

acadie

Communauté d'Agglomération de La
Rochelle

Programme d'actions thématique du PLH

2016 / 2021

groupe **reflex** _

> Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cérur, Rennes

Place, Bordeaux

Trajectoires, Lyon

Sommaire

Sommaire	2
L'architecture globale du programme d'actions thématique	3
Axe 1 – La production neuve de logements	4
Axe 2 – La requalification du parc de logements existants, social et privé.....	24
Axe 3 – La réponse aux besoins des publics spécifiques	32
Axe 4 – Deux axes transversaux de la politique de l'habitat à conduire dans les prochaines années : le développement durable et l'innovation	42
Axe 5 – Positionner la CDA comme "autorité organisatrice" de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH	47
Les moyens financiers et humains mobilisés par la CDA pour la mise en œuvre du PLH 2016-2021	59
Un ajustement des moyens humains au regard des ambitions du PLH.....	59
Estimation des moyens financiers à mobiliser par la CDA pour mettre en œuvre le PLH 2016-2021	60

L'architecture globale du programme d'actions thématique

Axe 1 : la production neuve de logements
Action n° 1 : mobiliser des outils et des moyens adaptés pour être en capacité de produire environ 1 936 logements neufs par an dans la durée
Action n°2 : assurer le développement d'une offre "standard" de qualité (notamment des logements individuels, terrains à bâtir et immeubles moyenne gamme dans la zone urbaine centrale et les pôles d'appui
Action n°3 : produire des logements financièrement plus abordables pour les ménages locaux, développer une gamme de logements "intermédiaires", tant en location qu'en accession
Action n°4 : diversifier les produits proposés, en terme de formes d'habitat et de typologie
Axe 2 : la requalification du parc de logements existant, social et privé
Action n°5 : poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social
Action n°6 : amplifier les interventions sur le parc privé existant
Axe 3 : la réponse aux besoins spécifiques (jeunes, seniors, ménages en difficulté, GDV)
Action n°7 : développer des solutions adaptées, en particulier en direction de deux types de publics : jeunes en mobilité et jeunes en difficulté
Action n°8 : proposer une diversité de solutions pour les seniors dans le neuf et dans l'ancien pour les personnes autonomes et dépendantes
Action n°9 : compléter l'offre d'hébergement et de logements pour les ménages les plus en difficulté
Action n°10 : respecter les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage : mieux répondre aux besoins des Gens du Voyage qui souhaitent se sédentariser créer une aire de passage et améliorer l'accès au logement des ménages souhaitant se sédentariser
Axe 4 : deux axes transversaux de la politique de l'habitat à conduire dans les prochaines années : le développement durable et l'innovation
Action n°11 : concrétiser la volonté d'inscrire le développement résidentiel de la CDA dans un modèle durable, mettre en œuvre une politique de l'habitat fondée sur les trois piliers du développement durable
Action n°12 : relever le défi de l'innovation et de l'expérimentation
Axe 5 : positionner la CDA comme "autorité organisatrice" de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH
Action n°13 : mettre en place et animer un observatoire de l'habitat pour évaluer et suivre la mise en œuvre du PLH
Action n°14 : mobiliser autour du service Habitat et Politique de la Ville, les différents services de la CDA concernés
Action n°15 : mettre en place de nouvelles modalités de travail avec les communes et les partenaires
Action n°16 : mieux appréhender les attentes et le degré de satisfaction des habitants du territoire en matière d'habitat ("se tourner davantage vers les usagers")
Action n°17 : engager la réflexion pour une éventuelle prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH

Axe 1 - La production neuve de logements

Action n°1: mobiliser des outils et des moyens adaptés pour être en capacité de produire environ 1 936 logements neufs par an dans la durée

Descriptif et objectifs de l'action

- **Renforcer le pilotage par la Communauté d'Agglomération de la programmation de logements publics et privés sur son territoire :**
 - Se doter des outils nécessaires : tableau de bord des opérations de logements, référentiels d'opérations...
 - Pilotage par la CDA de l'ensemble des conventions avec l'EPF dont elle est signataire
 - Créer des instances adaptées pour le pilotage et le suivi du PLH (cf. actions n°14 et 15) et mettre en place de nouvelles modalités de travail avec les opérateurs (groupes de travail) et les communes (une rencontre annuelle avec chaque commune pour faire un point sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du PLH)
 - Engager une réflexion sur une éventuelle prise de compétence de la délégation de gestion des aides à la pierre (cf. action n°17).
- **Mieux maîtriser et réguler l'offre foncière destinée à l'habitat :**
 - Créer un tableau de bord des opportunités foncières mobilisables et l'actualiser régulièrement dans la durée pour en faire un outil d'aide à la décision.
 - Sur cette base, définir une stratégie de programmation des logements à l'échelle de l'Agglomération et identifier les outils les plus pertinents (fonciers, réglementaires ou d'aménagement opérationnel).
- **Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme :**
 - Ajuster ou mettre en place des outils réglementaires adaptés, en fonction de l'analyse foncière (cf. tableau de bord) : Servitudes de Mixité Sociale, Emplacements Réservés pour le Logement., orientations d'aménagement...
 - Maintenir tout en l'ajustant un % de logements «abordables » pour les opérations privées de plus de 9 logements (cf. tableau page suivante)

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	<p>Pilotage assurée par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville.</p> <p>Une instance interne à la CDA chargée du suivi de la programmation de logements : une réunion par trimestre associant les différents services concernés (Service Etudes et Prospective, Urbanisme opérationnel et foncier, Etudes Urbaines et Urbanisme réglementaire); Programmation de logements et bilan sur les outils mis en œuvre : un volet à aborder dans le cadre des instances de pilotage et de suivi partenariales du PLH</p>
<i>Partenaires associés</i>	Communes, EPF, bailleurs sociaux.

Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place des outils nécessaires au pilotage de la programmation de logements : recours à un prestataire externe pour accompagner la CDA dans ce processus d'outillage et de structuration. ○ Recours à un prestataire pour la création d'un tableau de bord du foncier ; prise en charge de l'actualisation annuelle en interne par les services de la CDA. ○ Mobilisation du Service Etudes Urbaines pour les modifications à apporter aux documents d'urbanisme. 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<p>Recrutement d'un ETP "production de logements" dédié au suivi et à l'animation de la programmation de logements, en lien avec les opérateurs et les communes et, plus globalement à la mise en œuvre du PLH</p> <p>Recours à des prestataires pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accompagner la CDA dans la structuration et l'organisation du dispositif de pilotage et de suivi du PLH, la mise en place d'outils... ○ Elaborer un tableau de bord des opportunités foncières mobilisables - sur cette base, définir une stratégie d'intervention (outils et positionnement de la CDA et des communes)
<i>Calendrier</i>	<p>Dès 2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place du nouveau dispositif de pilotage, d'animation et de suivi du PLH. ○ Création du tableau de bord et définition d'une stratégie foncière. ○ Modification des documents d'urbanisme. <p>2017 et au-delà :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Animation du PLH dans la durée. ○ Mise en œuvre de la stratégie foncière.
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre d'outils de suivi et de pilotage créés pour la mise en œuvre du PLH, nombre et fréquence des instances mises en place. ○ Fréquence de l'actualisation et de l'utilisation du tableau de bord foncier. ○ Nombre et type de révisions et modifications apportées aux documents d'urbanisme. 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

La fiche-action présentée ci-dessus vise à stimuler et encadrer la production de logements afin de mieux répondre aux attentes et aux besoins des ménages que la CDA souhaite fidéliser et attirer sur son territoire. Le renforcement des outils (de programmation, de planification foncière...) ne produiront pas leurs effets à court terme, d'où la nécessité, au moins dans un premier temps, de conserver le principe d'un % de logement locatif social dans certaines opérations.

La règle mise en place pendant le PLH actuel est appropriée aujourd'hui par les communes et les opérateurs du logement. Pour cette raison, la CDA a décidé :

- De maintenir globalement la règle : le % s'impose dans l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser, mais en dehors des quartiers prioritaires, pour chaque opération d'aménagement concernant le logement ou de construction de logements dès qu'elle dépassera l'un des critères suivants : nombre de logements réalisés égal ou supérieur à 10 pour toute opération privée, SHON réalisée supérieure à 1 000 m², unité foncière initiale avant division supérieure à 2 500 m² (sauf sur Aytré dont la division foncière initiale avant division sera supérieure à 1 500 m² comme précisé dans le PLU).
- Tout en l'assouplissant pour certaines communes, notamment les plus rurales (possibilité d'intégrer de l'accession abordable) et avec quelques ajustements pour certaines communes soumises à la loi SRU dont le parc de logements sociaux est supérieur à 9% du parc de résidences principales.
- Sur la commune de La Rochelle, une répartition différente de pourcentage de logements sociaux est proposée selon des groupements de certains quartiers.

Le % fixé par catégorie de commune est le suivant :

I - SUR LA COMMUNE DE LA ROCHELLE

Imposer pour toute opération privée de + de 9 logements :

Secteur 1 : Dans les quartiers à forte proportion d'habitat social (+ de 32% de logts sociaux) : Mireuil Château d'eau - Mireuil Le Parc - Villeneuve les Salines/Le Lac - Villeneuve Les Salines Est et Ouest - Port Neuf Ouest - Mireuil Est et Ouest - Mireuil Europe - La Pallice

=> pas de PLAi ni de PLUS

=> 30% au minimum d'accession abordable

=> PLS non imposé mais possible

Secteur 2 : Dans les quartiers d'habitat diversifié (taux logts sociaux entre 16 et 32 %) : Rossignollette St Maurice - Port Neuf Est - Le Prieuré - Saint Eloi Nord & Sud - Tasdon Bongraine

=> **Au minimum 18% de logement locatif social**

- dont au minimum 30% de PLAi

- dont au minimum 40% de PLUS

- dont au maximum 20% de PLS

=> **Au minimum 20% d'accession à la propriété abordable.**

Secteur 3 : Dans les quartiers péricentraux (taux de logts sociaux entre 8 et 16 %) : Laleu - Bel Air - Lafond - Beauregard - Les Minimes Université - Les Minimes Port de Plaisance

=> **Au minimum 20% de logement locatif social**

- dont au minimum 30% de PLAI
- dont au minimum 40% de PLUS
- dont au maximum 30% de PLS

=> **Au minimum 15% d'accession à la propriété abordable.**

Secteur 4 : Dans les quartiers centraux (taux logts sociaux inférieur à 8%) : Fetilly La Trompette - La Genette Le mail - La Genette Parc -Petit Marseille Foire Expo - chef de Baie Centre Marché - Centre Hopital - Centre Préfecture - Centre Mairie

=> **Au minimum 23% de logement locatif social**

- dont au minimum 30% de PLAI
- dont au minimum 40% de PLUS
- dont au maximum 30% de PLS (*en secteur 4, les PLS peuvent toutefois être remplacés par des logements faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH en secteur sauvegardé et dans le cadre d'opérations d'acquisition-réhabilitation de + de 9 logements*)

=> **Au minimum 15% d'accession à la propriété abordable.**

II - POUR LES COMMUNES SOUMISES LA LOI SRU DONT LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EST SUPERIEUR A 9% MAIS INFÉRIEUR A 25% DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES :

(Communes concernées : Aytré, Périgny, Nieul/Mer et Puilboreau)

Imposer pour toute opération privée de + de 9 logements :

Sur, Périgny et Puilboreau :

=> **Au minimum 30% de logement locatif social :**

- dont au minimum 30% de PLA-I
- dont au minimum 45% de PLUS
- dont au maximum 25% de PLS

Sur Nieul sur Mer :

=> **Au minimum 40% de logement locatif social :**

- dont au minimum 30% de PLA-I
- dont au minimum 45% de PLUS
- dont au maximum 25% de PLS

Sur Aytré :

. **Sur les quartiers hors ancienne ZUS Pierre Loti :**

=> **33% minimum de LLS :**

dont 30% de PLAI minimum
dont 45% de PLUS minimum
dont 25% de PLS maximum

=> **20% d'accession abordable à la propriété minimum**

. **Sur l'ancienne ZUS quartier Pierre Loti :**

Pas de logements PLUS et PLAI

=> **20% de PLS minimum**

=> **20% d'accession abordable minimum**

III - POUR LES COMMUNES SOUMISES LA LOI SRU DONT LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EST INFÉRIEUR A 9% DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

(Communes concernées : Angoulins, Dompierre/Mer, Lagord, Ste-Soulle et St Xandre)

Imposer pour toute opération privée de + de 9 logements :

=> Au minimum 40% de logement locatif social :

- dont au minimum 30% de PLA-I
- dont au minimum 50% de PLUS
- dont au maximum 20% de PLS

Exception pour Châtelailon :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) rend une grande partie du territoire communal inconstructible pour des bâtiments à usage d'habitation. Par ailleurs, le taux de résidences secondaires est de 35%.

