
04	ZAC du Fief des Dompierres Sud	7,92	20 logts/ha	150	104	22	128
07	Basse Varenne	2,95 +0,5	20 logt/ha	60	0	0	60 + 10 terrains familiaux locatifs
TOTAL				375	-	-	353

* Source : sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Grands projets à venir

Nom du projet / de l'opération	Programmation réalisée (logements autorisés 2018-2025)	Programmation prospective (autorisations)					Dont % logement social	Dont % abordable
		2026	2027	2028	2029	2030 et +		
ZAC du Fief des Dompierres	305	-	-	-	-	-	40%	0%

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : **≈ 353 logements**

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Une commune attirant des jeunes, des familles et des retraités, mais devant faire face à des défis pour accueillir les ménages précaires et garantir l'accès au logement pour tous
- Un besoin de favoriser dans le cadre de la production locative sociale et le développement d'une offre adaptée aux jeunes : petites typologies (T2) accessibles financièrement
- Une population âgée appelant à :
 - Produire une offre spécifique de T2 adaptés pour les seniors
 - Travailler avec les bailleurs sociaux au repérage et au recensement des logements sociaux adaptés au vieillissement
 - Soutenir la bonne mobilisation du parc social adapté au bénéfice des seniors et accompagner le parcours résidentiel de ces ménages
- Un projet de résidence intergénérationnelle (dans la ZAC)

2. Production de logements, amélioration de l'habitat et foncier

Production de logements locatifs sociaux, en accession abordable, et mixité sociale :

- Un besoin de produire davantage de logements sociaux (cf. obligations de la loi SRU) et de développer une offre accessible financièrement
- Une attention à :
 - Porter sur des attributions favorisant l'accès au logement des demandeurs prioritaires et du 1er quartile, tout en préservant une logique d'équilibre des occupations
 - Garantir une certaine mixité dans les opérations
 - Diversifier les produits proposés
- Un projet de ZAC

Densification et acceptabilité :

- Une commune favorable à une densité entre 30 et 40 logements par hectare,
- des bâtiments en R+2 sur les nouveaux lotissements périphériques (Ardillère, Basses Varennes, ZAC...) et des petits collectifs, mais pas de R+2 en centre-bourg sauf potentiellement pour l'OAP Centre-Bourg (R+1 + attique) selon préconisation de la DDTM (Etat)

Foncier :

- Un enjeu d'amélioration de la mobilisation du foncier

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	5384
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	2,70%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,15%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	2,55%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	68
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	11,80%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	86
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	3,90

Nombre de logements locatifs sociaux notifiés à la commune	
(Inventaire SRU 2022)	240
(Inventaire SRU 2023)	275
(Inventaire SRU 2024)	319
Taux de logement locatif social	
(Inventaire SRU 2022)	9,46%
(Inventaire SRU 2023)	10,84%
(Inventaire SRU 2024)	12,37%
Nombre de logements locatifs sociaux manquants	
(Inventaire SRU 2022)	394
(Inventaire SRU 2023)	359
(Inventaire SRU 2024)	326
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024	
(RPLS 2024-2016)	37

Fiche communale – Salles-sur-Mer

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Sud	B1	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2032

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	120	30	Selon les projets
Annuel	20	5	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
27	26

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
Obligations réglementaires logements locatifs sociaux	25% de logements aidés (dont 15% de PLAI minimum, 30% de PLUS au minimum, et 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé ou en accession financièrement abordable à la propriété au maximum)

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé (logements commencés)*
01	Bouteville	0,98	20 logts/ha	20	7	3	0 (OAP en cours de commercialisation)
02	Héronière	1,31	20 logts/ha	30	0	0	35 (reconfiguration du projet)
03	Rue de la Platière	0,66	20 logts/ha	15	0	0	15 (en attente mais sortie possible)
04	Les Monrois	1,39	15 logts/ha	20	0	0	0 (propriétaires non vendeurs)
TOTAL				85	-	-	50