Imposer pour toute opération privée de + de 9 logements :

=> Au minimum 26% de logement locatif social :

- dont au minimum 30% de PLA-I
- dont au minimum 50% de PLUS
- dont au maximum 20% de PLS

IV - POUR LES COMMUNES HORS LOI SRU SITUÉES EN ZONE B1 ET B2

Communes concernées : zone B1 : L'Houmeau, Salles/Mer. Zone B2 : Marsilly, Esnandes, St-Rogatien, et St Vivien :

Pour toute opération privée de + de 9 logements :

=> Au minimum 25% de logement aidés :

- dont au minimum 15% de PLAI
- dont au minimum 30% de PLUS
- dont maximum 55% de logements locatifs intermédiaires (répartis entre des PLS, PLI en zone B1, Pinel en zone B1 et B2 dérogatoire) **ou** en accession à la propriété abordable (PSLA, PTZ, autres dispositifs d'accession initiés par une collectivité)

Sur la Jarne :

Pour toute opération privée de + de 9 logements :

=> Au minimum 40% de logement aidés :

- dont au minimum 15% de PLAI
- dont au minimum 30% de PLUS
- dont maximum 55% de PLS

=> Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété

POUR LES AUTRES COMMUNES SITUÉES EN ZONE C

Aucune obligation réglementaire

	Communes / quartiers	% de logements locatifs sociaux, de logements aidés ou d'accession abordable à viser au sein des opérations privées concernées de + de 9 logements
La Rochelle	<p align="center">Secteur 1</p> <p>Dans les quartiers à forte proportion d'habitat social (+ de 32% de logements sociaux)</p> <p>Mireuil Château d'eau - Mireuil Le Parc - Villeneuve les Salines/Le Lac - Villeneuve Les Salines Est et Ouest - Port Neuf Ouest - Mireuil Est et Ouest - Mireuil Europe - La Pallice</p>	<p>Pas logements PLUS ni PLAI</p> <p>Au minimum 30% d'accession abordable à la propriété** (PSLA, PTZ, autres dispositifs d'accession initiés par une collectivités)</p> <p>Pas de PLS imposé mais possible</p>
	<p align="center">Secteur 2</p> <p>Dans les quartiers d'habitat diversifié (entre 16 et 32% de logements sociaux)</p> <p>Rosignollette St Maurice - Port Neuf Est - Le Prieuré - Saint Eloi Nord & Sud - Tasdon Bongraine</p>	<p>Au minimum 18% de logts locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 40% de PLUS au minimum ⇒ dont 30% de PLS au maximum <p>Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété (PSLA, PTZ, autres...)</p>
	<p align="center">Secteur 3</p> <p>Dans les quartiers péricentraux (entre 8 et 16% de logements sociaux)</p> <p>Laleu - Bel Air - Lafond - Beauregard - Les Minimes Université - Les Minimes Port de Plaisance</p>	<p>Au minimum 20% de logts locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 40% de PLUS au minimum ⇒ dont 30% de PLS au maximum <p>Au minimum 15% d'accession abordable à la propriété (PSLA, PTZ, autres...)</p>
	<p align="center">Secteur 4</p> <p>Dans les quartiers centraux (taux de logements sociaux inférieur à 8%)</p> <p>Fetilly La Trompette - La Genette Le mail - La Genette Parc - Petit Marseille Foire Expo - chef de Baie Centre Marché - Centre Hopital - Centre Préfecture - Centre Mairie</p>	<p>Au minimum 23% de logts locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 40% de PLUS au minimum ⇒ dont 30% de PLS au maximum (les PLS peuvent toutefois être remplacés par des logements faisant l'objet d'un conventionnement social avec l'ANAH en secteur sauvegardé et dans le cadre d'opérations d'acquisition-réhabilitation de + de 9 logts) <p>Au minimum 15% d'accession abordable à la propriété (PSLA, PTZ, autres...)</p>
Pour les communes soumises la loi SRU dont le parc de logements sociaux est supérieur à 9% mais inférieur à 25% du parc de résidences principales	Périgny et Puilboreau	<p>Au minimum 30% de logts locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 45% de PLUS au minimum ⇒ dont 25% de PLS au maximum
	Nieul sur Mer	<p>Au minimum 40% de logts locatifs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 45% de PLUS au minimum ⇒ dont 25% de PLS au maximum
	Aytré	<p>Sur l'ancienne ZUS quartier Pierre Loti : Pas de logements PLUS et PLAI Au minimum 20% de PLS Au minimum 20% d'accession abordable</p> <p>Sur les autres quartiers (hors ancienne ZUS) :</p>

		Au minimum 33% de logts locatifs sociaux ⇒ dont 30% de PLAI minimum ⇒ dont 45% de PLUS minimum ⇒ dont 25% de PLS maximum Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété
Pour les communes soumises la loi SRU dont le parc de logements sociaux est inférieur à 9% du parc de résidences principales	Angoulins, Lagord, Dompierre/Mer, Sainte-Soulle et Saint-Xandre	Au minimum 40% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 50% de PLUS au minimum ⇒ dont 20% de PLS* au maximum
	Châtelailion*** (exception)	Au minimum 26% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 30% de PLAI au minimum ⇒ dont 50% de PLUS au minimum ⇒ dont 20% de PLS* au maximum
Pour les communes hors loi SRU situées en zone B1 et B2	L'Houmeau, Salles/Mer, Marsilly, Esnandes, St-Rogatien et Saint-Vivien	Au minimum 25% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 15% de PLAI au minimum ⇒ dont 30% de PLUS au minimum ⇒ dont 55% de de logts locatifs intermédiaires (PLS, PLI en zone B1, Pinel en zone B1 et B2 dérogatoire) ou en accession à la propriété abordable ** (PSLA, PTZ, autres dispositifs d'accession initiés par une collectivité)
	La Jarne	Au minimum 40% de logts locatif sociaux : ⇒ dont 15% de PLAI au minimum ⇒ dont 30% de PLUS au minimum ⇒ dont 55% de PLS au maximum Au minimum 20% d'accession abordable à la propriété
Pour les autres communes situées en zone C		Pas d'obligation réglementaire

* Pour les communes éligibles à la loi SRU et dont le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 10%, le taux de PLS ne peut excéder 20%

** Accession à la propriété, produits visés : PSLA, PTZ et tout autre type de dispositif initié par une collectivité permettant une accession abordable

***Par ailleurs, l'assiette d'application du taux minimum de 40% de logement locatif social est calculé en affectant, au nombre de logements prévus par chaque permis de construire ou d'aménager, un abattement forfaitaire représentatif de la part des résidences secondaires et logements occasionnels de la commune, selon les données du dernier recensement communiqué par l'INSEE au moment de la transcription de cette mesure dans les PLU (pour la commune de Châtelailion-Plage : 35% de résidences secondaires et 65% de résidences principales : $65\% \times 40\% = 26\%$ de logements sociaux). Par ailleurs, Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) rend plus de la moitié du territoire communal de Châtelailion inconstructible pour des bâtiments à usage d'habitation.

Exceptions :

- lorsque l'application du pourcentage conduit à ne réaliser que 1 ou 2 logements locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,
- elle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé),

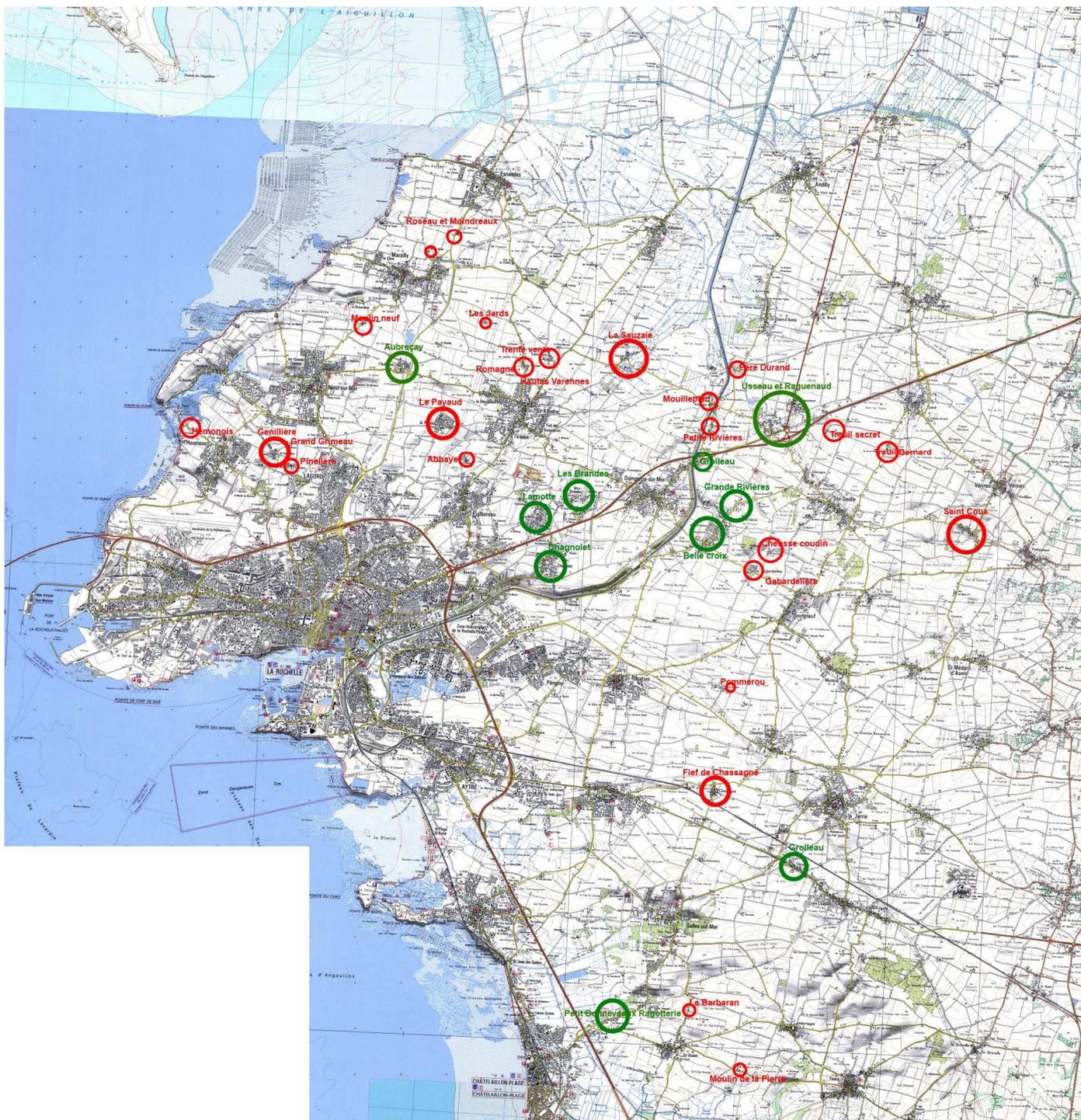
- dans les ZAC et les opérations d'aménagement, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur,
- dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH de 2008, une part plus importante de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,
- ces taux pourraient être modifiés si les 25 % de logements sociaux étaient atteints de façon anticipée.
- en cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée,
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC, lotissement, etc...relevant ou pas d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération.
- Dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements sociaux en application du présent PLH, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménagé, etc...). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme.