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

Quelques divisions parcellaires sont par ailleurs observées sur la commune. De nouvelles divisions parcellaires pourront alimenter la production de logements.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : 65 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- L'arrivée suite au COVID de populations extérieures au département
- Un vieillissement de la population qui nécessite d'adapter le parc de logements et de soutenir la bonne mobilisation du parc social au bénéfice des seniors pour accompagner leurs parcours résidentiels
- Un coût de l'immobilier qui rend difficile le maintien ou l'installation sur le territoire de ménages jeunes, de familles avec jeunes enfants et de primo-accédants
- Des besoins de développer des petites typologies pour les personnes seules et couples sans enfants, mais également de maison ou petits immeubles de 3-4 logements avec minimum 2 chambre

2. Production de logements et foncier

Production de logements :

- Des difficultés de sortie des opérations (indivision, propriétaires non-vendeurs, difficultés des lotisseurs)
- Un parc de logements sociaux limité, mais un développement selon les projets
- Une volonté de développer du logement en accession abordable :
 - Le rachat de logements en VEFA par un OFS pour proposer ces logements en BRS
 - Des objectifs à définir selon les projets avec accompagnement de l'agglomération

Densification et maîtrise de l'offre :

- Quelques divisions parcellaires sur le territoire, mais une volonté de la commune de maîtriser ces divisions, notamment pour préserver l'identité de la commune et éviter les conflits de voisinage
- Un développement de logements à poursuivre harmonieusement en travaillant en parallèle sur l'acceptabilité de densification

3. Amélioration de l'habitat

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique et de rénovation énergétique des bâtiments anciens

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la sortie des opérations, notamment des OAP - [au-delà du PLH] Sécuriser et anticiper la mobilisation de secteurs de densification stratégiques pour le développement à moyen-long terme qui nécessiteront une recomposition foncière (grandes parcelles, fonds de jardin) - Accompagner une densification "acceptable" 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter la sortie des OAP : <ul style="list-style-type: none"> ○ Renforcer le dialogue avec les propriétaires, proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, etc. ○ Mobiliser certains dispositifs fiscaux pour inciter les propriétaires à vendre : taxe sur la vacance pour inciter les propriétaires à libérer leur foncier, exonération de la plus-value immobilière pour la réalisation de logements sociaux ou abattements entre 70 et 85% (article 150 U, CGI), proposer d'éventuels exonérations temporaires de taxe foncière, aide à la réinstallation, etc. ○ Vérifier l'opérationnalité des OAP (équilibre d'opérations, insertion urbaine, accessibilité, stationnement...) et les modifier au besoin* ○ Accompagner l'insertion des projets dans le tissu existant : architecte-conseil, concertation renforcée avec les habitants, opérations exemplaires... - Accompagner la densification douce : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme qui méritent un accompagnement à proximité du centre-bourg et qui participeront à la dynamisation de la centralité (ex : grandes parcelles, recomposition parcellaire, foncier bâti sous dense, bâti vacant ou dégradé...) ○ Les sécuriser au PLUi par la création de nouvelles OAP dans le tissu urbain existant afin d'éviter les divisions anarchiques (gestion des problématiques de réseaux, d'accès, de déchets, de stationnement, optimisation de l'usage du foncier...) - Renforcer la maîtrise foncière publique sur les secteurs stratégiques identifiés afin de maîtriser les prix, la programmation et la qualité des opérations

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	2350
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,96%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,09%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,87%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	67
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	9,70%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	28
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	3,10
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	44
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	4,32%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	26

Fiche communale – Thairé

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Sud	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègre l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	120	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	20	Selon les projets	Selon les projets

A noter : L'atteinte de cet objectif ambitieux sera analysée à l'aune des gisements fonciers, bâtis ou non bâtis, disponibles et réellement mobilisables sur la commune.