Le cas des hameaux : pas d'obligation de production de logements sociaux dans les hameaux selon la définition suivante : en reprenant les bases de la circulaire relative à l'application de la loi « littoral », on peut indiquer que la notion de hameau décrit un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. En première approche, cette notion de distinction et de non continuité avec la zone urbaine agglomérée des bourgs est donc acquise pour définir la notion de hameau. **A partir de là, on doit apprécier la typologie du hameau caractérisée par sa taille, la présence ou pas de commerces, etc... ainsi que les conditions de desserte par le réseau de transport public.** On rappelle que le Scot a affirmé clairement ce lien entre urbanisation et déplacements. **Seules les communes soumises à la loi SRU et celles en zone B1 et B2 sont prises en compte :**

Secteur urbain	Taille critique dépassée / et ou présence de commerces équipements	Desserte en Transport en Commun	Production de logt sociaux
L'Aubreçay (St Xandre, Marsilly)	non	Oui avec ligne 35 Fréquence HP (Heures de Pointe) : 60' Fréquence HC (Heures Creuses) : 60'	Oui
La Sauzaie (St Xandre)	non	non	non
Romagné, trente Vents et Hautes vareennes (St Xandre)	non	non	non
Le Payaud (Nieul, Puilboreau, Lagord)	oui	non	non

Usseau et Ragueneau (Ste Soulle)	oui	Oui avec ligne 38 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD (Transport à la demande)	Oui
Saint Coux (Ste Soulle)	non	non	non
Grolleau (Ste Soulle)	non	Oui avec ligne 38	oui
Secteur les grandes Rivières (Ste Soulle)	Oui car continuité avec Dompierre	Oui avec ligne 39 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	oui
Cheusse Coudin, La Gabardelière, Teuil Bernard, Treuil Secret, Mouilleped, Petite Rivières et Péré Durand (Ste Soulle)	non	non	non
Belle croix et fief de Dompierre (Dompierre sur Mer)	Oui avec continuité sur Ste Soulle	Oui avec lignes 39 et 14 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	oui
Chagnolet (Dompierre sur mer)	oui	Oui avec ligne 7 Fréquence HP : 30' Fréquence HC : 60'	oui
Secteur des brandes (Dompierre sur Mer)	Oui avec la continuité de La Motte (Puilboreau)	Oui avec ligne 39 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	Oui
Grolleau (Salles sur Mer)	Oui avec la continuité sur le centre de Croix Chapeau	Proximité future gare de la Jarrie + lignes 14 et 11B Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD	oui
Petit Marais, Petit Bonneveaux, La Ragoterie (Salles sur Mer)	non	Oui avec la ligne 30 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD	Oui
Petit Bonneveaux et Ragoterie (Saint Vivien)	Non	Oui avec lignes 30 et 32 + rabattement sur	Oui

		gare de Chatel Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 120' TAD	
Le Barbaran, Moulin de la pierre (Saint Vivien)	non	non	non
Fief de Chassagné (La Jarne)	non	non	non
Pommerou (Saint Rogatien)	non	non	non
La Motte (Puilboreau)	Oui avec la continuité de la zone de Beaulieu	Oui avec ligne 39 Fréquence HP : 60' Fréquence HC : 60'	Oui
L'Abbaye (Puilboreau)	non	non	non
La Genillière (L'Houmeau)	non	non	non
Hémonois, Grand Grimeau, Pinelière (L'Houmeau)	non	non	non
Moulin neuf sud, Le Roseau, les Jards et Moindreux (Marsilly)	non	non	non



En rouge apparaissent les secteurs de hameaux qui ne sont pas desservis par le futur réseau de TC et qui ne seraient donc pas ciblés pour une obligation de production de logements sociaux.

En vert les secteurs desservis par une ou des lignes de transport public, de taille critique ou en continuité avec des centralités de bourg et qui, à ce titre, peuvent prétendre à être ciblés pour la production de logements sociaux.

Nota : Les écarts qui représentent un ensemble de petites entités bâties, en général de moins de 5 habitations, ne sont pas cartographiés sur le plan. Ils font néanmoins partie intégrante des espaces non ciblés pour l'obligation de production de logements sociaux.

DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES POUR L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DU CONTRAT DE VILLE (MIREUIL, VILLENEUVE LES SALINES ET PORT NEUF)

Après un premier arrêté préfectoral du 2 février 1998 portant sur une géographie restreinte, l'arrêté du 17 avril 2000 étendait pour 6 ans à l'ensemble des Zones Urbaines Sensibles de l'agglomération les dérogations aux plafonds de ressources HLM. Ces dérogations prévoyaient des taux de dépassement modulés entre 10 et 40 %, selon la composition familiale.

Repris dans le précédent PLH bien que les résultats soient anecdotiques, au regard des objectifs d'amélioration de l'équilibre social, cette mesure incitative et volontariste ne présente aucun inconvénient ou coût particulier et peut donc être maintenue sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La mixité restant un objectif politique majeur, la dérogation aux plafonds de ressources s'applique donc dans toutes les quartiers politique de la ville (QPV), mais pour des raisons d'attractivité et de lisibilité, le taux maximum de dépassement des plafonds est uniformément fixé à 30 %. »

DEROGATION POUR L'APPLICATION DU SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (SLS)

Les plafonds de ressources pour la mise en œuvre du Supplément de Loyer de Solidarité ne s'appliquent pas dans les QPV (conformément à la loi).

La sortie du quartier de La Pallice des quartiers prioritaires de la ville a masqué certaines disparités territoriales de celui-ci. En vue de maintenir un équilibre social sur la zone des « Sablons », suivant le périmètre défini ci-après, ce secteur bénéficie des mêmes dérogations en la matière que les logements situés en QPV



Cette mesure sera évaluée en continu dans le cadre du suivi du PLH. »

acadie

Action n° 2 : assurer le développement d'une offre "standard" de qualité (notamment des logements individuels, terrains à bâtir et immeubles moyenne gamme dans la zone urbaine centrale et les pôles d'appui)

Descriptif et objectifs de l'action

- **Elaborer une définition partenariale partagée des critères de qualité à viser dans les opérations de logements**
 - Dans un premier temps, élaborer un cahier des charges en interne à la CDA pour s'accorder sur une définition partagée des critères de qualité à viser pour les futures opérations (qualité architecturale, performance environnementale, insertion, urbaine et traitement des espaces publics...).
 - Dans un deuxième temps, partager le cahier des charges/construire une boîte à outils avec l'ensemble des acteurs.
 - *NB : Au-delà des critères définis dans la charte, des actions plus règlementaires pourront être mises en œuvre sur certains secteurs à enjeux dans le cadre des OAP du PLUI.*
- **Renforcer l'accompagnement par les services de la CDA des communes, des opérateurs et des aménageurs pour la mise en œuvre des objectifs et principes définis dans la charte.**
- **Identifier les leviers pour favoriser l'appropriation par les propriétaires ou locataires des espaces extérieurs privés.**
- **Valoriser auprès des élus, des acteurs et du grand public les opérations "exemplaires" de ce point de vue :** constituer un «book» à partir des travaux d'ores et déjà engagés par le service Urbanisme Règlementaire.

Pilotage et Instance de pilotage

<p><i>Pilotage et instances de pilotage</i></p>	<p>Pilotage assurée par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en lien étroit avec le Service Urbanisme règlementaire (chargé de la finalisation du « book »).</p>
<p><i>Partenaires associés</i></p>	<p>Une mobilisation large des services de la CDA : Habitat et Politique de la Ville, Etudes Urbaines, Foncier et Urbanisme Opérationnel, Urbanisme Règlementaire ; Etudes et Prospective</p> <p>Opérateurs privés et sociaux, constructeurs de maisons individuelles, lotisseurs et aménageurs, Fédération du Bâtiment</p>

Outils et moyens de mise en œuvre

- Mise en place d'un groupe de travail interne à la CDA pour élaborer le cahier des charges (2 à 3 réunions).
- Réunions avec les acteurs pour partager/finaliser la charte et élaborer la boîte à outils.
- Mobilisation de l'ingénierie de la CDA pour porter la charte auprès des communes et de l'ensemble des acteurs, accompagner les communes dans la mise en œuvre de la charte.

- Pour la réalisation du « book » des opérations exemplaires, recours à un prestataire.

Budget annuel et calendrier

<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pour renforcer l'accompagnement de la CDA auprès des communes et des opérateurs dans la conception, le montage et la mise en œuvre des opérations de logements, recrutement d'un ETP supplémentaire au sein de la Direction de l'Habitat. Son rôle sera globalement dédié au volet « production de logements ».
<i>Calendrier</i>	Mise en place de cette action à partir de 2017.

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Services de la CDA et acteurs mobilisés pour l'élaboration de la charte.
- Degré d'appropriation de la charte par les différents acteurs (services de la CDA, communes, opérateurs...).
- Diffusion et connaissance du book.
- Prise en compte des critères de qualité dans les nouvelles opérations de logements.

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA

Action n°3: produire des logements financièrement plus abordables pour les ménages locaux, développer une gamme de logements « intermédiaires », tant en locatif qu'en accession

Descriptif et objectifs de l'action

- **Pour produire environ 501 logements locatifs sociaux par an, en privilégiant les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et celles qui sont proches du seuil (3 500 habitants) ; dans les autres communes, où il n'y a pas d'obligation réglementaire au regard de la loi SRU, développer plus ponctuellement le logement locatif notamment dans celles ne disposant pas de capacités d'accompagnement suffisantes des ménages :**
 - Etablir une programmation pluriannuelle avec les bailleurs sociaux pour maintenir un volume de production raisonnable et régulier.
 - Tendre vers une harmonisation de la programmation des différents financeurs (Etat, CG et CDA) pour faciliter le montage financier des opérations.
 - Mobiliser l'ensemble des leviers, y compris l'acquisition de logements privés par des bailleurs sociaux ou la production de logements à loyers conventionnés dans le parc privé.
 - Maintenir le dispositif d'appui financier de la CDA à la production de logement locatif social – des ajustements pourraient être envisagés (par exemple, soutien aux logements locatifs communaux, au PLS sous réserve d'un positionnement loyer inférieur au loyer plafonds)
- **Le logement locatif intermédiaire : mobiliser l'ensemble des acteurs (opérateurs, financeurs...) pour développer ce type d'offre (notamment des produits PLS et Duflot/Pinel) pour définir une stratégie (produits, leviers...).**
- **Accession "abordable" :**
 - Finaliser la définition des publics ciblés et des niveaux de prix de sortie à viser amorcée dans le cadre de la révision du PLH.
 - Mettre en place un plan d'actions pour développer ce type d'offre, différentes pistes à approfondir :
 - la réduction des coûts de production du logement et l'évolution des modes constructifs / le développement d'expérimentations dans ce sens.
 - la mise en place d'un dispositif d'appui financier aux accédants modulé selon les profils et les localisations, à examiner en lien étroit avec les financeurs.
 - la remise à plat de la fiscalité locale concernant la taxe d'aménagement.
 - l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme, notamment sur le stationnement mais aussi sur d'autres volets, en lien avec la réflexion menée actuellement au niveau national sur la simplification des normes et des procédures.

Pilotage et Instance de pilotage	
<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage assurée par la Direction de l’Habitat et de la Politique de la Ville. Une forte mobilisation des autres services de la CDA concernés
<i>Partenaires associés</i>	Communes, opérateurs sociaux et privés, financeurs, représentants de la Fédération du Bâtiment
Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Concernant le logement locatif social : <ul style="list-style-type: none"> ○ Création d’un tableau de bord partagé des programmes de logements locatifs sociaux prévus sur 3 ans. ○ Mise à jour régulière du tableau avec les bailleurs sociaux (réunion individuelle avec chaque bailleur). ○ Une réunion annuelle avec l’ensemble des bailleurs pour établir un bilan quantitatif et qualitatif partagé de la production récente et de la programmation à venir. ○ Ajustement du dispositif d’appui financier de la CDA : viser une subvention moyenne de 6 500 € / logement (modalités d’attribution et montants précis à définir)- appui pour la réalisation d’environ 501 logements par an (production de LLS neufs ou, plus à la marge, acquisition de logements privés par des bailleurs sociaux et conventionnement de logements dans le parc privé). ○ Pour le logement « intermédiaire » : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d’un groupe de travail dédié pour définir une stratégie partenariale. ○ Appui au développement du PLS dans le cadre du financement de la CDA pour le logement social. ○ Pour l’accession abordable : mise en place d’un groupe de travail ad hoc – recours éventuel à un prestataire pour accompagner la CDA dans cette démarche. 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Appui financier à la production de logement locatif social : environ 3 860 000 € par an. ○ Pour la mise en place d’un dispositif financier d’appui à l’accession abordable dans le neuf et dans l’ancien, prévoir un budget de 600 000€ par an (les modalités techniques et financières restent à préciser dans le cadre de la réflexion à mener). ○ Appui sur l’ETP « Production de logements » pour animer les différents groupes de travail et le dispositif de programmation avec les bailleurs.

<i>Calendrier</i>	<p>En 2017, trois priorités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place du dispositif de programmation avec les bailleurs sociaux. ○ Définition du plan d'actions relatif à l'accès abordable. ○ Définition de la stratégie concernant le logement intermédiaire
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre et caractéristiques des logements locatifs sociaux produits par an, degré d'atteinte des objectifs fixés par le programme d'actions territorial du PLH. ○ Nombre, caractéristiques et fonctionnement des logements « intermédiaires » développés sur le territoire (profil et satisfaction des publics accueillis – mener une enquête spécifique), atteinte des objectifs de production fixés dans le PLH. ○ Nombre de logements en accession « abordable » et profil des occupants, atteinte des objectifs de production fixés dans le PLH. 	
Territorialisation de l'action	
<p>Tout le territoire de la CDA</p>	

Action n°4: diversifier les produits proposés, en termes de formes d'habitat et de typologie

Descriptif et objectifs de l'action

- **Accorder davantage de place dans la durée aux formes d'habitat individuelles et "intermédiaires :**
 - Tout en conciliant cet objectif avec l'enjeu d'optimisation de la consommation foncière et du développement durable.
 - Adapter les formes d'habitat et les ambiances urbaines des opérations à la diversité des typologies de communes de la CDA.
- **Développer une plus grande diversité de taille de logements :**
 - Un point à intégrer dans le travail réalisé avec les bailleurs sur la programmation de l'offre neuve, des recommandations à porter auprès des communes et des opérateurs...
 - Dans le cadre du PLUI, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à enjeux pourront intégrer des prescriptions relatives à la typologie des logements.
- **Expérimenter des formules de logements évolutifs. Plus globalement, promouvoir une approche innovante du logement.**
- **Sur la question des formes d'habitat mais aussi des typologies, accompagner les communes dans la programmation de leurs projets ; privilégier une approche flexible (négociation avec les opérateurs) pour ne pas bloquer la production.**

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage assurée par la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville, en lien étroit avec le Service Urbanisme règlementaire. Forte mobilisation des autres services de la CDA concernés
<i>Partenaires associés</i>	Communes Opérateurs sociaux et privés, aménageurs et lotisseurs.

Outils et moyens de mise en œuvre

- Mobiliser plus régulièrement des compétences adaptées (architecte-conseil, paysagiste...) pour accompagner les communes dans la définition des produits et des formes urbaines.
- Diversifier la typologie (nombre de pièces et surface) des logements produits :
 - Un point de vigilance et de discussion à intégrer dans le cadre de la démarche de programmation à mettre en place avec les bailleurs sociaux.
 - Recommandations à porter auprès des communes et des opérateurs dans le cadre des différentes missions d'accompagnement pris en charge par la CDA...
- Faire de cet axe un objet d'expérimentation (cf. action n°12°).

Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	Conseil aux communes, mobiliser plus régulièrement des compétences adaptées (architecte-conseil, paysagiste...) pour accompagner les communes : coût à définir
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilisation d'experts et de professionnels pour accompagner les communes à partir de 2016.
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de missions confiées à des professionnels pour accompagner les collectivités. ○ Evolution des caractéristiques des logements neufs : formes urbaines, typologie... ○ Nombre et bilan des expérimentations mises en place sur ces aspects. 	
Territorialisation de l'action	
<p>Tout le territoire de la CDA ; cibler les communes nécessitant un accompagnement particulier (petites communes avec peu d'ingénierie, opérations « à enjeux »...).</p>	

Axe 2 - La requalification du parc de logements existants, social et privé

Action n°5 : poursuivre la rénovation et la requalification du parc locatif social

Descriptif et objectif de l'action

- **Dans les quartiers d'habitat social :**
 - Pour les trois quartiers actuellement concernés par un projet de rénovation urbaine (quartiers du Mireuil et de Saint-Eloi dans le cadre du NPNRU 1 et quartier Pierre Loti à Aytré hors dispositif ANRU) :
 - Finaliser la mise en œuvre opérationnelle des projets.
 - Evaluer les impacts de la mise en œuvre de ces projets et définir une stratégie pour leur évolution à moyen et long termes. Dans cette optique, la Ville de La Rochelle a récemment lancé un appel d'offres pour une *mission d'évaluation prospective et d'accompagnement à la formalisation d'un plan stratégique local*. Il sera souhaitable d'engager une réflexion similaire pour le quartier Pierre Loti.
 - Pour les autres quartiers, le projet et la stratégie d'intervention restent à définir dans le cadre du contrat de Ville qui sera piloté à l'échelle de l'Agglomération et de l'étude urbaine engagée par la Ville de La Rochelle sur le quartier de Villeneuve-les-Salines qui fait l'objet d'un PRU d'intérêt régional (gouvernance Communauté d'agglomération).
- **Favoriser la requalification du parc locatif social diffus :**
 - Deux enjeux / axes majeurs d'intervention : rénovation thermique et adaptation du parc aux besoins liés au vieillissement.
 - Définir une programmation précise et partagée (CDA, communes et bailleurs sociaux) des actions de requalification à engager dans le parc locatif social diffus (besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap, travaux de réhabilitation/résidentialisation, rénovation thermique...). Au-delà de la question des interventions à envisager, il s'agira de réfléchir avec les bailleurs sociaux et les communes sur la « vocation souhaitable » et réaliste de chaque patrimoine (démolition/réhabilitation du programme ?). Une telle action sous-entend, en amont, la réalisation d'une étude afin d'affiner la connaissance des partenaires sur l'état du parc social diffus.
- **Définition d'une stratégie de peuplement, à travers notamment de la convention d'équilibre territoriale, et mise en place d'outils, notamment le Plan partenarial de gestion de la demande (imposé par la loi ALUR aux EPCI dotés d'un PLH). Au-delà du respect de cette nouvelle disposition législative, la stratégie de peuplement doit permettre :**
 - Rééquilibrer le peuplement entre les communes et au sein des communes entre les quartiers pour éviter la concentration des publics fragilisés dans les mêmes secteurs géographiques tout en répondant aux enjeux de solidarité communautaire.
 - Offrir à tous les ménages une possibilité de parcours résidentiel adapté en proposant une diversité d'offres d'habitat.
 - Développer la connaissance partagée de l'occupation sociale du territoire et des flux d'attributions.

○	
Pilotage et Instance de pilotage	
<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville (pour l'ensemble de l'action) en association avec le Service Urbanisme de la Ville de la Rochelle (pilotage du PSL et de l'étude urbaine sur Villeneuve-les-Salines) ○ Comité de Pilotage des Projets de Rénovation Urbaine
<i>Partenaires associés</i>	Communes, DDTM, bailleurs sociaux, AROSH Poitou-Charentes, Caisse des Dépôts, ADEME, Conseil Général
Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Actions portées actuellement par la Ville de La Rochelle : élaboration du PSL et étude urbaine sur Villeneuve-les-Salines dans le cadre du PRU d'intérêt Régional (CDA/Ville de La Rochelle) ○ Rédaction et lancement par la CDA, en 2015, d'un appel d'offres pour recruter un prestataire chargé de l'accompagner dans l'élaboration du contrat de ville. ○ Réalisation par un prestataire externe d'un état des lieux du parc locatif social sur deux volets (caractéristiques de l'occupation et besoins de requalification du bâti) + accompagnement sur la définition d'une stratégie de peuplement et mise en place du Plan de Gestion partenariale de la demande. ○ Animation par la CDA en direct de la démarche d'élaboration d'une programmation pluriannuelle de requalification. ○ Mise en place de deux groupes de travail avec les bailleurs sociaux et les communes. 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<p>Un budget de près de 405 000 € par an sur 6 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Enveloppe prévue pour la finalisation des PRU et la mise en œuvre de nouveaux projets ou actions en matière de renouvellement urbain : 400 000€ / an. ○ Financement par la CDA de la mission d'élaboration du contrat de ville + études complémentaires : budget politique de la Ville ○ Participation au financement d'un état des lieux sur le parc locatif social (requalification et occupation sociale) + accompagnement par ce prestataire pour la définition d'une stratégie de peuplement : 5 000€ (sur un total de 30 000€). ○ Dans le parc diffus, appui financier de la CDA pour la requalification de 50 logements par an : budget à définir. ○ Ingénierie : pour mettre en œuvre l'ensemble des volets de ces actions, appui sur l'ETP supplémentaire au sein de la Direction de

	l'Habitat.
<i>Calendrier</i>	<p>2015 -2016 - 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Finalisation des Projets de Rénovation Urbaine de la Rochelle et d'Aytré. ○ Réalisation de l'étude urbaine sur Villeneuve-les-Salines dans le cadre du PRU d'intérêt régional. ○ Finalisation et mise en œuvre du Contrat de Ville. <p>A partir de 2016-2017 : réalisation de l'état des lieux puis mise en place d'une programmation pluriannuelle de requalification du parc social et d'une stratégie de peuplement (intégrant comme outil le Plan partenarial de gestion de la demande et la convention d'équilibre territoriale).</p>
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Déploiement effectif des différents outils (Plan Partenarial de Gestion de la Demande...). ○ Evolution des quartiers d'habitat social en termes de mixité sociale, de diversité des offres d'habitat... comparativement aux autres quartiers et secteurs des communes concernées e plus globalement de l'Agglomération ○ Bilan des actions engagées en matière de requalification du parc locatif social en diffus ○ Evolution du peuplement dans le parc locatif social aux différentes échelles. 	
Territorialisation de l'action	
<p>Tout le territoire de la CDA</p> <p>Pour les quartiers d'habitat social, deux communes sont plus particulièrement concernées : La Rochelle et Aytré.</p>	