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)
20	19

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	École de la Plaine des Sports	1,7	20 logts/ha	30	3	7	23
02	Georges Musset	3,71	20 logts/ha	70	5	10	60
TOTAL				100	-	-	83

* Source : sitadel (retrait des logements commencés)

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Des difficultés pour répondre aux demandes des jeunes qui souhaitent se loger au sein de la commune
- Un vieillissement de la population avec un parc à adapter
- Un manque de transports en commun pour faciliter l'accueil de jeunes ménages à revenus modestes

2. Production de logements et foncier

- Un parc social très limité
- Une limitation de la densification, déjà opérée

3. Amélioration de l'habitat existant

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et dégradé
- Des friches en cours de réinvestissement

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	1837
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,81%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,78%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	1,02%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	108
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	5,80%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	6
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	4
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	0,52%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	4

Fiche communale – Vérines

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Dompierre-sur-Mer	C	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègrent **l'ensemble des modalités de création résidentielle** : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, **un minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	90	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	15	Selon les projets	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2017 et 2024 (Source : Sitadel)
12	9

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Loiré Nord-Est	1,1	20 logts/ha	20	0	0	0 (propriétaire non vendeur)
02	Loiré Centre et Nord	0,97	20 logts/ha	20	0	0	20 (après résolution problématique fossé)
04	Fief Charron	3,39	20 logts/ha	70	0	0	70
TOTAL				110	-	-	90

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

➤ Les projets à venir et / ou à l'étude (hors OAP actuelles)

Nom du projet	Volume de logements potentiel	Lecture qualitative
?	2	Petit lotissement mené par des particuliers
Bois rue des Gués	12 maisons	Projet de particulier mais espace boisé à dépolluer OAP supprimée car don des terrains par le propriétaire
?	Pas de programmation 1,5 ha	Projet en extension mais zone actuellement en 2AU au PLUI (en attente PLUI et arbitrages sur les quartiers Scot)

Il est par ailleurs identifié un rythme de 5 à 10 divisions parcellaires par an. Ce rythme devrait s'atténuer mais quelques divisions parcellaires pourront alimenter la production de logements.

Consolidation des projets et programmation estimée à date au titre du PLH 2026-2031 (exclusion des logements commencés avant 2024, inclus) : 105 logements

ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Un foncier qui reste encore accessible par rapport au reste de l'agglomération permettant à des jeunes couples de s'installer sur la commune
- Une arrivée attendue de jeunes enfants au travers de l'OAP Fief Charron - impliquant une rénovation sur l'école (PUP- projet urbain partenarial mis en place)

2. Production de logements et foncier

- Une demande de locatif mais un manque d'offre pour répondre à ces besoins
- Une commune ayant peu d'équipements, de services et transports en commune, conduisant à réduire la pertinence du développement de l'habitat
- Une réduction du nombre de logements locatifs sociaux prévus sur l'OAP Fief Charron (7 au lieu de 14) pour des raisons d'équilibre économique des opérations
- D'autres projets de logement n'intégrant pas de logements locatifs sociaux soulevant un enjeu de développement de cette offre au travers de la mobilisation des bailleurs
- Une intégration de lots en PSLA à destination des primo-accédants (politique intercommunale de ciblage du BRS hors zone C)
- Une production essentiellement en individuel, une approche de densification à conforter également au travers des formes urbaines (ex : petit collectif en centre-bourg pour accueillir des services en rez-de-chaussée)
- Peu de logements vacants sur la commune (bien que quelques logements concernés car en indivision)