Action n°6 : amplifier les interventions sur le parc privé existant

Descriptif et objectifs de l'action

- **Réalisation d'une étude pré-opérationnelle à l'échelle de la CDA pour :**
 - Approfondir et partager l'état des lieux sur le parc privé, en repartant des éléments déjà disponibles dans le diagnostic du PLH actualisé.
 - Sur cette base, définition d'un plan d'actions en prenant en compte la diversité des besoins d'intervention en fonction des secteurs géographiques (cf. un vieillissement important de la population qui sous-entend d'importants besoins en matière d'adaptation des logements, en particulier dans certains lotissements périurbains...)
 - Engager la mise en oeuvre de dispositifs spécifiques de type OPAH et PIG
- **Sur la Ville de La Rochelle, réaliser un zoom et mettre en place des outils spécifiques, compte tenu des enjeux :**
 - Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle évoquée précédemment, effectuer un état des lieux approfondi sur La Rochelle ou envisager avec la Ville de La Rochelle la réalisation d'un diagnostic spécifique, notamment sur la vacance (géolocalisation et repérage des logements, identification des différents cas de figure à traiter, tests sur différents dossiers).
 - Sur cette base, mobiliser l'ensemble des leviers ; différentes pistes à étudier en fonction des résultats de l'étude : outils coercitifs, appui financier de la Ville et de la CDA pour la remise sur le marché de logements vacants et la production de logements conventionnés, accompagnement renforcé auprès des propriétaires bailleurs âgés...
 - Assurer le lien de futurs dispositifs avec le PIG actuel de la Ville de la Rochelle
- **Sur les communes hors La Rochelle, mieux optimiser les effets du PIG départemental (amélioration du repérage...). En s'appuyant sur l'étude pré-opérationnelle :**
 - Accroître le nombre de dossiers traités en améliorant notamment le repérage et l'accompagnement des ménages : engager une réflexion avec les différents acteurs concernés (communes, Conseil Général et DDTM) pour identifier les actions complémentaires à mettre en oeuvre.
 - Appui financier de la CDA sur certaines thématiques (à déterminer en fonction des échanges conduits avec les partenaires et les résultats de l'étude pré-opérationnelle).
- **Mettre en place un dispositif de veille sur les copropriétés dans le cadre de l'observatoire de l'habitat :**
 - Objectif : identifier des copropriétés fragiles et mettre en place des actions de sensibilisation en direction de ces dernières.
 - Analyse d'indicateurs quantitatifs, à partir de données Filocom à l'échelle de la

section cadastrale (sous réserve de la possibilité d'obtenir ces données auprès des services de l'Etat) et mobilisation d'éléments plus qualitatifs sur les copropriétés « fragiles »: entretiens avec les syndicats de copropriété.

- Sur l'ensemble du territoire de la CDA :

- Initier des dispositifs opérationnels de type OPAH et/ou PIG thématiques pour notamment lutter contre la vacance en logements, l'habitat indigne/dégradé et la précarité énergétique.
- Inciter le conventionnement ANAH social et très social sans travaux est également un moyen de production de logements sociaux.

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville (pour l'ensemble de l'action), en étroite association avec la Ville de la Rochelle
<i>Partenaires associés</i>	Communes, Conseil Général, DDTM, Service Environnement de la CDA, ADIL

Outils et moyens de mise en œuvre

- Financement d'une étude visant à affiner la connaissance sur le parc privé existant à l'échelle de la CDA et définition d'un plan d'actions – recours à un prestataire.
- Amélioration de la communication et l'information autour des dispositifs existants tels que le PIG départemental, accompagner la montée en puissance de programmes tels que « j'éco-rénove, j'économise »...
- Appui financier de la CDA, par le biais de subventions complémentaires à celles de l'ANAH, pour la requalification du parc locatif privé (pour environ 50 logements par an).
- Recensement des logements vacants dans le centre de la Rochelle et sur certains autres centres de la CDA et mise en place de réponses adaptées et éventuellement coercitives, une réflexion à mener sur la mise en place de la taxe sur les logements vacants.
- Mettre en œuvre une OPAH et/ou un PIG pour la lutte contre la vacance, l'habitat indigne et la précarité énergétique sous maîtrise d'ouvrage de la CDA de La Rochelle.
- Intégrer dans l'observatoire de l'habitat un dispositif de veille et d'intervention sur les copropriétés

Budget annuel et calendrier

<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Financement d'une étude pré-opérationnelle : budget à définir ○ Participation au financement d'une étude-pré-opérationnelle sur la vacance sur la Ville de La Rochelle : budget à définir. ○ Abondement financier de la CDA sur certaines
---------------	---

	thématiques (un objectif de 50 logements par an) : budget à définir
<i>Calendrier</i>	<p>fin2016 - 2017 : réalisation des études, participation financière à l'étude sur la vacance et le parc dégradé.</p> <p>Mise en œuvre du plan d'actions et d'un dispositif ad hoc (OPAH/PIG thématique) avec l'appui financier et sous la conduite de la CDA à partir de 2017.</p> <p>Dispositif de veille sur les copropriétés à partir de 2018.</p>

Indicateurs d'évaluation de l'action

- Nombre de logements subventionnés par l'ANAH, propriétaires occupants et bailleurs et par thématique d'intervention
- Nombre de logements vacants remis sur le marché sur la Ville de La Rochelle, évolution du taux de vacance
- Nombre de logements ayant bénéficié d'un abondement financier de la CDA
- Nombre et évolution de l'état des lieux des copropriétés « fragiles », bilan des interventions engagées par ces dernières.

Territorialisation de l'action

Tout le territoire de la CDA ; une attention particulière sur la Ville de La Rochelle et en particulier le centre-ville.

Axe 3 - La réponse aux besoins des publics spécifiques

Action n°7 : Développer des solutions adaptées, en particulier en direction de deux types de publics : jeunes en mobilité et jeunes en difficulté

Descriptif et objectifs de l'action

- **Les jeunes en mobilité (apprentis, alternants, stagiaires...): mettre en place une démarche d'étude partenariale (CDA, CAF, FJT, Ville de la Rochelle...) pour mieux cibler les besoins de ces publics et identifier des solutions à développer.** Des premières pistes déjà évoquées dans le cadre de l'actualisation du PLH :
 - Développement de passerelles entre les différentes offres : mise à disposition de places CROUS pour les jeunes en mobilité...
 - Création de quelques places para-hôtelières dans le FJT particulièrement adaptées aux jeunes en alternance.
- **Les jeunes en difficulté : explorer avec les acteurs les différentes pistes pour mieux prendre en charge ces publics**
 - Quelques pistes mises en évidence par les acteurs : résidence sociale, ALT, intermédiation locative...
 - Au-delà du logement, renforcer l'accompagnement de ces jeunes dans une logique d'insertion globale (professionnelle, au logement...)
- **Globalement, favoriser l'accès des jeunes au logement de droit commun « abordable » (offre « bon marché ») :**
 - Dans le parc social : prévoir dans la production neuve des typologies adaptées (T1 et T2) aux jeunes et explorer de nouvelles pistes, comme la colocation intergénérationnel entre seniors locataires HLM et jeunes demandeurs... ; intégrer cet enjeu dans la stratégie de peuplement à définir.
 - Dans le parc privé : favoriser le développement de logements conventionnés en mobilisant, par exemple, le dispositif prévoyant un abondement financier de la CDA sur certaines thématiques dans le cadre des interventions dans le parc privé (cf. action n°6).

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville Création et réunion une fois par an d'un « Comité de Pilotage Logement des jeunes » (un tour de table proche de celui mobilisé dans le cadre de l'atelier du PLH organisé au stade du diagnostic).
<i>Partenaires associés</i>	Communes (notamment La Rochelle qui accueille une part importante de la population jeune), DDTM, DDCS, Conseil Général, Conseil Régional, FJT, CLLAJ....

Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Elaboration d'une étude partenariale afin d'affiner la connaissance sur le profil et les besoins des jeunes en mobilité – pilotage et animation assurés par la CDA. ○ Création et animation d'un groupe de travail « logement des jeunes en difficulté » ○ Dans le cadre de la stratégie de peuplement, définir des objectifs en matière d'accueil des jeunes dans le parc locatif social et identifier les leviers d'actions à mettre en œuvre (adaptation des modalités de gestion locative au sein des organismes de logement social, expérimentation de nouvelles formules telles que la colocation, le logement intergénérationnel..). 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ingénierie du Service Habitat et Politique de la Ville pour animer ces différentes réflexions. ○ Mobilisation du dispositif d'appui financier de la CDA à la production de logement social pour orienter la production en faveur de logements adaptés aux jeunes. ○ Appui ponctuel aux projets innovants <p>Pas de financements en tant que tel à prévoir mais une mobilisation importante du Service Habitat et Politique de la Ville de la CDA.</p>
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place des deux groupes de travail et réalisation des études partenariales dans ce cadre en 2017. ○ Mise en œuvre du plan d'actions et appui aux projets innovants à partir de 2017-2018.
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre et fréquence des « Comités de Pilotage logements des jeunes ». ○ Nombre de réunions des deux groupes de travail. ○ Bilan des actions mises en œuvre. 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Action n°8 : proposer une diversité de solutions pour les seniors dans le neuf et dans l'ancien pour les seniors autonomes et dépendants

Descriptif et objectifs de l'action

- **Pour permettre le maintien à domicile, favoriser l'adaptation du parc de logements existants :**
 - Parc locatif social : à l'échelle de la CDA, élaborer une stratégie collective pour apporter des solutions quantitatives et qualitatives à la hauteur des enjeux actuels et à venir. Il s'agira :
 - De qualifier les problématiques et les enjeux selon les patrimoines.
 - Recenser les logements adaptés et adaptables notamment au regard de situation de handicap (personnes à mobilité réduite).
 - Elaborer un référentiel partenarial du logement accessible et adapté et définir les solutions à mettre en place en fonction de l'état des lieux et des objectifs en matière d'évolution du peuplement.
 - Définir et mettre en œuvre une stratégie de mutation des personnes âgées en situation de sous-occupation ; pour les inciter à changer de logement, être en capacité de leur proposer des offres attractives et adaptées, aussi bien dans le neuf que dans le parc existant - un objet d'expérimentation
 - Parc privé : favoriser en montée en puissance du nombre de dossiers d'adaptation (cf. action n°6) :
 - Améliorer le repérage des situations, en s'appuyant sur les acteurs de terrain en contact avec les seniors.
 - Mieux informer les seniors sur les financements et aides mobilisables, mettre en place un dispositif d'accompagnement renforcé auprès de ces publics.
 - Accompagner financièrement les ménages aux revenus les plus modestes pour diminuer le reste à charge : mobilisation de l'appui financier de la CDA.
- **Développer des logements neufs dédiés financièrement accessibles (notamment du logement locatif social), intégrés dans le parc de logement standards**
 - La création de résidences services peut constituer une réponse intéressante mais elle n'est pas la seule. Par ailleurs, ce type de produit doit faire l'objet d'une vigilance particulière : adéquation entre les redevances et les niveaux de revenus des seniors du territoire, possibilité d'un montage mixte (logements privés et sociaux)...
 - Des expérimentations à développer pour tester de nouveaux produits : le développement de logements locatifs sociaux adaptés et/ou adaptables aux problématiques liées au vieillissement (concept de logement intelligent, développement de la domotique dans les nouveaux programmes...), programmes intergénérationnels...
- **Engager une réflexion prospective avec les collectivités compétentes concernant le logement des personnes dépendantes (notamment PMR) et qui pourrait déboucher sur**

une ou plusieurs expérimentations	
Pilotage et Instance de pilotage	
<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville En association étroite avec les services de l'Etat, l'Agence Régionale de Santé et le Conseil Général
<i>Partenaires associés</i>	Autres partenaires à mobiliser : bailleurs sociaux, opérateur du PIG départemental, CLIC, associations de services d'aide à domicile...
Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Stratégie à définir sur le parc locatif social : à intégrer dans la réflexion plus globale sur la programmation pluriannuelle d'intervention sur l'habitat existant (cf. action n°5). ○ Dans le cadre de la politique d'expérimentation, appui à des projets innovants. ○ Renforcement de la communication et d'information sur les dispositifs d'accompagnement et d'appui à l'adaptation du parc privé existant, mettre en place des modalités de repérage ou d'accompagnement spécifiques visant les ménages seniors : un point à intégrer dans les actions conduites sur le parc privé existant (cf. action n°6). ○ Mise en place d'un groupe de travail sur la question du logement des personnes âgées dépendantes. 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Moyens humains du Service Habitat et Politique de la Ville ○ Appui ponctuel aux projets innovants/expérimentaux
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Adaptation des logements dans le parc social et privé : à intégrer dans les démarches conduites dès 2017 ○ Réflexion sur le logement des personnes dépendantes : à partir de 2018.
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de logements adaptés et adaptables dans le parc locatif social / aux besoins identifiés ○ Nombre de dossiers ANAH pour une adaptation dans le parc privé mis en perspective avec les besoins potentiels. 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Action n°9 : compléter l'offre d'hébergement et de logements pour les ménages les plus en difficulté

Descriptif et objectifs de l'action

- **S'assurer de la mise en œuvre des projets actés :**
 - Une résidence d'accueil pour personnes présentant des troubles cognitifs. Ce projet, localisé dans la Ville centre, est porté par l'Unafam et l'Udaf. La résidence pourrait comporter entre 20 et 22 places dont 2 à 3 satellisées et 1 ou 2 places pour un hébergement d'urgence.
 - Une Maison d'Accueil et d'Hébergement d'Urgence et Temporaire (MAHUT), fin 2014 : la maison sera organisée en deux espaces indépendants l'un de l'autre : une maison relais pour un public âgé d'une part, et un espace d'accueil d'urgence (jour et nuit) d'autre part.
- **Poursuivre les initiatives engagées et développer de nouvelles solutions pour faciliter les parcours d'insertion :**
 - Poursuivre les efforts concernant la production de PLA-I. Ceux-ci représenteront 30% de la production locative sociale.
 - Développer de nouvelles solutions comme l'intermédiation locative et le bail glissant, en s'appuyant notamment sur Alizé 17, agence immobilière à vocation sociale.
- **Mieux répondre aux besoins émergents :**
 - Seniors cumulant des problèmes de santé physique et psychologique.
 - Les personnes en rupture.
 - Les jeunes en difficulté.

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	○ Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	○ Les acteurs de l'hébergement et de l'insertion par le logement (Alizé 17, Unafam, Udaf...), les bailleurs sociaux, les communes...

Outils et moyens de mise en œuvre

- Suivi de l'avancement des deux projets de structures, en lien avec la Ville de La Rochelle.
- La réponse aux besoins des jeunes et des seniors en difficulté : un aspect essentiel à intégrer dans les réflexions à conduire sur ces publics en général (cf. actions n° 7 et 8).
- Pour les personnes en rupture, engager une réflexion partenariale associant les collectivités et les acteurs de terrain sur les solutions à développer, en lien avec le

PDAHI : par exemple, la création de places de stabilisation.	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pas de moyens financiers spécifiques ; en revanche, des besoins en termes d'ingénierie au sein du Service Habitat et Politique de la Ville de la CDA.
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ A engager dès 2017
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Réalisation effective des deux projets prévus de structures d'hébergement. ○ Nombre de places de stabilisation créées ou de nouvelles solutions développées pour les publics en errance ; évolution du nombre et de la situation des personnes concernées. ○ Bilan des initiatives mises en œuvre. ○ Nombre de logements faisant l'objet d'un bail glissant ou de l'intermédiation locative 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA ; une problématique des publics en errance plus marquée sur la Ville de La Rochelle.	

Action n° 10 : respecter les obligations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ; mieux répondre aux besoins des Gens du Voyage qui souhaitent se sédentariser créer une aire de passage et améliorer l'accès au logement des ménages souhaitant se sédentariser

Descriptif et objectifs de l'action

- **En matière d'aires d'accueil, les objectifs devraient être atteints, grâce à la mise en œuvre de différents projets en cours ou envisagés.**
 - Pour rappel, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2016 fixe un objectif de 188 places pour la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.
 - Actuellement, la CDA dispose de 132 places ; 56 places (a minima) devraient être créées dans les prochaines années.
 - Réalisation de deux aires d'accueil fixes sur les deux communes concernées par l'obligation du schéma départemental : Châtelailon (DUP pour acquisition des terrains lancée en 2015) et Puilboreau (terrains acquis par la CDA en 2016 et travaux en cours)
 - Un bilan d'occupation des aires d'accueil est en cours afin d'alimenter la révision du schéma départemental démarrée en 2016 et à laquelle la CDA participe.
- **Créer une aire (voire deux) de grands passages, pour accueillir les GDV lors de la période estivale conformément au schéma départemental :**
 - A cette période de l'année, plusieurs groupes distincts (de 12 à 15 selon les recensements officiels) sont présents sur le territoire.
- **Créer des terrains familiaux et accompagner les ménages souhaitant se sédentariser dans des parcours résidentiels vers le logement de droit commun**
 - Favoriser comme le prévoit la ZAC de Bongraine, la création de terrains familiaux (deux sont prévus dans le cadre de la ZAC). Engager une réflexion avec les acteurs du logement sur les leviers d'intervention pour proposer des parcours résidentiels vers le logement aux Gens du Voyage qui le souhaitent : dispositif d'accompagnement spécifique, intermédiation locative, habitat adapté...
 - Les emplacements réservés pour des terrains familiaux dans les communes de la CDA seront précisés après une analyse des besoins en sédentarisation dans le cadre de la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Pilotage et Instance de pilotage	
<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	Les communes, les associations œuvrant à l'insertion des gens du voyage (Amitiés Tsiganes...), les partenaires institutionnels (Etat, Conseil Général)

Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> ○ CDA : participation au financement et Maîtrise d'ouvrage de la création d'aires de grands passages et de petits passages. ○ Prévoir dans la programmation d'opérations d'aménagement la création de terrains familiaux. ○ Engager une réflexion spécifique avec les associations et bailleurs sociaux sur l'accès et le maintien dans le logement des populations qui souhaitent se sédentariser. ○ Engager une analyse des besoins en sédentarisation pour la création de terrain familiaux 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Moyens humains du Service Habitat ○ Participation financière de la CDA à la création de l'aire de grand passage et de terrains familiaux : à définir.
<i>Calendrier</i>	<p>Dès 2016/2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la sédentarisation : une question à évoquer avec les acteurs dans le cadre des différentes instances de travail. ○ Analyse des besoins en sédentarisation ○ Lancement de l'étude pré-opérationnelle pour la création d'aires de grands passages. ○ Intégration de terrains familiaux dans les opérations d'aménagement ○ Début des travaux de l'aire fixe de Puilboreau
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de places créées en aire de grands passages et de petits passages ○ Nombre de terrains familiaux créés après une analyse des besoins en sédentarisation ○ Nombre de GDV ayant accédé à un logement ○ Bilan qualitatif des parcours résidentiels des GDV sédentarisés 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Axe 4 – Deux axes transversaux de la politique de l'habitat à conduire dans les prochaines années : le développement durable et l'innovation

Action n°11 : Concrétiser la volonté d'inscrire le développement résidentiel de la CDA dans un modèle durable, mettre en œuvre une politique de l'habitat fondée sur les trois piliers du développement durable

Descriptif et objectifs de l'action

Cette action repose sur les trois piliers du développement durable :

- **Une approche environnementale de l'habitat :**
 - Cette approche sous-entend notamment le respect des orientations du SCoT en matière de densification et d'optimisation du foncier (trois niveaux de densité minimale en fonction des typologies de communes). Cette approche doit être également cohérente avec le projet de territoire qui sera décliné dans le futur PLUi.
 - L'autre axe fort concerne l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements existants. Les différents dispositifs d'appui financier de la CDA dans le domaine de l'habitat s'attacheront à valoriser et abonder préférentiellement des projets ambitieux de ce point de vue.
- **Une approche économique de l'habitat :**
 - poursuivre les réflexions engagées avec les opérateurs sur la réduction des coûts de construction du logement afin de développer des offres de logement plus abordables sur le territoire et ainsi fidéliser les familles et réduire les déplacements domicile-travail (cf. action n°3).
- **Une approche sociale de l'habitat :**
 - contribuer à une solidarité communautaire en proposant des solutions de logements à l'ensemble des profils de ménages et en veillant aux équilibres de peuplement aux différentes échelles territoriales (cf. actions n°5, 7 et 8). Cet objectif sous-entend la poursuite du rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale et plus globalement l'élaboration d'une stratégie de peuplement communautaire.

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	Dans une logique de transversalité interne à la CDA : mobilisation des différents services de manière large (développement économique, urbanisme réglementaire et opérationnel, territoires et prospective, Environnement...) Les communes Les professionnels de l'habitat au sens large

Outils et moyens de mise en œuvre	
Cf. différentes démarches et dispositifs décrits dans les précédents actions.	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Moyens humains du Service Habitat et des services concernés de la CDA – cf. actions citées précédemment.
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Action à porter et valoriser dès 2016 / 2017.
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Action n°12 : relever le défi de l'innovation et de l'expérimentation

Descriptif et objectifs de l'action

Cette action comporte différentes finalités : réduire les coûts, mieux répondre aux besoins des différents profils de publics, préparer l'avenir et tester de nouvelles solutions pour l'habitat de demain...

La démarche PLH a permis d'amorcer les réflexions, il s'agit de les poursuivre et de maintenir la dynamique initiée. **Un groupe-projet spécifique sera créé, avec la commande / le programme de travail suivant :**

- Définir les objets de la future politique d'innovation et d'expérimentation :
 - Quels produits développer (formes urbaines économes en foncier mais adaptées à l'identité des différentes typologies de communes, maisons intelligentes...) ?
 - Quels montages juridiques ou nouvelles modalités de production "tester" (coopératives habitants, bail réel immobilier, organisme de foncier solidaire...)?...