PISTES DE RÉFLEXIONS AFIN D'ALIMENTER LA STRATÉGIE ET L'ACTION FONCIÈRES SUR LA COMMUNE

Axes d'intervention identifiés	Pistes de réflexions
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la sortie des opérations - Diversifier les produits (notamment locatif) et les formes urbaines : individuel groupé, petit collectif R+1 - Anticiper les mutations et accompagner la densification douce - Accompagner une densification "acceptable" 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le dialogue avec les opérateurs et propriétaires pour faciliter la sortie des opérations (urbanisme négocié) - Accompagner la densification douce : <ul style="list-style-type: none"> ○ Identifier les secteurs stratégiques de densification à court, moyen et long terme qui méritent un accompagnement à proximité du centre-bourg et qui participeront à la dynamisation de la centralité (ex : grandes parcelles, recomposition parcellaire, foncier bâti sous dense, bâti vacant ou dégradé...) ○ Les sécuriser au PLUi par la création de nouvelles OAP dans le tissu urbain existant afin d'éviter les divisions anarchiques (gestion des problématiques de réseaux, d'accès, de déchets, de stationnement, optimisation de l'usage du foncier...) ○ Accompagner à l'insertion des projets dans le tissu existant : architecte-conseil, concertation renforcée avec les habitants, opérations exemplaires...

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	2339
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	1,11%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,85%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	0,26%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	147
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	4,80%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	7
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	/
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	20
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	2,12%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	12

Fiche communale – Yves

LOCALISATION ET ZONAGE

Secteur SCOT	Zonage ABC	Zonage 123
Littoral Sud	B2	3

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE PLH 2026-2031

Les objectifs de production intègre l'ensemble des modalités de création résidentielle : construction neuve, division de logements ou de parcelles, réinvestissement de logements vacants / dégradés, transformation de bâtis non résidentiels. Ces objectifs constituent, en outre, un **minima**.

Période	Objectifs globaux	Objectifs logements locatifs sociaux	Objectifs logements accession abordable
Sur 6 ans	60	Selon les projets	Selon les projets
Annuel	10	Selon les projets	Selon les projets

RAPPEL : La production résidentielle

Nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)	Nombre de logements commencés en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Source : Sitadel)
12	7

RAPPEL : Réglementation

Logements locatifs sociaux en secteur de mixité sociale + logements abordables hors secteurs de mixité sociale	Programmes de logements avec (non cumulatif) <ul style="list-style-type: none"> - Unité foncière > 2500m² - Nombre de logements >= 10 - Surface de plancher > 1000m²
--	--

PROJETS IDENTIFIÉS

➤ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées au PLH

Code de l'OAP	Nom de l'opération	Surface en ha	Densité prévue	Nombre de logements prévus dans l'OAP	Nombre de logements autorisés (Sitadel 2016-2024)	Nombre de logements commencés (Sitadel 2016-2024)	Potentiel de production estimé sur la période 2026-2031 (logements commencés)*
01	Le Bourg Est	2,57	15 logts/ha	40	0	0	40
02	Fief des Thiers Ouest	1,58	20 logts/ha	30	0	51	0
TOTAL				70	-	-	40

* Source : échanges avec les communes, sitadel (retrait des logements commencés)

ENJEUX SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

1. Tendances socio-démographiques et publics spécifiques

- Un vieillissement de la population avec un parc à adapter

2. Production de logements et foncier

- Une volonté communale de poursuivre le développement maîtrisé de l'offre
- Un souhait de poursuivre le développement d'une offre en accession à la propriété abordable
- Un équilibre des attributions à trouver pour préserver la mixité sociale
- Un parc social très limité mais qui se développe progressivement

3. Amélioration de l'habitat

- Des enjeux de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et dégradé

CHIFFRES CLÉS DE LA COMMUNE

	Chiffres clés
Population (Insee 2021)	1505
Evolution moyenne annuelle de la population (Insee 2015 et 2021)	0,28%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde naturel (Insee 2015 et 2021)	0,41%
Taux d'évolution annuel de la population due au solde migratoire (Insee 2015 et 2021)	-0,13%
Indice de jeunesse Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre de personnes de 60 ans et plus (Insee 2021)	76
Part des personnes de 75 ans et plus (Insee 2021)	5,30%
Nombre de demande de logements locatifs sociaux (SNE au 31.12.2024)	9
Tension sur le parc social Nombre de demandes hors mutations pour une attribution (SNE au 31.12.2024)	
Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2024)	14
Taux de logement locatif social (RPLS 2024 / Insee 2021)	2,07%
Nombre de logements locatifs sociaux produits en moyenne par an entre 2016 et 2024 (Différentiel RPLS 2024-2016)	14