Un travail de benchmarking sera réalisé par le groupe projet pour alimenter la réflexion sur les objets/sujets d'expérimentations possibles et pertinentes.

Des premières pistes ont été identifiées dans le cadre de l'actualisation du PLH : habitat participatif, anticipation sur l'évolution des normes, évolution des procédés constructifs et du prix de revient des logements, modalités de travail avec les opérateurs, ambiances et formes urbaines adaptées aux différentes typologies de communes, offres dédiées (notamment des résidences seniors mixtes), rénovation énergétique du parc existant (en lien notamment avec l'appel à projet de l'ADEME), développement et valorisation d'opérations exemplaires, « vitrines » (exemple de Bongraine)...

- Identification des moyens à mettre en oeuvre (ligne budgétaire dédiée, lancement d'appel à projet mise à disposition de fonciers publics par la CDA...)
- Engager une réflexion sur la qualité thermique du bâti, les potentiels de dessertes énergétiques et une étude fine des productions d'énergie à l'échelle des consommations collectives

En parallèle, il s'agira de valoriser des actions ou des initiatives déjà existantes comme la volonté de l'antenne locale de la FPI d'élaborer un cahier des prix des matières premières.

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville Création d'un groupe-projet spécifique
<i>Partenaires associés</i>	Un groupe projet qui associera des acteurs des différents volets concernés par la politique de l'habitat (offre neuve, rénovation du parc existant...)

Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Création d'un groupe-projet ○ Inscription de la CDA dans des appels à projet ou réseaux supra-locaux 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Moyens humains du Service Habitat et des services concernés de la CDA ○ Ligne budgétaire dédiée au financement de projets innovants : à définir
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place du groupe-projet : fin 2016/début 2017 ○ Mise en place de la ligne budgétaire dédiée : dès 2017
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de réunions du groupe-projet ○ Nombre de projets expérimentaux/innovants financés par an ○ Bilan quantitatif et qualitatif des projets financés 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Axe 5 – Positionner la CDA comme "autorité organisatrice" de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH

Action n°13 : mettre en place et animer un observatoire de l'habitat pour évaluer et suivre la mise en œuvre du PLH

Descriptif et objectifs de l'action

Ce futur observatoire de l'habitat s'intégrera dans la démarche globale d'observatoire territorial en cours de mise en place par la CDA.

- **Faire de l'observatoire un véritable outil d'aide à la décision pour le PLH** en ne le limitant pas à un rôle d'apport de connaissances et d'analyses : mise en place de supports à destination des élus, techniciens de la CDA et des communes, de publications pédagogiques et communicantes à destination des partenaires et administrés, organisation par la CDA d'Assises de l'habitat (fréquence à déterminer) réunissant spécialistes de l'habitat et grand public. Une note plus détaillée est jointe en annexe du programme d'actions.
- **Mettre en place les instances partenariales de suivi et d'évaluation du PLH actualisé :**
 - Réunion annuelle du Comité Technique (pérennisation de l'instance mise en place pour l'actualisation du pilotage) pour le suivi de la mise en œuvre des actions, partage du bilan quantitatif et qualitatif.
 - Réunion annuelle du Comité de Pilotage composé de l'ensemble des Maires et des principaux partenaires institutionnels de la CDA pour mettre en débat et valider le bilan de mise en œuvre de la politique habitat sur l'année écoulée et ajuster si nécessaire la feuille de route pour l'année suivante.
- **Prévoir des modules spécifiques d'observation dans le cadre de l'observatoire de l'habitat**, notamment sur l'évolution du prix de revient des logements, un dispositif de veille sur les copropriétés...
- **Assurer le lien et la cohérence avec l'observatoire des loyers mené par l'ADIL sur La Rochelle et certaines communes périphériques.**

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	Création d'un groupe de travail partenarial restreint pour le montage de l'observatoire, associant des communes, des partenaires institutionnels et des professionnels de l'habitat.

Outils et moyens de mise en œuvre

- Création d'un groupe-projet
- Recours à un prestataire externe pour accompagner la CDA dans le montage de l'observatoire ainsi que l'actualisation et l'animation dans la durée.

Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Moyens humains du Service Habitat et du Service Territoires et Prospective (en charge de l'observatoire territorial global). ○ Prévoir un budget de l'ordre de 30 000 € pour le montage de l'observatoire puis de 15 000 € par an pour l'actualisation et l'animation dans la durée : un budget de 20 000€ / an.
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fin 2016 – dès 2017 : création de l'observatoire de l'habitat. ○ Dès 2017 : animation de l'observatoire de l'habitat
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Déploiement effectif de l'observatoire ○ Réalisation de l'actualisation ○ Mobilisation des acteurs ○ Nombre et type de publications 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Action n°14 : mobiliser autour du Service Habitat et Politique de la ville les différents services de la CDA concernés

Descriptif et objectifs de l'action

- Assurer la montée en puissance du service habitat et politique de la Ville de la CDA à travers la mise en place d'outils adaptés, dont certains pourraient être communs avec d'autres services :
 - référentiels (grille de référence des prix, analyse des bilans d'opération, données sur les délais de commercialisation...)
 - Amélioration de la connaissance sur certaines thématiques, comme le parc privé (cf. action n°6).
- Assurer le partage des connaissances et garantir la cohérence et la coordination des actions menées au sein de la CDA en organisant régulièrement des réunions entre les différents services (services Habitat, Urbanisme réglementaire, Urbanisme opérationnel et Etudes urbaines), les ordres du jour pouvant varier en fonction de l'actualité communautaire (qualité des opérations de logement en cours de montage sur le territoire, traduction dans les documents d'urbanisme des ambitions du PLH, innovation...)
 - Définir une fréquence pour ces points (une réunion par trimestre).
 - Etablir un programme de travail pour ces réunions.

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	Création d'un groupe projet au sein de la CDA, avec les différents services concernés (cf. membres du Comité Technique de l'actualisation du PLH).

Outils et moyens de mise en œuvre

- Création d'un groupe-projet
- Recours à un prestataire externe pour la mise en place d'outils.

Budget annuel et calendrier

<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilisation des moyens humains de différents services de la CDA. ○ Budget pour la mise en place d'outils : à définir
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dès 2016

Indicateurs d'évaluation de l'action
<ul style="list-style-type: none">○ Nombre et fréquence des réunions interservices sur l'habitat○ Nombre, qualité, appropriation et utilisation des outils mis en place
Territorialisation de l'action
Tout le territoire de la CDA

Action n°15 : mettre en place de nouvelles modalités de travail avec les communes et les partenaires

Descriptif et objectifs de l'action

- Poursuivre la dynamique partenariale initiée dans le cadre de la démarche PLH avec les acteurs de l'habitat : pérenniser les groupes de travail réunissant opérateurs et aménageurs, mise en place de groupe projet (effectifs restreints) sur des thématiques spécifiques (cf. différentes actions nécessitant la mise en place de groupes de travail...
- Plusieurs objectifs poursuivis avec les professionnels : poursuivre les réflexions engagées dans le cadre de l'actualisation du PLH, établir régulièrement un bilan des actions mises en œuvre et ajuster/faire évoluer les modalités d'intervention, être en capacité collectivement de se saisir des nouvelles opportunités offertes par l'évolution des dispositifs nationaux, s'inscrire dans des appels à projet...
- Concrétiser à court terme des engagements réciproques CDA-professionnels pour asseoir les collaborations et un climat de confiance, par exemple :
 - mise en place d'une charte qualité avec les opérateurs et les aménageurs qui pourraient également intégrer des engagements réciproques prix de vente maîtrisés /minoration du prix du foncier,
 - Elaboration de cahiers des charges de prescriptions (a minima) architecturales, paysagères...
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre des ambitions quantitatives et qualitatives définies dans le PLH
 - Dans la conception et la mise en œuvre des opérations de logements (respect des critères de qualité, travail sur les ambiances et formes urbaines, les niveaux de prix et les ménages ciblés...)
 - Plus globalement, une réunion annuelle avec chaque commune pour faire le point sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du PLH (avec comme support la fiche communale).

Un enjeu majeur : faire en sorte que la politique de l'habitat soit lisible et partagée avec les acteurs (stabilité des règles dans le temps pour être en capacité d'agir).

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	L'ensemble des communes, partenaires institutionnels et professionnels de l'habitat

Outils et moyens de mise en œuvre

- Mise en place et animation des instances du PLH, de groupes de travail ou de groupes projets

<ul style="list-style-type: none"> ○ Missions d'accompagnement auprès des communes et une rencontre annuelle avec chaque commune pour faire un point sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du PLH ○ Mobilisation des partenaires autour de la conférence intercommunale du logement (CIL) pour les questions de peuplement et d'équilibre territoriaux. 	
Budget annuel et calendrier	
<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mobilisation de moyens humains importants au sein du service Habitat de la CDA pour animer ces différents temps de travail et d'échanges.
<i>Calendrier</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Un calendrier de mise en œuvre qui varie selon les actions. ○ Rencontre annuelle avec les communes : à mettre en place dès la fin 2016.
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre et fréquence des différents types de réunions avec les professionnels de l'habitat ; retours de ces derniers concernant leur mobilisation. ○ Nombre de missions d'accompagnement menées auprès des communes pour la définition et la mise en œuvre de projets de logements. ○ Plus-value de la rencontre annuelle avec les communes ; atteinte des objectifs fixés 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Action n°16 : mieux appréhender les attentes et le degré de satisfaction des habitants du territoire (« se tourner davantage vers les usagers »)

Descriptif et objectifs de l'action

Objectif = mieux comprendre les besoins et attentes des ménages, leurs motivations et critères de choix dans leurs parcours résidentiels.

Pour ce faire, il est nécessaire, au-delà des indicateurs quantitatifs exploités et analysés dans le cadre du PLH actualisé, de développer des approches plus qualitatives et qui se veulent complémentaires :

- Mettre en place un dispositif d'enquête pérenne auprès des occupants des nouveaux programmes de logements : éléments statistiques sur le profil de ces occupants et entretiens plus qualitatifs pour mesurer leur degré de satisfaction.
- Mieux comprendre les raisons et motifs qui amènent des ménages à s'installer ou à quitter la CDA : organiser un module d'enquête spécifique.
- Exploiter également les résultats des enquêtes triennales de satisfaction réalisées par les bailleurs sociaux dans leurs patrimoines.

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Pilotage : Service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	Communes et opérateurs

Outils et moyens de mise en œuvre

- Enquête logement neuf : une procédure à mettre en place avec quelques opérateurs intéressés ; un module à tester dans un 1^{er} temps sur une ou deux opérations.
- Module d'enquête auprès de ménages ayant quitté et qui se sont installés sur la CDA :
 - Identification de contacts de nouveaux arrivants avec les communes.
 - Pour les ménages qui sont partis, des ménages à identifier avec des promoteurs, bailleurs sociaux et agences immobilières intervenant sur les territoires limitrophes ; autre piste : via les entreprises du territoire, en s'appuyant sur le service Développement Economique de la CDA.

Budget annuel et calendrier

<i>Budget</i>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place un dispositif d'enquête pérenne auprès des occupants des nouveaux programmes de logements : environ 5 programmes enquêtés par an, 2 000 € par programme ○ Mieux comprendre les raisons et motifs qui amènent des ménages à s'installer ou à quitter la CDA : organiser un module d'enquête spécifique. Recours à un prestataire : 12000 €
---------------	--

<i>Calendrier</i>	○ A partir de 2017
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de programmes neufs enquêtés. ○ Réalisation du module spécifique d'enquête. ○ Point de vue des acteurs sur la plus-value des résultats. 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Action n°17 : engager la réflexion pour une éventuelle prise de compétence de la gestion des aides à la pierre pour atteindre les objectifs du PLH

Descriptif et objectifs de l'action

Se positionner sur l'opportunité et les conséquences d'obtenir une délégation des aides à la pierre de la part de l'Etat sur l'ensemble de son territoire et sur une durée de 6 ans, comme levier de mise en œuvre de la stratégie définie dans le PLH. Dans ce cas, la CDA serait le premier territoire régional à exercer cette compétence.

En cas d'un choix de demander l'obtention de la délégation des aides à la pierre, et d'un accord des services de l'Etat, définir les modalités d'exercice dans la durée de cette compétence, dans un rôle de coordination globale de la programmation avec les autres acteurs locaux de l'habitat.

Pilotage et Instance de pilotage

<i>Pilotage et instances de pilotage</i>	Mise en œuvre au quotidien de la délégation des aides à la pierre assurée par le service Habitat et Politique de la Ville
<i>Partenaires associés</i>	Etat Communes, bailleurs sociaux et autres opérateurs

Outils et moyens de mise en œuvre

- Se positionner au sein de la CDA sur l'opportunité de demander la délégation des aides à la pierre en prenant en compte les avantages et les inconvénients de cette compétence :
 - Atouts et opportunités : affirmation de la CDA comme chef de file « habitat » du territoire, référent central pour les communes et opérateurs souhaitant obtenir des financements ou des agréments pour monter une opération de logements ; capacité de mutualiser les financements délégués de l'Etat et des financements propres de la CDA pour les orienter dans le sens des ambitions qualitatives et territoriales du PLH, et apporter plus de réactivité et de souplesse aux attentes exprimées par les communes et les organismes HLM ; apport d'une garantie pluriannuelle du volume d'agréments et de financements.
 - Points de vigilance ou limites à prendre en compte dans la réflexion : la délégation des aides à la pierre doit se prendre dans sa totalité, c'est-à-dire pour le parc locatif social et pour le parc privé existant ; une exigence de rendre compte régulièrement à l'Etat de sa mise en œuvre ; une non-atteinte des objectifs fixés dans la convention pouvant constituer un motif de minoration par l'Etat des droits à engagements pour les années suivantes, voire de non-reconduction de la DAP à son terme. Cette non-atteinte peut constituer un motif de non-reconduction en fin de DAP (voire de retrait à la suite d'une évaluation à mi-parcours) de la part de l'Etat.
 - Impacts organisationnels : l'instruction internalisée des dossiers et la gestion partenariale de la programmation nécessite des moyens humains importants pour

la CDA (1 à 2 ETP qualifiés dans ce sens).

- En fonction des résultats de cet arbitrage, si la CDA souhaite devenir délégataire, engagement d'une double réflexion :
 - Avec l'Etat : négociation des objectifs et rédaction du contenu de la délégation des aides à la pierre, en s'appuyant sur les ambitions du PLH (objectifs quantifiés et territorialisés de production locative sociale, d'interventions dans le parc privé existant), mais aussi pour définir les moyens financiers délégués correspondant à la réalisation de ces objectifs.
 - Travail technique préparatoire interne à la CDA pour se préparer à exercer dans les meilleures conditions cette délégation : adaptation des moyens et des compétences du service « Habitat et politique de la Ville » pour l'intervention dans le montage et le suivi des dossiers de financement, analyse stratégique du choix des projets financés au regard des ambitions qualitatives du PLH, relations avec les collectivités et les opérateurs...
- Signature d'une convention de délégation sur une durée de 6 ans (ou éventuellement durée ajustée sur le calendrier de finalisation du PLH).
- Mise en place d'un processus partenarial, piloté par la CDA, afin de définir et actualiser régulièrement la programmation prospective des projets à financer (à horizon « n+1 » à « n+3 » : une des conditions de réussite de la délégation des aides à la pierre renvoie au fonctionnement de ce processus de programmation dans la durée, pour s'ajuster au mieux aux évolutions du contexte local (si les projets proposés par les bailleurs et communes sont inférieurs aux objectifs du PLH, nécessité de stimuler l'émergence de nouvelles opérations ; si au contraire les projets sont plus nombreux et/ou en décalage qualitatif avec le PLH, nécessité de procéder à une hiérarchisation stricte des projets financés).
- Durant l'exercice de la délégation des aides à la pierre : réalisation d'un bilan annuel de l'atteinte des objectifs de la délégation (à intégrer dans l'observatoire de l'habitat) ainsi que réalisation d'une évaluation à mi-parcours sur les modalités partenariales d'exercice et les effets produits de cette délégation (mission pouvant être confiée à un prestataire externe).

Budget annuel et calendrier

<i>Budget</i>	<p>Moyens humains pour l'instruction des dossiers dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la coordination partenariale de la programmation.</p> <p>1 à 2 ETP supplémentaires</p>
<i>Calendrier</i>	<p>A partir de 2017/2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Positionnement de la CDA sur le choix de demander ou non la délégation des aides à la pierre. <p>Courant 2018 / 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Négociation avec l'Etat sur le contenu. <p>2019 / 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Exercice dans la durée de la délégation des aides à la pierre, bilans annuels et évaluation à mi-

	parcours.
Indicateurs d'évaluation de l'action	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Nombre de logements financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (logements sociaux, interventions dans le parc privé existant), degré d'adéquation de ces financements avec les objectifs fixés initialement et les orientations qualitatives du PLH. ○ Amélioration de la réactivité dans le montage et l'ajustement des dossiers de financement. ○ Fréquence de tenue des réunions partenariales de programmation des projets à financer. 	
Territorialisation de l'action	
Tout le territoire de la CDA	

Les moyens financiers et humains mobilisés par la CDA pour la mise en œuvre du PLH 2016-2021

Un ajustement des moyens humains au regard des ambitions du PLH

La structuration du Service Habitat et Politique de la Ville a permis jusqu'à aujourd'hui à la Communauté d'agglomération de mener une politique volontariste, surtout en matière de production locative sociale.

Néanmoins, les moyens humains ne sont plus à la hauteur des enjeux et, en particulier, dans une logique de montée en puissance de la CDA. En effet, la démarche d'actualisation du PLH a mis en lumière un certain nombre de problématiques prégnantes sur le territoire qui rendent nécessaire le positionnement de l'agglomération comme autorité organisatrice de l'habitat sur son territoire, d'autant plus dans un contexte législatif favorable (cf. Loi ALUR). Les orientations stratégiques du PLH sont volontaristes, sur l'ensemble des volets : la production neuve, la requalification du parc existant (privé comme public), la réponse aux besoins des publics spécifiques, innovation...

Des champs doivent être investis davantage, au premier rang desquels la production neuve de logements. Les objectifs du PLH sont relativement ambitieux : produire 1 300 à 1 400 logements neufs par an dont environ 410 logements locatifs sociaux, produire une offre « standard » de qualité, développer le logement abordable (en location comme en accession), développer des offres d'habitat plus innovantes, accompagner les communes dans le montage et le pilotage des opérations de logements...

Pour mettre en œuvre ces objectifs, un nouveau poste de chargé de mission pour la « production de logements » devra être créé.

Le/la chargé(e) de mission « production de logements » devra être l'interlocuteur privilégié à la fois des opérateurs (en particulier opérateurs privés, les relations avec les bailleurs sociaux étant déjà formalisées et faisant l'objet d'une prise en charge directe par le responsable du Service Habitat) et des communes en matière de projets de logements sur l'ensemble du territoire communautaire. Cet ETP supplémentaire **sera dédié au suivi et à l'animation de la programmation de logements, en lien avec les opérateurs et les communes et, plus globalement à la mise en œuvre du PLH**. En ce sens, le/la chargé(e) de mission sera un interlocuteur privilégié pour les autres services de la Communauté d'agglomération concernés par la Politique Habitat (urbanisme opérationnel et foncier, urbanisme réglementaire, études urbaines, études et prospective), les communes, les partenaires, les acteurs de l'habitat...

Plus précisément, il sera mobilisé pour :

- Construire et actualiser le tableau de bord des opportunités foncières mobilisables, base d'une future stratégie d'intervention (outils et positionnement de la CDA et des communes).
- Renforcer l'accompagnement par les services de la CDA des communes, des aménageurs et des opérateurs pour la mise en œuvre de la charte/du cahier des charges visant à promouvoir la qualité dans les opérations de logements (action n°2). Le/la chargé(e) de mission aura notamment pour rôle d'assurer le partage de cette charte et de la boîte à outils.
- Dans le cadre de la production locative sociale et l'élaboration d'une programmation pluriannuelle avec les bailleurs sociaux : organiser et animer les réunions avec les bailleurs de préparation de la programmation.

- Appuyer le service études urbaines pour la traduction du PLH dans les documents d'urbanisme.

L'un des objectifs de ce nouveau poste sera de pérenniser et d'approfondir la dynamique amorcée dans le cadre de la démarche PLH : que ce soit en interne avec les autres services de la CDA, dans le cadre d'un accompagnement des communes dans la mise en œuvre des ambitions quantitatives et qualitatives définies dans le PLH ou encore dans les échanges avec les opérateurs privés et publics de l'habitat.

Estimation des moyens financiers à mobiliser par la CDA pour mettre en œuvre le PLH 2016-2021

Lors de la phase d'élaboration du programme d'actions thématiques, chaque action a fait l'objet d'une estimation du coût financier que cela représenterait pour la CDA.

Le coût pour la CDA de l'ensemble des actions prévues pour être mises en œuvre dans le cadre du PLH 2016-2021 est estimé en moyenne à plus de 5 millions d'euros par an, une montée en puissance par rapport aux années précédentes.

acadie

	Estimation des moyens financiers de la CDA en moyenne annuelle sur 6 ans	Comparaison avec le budget voté 2015	Comparaison avec le budget voté 2016
	Investissement		
Axe 1 : la production neuve de logements	4 465 000 €	4 000 000 €	4 000 000 €
Axe 2 : la requalification du parc de logement existant, social et privé	405 000 €	67 400 €	20 000 €
Axe 3 : la réponse aux besoins spécifiques (jeunes, séniors, ménages en difficulté, GDV)	135 000 €	137 468 €	158 410 €
Axe 4 : deux axes transversaux de la politique de l'habitat à conduire dans les prochaines années : le développement durable et l'innovation			
Axe 5 : positionner la CDA comme "autorité organisatrice" de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH	32 000 €		
TOTAL moyens financiers à mobiliser par le Service Habitat	5 037 000 €	4 204 868 €	4 178 410 €

acadie

Acadie coopérative conseil
170bis, rue du faubourg Saint-Antoine – 75012 Paris
Tél. : 33 (0)1 43 79 97 79 – Fax : 33 (0)1 43 79 99 52
E-mail : acadie@acadie-reflex.org
Scop sarl à capital variable – RC 898 16 413 – Siret 323 565 994 00023 – APE 7320Z
Identification TVA : FR 79323565994

groupe **reflex**

> Acadie, Paris

Aceif.st, Strasbourg

Adeus, Marseille

Aures, Nantes

Cérur, Rennes

Place, Bordeaux

Trajectoires, Lyon